

Haarlem



Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting en
Verkeers – en Vervoersbeleid

Behoort bij agendapunt
7 vergadering 14/12 2006

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 29 november 2006
Ons kenmerk Vastgoed
Contactpersoon M.H. Ensink
Doorkiesnummer 023-5113980
Onderwerp nieuwe grondslagen voor het erfpachtbeleid

Geachte leden van de Commissie Ontwikkeling,

Hierbij ontvangt u het Plan van Aanpak voor de communicatie over de nota 'Vaststellen grondslagen nieuw erfpachtbeleid'. Dit PvA bevat een beknopt overzicht van de communicatiemomenten en – middelen, die wij in het kader van deze nota hebben gehanteerd en nog gaan hanteren. Aangezien de gemeente in het verleden in de communicatie over het erfpacht enkele steken heeft laten vallen, proberen wij op deze manier alle betrokken partijen op de juiste manier en de juiste momenten te informeren over het nieuwe beleid en de gevolgen daarvan.

Mocht u vragen hebben, dan ben ik uiteraard bereid deze te beantwoorden tijdens de vergadering van uw commissie op 14 december aanstaande.

Hopelijk heb ik u hiermee voldoende geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Postbus 511, 2003 PB Haarlem – telefoon 023-5113000

Plan van Aanpak Communicatie Nota 'Vaststellen grondslagen nieuw erfpachtbeleid'

November/december 2006

DATUM	WAT	WIE	ROUTING/HOE	WAAROM
21 november	Gesprek met klankbordgroep Erfpacht, bestaande uit een vertegenwoordiging van 108 erfpachters, van wie de contracten aflopen. Met Jacques Poot (Stichting Radius) als voorzitter/bemiddelaar.	Jan Nieuwenburg Michiel Ensink (hoofd Vastgoed) Ruurt Geskes (Vastgoedontwikkeling) Fenny Traksel (bestuursassistent JN) Jan Philip Korthals Altes (Communicatie/Stedelijke Ontwikkeling)		Uitleg geven over en het verdedigen van het nieuwe erfpachtbeleid van de gemeente Haarlem. Tevens zicht krijgen op mogelijke (nieuwe) voorstellen en bezwaren van de erfpachters.
27 november	Toevoegen nieuwe communicatieparagraaf aan nota Nieuw Erfpachtbeleid.	Jan Philip Korthals Altes	Via de griffie/BGS.	De communicatieparagraaf was verouderd.
27 november	Definitieve versie persbericht toevoegen aan nota Nieuw Erfpachtbeleid.	Jan Philip Korthals Altes	Via de griffie/BGS.	Het persbericht was verouderd.
27 en 28 november	Opstellen brief aan bovengenoemde erfpachters.	Jan Philip Korthals Altes Michiel Ensink Ruurt Geskes	Uiterlijk op 29/11 toevoegen aan stukken voor de Commissie Ontwikkeling op 14/12.	Bovengenoemde erfpachters officieel informeren over het nieuwe beleid.
28 november	Tekst nieuwsbrief klankbordgroep Erfpacht naar Vastgoed/communicatie.	Jacques Poot Michiel Ensink Jan Philip Korthals Altes	Via email.	Afstemming voor zorgvuldige en volledige informatie in de nieuwsbrief en brief van de gemeente.
29 november	Versturen van nieuwsbrief klankbordgroep Erfpacht en tevens aankondigen van spreekuur Jacques Poot voor bovengenoemde erfpachters.	Jacques Poot	Via de email en post. Spreekuur telefonisch en op afspraak.	Bovengenoemde erfpachters kunnen hier terecht met hun vragen en/of bezwaren.
29 november	Versturen definitieve versie brief bovengenoemde erfpachters.	Secretariaat Vastgoed	Via Topservice.	
29 november	Persuurtje erfpacht.	Jan Nieuwenburg Ellen van den Vossen (Concerncommunicatie) Michiel Ensink	Uitnodiging van de pers via Concerncommunicatie.	Pers informeren over de nota en deze inhoudelijk toelichten.
29 november	Versturen persbericht Nieuw Erfpachtbeleid.	Jan Philip Korthals Altes	Via Topservice.	Pers informeren over de nota.
29 november	Versturen Plan van Aanpak Communicatie Nieuw Erfpachtbeleid aan de Commissie Ontwikkeling voor de vergadering van 14/12.	Jan Philip Korthals Altes	Via secretariaat Jan Nieuwenburg.	Inzichtelijk maken van communicatiemomenten/middelen.
29 november	Versturen stukken naar Commissie Ontwikkeling voor vergadering van 14/12.	Griffie	Via de gebruikelijke kanalen.	
14 december	Nota 'Nieuw Erfpacht' op agenda van de Commissie Ontwikkeling.	Jan Nieuwenburg Michiel Ensink Ruurt Geskes	Via de gebruikelijke kanalen.	De commissie de gelegenheid geven vragen te stellen over de nota aan Jan Nieuwenburg en de afdeling Vastgoed.

Medio december	Brief aan resterende erfpachters.	Michiel Ensink Jan Philip Korthals Altes	Secretariaat Vastgoed/Topservice.	Ook deze erfpachters informeren over het nieuw te voeren erfpachtbeleid.
Medio december	Informatiepunt voor de erfpachters.	Michiel Ensink Jan Philip Korthals Altes	Secretariaat Vastgoed/Communicatie Stedelijke Ontwikkeling.	De resterende erfpachters kunnen via dit informatiepunt met hun vragen terecht bij de gemeente.

Betreft: Nieuwe grondslagen voor het erfpachtbeleid

Geachte heer, mevrouw,

Langs deze weg brengen wij u – als erfpachter waarvan het erfpachtcontract herziening behoeft – op de hoogte van de nieuwe grondslagen bij de bepaling van erfpachtcanons, die vanaf begin januari 2007 door ons ingevoerd zullen worden. De nota “Grondslagen Nieuw Erfpachtbeleid” is openbaar en kunt u lezen op www.haarlem.nl of opvragen bij de gemeente. Hieronder volgt een korte toelichting.

Inleiding

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.

Tussen 2003 en 2006 waren ongeveer 100 van totaal ongeveer 400 erfpachtcontracten/-percelen in Haarlem na 75 jaar contractueel toe aan een herziening. Bepalend voor de hoogte van de nieuwe erfpachtvergoeding (erfpachtcanon) is de grondwaarde, die in de afgelopen 75 jaar flink was gestegen.

De door de gemeente gehanteerde rekenmethode leidde in de ogen van de erfpachters tot een veel te hoge grondwaarde en daarmee veel te hoge erfpachtcanons. De gemeenteraad had begrip voor de bezwaren van de erfpachters. Vervolgens is de gemeente, in overleg met een vertegenwoordiging van de erfpachters, op zoek gegaan naar een methodiek die mogelijk zou leiden tot een voor de erfpachters gunstiger resultaat.

Met behulp van een lokale rentmeester zijn vier rekenmethoden onderzocht, die vaak worden toegepast door gemeenten. Uiteindelijk bleek de bestaande rekenmethode – gebaseerd op 36% van de WOZ-waarde (dat is de waarde die geldt uitgangspunt voor de bepaling van de onroerende zaak belasting) – de meest gunstige te zijn voor de erfpachters.

Besluit B & W

Op 7 november jl. heeft het College van B & W besloten deze methode vast te stellen. Om de gevolgen van de soms flinke verhoging van de erfpachtcanon enigszins te verzachten worden de volgende flankerende maatregelen genomen:

1. Er wordt in uw specifieke geval uitgegaan van de WOZ-waarde van 1999.
2. Alles wat men tot dan toe meer heeft betaald dan de oude canon wordt teruggegeven.
3. In het eerste jaar betaalt men de oude canon + 1/3 van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon, in het tweede jaar betaalt men de oude canon + 2/3 van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon, en in het derde jaar betaalt men de volledige nieuwe canon.
4. De canon wordt om de 5 jaar geïndexeerd, op basis van het prijsindexcijfer (zonder korting), of op basis van de grondprijsindex (met een korting van 1%).
5. Erfpachters die hierdoor aantoonbaar in de problemen komen, kunnen een beroep doen op een hardheidsclausule. Er komt dan een inkomens- en vermogenstoets, waarna er per situatie afspraken kunnen worden gemaakt.
6. Bij koop van de grond krijgt men een korting van 10% op de grondprijs.

Overigens zijn de erfpachtcanons zelf, maar ook de rente op een eventuele door de erfpachter bij koop af te sluiten lening, fiscaal aftrekbaar.

Het College vindt dat hiermee recht wordt gedaan aan zowel de belangen van de erfpachters als die van de gemeente, terwijl tegelijkertijd een billijke oplossing wordt geboden aan de mensen die hierdoor in de problemen komen.

Behandeling van de nota in de Raadscommissie "Ontwikkeling" en de Gemeenteraad

De nota wordt binnenkort doorgestuurd naar de raadscommissie "Ontwikkeling". Deze commissie bepaalt of de nota wordt besproken. Is dit het geval, dan gebeurt dat 14 december a.s.. Daarna zal de nota in de gemeenteraad worden besproken en worden vastgesteld. Zowel in de raadscommissie als de raadsvergadering kan worden ingesproken. Daar zijn vaste regels voor die u kunt vinden in de gemeentegids of op www.haarlem.nl

Als het nieuwe erfpachtbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld zal de nieuwe canon van kracht worden.

Uitvoering nieuw beleid

Na vaststelling van dit nieuwe beleid ontvangen de erfpachters waarvan het contract verlengd is of moet worden een brief met een herzien erfpachtcontract. Deze documenten kunt u in de loop van het 1^e kwartaal 2007 tegemoet zien, vergezeld van een exemplaar van de algemene erfpachtvoorwaarden. Na ondertekening van het herziene contract door u als erfpachter zal formalisering van de herziening bij notariële akte worden vastgelegd.

Spreekuur

Indien u algemene vragen heeft over de nota dan is er de mogelijkheid gebruik te maken van het spreekuur dat voor dit doel is ingesteld. U kunt telefonisch dan wel per email contact opnemen met de heer Jacques Poot van de unit Bouwen&Wonen, Stichting Radius. U kunt bellen van maandag tot en met donderdag naar telefoonnummer 023-5430654. Bij afwezigheid wordt u teruggebeld. Ook kunt u uw vraag stellen via email: jpoot@radius-welzijnswerk.nl.

Voor vragen over uw persoonlijke situatie kunt u terecht bij de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

mr M.H. Ensink MBA
Hoofd Vastgoed