

## VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2010 – Nr. 30.

VRAGEN van het CDA van de heer J. Vogel en de heer J. Seton betreffende erfpacht. (Binnengekomen: 2 maart 2010.)

In het Dagblad van het Noorden van 17 februari 2010, pagina 9, stond een artikel met de kop “Gemeente zwendelt met erfpacht”. In dat artikel beweert de Vereniging van Erfpachters Groningen (VEG) dat eigenaren van woningen met een erfpachtcanon, met name van kleine huizen in de binnenstad te maken hebben gekregen met forse lastenverzwaringen. Hoe kleiner de woning, hoe forser de lastenverzwaring.

In december 2004 heeft de toenmalige Gemeenteraad van Groningen ingestemd met de aanpassing van de erfpachtcanon met ingang van 1 januari 2005 door een vaststelling van de nieuwe grondwaarde. Destijds leidde dat tot enorme stijgingen in deze grondwaarde voor met name de kleinere woningen. Stijgingen van tussen de 750 en 2500 % stijging komen voor, omdat een ondergrens van €1575,- wordt gehanteerd, uitgaande van een fictieve grondwaarde van €35.000,-.

De VEG maakt er melding van dat er (tenminste) 23 erfpachters zijn geweest die begin 2005 om een hertaxatie hebben gevraagd. Zij stellen dat na vijf jaren nog steeds geen uitsluitsel is gegeven over de aangevraagde hertaxatie door de dienst ROEZ.

In het kader van het bovenstaande hebben wij de volgende vragen voor u:

1. Erkent u dat er sinds 1 januari 2005 stijgingen in de grondwaarde van percelen kleiner dan 100 m2 zijn toegepast zoals in het artikel in het Dagblad van het Noorden gesteld b.v. van €1.960 naar €35.000?
2. Is het juist dat dit het gevolg is van het hanteren van een ondergrens van € 35.000?
3. Is het juist dat voor de grondwaarde bij appartementen eveneens een ondergrens is gehanteerd van €35.000?
4. Erkent u dat er sinds 1 januari 2005 stijgingen in de erfpachtcanon zijn toegepast, zoals in het genoemde artikel gesteld b.v. van €201,93 naar € 1575,- en van €118,44 naar €1575 en van €59,90 naar €1575,-?
5. Taxeert u deze stijgingen van 750 % tot 2500 % als redelijk? Zo ja, waarom?
6. Is het juist dat er nog steeds geen uitsluitsel is op de verzoeken van 23 erfpachters begin 2005 tot een hertaxatie? Zo ja, waarom is dat het geval en wanneer denkt u aan deze verzoeken tegemoet te komen? Zo nee, wanneer zijn deze hertaxatieverzoeken behandeld en wat was de uitkomst?

7. In de akte die de notaris passeerde op 11 december 2005 ter uitvoering van het raadsbesluit van 22 december 2004 verklaart de gemeente Groningen dat er door erfpachters geen gebruik is gemaakt van de bevoegdheid om taxatie en/of hertaxatie van de grond te vragen. Bent u het met ons eens deze verklaring niet juist is? Bent u verder bereid om, gelet op het doel van inschrijving van de akte in een openbaar register i.c. rechtsbescherming van erfpachters en andere belanghebbenden, deze onjuiste verklaring alsnog te herstellen? Zo nee, waarom niet?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 23 maart 2010.

Inleiding/commentaar vooraf:

Het college wenst vooraf gemeld te hebben dat zij ieders opvattingen over erfpacht respecteert. Echter in het Dagblad van het Noorden, d.d. 17 februari 2010 wordt de gemeente beticht van zwendel, verdoezelen en liegen. Het beticht worden van zelfs strafbare feiten, vindt het college ongepast. Dat de plaatselijke krant deze uitspraak van de VEG heeft gemeend als grote kop boven het artikel te moeten gebruiken vindt het college tevens ongepast en bedenkelijk.

In zijn algemeenheid moet ten aanzien van de meerderheid van de gestelde vragen gezegd worden, dat deze reeds eerder zijn behandeld door de Rekenkamercommissie en de raad. Naar aanleiding van de raadsbehandeling en het Rapport van de Rekenkamer is besloten, dat het instrument Erfpacht in de binnenstad van Groningen gehandhaafd blijft en dat er daarnaast verbeterpunten zijn ten aanzien van transparantie, informatie en verdeling van hertaxatiekosten.

Ten aanzien van de vragen het volgende.

1. Ja, voor de in vraag 1 en de krant genoemde gevallen klopt dit. Met dien verstande dat de ondergrens alleen geldt voor erfpachtpercelen met een woonfunctie. Voor alle grondwaarden en canonbedragen verwijzen we naar het Raadsbesluit van 14 december 2004, waarin de nieuwe canonbedragen (en de oude) zijn vermeld. Echter er zijn ook andere ondergrenzen gehanteerd, zoals hieronder in het antwoord op vraag 2 beschreven wordt. Bovendien zijn de gevallen zoals genoemd in de krant, speciale gevallen, zoals tevens wordt toegelicht in het antwoord op vraag 5. Daarnaast verwijzen we naar de vragen en antwoorden aan de Rekenkamercommissie en het Rapport van de Rekenkamercommissie, waarin een en ander ook aan de orde is geweest.
2. Nee, de stijgingen van de grondwaarden van percelen kleiner dan 100 m<sup>2</sup>, zijn niet het rechtstreekse gevolg van het hanteren van een ondergrens. De omvang van de onder vraag 1 genoemde stijging, wordt mede veroorzaakt door bijzondere historische redenen die voor deze specifieke erfpachtlocatie van toepassing zijn, zoals hieronder bij vraag 5 nader wordt toegelicht. De gemeente heeft overigens niet alleen een ondergrens van €35.000,-- gehanteerd, maar heeft

3. zoals reeds eerder gemeld aan de VEG en de rekenkamercommissie, 3 verschillende ondergrenzen voor erfpachtpercelen die kleiner zijn dan 100 m<sup>2</sup> €35.000,-- voor de centrumlocaties, €28.000,-- voor percelen in o.a. de Oosterpoort, Herewegbuurt, Coendersborg en De Meeuwen en €21.000,-- voor percelen in o.a. De Hunze, Oosterpark en Korrewegbuurt. Deze ondergrenzen zijn indertijd afgeleid van het toen geldende grondprijzenbeleid en het toen geldende WOZ-beleid.
4. Ja, mits gelegen in het centrum. Voor andere locaties geldt zoals gezegd een andere ondergrens. Van €21.000,--, respectievelijk €28.000,--. De waardering en de toepassing van de ondergrens is voor appartementen niet anders dan voor andere woningen.
5. Voor de genoemde percelen kloppen de genoemde bedragen (zie raadsbesluit van 14 december 2004). Deze stijgingen zijn het gevolg van toepassing van de Erfpachtvoorwaarden. Zoals onder vraag 5 blijkt, zijn deze gevallen uitschieters. Door juist deze uitschieters er uit te lichten wordt een scheef beeld geschetst van de algehele canon en grondwaardestijging. Het is een feit dat de grondprijzen/waarden in Nederland in de afgelopen 25 tot 35 jaar flink zijn gestegen. Dit te ontkennen of te negeren in het geval van erfpacht zou onrealistisch zijn. Er zijn specifieke redenen, dat in deze specifieke gevallen sprake is van deze stijgingen, zoals onder vraag 5 nader wordt toegelicht.
6. De gemiddelde stijging van de erfpachtcanon van alle erfpachten op basis van de grondwaardeherziening in 2005 bedraagt circa 160%. De gemiddelde stijging van de grondwaarde van alle erfpachtpercelen op basis van de grondwaardeherziening in 2005 bedraagt circa 350%. De in vraag 5 genoemde stijgingspercentages zijn groot, maar historisch verklaarbaar en hebben te maken met de bijzondere afwijkende situaties op het moment van de oorspronkelijke erfpachtuitgifte. Voor alle in vraag 5 en het krantenartikel genoemde "uitschieters" geldt dat ze namelijk in erfpacht zijn uitgegeven met een (belastende) herstel- en renovatieplicht. De slechte toestand van de percelen, is oorzaak geweest van een lage grondwaarde op moment van uitgifte. In 2005, (dus tenminste 25 jaar later) waren de percelen in gerenoveerde staat en is de grondwaarde reëel gewaardeerd. Dit leidde tot een grote grondwaardestijging. Daar staat tegenover dat de grondwaarde lange tijd (circa 25 jaar) bijzonder laag is geweest.
7. Dit is onjuist. Er zijn twee hertaxaties vrij snel na de canonherziening afgehandeld en 1 hertaxatie (appartementencomplex Turfsingel) bestaande uit een groep van 24 erfpachters is begin dit jaar tot een definitieve hertaxatie gekomen. In alle 3 gevallen is de grondwaarde iets naar beneden aangepast. Het feit dat de hertaxatie van de Turfsingel zolang heeft geduurd, ligt overigens niet aan de gemeente. De taxateur van de gemeente stond vanaf 2005 klaar om de hertaxatie te verrichten, maar de inzet van de taxateur van de erfpachter(s) liet heel lang op zich wachten. Nog even voor de duidelijkheid: de gemeente voert geen hertaxatie uit, dat doen de door de erfpachter en de gemeente afzonderlijk aangewezen taxateurs.
8. De verklaring dat van hertaxatie geen gebruik is gemaakt op moment van aktepasseren is onjuist geweest. Dit is abusievelijk door de notaris in de akte

opgenomen. De gemeente heeft deze onjuistheid eerst niet opgemerkt en heeft in geen geval dit bewust niet in de akte laten opnemen. Het is een onjuistheid die de gemeente ook al in antwoord op vragen van de VEG in haar brief van 22 april 2008, heeft erkend en is tevens aan de Rekenkamercommissie gemeld. Overigens heeft de "onjuiste" opname in de akte geen enkele consequentie voor enige erfpachter. Elke erfpachter had de mogelijkheid om (binnen een termijn) een hertaxatie aan te vragen. De vermelding in de akte verandert daar niets aan. Het levert geen (extra) rechten op en doet daar ook geen afbreuk aan. Met rechtsbescherming van erfpachters houdt dit geen verband. Ter correctie van het tekstgedeelte, zou een herstelakte kunnen worden ingeschreven door de notaris, maar de toegevoegde waarde hiervan is uiterst gering.