



Raadsvoorstel Besluitvormend

Erfpacht Elsbroek na 2036

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-20-112027
datum voorstel: 3 maart 2020
datum collegevergadering: 24 maart 2020
datum raadsvergadering: 16 april 2020
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Hein van Amstel
e-mailadres: H.vanAmstel@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De huidige erfpachtregeling, voor woonpercelen in de wijk Elsbroek, na afloop van de termijn in 2036, om te zetten in een regeling op basis van eeuwigdurende erfpacht.
2. De "Kadernotitie erfpacht Elsbroek na 2036" die de uitgangspunten bevat voor het ontwerpen van nieuwe erfpachtvoorwaarden, vast te stellen.
3. De bewoners in de wijk Elsbroek op erfpachtgrond per brief te informeren over de uitgangspunten van een regeling na 2036.

Inleiding

In de raadsvergadering van 23 januari 2020 heeft uw raad ingestemd met de "Kortingsregeling afkoop erfpacht Elsbroek". Bij de bespreking van dat voorstel is een motie aangenomen met het verzoek om aanvullend beleid voor te leggen voor de voortzetting van de erfpachtcontracten na 2036. Dit aanvullend beleid is aan de orde geweest gedurende de informatieavond op 11 maart 2020. Wij stellen u voor de kaders vast te stellen die zijn neergelegd in de "Kadernotitie erfpacht Elsbroek na 2036".

Bestaand kader en context

- De per 1 januari 2014 in werking getreden waardebeoordelingssystematiek van erfpachtgronden in de wijk Elsbroek.
- De Kortingsregeling afkoop erfpacht Elsbroek vastgesteld op 23 januari 2020.
- De aangenomen motie 3 over de Kortingsregeling afkoop erfpacht Elsbroek van 23 januari 2020.

Beoogd effect

Het beoogd effect is duidelijkheid creëren. In de eerste plaats voor de resterende erfpachters die met nieuwe erfpachtvoorwaarden te maken krijgen. Daarnaast gaat het ook om duidelijkheid in de richting van banken en financiers ter bevordering van de financierbaarheid en verkoopbaarheid van de woningen op erfpachtgrond. Ook geeft het kader de gemeente houvast op het moment dat een nieuwe erfpachtafspraak gemaakt moet worden.

Argumenten

1.1 het omzetten van de erfpachtregeling zorgt voor zekerheid en duidelijkheid.

Het is belangrijk om duidelijkheid te creëren over wat er na 2036 met de erfpachtcontracten gebeurt. Dit geldt in de eerste plaats voor resterende erfpachters die niet in staat zijn het afkoopbedrag te financieren. Zij hebben behoefte aan een nieuwe

regeling zodat het gebruik van de woningkavel op basis van erfpacht kan worden voortgezet.

Daarnaast biedt de zekerheid over het voortzetten van de erfpacht na 2036 comfort aan hypotheekverstrekkers die doorgaans het acceptatiebeleid voeren dat op de einddatum van het erfpachtcontract geen sprake mag zijn van openstaande financieringsverplichtingen.

1.2 Het beëindigen van de erfpacht is niet wenselijk.

Indien de huidige regeling tot een einde zou komen zonder een vervolgeregeling dan zouden de woningen die het betreft in eigendom komen van de gemeente tegen een nader te bepalen vergoeding. Dit achten we onwenselijk.

2.1 De raad stelt de kaders

De notitie moet worden gezien als beleidsmatig kader waarbinnen een toekomstig college kan bewegen bij het aangaan van een nieuwe erfpachtregeling. Het is een aanvulling op het bestaande gemeentelijke beleid dat gericht is op verkoop van met erfpacht belaste eigendommen.

2.2 De notitie bevat handvatten voor een nieuwe erfpachtregeling.

De notitie schetst de kaders van een erfpachtregeling die de huidige regeling aan het einde van de looptijd zal opvolgen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

-Om bezwaren in de toekomst op het gebied van financierbaarheid en verkoopbaarheid te voorkomen, is het wenselijk om bij de nieuwe regeling in te zetten op voortdurende of eeuwigdurende erfpacht.

-De voorkeur gaat uit om de grondwaarde aan te laten sluiten bij de marktwaarde waarbij de nieuwe regeling zou kunnen worden ingezet op een grondwaarde die aansluit bij de jaarlijkse herziening van de WOZ-waarde.

-Vanwege de onafhankelijkheid en de openbaarheid is het wenselijk aan te sluiten bij het streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) en daarnaast te rekenen met een opslag van 0,15% voor de beheerkosten.

-Voor nieuwe erfpachtvoorwaarden is het wenselijk de erfpacht wel jaarlijks te indexeren. Daarmee wordt een grote stijging van de erfpacht bij het ingaan van een (eventuele) nieuwe erfpachtperiode voorkomen. Dit kan een vooraf afgesproken indexatiepercentage zijn of de werkelijke inflatiecijfers van het CBS.

3 De bewoners dienen persoonlijk te worden geïnformeerd

In de eerste plaats roept de motie op om naar de erfpachters in de wijk Elsbroek over de resultaten van de behandeling van dit onderwerp in de raadsvergadering terug te koppelen. Los daarvan ligt het voor de hand om de erfpachters te informeren over mogelijk ingrijpende wijzigingen in een nieuwe erfpachtregeling die over circa 16 jaar in werking treedt. Te meer nu men gebruik kan maken van een tijdelijke kortingsregeling en afkoop gedurende de resterende termijn van de huidige regeling mogelijk blijft.

Kanttekeningen

- De duidelijkheid die de notitie kan bieden is relatief. De uitgangspunten betreffen de pijlers onder een nieuwe regeling en schetsen de contouren ervan. Het is op dit moment onmogelijk om concreet antwoord te geven op vragen als hoe hoog de toekomstige erfpacht zal zijn of wat de afkoopwaarde in de nieuwe regeling zal zijn. Wel is duidelijk dat een nieuwe regeling aansluiting zal zoeken bij dan actuele grondwaarden en indexatie percentages. Zoals uit de voorbeeldberekeningen in de notitie blijkt, is de kans groot dat de prijsstijgingen van de erfpacht en de afkoop substantieel zullen zijn in een nieuwe regeling.

Gelet op de verwachte stijging van de erfpachtcanon (zie de voorbeeldberekeningen in de kadernotitie) hebben we de gevraagde opties op vervroegde canonherziening en voortijdige omzetting naar eeuwigdurende erfpacht niet uitgewerkt.

- Extern juridisch advies: Het vastleggen van de uitgangspunten voor een nieuwe erfpachtregeling kan onder omstandigheden schending van het vertrouwensbeginsel en/of het zorgvuldigheidsbeginsel opleveren indien de gemeente in de toekomst de uitgangspunten loslaat. Juist omdat de nieuwe erfpachtregeling vanaf 2036 van kracht zal zijn, is het niet raadzaam om op dit moment al (concrete) uitgangspunten te formuleren en bekend te maken voor die nieuwe regeling. Er worden immers naar de erfpachter en

derden toe toch verwachtingen gewekt die mogelijk in de toekomst toch niet haalbaar blijken te zijn.

- Omdat het systeem van voortdurende erfpacht complex is en voor de erfpachter financieel onzeker, wordt voorgesteld om nu al wel te kiezen voor een regeling op basis van eeuwigdurende erfpacht. Bij het systeem van voortdurende erfpacht zijn zowel tijdvakken als canonpercentage namelijk veelal van relatief korte duur (5 jaar).

Financiële consequenties

Financiële consequenties zijn op dit moment niet te concretiseren.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het besluit van de raad per brief aan de erfpachters bekend te maken.

Duurzaamheid

N.v.t.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is exclusief voor de gemeente Hillegom.

Urgentie

Er bestaat behoefte aan duidelijkheid over wat er na 2036 met de erfpachtcontracten gebeurt.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Kadernotitie erfpacht Elsbroek na 2036

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. C.B. Baauw
secretaris

A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

Gelezen het voorstel van het college van 24 maart 2020 met als onderwerp "Erfpacht Elsbroek na 2036",

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De huidige erfpachtregeling, voor woonpercelen in de wijk Elsbroek, na afloop van de termijn in 2036, om te zetten in een regeling op basis van eeuwigdurende erfpacht.
2. De "Kadernotitie erfpacht Elsbroek na 2036" die de uitgangspunten bevat voor het ontwerpen van nieuwe erfpachtvoorwaarden, vast te stellen.
3. De bewoners in de wijk Elsbroek op erfpachtgrond per brief te informeren over de uitgangspunten van een regeling na 2036.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 april 2020,

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

A. van Erk
voorzitter