

Bijlage 2: Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem

Datum: 31 maart 2014

1 Inleiding

In deze memo zal worden ingegaan op de uitgangspunten van het erfpachtbeleid en de effecten hiervan op de praktijk in Haarlem. Ingezet wordt op een voortzetting van een transparant erfpachtbeleid, waarbij geen uitbouw (waar mogelijk wel afbouw) van de erfpacht onder woningen zal plaatsvinden en maatwerk zal worden geleverd ten aanzien van de erfpacht onder bedrijven.

2 Erfpacht voor- en nadelen

In hoofdlijnen zijn er drie redenen om gronden niet in eigendom maar in erfpacht uit te geven:

1. **Financiering.** Het uitgeven in erfpacht kan worden gezien als financieringsinstrument. Dit kan voor de gemeente Haarlem nog steeds een legitieme reden zijn gronden uit te geven in erfpacht.
2. **Toekomstige grondwaarde stijgingen ten goede laten komen aan de eigenaar.** Dit is met name in de gemeente Amsterdam de reden om de gronden in erfpacht uit te geven. De keuze is immers of eventuele waardeverhogingen ten goede moeten komen aan de eigenaar of aan de gemeente.
3. **Grip houden op de gronden.** Door de gronden in (bloot) eigendom te behouden is er meer sturing mogelijk op het gebruik van de gronden. Dit is voor bijvoorbeeld Natuurmonumenten de reden om opstallen en gronden uitsluitend in erfpacht uit te geven. Voor een gemeente die tal van bestuursrechtelijke mogelijkheden heeft om het gebruik van gronden te reguleren is dit geen valide argument om een erfpachtsysteem in stand te houden.

Aan het uitgeven van gronden in erfpacht zijn ook nadelen verbonden. Deze nadelen van het systeem zijn met name de afgelopen tijd aan het licht gekomen.

1. **Beheersaspecten:** in de praktijk blijkt het beheer van de in erfpacht uitgegeven gronden tot beheersproblemen te leiden binnen de gemeentelijke organisatie. Dit komt met name door de verschillende algemene voorwaarden waaronder de rechten van erfpacht zijn uitgegeven. Het beheren van de erfpachtcontracten kent naast een juridische component natuurlijk ook een financiële component, hiermee wordt derhalve op verschillende disciplines ambtelijke capaciteit gevraagd voor het beheer. Verder zijn er periodiek kosten buiten het ambtelijke apparaat, in verband met taxatie van de nieuwe erfpachtcanon.
2. **Maatschappelijk onbegrip.** Anders dan bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam zijn er in Haarlem slechts een relatief beperkt aantal woningen en bedrijven gelegen op erfpachtgrond (ca 340 stuks). Dit maakt dat er weinig bekendheid is met erfpacht binnen de Haarlemse vastgoedmarkt. Erfpacht is binnen de gemeente Haarlem dan ook een uitzondering, eigendom is de norm. Dit maatschappelijke onbegrip speelt overigens bij bedrijven veel minder een rol.

3 Beleidsuitgangspunten

Uit de hiervoor benoemde voor- en nadelen volgt dat het voor de gemeente Haarlem niet zinvol is om het bestaande erfpachtsysteem uit te bouwen danwel op korte termijn aan te passen. Wel zou, en dan met name voor de woningen, de erfpachters de mogelijkheid geboden moeten worden het bloot eigendom te kopen.¹

Om economische activiteiten binnen de gemeente Haarlem te stimuleren blijft het raadzaam om de uitgifte in erfpacht voor bedrijven mogelijk te houden. Met name omdat hiermee maatwerk kan worden geboden aan bedrijven die zich in de gemeente wensen te vestigen. Uit de praktijk blijkt immers dat erfpacht als financieringsconstructie aantrekkelijk is voor veel bedrijven.

De Doelstellingen van het erfpachtbeleid van de gemeente Haarlem vallen uiteen in een drietal onderdelen:

1. Voortzetting van gestructureerd en transparant erfpachtbeleid.
2. Maatwerk voor bedrijfsmatig onroerend goed.

Ad1. Gestructureerd, transparant en eenduidig erfpachtbeleid

Nadat er veel reuring is ontstaan over de hoogte van diverse erfpachtcanons van woningen, worden alle bestaande erfpachten thans getaxeerd. Hiermee wordt per peildatum de juiste en marktconforme erfpachtcanon vastgesteld.

Na verkrijging van de juiste gegevens zullen deze ordentelijk worden ingevoerd worden in een vastgoed registratiesysteem. Hiermee is er ook in de toekomst van alle recent getaxeerde woningen de belangrijkste kenmerken van de erfpachtvoorwaarden in een databestand terug te vinden. Met name moet het inzichtelijk worden wat de hoogte van de huidige canon is, wanneer de canon herzien wordt en hoe de hoogte van de nieuwe canon bepaald wordt en welke erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Indien er vragen worden gesteld door belangstellenden (eigenaren, kopers, makelaars, taxateurs of notarissen) dan kunnen de gegevens verstrekt worden. Hiermee wordt duidelijkheid en transparantie geboden aan alle partijen.

Bij wijziging van het erfpacht of het verzoek om het bloot eigendom te mogen kopen zal een taxatiecommissie de grondwaarde taxeren, waarbij de gemeente en de erfpachter een exemplaar krijgen van het taxatierapport. Getaxeerd wordt de waarde zoals deze uit de geldende erfpachtvoorwaarden volgt.

¹ Let op. In de praktijk worden het afkopen van de canon en het kopen van het blooteigendom nog al eens door elkaar gehaald. Er wordt gesproken over een erfpacht die is afgekocht. Hiermee moet bedoeld worden dat het blooteigendom is gekocht. Echter in de praktijk wordt er ook wel mee bedoeld dat de erfpachtcanon is afgekocht. Dit kan vervelende misverstanden geven: in het eerste geval is men volledig eigenaar geworden (recht van erfpacht en het blooteigendom samen vormen het volledige eigendom), in het tweede geval is alleen de canon over het lopende tijdvak afgekocht, de erfpachter blijft dus gewoon erfpachter

Afkoop van de erfpachtcanon is altijd mogelijk: op basis van een rekenmethode waarbij de nog te betalen erfpachtcanon contant gemaakt worden naar heden, waarbij uiteraard rekening gehouden wordt met rente. Om ook hier transparant te zijn is het goed om de wijze van de berekening van de rekenrente vast te stellen. Er wordt op de afkoopsom geen korting verleend.

De werkwijze bij koop is als volgt:

- Nadat de gemeente het verzoek van de erfpachter heeft ontvangen zal de grondwaarde worden getaxeerd door een onafhankelijke commissie, die de waarde van de grond vast zal stellen;
- De erfpachter ontvangt hierna een aanbieding waarbij een korting van 10% op de grondwaarde wordt verleend.
- De akte zal dan wel binnen een periode van 6 maanden moeten passeren.

Ad2 Bedrijfsmatig onroerend goed

Vestiging van een recht van erfpacht ten behoeve van een niet- woningfunctie blijft mogelijk, te denken valt hierbij aan een bedrijfsterrein of een maatschappelijke voorziening. Hiermee kan maatwerk worden geboden aan bedrijven, of instellingen die zich willen vestigen in Haarlem, of die binnen de gemeente willen blijven.

Omdat het juist de bedoeling is om maatwerk te kunnen aanbieden, is het formuleren van strikte beleidsregels niet wenselijk. Wel zullen de navolgende uitgangspunten worden gehanteerd.

- Het recht van erfpacht voor een niet-woonfunctie wordt uitsluitend voor bepaalde tijd gevestigd. Optioneel wordt de erfpachter de mogelijkheid geboden het blooteigendom te kopen;
- De hoogte van de erfpachtcanon zal worden vastgesteld door een taxatie van een onafhankelijke commissie, die de hoogte van de grondwaarde en de hoogte van de canon vaststellen;
- De te betalen canon zal marktconform moeten zijn, dit om staatsteun te voorkomen.