

Zaaknummer	282892
Portefeuillehouder	De heer J. Franx, wethouder
Voorstel	Harmonisatie erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Het erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
2. Kennis te nemen van ons besluit van 28 februari 2017 over ons voornemen de algemene erfpachtbepalingen gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen, en af te zien van het ter kennis van ons brengen van wensen en bedenkingen daarvoor;
3. De kaart met strategische in erfpacht uitgegeven gronden vast te stellen;
4. Het overzicht erfpachtcontracten strategische gronden gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
5. In te stemmen met het instellen van een (en de werkwijze voor de) bestemmingsreserve voor compensatie van de erfpacht.

2. Inleiding

Voor gemeente Gooise Meren moet het erfpachtbeleid op grond van de wet Arhi voor 1 januari 2018 geharmoniseerd zijn. Dit is meteen een goed moment om het beleid te actualiseren.

Voor 13 erfpachters van grond met woningen in de Keverdijk in Naarden, moet de erfpachtcanon in april 2017 herzien worden. Dit moment van canonherziening willen we aangrijpen om de erfpachters voorstellen, mede op basis van het geharmoniseerde erfpachtbeleid, te doen.

Bij de canonherziening in april 2017 voor de erfpachters in de Keverdijk, speelt een raadsbesluit van gemeente Naarden uit 1994 een rol. Volgens dit raadsbesluit wordt de canon voor deze erfpachters herzien aan de hand van de marktconforme verkoopwaarde van de grond. Tot nu toe werd de canon voor hen herzien op basis van de nominale waardestijging van de grond. De meeste erfpachters in de Keverdijk betalen nu slechts 553 euro per jaar. Bij de canonherziening in april 2017 wordt de nieuwe canon vele malen hoger.

Een van de voorstellen die we de erfpachters in de Keverdijk gaan doen, is voortzetting van hun oude erfpachtcontract met bedoelde hogere canon voorzien van een ingroeiregeling. Ook komen we met een voorstel van een nieuwe canon op basis van een nieuw contract volgens het geharmoniseerde erfpachtbeleid. Tot slot doen we het voorstel van koop van de bloot eigendom van de grond op basis van het geharmoniseerde erfpachtbeleid.

Vanzelfsprekend komen ook andere erfpachters in gemeente Gooise Meren in aanmerking voor het nieuwe beleid als hun canon herzien moet worden.

3. Beoogd effect

Wij stellen voor het erfpachtbeleid als sturings- en beheerinstrument in te zetten. Met de uitgifte in erfpacht, heeft de gemeente regie op de ontwikkeling van gronden, daar waar nodig. Met erfpacht en de hierbij horende erfpachtvoorwaarden, stuurt de gemeente concreet op wat wel en wat niet is toegestaan op de betreffende gronden.

Voor de woningen is het houden van een erfpachtstelsel niet noodzakelijk. De sturing op deze gronden is minimaal. Het nieuwe erfpachtbeleid voorziet dan ook in een regeling tot koop van de bloot eigendom van de grond.

4. Argumenten

Zoals in de inleiding al is vermeld, moet het erfpachtbeleid geharmoniseerd worden. De harmonisatie grijpen we aan om het erfpachtbeleid te actualiseren.

In de huidige maatschappelijke opvattingen over erfpacht, krijgt de erfpachter een meer gelijkwaardige contractuele positie ten opzichte van de eigenaar van de grond. Het voorgestelde erfpachtbeleid en de algemene erfpachtbepalingen van gemeente Gooise Meren voldoen hieraan. De algemene erfpachtbepalingen dragen bij aan het vermogensbehoud van het erfpachtrecht, en een duurzame en harmonieuze relatie tussen eigenaar en erfpachter, waarbij de risico's van het contract voor de erfpachter zoveel mogelijk zijn ingekaderd.

Voor het nieuwe beleid en de algemene erfpachtbepalingen gemeente Gooise Meren 2017, gelden de navolgende uitgangspunten:

- aan verkoop van de bloot eigendom van gronden, niet langer de voorwaarde te stellen dat de concrete verkoop budgetneutraal moet plaatsvinden. Bij verkoop van de bloot eigendom van gronden, valt de jaarlijkse - soms aanzienlijke - canon weg in de begroting. Hiertegenover staan de renteopbrengsten van de verkochte gronden. Als de rente laag is, zoals nu, heb je - om het wegvallen van de canon te compenseren - meer rentedragend kapitaal nodig dan het geval is bij een hoge rente. Met andere woorden, de hoogte van de rente en de verkoopopbrengst zijn bepalend voor de vraag of een concrete verkoop al dan niet budgetneutraal plaatsvindt. Bij de huidige lage rentestand zijn de koopsommen volgens de beginselen van budgetneutraliteit hoger dan marktconform kan worden gevraagd bij verkoop van de bloot eigendom van gronden. Om verkoop van de bloot eigendom van gronden ook bij de huidige lage rentestand mogelijk te maken, stellen wij voor om aan een concrete verkoop niet de voorwaarde te stellen dat deze budgetneutraal moet plaatsvinden. Dat brengt bij een lage rentestand met zich mee, dat een concrete verkoop structureel negatieve gevolgen voor de begroting kan hebben.

- verkoop van de bloot eigendom van gronden. Strategische gronden of functies worden echter niet verkocht. Voor de erfpachters is het mogelijk om koop van de bloot eigendom bij canonherziening en bij vervreemding van het erfpachtrecht te overwegen. Als de erfpachter in de Keverdijk wil kopen, betaalt hij 70% van de vrije verkoopwaarde van de grond. De erfpacht op het perceel zorgt voor 30% waardedrukkend effect. Voor de erfpachters op Gooimeer Zuid geldt maatwerk waarvoor we met aanvullend beleid komen. Om de erfpachters te stimuleren om in 2017 eigenaar van de grond te worden, verleent de gemeente tot 1 januari 2018 een extra korting van 10%.

- voor de duur van de erfpacht maken we onderscheid tussen bestaande en nieuwe erfpacht. Voor bestaande en nieuwe erfpacht maken we onderscheid tussen strategische en niet-strategische gronden. Bij strategische gronden gaan we uit van tijdelijke erfpacht. Je kunt dan relatief eenvoudig over de volle eigendom beschikken als dat nodig is. Bij niet-strategische gronden gaan we uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar. Door uit te gaan van tijdvakken, blijft het mogelijk om aan het begin van ieder nieuw tijdvak de canon aan te passen. De bestaande

(tijdelijke) niet- strategische erfpachtrechten krijgen bij herziening en verkoop de mogelijkheid om het tijdelijke recht om te zetten in voortdurende erfpacht.

-herziening van de canon aan het begin van een nieuw tijdvak, en daarna tienjaarlijks. Hiervoor zoeken we aansluiting bij de WOZ-waarde om de marktconforme grondwaarde te bepalen. Bij de WOZ-waarde gaan we uit van een grondquote die nog onafhankelijk wordt gewaardeerd. Het rentepercentage dat we nemen is het rentepercentage van de Bank Nederlands Gemeenten voor vaste geldleningen openbare lichamen 25 jaar vast. We gaan daarbij uit van de rentestand van 2 januari van het jaar van herziening. Deze rentestand verhogen we vervolgens met een risico-opslag van 1,5% om de kosten en de risico's van het erfpachtcontract te dekken. Na het eerste jaar van een nieuw tijdvak, wordt de canon jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindexcijfers van het Bureau voor de Statistiek, tot het eind van het tijdvak. Bovendien wordt de canon na elk tijdvak van tien jaar herzien, zoals hiervoor al is aangegeven.

Op 16 februari 2017 is er een informatieavond voor de erfpachters in gemeente Gooise Meren geweest. Hiervoor verwijzen wij ook naar het kopje "Communicatie". Zij zijn met suggesties gekomen voor het nieuwe erfpachtbeleid. Die suggesties worden hierna genoemd, waarbij gemotiveerd aangegeven wordt of zij al dan niet in het nieuwe erfpachtbeleid opgenomen zijn:

- bij de canonherziening aansluiting te zoeken bij de WOZ-waarde om de marktconforme grondwaarde te bepalen.
Wij stellen voor deze suggestie van de erfpachters over te nemen, en daarbij uit te gaan van een grondquote die nog onafhankelijk wordt gewaardeerd. Dit is een objectieve manier van grondwaarde- en canonvaststelling die kan rekenen op draagvlak onder de erfpachters;
- een ingroeiregeling voor de nieuwe, hogere canon voor erfpachters van woningen in de Keverdijk, niet alleen bij voortzetting van het oude erfpachtcontract, maar ook als de erfpachter kiest voor voortdurende erfpacht volgens het nieuwe beleid.
Wij stellen voor deze suggestie over te nemen. Met een ingroeiregeling kunnen we deze erfpachters overhalen te kiezen voor voortdurende erfpacht;
- afschaffen van de tienjaarlijkse canonherziening bij de nieuwe voortdurende erfpacht. De jaarlijkse indexering met CPI zou voldoende moeten zijn om de grondwaardeontwikkeling te volgen.
Wij stellen voor om deze suggestie niet over te nemen. Als de canon gedurende de looptijd van een tijdvak van 50 jaar slechts jaarlijks geïndexeerd wordt, bestaat de kans dat tussen het eind van het oude tijdvak en het begin van een nieuw tijdvak, een enorme canonsprong plaatsvindt. Met de tienjaarlijkse herziening willen wij juist die canonsprong geleidelijk laten verlopen;
- afschaffen van de geschillenregeling met deskundigen.
Wij stellen voor om deze suggestie niet over te nemen. Een geschillenregeling geeft de erfpachter de waarborg dat hij het voorstel van de gemeente voor een nieuwe canon opnieuw en onafhankelijk kan laten toetsen. Bovendien past een geschillenregeling binnen de richtlijnen die de banken en het notariaat hebben opgesteld om redelijke erfpachtcontracten/rechten te hebben die gefinancierd kunnen worden;
- de financiering door de gemeente van de koop van de bloot eigendom door de erfpachter.
Wij stellen voor om deze suggestie niet over te nemen. Het past niet binnen de treasuryregels en het beleid van de gemeente om hypothecaire leningen te verstrekken voor de langere termijn. Bovendien leidt dit ook tot een ongewenste lastenverzwaring van de erfpachter. De maandlasten kunnen oplopen tot meer dan € 750,== extra, die bovendien niet volledig in aanmerking komen voor de fiscale aftrek. Een eventuele

betalingsregeling over een periode van enkele jaren kan tot de mogelijkheden behoren. Deze suggestie moet nog nader onderzocht worden.

5. Houd rekening met

Onder het kopje "Argumenten" hebben we voorgesteld aan verkoop van de bloot eigendom van gronden, niet de voorwaarde te stellen dat de concrete verkoop budgetneutraal moet plaatsvinden. Hiervoor verwijzen we verder naar hetgeen op die plaats is vermeld.

6. Duurzaamheid

n.v.t.

7. Middelen

Het financieel effect voor de meerjarenbegroting is moeilijk te kwantificeren. Doordat de erfpachters niet allemaal op het zelfde moment willen kopen, is sprake van fasering in de tijd. Daarnaast is er een groot verschil in effect tussen koop van grond met woningen en die van grond met bedrijven. In beide gevallen leidt verkoop tot een verbetering van de solvabiliteit van de gemeente. Het eigen vermogen neemt toe door de storting van de verkoopopbrengst in de algemene reserve. Tevens hebben de verkoopopbrengsten een gunstig rente-effect.

Bij de woningen is de canon laag. Hier heeft verkoop van grond een positief effect voor de meerjarenbegroting. Bij bedrijven zijn er diverse percelen met hogere canons, waardoor bij verkoop een structureel nadelig effect kan optreden bij de huidige lage rentestand.

Wat per saldo het effect voor de meerjarenbegroting is, is afhankelijk van de vraag welke gronden (woningen/bedrijven) in welk jaar verkocht worden. Van tevoren is niet aan te geven welke erfpachters wanneer willen kopen. Voorgesteld wordt het effect (indien substantieel) van de baten erfpacht voor de meerjarenbegroting te spreiden, door het instellen van een bestemmingsreserve erfpacht.

De wegvallende inkomsten worden dan middels onttrekkingen aan deze reserve via een ingroeiregeling nog 5 jaar deels gedekt. Voorgesteld wordt het eerste jaar 100% te compenseren middels onttrekkingen aan de reserve. Daarna vindt een afbouw van de onttrekking van 20% per jaar plaats. Om deze onttrekkingen mogelijk te maken, dient een bedrag ter grootte van 3 maal de jaarlijkse canon in de reserve te worden gestort. Een te zijner tijd optredend substantieel effect en de inzet van de bestemmingsreserve, worden met de gemeenteraad gedeeld via de planning en control cyclus.

8. Communicatie

Op 16 februari 2017 is er een informatieavond voor de erfpachters in gemeente Gooise Meren georganiseerd over het nieuwe erfpachtbeleid. Zij zijn geïnformeerd wat het geharmoniseerde erfpachtbeleid voor hen gaat betekenen, en zij konden daarover meedenken. De suggesties die zij naar voren hebben gebracht, zijn besproken onder het kopje "Argumenten". Ook hebben zij informatie over het proces bij de raad gekregen.

9. Uitvoering, tijdpad, evaluatie

Voor uitvoering verwijzen wij naar hetgeen in de inleiding is vermeld over de uitvoering als het erfpachtbeleid is geharmoniseerd.

Op 22 maart is de beeldvormende bijeenkomst van de raad (het gesprek) over het nieuwe erfpachtbeleid en de algemene erfpachtbepalingen. Bij deze bijeenkomst kunnen de erfpachters meespreken. De meningsvormende raad is op 29 maart. De besluitvormende raad vindt op 19 april plaats.

Het aanvullend beleid voor koop van de bloot eigendom van niet-strategisch gelegen percelen op Gooimeer Zuid (de bedrijfskavels), wordt u uiterlijk direct na het zomerreces aangeboden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Het erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017
2. De algemene erfpachtbepalingen gemeente Gooise Meren 2017
3. Kaart met strategische in erfpacht uitgegeven gronden gemeente Gooise Meren 2017
4. Overzicht erfpachtcontracten strategische gronden gemeente Gooise Meren 2017
5. Kaart met alle in erfpacht uitgegeven gronden gemeente Gooise Meren 2017
6. Overzicht alle erfpachtcontracten gemeente Gooise Meren 2017

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer Zaak 282892 - Harmonisatie erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017

Besluit

1. Het erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
2. Kennis te nemen van ons besluit van 28 februari 2017 over ons voornemen de algemene erfpachtbepalingen gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen, en af te zien van het ter kennis van ons brengen van wensen en bedenkingen daarvoor;
3. De kaart met strategische in erfpacht uitgegeven gronden vast te stellen;
4. Het overzicht erfpachtcontracten strategische gronden gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
5. In te stemmen met het instellen van een (en de werkwijze voor de) bestemmingsreserve voor compensatie van de erfpacht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde