



GEMEENTE OLDEBROEK

Voorstel van het college aan de raad	
Raadsvergadering d.d.	Agendapunt
Onderwerp: Beleid voor uitgifte van gronden in erfpacht	
Portefeuillehouder: C. van Dijk	Kenmerk: 169593 / 171795

Samenvatting

Te nemen besluit

1. In te stemmen met uitgifte van gronden met een woon-, bedrijven- of maatschappelijke bestemming in erfpacht conform het advies erfpacht (bijlage 1) met uitzondering van de marktconforme canon voor gronden met de bestemming sport of de functies speeltuin of dierenweide.
2. In te stemmen met een canon van € 1,- per jaar voor gronden met de bestemming sport of de functies speeltuin of dierenweide en daarbij geen indexatie van de canon en geen mogelijkheid tot periodieke herziening te hanteren.

Aanleiding / rol en positie van de raad

Uitgifte in erfpacht is een beleidskader met financiële consequenties.

Hoofddlijn van het voorstel

Op dit moment heeft de gemeente geen beleid voor erfpacht. Vragen uit de markt (over erfpacht bij woningbouwkavels, kavels op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg en kavels met een maatschappelijke bestemming) en het verlengen van een bestaande erfpachtovereenkomst met een sportvereniging zijn aanleiding geweest om beleid voor uitgifte in erfpacht op te stellen.

Financiële gevolgen in het kort

Voor woningbouwgronden, gronden met een bedrijfsbestemming en gronden met een maatschappelijke bestemming wordt uitgifte in erfpacht met een marktconforme canon voorgesteld. Het beleid is faciliterend aan de vraag naar uitgifte in erfpacht en heeft voor de gemeente geen financieel nadelige consequenties.

Voor gronden met de bestemming sport en met de functies dierenweide of speeltuin wordt een canon van € 1,- per jaar voorgesteld. Er zijn op dit moment vier sportverenigingen die gronden huren (gezamenlijk betalen deze verenigingen € 4.000,- per jaar). Indien deze verenigingen een erfpachtovereenkomst met de gemeente aangaan van € 1,- volgt een begrotingswijziging middels de BERAP.

Toelichting

1. Inleiding

Er zijn twee ondernemers die hebben gevraagd of het ook mogelijk is om kavels af te nemen in erfpacht (op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg en kavels die met een woningbouwbestemming in erfpacht uitgegeven zouden kunnen worden). De ene ondernemer kan op dit moment niet voldoende hypotheek verkrijgen om een bedrijfskavel te kunnen kopen en te bebouwen. De andere wil woningbouwkavels op de markt gaan zetten en hoopt met erfpacht, naast de mogelijkheid van koop, gegadigden te trekken.

In principe willen we wel aan deze vragen voldoen, maar wat voor gevolgen heeft dat? En op welke manier en onder welke voorwaarden kan de gemeente de uitgifte in erfpacht het beste vormgeven?

Daarnaast is voor gronden voor maatschappelijke doeleinden meer uniformiteit in de uitgifte gewenst. Momenteel worden bebouwde gronden met een sportbestemming in erfpacht uitgegeven (tegen een canon van €1,- per jaar) en gronden zonder opstallen worden verhuurd (tegen heel verschillende huurtarieven).

Bovenstaande is voorgelegd aan een extern bureau dat voor ons een advies heeft geschreven voor erfpacht, inclusief 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht' en concept erfpachtovereenkomsten.

2. Historie

In de nota Grondbeleid is vastgelegd dat erfpacht alleen in bijzondere situaties gehanteerd wordt. Met dit beleidskader komt uitgifte in erfpacht naast verkoop van gronden te staan.

3. Wettelijk kader

Voor erfpacht is Boek 5 Burgerlijk Wetboek het wettelijk kader. Daarnaast geeft de circulaire Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) richtlijnen en aanbevelingen hoe om te gaan met gronden uitgegeven in erfpacht.

4. Toelichting / uitwerking situatie

Een extern bureau heeft een 'advies erfpacht' opgesteld, dit is als bijlage 1 bijgevoegd. Het advies geeft, per categorie grond dat kan worden uitgegeven in erfpacht, weer onder welke voorwaarden en condities de uitgifte plaats zou moeten vinden. Er is een duidelijke omschrijving van de canon weergegeven evenals een uitleg hoe het canonpercentage wordt opgebouwd (zodat in de toekomst geen discussies ontstaan over de hoogte van de canon).

Naast het beleid zijn ook algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht en concept erfpachtovereenkomsten opgesteld. Deze zijn afgestemd op de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek, 2008' en op de concept verkoopovereenkomsten van de gemeente.

Voorgesteld wordt:

1. Voor wonen/bedrijven:

- Een marktconforme canon, gebaseerd op actuele grondprijs en canonpercentage;
- Een canonpercentage gebaseerd op het rendement van 10-jarige Nederlandse Staatsleningen, met een toeslag van 1,5% wegens kosten;
- Een jaarlijkse indexatie van de canon (zie de concept-erfpachtovereenkomst voor de wijze waarop) en mogelijkheid tot periodieke herziening (om de 10 jaar). Mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht;
- Een looptijd voor onbepaalde tijd. Hiermee hoeven opstallen niet worden overgenomen (dit moet wel expliciet worden vermeld in de erfpachtovereenkomst);
- Te allen tijde een kooprecht voor de ondergrond (kosten koper). De koopsom is gebaseerd op actuele uitgifteprijsen.

2. Voor gronden met een **maatschappelijke bestemming (met uitzondering van de bestemming sport of de functie dierenweide of speeltuin)**:
 - Een marktconforme canon;
 - Een canonpercentage gebaseerd op het rendement van 10-jarige Nederlandse Staatsleningen, met een toeslag van 1,5% wegens kosten;
 - Een jaarlijkse indexatie van de canon (zie de concept-erfpachtovereenkomst voor de wijze waarop) en mogelijkheid tot periodieke herziening (om de 10 jaar). Mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht;
 - Een looptijd van 30 jaren. Eventueel een verlengingsrecht van 30 jaren opnemen;
 - Geen vergoedingsrecht van opstellen/investeringen aan het einde van de looptijd;
 - Geen kooprecht opnemen in de overeenkomst.

3. Voor gronden met een **sportbestemming en voor de functies speeltuin of dierenweide** (in afwijking van het advies erfpacht):
 - Een canon van € 1,- per jaar;
 - Geen indexatie van de canon en geen mogelijkheid tot periodieke herziening;
 - Een mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht;
 - Een looptijd van 30 jaren. Eventueel een verlengingsrecht van 30 jaren opnemen;
 - Geen vergoedingsrecht van opstellen/investeringen aan het einde van de looptijd (expliciet vermelden in de overeenkomst);
 - Geen kooprecht opnemen in de overeenkomst.

4. Kennis te nemen van de standaard erfpachtovereenkomsten ‘besluit uitgifte in erfpacht’ (bijlage 2 en 4) en de ‘Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2014’ (bijlage 3).

5. Overwegingen

Stimuleren van kaveluitgifte

Erfpacht is voor de uitgifte van woningbouwkavels, kavels met een maatschappelijke bestemming (niet zijnde sport, dierenweide of speeltuin) en kavels op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg faciliterend beleid voor gegadigden. Primair wenst de gemeente deze kavels te verkopen. Omdat het faciliterend beleid is, als alternatief voor verkoop, is het de bedoeling dat uitgifte in erfpacht minimaal kostendekkend is ten opzichte van verkoop.

Voor- en nadelen voor erfpachters

Een erfpachtcanon is fiscaal aftrekbaar. Daarnaast hoeft geen hypotheek te worden afgesloten voor de aankoop van de grond.

Met erfpacht verkrijgen erfpachters een zakelijk recht op de grond, maar het is niet gelijk aan eigendom. Bij de herziening van de canon (elke tien jaar) kan door veranderende marktomstandigheden zich opeens een grote canonwijziging voordoen.

Invloed op gronden behouden

Voor de uitgifte ten behoeve van sport, dierenweides en speeltuinen zijn bij de wederpartijen veelal geen (of niet voldoende) middelen beschikbaar om tot aankoop over te gaan. Daarnaast wenst de gemeente invloed te houden op de gronden. Uitgifte in erfpacht is daarvoor een goede oplossing.

Eigendom van de gemeente

De gronden die in erfpacht worden uitgegeven zijn ofwel gronden uit het grondbedrijf of gronden die de gemeente al in eigendom heeft. De gemeente gaat geen gronden aankopen om deze in erfpacht uit te geven.

De bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten vanaf 1-1-2013 (voor woningen)

Deze bancaire richtlijn is als bijlage bij het *advies erfpacht* gevoegd. De richtlijn is geschreven vanuit het oogpunt van hypothecaire geldverstreckers. In de richtlijn wordt beschreven wat ban-

ken als verantwoord financierbaar achten met betrekking tot toekomstig te vestigen particuliere erfpachtrechten. Er is voor gekozen om aan te sluiten op deze richtlijn bij uitgifte in erfpacht bij woningbouwkavels en kavels op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg om te voorkomen dat erfpachters niet in aanmerking kunnen komen voor een hypotheek:

- De uitgifte van grond voor woningbouw en de realisatie van bedrijven geschiedt voor onbepaalde tijd.
- De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden. Omdat de looptijd voor onbepaalde tijd is hoeven opstallen niet te worden vergoed of overgenomen.
- De canon is gelijk aan de huidige grondwaarde (of bij herziening met de dan geldende grondwaarde) vermenigvuldigd met een canonpercentage.
- De canon wijzigt uitsluitend door jaarlijkse indexatie of na herziening.
- Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening.
- De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht (afkoop houdt in dat de erfpachter alle nog niet vervallen, canontermijnen in één keer vooruitbetaalt door middel van een afkoopsom).

Verkoop van het blooteigendom

Erfpachters kunnen te allen tijden het blooteigendom tegen de dan geldende uitgifteprijs verwerven, waardoor het erfpachtrecht door vermenging komt te vervallen (de erfpacht was al eigenaar van het opstal door het opstalrecht) en waarmee de voormalige erfpachter volledig eigenaar wordt van het perceel.

Het bestuursakkoord Vernieuwen en Verbinden en de toekomstvisie 2030 Natuurlijk Dynamisch.

Erfpacht is faciliterend beleid. Met dit beleid willen we tegemoetkomen aan vragen uit de samenleving.

6. Risico's

De risico's zijn beperkt. Er wordt een canonpercentage gehanteerd van 3,3%. Dit percentage is gebaseerd op het rendement van 10-jarige Nederlandse Staatsleningen met een toeslag van 1,5% voor ambtelijke en onvoorziene kosten.

Wanneer een erfpachter in gebreke blijft bij het betalen van de canon wordt een incasso procedure opgestart na het versturen van een herinnering. De erfpachter is in dat geval vanaf de datum waarop het verzuim intreedt tot aan de datum van betaling de wettelijke rente verschuldigd.

Indien een erfpachter failliet gaat blijft de gemeente eigenaar van de grond en de curator zal het recht van erfpacht indien mogelijk overdragen aan een nieuwe erfpachter. Het risico van de gemeente bestaat uit de verschuldigd gebleven canon, de daarover verschuldigde wettelijke rente en de incasso kosten.

Op dit moment ontvangt de gemeente van drie sportverenigingen huurpenningen (Stichting Circuit Oldebroek met hun onderhuurder Vereniging Duitse Herders, ATB Vereniging Oldebroek en De Heuvelruiters). Als deze verenigingen een erfpachtovereenkomst met de gemeente aangaan van € 1,- volgt een begrotingswijziging (de verenigingen betalen gezamenlijk € 4.000,-) middels de bestuursrapportage.

Erfpacht en bestemmingsplan

De gronden voor sport zijn positief bestemd, er bestaan echter geen bestemmingen speeltuin of dierenweide. Dit zorgt wel voor een risico (omdat erfpacht voor langere tijd wordt afgesloten). In de erfpachtovereenkomst moet hierover een bepaling worden opgenomen (indien een nieuwe bestemming ervoor zorgt dat de functies niet meer kunnen worden uitgeoefend moet de erfpachtovereenkomst worden ontbonden).

7. Kansen

Erfpacht is voordelig voor de gemeente omdat de opbrengsten voor erfpacht hoger zijn dan de gemiddelde rente inkomsten van de uitgezette middelen in de schatkist (verplicht schatkistbankieren).

8. Financiën

Het rapport *Advies erfpacht* adviseert voor alle categorieën grond (voor woningen, bedrijven, sport en maatschappelijk) een marktconforme canon, opdat de uitgifte in erfpacht kostenneutraal is ten opzichte van verkoop. Deze canon is gebaseerd op de actuele grondprijs en een canonpercentage.

Bij een marktconforme canon komt de waardevermeerdering van de grond ten goede aan de gemeente (een eventuele waardedaling komt ten laste van de gemeente).

Een erfpachtscanon van € 1,- voor gronden met een sportbestemming, voor dierenweides en voor speeltuinen wordt voorgesteld:

- Vanwege de praktijk uit het verleden; de gronden die momenteel in erfpacht zijn uitgegeven aan sportverenigingen, speeltuinen en dierenweides zijn allen uitgegeven 'om niet' (€ 1,- per jaar).
- Vanwege de ongelijkheid die momenteel bestaat tussen verhuur van onbebouwde gronden aan sportverenigingen tegen een huurprijs die (fors) hoger ligt dan € 1,- en uitgifte in erfpacht van bebouwde gronden tegen € 1,-. Voor meer uniformiteit en transparantie worden zowel bebouwde als onbebouwde gronden tegen € 1,- per jaar in erfpacht uitgegeven.
- Nu subsidiemogelijkheden voor sport, speeltuinen en dierenweides in de gemeente zijn afgenomen is gezocht naar andere mogelijkheden om sportbeoefening te faciliteren en het behoud van speeltuinen en dierenweides te stimuleren. (Met dit uitgangspunt is ook raadsvoorstel 169171/171146 geschreven: Het opstellen van een beleidsnotitie op basis van het Reglement Stichting Waarborgfonds Sport voor aanvragen van sportverenigingen om gemeentegarantie).

9. Communicatie

Na vaststelling van het beleid zal in de Huis-aan-Huis krant een kort artikel worden gewijd aan de mogelijkheden van erfpacht. De verenigingen die momenteel gronden voor langere tijd huren ontvangen een brief over het nieuwe erfpachtbeleid.

10. Uitvoering

De uitgifte in erfpacht zal door de medewerkers van het grondbedrijf en door de beleidsmedewerker Sport worden uitgevoerd.

Oldebroek,

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. B. Brand MCM,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.