



gemeente
Schiedam

beleidsnota

gemeente Schiedam team Vastgoed, Grondbeleid en Ondersteuning

Postbus 1501 3100 EA Schiedam

Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
--

T 14 010 W www.schiedam.nl
--

Toelichtende bijlage Kadernota Grond 2015 gemeente Schiedam

Deel III: gronduitgiftebeleid

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Afbakening beleidsveld.....	3
1.2	Kompas 2014 – 2018.....	3
1.3	Eigendom is uitgangspunt	3
2	Beleidsformulering uitgifte in eigendom en conversie naar eigendom	4
2.1	Hoofregel.....	4
2.2	Geen algemene voorwaarden uitgifte in eigendom	4
2.3	Samenhang gronduitgiftebeleid en conversie naar eigendom	5
2.4	Bestaande conversiemethodiek	5
2.5	Gronduitgiften voor maatschappelijke of bijzondere functies.....	5
3	Beleidsformulering communicatie en informatie	6
3.1	Marktconsultatie 2014	6
3.2	Informatieverstrekking, eenmalige actie	6
3.3	Informatieverstrekking, gerichte mailings.....	6
3.4	Informatieverstrekking makelaardij/notariaat	7
4	Beleidsformulering rond canonherziening	8
4.1	Conversie naar eigendom bij canonherziening.....	8
4.2	Canonherziening, herzieningsmethodiek.....	8
4.3	Canonsprong.....	8
5	Beleidsformulering rond conversie naar eigendom.....	10
5.1	Garantieprijs 3 jaar	10
5.2	Verlaging behandelingskosten.....	10
5.3	Doelgroep behandelingskosten.....	10
6	Beleidsformulering rond erfpacht als uitgiftedvorm	11
6.1	Interactief beleidvormingsproces 2013 bedrijventerreinen	11
6.2	Definitie bedrijventerreinen.....	11
6.3	Uitgifte in eigendom binnen bedrijventerreinen.....	11
6.4	Reserves in relatie tot het gronduitgiftebeleid.....	12
6.5	Erfpachtvoorwaarden	12
7	Hardheidsclausules	13
7.1	Algemene uitzondering op deze regel	13
7.2	Hardheidsclausule	13
8	Tabel oud versus nieuw beleid	14

1 Inleiding

1.1 Afbakening beleidsveld

Dit deel van beleidsnota gaat over gronduitgiftebeleid. Hiermee wordt bedoeld de uitgifte van grond als zakelijk recht en in directe relatie daarmee de mogelijkheid van conversie van erfpacht naar eigendom. Dit deel van de Kadernota Grond 2015 beschrijft het gronduitgiftebeleid sec en het conversiebeleid. Onder gronduitgifte wordt in dit deel tevens de afstoting van een gemeentepand verstaan.

Aldus wordt via het gronduitgiftebeleid de terbeschikkingstelling van gemeentelijk vastgoed voor lange termijn geregeld. Onderwerpen als verhuur (bijvoorbeeld op grond van vastgesteld beleid motorbrandstofverkooppunten) of bruikleen vallen, hoewel te zien als vormen van gronduitgifte, buiten het bestek van dit deel van de beleidsnotitie.

Gronden bestemd voor gebruik binnen het beleidsveld educatie vallen buiten het bereik van dit hoofdstuk. Deze worden beheerst door eigen wettelijke regelingen.

Dit deel van de Kadernota Grond 2015 beschrijft een aantal aanpassingen op bestaande werkwijzen. De focus wordt verlegd naar eigendom (zowel bij uitgifte als door middel van conversie náár eigendom). Veel detaillering, zoals parameters en procedures, staat los van de verlegging van die focus en behoeft hier niet te worden herhaald. Als sprake is van een verandering komt die verandering hieronder aan de orde.

1.2 Kompas 2014 – 2018

Het door het huidige college gepresenteerde Bestuurs- en Beleidsakkoord 2014-2018 ‘Samen Schiedam Vernieuwen’ heeft als leidraad voor dit deel van de Kadernota Grond 2015 gediend.

1.3 Eigendom is uitgangspunt

Het navolgende is geschreven vanuit het uitgangspunt dat gronduitgifte in eigendom de hoofdregel is. Aldus komt een veelheid aan onderwerpen aan de orde die een afgeleide zijn van de hoofdregel. Zo is conversie van erfpacht een mogelijkheid om dit uitgangspunt na te streven voor reeds bestaande erfpachten en wordt bijvoorbeeld beleid rond canonherzieningen geschreven voor de situaties dat conversie naar eigendom geen soelaas biedt.

2 Beleidsformulering uitgifte in eigendom en conversie naar eigendom

2.1 Hoofregel

Het nieuwe gronduitgiftebeleid wordt gekenmerkt door het feit dat gronduitgifte in eigendom het uitgangspunt is.

Uitgangspunt is dat alle nieuwe gronduitgiften in eigendom geschieden.

Alle nieuwe gronduitgiften gaan in eigendom, tenzij teruggevallen dient te worden op erfpacht als uitgiftevorm (zie verderop). Als een gegadigde voor gronduitgifte in eigendom toch de voorkeur zou hebben voor uitgifte in erfpacht, dan kan daaraan tegemoet worden gekomen.

2.2 Geen algemene voorwaarden uitgifte in eigendom

Bij de verkoop van grond zijn – anders dan te doen gebruikelijk bij uitgifte in erfpacht – geen algemene voorwaarden van toepassing. Bij uitgifte in erfpacht blijft er een duurzame relatie bestaan tussen de gemeente en de erfpachter, die een regeling behoeft. Bij verkoop van grond is die duurzame relatie vrijwel afwezig, hetgeen recht doet aan de essentie van eigendom. Toch zijn er kwesties waarbij de gemeente belang heeft voor een regeling voor lange termijn. Veelal zullen die locatie- of projectspecifiek zijn. In die gevallen kunnen op de situatie toegespitste kwalitatieve verplichtingen, erfdiensbaarheden en kettingbedingen worden vastgelegd. Daarnaast zijn er kwesties die bij elke uitgifte in eigendom van belang zijn.

Tot de standaardbepalingen behoort inmiddels:

- de kwalitatieve verplichting tot het dulden van de aanwezigheid en het onderhoud van kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen.

Daarnaast zijn er nog twee regelingen afkomstig uit de Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004 die vergelijkbaar van belang zijn in de situatie van verkoop van grond. Hiervoor zijn kettingbedingen vereist. Dit betreft.

- Het verplicht mee ophogen van de eigen kavel als de gemeente het aangrenzend openbaar gebied ophoogt.
- Het situeren en onderhouden van perceelafscheidings (hagen, muren, hekken, schuttingen e.d) binnen de eigen kavel. Dit ter voorkoming dat de gemeente onbedoeld onderhoudsplichting wordt aan mandelige zaken.

Bij elke gronduitgifte in eigendom zullen bepalingen van toepassing verklaard worden door middel van aanvullende bedingen in de koopakte ter regeling van:

- het gedogen van o.m. kabels en leidingen;
- het verplicht mee ophogen met openbaar gebied en
- de instandhouding van erfafscheidings.

2.3 Samenhang gronduitgiftebeleid en conversie naar eigendom

Het nieuwe conversiebeleid volgt vanzelfsprekend bovenstaand uitgangspunt. Alle bestaande erfpachten kunnen worden omgezet naar eigendom, uitgezonderd de situaties waar, analoog aan uitgifte, teruggevallen dient te worden op erfpacht.

Het conversiebeleid is één op één volgend op de principes van het gronduitgiftebeleid.

2.4 Bestaande conversiemethodiek

De bestaande berekening van de conversieprijs, diverse parameters e.d. vormen een functionerend systeem voor de afhandeling van de conversies. Met het nieuwe gronduitgiftebeleid wordt de reikwijdte van het conversiebeleid vergroot. De huidige regels zijn daarvoor geschikt. Bestaande erfpachters kunnen logischerwijs kiezen toch erfpachter te blijven.

2.5 Gronduitgiften voor maatschappelijke of bijzondere functies

Het betreft functies waarbij de gemeente een historisch, maatschappelijk, economisch of strategisch belang heeft. Hierin vallen o.m. gronden in bezit van woningcorporaties. Voorts valt te denken aan locaties voor nutsvoorzieningen en gemalen. Ook vallen hieronder gronden met de functie onderkomen hulpdiensten, moskeeën, kerken, begraafplaatsen e.d. Ook de molens vallen hieronder. Tenslotte vallen ook woonwagenstandplaatsen, het ziekenhuis en andere zorginstellingen, alsmede sportaccommodaties en –terreinen en gronden binnen de stadsparken binnen deze categorie.

De meeste van de hierboven genoemde functies hebben met elkaar gemeen dat bij gronduitgifte gewoonlijk sprake was van een gematigde grondprijs. Voor die functies geldt de hoofdregel van uitgifte in eigendom. In die gevallen behoort dan sprake te zijn van een marktconforme grondprijs. Zie ter zake ook het deel grondprijzenbeleid.

3 Beleidsformulering communicatie en informatie

3.1 Marktconsultatie 2014

Op 8 december 2014 heeft een marktconsultatie plaatsgevonden teneinde te bezien op welke wijze het product ‘conversie naar eigendom’ beter in de markt gezet kan worden. De vraagstelling werd opgehangen aan verdieping naar kwaliteit (beter product) en naar kwantiteit (betere bekendheid). In deze sessie raakten lokale makelaars, taxateurs en notarieel personeel in gesprek met ambtenaren van de vakafdeling. Helaas ontbrak een vertegenwoordiger uit de financiële wereld.

De bestaande informatiebrochures over conversie van erfpacht zijn in oorsprong inmiddels 10 jaar oud. In het gesprek werd onder meer duidelijk dat vernieuwde informatieverschaffing over het bestaande conversiebeleid niet volledig is als het alternatief, te weten afzien van conversie en dus het voortbestaan van de erfpacht, onderbelicht blijft. Verbetering van het voorlichtingsmateriaal moet daarom gericht zijn op zowel het onderwerp conversie als het onderwerp erfpacht.

Er werd veel gezegd over de leesbaarheid van het voorlichtingsmateriaal. Een aantal aanwezigen heeft nadrukkelijk aangegeven een bijdrage te willen en kunnen leveren bij het opstellen van nieuw voorlichtingsmateriaal. Hiervan zal zeker gebruik worden gemaakt. Voorts zal, in aanvulling op de inbreng van eigen gemeentelijke communicatie adviseurs, de vormgeving via een reclamebureau worden overwogen.

Het voorlichtingsmateriaal over conversie naar eigendom en erfpacht wordt geactualiseerd.

3.2 Informatieverstrekking, eenmalige actie

Alle particuliere woningerfpachters hebben de afgelopen 10 jaar een aanbod voor conversie naar eigendom ontvangen via mailings per buurt en per wijk. Omstreeks 25% van hen heeft de erfpacht omgezet naar eigendom. De mogelijkheid van conversie naar eigendom dient blijvend breed bekend te zijn. Daarnaast resteert een doelgroep die belang heeft bij goede informatie over erfpacht. Het voorlichtingsmateriaal zal daarom worden geactualiseerd.

In de loop van 2015 tot begin 2016 zal aan alle erfpachters vervolgens een algemene mailing over erfpacht en conversie naar eigendom worden verzonden. Deze actie heeft een tweeledig doel.

- De mogelijkheid van conversie naar eigendom wordt nadrukkelijk onder de aandacht gebracht.
- De betekenis van erfpacht wordt uitgelegd.

Door middel van een of meer mailings zal de komende tijd de mogelijkheid van conversie onder de aandacht worden gebracht tezamen met informatie over de betekenis van erfpacht.

3.3 Informatieverstrekking, gerichte mailings

Hoewel de mogelijkheid van conversie van erfpacht naar eigendom voor woningerfpachten inmiddels 10 jaar bestaat, zijn er nog steeds veel woningerfpachten in Schiedam. Dat betekent dat een substantiële hoeveelheid erfpachtrechten bijzondere aandacht behoeft. Waar dit particuliere woningerfpachten betreft kunnen de financiële verplichtingen verbonden aan de erfpacht diep ingrijpen op de privé situatie van Schiedamse burgers. Voor bedrijfsmatige erfpachten kunnen deze momenten van belang zijn bij keuzen tot investeren e.d. In dit kader is het van belang oog te hebben voor diverse tijdstippen die contractueel vastliggen. Deze ‘contractmomenten’ bepalen wanneer de canon zal

worden herzien, wanneer een tijdvak van afgekochte canon afloopt en natuurlijk wanneer een erfpacht expireert. De concrete betekenis ervan op dat moment is een gegeven. Daar valt niet aan te tornen. Hier ligt een taak van de gemeente op het gebied van verwachtingenmanagement. De contractmomenten liggen vast in het erfpachtcontract (notariële akte) en zijn opgenomen in de gemeentelijke erfpachtdatabase. In dit kader worden de volgende werkzaamheden onderdeel van het erfpachtbeheer.

In het begin van elk jaar wordt een selectie gemaakt van alle woningerfpachten waar over een veelvoud van vijf jaar een herziening, einde afkoopperiode of expiratie aan de orde is. Aan die selectie wordt een mailing gezonden met een op de concrete situatie toegespitste aankondiging van het betreffende contractmoment. Deze mailings verschaffen tegelijkertijd algemene informatie over de mogelijkheid van conversie naar eigendom en de betekenis van erfpacht en zijn daarmee tevens herhalingsacties van de onder 3.2 genoemde eenmalige actie.

Periodiek zal aan elke erfpachter concrete informatie worden gezonden over zijn erfpachtcontract, tezamen met algemene informatie over de mogelijkheid van conversie naar eigendom en de betekenis van erfpacht.

3.4 Informatieverstrekking makelaardij/notariaat

Met name de lokale makelaars vervullen een sleutelrol bij de informatieoverdracht over erfpacht en conversie naar eigendom. Ook het notariaat vervult zo'n sleutelrol, maar komt in veel gevallen pas later in het transactieproces in beeld. Hypotheekadviseurs zijn in een vroeg stadium betrokken bij overdrachten van vastgoed. In samenwerking met enkele deelnemers aan de marktconsultatie zal in de loop van 2015 begin 2016 gerichte specialistische informatieverstrekking aan deze beroepsgroepen over conversie en erfpacht worden uitgewerkt en verspreid.

Lokale makelaars, notarissen en hypotheekadviseurs worden betrokken in goede informatieverschaffing over conversie naar eigendom en de betekenis van erfpacht.

4 Beleidsformulering rond canonherziening

4.1 Conversie naar eigendom bij canonherziening

Op moment van integrale canonherziening vindt van gemeentewege een taxatie van de grondwaarde plaats. Bij die gelegenheid zal een concreet aanbod voor conversie naar eigendom worden gedaan, naast het noodzakelijke voorstel van de canonherziening. De waarderingsmethodiek bij deze aanbiedingen is gelijk aan die bij nieuwe gronduitgiften, zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het deel Grondprijzenbeleid bij de Kadernota Grond 2015.

Bij canonherziening wordt een concreet aanbod voor conversie naar eigendom gezonden.

4.2 Canonherziening, herzieningsmethodiek

Ondanks de nadruk op conversie naar eigendom voor bestaande erfpachtrechten zullen veel bestaande erfpachtrechten voortbestaan. In een aantal gevallen is door historische keuzen (soms door rechtsvoorgangers) sprake van een verouderde herzieningsmethodiek van de canon. In die gevallen zal bovendien de mogelijkheid worden geboden over te stappen op een moderne herzieningsmethodiek, voor het geval men geen gebruik wenst te maken van de mogelijkheid van conversie naar eigendom.

Bij canonherziening volgens verouderde systematiek wordt tegelijk ook de mogelijkheid tot overstap naar een modernere herzieningsmethodiek voorgesteld.

4.3 Canonsprong

Inmiddels is duidelijk dat actuele integrale canonherzieningen in veel gevallen tot verlaging van de canon leiden. De kans dat een canon veel stijgt neemt daardoor sterk af. Toch blijft de zorg voor grote canonverhogingen. Elke verandering in de hoogte van de canon heeft een direct verband met de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Ondanks die marktwerking kan in concrete gevallen sprake zijn van een canonsprong die problematisch is. Conversie naar eigendom is de meest voor de hand liggende oplossing om (voor altijd) canonverhogingen te voorkomen. Dat is niet altijd voor iedereen mogelijk (door bijvoorbeeld leeftijd, werkloosheid, schulden). Voor problematische canonverhogingen zal maatwerk worden geboden via een zogenoemde klimcanon. Elke uit te voeren berekening is maatwerk en kent als randvoorwaarde dat de berekening budgetneutraal is over een periode gelijk aan het aantal jaren van de herzieningscyclus. Feitelijk zullen in de voorkomende gevallen enkele alternatieven worden uitgewerkt en voorgelegd aan de betreffende erfpachter.

Vuistregel voor het kunnen toepassen van een klimcanon is dat dit bij integrale herziening van de canon voor woningerfpachten automatisch wordt aangeboden indien sprake is van verdubbeling van de canon over een tijdsvak van 10 jaar.

Hiernaast bestaat reeds een regeling ‘schrijnende gevallen’ waardoor een concrete korting op de canon wordt verleend, welke wordt bijgeschreven voor afrekening indien de woning ooit met overwaarde wordt verkocht.

In geval van verdubbeling van de canon in tien jaar wordt de mogelijkheid van een klimcanon aangeboden als alternatief naast de normaal berekende canonherziening.

Het criterium verdubbeling in 10 jaar wordt rekenkundig vertaald naar situaties met een herzieningscyclus van 20 of 25 jaar.

5 Beleidsformulering rond conversie naar eigendom

5.1 Garantieprijs 3 jaar

Een ontwikkelaar kan binnen het bovenomschreven beleid ervoor kiezen een woningproject toch op erfpachtgrond te ontwikkelen. Hierdoor hoeft de grondcomponent niet gefinancierd te worden ten laste van eigen liquiditeit of beschikbare kredietruimte. Aan de wens om toch op woningen eigen grond te leveren kan worden voldaan door de erfpacht te converteren naar eigendom bij levering van de woning. Meestal vindt dan ook conversie naar eigendom plaats op het moment dat de particuliere eindafnemer juridisch geleverd krijgt. De woningkoper vergoedt op dat moment de grondwaarde zodat de erfpacht kan worden omgezet naar eigendom. Daartoe zou de grondwaarde getaxeerd moeten worden. Het erfpachtrecht is dan enkele weken tot enkele jaren oud is. Er zit immers een tijdsverloop tussen het moment waarop de ontwikkelaar op zijn verzoek de grond van de gemeente in erfpacht geleverd heeft gekregen en het moment waarop de ontwikkelaar doorlevert aan de eindgebruiker. Een taxatie levert vertraging in de behandeling alsmede extra kosten op en zal vermoedelijk een grondwaarde rapporteren omstreeks het niveau van de uitgifteprijs. Voor deze gevallen vindt geen taxatie meer plaats in het geval dat conversie naar eigendom plaatsvindt binnen drie jaar na ingangsdatum van de erfpacht. De conversieprijs zal worden berekend aan de hand van de bij de vestiging gehanteerde (marktconforme) uitgifteprijs.

Ten behoeve van de conversie naar eigendom van nieuwbouwwoningen op erfpacht wordt tot drie jaar na aanvang van de erfpacht conversieprijs berekend en gegarandeerd op basis van de uitgifteprijs van de grond bij aanvang van de erfpacht.

5.2 Verlaging behandelingskosten

De projectmatige verzending van conversie aanbiedingen voor woningerfpachten is in 2013 afgerond. Op de vakafdeling is conversie op aanvraag de bestaande routine. Voor die aanvragen is in het bestaande beleid een drempelbedrag van € 500,- aan te betalen behandelingskosten vastgelegd. Hieruit wordt met name de taxatie betaald. Indien het door de gemeente verzonden aanbod tot een transactie leidt, wordt genoemd bedrag van € 500,- gerestitueerd/verrekend. De functie van het in rekening brengen van behandelingskosten is feitelijk het filteren op serieus bedoelde aanvragen. Voor die functie is naar de huidige inzichten genoemd bedrag te hoog. In dit nieuwe beleid zal het drempelbedrag verlaagd worden naar € 200,-.

5.3 Doelgroep behandelingskosten

Onder het oude beleid werd onderscheid gemaakt tussen percelen waarvoor ooit een conversieaanbod was gedaan en percelen waar nog nooit een conversieaanbod werd gedaan. Voor laatst genoemde percelen werd afgezien van het in rekening brengen van behandelingskosten. Dat was vooral van belang bij conversies voor nieuwbouwwoningen. Met het invoeren van de hierboven genoemde garantieprijs kan een eenvoudiger en logischer onderscheid worden ingevoerd. Voortaan zullen administratiekosten in rekening worden gebracht in alle gevallen waar een taxatie moet plaats vinden.

Voor alle aanvragen voor conversie waar een taxatie noodzakelijk is, worden behandelingskosten in rekening gebracht. De in rekening te brengen kosten worden verlaagd van € 500,- tot € 200,-.

6 Beleidsformulering rond erfpacht als uitgiftevorm

6.1 Interactief beleidvormingsproces 2013 bedrijventerreinen

In het Bestuurs- en Beleidsakkoord 2014-2018 ‘Samen Schiedam Vernieuwen’ en in het Kompas 2014-2018 ‘Samen Schiedam Vernieuwen’ is opgenomen dat het gronduitgiftebeleid voor bedrijventerreinen ongewijzigd blijft. Dit is in lijn met de resultaten van een interactief beleidvormingsproces dat tijdens de vorige collegeperiode tot kort voor de verkiezingen werd doorlopen. Concreet betekent dit dat hier sprake blijft van uitgifte in erfpacht.

Gronduitgiften op bedrijventerreinen gaan in erfpacht.

Uitzondering hierop.

In de aanloop naar de definitieve tekst van de Kadernota Grond 2015, waaronder met name ook dit deel III bij de Kadernota Grond 2015, heeft verdere uitwerking van deze beleidslijn plaats gehad, waardoor onder specifieke omstandigheden toch sprake kan zijn van eigendom. Dit komt aan de orde in paragraaf 6.3, nadat eerst in paragraaf 6.2 wordt gedefinieerd wat bedoeld wordt met bedrijventerreinen.

6.2 Definitie bedrijventerreinen

De rubricering naar bedrijventerreinen is ingegeven door het bestaan van substantiële hoeveelheden bedrijfsmatig gebruikte kavels die in samenhang een bedrijventerrein vormen.

Bedrijventerreinen zijn:

- Spaanse Polder/'s-Graveland zuid
- 's-Graveland noord
- Schieveste
- Kethelvaart
- Havengebied (Wilhelminahaven, Wiltonhaven, Vijfsluizen)
- Nieuw Mathenesse

Met ‘havengebied’ wordt bedoeld het gebied waarvan de begrenzing loopt op de as van de navolgende reeks straten: Karel Doormanweg (zuidtak/appendix) – Jan van Galenstraat – Karel Doormanweg (noordtak) – Vlaardingerdijk – West Franklandsedijk – en aan de waterzijde de Spuihaven en door de Nieuwe Maas.

6.3 Uitgifte in eigendom binnen bedrijventerreinen

Op de Schiedamse bedrijventerreinen kan sprake zijn van uitgifte in eigendom (c.q. conversie naar eigendom) voor bedrijfsmatige percelen waar de grondgebruiker zelf het bedrijf exploiteert en waarbij sprake is van een bedrijf dat in belangrijke mate bijdraagt aan de maatschappelijke, economische en/of sociale ontwikkeling van de stad. Op alle bedrijventerreinen is uitgifte in eigendom (c.q. conversie naar eigendom) mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders zal een verzoek tot uitgifte in eigendom cq. conversie naar eigendom beoordelen aan de hand van vier criteria:

- de werkgelegenheid;
- mate waarin het past binnen profiel en programma van het gebied;
- mate waarin het past binnen beleid voor de bedrijventerreinen;
- de financiële consequenties voor de gemeente.

Omdat een beoordeling op basis van alleen de bovenstaande criteria zou kunnen leiden tot willekeur is het noodzakelijk om deze criteria verder uit te werken. Daarom zal het college van burgemeester en wethouders in 2015 voor ieder bedrijventerrein de vier eerder genoemde criteria verder uitwerken als beleidsregels in de vorm van specifieke subcriteria.

Een vast onderdeel bij de besluitvorming omtrent ieder verzoek tot gronduitgifte in eigendom (c.q. conversie naar eigendom) is steeds een beoordeling van het financiële effect van dit besluit op korte en lange termijn, welk effect zal worden verwerkt in jaarrekening en de begroting.

6.4 Reserves in relatie tot het gronduitgiftebeleid

Op het moment van vaststelling van de Kadernota Grond 2015 bestaan verschillende reserves die aan gronduitgifte of beëindiging van erfpachtcontracten verbonden zijn. Het gaat daarbij om de reserves:

- 118 reserve schuldvrij maken erfpachtgronden
- 129 reserve milieubeheer erfpachtgronden
- 131 reserve compensatie voormalige erfpachtinkomsten
- 132 reserve grondfonds

De wijziging van het uitgiftebeleid, waarbij de focus op eigendom is komen te liggen heeft tot gevolg dat in de toekomst minder (her)uitgiftes van grond in erfpacht zullen plaatsvinden. Voor de gemeente heeft dit financiële consequenties, waarvan de omvang afhankelijk is van de mate waarin gronduitgifte in eigendom wordt plaatsvindt.

In 2015 zal nader worden bekeken welke reserves behouden moeten worden, vrij kunnen vallen of als nieuwe reserve ingesteld moeten worden.

6.5 Erfpachtvoorwaarden

De huidige regels voor uitgifte in erfpacht bestaan uit de Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004 en een uitgiftetermijn van 99 jaar. Voor alle erfpachtrechten geldt reeds dat op elk moment een verzoek kan worden gedaan de erfpacht af te kopen voor een periode van maximaal 50 jaar, althans tot maximaal de einddatum van de erfpacht. Uitgifte in erfpacht is in het nieuwe gronduitgiftebeleid een uitzondering op de hoofdregel. De huidige regels zijn daarvoor geschikt. Het is evenzeer een geschikt stelsel voor de gevallen waar de gegadigde voor gronduitgifte in eigendom toch kiest voor erfpacht.

7 Hardheidsclausules

Teneinde ongewenste of onbedoelde situaties te voorkomen is een aantal hardheidsclausules opgenomen.

7.1 Algemene uitzondering op deze regel

In de rubricering die ten grondslag ligt aan de bovenstaande mogelijkheid dat gronden in eigendom kunnen worden uitgegeven, ligt besloten het uitgangspunt dat sprake is van gronduitgifte tegen marktconforme prijzen. Als het actuele gebruik reden is voor een lagere grondwaarde dan een marktconforme waarde, dan dienen antispeculatieve waarborgen te worden ingebouwd bij de gronduitgifte. Daarvoor wordt teruggevallen op erfpacht als uitgiftevorm.

7.2 Hardheidsclausule

Indien in een concrete situatie strikte toepassing van het beleid tot onbedoelde en onvoorziene keuzen zou leiden, alsmede in verband met door de gemeente nagestreefde doelen of te behartigen belangen, waaronder in het bijzonder het belang van openbare orde of veiligheid, de status van rijks- of gemeentemonument, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en economische ontwikkeling of de status van beschermd stadsgezicht, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot afwijken van het in het voorgaande beschreven gronduitgiftebeleid.

Voorbeeld (reeds uitgewerkt in paragraaf 4.1) gronden onder historische molens.

8 Tabel oud versus nieuw beleid

oud vs NIEUW beleid		
Toelichting op de Nota Grond: deel III Gronduitgiftebeleid		
	was	wordt
Basismethode nieuwe gronduitgiften	erfpacht	eigendom
Alternatieve uitgiftemethode	niet mogelijk	keuze voor erfpacht
Conversie van erfpacht naar eigendom	uitsluitend woningerpachten bewoond door de eigenaar-bewoner	breder beschikbaar. Volgt basismethode en afwijkingen
Conversiemethoden/berekening	contantberekening erfpachtcontract, diverse parameters en percentages.	ongewijzigd, breder inzetbaar.
Algemene informatieverstrekking over erfpacht en conversie naar eigendom	geen activiteiten, c.q. verouderd	actualiseren en mailingsactie
Gerichte informatieverstrekking over erfpacht	geen activiteiten	periodiek, actuele canon, datum toekomstige herziening, expiratiedatum
Informatieverstrekking dienstverleners	geen c.q. passief	actief
Conversie bij canonherziening	geen onderdeel van de werkwijze	conversie wordt ten tijde van canonherziening automatisch aangeboden
Overstap herzieningsmethodiek bij canonherziening	na jaren '90 niet meer aangeboden	eventuele verouderde herzieningsmethode kan worden gemoderniseerd
Problematiek canonsprong	geen beleid, wel vangnet via regeling schrijvende gevallen	klimcanon actief aanbieden bij verdubbeling canon in 10 jaar; vangnet schrijvende gevallen
Garantieprijs conversie nieuwbouwwoningen	geen beleid	uitgifteprijs als garantieprijs tot 3 jaar na vestiging erfpacht
Behandelingskosten verzoek conversie	€ 500,-	€ 200,-
Afwijkende uitgiftemethode maatschappelijk en bijzonder vastgoed	basis is erfpacht	eigendom tegen marktconforme grondprijs
Bedrijventerreinen	basis is erfpacht	Basis is erfpacht. Eigendom kan na beoordeling door college op basis van vier criteria (voor ieder bedrijventerrein worden in 2015 specifieke sub-criteria door het college uitgewerkt).
Erfpachtvoorwaarden	Erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004	ongewijzigd beschikbaar