

Onderwerp: Erfpacht
BBV nr: 2014/139724

1. Inleiding

Op basis van de bepalingen in de erfpachtvoorwaarden wordt de hoogte van erfpacht binnen vastgestelde periodes herzien. De erfpacht die viel onder de Algemene Voorwaarden (AV) 1919 is in de periode 2000 - 2005 herzien. Het gaat hierbij om erfpachters en kopers van grond die in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw in erfpacht is uitgegeven.

Naar aanleiding van vragen van enkele erfpachters over de hoogte van de grondwaardeherziening uit 2000 - 2005 en de daaruit volgende berekening van de erfpachtcanon, heeft de gemeente de betreffende grondwaardes nogmaals gecontroleerd. Na deze controle is gebleken dat bij de herziening een peildatum is gehanteerd die afwijkt van de toen geldende Algemene Voorwaarden (AV). Tevens is de wijze waarop de canon is vastgesteld niet gegaan conform de AV. Dit heeft geleid tot een te hoge erfpachtcanon, waardoor erfpachters te veel hebben betaald.

In nauwe samenspraak met de stadsadvocaat is een traject uitgezet om te komen tot een oplossing van het vraagstuk, waarbij de teveel betaalde bedragen kunnen worden gerestitueerd. Ook is eind 2012 begin 2013 een eerste berekening gemaakt van omvang van de mogelijke terugbetalingen. N.a.v. vragen en insprekers is de Commissie Ontwikkeling geïnformeerd over dit probleem.

Op basis van de begin 2013 beschikbare informatie is voor de jaarrekening 2012 een eerste raming gemaakt van de kosten en een voorziening getroffen van € 2.500.000,- voor het terugbetalen van de te veel betaalde erfpachtcanon (zie hiervoor p23 en p120). Deze terugbetaling is gebaseerd op een inschatting van de gemeentelijke aansprakelijkheid in deze.

Uitgangspunt bij deze voorziening was een omvang van het aantal dossiers van ca. 150 stuks (de zogenaamde 1^e tranche) en een 12-tal steekproeven. Omdat er eind 2012 - begin 2013 nog onvoldoende inzicht was in de overige erfpachtdossiers (ca. 200) van de gemeente Haarlem kon er voor deze dossiers geen aanvullende voorziening worden opgenomen. Het gaat hierbij om de zogenaamde 2^e en 3^e tranche.

Recent is een geactualiseerde berekening gemaakt van totaal benodigde voorziening Erfpacht. Hierbij zijn alle dossiers in ogenschouw genomen. Geconstateerd is dat de voorziening moet worden opgehoogd naar € 5,9 miljoen. Bij de berekening is het gelijkheidsbeginsel gehanteerd, waarbij eenieder die teveel heeft betaald, het teveel betaalde zal terugontvangen. Tot slot is hierbij het voorzichtigheidsbeginsel in ogenschouw genomen, waarbij voor tranche 2 en 3 de eerste financiële uitkomsten van de herzieningen van tranche 1 zijn geëxtrapoléerd naar het totaal.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de teveel ontvangen erfpacht terug te betalen op basis van het gelijkheidsbeginsel.
2. Het college besluit de te weinig ontvangen erfpacht niet te vorderen.
3. Het college besluit tot voortzetting van bestaand erfpachtbeleid, waarbij de omzetting van erfpacht naar eigendom wordt gestimuleerd.

4. De financiële consequenties van dit besluit zijn verwerkt in de jaarrekening 2013.
5. Dit besluit wordt ter informatie toegezonden aan de Commissie Ontwikkeling.
6. De betrokkenen worden geïnformeerd.
7. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt de bijlage “Informatiememo stand van zaken erfpachtherziening d.d. 31 maart 2014 “ niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken

3. Beoogd resultaat

Een afhandeling van alle erfpachtdossiers waarbij de teveel betaalde canon zal worden gerestitueerd.

4. Argumenten

Onverschuldigde betaling

Feitelijk gaat het om onverschuldigde betaling van erfpacht. De gemeente restitueert deze bedragen op basis van een objectieve en transparante rekenwijze van de erfpachtcanon.

Gelijkheidsbeginsel

Aangezien het gaat om een mogelijke financiële dwaling ten aanzien van de erfpachtherziening van de gemeente in het verleden is ervoor gekozen om deze uniform en voor een ieder op de zelfde wijze op te lossen. Dit betekent dat alle erfpachtdossiers opnieuw zullen worden bezien en het teveel betaalde zal worden gerestitueerd. Hierbij maakt het niet uit of er sprake is van voortzetting van het erfpachtcontract of van omzetting naar eigendom.

Proactieve werkwijze

De gemeente stelt zich, mede gelet het bovenstaande, op het standpunt dat de erfpachters niet zelf actie behoeven te ondernemen. Oftewel er wordt gekozen voor een proactieve werkwijze waarbij bewoners zullen worden geïnformeerd over het vraagstuk.

Voortzetting bestaand erfpachtbeleid

Na het afhandelen van alle erfpachtdossiers zijn de reguliere canonaanpassingen en herzieningen te beschouwen als “going concern” en sterk vergelijkbaar met reguliere werkzaamheden zoals huuraanpassingen. Het is al beleid om de bestaande erfpachtrechten voor woningen om te zetten naar eigendomsrechten. Hiervoor wordt een reductie gegeven op de koopsom. Voortzetting van dit beleid zal een langzame maar gestage vermindering van het aantal dossiers opleveren.

5. Kanttekeningen

Terugbetaling teveel ontvangen canon

In enkele gevallen is er sprake geweest van (beperkt) teveel ontvangen bedragen. Het college besluit dat de teveel ontvangen bedragen niet zullen worden teruggevorderd. De verwachting (mede gebaseerd op steekproeven) is dat voor tranche 1 de omvang van teveel ontvangen erfpacht beperkt zal zijn.

Gelet echter op het kantelpunt in de economie na 2008, zouden de aantallen teveel ontvangen erfpacht bij herzieningen rondom deze periode hoger kunnen uitvallen.

Veel specifieke gevallen maakt exacte berekening moeilijk

Aangezien elk dossier afzonderlijk moet worden beoordeeld door deskundigen is het moeilijk om nu al een exacte berekening te maken van de totale hoogte van de terugbetalingen. Op basis van de huidige bekende gegevens is een inschatting gemaakt en deze berekening van de benodigde voorziening is bij de jaarrekening 2013 goedgekeurd door de accountant.

Afhandeling van de dossiers is arbeidsintensief

De omvang van het aantal dossiers in combinatie met de specifieke objecteigenschappen maakt dat de analyse en verwerking een fors tijdsbeslag met zich meebrengt. De gekozen werkwijze is arbeidsintensief en vereist zorgvuldige afstemming met zowel de bewoners in kwestie alsook met de betrokken externe deskundigen.

Hoogte voorziening

Op basis van de uitgevoerde financiële analyse en een doorkijk naar de dossiers in de 2^e en 3^e tranche zijn varianten doorgerekend. De op dit moment meest gunstige variant komt uit op € 4,7 miljoen. De meest negatieve variant komt uit op € 6,9 miljoen.

Een drietal onderdelen beïnvloedt de uitkomst:

- Het aantal te verwachten risico dossiers (maximaal ca. 340, waarschijnlijk echter 261 stuks, gelet op herzieningen die nog moeten plaatsvinden)
- De verhouding tussen herzieningen en omzettingen. In tranche 1 is dit nu 50/50, dit kan echter ook 25/75 zijn.
- De hoogte van de uit te keren bedragen. Bij een omzetting is het bedrag veelal flink hoger dan alleen een herziening van een lopend erfpachtcontract, omdat daarbij het bedrag wordt verrekend met de toekomstige erfpachtbetalingen.

Op basis van de doorgerekende varianten wordt duidelijk dat de verhoging van de erfpachtvoorziening van € 2,5 mio naar € 5,9 mio. zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013 past binnen de doorgerekende variantenrange, waarbij tranche 2 en 3 zijn meegenomen.

Effect op de canon

Naast de terugbetalingen dient ook de erfpachtcanon te worden aangepast. Bij teveel betaalde canon, dient dit benedenwaarts te gebeuren. Indien mogelijk te weinig is ontvangen, zal de canon bovenwaarts worden aangepast. Bij elk dossier dat is afgerond zal dit automatisch gebeuren.

7. Uitvoering

Voor de dossiers in tranche 1 is inmiddels afdoende informatie voorhanden om een gedegen inschatting te maken van de werkzaamheden en de financiële impact van de terugbetalingen.

De werkzaamheden vinden per dossier plaats. Elk dossier zal worden gezien door twee deskundigen. Eén werkt in opdracht van de gemeente en 1 in opdracht van de erfpachter, danwel bij omzetting de koper. Na oplevering van een finaal en door beide partijen goedgekeurd schaderapport zal over worden gegaan tot uitbetaling.

Bovenstaande werkwijze garandeert een objectieve en zorgvuldige uitvoering. De werkwijze is echter ook arbeidsintensief. Elk dossier dient immers separaat te worden beoordeeld.

8. Bijlagen

1. Informatiememo stand van zaken erfpachtherziening d.d. 31 maart 2014 (GEHEIM)
2. Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem d.d. 31 maart 2014

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester