

Datum : 5 september 2024
Onderwerp : Voortgang project erfpacht
Van : Het college van Burgemeester & Wethouders

Geachte leden van de raad,

In navolging op de raadsinformatiebrief van 5 juni j.l. willen wij u hierbij nader informeren omtrent de voortgang van het proces met betrekking tot het project erfpacht.

In de tweede en derde week van juni 2024 zijn in totaal vijf bijeenkomsten voor erfpachters georganiseerd. De erfpachtbijeenkomsten waren met name bedoeld om erfpachters te informeren over de voorgestelde uitwerking van de in oktober 2023 door het college vastgestelde uitgangspunten voor het nieuwe erfpachttijdvak. Deze vastgestelde uitgangspunten gaan over verschillende onderwerpen. Het actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen is daar bijvoorbeeld één van.

De erfpachtbijeenkomsten zijn bezocht door ongeveer 400 erfpachters. De start bestond uit een introductie door wethouder Van de Ven, waarna de voorgestelde uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten door middel van een presentatie werd toegelicht. Daarna zijn de erfpachters in kleine groepen uiteen gegaan waar met behulp van een digitale tool alle reacties (vragen, opmerkingen en ideeën) door de tafelleiders zijn genoteerd. Op deze manier is iedereen in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven en heeft de gemeente een overzicht gekregen van alle reacties.

Vervolgens zijn de meest gestelde vragen plenair in de zaal beantwoord. Alle andere ongeveer 650 reacties zijn inmiddels beantwoord en op de website geplaatst. De aanwezigen van de bijeenkomsten hebben de terugkoppeling ook per e-mail ontvangen.

Uit de reacties is duidelijk geworden dat het grootste bezwaar is gericht tegen de wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald. De voorgestelde uitwerking hield in om de grondwaarde, die wordt gebruikt voor het berekenen van de erfpachtcanon en voor de koopsom voor de bloot eigendom, te berekenen met een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. Om verschillende redenen zijn hiertegen bezwaren geuit. Een argument tegen deze methode was bijvoorbeeld dat ook investeringen die de erfpachter zelf in het vastgoed hebben gedaan (bijvoorbeeld een verduurzaming), doorwerken in de WOZ-waarde en daarom in de grondwaarde en canon.

Een veel gehoord alternatief was om de grondwaarde te berekenen op basis van een vaste grondprijs per m². Daarom is vrijwel meteen gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden om de grondwaarde op deze manier te bepalen.

Zodra door het college over de uitkomst van dit onderzoek een voorlopig besluit is genomen, wordt ook de nieuwe regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom door de verkoop van de bloot eigendom, nader uitgewerkt.

Daarnaast speelde ook de 'Handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen' een rol. Deze handreiking is op 22 mei 2024 verstuurd aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op dat moment was het concept van de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen (de 'AB2024') al grotendeels gereed. Desondanks is het proces tot actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen alsnog grondig getoetst aan deze handreiking. De projectgroep concludeert dat aan de meeste suggesties en best practices in het stappenplan van de handreiking is voldaan. Aanvullend wordt er nog een leeswijzer geschreven bij de algemene bepalingen en een lezerspanel gevormd voor het tegenlezen van het concept.

De terugkoppeling op de reacties en de onderzoeken die naar aanleiding van de erfpachtbijeenkomsten zijn verricht, hebben ervoor gezorgd dat wij de aanvankelijke planning als volgt hebben aangepast:

15 oktober 2024: deadline college- en raadsvoorstel

21 oktober 2024: agendacommissie

12 november 2024: commissie ruimte

28 november 2024: raadsvergadering

Hierna volgt er nog een definitief collegebesluit.

Deze wordt verwacht in januari of februari 2025.