

 GEMEENTE HOORN	Reg. nr	01/03/2007				Afdeling	Paraaf afdelingshoofd	Steller
	Class.:	07.08833				MB	ola	hr. W. Hansen
		afd.	ambt.	cc	bvo			
	Datum:					Management team		d.d.
	Che	P&C	Overig	Overig	Archief	OR / VGWM-cie.		d.d.
						Commissie		d.d.
						Raad		d.d.

Onderwerp: Discussienota inzake het erfpachtbeleid van de gemeente Hoorn.

Kern van de zaak: In de raadsvergadering van 12 december 2006 is vanuit de gemeenteraad het verzoek gedaan om een discussienota op te stellen over het erfpachtbeleid. Aanleiding voor dit verzoek was onder meer de canon aanpassing in het centrumgebied De Huesmolen. Bijgaand de nota waarvan de inhoud is besproken met mevrouw wethouder Van Weel. Naar de inhoud van de nota mogen wij u korthedshalve verwijzen. Er is de toezegging gedaan dat de nota in het eerste kwartaal van 2007 aan de raad zou worden aangeboden. 9 maart is de uiterste inleverdatum voor de commissie van 20 maart met behandeling raad op 3 april 2007

Portefeuillehouder: mevrouw Van Weel

Geadviseerde beslissing: In te stemmen met de conclusies van de nota en deze thans aan de gemeenteraad aanbieden.

Bestissing B&W: Vergadering d.d.: 6-3-2007 nr.: 12 Paraaf secretaris:

Het college besluit in te stemmen met de conclusies van de nota en deze op enkele punten (o.a. centrumgebieden, eigentijdse instrumenten) aan te passen en aan de commissie en de raad aan te bieden.

Publiciteit: Vertrouwelijk: ☒ / Nee				Persoverleg: ☒ / Nee		Draaiboek inspraak/voorlichting:	
Budgettaire consequenties:		voor vastgestelde begroting:		voor meerjarenraming:		begrotingspost (productnr.):	
		☒ neutraal		☒ neutraal		begrotingswijziging:	Ja / Nee
	☐ positief €	☐ positief €	☐ positief €	☐ negatief €	☐ negatief €	subsidies:	Ja / Nee

Ter beslissing aan: college / burg. / weth.	conf. advies	niet cf. advies	rapport	bespreken	Opmerkingen/aanvullingen advies
Gemeentesecretaris					<i>Genoemde data zijn slechts voorbeelden indien het college dit voorstel in de vergadering en 6 maanden op aangeeft. Het is de omvang en impact van dit onderwerp kan ik mij ook voorstellen, dat er "stuurprogramma's" gewent is. Behandeling in commissie en raad schuift dan een maand op.</i>
Burgemeester					
Weth. J.H. van Es					
Weth. C.A. van der Maat					
Weth. C.G. van Weel-Niesten					
Weth. J.A. de Boer					
Weth. R.J.R. Witteveen					

In de gemeenteraadsvergadering van 12 december 2006 is door de gemeenteraad aan uw college gevraagd een discussienota op te stellen over de wenselijkheid van erfpacht in de gemeente Hoorn. Aanleiding daartoe was onder meer de aanpassing van de canon in het centrumgebied De Huesmolen. Bijgaand bieden wij u de gevraagde nota aan.

Algemeen.

In deze nota hebben wij op chronologische volgorde de gang van zaken met betrekking tot het erfpachtbeleid in de afgelopen dertig jaar aangegeven. Wij zijn gestart in het jaar 1976. In de maanden oktober en november 1976 heeft er in de gemeenteraad van Hoorn een stevige discussie plaatsgevonden over het te voeren grond uitgiftebeleid. Naast het feit dat er in die tijd in de Tweede Kamer (regering Den Uyl-VanAgt) een heftige politieke discussie woedde over de te voeren grondpolitiek had Hoorn zijn eigen problemen. Medio jaren zeventig van de vorige eeuw eindigden diverse erfpachten in de binnenstad. Hierdoor werd de gemeente volle eigenaar van de betreffende percelen en door natrekking eigenaar van de daarop staande opstallen. De voormalige eigenaren kregen een brief van de gemeente waarin hen een aanbod werd gedaan om het huis, waarvan men een dag van tevoren nog eigenaar was, te huren van de gemeente. Het behoeft geen betoog dat hierdoor in de binnenstad destijds grote commotie is ontstaan. Voor de gemeenteraad was dit mede aanleiding om zich nader op het uitgifte beleid te beraden. In de vergadering van 12 oktober 1976 besloot de gemeenteraad tot de invoering van het recht van voortdurende erfpacht en onder meer het navolgende:

- in de binnenstad, in gebieden die voor renovatie in aanmerking kunnen komen en daar waar bestemmingen mogelijk kunnen veranderen, wordt een erfpachtbeleid gevoerd, tenzij de werkgelegenheid in gevaar komt;
- indien de bevordering van de werkgelegenheid daartoe noopt zal bij de uitgifte van grond op bedrijventerreinen de keuze tussen erfpacht of koop worden gelaten;
- uitgifte van gronden voor winkelcentra en overige wijkvoorzieningen zal in erfpacht geschieden. Mochten er naar het oordeel van uw college argumenten zijn om van deze regel af te wijken dan wordt dit aan de raad ter beslissing voorgelegd.

Op basis van dit beleid werd onder meer de centrumgebieden De Huesmolen, De Kersenboogerd, De Korenbloem en De Grote Beer in erfpacht uitgegeven en werd de grond ten behoeve van de niet-sociale woningbouw in Risdam Noord bij wijze van experiment in erfpacht uit gegeven. In 1979 kwam de raad tot de slotsom dat dit experiment niet het gewenste resultaat had opgeleverd. Na een uitvoerige discussie besloot de raad om verdere uitgifte van gronden in erfpacht voor woningbouw in stadsuitbreidinggebieden ten behoeve van premie- en vrije sectorwoningen te staken en in de toekomst slechts het middel van verkoop te hanteren.

In de notitie wordt voorts uitvoerig ingegaan op het gevoerde beleid in de afgelopen dertig jaren. Korthedshalve verwijzen wij u naar de inhoud van deze nota. Wij komen tot de conclusie dat het handhaven van een actief uitgifte beleid ten van het recht van erfpacht niet meer zinvol is. Binnen de gemeente Hoorn speelt de uitgifte in erfpacht thans slechts een geringe rol binnen het gemeentelijk Gronduitgifte beleid. Thans worden in principe alleen nog centrumgebieden in erfpacht uitgegeven. Sinds 1976, toen de basis is gelegd voor het erfpachtbeleid in onze gemeente is dit beleid diverse keren aangepast. Als basis voor dit beleid dienden telkens de volgende uitgangspunten:

- de grond blijft in handen van de gemeenschap;
- een eventueel toekomstige waardeinstijging van de grond valt toe aan de gemeenschap;
- door middel van nader te stellen voorwaarden kan het gebruik van de grond en de daarop ontwikkelde dan wel te ontwikkelen bebouwing geregeld worden.

Huidig beleid

In de afgelopen drie decennia zijn er diverse wijzigingen in het erfpachtbeleid doorgevoerd. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het huidige erfpachtbeleid dat zich als volgt laat samenvatten:

Uitgifte bedrijventerreinen.

Medio jaren zeventig van de vorige eeuw stond het bedrijventerrein HN '80 op het punt om uitgegeven te worden. Men had toen de verwachting dat van ondernemerszijde gebruik zou kunnen worden gemaakt van de mogelijkheid tot uitgifte in erfpacht. Daarom werd de mogelijkheid geopend om, indien de bevordering van de werkgelegenheid daartoe zou nopen, bij de uitgifte van grond op bedrijventerreinen de keuze tussen erfpacht en koop zou worden gelaten. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De ondernemers kozen eensgezind voor koop.

Gronduitgifte voor de woningbouw in de premie- en vrije sector

Bij raadsbesluit van 12 oktober 1976 besloot de gemeenteraad tot een experiment voor de uitgifte van grond in erfpacht van de premie- en vrije sectorwoningen. Daartoe was het gebied Risdam-Noord als zodanig aangewezen. De gemeenteraad besloot na een uitvoerige discussie om verdere uitgifte van gronden in erfpacht voor woningbouw in stadsuitbreidinggebieden ten behoeve van de premie- en vrije sector woningen te staken. Vanaf dat moment werden alle erfpachters in het betreffende gebied in de gelegenheid gesteld om de grond te kopen. Er zijn nu nog circa 25 erfpachters over in Risdam-Noord.

Gronduitgifte in de binnenstad.

In het collegeprogramma 1990-1994 was een hoofdstuk Grondbeleid opgenomen. Daarin was onder meer aangegeven dat kavels in de binnenstad, die als particulier individueel woningbezit aangemerkt konden worden, verkocht mochten worden aan de gebruikers daarvan tenzij de verwachting was, dat de bestemming zou gaan veranderen dan wel dat de bestemming een andere was c.q. zou worden dan een woonbestemming. Destijds was door een groot aantal erfpachters uit de binnenstad een verzoek ingediend tot koop van de grond. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 11 september 1990 besloten om de betreffende erfpachters in de binnenstad dezelfde mogelijkheden te bieden als de erfpachters van gemeentegrond in gebieden buiten de binnenstad. In totaal ging het om 145 woningen. Van deze regeling is door vrijwel alle daarvoor in aanmerking komende binnenstadsbewoners gebruik gemaakt.

Uitgifte van grond aan ten behoeve van de sociale woningbouw.

In het collegeprogramma 1990-1994 was ten aanzien van de uitgifte in erfpacht aan de Woningstichting Hoorn, thans Intermaris, de volgende passage opgenomen: "Bij de uitgifte in erfpacht van gebieden voor woningwetbouw geldt als uitgangspunt, dat de financiële voordelen zullen worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting, stadsvernieuwing en/of buurtbeheer. Een en ander zal in overleg met o.a. de Woningbouwvereniging nader worden uitgewerkt." Met de woningstichting Hoorn is toen overeengekomen dat de gemeente de grond die vanaf 1975 erfpacht was uitgegeven aan de woningstichting Hoorn in eigendom zou overdragen. Voor nieuwbouw zou de grond in eigendom worden overgedragen omdat onder de toentertijd geldende omstandigheden uitgifte voor de woningstichting Hoorn niet meer aanvaardbaar was. Sindsdien wordt de grond aan Intermaris in eigendom overgedragen.

Uitgifte van grond op sportcomplexen.

Op diverse sportcomplexen in de gemeente Hoorn is de ondergrond onder de daarop aanwezige opstallen in erfpacht uitgegeven. Voor deze constructie is destijds gekozen omdat middels de erfpachtovereenkomsten regulerend kon worden opgetreden ten aanzien van het gebruik. Daarnaast was met het Ministerie van Financiën de afspraak gemaakt dat bij de uitgifte aan sportverenigingen er geen BTW of overdrachtsbelasting over de grondwaarde behoefde te worden betaald. Voorwaarde was daarbij wel dat aan alle binnen de gemeente Hoorn gevestigde sportverenigingen geen hogere canon mocht worden opgelegd dan f 1,00 per jaar. Van deze mogelijkheid tot uitgifte in erfpacht is redelijk gebruik gemaakt.

Uitgifte van grond in centrumgebieden.

In zijn vergadering van 14 juni 1994 heeft de gemeenteraad besloten de uitgifte van grond in centrum-gebieden ten behoeve van winkelcentra op erfpachtbasis te laten plaatsvinden. Ook de gronduitgiftes in centrumgebieden aan Intermaris zal overeenkomstig de gemaakte afspraken plaatsvinden op basis van voortdurende erfpacht. Een soortgelijke regeling is van toepassing op niet-woningbouw gebieden in de binnenstad. Voor deze gebieden wordt door de raad grote waarde gehecht om de grond in erfpacht uit te geven zulks met het oog op de mogelijkheid tot het opnemen van beheersbepalingen. De raad stelt zich tot heden op het standpunt dat deze gronden in principe in voortdurende erfpacht zouden moeten worden uitgegeven en komen deze complexen niet in aanmerking voor verkoop.

Landelijke ontwikkelingen.

Zoals uit het vorenstaande blijkt speelt binnen de gemeente Hoorn uitgifte in erfpacht thans geen prominente rol meer binnen het gemeentelijk Gronduitgifte beleid. Thans worden in principe alleen nog centrumgebieden in erfpacht uitgegeven. Sinds 1976, toen de basis is gelegd voor het huidig erfpachtbeleid in onze gemeente is dit beleid diverse keren aangepast. Zoals voren reeds werd opgemerkt werden daar-bij steeds de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de grond blijft in handen van de gemeenschap;
- een eventueel toekomstige waardevermindering van de grond valt toe aan de gemeenschap;
- door middel van nader te stellen voorwaarden kan het gebruik van de grond en de daarop ontwikkelde dan wel te ontwikkelen bebouwing geregeld worden.

Uitgifte in erfpacht lijkt echter op zijn retour te zijn. Grote gemeenten zoals Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen hebben besloten tot afschaffing van uitgiftes in erfpacht. Leiden heeft gekozen voor een gedeeltelijke afschaffing terwijl Utrecht en Amsterdam tot modernisering van het erfpachtbeleid zijn overgegaan. Voor het afschaffen van het erfpachtbeleid worden diverse redenen gegeven:

- a. de ideologische achtergrond van het systeem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen- wordt maatschappelijk niet meer gedragen;
- b. de waarde van het erfpachtstelsel als sturingsinstrument is zeer gering. De publiekrechtelijke wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is het geëigende sturingsmiddel. Bovendien kunnen de verplichtingen uit de erfpachttaktes als kettingbeding of kwalitatieve verplichting onderdeel uitmaken van de voorwaarden bij de koop en levering van de eigendom;
- c. de jaarlijkse canonopbrengsten nauwelijks afdoende waren om rente- en beheerskosten te dekken. Daarnaast was er soms sprake van een risicovolle erfpachtexploitatie.

Niet alle gemeenten besloten om het recht van erfpacht voor 100% af te schaffen. Vaak werden er nog uitzonderingen gemaakt voor bijvoorbeeld:

- a. uitgifte in erfpacht van grond voor benzinestations;
- b. grond voor bouwwerken in het openbaar gebied, zoals bijv. kiosken;
- c. voor overige uitgiftes waarbij in verband met voorziene, ruimtelijke ontwikkelingen in de naaste toekomst het gemeentelijk belang gediend is met een tijdelijke uitgifte in erfpacht;

Ook voor de omzetting van erfpacht naar koop werden voorwaarden verbonden zoals

- a. de financiële positie van de gemeente mag bij omzetting in eigendom niet verslechteren en opzichte van de bestaande uitgifte in erfpacht;
- b. de gemeente moet invloed houden op bestemming van de grond;
- c. speculatie moet worden tegengegaan.

In Utrecht besloot men tot een modernisering van het erfpachtbeleid over te gaan toen erfpachters werden geconfronteerd met een forse stijging van de canon. De nieuwe regeling komt er op neer dat de waarde van de grond aan het eind van het erfpachttijdvak gelijk wordt gesteld aan de huidige grondwaarde. Deze grondwaarde wordt vervolgens (samen met eventuele nog verschuldigde canonverplichtingen, maar zonder canonstijging) teruggerekend naar de afkoopdatum. Daarbij wordt een rente van 5% gehanteerd. Afhankelijk van het moment waarop men overgaat op de nieuwe regeling, rekent de gemeente daarbij 0 tot 3% per jaar voor de waardevermeerdering van de grond.

Amsterdam hanteert echter al meer dan 100 jaar een gemeentelijke uitgifte systeem dat is gebaseerd op erfpacht. De argumenten die men in Amsterdam heeft om het erfpachtsysteem in stand te houden kunnen als volgt worden samengevat:

- a. erfpacht laat de waardevermeerdering van de grond ten goede komen aan de gemeenschap;
- b. erfpacht is een middel om speculatie tegen te gaan;
- c. erfpacht geeft de overheid meer invloed op de bestemming, het gebruik en het onderhoud van de grond met opstallen;
- d. via erfpacht kan men op effectieve wijze weer de beschikking te krijgen over de grond als het algemeen belang dit vereist;
- e. het kan gebruikt worden om de bouw van woningen voor lage inkomens te stimuleren.

Nut en noodzaak erfpacht.

Zoals voren reeds werd opgemerkt speelt binnen de gemeente Hoorn de uitgifte in erfpacht nog slechts een geringe rol. Van de bestaande complexen zoals Risdam Noord zijn de erfpachters nog steeds in de gelegenheid om de erfpacht om te zetten in koop. Voor de binnenstad geldt als algemene norm dat alles wat een andere dan een woonbestemming heeft in erfpacht wordt uitgegeven. Overigens bereiken ons vanuit de binnenstad nog zo nu en dan verzoeken om medewerking te verlenen aan de omzetting van erfpacht in koop. Wanneer de stelling wordt onderschreven dat de ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen – maatschappelijk niet meer wordt gedragen is er geen noodzaak meer aanwezig om het huidige erfpachtsysteem in stand te houden. De principiële basis van het erfpachtrecht komt hiermede immers te vervallen. Bij een besluit hieromtrent dient nog het volgende in ogenschouw te worden genomen. Erfpacht kan leiden tot rechtsongelijkheid. Immers een koper van grond betaalt één keer de grondwaarde en daarmee is de kous af. Een erfpachter betaalt in principe na dertig jaar telkens weer de grondwaarde (lees koopsom).

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in een koopovereenkomst ook voorwaarden met betrekking tot regulering van het gebruik, voorwaarden met betrekking tot het tegengaan van speculatie en voorwaarden met betrekking tot de doorverkoop en tot beschikkingstelling in het kader van herontwikkeling van een gebied worden opgenomen. Het opleggen van deze voorwaarden door middel van een kwalitatief beding dan wel als kettingbeding bieden voldoende garanties. Ook de waarde van het erfpachtstelsel als sturingsinstrument moet op basis van voortschrijdend inzicht o.i. als zeer gering worden aangemerkt. De verplichtingen uit de erfpachtaktes kunnen naar onze mening ook als kettingbeding dan wel als kwalitatieve verplichting onderdeel uitmaken van de voorwaarden bij de koop en levering van de eigendom. Daarvoor is het niet nodig voor een beperkt aantal erfpachters een erfpachtsysteem in stand te houden. Op grond van het vorenstaande zou kunnen worden besloten om het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgifte beleid verkoop van grond als generieke uitgifte vorm te hanteren.

Wanneer de stelling wordt onderschreven dat de ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen- maatschappelijk niet meer wordt gedragen is er geen noodzaak meer aanwezig om het huidige erfpachtsysteem in stand te houden. De principiële basis van het erfpachtrecht komt hiermede immers te vervallen. Bij een besluit hieromtrent dient nog het volgende in ogenschouw te worden genomen. Erfpacht kan leiden tot rechtsongelijkheid. Immers een koper van grond betaalt één keer de grondwaarde en daarmee is de kous af. Een erfpachter betaalt in principe na dertig jaar telkens weer de grondwaarde (lees koopsom).

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in een koopovereenkomst ook voorwaarden met betrekking tot regulering van het gebruik, voorwaarden met betrekking tot het tegengaan van speculatie en voorwaarden met betrekking tot de doorverkoop en tot beschikkingstelling in het kader van herontwikkeling van een gebied worden opgenomen. Daarvoor is het niet nodig voor een beperkt aantal erfpachters een erfpachtsysteem in stand te houden. Op grond van het vorenstaande zou kunnen worden besloten om het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgifte beleid verkoop van grond als generieke uitgifte vorm te hanteren.

Overgang erfpacht naar koop.

Indien voor centrumgebieden het principe van uitgifte in erfpacht wordt losgelaten kunnen deze percelen derhalve in eigendom worden overgedragen aan de erfpachters. Er wordt gekozen voor grondeigendom als uitgifte vorm. De erfpachters krijgen derhalve de keuze mogelijkheid te opteren voor eigendom of voor erfpacht. In dat geval zullen de eigendomsrechten worden voorzien van kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen die een zo groot mogelijk deel van de voorwaarden uit erfpachtcontracten overnemen.

Op grond hiervan zou voor de nog lopende erfpachten, waarvan de erfpachttijdvakken nog niet verstreken zijn, kunnen worden volstaan met een omzetting van erfpacht naar eigendom waarbij de koopsom gelijk is aan de reeds betaalde afkoopsom voor de canon. Bijvoorbeeld in het centrumgebied in de Kersenboogerd (Betje Wolffplein c.a) zijn de canons rond 1985 afgekocht voor 50 jaar. De eerstvolgende aanpassing gaat dus spelen rond 2035. Ook voor de winkelcentra De Grote Beer en De Korenbloem zou deze constructie kunnen worden toegepast.

Een andere variant is ook mogelijk. Hierbij valt te denken om nu de nieuwe en actuele grondwaarde vast te stellen waartegen men kan kopen zulks onder aftrek van de reeds vooruitbetaalde canon. Voor de vaststelling van de grondwaarde zou dezelfde taxatie techniek kunnen worden toegepast als op de Huesmolen. Voor het centrumgebied De Huesmolen ligt de zaak anders. Voor dit gebied is de canon voor dertig jaar afgekocht en op 1 januari 2007 eindigde het eerste erfpacht-tijdvak van 30 jaar. Voor alle duidelijkheid merken wij hierbij- wellicht ten overvloede- nogmaals op dat het recht van erfpacht niet is geëindigd. Om ook hier de erfpachters in de gelegenheid te kunnen stellen om het recht van erfpacht te kunnen aankopen zou men dit recht kunnen kopen tegen de getaxeerde waarde zoals dat onlangs heeft plaatsgevonden in het kader van de berekening van de nieuwe canon. Wij verwachten dat dit voorstel positief door de erfpachters zal worden ontvangen. Maar tegelijkertijd zijn wij ons er van bewust dat de financiële pijn –verwoord in diverse bezwaarschriften- niet wordt weggenomen. Immers de erfpachters krijgen bij omzetting naar eigendom nog steeds te maken met het betalen van de grondwaarde voor het volle eigendomsrecht.

Voor de binnenstad van Hoorn kan op gelijke wijze tot omzetting van erfpacht in koop kunnen worden overgegaan. Er zijn geen zwaarwegende gemeentelijke belangen die zich daarvooralsnog tegen verzetten.

Voorstel:

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor in te stemmen met de in de notitie geformuleerde uitgangspunten en deze notitie als discussiestuk voor te leggen aan de gemeenteraad conform bijgevoegd raadsvoorstel.

Hoorn, 26 februari 2007,

Afdeling Vastgoed Ontwikkeling.

Wessel Hansen

Discussienota inzake het erfpachtbeleid van de gemeente Hoorn

Hoorn, 26 februari 2007

Voorwoord

De laatste jaren heeft een aantal gemeenten besloten om erfpacht als vorm van gronduitgifte af te schaffen. Het gaat daarbij onder meer om de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Leiden. Ook gemeente Hoorn kent nog steeds de mogelijkheid tot uitgifte in erfpacht. Binnen het gemeentelijk gronduitgiftebeleid bestaat de mogelijkheid om grond voor zowel woningbouw als voor bedrijfsdoeleinden in erfpacht uit te geven. Uitgifte in erfpacht in deze vorm lijdt nu een passief bestaan.

Anders is het echter bij de uitgifte van grond voor centrumvoorzieningen. De gemeenteraad heeft daarvoor als beleidsregel vastgesteld dat deze gronden vrijwel uitsluitend in erfpacht worden uitgegeven. Winkelcentra zoals bijvoorbeeld aan het Aagje Deken en Bettje Wolffplein, de Korenbloem, De Grote Beer en de Huesmolen zijn daarvan voorbeelden. Zoals bekend is voor het laatstgenoemde winkelcentrum per 31 december 2006 het eerste dertigjarige erfpachttijdvak verstreken. Per 1 januari 2007 is aan de hand van de getaxeerde grondwaarde een nieuwe canon berekend. Door de betrokken erfpachters is hiertegen massaal bezwaar ingediend.

In de gemeenteraadsvergadering van 12 december 2006 is aan het college gevraagd een discussienota op te stellen over de wenselijkheid van erfpacht in de gemeente Hoorn. Bijgaand bieden wij u daartoe een discussienota aan, die, naar wij hopen een bijdrage kan leveren aan deze discussie.

Hoorn, 26 februari 2007,

Afdeling Vastgoed Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Oorsprong van het recht van erfpacht	4
Erfpacht in Hoorn	4
Definitie van het recht van erfpacht	5
De ontwikkelingen in Hoorn in de afgelopen 30 jaar	5
Het experiment Risdam-Noord	6
De ontwikkeling van De Huesmolen	7
Het vigerend erfpacht uitgiftebeleid	8
De uitgiftevoorwaarden in de gemeente Hoorn	11
Erfpacht in andere gemeenten	12
Nut en noodzaak van een actief erfpachtbeleid	13
Nadere toelichting uitgifte centrumgebieden	14
Voorstellen in het kader van erfpacht naar eigendom	16
Slotsom	17

Oorsprong van het recht van erfpacht

Erfpacht werd in Nederland oorspronkelijk gehanteerd als rechtsfiguur om de ontginning van woeste grond mogelijk te maken. De eigenaar die er geen brood in zag zelf zijn percelen te ontginnen, gaf deze in erfpacht uit. De erfpachter nam de taak op zich de grond tot landbouwgrond om te vormen en vervolgens te exploiteren. Het transformeren van woeste grond tot een redelijk renderend bedrijf vergde veel tijd. Daarom werd het gebruiksrecht voor een lange periode gevestigd. De erfpachter diende een pachtsom of canon te voldoen. Dit was echter niet zozeer een gebruiksvergoeding als wel erkenning van het eigendomsrecht van de landeigenaar. De gemeente Amsterdam kan worden gezien als de bakermat van het recht van erfpacht. Tot heden wordt daar een actief erfpachtbeleid gevoerd dat voor vele gemeenten, zo ook voor Hoorn, tot op zekere hoogte als voorbeeld heeft gediend.

Erfpacht in Hoorn

De eerste uitgiften in erfpacht in Hoorn dateren uit de tweede helft van de 19^e eeuw. Grond gelegen nabij het voormalig Protestants Weeshuis alsmede gelegen nabij de Italiaanse Zeedijk en de Westerdijk werd in erfpacht uitgegeven, analoog aan de toentertijd heersende opvatting over gronduitgifte in de gemeente Amsterdam. In Amsterdam werden in de tweede helft van de 19^e eeuw ook al terreinen, voornamelijk aan ondernemers, in erfpacht uitgegeven. Deze vonden het vaak voordeliger hun kapitaal in het bedrijf te investeren, dan in de grond. Het kwam in Amsterdam zelfs voor dat gegadigden zich beklagden dat zij moesten kopen, terwijl anderen grond in erfpacht kregen.

Tijden veranderen, hetgeen ook van toepassing was op de oorspronkelijke doelstelling van het recht van erfpacht. Ging het in het begin om woeste gronden te ontginnen en in exploitatie te nemen tegen het einde van de 19^e eeuw gingen er in Amsterdam stemmen op om de grondpolitiek zodanig te veranderen dat de gemeenschap kon mee profiteren van de waardevermeerdering van de grond. Op basis van dit uitgangspunt is in Amsterdam en ook in Hoorn het erfpachtbeleid verder tot ontwikkeling gekomen. Natuurlijk was de uitgifte in Hoorn kleinschaliger maar het uitgangspunt was hetzelfde als in Amsterdam: de gemeenschap mee laten profiteren van de waardeestijging. Daarnaast wordt grondspeculatie voorkomen.

Omdat Amsterdam een actief erfpachtbeleid kende en nog kent heeft de gemeente Hoorn eigenlijk van begin af aan de ontwikkelingen binnen de gemeente Amsterdam gevolgd. In 1976 vond er in de gemeente Hoorn een ingrijpende aanpassing van het erfpachtbeleid plaats, daarover verderop in deze notitie meer. De toen door de gemeenteraad van Hoorn vastgestelde algemene uitgiftevoorwaarden waren grotendeels gebaseerd op de door de gemeente Amsterdam gehanteerde algemene voorwaarden.

Samenvattend: Binnen de gemeente Hoorn wordt reeds lange tijd gebruik gemaakt van de mogelijkheid om grond in erfpacht uit te geven.

Definitie van het recht van erfpacht

Erfpacht kan na de eigendom beschouwd worden als het meest omvangrijke genotsrecht ten aanzien van onroerende zaken. Art. 5:85 Burgerlijk Wetboek definieert het erfpachtrecht als volgt: *Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.* In de akte van vestiging worden de omvang van het recht en de rechten en verplichtingen van de hoofdgerechtigde/eigenaar en de erfpachter over en weer in concreto vorm gegeven.

Essentiële kenmerken van het erfpachtrecht zijn:

- * het dient betrekking te hebben op een onroerende zaak;
- * de erfpachter dient het genot(gebruik) van de onroerende zaak te hebben, deze te kunnen gebruiken en daarvan de vruchten te kunnen plukken;
- * de erfpachter dient in relatie te staan met een hoofdgerechtigde, meestal de (bloot)eigenaar Van de onroerende zaak
- * de erfpachter dient in principe de erfpacht te kunnen vervreemden en te bezwaren.

Erfpacht is iets geheel anders dan pacht in de zin van de Pachtwet. Ook is erfpacht iets anders dan huur. Erfpacht is in tegenstelling tot huur een zakelijk recht en overdraagbaar. Het recht van erfpacht kan worden belast met hypotheek. Huur daarentegen is een persoonlijk recht en kan niet zondermeer worden overgedragen. Het recht van erfpacht komt qua rechten en plichten het dichtst in de buurt van het eigendomsrecht.

De ontwikkelingen in Hoorn in de afgelopen 30 jaar

In de maanden oktober en november 1976 heeft er in de gemeenteraad van Hoorn een stevige discussie plaatsgevonden over het te voeren gronduitgiftebeleid. Naast het feit dat er in die tijd in de Tweede Kamer (regering Den Uyl-VanAgt) een heftige politieke discussie woedde over de te voeren grondpolitiek had Hoorn zijn eigen problemen. Medio jaren zeventig van de vorige eeuw eindigden diverse erfpachten in de binnenstad. Hierdoor werd de gemeente volle eigenaar van de betreffende percelen en door natrekking eigenaar van de daarop staande opstallen. De voormalige eigenaren kregen een brief van de gemeente waarin hen een aanbod werd gedaan om het huis, waarvan men een dag van tevoren nog eigenaar was, te huren van de gemeente. Het behoeft geen betoog dat hierdoor in de binnenstad destijds grote commotie is ontstaan. Voor de gemeenteraad was dit mede aanleiding om zich nader op het uitgiftebeleid te beraden.

Basis voor de discussie vormde de discussienota gronduitgifte gemeente Hoorn. In deze nota werden uitgangspunten geformuleerd voor het toekomstig erfpachtbeleid. Zonder deze nota hier wederom uitvoerig te behandelen willen wij u niet onthouden de voordelen die het recht van erfpacht volgens de nota voor de gemeente met zich zou meebrengen. In de nota worden daartoe de volgende punten aangedragen:

1. de grond blijft in handen van de gemeenschap;
2. een eventueel toekomstige waardeinstijging van de grond valt toe aan de gemeenschap;
3. door middel van nader te stellen voorwaarden kan het gebruik van de grond en de daarop ontwikkelde dan wel te ontwikkelen bebouwing geregeld worden.

Echter in dezelfde nota worden ook de nadelen van erfpacht aangedragen en wel de volgende:

1. Financiering van de investering in de grond;
2. Een eventuele toekomstige waardedaling van de grond komt voor rekening van de gemeenschap;
3. Administratieve begeleiding erfpacht door de gemeente.

Op basis van de discussienota werd in de gemeenteraadsvergadering van 12 oktober 1976 besloten tot de invoering van het recht van voortdurende erfpacht en onder meer het navolgende:

1. in de binnenstad, in gebieden die voor renovatie in aanmerking komen en daar waar bestemmingen mogelijk veranderen, wordt een erfpachtbeleid gevoerd, tenzij de werkgelegenheid in gevaar komt;
2. indien de bevordering van de werkgelegenheid daartoe noopt zal bij de uitgifte van grond op bedrijventerreinen de keuze tussen erfpacht of koop worden gelaten;
3. uitgifte van gronden voor winkelcentra en overige wijkvoorzieningen zal in erfpacht geschieden. Mochten er naar het oordeel van het college argumenten zijn om van deze regel af te wijken dan wordt dit aan de raad ter beslissing voorgelegd.

Het besluit van de raad werd op 14 december 1976 door het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd.

Samenvattend: In 1976 werd de basis gelegd voor het huidig erfpachtbeleid. Naast het feit dat een aantal beleidslijnen werden uitgezet koos de gemeente er ook voor om grond in voortdurende erfpacht uit te geven. Hierdoor komt er geen einde aan het recht van erfpacht maar eindigen slechts de erfpachttijdvakken.

Het experiment Risdam-Noord

Op 9 november 1976 werden de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Hoorn vastgesteld. In deze periode speelde de ontwikkeling van Risdam-Zuid en Risdam-Noord. Risdam-Noord werd bij wijze van experiment in erfpacht uit gegeven. In de raadsvergadering van 12 oktober 1976 werden de richtlijnen vastgesteld waaronder grond zou worden uitgegeven. Daartoe was in het raadsvoorstel opgenomen dat voor een gerichte beoordeling van de meest wenselijke manier van gronduitgifte voor de niet-sociale woningbouw in de stadsuitbreidinggebieden, bij wijze van experiment tegelijkertijd grond in erfpacht en in verkoop zou worden uitgegeven. De resultaten zouden jaarlijks worden getoetst, zodat een tijdige aanpassing van het beleid mogelijk zou zijn, aldus het raadsbesluit. Toetsing van het beleid door de gemeenteraad zou plaatsvinden op basis van de wijze waarop de verkoop van de betreffende woningen was verlopen zoals belangstelling, snelheid, aantal verkoopronde, toewijzing etc.

Na een uitvoerige discussie besloot de gemeenteraad om verdere uitgifte van gronden in erfpacht voor woningbouw in stadsuitbreidinggebieden ten behoeve van premie- en vrije sectorwoningen te staken en in de toekomst slechts het middel van verkoop te hanteren.

- Ter uitvoering van dit besluit besloot de gemeenteraad in de vergadering van 11 september 1979 om de erfpachters in Risdam-Noord in de gelegenheid te stellen om de grond aan te kopen.

Vervolgens werden destijds 526 erfpachters in de gelegenheid gesteld om het recht van erfpacht om te zetten in koop. Thans resteren nog 26 erfpachters.

Samenvattend: In 1979 werd door de gemeenteraad besloten om aspirant particuliere gegadigden voor een bouwterrein de keuze te laten tussen koop danwel erfpacht. 526 erfpachters in Risdam-Noord werden alsnog in de gelegenheid gesteld om de in erfpacht uitgegeven grond alsnog aan te kopen. Nu resteren nog 26 erfpachters in Risdam-Noord.

De ontwikkeling van De Huesmolen

Omdat het winkelcentrum De Huesmolen vanwege de aanpassing van de canon volop in de belangstelling staat, is het wellicht zinvol om de gang van zaken daar ook globaal te beschrijven. In de bestemmingsplannen Risdam-II en Risdam-Noord was een gebied opgenomen bestemd voor de bebouwing met woningen, scholen, sportzaal, wijk- en winkelcentrum en overige voorzieningen. Het ging hier om het Centrumgebied De Huesmolen. In 1976 werd in overleg met de commissie stadsontwikkeling besloten voor de realisering van dit gebied een aantal ondernemingen uit te nodigen tot deelneming aan en competitie voor de bebouwing en inrichting van het onderhavige gebied.

Uiteindelijk werd de Nederlandsche Middenstands Financierings Maatschappij voor Bedrijfsobjecten N.V. te Amsterdam aangewezen als winnaar. En mede vanwege de eerdere besluitvorming van de gemeenteraad van Hoorn inzake de uitgifte in erfpacht van gronden voor winkelcentra werd MBO een erfpachtovereenkomst aangeboden. Hiertoe werd in de raadsvergadering van 14 juni 1977 besloten.

Toen er in 1979 een evaluatie van het erfpachtbeleid plaatsvond is er ook door MBO een verzoek ingediend tot omzetting van erfpacht in koop. Bij raadsbesluit van 9 oktober 1979 werd besloten om het verzoek deels te honoreren. De woningen langs 't Grachtje Over werden omgezet in koop. Het ging daarbij om 174 woningen. Bij raadsbesluit van 12 augustus 1980 werd hieraan nadere uitvoering gegeven en ten aanzien van het winkelcentrum met bovenwoningen werd het verzoek niet in overweging genomen omdat het strijdig was met het gevoerde erfpachtbeleid.

Samenvattend: Het winkelcentrum De Huesmolen is het eerste complex waar op basis van de algemene uitgifte voorwaarden en aan de hand van een herziene grondwaarde een nieuwe canon dient te worden vastgesteld

Het vigerend erfpacht uitgiftebeleid

Het vigerend uitgiftebeleid is in hoofdlijnen nog steeds gebaseerd op de beleidslijnen zoals deze in de periode 1976-1980 tot stand zijn gekomen en zoals deze nadien door de gemeenteraad zijn aangepast. Dit beleid kan voor de afzonderlijke onderdelen als volgt worden geformuleerd:

Uitgifte bedrijventerreinen.

Medio jaren zeventig van de vorige eeuw stond het bedrijventerrein Hoorn-80 op het punt om uitgegeven te worden. Men had toen de verwachting dat van ondernemerszijde gebruik zou kunnen worden gemaakt van de mogelijkheid tot uitgifte in erfpacht. Daarom werd de mogelijkheid geopend om, als de bevordering van de werkgelegenheid daartoe zou nopen, bij de uitgifte van grond op bedrijventerreinen de keuze tussen erfpacht en koop zou worden gelaten. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De ondernemers kozen eensgezind voor koop.

Gronduitgifte voor de woningbouw in de premie- en vrije sector

Bij raadsbesluit van 12 oktober 1976 besloot de gemeenteraad tot een experiment voor de uitgifte van grond in erfpacht van de premie- en vrije sectorwoningen. Daartoe was het gebied Risdam-Noord als zodanig aangewezen. In zijn vergadering van 13/14 maart 1979 vond er een evaluatie plaats van het experiment. De gemeenteraad besloot na een uitvoerige discussie om verdere uitgifte van gronden in erfpacht voor woningbouw in stadsuitbreidinggebieden voor de premie- en vrije sector woningen te staken en in de toekomst slechts het middel van verkoop te hanteren.

Gronduitgifte in de binnenstad.

In het collegeprogramma 1990-1994 was een hoofdstuk Grondbeleid opgenomen. Daarin was onder meer aangegeven dat kavels in de binnenstad, die als particulier individueel woningbezit aangemerkt konden worden, verkocht mochten worden aan de gebruikers. Tenzij de verwachting was, dat de bestemming zou gaan veranderen danwel dat de bestemming een andere was of zou worden dan een woonbestemming. Destijds was door een groot aantal erfpachters uit de binnenstad een verzoek ingediend tot koop van de grond.

Op basis van het bestemmingsplan voor de binnenstad is ten aanzien van het woningbestand geen bestemmingswijziging opgetreden. Mede om die reden is uiteindelijk geconcludeerd dat in de toekomst een gelijkwaardige positie ten op zichte van de overige erfpachters diende te prevaleren boven het belang dat met de handhaving van het erfpachtstelsel voor woningen in de binnenstad werd gediend. Met deze regeling, waartoe de gemeenteraad op 11 september 1990 heeft besloten, werd beoogd de betreffende erfpachters in de binnenstad dezelfde mogelijkheden te bieden als de erfpachters van gemeentegrond in gebieden buiten de binnenstad. In totaal ging het om 145 woningen. Van deze regeling is door vrijwel alle daarvoor in aanmerking komende binnenstadsbewoners gebruik gemaakt.

Uitgifte van grond aan ten behoeve van de sociale woningbouw.

In het collegeprogramma 1990-1994 was ten aanzien van de uitgifte in erfpacht aan de Woningstichting Hoorn, nu IntermarisHoeksteen, de volgende passage opgenomen: "Bij de uitgifte in erfpacht van gebieden voor woningwetbouw geldt als uitgangspunt, dat de financiële voordelen zullen worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting, stadsvernieuwing en/of buurtbeheer. Een en ander zal in overleg met o.a de Woningbouwvereniging nader worden uitgewerkt."

Sinds 1 november 1976 was een groot aantal complexen aan de toenmalige woningstichting in erfpacht uitgegeven. Deze grond was uitgegeven voor 50 jaar en de woningstichting betaalde een afkoopsom gelijk aan de grondwaarde. Voorts was bepaald dat de woningstichting de grond na 50 jaar voor hetzelfde bedrag dat eertijds werd betaald weer in erfpacht kon nemen. Naderhand stuitte deze bepaling op uiteenlopende bezwaren.

Met de Woningstichting Hoorn is toen overeengekomen dat de gemeente de grond die vanaf 1975 in erfpacht was uitgegeven aan de Woningstichting Hoorn in eigendom zou overdragen. Voor nieuwbouw zou de grond in eigendom worden overgedragen omdat onder de toentertijd geldende omstandigheden uitgifte voor de woningstichting Hoorn niet meer aanvaardbaar was. Sindsdien wordt de grond aan IntermarisHoeksteen in eigendom overgedragen.

Sinds 1976 zijn aan de Woningstichting Hoorn voor circa 70 complexen woningen de grond in erfpacht uitgegeven. In 1996 gaf het toenmalige bestuur van de Woningstichting aan het op prijs te stellen op het verkrijgen van het eigendomsrecht voor de gronden onder de genoemde complexen. De stichting was bereid om daarvoor een afkoopsom te betalen van de waarde van de grond op het moment van het raadsbesluit van 14 juni 1994. Toen stemde de raad in met een omzetting van erfpacht in koop. Deze transactie leverde de gemeente destijds 6,2 miljoen gulden op. Het geld werd gestort in een fonds.

Uitgifte van grond op sportcomplexen.

Op diverse sportcomplexen in de gemeente Hoorn is de ondergrond onder de daarop aanwezige opstallen in erfpacht uit gegeven. Voor deze constructie is destijds gekozen omdat middels de erfpachtovereenkomsten regulerend kon worden opgetreden ten aanzien van het gebruik. Daarnaast was met het Ministerie van Financiën de afspraak gemaakt dat bij de uitgifte aan sportverenigingen er geen BTW of overdrachtsbelasting over de grondwaarde behoefde te worden betaald. Voorwaarde was daarbij wel dat aan alle binnen de gemeente Hoorn gevestigde sportverenigingen geen hogere canon mocht worden opgelegd dan f 1,00 per jaar. Van deze mogelijkheid tot uitgifte in erfpacht is redelijk gebruik gemaakt.

Uitgifte van grond in centrumgebieden.

In zijn vergadering van 14 juni 1994 heeft de gemeenteraad besloten de uitgifte van grond in centrumgebieden ten behoeve van winkelcentra op erfpachtbasis te laten plaatsvinden vanwege de mogelijkheid tot het opnemen van beheersbepalingen. Ook de gronduitgiftes in centrumgebieden aan IntermarisHoeksteen zal overeenkomstig de gemaakte afspraken plaatsvinden op basis van voortdurende erfpacht. Een soortgelijke regeling is van toepassing op niet-woningbouw gebieden in de binnenstad.

In de vergadering van 14 juni 1994 besloot de gemeenteraad tot uitgifte van een bouwterrein aan Breevast N.V. en de toenmalige Woningstichting Hoorn voor de uitbreiding van het winkelcentrum en de bouw van 115 woningen in het bestem-mingsplan Kersenboogerd. De grond is toen in voortdurende erfpacht uitgegeven waarbij de canon voor 50 jaar is afgekocht. In tegenstelling tot eerdere uitgiftes in erfpacht bij sociale woningbouw wordt voor IntermarisHoeksteen de erfpachtcanon na 50 jaar nihil, zodat IntermarisHoeksteen slechts éénmalig de grondwaarde betaalt. Voor Breevast geldt echter de gebruikelijke voorwaarde, dat na 50 jaar opnieuw de grondwaarde voor de winkels wordt vastgesteld en er een nieuwe canon wordt berekend.

Samenvattend: Binnen de gemeente Hoorn wordt alleen ten aanzien van de gronduitgifte in centrumgebieden en op sportcomplexen een actief erfpachtbeleid gevoerd. Voor zover er in de binnenstad grond wordt uitgegeven zal het instrument van erfpacht worden toegepast indien de uitgiften betrekking hebben op gronden met een andere dan woonbestemming.

De uitgifte voorwaarden in de gemeente Hoorn

Binnen de gemeente Hoorn zijn van toepassing: "*de Algemene Uitgiftevoorwaarden Gemeente Hoorn 1995 Uitgifte in eigendom en erfpacht*". Deze nieuwe voorwaarden zijn gebaseerd op de *Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Hoorn 1976*. Naast de gebruikelijke voorwaarden is in de *Uitgifte voorwaarden Gemeente Hoorn 1995* een ruimere mogelijkheid tot aanpassing van de canon opgenomen. Daarnaast zijn in deze voorwaarden meer bepalingen opgenomen die betrekking hebben op regulering van het gebruik en instandhouding van de grond en opstallen.

De meeste uitgiften in erfpacht hebben echter plaatsgevonden op basis van de op 9 november 1976 vastgestelde *Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Hoorn*. In zijn algemeenheid komen deze uitgifte voorwaarden op het volgende neer:

- de grond wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven met erfpachttijdvakken van 30, 40 of 50 jaar;
- de canon wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. Het percentage dat bij de berekening van de canon wordt gehanteerd is het gewogen gemiddelde van het percentage waartegen de gemeente langlopende leningen kan sluiten bij de Bank voor Nederlandsche Gemeenten gedurende het kalenderkwartaal voorafgaande aan het kwartaal waarin door middel van een voorlopige overeenkomst tot vestiging van het erfpachtrecht;
- de grondwaarde is de prijs, die de gemeente gegeven zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen, zulks met inachtneming van de door de hogere overheden gehanteerde normen;
- de erfpachter is verplicht de opstallen in een behoorlijke staat van onderhoud te houden en hij mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente het recht van erfpacht niet vervreemden; het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.
- de canon wordt telkens na verloop van 5 jaar aangepast aan de hand van het gemiddelde van de rentepercentages van de door de gemeente gesloten langlopende leningen gedurende de aan de aanpassing voorafgaande vijfjarige periode. De canon wordt voorts overeenkomstig een in de algemene uitgifte voorwaarden opgenomen formule aangepast indien tot vervreemding of splitsing van het recht van erfpacht wordt overgegaan. Daarnaast vindt herziening van de canon op basis van de werkelijke grondwaarde plaats tegen het einde van een erfpachttijdvak. Van deze herziening zijn uitgesloten de canons deel uitmakende van de overeenkomsten die zijn gesloten met erfpachters die onafgebroken gedurende het gehele erfpachtstijdvak- 30 jaar – de op de in erfpacht uitgegeven grond gebouwde opstal hebben bewoond. Ook zijn uitgesloten de toegelaten instellingen die op de in erfpacht uitgegeven grond woningen en/of woongebouwen in de sector van de woningwetbouw hebben geëxploiteerd.
- bij (tussentijdse) vervreemding van het recht van erfpacht vindt er telkens een aanpassing van de grondwaarde en derhalve ook van de canon plaats.

Echter per erfpachttuitgifteproject zijn algemene uitgiftevoorwaarden vastgesteld. Als voorbeeld valt te denken aan: "*Algemene Erfpachtsvoorwaarden Huesmolen/'t Grachtje Over 1976*". Deze voorwaarden die door de gemeenteraad op veertien juni 1997 zijn vastgesteld wijken op een aantal essentiële punten af van de *Algemene Uitgiftevoorwaarden Gemeente Hoorn 1995 Uitgifte in eigendom en erfpacht*. Ook voor het winkelcentrum aan het Betje Wolff- en Aagje Dekenplein zijn afwijkende algemene bepalingen van toepassing.

Samenvattend: Binnen de gemeente Hoorn zijn de Algemene Uitgiftevoorwaarden Gemeente Hoorn 1995, Uitgifte in Eigendom en Uitgifte in Erfpacht van toepassing. Omdat er in de periode 1976 tot 1985 sprake was van een actief erfpachtbeleid hebben de meeste uitgiften plaatsgevonden op basis van de *Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Hoorn 1976*. Daarnaast zijn er per project op basis van laatstgenoemde voorwaarden afwijkende algemene voorwaarden vastgesteld.

Erfpacht in andere gemeenten

Zoals voren reeds werd aangegeven lijkt erfpacht op zijn retour. Grote gemeenten zoals Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen hebben besloten tot afschaffing van uitgiften in erfpacht. Leiden heeft gekozen voor een gedeeltelijke afschaffing terwijl Utrecht en Amsterdam tot modernisering van het erfpachtbeleid zijn overgegaan. Voor het afschaffen van het erfpachtbeleid worden diverse redenen gegeven:

- a. de ideologische achtergrond van het systeem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen - wordt maatschappelijk niet meer gedragen;
- b. de waarde van het erfpachtstelsel als sturingsinstrument is zeer gering. De publiekrechtelijke wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is het geëigende sturingsmiddel. Bovendien kunnen de verplichtingen uit de erfpachttaktes als kettingbeding of kwalitatieve verplichting onderdeel uitmaken van de voorwaarden bij de koop en levering van de eigendom;
- c. de jaarlijkse canonopbrengsten nauwelijks afdoende waren om rente- en beheerskosten te dekken. Daarnaast was er soms sprake van een risicovolle erfpachtexploitatie.

Voor de omzetting van erfpacht naar koop werden voorwaarden verbonden zoals

- a. de financiële positie van de gemeente mag bij omzetting in eigendom niet verslechteren ten opzichte van de bestaande uitgifte in erfpacht;
- b. de gemeente moet invloed houden op bestemming van de grond;
- c. speculatie moet worden tegengegaan.

Nut en noodzaak van een actief erfpachtbeleid

Binnen de gemeente Hoorn speelt de uitgifte in erfpacht op dit moment slechts een geringe rol binnen het gemeentelijk Gronduitgiftebeleid. In principe worden alleen nog centrumgebieden in erfpacht uitgegeven. Sinds 1976, toen de basis is gelegd voor het erfpachtbeleid in onze gemeente is dit beleid diverse keren aangepast.

Van de bestaande complexen zoals Risdam-Noord zijn de erfpachters nog steeds in de gelegenheid om de erfpacht om te zetten in koop. Voor de binnenstad geldt als algemene norm dat alles wat een andere dan een woonbestemming heeft in erfpacht wordt uitgegeven. Overigens bereiken ons vanuit de binnenstad nog zo nu en dan verzoeken om medewerking te verlenen aan de omzetting van erfpacht in koop. Wanneer de stelling wordt onderschreven dat de ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen - maatschappelijk niet meer wordt gedragen, is er geen noodzaak meer aanwezig om het huidige erfpachtsysteem in stand te houden. De principiële basis van het erfpachtrecht komt hiermee immers te vervallen. Bij een besluit hierover moet nog het volgende in ogenschouw worden genomen. Erfpacht kan leiden tot rechtsongelijkheid. Immers een koper van grond betaalt één keer de grondwaarde en daarmee is de kous af. Een erfpachter betaalt in principe na dertig jaar telkens weer de grondwaarde (lees koopsom).

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in een koopovereenkomst ook voorwaarden met betrekking tot regulering van het gebruik, voorwaarden met betrekking tot het tegengaan van speculatie en voorwaarden met betrekking tot de doorverkoop en tot beschikkingstelling in het kader van herontwikkeling van een gebied worden opgenomen. De waarde van het erfpachtstelsel als sturingsinstrument moet op basis van voortschrijdend inzicht als zeer gering worden aangemerkt. De verplichtingen uit de erfpachtaktes kunnen naar onze mening ook als kettingbeding danwel als kwalitatieve verplichting onderdeel uitmaken van de voorwaarden bij de koop en levering van de eigendom. Daarvoor is het niet nodig voor een beperkt aantal erfpachters een erfpachtsysteem in stand te houden. Op grond van het vorenstaande zou kunnen worden besloten om het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgiftebeleid verkoop van grond als generieke uitgiftevorm te hanteren.

Samenvattend: Indien de stelling wordt onderschreven dat de ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem – o.a. waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen - maatschappelijk niet meer wordt gedragen, is er geen noodzaak meer aanwezig om het huidig erfpachtsysteem in stand te houden. Om door middel van erfpachtovereenkomsten regulerend op te kunnen treden is geen zwaarwegende argument om het erfpachtsysteem in stand te houden te meer daar er andere wegen openstaan om een en ander te bereiken.

Nadere toelichting uitgifte centrum gebieden

Zoals al is opgemerkt worden centrumgebieden in erfpacht uitgegeven. In deze gebieden wordt veelal gestapelde bouw gerealiseerd. Op de begane grond verkoopruimten met daarboven woningen in de vorm van appartementen. Door splitsing van het gebouw in verschillende zelfstandige ruimten ontstaan zogenaamde appartementsrechten. Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van een gebouw met toebehoren. Omdat de grond tot heden in erfpacht wordt uitgegeven heeft de erfpachter ook een aandeel in het recht van erfpacht dat op de grond is gevestigd waardoor de erfpachter mede-eigenaar is van het gehele gebouw. Voor dit mede eigenaar zijn van het gebouw deelt de erfpachter mee voor zijn deel in de kosten die onder meer bestaan uit het betalen van een canon.

In de gemeente Hoorn is het gebruikelijk dat deze canon wordt afgekocht. Dat kan zijn voor een periode variërend van 30 tot 50 jaar. Deze afkoopsom is bij een dertig jarige periode vaak gelijk aan de grondwaarde. In feite wordt dus telkens na een erfpachttijdvak opnieuw de actuele grondwaarde betaald. Voor de erfpachter heeft afkoop van de canon als voordeel dat hij gedurende de looptijd van een erfpachttijdvak niet wordt geconfronteerd met tussentijdse aanpassingen van de grondwaarde danwel de canon. Nadeel hiervan is dat de erfpachter tegen het einde van een erfpachttijdvak wordt geconfronteerd met een forse aanpassing van de grondwaarde en de daaruit voortvloeiende canon.

Voor het centrumgebied de Huesmolen vindt thans de eerste grootschalige grondwaarde en canonaanpassing plaats sinds de afkoop van de canon voor dertig jaar geleden. De aanpassing vloeit voort uit de destijds gesloten erfpachtovereenkomsten en wordt overeenkomstig de daarin aangegeven procedure uitgevoerd. Zoals werd opgemerkt kan bij een canonherziening aan het einde van het tijdvak de canon sterk stijgen ten gevolge van de grondwaardestijging in de daaraan voorafgaande dertig jaar.

Samenvattend: Het winkelcentrum De Huesmolen is het eerste complex waar op basis van de algemene uitgifte voorwaarden en aan de hand van een herziene grondwaarde een nieuwe canon dient te worden vastgesteld. Gebleken is dat ook andere gemeenten de getaxeerde grondwaarde als uitgangspunt nemen voor de berekening van de canon.

Voorstellen in het kader van erfpacht naar eigendom

Indien voor centrumgebieden het principe van uitgifte in erfpacht wordt losgelaten, kunnen deze percelen in eigendom worden overgedragen aan de erfpachters. Er wordt gekozen voor grondeigendom als uitgiftevorm. De erfpachters krijgen dan de keuzemogelijkheid voor eigendom of voor erfpacht. In dat geval zullen de eigendomsrechten worden voorzien van kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen die een zo groot mogelijk deel van de voorwaarden uit erfpachtcontracten overnemen.

Op grond hiervan zou voor de nog lopende erfpachten, waarvan de erfpachttijdvakken nog niet verstreken zijn, kunnen worden volstaan met een omzetting van erfpacht naar eigendom waarbij de koopsom gelijk is aan de reeds betaalde afkoopsom voor de canon. Bijvoorbeeld in het centrumgebied in de Kersenboogerd (Betje Wolffplein c.a) zijn de canons rond 1985 afgekocht voor 50 jaar. De eerstvolgende aanpassing gaat dus spelen rond 2035. Ook voor de winkelcentra De Grote Beer en De Korenbloem zou deze constructie kunnen worden toegepast.

Een andere variant is ook mogelijk. Hierbij valt te denken om nu de nieuwe en actuele grondwaarde vast te stellen waartegen men kan kopen onder aftrek van de al vooruitbetaalde canon. Voor de vaststelling van de grondwaarde zou dezelfde taxatietechniek kunnen worden toegepast als op de Huesmolen.

Voor het centrumgebied De Huesmolen ligt de zaak anders. Voor dit gebied is de canon voor dertig jaar afgekocht en op 1 januari 2007 eindigde het eerste erfpachttijdvak van 30 jaar. Voor alle duidelijkheid merken wij hierbij - wellicht ten overvloede - nogmaals op dat het recht van erfpacht niet is geëindigd. Om ook hier de erfpachters in de gelegenheid te kunnen stellen om het recht van erfpacht te kunnen aankopen zou men dit recht kunnen kopen tegen de getaxeerde waarde zoals dat onlangs heeft plaatsgevonden in het kader van de berekening van de nieuwe canon. Verwacht wordt dat dit voorstel positief door de erfpachters zal worden ontvangen. Maar tegelijkertijd wordt de financiële pijn – verwoord in diverse bezwaarschriften – niet weggelaten. Immers de erfpachters krijgen bij omzetting naar eigendom nog steeds te maken met het betalen van de grondwaarde voor het volle eigendomsrecht.

Voor de binnenstad van Hoorn kan op gelijke wijze tot omzetting van erfpacht in koop kunnen worden overgegaan. Er zijn geen zwaarwegende gemeentelijke belangen die zich daar vooralsnog tegen verzetten.

Overigens wordt er op gewezen dat er naast juridische constructies - het zeker stellen van gemeentelijke belangen vanuit erfpacht naar eigendom - ook oog dient te zijn voor de fiscale consequenties van erfpacht naar koop. Als er een waarde aan het bloot eigendom wordt toegekend dan zal er overdrachtsbelasting moeten worden betaald. Echter bij de vestiging van het recht van erfpacht is destijds BTW betaald over de grondwaarde van destijds. Conversie van erfpacht in volle eigendom, is een belaste verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Er is immers sprake van verkrijging van de bloot eigendom door de zittende erfpachter. De waarde van de blote eigendom is de waarde in het economisch verkeer, die tenminste gelijk wordt gesteld met de tegenprestatie. Met het tenietgaan van het erfpachtrecht door vermenging wordt in deze maatstaf geen rekening gehouden. Men dient er dus rekening mee te houden dat wederom overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Samenvattend: Indien voor centrumgebieden het principe van uitgifte in erfpacht wordt losgelaten kunnen deze percelen in eigendom worden overgedragen aan de erfpachters. De overdracht kan plaatsvinden tegen de afkoopsom van de canon. Ook is het mogelijk om de actuele grondwaarde te laten vaststellen en de grond tegen deze prijs te koop aan te bieden zulks onder aftrek van de nog niet verschenen termijnen van de vooruitbetaalde canons.

SLOTSOM

Overwegende dat:

- in 1976 de basis werd gelegd voor het huidig erfpachtbeleid. Naast het feit dat er een aantal beleidslijnen werd uitgezet koos de gemeente er ook voor om grond in voortdurende erfpacht uit te geven. Hierdoor komt er geen einde aan het recht van erfpacht maar eindigen slechts de erfpachttijdvakken;
- in 1979 door de gemeenteraad werd besloten om aspirant particuliere gegadigden voor een bouwterrein de keuze te laten tussen koop danwel erfpacht. 526 erfpachters in Risdam-Noord werden alsnog in de gelegenheid gesteld om de in erfpacht uitgegeven grond alsnog aan te kopen. Nu resteren nog 26 erfpachters in Risdam Noord;
- het winkelcentrum De Huesmolen het eerste complex is waar op basis van de algemene uitgifte voorwaarden en aan de hand van een herziene grondwaarde een nieuwe canon dient te worden vastgesteld;
- dat binnen de gemeente Hoorn alleen ten aanzien van de gronduitgifte in centrumgebieden en op sportcomplexen een actief erfpachtbeleid wordt gevoerd. Voor zover er in de binnenstad grond wordt uitgegeven zal het instrument van erfpacht worden toegepast indien de uitgiften betrekking hebben op gronden met een andere dan woonbestemming;
- indien de stelling wordt onderschreven dat de ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen – maatschappelijk niet meer wordt gedragen, er geen noodzaak meer aanwezig is om het huidig erfpachtsysteem in stand te houden;
- het middel om door middel van erfpachtovereenkomsten regulerend op te kunnen treden geen zwaarwegend argument is om het erfpachtsysteem in stand te houden te meer daar er andere meer eigentijdse wegen openstaan om een en ander te bereiken.

Geadviseerde beslissing:

het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgifte beleid verkoop van grond als generieke uitgiftevorm te hanteren.

Aan de raad van de gemeente Hoorn

Voorafgaand aan behandeling in de raad wordt geadviseerd dit voorstel eerst te agenderen in de raadscommissie

Bestuur en Middelen

Van:

het college van Burgemeester en Wethouders

Paraaf gemeentesecretaris:

Besluit College d.d.:

Besluit Presidium d.d.:

Onderwerp van het voorstel:

Discussienota inzake het erfpachtbeleid van de gemeente Hoorn

Wijze van agendering:

voorbereiding raadsbesluit

Ad 1. Te nemen besluit(en):

Het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgifte beleid verkoop van grond als generieke uitgifte vorm te hanteren.

Aangeboden stukken voor verzending:

- raadsvoorstel en raadsbesluit

Case-nummer:

Achtergrondstukken die ter inzage kunnen worden gelegd:

- discussienota erfpacht beleid

Portefeuillehouder:

C.G. van Weel-Niessen

Ambtelijke contactpersoon:

W. Hansen

Laatste vergadering(en) waarin dit onderwerp eerder is geagendeerd: (indien van toepassing)

12 december 2006

Gebruikte afkortingen: (indien van toepassing)

Bijzonderheden: (indien van toepassing)

Externe betrokken personen of instanties/partijen: (indien van toepassing)



Raadsvoorstel gemeente Hoorn

Raadsvoorstel nr.: 07 040
Raad d.d.: 8 mei 2007

Portefeuillehouder: mevrouw C. van Weel
Budgethouder: A.Reijm (wnmd)
Registratienummer:

Onderwerp: Erfpachtbeleid gemeente Hoorn

Besluit: Het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgifte beleid verkoop van grond als generieke uitgifte vorm te hanteren.

Eerdere besluitvorming

In uw raadsvergadering van 12 december 2006 is onder meer aan de orde geweest de uitvoering van het erfpachtbeleid met betrekking tot het centrumgebied. Zoals bekend dient voor dit gebied per 1 januari 2007 de grondwaarde en de canon opnieuw te worden vastgesteld. Van de mogelijkheid om hiertegen bezwaar te maken is massaal gebruik gemaakt. Voor uw raad was dit mede aanleiding om ons college in de vergadering van 12 december 2006 te vragen om alle activiteiten met betrekking tot de grondwaarde en canon aanpassing in De Huesmolen voorlopig te staken omdat uw raad te kennen heeft gegeven om in een breder verband te discussiëren over het erfpachtbeleid in algemene zin. Daartoe is door ons een discussiestuk opgesteld.

Probleem- en doelstelling

In 1976 is de basis gelegd voor het erfpachtbeleid. Op basis van de toentertijd geformuleerde uitgangspunten heeft uitgifte in erfpacht een prominente rol vervuld in het gronduitgiftebeleid van de gemeente Hoorn. Zo werd de grond in Risdam Noord bij wijze van experiment in erfpacht uit gegeven. Na een uitvoerige discussie besloot uw raad in de vergadering van 13/14 maart 1979 om verdere uitgifte van gronden in erfpacht voor woningbouw in stadsuitbreidinggebieden ten behoeve van premie- en vrije sectorwoningen te staken en in de toekomst slechts het middel van verkoop te hanteren. Ter uitvoering van dit besluit werd in de vergadering van 11 september 1979 besloten om de erfpachters in Risdam Noord in de gelegenheid te stellen om de grond aan te kopen. Sindsdien heeft uitgifte in erfpacht zich hoofdzakelijk toegespitst op de uitgifte van centrumgebieden.

In uw vergadering van 14 juni 1994 heeft de gemeenteraad besloten de uitgifte van grond in centrumgebieden ten behoeve van winkelcentra op erfpachtbasis te laten plaatsvinden. Een soortgelijke regeling is van toepassing op niet-woningbouw gebieden in de binnenstad. Voor deze gebieden wordt door uw raad grote waarde gehecht om de grond in erfpacht uit te geven zulks met het oog op de mogelijkheid tot het opnemen van beheersbepalingen. Tot heden heeft u zich op het standpunt gesteld dat deze gronden in principe in voortdurende erfpacht moeten worden uitgegeven en komen deze complexen daardoor niet in aanmerking voor verkoop.



In de thans opgestelde nota wordt uitvoerig ingegaan op het gevoerde erfpachtbeleid in de afgelopen dertig jaar. Tevens wordt in de nota aandacht besteed aan het erfpachtbeleid elders in den lande. Hieruit blijkt dat erfpacht als uitgifte instrument op zijn retour is. Gemeenten als Rotterdam en Schiedam passen uitgifte in erfpacht bijna niet meer toe zulks in tegenstelling tot de gemeente Amsterdam. Daar wordt nog een actief uitgifte beleid gevoerd.

Wij komen tot de conclusie dat er geen zwaarwegende argumenten aanwezig zijn om een actief erfpachtbeleid te voeren. Wanneer door uw raad de stelling wordt onderschreven dat de ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen- maatschappelijk niet meer wordt gedragen is er geen noodzaak meer aanwezig om het huidig erfpachtsysteem in stand te houden. De principiële basis van het erfpachtrecht komt hiermede immers te vervallen. Bij een besluit hieromtrent dient nog het volgende in ogenschouw te worden genomen. Erfpacht kan leiden tot rechtsongelijkheid. Immers een koper van grond betaalt één keer de grondwaarde en daarmee is de kous af. Een erfpachter betaalt in principe na dertig jaar telkens weer de grondwaarde (lees koopsom)

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in een koopovereenkomst ook voorwaarden met betrekking tot regulering van het gebruik, voorwaarden met betrekking tot het tegengaan van speculatie en voorwaarden met betrekking tot de doorverkoop en tot beschikkingstelling in het kader van herontwikkeling van een gebied worden opgenomen. Het opleggen van deze voorwaarden door middel van een kwalitatief beding dan wel als kettingbeding bieden voldoende garanties. Ook de waarde van het erfpachtstelsel als sturingsinstrument moet op basis van voortschrijdend inzicht o.i. als zeer gering worden aangemerkt. De verplichtingen uit de erfpachtaktes kunnen naar onze mening ook als kettingbeding danwel als kwalitatieve verplichting onderdeel uitmaken van de voorwaarden bij de koop en levering van de eigendom. Daarvoor is het niet nodig voor een beperkt aantal erfpachters een erfpachtsysteem in stand te houden.

Overige relevante aspecten

Indien het principe van uitgifte in erfpacht wordt losgelaten kunnen de thans in erfpacht uitgegeven percelen in principe in eigendom worden overgedragen. De erfpachters krijgen derhalve de keuze mogelijkheid te opteren voor eigendom of voor erfpacht. In dat geval zullen de eigendomsrechten worden voorzien van kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen die een zo groot mogelijk deel van de voorwaarden uit erfpachtcontracten overnemen.

Verdere procedure

Mocht uw raad besluiten om het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgifte beleid verkoop van grond als generieke uitgifte vorm te hanteren dan kunnen erfpachters in de gelegenheid worden gesteld om de in erfpacht uitgegeven grond onder nader te bepalen koopsom en voorwaarden aan te kopen.

Hoorn, 6 maart 2007

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

De burgemeester,

Raad, 8 mei 2007
Besluit: conform



Raadsbesluit gemeente Hoorn

Raadsbesluit nr.: 07 040
Registratie-nr.:

De Raad van de gemeente Hoorn;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van
;

overwegende dat:

- in 1976 de basis werd gelegd voor het huidig erfpachtbeleid. Naast het feit dat er een aantal beleidslijnen werden uitgezet koos de gemeente er ook voor om grond in voortdurende erfpacht uit te geven. Hierdoor komt er geen einde aan het recht van erfpacht doch eindigen slechts de erfpachttijdvakken;
- in 1979 door de gemeenteraad werd besloten om 526 aspirant particuliere gegadigden voor een bouwterrein de keuze te laten tussen koop danwel erfpacht;
- het winkelcentrum De Huesmolen het eerste complex is waar op basis van de algemene uitgifte voorwaarden en aan de hand van een herziene grondwaarde een nieuwe canon dient te worden vastgesteld;
- binnen de gemeente Hoorn alleen ten aanzien van de gronduitgifte in centrumgebieden en op sportcomplexen een actief erfpachtbeleid wordt gevoerd. Voor zover er in de binnenstad grond wordt uitgegeven zal het instrument van erfpacht worden toegepast indien de uitgiften betrekking hebben op gronden met een andere dan woonbestemming;
- indien de stelling wordt onderschreven dat de ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen- maatschappelijk niet meer wordt gedragen, er geen noodzaak meer aanwezig is om het huidig erfpachtsysteem in stand te houden;
- het middel om door middel van erfpachtovereenkomsten regulerend op te kunnen treden geen zwaarwegend argument is om het erfpachtsysteem in stand te houden te meer daar er andere wegen openstaan om een en ander te bereiken.

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet alsmede in de Algemene Uitgifte voorwaarden van gronden van de gemeente Hoorn

besluit:

Het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgifte beleid verkoop van grond als generieke uitgifte vorm te hanteren en onder nader door burgemeester en wethouders te bepalen voorwaarden erfpachters in de gelegenheid stellen om de blote eigendom van de in erfpacht uitgegeven percelen aan te kopen waardoor de volledige eigendom wordt verkregen.

Hoorn, [8 MEI 2007

De griffier,

De voorzitter,



Algemene Raadscommissie

Aan: De Raad van de gemeente Hoorn
Van: Algemene Raadscommissie vergadering d.d. 10 april 2007.
Betreft: advies van de commissie ten behoeve van de raadsvergadering van 8 mei 2007.
Onderwerp: Erfpachtbeleid gemeente Hoorn.

Paraaf griffier:



Samenvatting discussie:

- Insprekers de heren Van Beenen en Oosterling spreken hun zorg uit over het vervolg en noemen diverse constructies om de kosten ineens voor bewoners te drukken (symbolisch bedrag, termijnbetalingen, renteloze lening, etc.).
- Alle fracties kunnen instemmen met het afschaffen van erfpacht voor bewoners en ondernemers en vinden dat een betaling voor de verkrijging van de eigendom redelijk is, maar niet de volledige grondwaarde.
- De PvdA vindt dat het recht op erfpacht behouden moet blijven als men niet kan of wil kopen.
- VOC Hoorn, CDA, D66 en VVD vragen hoe het zit met de sportcomplexen.
- VOC Hoorn vraagt of er situaties denkbaar zijn waar erfpacht gehandhaafd dient te blijven.
- Het CDA adviseert ook te kijken naar Risdam-Noord. Rechtsgelijkheid en het algemeen belang moeten door de gemeente worden bewaakt.
- VVD, HB en D66 vragen expliciet om de oplossing voor de Huesmolen nog eens in raad of commissie te bespreken.
- HSP vraagt naar de verhouding sociale woningbouw wordt gewaarborgd.
- Wethouder Van Weel antwoordt dat sportcomplexen onder erfpacht blijven vallen. Dit heeft ook financiële redenen: er hoeft dan geen overdrachtsbelasting te worden betaald. Het is denkbaar dat bij bijvoorbeeld benzinestations uitzonderingen worden gemaakt. Zij zal in contact treden met VVE's. Voor sociale woningbouw geeft zij geen garanties af, dat is iets voor een ander moment. Erfpacht blijft een optie voor huidige bewoners, maar komt wel in een sterfhuisconstructie. Aan nieuwe bewoners wordt de mogelijkheid niet aangeboden.

Gedane toezeggingen college:

- *De wethouder zegt toe de uitwerking van het nieuwe erfpachtbeleid voor de bewoners van de Huesmolen aan de raad voor te leggen.*

De commissie adviseert:

Agenderen voor de raad als B - onderwerp.

De algemene raadscommissie,

L. Hortensius
Voorzitter

mr. drs. C.R. Waal
secretaris