

VERSLAG EXPERTMEETING ERFPACHT

Datum: 16 oktober 2012
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00-22.23 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames S.A. Koebrugge (VVD), L.I. van der Vegt (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie) *vanaf bijdrage 5*, de heren R.O. Martens (PvdA), M.D. Blom (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), B. Copinga (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), P.S. de Rook (D66), M. Verhoef (ChristenUnie), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Aanwezige experts: de heren T. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag), C. Maat (jurist privaatrecht/erfpacht gemeente Leeuwarden), J. Palland (makelaar en voorzitter NVM Groningen), K. Leenders (voorzitter vereniging erfpachters Groningen), F.J. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG)

Afwezig m.k.: de heer G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

De voorzitter:

- Opent de expertmeeting om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.
- Meldt dat de gasten uit Rotterdam en Amsterdam hebben afgezegd. Hun informatie komt zo snel mogelijk schriftelijk beschikbaar.

Bijdrage 1

Dhr. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag):

- Schetst de geschiedenis vanaf 1911 van erfpacht in Den Haag, dat 55.000 erfpachters heeft. Het gaat om een derde van het bebouwd oppervlak. Tijdelijke erfpacht loopt 75 jaar met een vaste canonverplichting tot de einddatum en mogelijkheid tot afkoop. In 1977 kwam het nieuwe stelsel van voortdurende erfpacht met hertaxatie om de vijftig jaar en een geïndexeerde canon.
- Legt uit dat het tijdelijk erfpacht in 1986 is beëindigd en vervangen door een eeuwigdurende erfpacht met vaste grondwaarde. Dit geldt ook voor nieuw uitgegeven gronden. De hoofdsom van de canon blijft gelijk, al is er net als bij een hypotheek om de vijf jaar een renteconversie. Het college stelt elk jaar het canonpercentage vast. De afgelopen jaren schommelt het tussen de 5,2% en 3,8%. Erfpachters kunnen op elk moment de grondwaarde afkopen of canon blijven betalen.
- Meldt dat de gemeenteraad in 1986 besloot voor bestaande tijdelijke erfpachters de grondwaarde te depreciëren naar 55% op zijn hoogst, omdat het recht geëxpireerd is. Ook voor hen geldt de keus tussen afkoop en canonbetaling. Er ontstonden wel discussies over de nieuwe taxatie tot aan de Hoge Raad toe. Sommige erfpachters hadden heel lage canons en gingen bijvoorbeeld van 100 naar 900 euro per jaar.
- Somt de voorwaarden op die de gemeente Den Haag stelt aan verkoop bloot eigendom, waarbij de gemeente het laatste restant overdraagt aan de erfpachter. De canon moet afgekocht zijn. Tijdelijke rechten worden alleen omgezet wanneer ze aan de beurt zijn. Er moet een actueel bestemmingsplan zijn opdat de gemeente grip houdt op wat er gebeurt. Bepaalde functies zijn uitgezonderd van vol eigendom, zoals herontwikkelingsgebieden, corporaties en andere maatschappelijke voorzieningen. Het gaat vaak om gebieden, waarbij je de grondwaarde bewust lager vaststelt dan de marktwaarde. Uiteindelijk is ongeveer de helft van Den Haag vrijgegeven.
- Stelt dat afgekocht erfpacht met eeuwigdurende looptijd en een eenmalige grondwaarde in economische zin eigendom benaderd. Deskundigen stelden vast dat het verschil een waarde van 2,75% had. Vaak ging dat om bedragen van 2500 tot 3000 euro. Er was weinig animo erfpacht af te kopen en het huidige college besloot de afkoopsom voor vol eigendom te halveren. De gemeente vraagt een toeslag wanneer het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld wanneer er drie woningen op een kavel bijgebouwd zouden mogen worden.

- Meldt dat de afkoop van erfpacht de gemeente vanaf 2008 ongeveer 3,5 miljoen euro opleverde.
- Laat taxaties volgens gemeentelijke richtlijnen uitvoeren door externe deskundigen. Inmiddels zijn dertienduizend erfpachtcontracten omgezet van tijdelijk naar eeuwigdurend. Vier deskundigenprocedures in tien jaar tijd hebben niet tot bijstelling geleid. De gemeente vergoedt de helft van de kosten van een dergelijke procedure.
- Wijst erop dat erfpacht blijft bestaan in belangrijke gebieden met een maatschappelijke functie. Afspraken met ontwikkelaars canon te betalen in plaats van af te kopen kunnen voor ontwikkelaar en erfpachter interessant zijn.
- Meldt dat de laatste discussie over erfpacht in 2008 plaatsvond. De raad stemde unaniem in met het beleid.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Informeert of de meeste bestemmingsplannen actueel zijn. Erfpachters kunnen daar niets aan doen.
- Vraagt of Den Haag erfpacht als een middel ziet om ruimtelijke ordening te beïnvloeden.

Dhr. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag):

- Zette vier jaar geleden vol in op het wettelijk verplichte actualiseren van bestemmingsplannen en is aardig op weg. Het is niet echt een bottleneck voor afkopen van erfpacht.
- Antwoordt dat de gemeente in bepaalde gebieden invloed wil blijven uitoefenen via erfpacht. Voorbeelden zijn herstructureringsgebieden en het Kurhaus. Dit beleid wordt breed gesteund.

Dhr. Martens (PvdA):

- Vraagt of erfpacht kan helpen om woningen te realiseren.
- Is benieuwd of afkoop van erfpacht meer geld oplevert dan de uitvoeringskosten.

Dhr. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag):

- Overlegt met corporaties over grondposities en verdeling van kosten bij het herstructureren van gebieden. Zo is er een prestatieafspraken dat corporaties de openbare ruimte doen en dat de gemeente geen meerwaarde in rekening brengt voor duurere woningen.
- Antwoordt dat het geen noodzaak is, maar dat de gemeente wel geld verdient aan de afkoop van erfpacht. Als geste betaalt de gemeente overigens de notariskosten.

Dhr. De Rook (D66):

- Vraagt welke concrete voordelen erfpacht heeft om te sturen vergeleken met publiekrechtelijke sturingsmogelijkheden.
- Is benieuwd of sturing geldt voor commercieel gebruik of voor woningen en of het gebruikt kan worden om de binnenstad te beschermen.

Dhr. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag):

- Antwoordt dat in een erfpachtcontract bestemmingsbepalingen opgenomen kunnen worden. De gemeente kan zaken afdwingen door niet mee te werken aan wijzigingen of die te beïnvloeden.
- Geeft aan dat de gemeente geregeld met vooral marktpartijen overlegt om ontwikkelingen te sturen. Zo kan een startend bedrijf een lage canon krijgen die bij groei wordt opgehoogd. Ook kun je bepalingen opnemen over gebruik en niet-gebruik om leegstand tegen te gaan.
- Stelt dat erfpacht een doel moet hebben, anders moet je het niet doen.
- Denkt niet dat erfpacht automatisch tot een mooier stadsgezicht leidt. Je kunt er hooguit voor zorgen dat er goed onderhouden wordt.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Informeert wanneer de canon verhoogd wordt bij een uitbreidend bedrijf.
- Is benieuwd of erfpacht een rem op investeringen is.

Dhr. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag):

- Antwoordt dat het handig is meteen na de vergunningverlening voor uitbreiding het privaatrechtelijke erfpachtcontract aan te passen.
- Stelt dat het van de locatie afhangt welke invloed erfpacht heeft. De prijzen in Den Haag zijn redelijk en bij een goede locatie hebben partijen het ervoor over.

Dhr. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG):

- Vult aan dat het tegengaan van leegstand via erfpacht bij woningen niet gebruikt mag worden, wel bij bedrijven.

Bijdrage 2:

Dhr. Maat (jurist privaatrecht/erfpacht gemeente Leeuwarden):

- Werkt sinds 1976 bij de gemeente Leeuwarden met erfpacht.
- Schetst de geschiedenis van erfpacht in Leeuwarden vanaf 1899, ingesteld om als gemeente te profiteren van waardeinstijging van grond en te sturen op inrichting.
- Legt uit dat eeuwigdurende erfpacht met een vaste canon weinig voordelig was en in 1906 is omgezet in tijdelijke erfpacht met als einddatum 31 december 1990. De canon kon herzien worden in 1965 en daarna om de 25 jaar door de grondwaarde te hertaxeren. Het oorspronkelijke rentepercentage kon niet worden aangepast. Naast voorschriften voor toenmalige bebouwing kende de erfpacht weinig belastende regelingen. Beëindiging kon alleen om redenen van algemeen belang of door onbewoonbaar verklaren. Dit heeft niet plaatsgevonden.
- Meldt dat in 1965 erfpacht tot en met 2030 werd ingevoerd met herziening van de canon in het 50^e en 25^e jaar voor beëindiging. In 1982 is erfpacht voor onbepaalde tijd ingevoerd, vooral bij stadsvernieuwingsgebieden en uitgifte van af te stoten gemeentelijke panden. Canonherziening was om de 10 jaar mogelijk.
- Schat dat in totaal ongeveer zesduizend erfpachtpercelen uit zijn gegeven. Na 1963 werd erfpacht ontmoedigd en kon het alleen op uitdrukkelijk verzoek van een gegadigde plaatsvinden.
- Vertelt dat onlangs erfpacht opnieuw van stal is gehaald om de stagnerende woningmarkt op gang te brengen. Duurzaam bouwen is verplicht. Er is weinig tot geen gebruik van gemaakt.
- Meldt dat in 1965 voor bijna alle erfpachtgrond de mogelijkheid tot aankoop in bloot eigendom is ingevoerd. Dit kwam door de eerste herziening van de canons met een forse verhoging. De grondwaarde functioneert als afkoopsom en wordt jaarlijks geïndexeerd. Erfpachters met eeuwigdurende rechten kopen weinig af, omdat de lage canon niet opweegt tegen deze investering.
- Merkt op dat er nog tweeduizend van de zesduizend erfpachtpercelen resteren, waarvan ongeveer de helft bestaat uit appartementencomplexen en voortuinen. Dit komt omdat in deze gevallen alle gerechtigden gezamenlijk over moeten gaan.
- Legt uit dat in de binnenstad aankoop in bloot eigendom lange tijd niet mogelijk was doordat bestemmingsplannen ontbraken in grote delen. Inmiddels is dit overal mogelijk, al vormt de doorgaans hoge verkoopwaarde een belemmering.
- Concludeert dat de invoering van aankoop in bloot eigendom een succes is geweest. De afkeer van de markt was vrij groot. Er is nu weinig meer over van het gemeentelijk bezit aan erfpachtgronden. In de toekomst zal erfpacht afgezien van appartementencomplexen tot de geschiedenis behoren.

Dhr. Martens (PvdA):

- Vraagt of het wel zin heeft erfpacht nieuw uit te geven in Groningen om de woningmarkt te stimuleren.

Dhr. Maat (jurist privaatrecht/erfpacht gemeente Leeuwarden):

- Antwoordt dat er in Leeuwarden een of twee keer gebruik van is gemaakt. Erfpacht is weinig geliefd en de woningmarkt is ook niet best. Het zal waarschijnlijk geen grote vlucht nemen.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Vraagt waarom bepaalde percelen niet verkocht zijn. Betreft het grotere percelen waarbij het niet uit kan?

Dhr. Maat (jurist privaatrecht/erfpacht gemeente Leeuwarden):

- Antwoordt dat het in de binnenstad al snel om 15.000 tot 25.000 euro gaat om erfpacht af te kopen. In de schilwijken is erfpacht in overwegende mate wel afgekocht vanwege lagere grondwaarden.

Bijdrage 3:

Dhr. Palland (makelaar en voorzitter NVM Groningen):

- Krijgt als makelaar al 31 jaar vaak als eerste vraag of de grond in eigendom is te verwerven en is tegenstander van erfpacht. Bij een overvloedig aanbod kiezen mensen eerder voor eigendom.
- Wijst op de angst dat afkoopsommen hoog zullen zijn, al viel dit begin jaren negentig in de Korrewegwijk met ongeveer 1500 gulden best mee.
- Ziet erfpacht bij bestaande bouw alleen als nadeel. Bij nieuwbouw wordt de lagere investering als voordeel genoemd.
- Wijst op het voorbeeld aan de Ruisscherwaard, waar Nijestee vrijstaande huizen van bijna drie ton

met erfpacht bijna niet verkocht kreeg, maar zonder erfpacht wel.

- Stelt dat het met erfpacht lastiger is een hypotheek te krijgen, omdat een opinie gevraagd moet worden. Criteria van banken zijn na te lezen op www.mijnerfpacht.nl.
- Wijst op een mogelijk probleem wanneer een nieuw kabinet besluit dat hypotheekrente niet aftrekbaar is wanneer schulden niet af te lossen zijn. Erfpacht is niet af te lossen. Wellicht wordt hier een oplossing voor bedacht, anders leidt dit tot problemen voor erfpachters.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Wijst op het vaak aangehaalde voorbeeld dat sportverenigingen voordeel kunnen hebben bij lage stichtingskosten. Is daar sprake van?

Dhr. Palland (makelaar en voorzitter NVM Groningen):

- Heeft alleen wat willen zeggen over de woningmarkt en is niet thuis in deze materie.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Informeert in hoeverre het slechte imago van erfpacht de waarde van woningen op erfpachtgrond beïnvloedt.

Dhr. Palland (makelaar en voorzitter NVM Groningen):

- Antwoordt dat de afkoopsom ongeveer 15% van de waarde bedraagt bij bestaande bouw. Het zal in een straat als de Gerbrand Bakkerstraat niet meer dan 15.000 euro mogen zijn. Het betreft eengezinswoningen met kleine tuinen en doordat er geen vergelijkbaar aanbod is dicht bij de stad, accepteert de markt erfpacht daar met tegenzin. Bij nieuwbouw zijn de verschillen groter.

Dhr. Martens (PvdA):

- Vraagt of de woningprijs omhoog gaat wanneer de gemeente toestaat erfpachtgrond in bloot eigendom te verwerven.

Dhr. Palland (makelaar en voorzitter NVM Groningen):

- Verwacht dat het iets omhoog zal gaan, maar niet zoveel als 50.000 euro. Mensen hebben vaak moeite om extra financiering te vinden.

Dhr. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag):

- Nuanceert dat je niet over 'de erfpacht' kunt spreken, omdat er talloze regelingen zijn en gemeentelijke normstellingen.
- Herhaalt dat het verschil tussen erfpacht en vol eigendom in Den Haag enkele procenten bedraagt en op elk moment is af te kopen.

Dhr. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG):

- Wijst erop dat een opinie alleen nodig is bij particuliere, niet bij gemeentelijke. Daarnaast hebben Rabobank en ABN AMRO aangegeven geen opinies te hoeven. Het speelt dus niet zo.
- Werpt tegen dat canon in tegenstelling tot beleende overwaarde wel aftrekbaar is.
- Kan zich niet voorstellen dat er een regeling komt waarin erfpachters geen hypotheekrente meer kunnen aftrekken.

Korte pauze 20.55-21.10 uur

Bijdrage 4:

Dhr. Leenders (voorzitter vereniging erfpachters Groningen):

- Bracht sinds de exorbitante verhoging van grondwaarden en canons per 1 januari 2005 problemen van particuliere erfpachters in de binnenstad regelmatig onder de aandacht. Buiten de binnenstad kunnen erfpachters afkopen. Het gaat in de binnenstad om 68 erfpachters die canon betalen en 66 die canon afgekocht hebben.
- Lijkt de hele expertmeeting en het opnieuw voeren van een discussie over erfpacht overbodig, omdat per motie van 28 september 2011 reeds tot afschaffing is besloten. Erfpacht is als sturingselement al afgeschaft in de nota Grondbeleid 2004. Ook ligt er een uitstekend rapport van de rekenkamer uit 2009, dat de vloer aanveegt met erfpacht.
- Gaat ervan uit dat na de eerdere weigering van het college de motie door een nieuw college onverkort en spoedig uitgevoerd zal worden.
- Lijkt het onnodig afkoop van erfpacht per stadswijk te organiseren, omdat het om een klein aantal erfpachters gaat.
- Verwacht dat er veel belangstelling zal zijn erfpacht af te kopen en dat het bij afgekocht canon ook

snel kan gaan.

- Is benieuwd welke garanties de gemeente bij de operatie gaat geven en verwijst naar de operaties uit 1992 en 2004 in andere wijken.
- Pleit voor duidelijke voorlichting alvorens aanbiedingsbrieven rond te sturen. De huidige informatie op de website is ontoereikend.
- Adviseert te controleren of de ingeschatte ambtelijke kosten reëel zijn.
- Is voor het afschaffen van de ondergrens van 100 m² en 35.000 euro.
- Wijst erop dat sinds december 2004 waardebeoordelingen van grond worden gehanteerd die in strijd zijn met erfpachtovereenkomsten en landelijke regels. In 1992 en 2004 is een depreciatie van ongeveer 40% toegepast.
- Raadt aan onafhankelijke deskundige taxateurs in te schakelen. Nu stellen ambtenaren prijzen vast.
- Bepleit ruimhartig te zijn met de definitie van particuliere erfpachters.
- Waarschuwt geen overkapte en overbodige beperkingen in de koopvoorwaarden op te nemen. De gemeente moet uitgaan van normale burgers die een normaal product willen kopen.
- Pleit voor een coulancregeling voor moeilijke gevallen en een toezichthoudende commissie met een vertegenwoordiging van de vereniging erfpachters Groningen.

Dhr. De Rook (D66):

- Vraagt wat het grootste probleem van de vereniging is met het erfpachtbeleid.

Dhr. Leenders (voorzitter vereniging erfpachters Groningen):

- Vindt de onvoorspelbaarheid een groot probleem. Bij berekening van canon en grondwaarde is de waarde van eigendom en niet die van erfpachtgrond uitgangspunt.
- Wijst erop dat de canon van zijn huis in korte tijd van 700 naar 4000 euro is gestegen.
- Noemt als probleem dat een huis op erfpachtgrond erg lastig te verkopen is.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Informeert of een rechter zich heeft uitgesproken over verkeerd berekende waarden.

Dhr. Leenders (voorzitter vereniging erfpachters Groningen):

- Is geen zaak begonnen en vindt dat dit van een particulier ook niet verwacht mag worden gezien de investering van tijd en geld en de onzekere afloop. Bij aankoop van het huis hebben notaris en makelaar niet gewezen op het moeras van de jurisprudentie.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Vraagt waarom er geen problemen geconstateerd werden met erfpacht bij aankoop.

Dhr. Leenders (voorzitter vereniging erfpachters Groningen):

- Heeft wel degelijk geïnformeerd bij aankoop. Notarissen hadden geen inzicht in de problemen.
- Wijst erop dat de canons gigantisch gestegen zijn door foutieve berekeningen. Dat is niet te voorzien.
- Legt uit dat twintig erfpachters van Turfsingel 52 zich gezamenlijk hebben verweerd tegen de stijging. Pas na vijf jaar procederen bereikten ze een kleine reductie.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Wijst erop dat in Leeuwarden afkoop in de binnenstad achterbleef ten opzichte van de schilwijken vanwege de hogere grondprijzen. Wat is hier de verwachting?

Dhr. Leenders (voorzitter vereniging erfpachters Groningen):

- Kan zich voorstellen dat er een groter percentage in de schilwijken afgekocht zal worden, maar verwacht toch dat de meerderheid van erfpachters tot afkoop over zal gaan wanneer het aanbod van de gemeente redelijk zal zijn en open voor overleg.
- Vindt uitgaan van afkoopwaarden gebaseerd op bloot eigendom onredelijk. Particulieren zullen bebouwde erfpachtgrond niet kopen voor marktwaarde van onbebouwde vrije grond, dat is het niet waard.

Dhr. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag):

- Hield in Den Haag voor de afkoopoperatie een enquête onder erfpachters. 45% gaf aan mee te willen doen. In de eerste ronde kocht 5% af en na de prijsverlaging steeg dit naar 15%.
- Legt uit dat Den Haag door externe deskundigen heeft laten berekenen wat het resterende bloot eigendom van de gemeente nog waard is. Uiteindelijk is na halvering de afkoopsom vastgesteld op 1,375% van het bloot eigendom.

Dhr. Maat (jurist privaatrecht/erfpacht gemeente Leeuwarden):

- Gaat in Leeuwarden uit van de resterende waarde als de grond onbebouwd zou zijn en houdt er dus geen rekening mee dat het erfpachtgrond betreft. In Leeuwarden is dat 100%.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Informeert hoe hoog de afkoopsom in het Groninger model zou zijn.

Dhr. Palland (makelaar en voorzitter NVM Groningen):

- Ziet een verschil tussen het bedrag wat de markt ervoor over heeft en een politiek besloten percentage.

Bijdrage 5:

Dhr. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG):

- Schetst drie doelen die de gemeente kan hebben bij het uitgeven van grond in erfpacht: reguleren, grond terug kunnen verwerven en financieel gewin door te profiteren van grondwaardestijging.
- Legt uit dat het opnieuw zelf beschikken over erfpachtgrond alleen kan bij tijdelijke erfpacht, wat in Groningen niet voorkomt, en bij opzegging om redenen van algemeen belang. De afgelopen twintig jaar is dat laatste nergens toegepast en het lijkt in strijd met de onteigeningswet. In Amsterdam is in de jaren zestig erfpacht voor de hele Indische Buurt opgezegd om redenen van algemeen belang.
- Stelt vast dat Groningen wel stuurt met erfpacht en geld verdient aan erfpacht en het ook opneemt in de begroting.
- Licht toe dat de gemeente eigenaar blijft van grond en opstallen en daarop kan sturen. Voor opstallen wordt geen canon in rekening gebracht. Maar als er een verdieping of uitbouw bijkomt, vergroten de gebruiksmogelijkheden. Hier is gemeentelijke medewerking voor nodig.
- Legt uit dat je erfpachtvoorwaarden verschillend vorm kunt geven. Geen canon in rekening brengen of canon af laten kopen zit dicht aan tegen eigendom. Systemen met meer sturingsmogelijkheden zijn ook mogelijk. Na afkoop is nog steeds medewerking van de gemeente nodig bij veranderingen in gebruik en daar moet wel voor betaald worden.
- Kan niet beoordelen of de door het college geschatte uitvoeringskosten van 250.000 euro reëel zijn.
- Leest dat het college verwacht 3 miljoen euro aan inkomsten mis te lopen tegenover opbrengsten van 1,3 tot 1,8 miljoen euro. Dit laat buiten beschouwing dat het laatste bedrag ook anders belegd kan worden en kan gaan renderen.
- Informeerde bij een financieel deskundige over het renderen van erfpacht. Om de vijf jaar wordt de rente aangepast en naar boven afgerond op 0,5% procent. Dit is onredelijk en niet mogelijk in de markt. Daarnaast brengt de gemeente 1% administratiekosten in rekening. Als je dit al doet, zou het 0,25% moeten zijn, maar het is niet langer gebruikelijk. Het rendement van erfpacht is hierdoor relatief hoog ten opzichte van risicoloze beleggingen in de markt, zoals staatsobligaties. Geld op de bankrekening zetten rendeert minder wanneer schatkistbankieren ingevoerd wordt.
- Wijst erop dat erfpacht geld waard is wanneer canon niet afgekocht is en ook wanneer het voor slechts een bepaalde tijd (vijftig jaar) is afgekocht.
- Kan zich niet voorstellen dat bloot eigendom een negatieve waarde zal hebben waardoor de gemeente bij afkoop van erfpacht geld aan erfpachters zou moeten betalen, tenzij er bepaalde afspraken zijn gemaakt die nu aan het zicht onttrokken zijn.
- Legt uit dat de erfpachtregelingen van 1978 en 1985 een clause bevatten die het mogelijk maakt respectievelijk de algemene bepalingen en alle voorwaarden per 1 januari 2030 te wijzigen. Dit geeft ruimte om te sturen.
- Verwacht niet dat beëindiging van erfpacht om redenen van algemeen belang voor zal komen. Beëindiging is wel mogelijk wanneer verplichtingen niet worden nagekomen.
- Somt mogelijke plichten en verboden op die bij erfpacht kunnen gelden: bouwplicht, herbouwplicht, plicht tot gebruik (geldt waarschijnlijk niet bij woningen), onderhoudsplicht, verzekerplicht en een verbod op splitsing of appartementsrechten. In bijzondere bepalingen kan een concrete grondbestemming worden opgenomen.
- Geeft als voorbeeld van voorwaarden de bestemming sociale woningbouw. Dit verlaagt de grondwaarde. Voor een wijziging is medewerking van en overleg met de erfpachter nodig. Een erfpachter kan zonder toestemming en medewerking van de gemeente zelf niet de bestemming veranderen.

- Wijst erop dat de rechtspraak regulering van gebruik door erfpacht accepteert.
- Legt uit dat bij afkoop een kwalitatieve verplichting opgenomen zou kunnen worden tot een niet-doen. Bijvoorbeeld om een pand niet te slopen of om een gebruik niet te veranderen.
- Voegt toe dat een verplichting tot wel doen via een ketenbeding kan. Bij afkoop maak je dan afspraken over onderhoudsplicht, verzekeringsplicht en dergelijke. De voormalig erfpachter krijgt een hoge boete als hij die verplichtingen niet oplegt aan een koper. Bij een faillissement of executieverkoop is dit weinig waard.
- Noemt als verschil met erfpacht dat je bij kwalitatieve verplichtingen en ketenbedingen het gebruiksrecht niet kunt beëindigen wanneer verplichtingen niet nagekomen worden. Bij erfpacht kan dat wel, ook als je de canonverplichting schrapt uit de voorwaarden.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Vergelijkt erfpacht met het feodale stelsel en vraagt of het geen ondermijning is van eigendom als basis van de economische en juridische verhoudingen dat de raad in 2030 wijzigingen aan kan brengen.

Dhr. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG):

- Vindt dat niet. De regeling kent waarborgen om de redelijkheid van wijzigingen te garanderen die de raad in 2030 in acht zal moeten nemen. De regeling is als zodanig toelaatbaar.

Dhr. De Rook (D66):

- Informeert of de gemeente uitbreiding van opstal los van bestemmingsplannen en welstand op grond van erfpachtvoorwaarden kan weigeren of aan banden kan leggen.

Dhr. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG):

- Antwoordt dat de gemeente alle burgers gelijk moet behandelen en besluiten moet motiveren. Elementen als technische eisen en esthetiek zijn exclusief in het bouwbesluit en de welstand geregeld.
- Geeft aan dat een weigeringsgrond wel kan stoelen op in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde bestemming, ook al mag dat volgens het bestemmingsplan wel. Meestal vindt de gemeente uitbreiding van gebruiksmogelijkheden geen probleem, als er maar betaald wordt.

Mw. Kuik (CDA):

- Is benieuwd of het argument de binnenstad te beschermen via erfpacht waarde heeft gezien de versnippering.

Dhr. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG):

- Denkt dat het vrij beperkt zal zijn. Erfpachtvoorwaarden gelden natuurlijk alleen wanneer erfpacht is uitgegeven.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Ziet erfpacht als een soort belasting, vaste inkomsten die de gemeente begroot, maar dan zonder waarborgen en civielrechtelijke regelingen. Is dat niet ongemakkelijk en juridisch onwenselijk?

Dhr. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG):

- Antwoordt dat het juridisch alleen een probleem is wanneer je geld vraagt zonder daar wat voor terug te geven. Bij erfpacht is de aankoopwaarde lager. Stijging van de canon voor toegenomen gebruik hangt samen met stijging van de grondwaarde. Het is dus geen belasting.

Dhr. Leenders (voorzitter vereniging erfpachters Groningen):

- Vindt het wel juridische ongelijkheid dat de binnenstad erfpacht niet af kon kopen en schilgebieden wel.

Dhr. Vonck (juridische deskundige erfpacht aan de RUG):

- Stelt dat de politiek dergelijke onderscheiden wel mag maken, tenzij aantoonbaar is dat het zonder argumenten besloten wordt of met evident onredelijke of discriminerende argumenten.

Laatste ronde reacties forumleden:

Dhr. De Rook (D66):

- Is benieuwd of de geschatte uitvoeringskosten reëel geacht worden door de forumleden.

Dhr. Houdijk (teamleider erfpachtbedrijf gemeente Den Haag):

- Kan daar geen uitspraak over doen omdat hij de gemeentelijke tarieven niet kent. In Den Haag ging het om een zelfde soort bedrag, maar daar waren wel veel hogere aantallen erfpachters.
- Is ook directeur van een wijkontwikkelingsmaatschappij in het centrum van Den Haag van een

Vogelaarwijk met veel problemen. De gemeente wil hier erfpacht toepassen om stringente bepalingen op te kunnen nemen. Een rotte appel kan de wijkverbetering al frustreren.

- Hanteert als algemeen motto: erfpacht waar het moet, vol eigendom waar het kan. De inkleuring in Den Haag is niet ideologisch, maar praktisch.

Dhr. Maat (jurist privaatrecht/erfpacht gemeente Leeuwarden):

- Kan zich wel een situatie voorstellen waarbij de gemeente geld bij zou moeten leggen bij afkoop, in het geval dat de grondwaarde lager is dan waarvoor een canonverplichting is afgekocht.

Dhr. Slagter (ambtenaar op de publieke tribune):

- Beamt die theoretische mogelijkheid, maar verdiepte zich sinds de collegebrief in de erfpachtdossiers. Het gaat om het afkopen van de canonverplichting en de grondwaarde op de einddatum verrekend naar nu.

Dhr. Leenders (voorzitter vereniging erfpachters Groningen):

- Kan de motieven van het college niet achterhalen om de situatie rond erfpacht slechts in een bepaald gedeelte van de binnenstad te gaan bekijken. Waarom wordt dit onderscheid gemaakt?

De voorzitter:

- Dankt alle forumleden voor hun bijdrage en geeft hen een kleine attentie.
- Buigt zich met de griffie en de voorbereidingscommissie over een vervolgdebat.
- Sluit de expertmeeting onder dankzegging om 22.23 uur.