

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteurs mr M Ensink MBA, dhr RHT Geskes MRE
Telefoon 511 3969
E-mail: rht.geskes@haarlem.nl
SO/VG Reg.nr. SO/VG/2006/1421
bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 7 november 2006

Onderwerp

Vaststellen grondslagen nieuw erfpachtbeleid

Bestuurlijke context

Van de ongeveer 500 lopende erfpachtcontracten zijn er op dit moment ruim 100 geëxpireerd. Voor deze contracten dient een de waarde van de onderliggende grond en de daaraan gekoppelde erfpachtcanon opnieuw vastgesteld te worden. Op basis van het oude beleid heeft dit – als gevolg van forse verhogingen – geleid tot veel commotie onder de erfpachters. Het Collegebestuur heeft de opdracht gegeven om op basis van een externe taxatie de grondwaarde + canon opnieuw vast te stellen. Dit heeft alleen maar geleid tot nog hogere uitkomsten. Daarna is met ondersteuning van de Stichting Radius, een overleg gestart met een representatief deel van de erfpachters om gezamenlijk tot een oplossing van de problematiek te komen. De uitkomsten hiervan alsmede het voorstel voor de vaststelling van de grondslagen voor het nieuwe erfpachtbeleid vindt u hierna.

Deze discussie moet gezien worden in het licht van het feit dat erfpacht voor de gemeente geen strategisch instrument voor grondpolitiek meer is en dat gestreefd zal worden naar een afbouw van het fenomeen erfpacht.

Commissieparagraaf:

Erfpacht heeft een zeer sterk sociaal maatschappelijk karakter. De herziening van de erfpachtcanon op basis van marktwaarde of WOZ-waarde (vaak een stijging met een factor 50) benadrukt dit nog meer. In de commissie is de erfpacht meerdere malen aan de orde geweest. Dit erfpachtbeleid kan gezien worden als een afronding van de discussie.

B&W-besluit:

1. Het college stelt het in bijgevoegde nota beschreven nieuwe erfpachtbeleid vast.
2. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter bespreking.
3. Communicatieparagraaf: Op 29/11 volgt persuurtje en de media ontvangt op 29/11 tevens een persbericht. Alle 400 erfpachters in Haarlem ontvangen uiterlijk 29/11 een brief, waarin het nieuwe erfpachtbeleid wordt toegelicht.

NOTA bijlage: Vaststellen grondslagen nieuw erfpachtbeleid

B&W datum
Sector/afdeling SO/VG
Registratienummer SO/VG/2006/1421

Inleiding

Doelstellingen erfpacht

Erfpacht is ook in de recent vastgestelde nota Grondbeleid (mei 2006) benoemd als belangrijk instrument. Doel van de uitgifte van gronden in erfpacht (waren en) zijn:

- Behoud van toekomstige waardeinstijging van de grond voor de gemeenschap;
- Behoud van toekomstige beschikking en sturing;
- Behoud van een (door indexering en waardebeoordeling bij het verstrijken van tijdvakken) relevante gemeentelijke inkomstenbron.

De gemeente hanteert bij de berekening van de erfpachtcanons tot op heden het uitgangspunt van marktconformiteit/de WOZ-waarde. Bij de herziening van de erfpachtcanon kan dit, als gevolg van prijsstijgingen in de markt, leiden tot een grote grondwaardesprong en daarmee een aanzienlijke stijging van het canon. Op basis van het huidige beleid vertegenwoordigen alle lopende erfpachtcanons (400 erfpachtcontracten) een waarde van ongeveer € 1,5 miljoen per jaar. Verkoop van de gronden aan de erfpachters zou een opbrengst van ongeveer € 26 miljoen betekenen, rekening houdend met een korting bij verkoop van 10%.

De opbouw van de huidige erfpachtportefeuille (ongeveer 400) met grondwaardeherzieningen is globaal als volgt:

Aantal contracten	Expiratiedatum (piekjaren)	Looptijd
100	2003-2006	2 ^e termijn voortdurend 50 jaar
100	2006-2008	2 ^e termijn voortdurend 50 jaar
100	2028-2030 en 2045-2049	2 ^e termijn voortdurend 50 jaar
100	2076-2080 en 2090	2 ^e termijn voortdurend 50 jaar..

Aanleiding

Ongeveer 100 van de in totaal 400 erfpachtpercelen van de gemeente Haarlem waren vanaf 2003 - na 75 jaar - contractueel toe aan een herziening van de grondwaarde. De grondwaarde vormt naast de actuele rentestand de beide grondslagen voor het te betalen canon. De grondwaarde is in 75 jaar fors gestegen.

Ook zijn er erfpachters die – om verschillende redenen – geïnteresseerd zijn in de waarde van de grond hun woning. Dit kan zijn vanwege het feit dat zij zelf de grond willen kopen of vanwege het feit dat zij de verkoop van hun woning overwegen, waarbij dan aan de grond een zekere waarde dient te worden toegerekend. Voor deze groep dient eveneens op basis van de nu vast te stellen nieuwe grondslagen een grondwaarde bepaald te worden.

De overige ongeveer 300 erfpachtcontracten zullen in de komende jaren expireren en zullen dan herzien worden op basis van de met deze nota vast te stellen grondwaardebepaling. Er wordt m.a.w. gestreefd naar een generieke oplossing van dit erfpachtsvraagstuk.

Een eerste – eenvoudige – waarderingsmethode, gebaseerd op de WOZ-waarde, werd door de bewoners in 2003 ervaren als niet objectief en leidend tot een te hoge grondwaarde. De Raad heeft dit

overgenomen en gevraagd om een taxatie door een deskundige. Op basis van deze taxaties van de percelen zouden de erfpachtcontracten totaal ongeveer Eur 2 miljoen aan canons opleveren. De verkoop van alle gronden aan de erfpachters zou een opbrengst van ongeveer Eur 36 miljoen betekenen, rekening houdend met een kortingspercentage van 10%.

Medio 2005 zijn de canonfacturen verzonden naar ongeveer 40 bewoners, gebaseerd op deze taxaties. Voor een groot deel van de bewoners viel het canon nóg hoger uit. De teleurstelling hierover, maar ook de feitelijke onbetaalbaarheid van het canon voor een deel van de bewoners, deed de gemoederen flink oplopen.

Aanpak

De gemeente heeft vervolgens een bemiddelaar aangezocht, t.w. de Stichting Radius. Deze heeft in december 2005 en januari 2006 een enquête uitgezet bij de betrokken bewoners. Op grond hiervan is eind februari een bewonersbijeenkomst georganiseerd, waarbij het resultaat van de enquête is besproken. De gemeente heeft daarbij invalshoeken gezocht om tot een oplossing van het vraagstuk te komen. Met een afvaardiging van de bewoners is vervolgens getracht een voorstel uit te werken. De Raad is hiervan op de hoogte gehouden.

De gemeente is vervolgens op zoek gegaan, daarin ondersteund door Radius, naar een grondwaarderingsmethodiek die verklaarbaar en verdedigbaar is en die zou leiden tot voor de erfpachters gunstiger resultaten, inclusief aanvullende maatregelen die als vangnet zouden kunnen dienen voor erfpachters die de nieuwe canons niet meer zouden kunnen opbrengen. Daarnaast dient deze methodiek eveneens algemeen toepasbaar te zijn op de in de toekomst expirerende erfpachtcontracten.

Gezocht is naar een algemene methodiek die direct kon worden toegepast op de nu ongeveer 100 geëxpireerde erfpachtcontracten en die generiek van toepassing kan zijn op de rest van de erfpachtcontracten. Dit onderscheid te gemaakt om zo snel mogelijk de eerste groep erfpachters van een nieuwe canon of grondaanbieding te kunnen voorzien. In de bijlage zijn de financiële verschillen hiervan aangegeven.

Met betrekking tot de in de toekomst expirerende overige ongeveer 300 erfpachtcontracten zullen de kasstromen voor de gemeente nader in beeld gebracht worden. Dit onderzoek zal direct na vaststelling van het nieuwe beleid gestart worden.

Oplossing

Bij deze zoektocht, vanaf februari jl., heeft de gemeente een 4-tal waarderings-methodieken onderzocht met behulp van een lokaal rentmeesterkantoor en heeft voorstellen gedaan voor aanvullende maatregelen. Uiteindelijk bleek de bestaande waarderingsmethodiek op basis van de WOZ de voor de erfpachters gunstigste uitkomsten op te leveren. In de bijlage is een korte beschrijving van de algemene methodiek erfpacht en canonberekening weergegeven, alsmede de onderzochte methoden om te komen tot een grondwaardebepaling.

Conclusie en voorgestelde besluiten

Half juli 2006 is in de zgn klankbordgroep, het periodiek bijeenkomend orgaan onder leiding van de Stichting Radius en waarin vertegenwoordigers van de erfpachters en van de gemeente vertegenwoordigd zijn, vastgesteld dat op basis van het voorliggende, verklaarbare en verdedigbare materiaal, er geen oplossing is gevonden. Naar stellige verwachting zullen de erfpachters zich verenigd gaan wenden tot het gemeentebestuur c.q. raadsleden om hun kant van de zaak te bepleiten. Men is van mening dat dit een meer politieke kwestie is.

Op grond van de voorgeschiedenis wordt een aantal voorstellen gedaan die enerzijds recht doen aan de uitgangspunten uit het grondbeleid én het vigerend erfpachtstelsel en aan de andere kant tegemoet komen aan de zorgen en bezwaren van erfpachters.

Het Collegebestuur besluit om vast te houden aan de oorspronkelijke ingezette, en voor erfpachters meest gunstige, grondslag voor het bepalen van de nieuwe canons, namelijk de WOZ-waarde.

Voor de nu ongeveer 100 geëxpireerde erfpachtcontracten betekent dit de WOZ-waarde van 1999, voor de overige, in de toekomst te expireren erfpachtcontracten de op dat moment laatst bekende en meest recente WOZ-waarde.

Om de erfpachters tegemoet te komen worden de volgende flankerende maatregelen genomen:

- 1. Voorgesteld wordt om uit te gaan van een indexering van ééns per 5 jaar zonder een reductie of aftopping of ééns per 5 jaar o.b.v. grondprijnsindex inclusief een reductie/aftopping van 1%.*
- 2. Voorgesteld wordt om een ingroeiperiode van 3 jaar te hanteren om uiteindelijk op de nieuwe canon uit te komen. Dus in het eerste jaar 1/3e van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon, in het 2e jaar 2/3e ervan en in het 3e jaar de volledig nieuwe canon.*
- 3. Voorgesteld wordt om op basis van de vast te stellen grondwaarde (op basis van de WOZ-waarde) een korting te verlenen van 10% op de koopsom. Overigens is de rente op een eventuele door de erfpachter hiervoor af te sluiten lening fiscaal aftrekbaar.*
- 4. Voorgesteld wordt om tot ingang van het nieuwe beleid (eigenlijk hernieuwde beleid) de canons af te rekenen op basis van het oude/bestaande beleid. Erfpachters die rekeningen op basis van de methode hebben ontvangen zullen worden gecrediteerd.*
- 5. Voorgesteld wordt dat de erfpachters een beroep kunnen doen op een hardheidsclausule, waarbij een inkomens- en vermogenstoets de financiële ruimte kan aangeven en waarbinnen vervolgens specifieke afspraken gemaakt kunnen worden, zoals latere afrekening van nog verschuldigde canons.*

Bijlage

Algemene uitgangspunten erfpachtbeleid en onderzochte methoden om grondwaarde te bepalen

Algemene methodiek erfpacht

Duidelijk is dat het nodig is dat de gemeente Haarlem een uniform te hanteren, algemene methodiek om de nieuwe erfpachtcanons vast te stellen, heeft. Er kan niet per individueel geval een aparte methodiek gehanteerd worden. Een hoofdmethodiek leidt tot bepaalde uitkomsten, die in bepaalde individuele gevallen aangepast aan de persoonlijke omstandigheden kunnen worden. Er zit dus duidelijk een economische component (hoe hoog wordt de nieuwe canon dan wel hoe hoog wordt de koopprijs van de grond) en een politieke (lees: sociale) component (kan de individuele erfpachter de nieuwe canon redelijkerwijs dragen?).

Op basis van een algemene methodiek zal de berekening van de hoogte van de canon ook op een reële basis moeten plaatsvinden. Met reëel wordt bedoeld verklaarbaar en uitlegbaar. Uitgangspunt voor het bepalen van de canongoogte zal het rentepercentage zijn dat de gemeente zou moeten betalen bij bijvoorbeeld een lening van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Dit percentage is herkenbaar en opvraagbaar. In de ten behoeve van deze kwestie gehanteerde rekenvoorbeelden is uitgegaan van een reële rente van 5% over de waarde van de grond. Hiermee is ook een verklaarbare grondwaarde als uitgangspunt te hanteren.

2. Keuze van grondwaardebepalingsmethodiek

methode 1: Het oude (lees bestaande) beleid van de gemeente is gebaseerd op een waarderingsmethodiek, waarbij de waardebeoordeling voor de Wet Onroerende zaken (de onroerend goed belasting) als basis heeft gediend. Op deze waarden wordt vervolgens een percentage van 36% losgelaten om het aandeel van de grond te kunnen vaststellen. Dit is methode 1. De uitkomsten van deze methodiek waren aanleiding om op zoek te gaan naar een alternatief.

Ongeveer 1 jaar geleden heeft een lokale makelaar/rentmeester, Romeijnsen Vastgoed uit Haarlem, van de gemeente de opdracht gekregen om voor alle panden waarop erfpacht rust de grondwaarde te actualiseren, teneinde tot een nieuwe canon te kunnen komen. Dit heeft geleid tot de uitkomsten uit de eerste alternatieve waarderingsmethode (zie methode 2). Omdat deze uitkomsten hoger uitkwamen dan de uitkomsten op basis van de WOZ-methode heeft de gemeente aan hetzelfde kantoor een vervolgoopdracht gegeven om op basis van een alternatieve methode opnieuw de gronden te waarderen (zie methode 3).

methode 2: de eerste alternatieve waarderingsmethode van Romeijnsen, uitgevoerd in 2005, is een bepaling van de economische waarde van de grond. Dit heeft hij bepaald aan de hand van de residuele methode: het verschil tussen de te verwachten bouwkosten van een pand inclusief winstopslag (de opstal) voor de ontwikkelaar afgezet tegen de opbrengst van het pand in de markt. Het verschil is de waarde van de grond. Vervolgens wordt de waarde van de grond uitgedrukt in een percentage van de totale stichtingskosten (dus bouw en grondkosten) van het pand. Dit percentage (zo rond de 30%) is vervolgens losgelaten op de meest recente WOZ-waarde van het pand.

methode 3: de tweede alternatieve waarderingsmethode van Romeijnsen, uitgevoerd in 2006, is gebaseerd op de zgn Haagse Methode, waarbij de onbebouwde bouwgrond (dus exclusief opstal) wordt gewaardeerd en waar vervolgens een correctiepercentage (in dit geval 55%) op wordt losgelaten in verband met de aanwezige opstallen. Deze methode is toegepast op uitdrukkelijk verzoek van de klankbordgroepen, omdat de uitkomsten van de eerste waarderingsmethodiek in hun ogen veel te hoog zijn uitgevallen. Bij deze methode wordt vanuit het bestemmingsplan gekeken naar wat op het (fictief) kale perceel gebouwd mag worden, rekening houdend met omgevingsfactoren, marktbeperking en marktontwikkelingen. Verschillen tussen optisch gelijksoortige panden hebben men te maken met ligging en perceelgrootte. De splitsing bij de Haagse Methode tussen begane grond (zwart) en verdieping (rood) is gebaseerd op de splitsing die gebruikt is bij de bepaling van de WOZ-waarde per pand. De splitsing kan desgewenst aangepast worden aan de splitsing zoals opgenomen is in de splitsingsakte per perceel. Bij de reguliere methode Romeijnsen heeft de gemeente eenzelfde verdelingspercentage toegepast.

methode 4: tot slot heeft de gemeente obvmethode 2 zelf een alternatief ontwikkeld, waarbij de uitkomsten van methode 2 obv een index zijn gecorrigeerd voor een terugstelling tot het jaar van expiratie van de contracten. De uitkomsten van deze methode kwamen ongeveer 15% lager uit dan die van de methode Romeijnsen (methode 2).

Uiteindelijk heeft van de vier onderzochte waarderingsmethoden methode 1 (en oude/bestaande) methode de laagste grondwaarden opgeleverd. Een en ander geeft het volgende beeld (uitgaande van methode 2 =100).

		canons/jr obv 400 contracten	verkoopopbr grond obv 400 contracten
methode 2 Romeijnsen	= 100	€ 2 mln ¹⁾	€ 36 mln
methode 4 Romeijnsen alt.	= 86	methode 3 Haagse Methode	= 73
methode 1 36%WOZ1999	= 72	€ 1,5 mln ²⁾	€ 26 mln

1) vast per jaar

2) geïndexeerd

1)+ 2) contante waarde canons over 50 jaar is gelijk:

Een paar relevante cijfers:

- gemiddelde grondwaarde bij methode Romeijnsen: € 52.300,--
- gemiddelde grondwaarde bij methode Romeijnsen alt: € 44.900,--
- gemiddelde grondwaarde bij Haagse Methode: € 38.300,--
- gemiddelde grondwaarde bij methode 36%WOZ1999: € 37.750,--
- gem bruto canon per jaar bij methode Romeijnsen: € 2.615,--
- gem bruto canon per jaar bij methode Romeijnsen alt: € 2.245,--
- gem bruto canon per jaar bij Haagse Methode: € 1.915,--
- gem bruto canon per jaar bij methode 36%WOZ1999: € 1.887,--
- gem koopprijs grond incl korting bij methode Romeijnsen: € 47.100,--
- gem koopprijs grond incl korting bij methode Romeijnsen alt: € 40.400,--
- gem koopprijs grond incl korting bij Haagse Methode: € 34.450,--
- gem koopprijs grond incl korting bij methode 36%WOZ1999: € 34.000,--