

Zaaknummer: Z - 15025376
Documentnummer: Raad - 1500675

Raadsvergadering d.d. 10 december 2015

Agendapuntnr.: 19

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot uitgifte van bouw kavels in erfpacht in het plan Bemmer IV.

Beslispunten

Uitgifte van bedrijfs kavels in erfpacht.
Bepaling van de verkoopprijs op basis van taxatie.

Samenvatting

De afzet van bedrijfs kavels is gestagneerd. Vanwege de economische recessie zijn banken strikter geworden in het verstrekken van leningen aan bedrijven. Hierdoor worden ondernemers beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Smeerolie voor gebiedsontwikkeling kan gronduitgifte in erfpacht zijn.

Aanleiding

Erfpacht kan de trigger zijn om bedrijven naar Laarbeek te halen waardoor enerzijds de werkgelegenheid een impuls krijgt en anderzijds dit een positief effect heeft op de exploitatie.

Beoogd effect en/of resultaat

Het vergroten van de werkgelegenheid, het stimuleren van de afzet van bedrijfs kavels en kostenbeheersing.

Argumenten

Erfpacht

Erfpacht is na de eigendom het meest omvattende genotsrecht met betrekking tot een onroerende zaak. De inhoud van het recht wordt bepaald door de wet (het Burgerlijk Wetboek) en de specifieke erfpachtvoorwaarden die in de notariële akte van vestiging zijn opgenomen. Hoewel het karakter van de regeling in het BW voor een groot deel van dwingendrechtelijke aard is, biedt de wet partijen veel vrijheid om hun rechtsverhouding nader in te vullen.

In het algemeen worden drie wezenlijk van elkaar verschillende erfpachtvormen (voor wat betreft de duur en daarmee de zekerheid voor de erfpachter) onderscheiden. In de gegeven situatie gaat het om erfpacht voor bepaalde tijd.

Erfpachtconstructie

Om de verkoop van bedrijventerrein te stimuleren is een erfpachtconstructie uitgewerkt waarbij:

- erfpachters de onroerende zaak voor 20 jaar in erfpacht verkrijgen;
- erfpachters een periodieke canon betalen, opgebouwd uit een aflossingscomponent en een rentecomponent (over het resterende deel van de koopsom);
- na het verstrijken van de erfpachtperiode van 20 jaar, de erfpachter van rechtswege de volledige eigendom van de onroerende zaak verkrijgt.

De voorgestelde erfpachtconstructie valt ook onder de omschrijving van huurkoop in de zin van de Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken. Zowel de bepalingen omtrent erfpacht als de bepalingen uit TWHOZ zijn naast elkaar van toepassing.

Feitelijk wordt een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan na maximaal 20 jaar de levering plaatsvindt. Hieraan zijn risico's aan verbonden. In grote lijnen gaat het om het volgende.

- a. Wordt de huurkoop in een normale tussentijds ontbonden, heeft de huurkoper recht op terugbetaling van de betaalde aflossingen. De ondergrond blijft eigendom van de gemeente en zij kan dit perceel tegen marktwaarde verkopen of wederom in erfpacht uitgeven. Niemand kan de waardeontwikkeling, positief of negatief, van vastgoed voorspellen. Huurkoper is bij tussentijds ontbinding wel gehouden om de schade aan de gemeente te vergoeden.
- b. Een erfpachter mag het erfpachtrecht bezwaren met hypotheek (dwingend recht). Bij een faillissement krijg men te maken met 2 partijen. De bank als hypotheekhouder en de curator voor de afwikkeling van het faillissement. De praktijk leert dat alle partijen in dergelijke situaties water bij de wijn (moeten) doen om tot een werkbare oplossing te komen. Voor de gemeente gaat het dan om de vervallen niet betaalde canon(s) en het gegeven dat er enige tijd overheen kan gaan voordat het onroerend goed wederom in de markt gezet kan worden.
- c. Op grond van het BW heeft de voormalig erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of zijn voorganger zijn aangebracht of tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.

De marktwaarde wordt mede bepaald door de onderhoudstoestand en de technisch- en economische levensduur van een pand. Als een beëindiging speelt, zal voor de gebouwen een vergoeding moeten worden betaald. Bij verkoop van het onroerend goed geeft dit een plus op de grondprijs. Het risico zit hier met name in de verkoopbaarheid van het onroerend goed (perceel plus opstal). De bedrijfsgebouwen moeten passen bij de bedrijfsactiviteiten.

- d. Ontbinding van de overeenkomst op grond dat de huurkoper tekort schiet in zijn verplichtingen, kan slechts door de rechter plaatsvinden. In artikel 5.87 BW staat dat er een betalingsachterstand van minimaal twee jaar moet zijn. TWHOZ stelt deze voorwaarde niet.

De termijn waarop een erfpachtovereenkomst ontbonden kan worden, zou door een rechter wel eens gesteld kunnen worden op 2 jaar.

De wet Fido/Gemeentewet

De Wet FIDO, artikel 2, eerste lid geeft aan dat het aangaan van leningen en het uitzetten van middelen en het verlenen van waarborgen en garanties uitsluitend zijn toegestaan voor de uitoefening van de publieke taak.

Artikel 160, lid 1, letter e, Gemeentewet kent het college de bevoegdheid toe om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook de verstrekking van leningen, waarborgen en garanties. Deze handelingen mogen alleen in het kader van de behartiging van een openbaar belang worden verricht.

Van een lening is in de beoogde opzet geen sprake aangezien de gemeente geen geld verstrekt. Wel is sprake van een financieringsconstructie.

Staatssteun

Van staatsteun in de zin van artikel 107 Verdrag van de werking van de Europese Unie (VWEU) is sprake wanneer een maatregel voldoet aan de in deze wet (vijf) genoemde cumulatieve criteria:

1. bij de maatregel zijn staatsmiddelen betrokken;
2. door middel van de maatregel wordt een (niet-marktconform) voordeel verschaft;
3. dit voordeel wordt verschaft aan bepaalde ondernemingen;
4. hierdoor wordt de mededinging vervalst;
5. hierdoor wordt de tussenstaatse handel beïnvloed.

De mededeling van de Europese Commissie (d.d. 10 juli 1997 C-209) is in deze van belang. Door de grondwaarde op basis van taxatie te (laten) bepalen is sprake van een marktconforme prijs en is er geen sprake van staatssteun. Met de toepassing van deze systematiek wordt in feite afgeweken van de grondprijzen zoals door raad zijn vastgesteld.

Marktconformiteit financiële tegenprestatie

Op grond van het BW zijn partijen vrij om al dan niet een canon overeen te komen. Gemeente is gebonden aan regels zoals de beginselen van behoorlijk bestuur, staatssteun en Wet Markt en Overheid. De canon dient dan ook marktconform te zijn. Gemeente mag geen economische activiteiten onder de kostprijs verrichten

Met het oog op de consequenties van de Vennootschapsbelasting (VPB), de discussie over het rentepercentage wat aan de grondexploitatie toegerekend mag worden, is de canonpercentage voor de periode 1 januari 2016 tot 1 januari 2017 (1 jaar) bepaald op 4,5%. De rekenrente binnen de grondexploitatie van 3,5 % verhoogt met 1% opslag voor risico en beheer.

Reguliere erfpacht

Het is niet de intentie om reguliere erfpacht in te voeren (erfpacht, waarbij de erfpachter enkel een rentevergoeding plus opslag over de grondwaarde betaald). Het gaat dan normaliter om perioden tussen de 50 en 100 jaar. De nu voorgestelde constructie is een tijdelijke maatregel om de werkgelegenheid te bevorderen en de verkoop van bedrijventerreinen te stimuleren.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

De gemeente moet de grondopbrengst na uitgifte in erfpacht boeken binnen de grondexploitatie. Hier is als het ware de verkoop dan gerealiseerd. Als tegenboeking wordt de grond gewaardeerd onder de balanspost vaste activa binnen de algemene dienst. De rente en administratielasten die hieruit voorkomen, worden gedekt uit de erfpachtcanon.

Vervolgstappen

Bijlagen (ter inzage gelegde stukken)

Notitie Hekkelman advocaten september 2015.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 27 oktober 2015

1. Om de verkoop van bedrijfskavels te stimuleren en daarmee de werkgelegenheid te bevorderen, de mogelijkheid bieden om bedrijfskavels naast koop ook in erfpacht te verkrijgen waarbij:
 - a. erfpachters de onroerende zaak voor maximaal 20 jaar in erfpacht verkrijgen;
 - b. erfpachters een periodieke canon betalen, opgebouwd uit een aflossingscomponent en een rentecomponent (over het resterende deel van de koopsom);
 - c. na het verstrijken van de erfpachtperiode van 20 jaar, de erfpachter van rechtswege de volledige eigendom van de onroerende zaak verkrijgt;
 - d. het canonpercentage 4,5% bedraagt;
 - e. deze regeling enkel geldt voor de periode vanaf datum raadsbesluit tot 1 januari 2017.
2. De verkoopprijs (grondwaarde) bepalen op basis van taxatie.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,



M.J.M. Meertens

de burgemeester,



F.H.G.M. Ronnes

