bericht

Zwolle

Memo

Telefoon (038) 498

Aan Gemeenteraad

Van Ana Roelfs

Datum 1 juli 2025

Onderwerp Toezegging 1033 Voor- en nadelen van een koop- en een erfpachtconstructie vluchtelingenopvang

Inleiding
Tijdens de Raadsvergadering van 23 juni 2025 is de volgende toezegging gedaan: Wethouder Roelfs zal voorafgaand aan de besluitvorming over het voorliggende voorstel schriftelijk op hoofdlijnen terugkomen op de voor- en nadelen van een koop- en een erfpachtconstructie.
Met deze memo wordt de toezegging afgedaan.

Kernboodschap
De behoefte aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen, zoals asielzoekers, kan in de toekomst veranderen. Dit betekent dat de grond die de gemeente nu beschikbaar stelt voor deze doelgroep, op termijn mogelijk een ander gebruik kan krijgen. Om hier flexibel op in te kunnen spelen, wil de gemeente regie houden over het toekomstige gebruik van deze gronden. Daarnaast is het belangrijk voor de gemeente om grip te houden op de prijsontwikkeling en de waardestijging ten goede kan komen aan ontwikkelingen binnen de gemeente.

Bij verkoop van de grond verliest de gemeente deze regie. De nieuwe eigenaar verkrijgt volledige zeggenschap over het gebruik en profiteert van eventuele waardestijgingen. Daarom onderzoekt de gemeente alternatieve constructies die wél de gewenste sturingsmogelijkheden bieden.

Er zijn verschillende grondinstrumenten die kunnen worden gebruikt om dit resultaat te bereiken. We onderzoeken welke instrumenten gemeente in staat stellen om grip te houden op zowel het gebruik als de waardeontwikkeling van de grond. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de gekozen oplossing zowel beheersbaar als uitvoerbaar is. Voor de locatie De Tippe wordt momenteel bekeken welk instrument het meest geschikt is, waaronder verkoop, erfpacht, eerste recht van terugkoop.

<u>Voor- en nadelen verkoop</u>
Het voordeel van verkoop is dat de gemeente direct kan beschikken over de volledige grondopbrengsten. Na de verkoop is er ook geen verdere gemeentelijke inzet nodig inzake de gronden.

Het nadeel is dat de gemeente na de verkoop niet meer met privaatrechtelijke middelen kan sturen op het gebruik van de gronden. De gemeente kan nog wel beschikken over haar publiekrechtelijke sturingsmiddelen.

Bij verkoop kunnen ook aanvullende afspraken gemaakt worden, zoals een eerste recht van terugkoop. Hier zitten echter ook kanttekeningen aan welke uitgezocht worden in het kader van het onderzoek naar het toe te passen instrument.

Voor- en nadelen erfpacht

Met erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond. Een andere partij, zoals het COA, krijgt het recht om de grond (tijdelijk) te gebruiken voor een specifiek gebruik, bijvoorbeeld de huisvesting van asielzoekers, in ruil voor een vergoeding. Op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen afspraken gemaakt worden over de voorwaarden voor het gebruik. De mate van controle die de gemeente heeft is daardoor afhankelijk van de voorwaarden die overeengekomen worden.

Het voordeel van erfpacht is dat het gekoppeld is aan het gebruik. Zodra de grond niet langer nodig is voor deze functie, eindigt de erfpacht en krijgt de gemeente de volledige beschikking terug. Dit biedt flexibiliteit voor toekomstig gebruik. Een bijkomend voordeel is dat waardestijgingen van de grond bij de gemeente blijven, terwijl bij verkoop deze waarde naar de koper zou vloeien.

Een nadeel van erfpacht is dat de gemeente het risico draagt van eventuele waardevermindering. Gezien de huidige schaarste aan grond wordt dit risico echter als beheersbaar beschouwd. Ook moeten erfpacht contracten beheerd en geadministreerd worden. Dit vereist inzet. Afhankelijk van de overeengekomen voorwaarden, moet de grondwaarde periodiek herzien worden. Afhankelijk van de aard en omvang van de mutaties kan dit tot aanzienlijk discussies leiden.

Vervolg

De volledige uitwerking van de voor- en nadelen vraagt nader onderzoek.
We werken een voorstel voor het college uit waarin de volgende aspecten worden afgewogen:

- De mate waarin we regie kunnen houden
- De risico’s die we lopen bij de verschillende constructies (financieel, juridisch en andere mogelijke risico’s)
- De financiële gevolgen en ambtelijke capaciteit die nodig is voor uitvoering
- Daarbij moeten we ook rekening houden met wat het COA hiervan vindt.

Op basis van een integrale afweging van deze aspecten neemt het college een besluit.