

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Zaaknummer: 257106	Behandeld in commissies en raad	
	Datum beeldvormende commissie *	4 december 2024
	Datum oordeelvormende commissie *	11 december 2024
	Datum besluitvormende raadsvergadering	18 december 2024
	Opsteller	F.J. Bekhof
	Telefoonnummer	

*zie website voor de definitieve agenda.

Onderwerp:	Herziening erfpachtbeleid
-------------------	---------------------------

Te besluiten om

1. In te stemmen met de Nota Herziening Erfpachtbeleid, uitwerking kaders nota grondbeleid 2024-2027, waarin de uitgangspunten voor een nieuw erfpachtstelsel worden gedefinieerd ten behoeve van: • De uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond voor woningen; • De conversie of heruitgifte van bestaande erfpachtrechten voor woningen naar het nieuwe erfpachtstelsel. 2. Op basis van de Nota Herziening erfpachtbeleid in te stemmen met: • keuzevrijheid van de erfpachter om tussentijds een bestaand erfpachtrecht ten behoeve van woondoeleinden te converteren naar een eeuwigdurend erfpacht; • verkoop van de bloot eigendom aan de erfpachter na conversie dan wel heruitgifte naar het eeuwigdurend erfpacht. 3. Vast te stellen de Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake woningen ten behoeve van de (her)uitgifte in een eeuwigdurend erfpachtrecht; 4. De waardegrondslag bij de conversie dan wel heruitgifte van het bestaand erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht ten behoeve van woningen te bepalen met behulp van: • de WOZ-waarde, zoals die is vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt; • de grondwaarde als deel van de WOZ-waarde te bepalen met behulp van de in het jaar van heruitgifte of conversie geldende gemeentelijk grondprijnsbeleid voor de levering van bouwrijpe grond voor de verschillende woningtypen; • deze grondwaarde met behulp van toepassing van een depreciatiepercentage van 40% te corrigeren. 5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen eenmaal per vijf jaar de hoogte van het canonpercentage, de disconteringsvoet en tarieven voor beheerkosten en eenmalige handelingen gewijzigd vast te stellen en deze met ingang van 2025 als volgt vast te stellen: • canonpercentage 3,5% • disconteringsvoet 4,75% • conversie naar eeuwigdurende erfpacht met of zonder afkoop canon: € 250
--

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

- verkoop blooteigendom € 650

Inleiding

Ten behoeve van het kunnen continueren van bestaande tijdelijke erfpachtrechten voor woningen is het noodzakelijk het huidige erfpachtstelsel te herzien. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de optie van uitgifte in erfpacht van (bouwrijpe) grond voor de realisering van toekomstige plannen. Een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt voor woningbouw het uitgangspunt. De bestaande tijdelijke erfpachtrechten voor woningen kunnen worden omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Daarnaast behouden de bestaande erfpachters van woningen het recht om het bloot eigendom van hun erfpachtrecht te kopen. Via de vaststelling van de Nota grondbeleid 2024-2027 op 24 april 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaders voor de wijziging van het bestaand erfpachtstelsel. De uitgewerkte kaders worden nu ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

Beoogd effect

Hypotheekverstrekkers zijn zeer terughoudend met hypotheekverstrekking voor de aankoop van woningen op erfpacht, wanneer niet duidelijk is of en onder welke condities een expirerende erfpacht wordt verlengd. Via het nieuwe erfpachtstel ontstaat die benodigde duidelijkheid. Daarnaast vormt dit nieuwe erfpachtstelsel ook de basis voor het (indien gewenst) in erfpacht kunnen uitgeven van bouwrijpe gronden voor nieuwbouw woningen. De conversieregeling voor de eigenaren van tijdelijke erfpachtrechten van woningen is zodanig flexibel ingericht, dat de erfpachter zelf het moment van omzetten van het bestaande tijdelijk erfpachtrecht overstappen kan bepalen. Daarnaast blijft het recht van koop van het bloot eigendom gehandhaafd.

Argumenten

1.1 Nota Herziening Erfpachtbeleid

De nota werkt gedetailleerd het proces uit waarmee de heruitgifte van gronden in erfpacht ten behoeve van bestaande erfpachtrechten plaatsvindt. In de Nota grondbeleid 2024-2027 is geconstateerd dat de bestaande erfpachtrechten van woningen geen strategische betekenis meer hebben voor de gemeente. Daarom wil het college erfpachters door het bieden van maximale flexibiliteit en alleszins redelijke voorwaarden zoveel als mogelijk verleiden vroegtijdig over te stappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, in combinatie met de koop van het bloot eigendom. Voor de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten voor woningen definieert het gemeentelijk grondprijsbeleid, dat jaarlijks door het college via de grondprijsbrief wordt vastgesteld, het prijskader.

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

1.2 Keuzevrijheid bestaande erfpachters woningen

Alleen wanneer het bestaand tijdelijk erfpachtrecht expireert, is de erfpachter als hij het erfpachtrecht wil continueren, genoodzaakt over te stappen naar het nieuwe stelsel. Er zijn diverse factoren van invloed op de bereidheid van de erfpachter om vroegtijdig over te stappen naar het nieuwe stelsel. Daarom is gekozen voor een zo groot mogelijke flexibiliteit voor de erfpachter, waardoor hij kan anticiperen op (wijzigende) omstandigheden.

1.3 Zorgvuldige nieuwe regeling

De nieuwe algemene voorwaarden en de conversieregeling bieden de erfpachter rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, is transparant en is via participatie tot stand gekomen.

- Rechtszekerheid, doordat de nieuwe regeling inzicht biedt in het proces en de rechten en plichten van de erfpachter en de gemeente.
- Rechtsgelijkheid doordat via het model gelijke omstandigheden op gelijke wijze worden behandeld.
- Transparantie, doordat het toegepaste model volledig definieert op welke wijze de waardes worden bepaald.
- De erfpachters actief betrokken zijn bij de totstandkoming van het nieuwe stelsel.

1.4 Financiële effecten voor de bestaande erfpachters

De conversieregeling voor de overstap van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht is gebaseerd op de volgende principes:

1. De grondwaarde van de waarde van het vastgoedobject (opstal en grond) wordt via een grondquote afgeleid van de WOZ-waarde met een peildatum die twee jaar ligt voor het jaar van conversie (bij de overstap in 2025 is dat de WOZ-waarde peildatum 1-1-2023).
2. Bij de bepaling van de grondquote is in prijsklasse, woningtype en woninggrootte aansluiting gezocht bij het gemeentelijk grondprijsbeleid voor nieuwbouwwoningen;
3. De bepaalde grondwaarde wordt met 40% (depreciatiepercentage) gecorrigeerd voor de beperkingen, die een bestaand erfpachtrecht kent.
4. De na toepassing van het depreciatiepercentage resulterende waardegrondslag voor de bepaling van de canon wordt na vestiging van het recht niet meer gewijzigd;
5. Het canonpercentage wordt eenmaal in de vijf jaar aangepast voor ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt.
6. De waarde van het bloot eigendom bedraagt 5% van de waardegrondslag voor de bepaling van de canon.

In het huidige, bestaande beleid van de gemeente werd de in de WOZ-waarde aanwezige waardecomponent van de grond als basis gehanteerd. In de WOZ-taxatie wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de (beperkende) effecten van een erfpachtrecht. Via de toepassing van het depreciatiepercentage wordt daar nu wel rekening mee gehouden.

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Als basis voor de bepaling van de hoogte van het canon- en disconteringsvoet geldt het gemiddelde van de tienjarige staatslening over een periode van tien jaar. Daardoor worden grote schommelingen voor de erfpachter voorkomen.

Tijdens de gehouden bijeenkomsten hebben erfpachters gepleit, gezien de ontwikkeling van de WOZ-waarde van 2022 naar 2023, voor het in 2025 handhaven van 1-1-2022 als peildatum voor de WOZ. De ontwikkeling van de WOZ-waarde is voor de afzonderlijke erfpachters verschillend. Daarnaast gaat van het handhaven van de peildatum 1-1-2022 ook geen stimulerende werking uit. Daarom is als tegemoetkoming gekozen voor het verhogen van de in de disconteringsvoet opgenomen stimuleringspremie van 1,0% naar 1,25%.

De bestaande tijdelijke erfpachtrechten zijn en worden vanaf eerste uitgifte niet meer aangepast. Veel canons bedragen rond de € 10, per jaar. Voor een woning met een WOZ-waarde van € 230.000 peildatum 1-1-2023 resulteert dat bij een overstap in 2023 in een canon van ca. € 724. De afkoopwaarde van deze eeuwigdurende canonverplichting bij een disconteringsvoet van 4,75% bedraagt € 15.242. De waarde van het bloot eigendom bedraagt € 1.035. Exclusief overdrachtsbelasting en administratieve kosten kan het bloot eigendom van het eeuwigdurend erfpachtrecht worden verworven voor € 16.277 (€ 15.242 + € 1.035). De verhoging van de disconteringsvoet met 0,25% heeft in dit rekenvoorbeeld een positief effect van € 847 voor de erfpachter.

1.5 Administratieve kosten

In het canonpercentage is ter dekking van de uit het beheer van de erfpachtportefeuille voortvloeiende beheerkosten een opslag van 0,5% verwerkt

Naast deze structurele kosten ontstaan bij heruitgifte, conversie en verkoop van bloot eigendom incidentele kosten. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Bij heruitgifte in een eeuwigdurende erfpacht is sprake van een verplichting voor een erfpachter om met de gemeente een nieuw erfpachtcontract af te sluiten. Met uitzondering van de notariskosten komen alle verder daarmee samenhangende kosten voor rekening van de gemeente.
2. Wanneer een erfpachter de gemeente verzoekt om medewerking te verlenen conversie van het bestaand erfpachtrecht of verkoop van het bloot eigendom zullen aan de erfpachter handelingskosten in rekening worden gebracht. De achterliggende gedachte is dat de erfpachter niet door de gemeente daartoe wordt verplicht.

De tarieven voor de aan de erfpachter in rekening te brengen handelingskosten zullen eenmaal per vijf jaar worden vastgesteld. In 2025 gelden de navolgende tarieven:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. conversie met of zonder afkoop | € 250,00 |
| 2. verkoop bloot eigendom | € 650,00 |

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Kanttekeningen

1.1 Afwijkende rechten van erfpacht.

Binnen de gemeente zijn 5 rechten van erfpacht gevestigd voor onbepaalde tijd. Het betreft rechten die in een ver verleden (voor 1907) gevestigd zijn. Deze rechten zijn niet gevestigd voor een bepaalde tijd maar voor onbepaalde tijd. Samen met de notaris wordt nader onderzocht hoe voor deze rechten van erfpacht het beste aansluiting gezocht kan worden bij het herziene erfpachtstelsel. Voor deze 5 rechten zal een maatwerkoplossing gezocht moeten worden.

Financiën

De heruitgifte van bestaande erfpachtrechten, eventueel in combinatie met verkoop van het bloot eigendom van deze rechten, van woningen leidt tot eenmalig financieel voordeel voor de gemeente. Zowel de hoogte als het moment waarop dat financieel voordeel ontstaat is afhankelijk van het gedrag van de erfpachters. Zij hebben tot het moment van expireren van hun bestaand recht de vrijheid zelf te bepalen wanneer zij overstappen.

Juridisch

De Nota Herziening Erfpachtbeleid is uitgewerkt in Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake woningen. Zij vormen het juridisch kader waarbinnen door het college van burgemeester en wethouders de (her)uitgifte van grond in erfpacht plaatsvindt.

De invoering van het nieuwe erfpachtstelsel heeft geen consequenties voor bestaande erfpachtrechten. Die worden tot het moment van expireren door de gemeente gerespecteerd.

Communicatie

Bij de uitwerking van het erfpachtbeleid zijn de bestaande erfpachters van woningen betrokken. Er is een tweetal algemene informatiebijeenkomsten gehouden. Daarnaast is een klankbordgroep van erfpachters geconsulteerd bij de uitwerking. Na besluitvorming door de gemeenteraad worden alle erfpachters geïnformeerd.

Fatale termijn

-

Uitvoering

Na vaststelling van de Nota Herziening erfpachtbeleid en de Algemene erfpachtvoorwaarden zal de (her)uitgifte vanaf dat moment op basis van die regels plaatsvinden.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<i>Nota Grondbeleid 2024-2027 (24 april 2024)</i>
Intrekken beleidsnota's:	-
Gevolgen ander beleid:	-

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Bijlagen

- Nota Herziening erfpachtbeleid;
- Algemene erfpachtvoorwaarden inzake woningen gemeente Harlingen.

Harlingen, 5 november 2024.

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester,

S.C. van Gent

C.M. Sjerps

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Herziening erfpachtbeleid
-------------------	---------------------------

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024.

Besluit

1. In te stemmen met de Nota Herziening Erfpachtbeleid, uitwerking kaders nota grondbeleid 2024-2027, waarin de uitgangspunten voor een nieuw erfpachtstelsel worden gedefinieerd ten behoeve van:
 - De uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond voor woningen;
 - De conversie of heruitgifte van bestaande erfpachtrechten voor woningen naar het nieuwe erfpachtstel.
2. Op basis van de Nota Herziening erfpachtbeleid in te stemmen met:
 - keuzevrijheid van de erfpachter om tussentijds een bestaand erfpachtrecht ten behoeve van woondoeleinden te converteren naar een eeuwigdurend erfpacht;
 - verkoop van de bloot eigendom aan de erfpachter na conversie dan wel heruitgifte naar het eeuwigdurend erfpacht.
3. Vast te stellen de Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake woningen ten behoeve van de (her)uitgifte in een eeuwigdurend erfpachtrecht;
4. De waardegrondslag bij de conversie dan wel heruitgifte van het bestaand erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht ten behoeve van woningen te bepalen met behulp van:
 - de WOZ-waarde, zoals die is vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt;
 - de grondwaarde als deel van de WOZ-waarde te bepalen met behulp van de in het jaar van heruitgifte of conversie geldende gemeentelijk grondprijsbeleid voor de levering van bouwrijpe grond voor de verschillende woningtypen;
 - deze grondwaarde met behulp van toepassing van een depreciatiepercentage van 40% te corrigeren.
5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen eenmaal per vijf jaar de hoogte van het canonpercentage, de disconteringsvoet en tarieven voor beheerkosten en eenmalige handelingen gewijzigd vast te stellen en deze met ingang van 2025 als volgt vast te stellen:
 - canonpercentage 3,5%
 - disconteringsvoet 4,75%
 - conversie naar eeuwigdurende erfpacht met of zonder afkoop canon: € 250
 - verkoop blooteigendom € 650

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Besluit aangepast

--

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 18 december 2024.

, de voorzitter

, de raadsgriffier