



Aan: Het Algemeen Bestuur van het Meerschchap Paterswolde
Van: Karin Hunziker
Datum: 20 november 2019
Betreft: Voorstel afkoop erfpachtcanon

Geachte Bestuur,

In de vergadering van het algemeen bestuur van 17 juni 2019 is besloten dat er een notitie zal worden voorbereid waarin de consequenties van afkoop erfpachtcanon en verkoop bloot eigendom zullen worden toegelicht. In deze memo willen we u hierover informeren. En wordt u gevraagd een besluit te nemen.

Geschiedenis

Het Meerschchap heeft sinds het eind van de jaren tachtig percelen grond in erfpacht uitgegeven voor recreatiepercelen, horecapercelen, clubaccommodaties, jachthaven en een permanente woning.

De motieven om indertijd te kiezen voor erfpacht waren:

- Het behouden van invloed op het gebruik van de grond, zodat dit gebruik in overeenstemming blijft met de doelstellingen van het Meerschchap
- Het genereren van een jaarlijks vaste inkomstenbron

De uitgifte geschiedde indertijd uit sociale overwegingen tegen relatief lage jaarlijkse canons. De man met de kleine beurs moest ook aan het water kunnen blijven recreëren. De canons zijn weliswaar geïndexeerd, maar in de loop der tijd niet in gelijke mate meegegaan met de explosieve waardeinstijging van recreatiepercelen aan het water. Gevolg is dat het Meerschchap wel (bloot) eigenaar is van waardevolle percelen, maar naar verhouding weinig inkomsten heeft uit deze bezittingen.

Huidige situatie

Het Meerschchap heeft in de loop der jaren verschillende algemene erfpachtvoorwaarden (AEV 1989 en 1993) gehanteerd, waaronder de voortdurende erfpachtcontracten zijn gesloten.

De verschillende erfpachtstelsels en de algemene erfpachtvoorwaarden worden in bijlage 1 in hoofdlijnen beschreven.

Het Meerschchap heeft sinds het eind van de jaren tachtig, in totaal 99 percelen grond in erfpacht uitgegeven. Het gaat hier in meerderheid om percelen met recreatiewoningen/stacaravans. Van 2 objecten is de erfpachtcanon bij het sluiten van het erfpachtcontract voor 50 jaar afgekocht.

Per gemeente zijn dit:

Gemeente Tynaarlo:

- 1 horecabedrijf (1985)
- 77 Recreatiepercelen (1989, de leegte 1993)
- 1 natuurterrein de bulten

Gemeente Groningen

- 1 Jachthaven met 2 locaties (1993)
- 1 haven bij recreatievereniging (1989)
- 1 horecabedrijf (1985)
- 2 clubaccommodaties (1993)
- 3 recreatieverenigingen (1989)
- 12 losse recreatiepercelen (1989)
- 1 permanente woning (1993)

Het is niet mogelijk om eenzijdig bestaande erfpachtovereenkomsten open te breken. In slechts enkele erfpachtovereenkomsten is opgenomen dat om de vijftig jaar de waarde van de grond opnieuw wordt vastgesteld en in de canon verdisconteerd. Dit gegeven betekent dat pas rond 2035 de inkomsten een afspiegeling zijn van de reële waarde. In de erfpachtvoorwaarden 1993 zijn mogelijkheden opgenomen op het erfpachtrecht af te kopen.

Afkoop erfpachtcanon

In de algemene voorwaarden van 1989 is deze mogelijkheid niet opgenomen. Om erfpachters enige zekerheid te geven over de hoogte van de canon zou het mogelijk maken van afkoop van erfpachtcanon tussentijds een optie zijn.

Dit houdt in dat een erfpachter op enig moment aangeeft de canon te willen afkopen en dan voor 50 jaar zekerheid te hebben. Na deze termijn zal de grondwaarde opnieuw vastgesteld worden en afwijking dus ook opnieuw tot canonverschuldiging leiden.

Echter afkoop van een canon voor 50 jaar is niet voor iedereen financieerbaar en het erfpachtcontract blijft gewoon bestaan.

Consequenties:

- Juridisch, er moet een afkoopregeling worden vastgelegd met daarin aanvullende algemene voorwaarden.
- Planologisch, situatie blijft dezelfde
- Financieel, erfpachter is voor 50 jaar af van onzekerheid over indexeringen, het meerschapg krijgt in 1 keer een bedrag betaald en niet meer jaarlijks een kleiner bedrag. Voor de exploitatie betekend dit geen structurele dekking maar dat zou boekhoudkundig opgelost kunnen worden.

Koop bloot eigendom

In geen van de algemene voorwaarden is deze mogelijkheid opgenomen. Om erfpachters de mogelijkheid te geven om volledig eigenaar te worden van perceel en opstal kan het verkopen van het blote eigendom worden overwogen.

Consequenties:

- Juridisch, het eigendom gaat over naar de erfpachter en het erfpachtcontract wordt daarmee beëindigd. Echter is koop niet eenzijdig verplicht op te leggen. Bij het mogelijk maken van het verkopen van het blote eigendom is het aan de erfpachter om te beslissen of hij dat wil. Er zal dan ook een groep erfpachters zijn die hier wel gebruik van zullen maken maar ook zeker een grote groep die dit niet doen en gewoon het erfpachtcontract behouden. Er zullen dan 2 systemen naast elkaar blijven bestaan. Wanneer er een substantieel aantal erfpachtcontracten wordt verkocht neemt de administratieve last voor het Meerschapg iets af omdat bij verkoop van percelen met erfpacht goedkeuring vanuit Meerschapg nodig is en controle van notarisaktes noodzakelijk zijn. En door verkoop dat aantal contracten waarschijnlijk afneemt. Maar de verkoop van percelen brengt natuurlijk ook weer extra administratieve last met zich mee.
- Planologisch, het Meerschapg heeft geen sturing meer op ontwikkelingen op de percelen
- Financieel, het Meerschapg krijgt in 1 keer een bedrag betaald en niet meer jaarlijks een kleiner bedrag. Voor de exploitatie betekend dit geen structurele dekking. Voor de exploitatie betekend dit jaarlijks een verlies. En eenmalig een winst in het jaar wanneer een perceel verkocht zou worden.

Overzicht voor – en nadelen

Erfverpachter (Meerschapp)				
		Erfpacht in stand houden	Afkoop erfpacht canon	Koop bloot eigendom
Voordelen	Financieel	Constance bron van inkomsten	Moet boekhoudkundig gereserveerd worden, daardoor wel als constante bron van inkomsten beschikbaar	
	Planologisch	Zeggenschap over ontwikkelingen binnen voorwaarden van erfpachtcontract	Zeggenschap over ontwikkelingen binnen voorwaarden van erfpachtcontract	
	Juridisch	Geen aanpassingen erfpachtcontracten noodzakelijk		
Nadelen	Financieel		Moet met accountant vastgesteld worden hoe dit vastgelegd moet worden	Incidentele inkomsten die terugvloeien naar de deelnemende gemeentes, exploitatie meerschapp tekort wordt hierdoor groter, bijdrage van gemeenten moet structureel omhoog
	Planologisch			Zeggenschap over ontwikkelingen alleen vanuit bestemmingsplan
	Juridisch		Met alle erfpachters moeten nieuwe voorwaarden worden vastgesteld om dit mogelijk te maken, administratieve last	Met elke erfpachter apart dient een koopovereenkomst te worden gesloten Waterleiding moet uitgezocht worden Mandelige stukken moet oplossing voor gezocht worden Waarde van bloot eigendom moet bepaald worden Doordat erfpacht zal blijven bestaan, meerdere vormen naast elkaar is administratieve last

Erfpachter				
		Erfpacht in stand houden	Afkoop erfpacht canon	Koop bloot eigendom
Voordelen	Financieel	Geen financiering noodzakelijk om grond aan te kopen	Voor aantal jaren van de afkoop zekerheid mbt hoogte erfpachtcanon	Waarde van bloot eigendom moet in 1 keer betaald worden aan Meerschapp. Financiering waarschijnlijk noodzakelijk
	Planologisch			
	Juridisch			Eigenaar van de grond, geen relatie meer met meerschapp mbt ontwikkelingen
Nadelen	Financieel	Onzekerheid mbt hoogte erfpachtcanon afsluiten hypotheek is moeilijk	Erfpachtcanon bedrag is in 1 keer substantieel, moeilijk te financieren	
	Planologisch			
	Juridisch		Met Meerschapp moeten nieuwe voorwaarden worden vastgesteld om dit mogelijk te maken	Met Meerschapp moet een koopovereenkomst gesloten worden

Andere gemeenten

In de gemeenten Utrecht, Amsterdam en Groningen zijn in de afgelopen jaren met betrekking tot erfpacht afkoopregelingen ingevoerd. Het kopen van het blote eigendom is alleen voor permanente woningen mogelijk

gemaakt, maar ook onder strenge voorwaarden. Wel zijn voor overige objecten afkoopregelingen voor de canon mogelijk gemaakt.

Samenvattend

Wanneer alle voor en nadelen worden afgewogen stelt het dagelijks bestuur voor om de lijn van andere gemeente het afkopen van de erfpachtcanon mogelijk te maken.

Vanuit het oogpunt van strategisch planologisch belang, administratieve mogelijkheden van het Meersch, continuïteit van financiële dekking begroting Meersch en het principe dat erfpacht in het Meerschgebied bedacht is om recreëren rond het meer voor iedereen betaalbaar te houden.

Voorstel:

1. Besluit afkoop van erfpachtcanon mogelijk te maken.
2. Verzoekt het dagelijks bestuur een afkoopregeling te ontwerpen waarbij de werkwijze om tot de grondwaarde te komen nog om nadere uitwerking vraagt en er onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende soorten objecten.

Het Algemeen Bestuur van het Meersch Paterswolde heeft in haar vergadering van 9 december 2019 besloten:

Akkoord te gaan met het mogelijk maken van het afkopen van de erfpachtcanon

Het dagelijks bestuur opdracht te geven om hiervoor een afkoopregeling voor te bereiden en in de volgende AB vergadering te laten vaststellen

Haren, 9 december 2019

Het Algemeen Bestuur van het Meersch Paterswolde,
Namens hen,

I. Jongman, voorzitter

K. Hunziker, Secretaris

Bijlagen:

1. Erfpachtstelsels en – voorwaarden
2. Overzichtskaart erfpacht percelen Meersch

Bijlage 1

Erfpachtstelsels en - voorwaarden

Erfpachtstelsels

Erfpacht is een zakelijk recht dat ligt tussen eigendom en huur. Het geeft de erfpachter de bevoegdheid om de zaak van een ander, de zogenaamde bloot eigenaar, te houden en te gebruiken in ruil voor een vergoeding, de zogenaamde canon. Er bestaan verschillende stelsels van erfpacht. De volgende drie stelsels van erfpacht worden onderscheiden:

- voortdurende erfpacht;
- tijdelijke erfpacht;
- eeuwigdurende erfpacht.

Voortdurende erfpacht

Bij het Meerschapp Paterswolde is er voornamelijk sprake van uitgifte in voortdurende erfpacht. In het stelsel van de voortdurende erfpacht wordt de erfpacht voor onbepaalde tijd aangegaan. Daarbij wordt de looptijd van het recht van erfpacht verdeeld in administratieve periodes, zogenaamde tijdvakken.

De tijdvakken geven de erfpachter en de bloot eigenaar de mogelijkheid om afspraken die bij de uitgifte in erfpacht zijn gemaakt aan te passen. Daarnaast wordt volgens de voorwaarden de canon vijfjaarlijks geïndexeerd. In de voorwaarden van 1993 is er nog een mogelijkheid om de grondwaarde opnieuw vast te stellen bij een wijziging van de bestemming.

Bij voortdurende erfpacht ziet de afkoop van de canonverplichting op een tijdvak van 50 jaar. Wanneer de canon voor een tijdvak van 50 jaar wordt afgekocht is de afkoopsom gelijk aan de actuele grondwaarde of wel de grondwaarde van dat moment.

Tijdelijke erfpacht

Bij het Meerschapp Paterswolde is geen sprake van tijdelijke erfpacht.

Het verschil tussen de tijdelijke en voortdurende erfpacht zit voornamelijk in het feit dat het Meerschapp bij de tijdelijke erfpacht weer volledig eigenaar zou worden van de grond bij afloop van het contract.

Eeuwigdurende erfpacht

Bij het Meerschapp Paterswolde is geen sprake van eeuwigdurende erfpacht. Dit stelsel is duidelijk anders dan de tijdelijke en voortdurende erfpacht, aangezien er geen sprake is van tijdvakken en van een einddatum. De canon ligt vaak vast of wordt hooguit geïndexeerd dan wel er sprake is van een eenmalige afkoopsom. De toekomstige grondwaardestijging komt daarmee in principe ten gunste van de erfpachter en niet van de bloot eigenaar, zoals bij tijdelijke en voortdurende erfpacht wel het geval is.

Erfpachtvoorwaarden

Het Meerschapp Paterswolde heeft in de loop der jaren verschillende algemene erfpacht voorwaarden (AEV 1989 en 1993) gehanteerd waaronder de voortdurende erfpachtcontracten zijn gesloten. Bij 1 contract zijn de erfpachtvoorwaarden van de gemeente Groningen 1985 gehanteerd. De verschillende vastgestelde voortdurende erfpachtvoorwaarden staan hierna kort beschreven.

Algemene Erfpachtvoorwaarden (AEV) 1989

De uitgifte is voor onbepaalde tijd, waarbij indexatie mogelijk is. De aanpassing van de canon dient volgens de erfpachtvoorwaarden eens per 5 jaar te geschieden op basis van de waardeverandering van het geld. De waardeverandering van het geld wordt vastgesteld op basis van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (reeks werknemersgezinnen), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Algemene Erfpachtvoorwaarden (AEV) 1993

In deze voorwaarden is opgenomen dat er, in afwijking van de voorwaarden uit 1989, de aanpassing van de canon dient volgens deze erfpachtvoorwaarden eens per 5 jaar te geschieden op basis van enkel de rentestand. De aanpassing van de rentestand vindt plaats op basis van het gemiddelde rendement van de nieuwste 3 langstlopende staatsleningen.

In deze voorwaarden is het mogelijk gemaakt om de canonverplichting bij uitgifte of tussentijds af te kopen voor een periode van 50 jaar en voor een bedrag gelijk aan de waarde van de grond op dat moment. Met afkoop wordt tussentijdse indexering en grondwaardeherziening voorkomen.

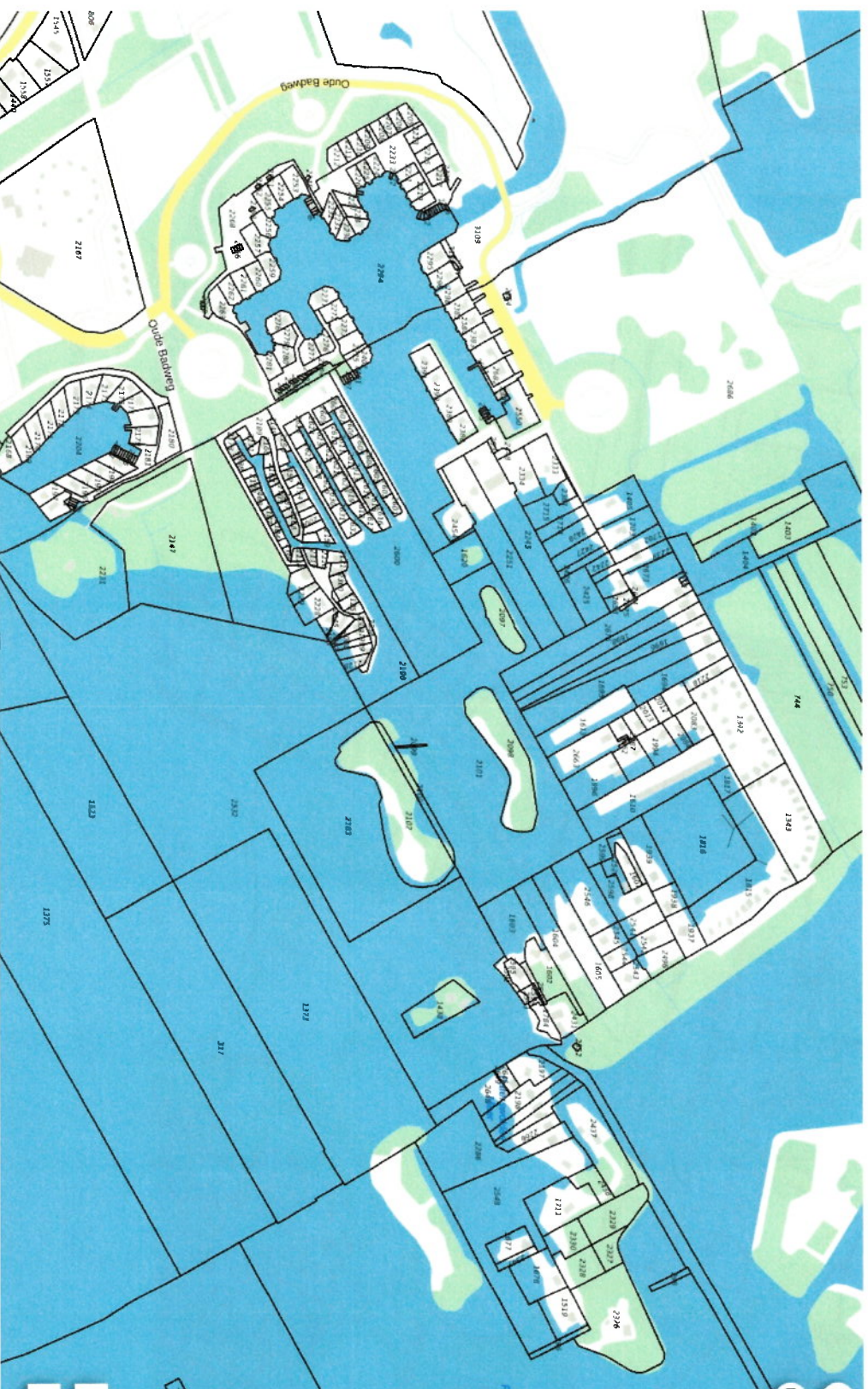
De afkoop van de canon voor een tijdvak van 50 jaar bij uitgifte of tussentijds, vindt plaats door betaling van de actuele grondwaarde. Na 50 jaar wordt de grondwaarde opnieuw vastgesteld, maar dient enkel de eventuele meerwaarde van de grond te worden bijbetaald. Met de bijbetaling van die meerwaarde van de grond is vervolgens de erfpachtcanon voor wederom 50 jaar afgekocht.

Bilage 2

Erfpacht percelen

Westkant meer

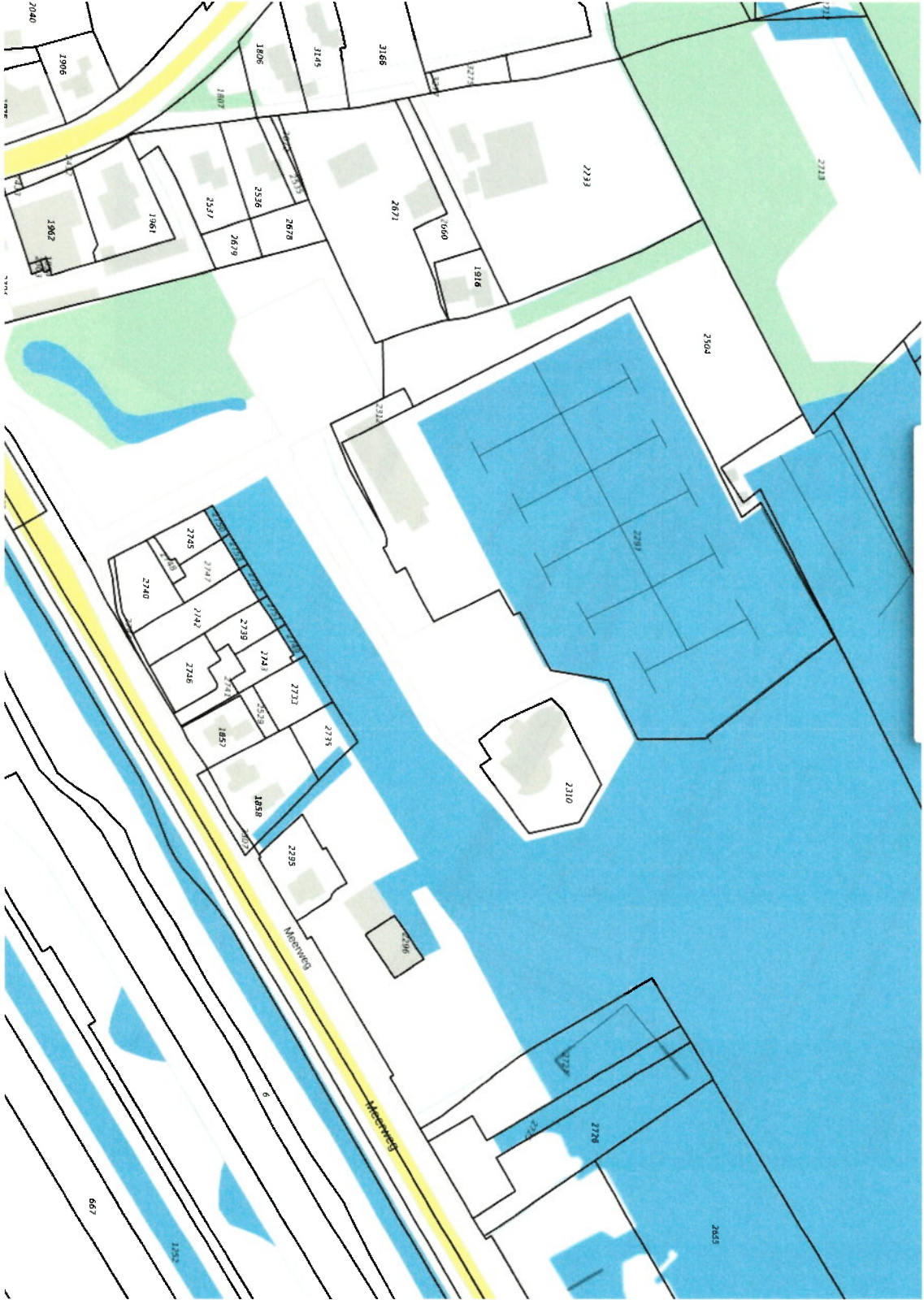
Recreatiepercelen en jachthaven recreatievereniging



Natuurperceel, horecaperceel en recreatiepercelen



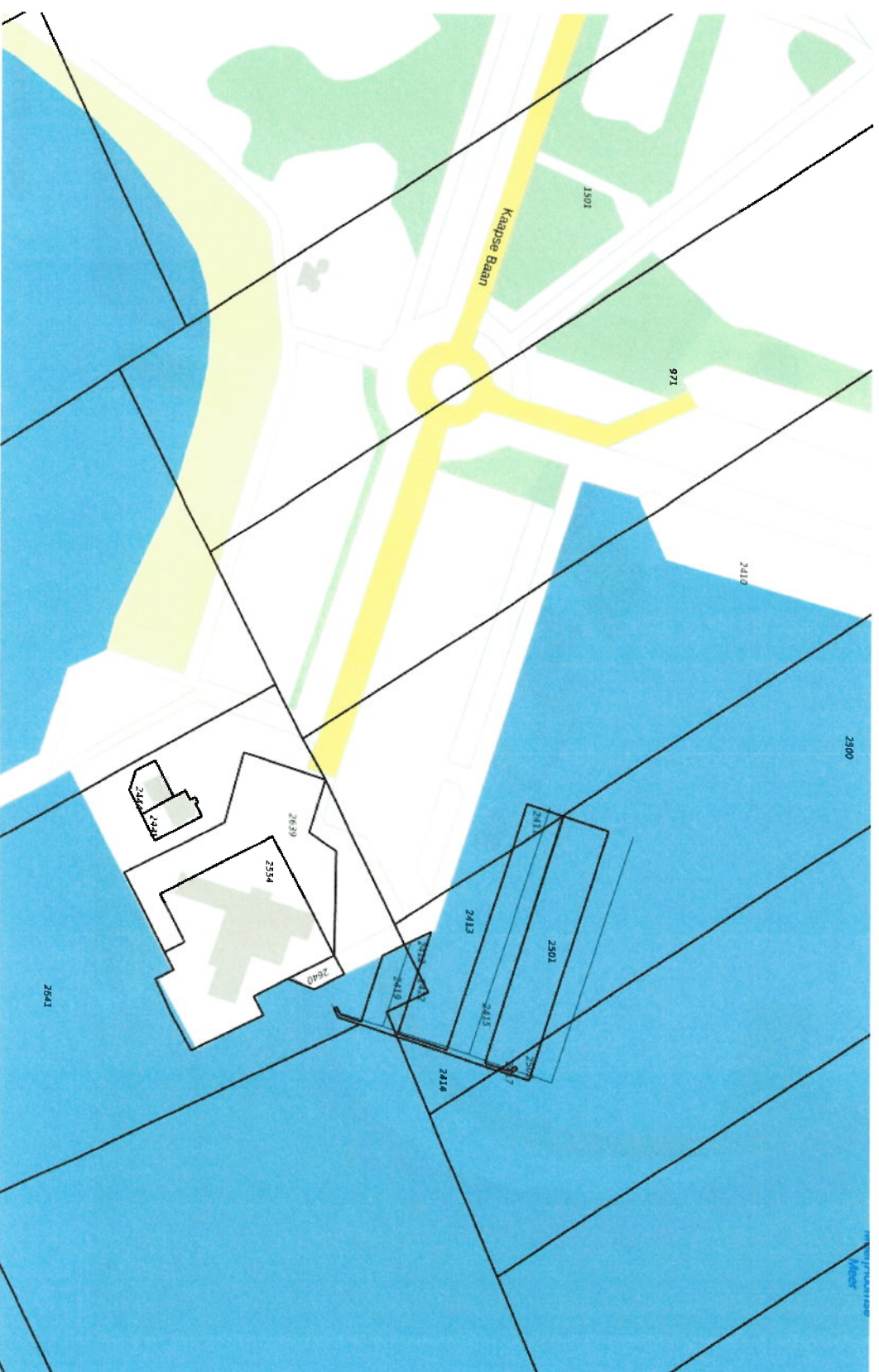
Jachthaven



Woningpercelen



Jachthaven en verenigingsgebouwen



Verenigingsgebouw



