

Erfpacht in Alphen aan den Rijn

1: Inleiding en kader

Erfpacht is net als verkoop, verhuur en verpachting een instrument om grond uit te geven. Het al dan niet hanteren van erfpacht als instrument van gronduitgifte is een eigen (gemeentelijke) keuze. Sommige grotere gemeenten hanteren erfpacht maar ook terreinbeherende organisaties, zeehavens en luchthavens hebben voor dit instrument gekozen. Ook de gemeente Alphen aan den Rijn heeft een erfpachtportefeuille.

Het juridisch kader voor erfpacht ligt vast in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; deze wettelijke bepalingen zijn deels dwingend van aard en deels aanvullend recht. Hoewel partijen (bijvoorbeeld de gemeente als grondeigenaar en een ondernemer als erfpachter) dus enige vrijheid hebben om met elkaar de condities van een erfpachtcontract in te vullen, zijn er – onder invloed van de jurisprudentie, uitvoeringspraktijk en vakliteratuur - wel min of meer breed aanvaarde en gehanteerde werkwijzen ontstaan.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2014 de Nota grondbeleid 2015 – 2019 vastgesteld. Deze nota is het beleidsmatige kader voor de keuze van grondinstrumenten. Over de keuze tussen de verschillende instrumenten is daarin het volgende vastgelegd:

“In principe worden alle uit te geven gronden verkocht. Voor een aantal specifieke functies / categorieën kan echter ook gekozen worden voor verhuur of uitgifte in erfpacht. Dit geldt bijvoorbeeld voor volkstuinen en sportvelden. Maar ook bijvoorbeeld bij gronden voor pompinstallaties, recreatiegebieden en maatschappelijke voorzieningen kan er voor worden gekozen om deze gronden uit te geven in erfpacht of verhuur.”

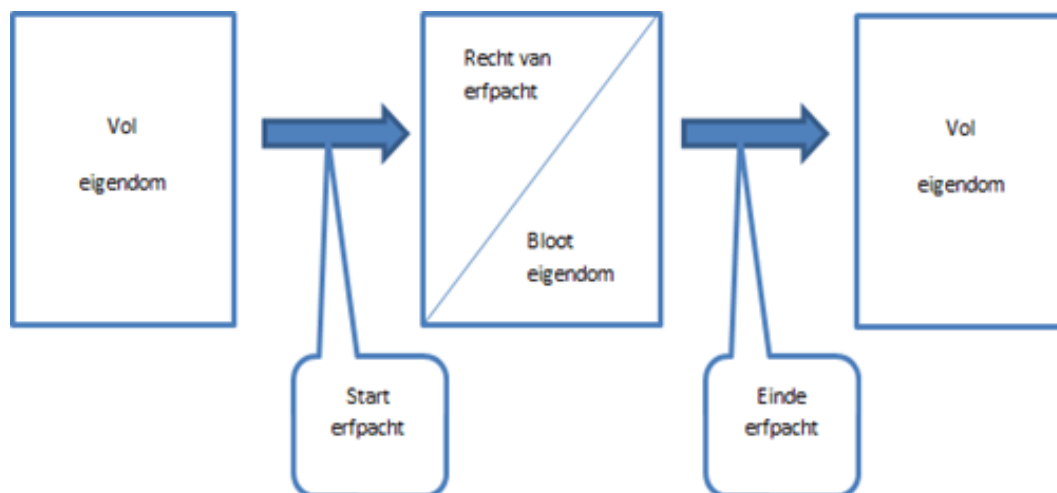
Het college heeft in augustus 2017 een bestuursopdracht vastgesteld met daarin de volgende onderzoeksvragen:

- Wat de effecten en mogelijkheden zijn van omzetting erfpacht naar eigendom en de consequenties voor de begroting;
- Welke gronden van strategisch belang zijn;
- Een lange termijn strategie motorbrandstofverkooppunten in relatie tot duurzaamheid;
- Berekeningsgrondslagen voor actualisatie erfpachtcanon.

De nu voorliggende notitie beantwoordt deze vragen en plaatst daarbij de keuze voor het inzetten van erfpacht in een breder kader. Daarmee is deze notitie een aanvulling op en uitwerking van de nota Grondbeleid.

2: Wat is erfpacht

Erfpacht is een van de manieren om grond uit te geven aan een andere partij, net als verkoop, verhuur en verpachting. Bij uitgifte in erfpacht neemt het eigendom van de oorspronkelijke eigenaar af tot bloot-eigendom en de erfpachter verkrijgt het *“genots- en gebruiksrecht van de onroerende zaak als ware hij eigenaar”* gedurende de periode van het (meestal tijdelijke) erfpachtrecht. Dit erfpachtrecht heeft vaak alleen betrekking op grond (waarop de erfpachter zelf opstallen realiseert), maar soms omvat het recht van erfpacht niet alleen de grond maar ook de daarop al aanwezige opstallen. Als tegenprestatie voor het genot en gebruik betaalt de erfpachter een vergoeding (*“canon”*). Op het moment dat het erfpachtrecht eindigt, groeit het bloot eigendom van de grondeigenaar door vermenging weer aan tot vol eigendom. De grondeigenaar kan op dat moment weer volledig beschikken over het perceel en kan dit weer gebruiken zoals hij dat wenst.



3: Analyse van de huidige erfpachtportefeuille

De portefeuille aan erfpachtcontracten omvat 75 contracten met een totale jaarlijkse opbrengst van circa € 679.000,- (peildatum november 2018). De portefeuille kan worden opgedeeld in meerdere categorieën:

Categorie	Aantal	Opbrengst
Leisure	10	121.939
Motorbrandstofverkooppunten	9	494.924
Overige bedrijvigheid	8	17.874
Sport en maatschappelijk	12	44.177
Tuin en erf	36	53
<i>Totaal</i>	<i>75</i>	<i>€ 678.968</i>

Leisure:

Betreft ondergrond onder bedrijven in commercieel-recreatieve branche: met name rondom Zegerplas, locaties in park Rijnstroom en in Europark en daarnaast percelen bij Avifauna en Archeon. Contracten dateren van 1973-2011; looptijden van 30 tot 75 jaar; één contract loopt in 2019 af. Voorwaarden ten aanzien van indexerings variëren.

Motorbrandstofverkooppunten:

Betreft de grond onder pompeilanden van 9 tankstations, verspreid langs vooral doorgaande wegen binnen de gemeente. Historie gaat terug naar in ieder geval jaren '70. De regulering en het vragen van een vergoeding was gebaseerd op de overweging dat de toenemende verkeersintensiteit en het ruimtebeslag zou leiden tot extra kosten voor de gemeente. De huidige contracten zijn afgesloten tussen 2003 en 2016 en hebben een looptijd variërend van 10 tot 20 jaar. Drie van de contracten lopen af in de jaren 2019 / 2020. De vergoeding is omzetafhankelijk (afdracht per liter verkochte brandstof, voorschot en afrekening). Daarnaast zijn er nog twee tankstations op gemeentegrond waar sprake is van een historische situatie met een huurovereenkomst in plaats van erfpacht en een vergoeding die niet is gerelateerd aan de omzet.

Overige bedrijvigheid:

Betreft percelen in Rijnhaven (opslag, parkeren, maar ook opstallen), grond onder kinderopvanglocaties en onder crematorium Oosterbegraafplaats. Een deel van deze contracten kent geen indexeringsmogelijkheid; duur varieert en is maximaal 75 jaar.

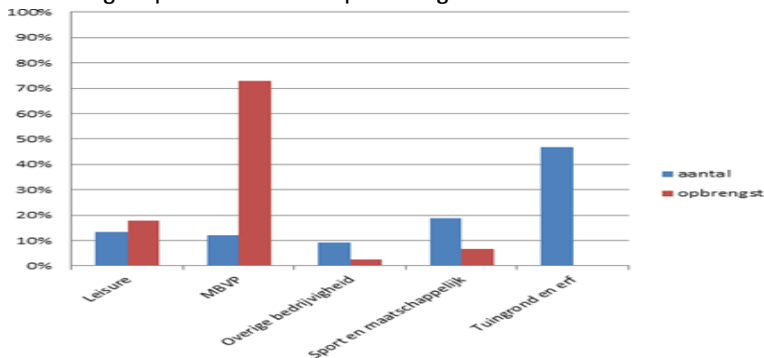
Sport en maatschappelijk:

Een divers samengestelde categorie: sportverenigingen, scouting, golf, manege; locaties verspreid over de stad. Contracten uit periode 1955-2008, looptijden variëren van 30 jaar tot onbepaald. Canon en financiële voorwaarden zijn zeer wisselend.

Tuin en erf:

Betreft stroken tuin, paden en brandgangen, met name gelegen in oudere wijken rondom station Alphen en Lage Zijde. Afgesloten tussen 1935 en 1953, geldig tot wederopzegging. De lage canon wordt niet geïndexeerd.

Verdeling erfpachtcontracten per categorie:



4: Conclusies ten aanzien van de huidige erfpachtportefeuille

Een nadere beschouwing van de portefeuille en de contracten leidt tot een aantal constatering en conclusies:

voor wat betreft inhoud, samenstelling en betekenis van de portefeuille:

- De samenstelling van de portefeuille is zeer divers; wel heeft het merendeel van de contracten betrekking op percelen in de kern Alphen aan den Rijn. Categorieën van contracten hebben in de meeste gevallen betrekking op percelen in een specifiek geografisch gebied en dateren uit een specifieke periode. Blijkbaar was er bij die ruimtelijke ontwikkeling op dat moment de behoefte om het grondgebruik door middel van erfpacht te regelen, terwijl daarbij nu wellicht andere keuzes zouden worden gemaakt.
- De totale jaarlijkse opbrengst van gemeentelijke gronden (verhuur, erfpacht, opstal) en gebouwd vastgoed bedraagt circa € 4 miljoen (exclusief incidentele verhuur sport). Het onderdeel erfpacht vormt hiervan circa 17% of € 679.000. Dit bedrag is structureel verwerkt in de begroting.
- De opbrengst per contract is zeer wisselend. De contracten m.b.t. motorbrandstofverkooppunten zijn verantwoordelijk voor ruim 70% van de opbrengst uit erfpacht. De contracten m.b.t. tuingrond en erf brengen nauwelijks iets op maar vormen naar aantal wel bijna de helft van de portefeuille.

voor wat betreft de inhoud van de contracten:

- De contracten zijn in juridisch en inhoudelijk opzicht een product van hun tijd en zouden met de huidige kennis en inzichten anders worden ingericht. Lang niet altijd is sprake van indexering van vergoedingen en waar wel sprake is van indexering is de gekozen methodiek niet consequent.
- In afwijking van de landelijke praktijk van erfpacht onder niet-woningen kennen de erfpachtcontracten binnen de gemeente Alphen aan den Rijn niet de mogelijkheid van een periodieke tussentijdse herziening, elke 5 of 10 jaar. Waar de indexering tot doel heeft de canon gelijk op te laten gaan met de inflatieontwikkeling, heeft de tussentijdse herziening tot doel om de canon mee te laten bewegen met de macro-economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de grond- en vastgoedmarkt.
- Ook de looptijd van contracten, de beëindigingsregelingen en de tussentijdse opzegbaarheid is zeer divers geregeld.

Voor wat betreft de organisatie van de portefeuille:

- Het beheer van de contractenportefeuille kan versterkt worden. Relevante elementen zoals einddata en indexeringsmomenten zijn geïnventariseerd en vastgelegd in het Vastgoed Informatiesysteem. Actief beheer van deze contracten en monitoring van de contractpartners vindt nog beperkt plaats. Door het ontbreken van de periodieke herzieningsmogelijkheid in de contracten is er ook geen logisch moment om de actualiteit van contracten in relatie tot het betreffende grondgebruik te bezien. Overigens gelden deze voorgaande constatering niet alleen ten aanzien van erfpacht, maar ook ten aanzien van de aanzienlijk grotere verhuurportefeuille.

5: Waarom erfpacht

Waarom in het verleden in Alphen aan den Rijn voor erfpacht is gekozen is niet in alle gevallen te reconstrueren. In het algemeen wordt deze keuze echter gemotiveerd vanuit een combinatie van één of meer van de onderstaande overwegingen:

Vanuit optiek van de "overheid":

- Behoud van strategische grondposities. In een situatie waar op termijn een andere invulling van een grondperceel wordt overwogen, en verkoop van dat perceel dus niet wenselijk is, kan erfpacht een goed instrument zijn om het grondgebruik in de tussenliggende periode te regelen. Ook het voorkomen van versnippering van grondposities is een argument dat in dit kader gebruikt wordt. Indien alle percelen rondom een beoogde uitgifte gemeentelijk eigendom zijn en blijven, kan het qua beheer of om toekomstgericht de vrije hand te houden, wenselijk zijn om deze uitgifte in erfpacht/opstal te doen en dit perceel niet te verkopen.
- Middel om waardeinstijging aan de gemeenschap (aan de gemeente) toe te laten komen. Waardeontwikkeling van een grondperceel, bijvoorbeeld door macro-economische stijging van grondprijzen, komt ten goede aan de grondeigenaar. Als bij de gronduitgifte wordt gekozen voor verkoop, profiteert de nieuwe eigenaar van deze waardeinstijging. Bij uitgifte in tijdelijke erfpacht komt de grond op enig moment weer volledig ter beschikking van de oorspronkelijke eigenaar en profiteert deze bij verkoop van een eventuele waardeinstijging van het grondperceel die tijdens de looptijd van de erfpacht is opgetreden. In de beginjaren van erfpacht in Nederland was dit een vooral politiek gebruikt argument.
- Sturing. Er zijn situaties waarin het wenselijk is om blijvend (en actief) te kunnen sturen op het gebruik van grond en op de naleving van de verplichtingen door de contractspartner. Voor een deel wordt hierin voorzien door het publiekrecht (o.a. bestemmingsplan). Aanvullend kunnen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt. Dit argument van "sturing" wordt vooral gebruikt door overheden en terreinbeherende organisaties bij de uitgifte van natuurgrond en voor recreatieve voorzieningen. Het kan dan gaan over bijvoorbeeld de inrichting van het onbebouwde deel van het erfpachtperceel, over het beheer en onderhoud van grond net buiten het perceel, over een specifieke programmering of toegankelijkheid voor een doelgroep, over openstellingstijden van een te realiseren voorziening, over de beschikbaarheid van een openbaar toilet, e.d. In die situaties wordt met de initiatiefnemer dan ook een visie-of ambitiesdocument contractueel overeengekomen. Daarin is immers de motivatie gelegen om juist met deze partij en over dit plan te contracteren. Dergelijke privaatrechtelijke afspraken zijn ook privaatrechtelijk te handhaven, in tegenstelling tot het planologische kader dat alleen bestuursrechtelijk handhaafbaar is.
- Continuïteit van geldstroom. Verkoop van percelen leidt tot een eenmalige opbrengst; uitgifte in erfpacht leidt daarentegen tot een meerjarige, min of meer stabiele geldstroom. Afhankelijk van de begrotingspositie en bestuurlijke wensen kan de voorkeur voor het een of het ander gelden. Overigens is er bij meerjarige inkomsten nog een keuze tot in welke mate deze ook structureel in de begroting worden verwerkt.

Vanuit optiek van de "markt":

- Basis voor externe financiering. In situaties waarin contractpartners externe financiering nodig hebben voor de financiering van hun plannen, zal de geldverstrekker een hypotheekrecht verlangen, zodat de vordering indien nodig verhaald kan worden door executie van het pand. Een hypotheekrecht kan gevestigd worden op eigendom of een zakelijk recht zoals erfpacht of opstal maar niet op een persoonlijk recht zoals huur.
- Verlagen van initiële (grond)kosten. De uitgifte in erfpacht leidt tot verlaging van de aanvangsinvestering die de contractspartner moet doen. Waar bij verkoop de koopsom over het algemeen ineens moet worden gedaan, worden in geval van erfpacht de betalingen uitgesmeerd over de looptijd van het erfpachtcontract. Met name in tijden van economische crisis waarbij consumenten en commerciële partijen huiverig waren om investeringen te doen is erfpacht ingezet om woningproductie en de uitgifte van bedrijfskavels te stimuleren.

6: Erfpacht in Alphen aan den Rijn

De voorgaande paragrafen bieden inzicht in de huidige samenstelling van de erfpachtportefeuille en de in algemeenheid gebruikte motieven om voor erfpacht te kiezen.

Ten aanzien van de huidige portefeuille is het gewenst om keuzes te maken ten aanzien van wel of niet continuering van dit instrument. In het hiernavolgende wordt dit per categorie uitgewerkt.

Voor **nieuwe initiatieven** is het gewenst om een gemotiveerde keuze te maken voor de wijze waarop grond wordt uitgegeven:

- Voor **woningbouwontwikkeling** en **kavels bedrijfsterrein** is, conform de nota Grondbeleid, verkoop het uitgangspunt. Er is dan geen wens om blijvend privaatrechtelijk te kunnen sturen, het perceel is geen strategisch bezit meer en de gemeente heeft gerekend met eenmalige opbrengsten. Er kunnen zich echter ook in deze sectoren bij uitzondering situaties voordoen waarbij erfpacht een effectiever middel is om beleidsdoelstellingen te bereiken. Voorbeelden hiervan zijn:
 - de beoogde kaveluitgifte in erfpacht op het bedrijventerrein Goudse Rijkpad om hiermee de initiële aanvangsinvestering voor betrokkenen te verlagen;
 - de overweging om woning categorieën voor de doelgroep te behouden door hierover afspraken te maken in een erfpachtconstructie;
 - het sturen op duurzaamheidsambities door het vastleggen van afspraken in een erfpachtcontract.
- In de **leisure** sector is vaak sprake van gebruik van percelen in een groene omgeving waarbij het wenselijk is grip te houden op kwaliteit en programma. Bovendien is dan relatief vaak sprake van ligging op strategische locaties. Uitgifte in erfpacht is hierbij het uitgangspunt.
- Voor **sport en maatschappelijke voorzieningen** geldt over het algemeen dat de grond in eigendom bij de gemeente blijft (vanwege omvang of strategische ligging) maar dat de opstal tot de verantwoordelijkheid van de maatschappelijke partij of (sport)vereniging hoort. Vaak is de opstal dan ook door die partij gerealiseerd. Uitgifte van het perceel in huur, gecombineerd met een huurafhankelijk opstalrecht, is dan het meest geëigende instrument.

Hoewel elke situatie om een individuele afweging vraagt, wordt de hoofdrichting in de tabel hieronder aangegeven. Om een volledig beeld te schetsen worden hierbij ook de categorieën benoemd waarbij erfpacht niet aan de orde is. Daarnaast kan de als bijlage opgenomen beslisboom behulpzaam zijn bij deze keuze.

Categorie	Huidig erfpachtportefeuille	Nieuwe initiatieven
Woningbouw	N.v.t.	Verkoop is uitgangspunt. Alleen bij uitzondering uitgifte in erfpacht, bijvoorbeeld als het een strategisch gelegen perceel is, om de initiële investering te verlagen of om privaatrechtelijk te kunnen sturen op gebruik en beleidsdoelstellingen.
Bedrijventerrein, Kantoorlocaties, Retail	N.v.t.	
Nutsvoorzieningen (zoals zendmasten, transformatorstations en zonnenvelden)	N.v.t.	Bij nieuwe voorzieningen is verhuur van grond in combinatie met huurafhankelijk opstalrecht uitgangspunt.
Agrarische percelen	N.v.t.	Geliberaliseerde pacht.

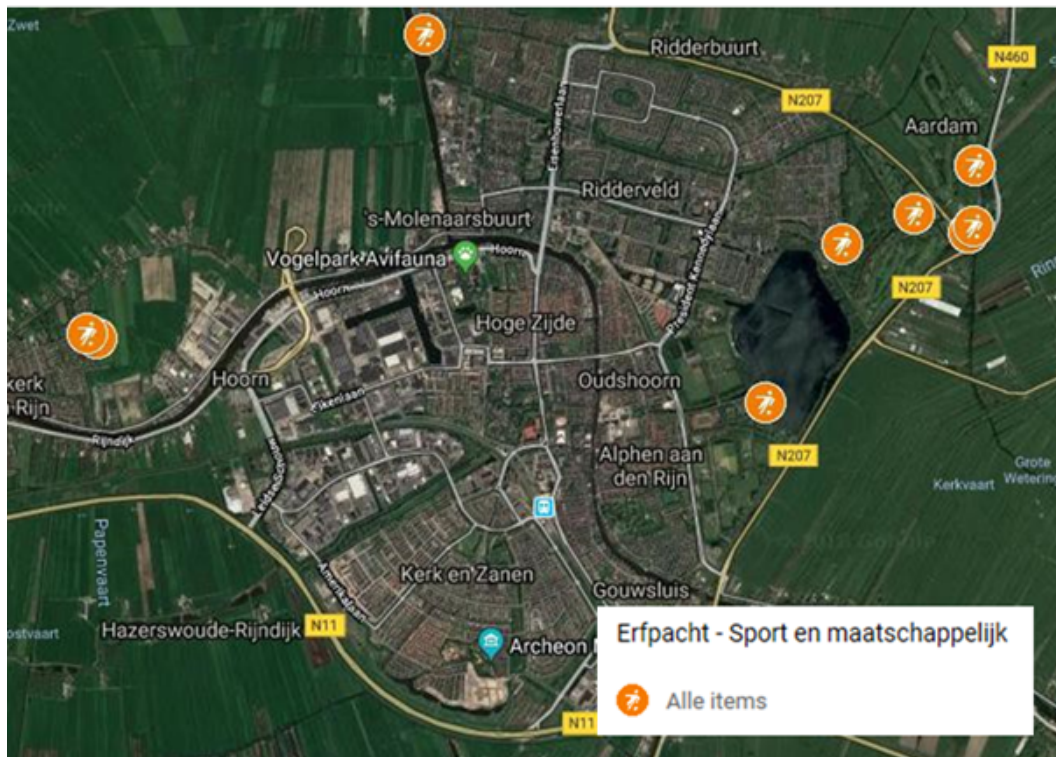
Categorie	Huidig erfpachtportefeuille	Nieuwe initiatieven
Leisure	10 contracten; bijna € 122.000 per jaar. Huidige erfpachtpercelen liggen vooral rondom Zegerplas. Deze percelen zijn als strategische posities te beschouwen. Daarnaast wens om grip te kunnen houden op kwaliteitsniveau en recreatieve invulling. Deze portefeuille derhalve continueren.	Verkoop is uitgangspunt voor puur commerciële leisure. Bij een maatschappelijk accent, strategische ligging of wens om te sturen op kwaliteitsniveau en recreatieve invulling uitgifte in erfpacht.



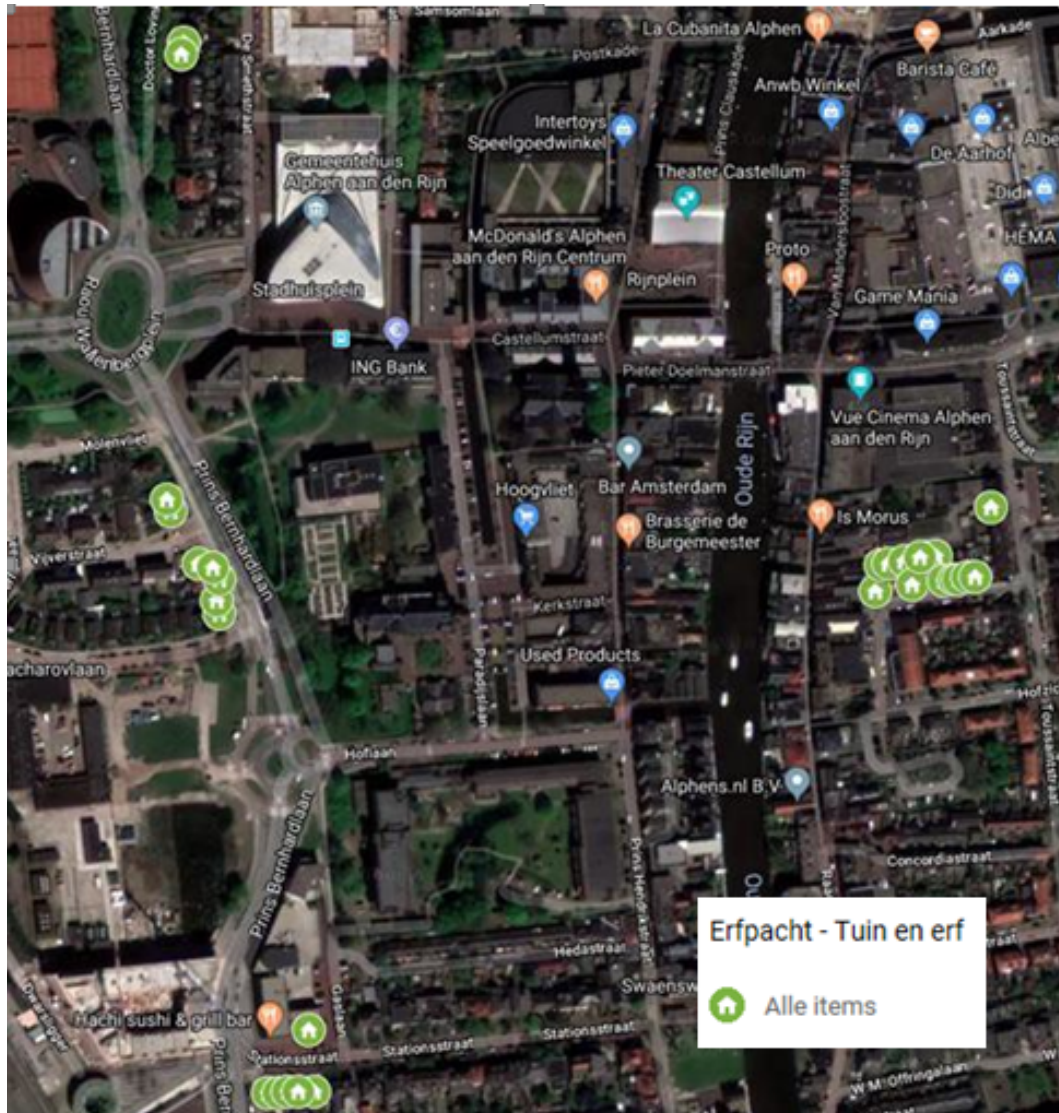
Categorie	Huidig erfpachtportefeuille	Nieuwe initiatieven
Motorbrandstof-verkoooppunten	9 contracten; bijna € 495.000 per jaar. Deze portefeuille continueren om de structurele geldstroom te behouden.	Bij nieuwvestiging op gemeentegrond uitgifte in erfpacht. Bij vernieuwing van bestaande erfpachtcontracten een gevarieerde tariefstelling afhankelijk van effecten van soort brandstof op milieu en duurzaamheid. Twee verkoooppunten zijn gerealiseerd op huurgrond. Inzet is om deze om te zetten in erfpacht of tenminste qua condities te uniformeren.



Categorie	Huidig erfpachtportefeuille	Nieuwe initiatieven
Sport en maatschappelijk (en-non-profit)	12 contracten; bijna € 44.000 per jaar. Gelet op wens tot behoud grondposities en voorkomen van versnippering deze portefeuille behouden.	Bij nieuwe sport en maatschappelijke voorzieningen is verhuur van grond in combinatie met huurafhankelijk opstalrecht uitgangspunt. Bij afloop van bestaande erfpachtcontracten bezien of voortzetting erfpacht nodig is of dat andere vorm, zoals huurafhankelijk opstalrecht, meer geëigend is.



Categorie	Huidig erfpachtportefeuille	Nieuwe initiatieven
Tuin- grond en erf	36 contracten; ruim € 50 per jaar. Deze gronden hebben geen strategische ligging, brengen nauwelijks geld op en vereisen geen sturing door de gemeente. Actief afstoten aan bewoners voor nader te bepalen prijs plus notariskosten.	In beginsel verkoop. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen, kiezen voor verhuur.



7. Overige aspecten van erfpacht

De uitgangspunten die – ook vanuit Europees en nationaal recht – gelden in het grond- en vastgoedbeleid gelden ook bij de toepassing van erfpacht. Het betreft dan bijvoorbeeld de eis van marktconformiteit, het verbod op staatssteun en de wens tot transparantie. De toekomstige erfpachtuitgiftes voldoen aan deze uitgangspunten. Daarbovenop is het omwille van uniformiteit en efficiency wenselijk om een aantal handelwijzen vast te leggen die gelden bij gronduitgifte in erfpacht. Deze vaste handelwijzen die gelden bij nieuwe erfpachtuitgiftes of vernieuwing van bestaande contracten worden hieronder beschreven.

Bepaling van (grond)waarde, canonpercentage en canon

De jaarlijks door de erfpachter te betalen vergoeding wordt bepaald door de (grond)waarde van de uit te geven onroerende zaken (meestal: alleen de grond) te vermenigvuldigen met een canonpercentage.

$$(Grond)waarde * Canonpercentage = Canon$$

De **(grond)waarde** wordt bepaald aan de hand van de (te realiseren) functie. Zo is de grondwaarde van een horecalocatie anders dan die van een manege of van een sportterrein. Daarbij wordt de grondwaarde modulair opgebouwd per (deel)functie van de beoogde ontwikkeling. De grondwaarde wordt bij voorkeur comparatief¹ of residueel² bepaald. In beginsel wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van een

1) Vergelijking met markttransacties

2) Opbrengspotentie minus stichtingskosten geeft residuele grondwaarde

externe taxatie. Voor kleine en veel voorkomende transacties kan gebruik worden gemaakt van een door het college vast te stellen grondprijzentabel.

Bij de bepaling van een grondwaarde wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen met en zonder winstoogmerk (commercieel versus maatschappelijk). Om een voorziening als "zonder winstoogmerk" te kunnen rangschikken mag nadrukkelijk geen sprake zijn van commerciële activiteiten. Hierbij geldt het criterium van geen winstoogmerk in de lijn van de belastingwetgeving. Ook het planologische regime van de locatie, de btw-plichtigheid en/of een ANBI-status is een indicatie voor de aan- of afwezigheid van een winstoogmerk.

Voor het bepalen van het **canonpercentage** zijn in Nederland meerdere methoden in gebruik. In veel gevallen wordt ter bepaling van het canonpercentage een relatie gelegd met de rente op staatsleningen, met de rente die bij de BNG geldt of met het in de gemeente gehanteerde renteomslagpercentage, al dan niet te verhogen met een opslag voor apparaatskosten en risico's. De keuze voor de ene of andere methode behoort tot de gemeentelijke beleidsvrijheid. Voor Alphen aan den Rijn wordt gekozen voor een relatie met de rente op staatsleningen, omdat daarmee het beste wordt aangesloten bij de waardeontwikkeling op de grondmarkt. Deze rente wordt gecorrigeerd voor inflatie en verhoogd met een opslag. Overigens wordt dezelfde methodiek (grondwaarde * percentage) gehanteerd om de retributie te bepalen die is verschuldigd bij een recht van opstal.

In schema:

+ het gemiddelde over 10 jaar van de rente op 10-jarige staatsleningen
 -/- het gemiddelde over 10 jaar van de inflatie
 + een opslag voor apparaatskosten en risico's
 = het te hanteren canonpercentage

In deze berekening wordt met gemiddelden gewerkt om de schommelingen tussen verschillende jaren te dempen. Om het canonpercentage voor 2018 te bepalen is daarom het gemiddelde berekend over de cijfers van 2008 tot en met 2017. Als ondergrens geldt hierbij de stelling dat het saldo van rente -/- inflatie nooit minder dan 0 kan zijn. Op die wijze bedraagt het canonpercentage nooit minder dan 2%.

Voor Alphen aan den Rijn leidt deze benadering tot de volgende percentages:

jaar	rente	Inflatie	opslag	totaal	afgerond
	+	-/-	+	=	=
2018	2,08	1,56	2,00	2,52	2,5
2019	1,71	1,47	2,00	2,24	2,2

Kanttekening 1:

De voorgaande berekeningsmethodiek geldt voor nieuwe uitgiftes in erfpacht en in geval van verlenging na afloop van bestaande contracten. De momenten waarop dat aan de orde is, zijn in de Alphense portefeuille gespreid over vele tientallen jaren. De methodiek zoals hier beschreven heeft geen invloed op de opbrengst uit de huidige erfpachtportefeuille. Hierbij geldt immers hetgeen contractueel overeengekomen is. Voor de belangrijkste component in de portefeuille – de motorbrandstofverkooppunten – geldt bovendien een afwijkende, namelijk omzetterelateerde, methodiek. Het canonpercentage is hierbij niet relevant.

Kanttekening 2:

Het is de bedoeling om de hoogte van de grondprijzen, de te hanteren waarderingsmethodieken en de te hanteren parameters vast te leggen in een separate grondprijzentabel, niet alleen ten aanzien van erfpacht maar voor het gehele grond domein. Hierin is niet alleen opgenomen de tabel met grondprijzen en vergoedingen, maar ook de algemene uitgangspunten en een toelichting op de omschrijving van de verschillende functiecategorieën. Voor enkele veelvoorkomende en niet- locatieafhankelijke categorieën worden dan vaste grondprijzen gehanteerd. De grondprijzentabel wordt gebaseerd op transacties, taxaties en grondprijnsnota's van omliggende gemeenten en sluit aan bij de actuele economische realiteit. De grondprijzentabel wordt jaarlijks door het college vastgesteld. De grondprijzentabel draagt daarmee bij aan de transparantie en uniformiteit die in het grond(prijs)beleid gewenst is. Een voorstel wordt separaat voorgelegd.

Duur van de erfpacht

Erfpacht dient meerdere doelen: behoud van strategisch grondbezit, sturing en financiering maar bijvoorbeeld ook het vastleggen van langjarig stabiele geldstromen. Idealiter is sprake van duurzame, langjarige contracten met exploitanten, ondernemers en maatschappelijke partijen. Beide partijen hebben daarmee zekerheid.

In de keuze van de exacte termijn/looptijd spelen zowel de wensen van de initiatiefnemer als de belangen van de gemeente een rol. Ter bepaling van de uitgifteduur gelden de volgende criteria, in volgorde van prioriteit:

- (1) Allereerst wordt bepaald of er beperkingen zijn aan de periode van beschikbaarheid van het perceel, bijvoorbeeld vanwege een al bekende toekomstige ontwikkeling of omdat sprake is van een bovenliggend erfpachtrecht.
- (2) Vervolgens wordt aansluiting gezocht bij de afloop van andere contracten in hetzelfde gebied. Op deze manier komen gronden gelijktijdig toe aan een heroverweging van het gewenste gebruik.
- (3) Daarna wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de initiatiefnemer, bijvoorbeeld vanwege een afschrijvingstermijn van diens investeringen.
- (4) Als algemeen richtsnoer geldt tot slot een termijn van 30 jaar. Dat is een verdedigbare periode om een nieuwe afweging te maken over het gewenste gebruik van het betreffende perceel.

Afkoop canonverplichtingen

Bij afkoop van de (jaarlijkse) betalingsverplichting blijft het erfpachtrecht in stand, evenals de splitsing tussen bloot eigenaar en erfpachter. De jaarlijkse betalingsverplichting wordt echter omgezet in een eenmalige betaling. Deze afkoop heeft alleen betrekking op de vooraf overeengekomen erfpachtduur. Bij verlenging of het aangaan van een nieuw recht van erfpacht ontstaat een nieuwe, in beginsel jaarlijkse, betalingsverplichting. Indien erfpachters verzoeken om afkoop werkt de gemeente daaraan in beginsel mee.

Eenmalige betaling leidt tot verlaging van de structurele inkomsten in de begroting en dient, indien het om grotere bedragen gaat, gestort te worden in een te vormen reserve afkoopsommen. Ten laste van deze reserve wordt dan jaarlijks gedoteerd aan de exploitatiebegroting.

De hoogte van de afkoopsom wordt bepaald door de som van de contante waarde van de nog resterende canonverplichtingen. Hierbij worden voor inflatie en disconto de parameters gehanteerd zoals vastgelegd in de jaarlijkse kadernota.

Kosten en belastingen

De vestiging, wijziging, verlenging of heruitgifte van een recht van erfpacht brengt kosten met zich mee: kadastrale kosten en notariskosten. Daarnaast is sprake van overdrachtsbelasting dan wel btw. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter. Aan fiscale optimalisatie wordt meegewerkt indien dit juridisch mogelijk is en dit niet kostenverhogend is voor de gemeente.

Indexering

De wijze van indexering van de huidige contracten is zeer wisselend. In nieuwe contracten geldt dat indexering jaarlijks plaats vindt per 1 januari en is gebaseerd op de ontwikkeling van het consumenten-prijsindexcijfer.

Herziening

In de huidige contracten is niet voorzien in periodieke tussentijdse herziening. Slechts in enkele gevallen is bij een contractuele verlengingsoptie ook voorzien in de mogelijkheid om een nieuwe canon vast te stellen. Voor het overgrote deel van de portefeuille ontbreekt dus de mogelijkheid om de hoogte van de vergoeding periodiek in overeenstemming te brengen met de ontwikkelingen op de grondmarkt. In nieuwe contracten geldt dat herziening eens in de 10 jaar plaats vindt, naast de jaarlijkse indexering.

Eindvergoedingen voor gebouwen, werken en beplantingen

Bij het einde van de erfpacht vervallen de aanwezige opstallen aan de bloot eigenaar. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de erfpachter op dat moment recht op vergoeding van de waarde van de 'gebouwen, werken en beplantingen' die door hemzelf zijn aangebracht of door hem van de eigenaar voor een vergoeding zijn overgenomen. Deze regeling is voor woningen dwingend recht. In de erfpachtakte kan het vergoedingsrecht worden uitgesloten indien het niet-woningen betreft, indien de erfpachter de gebouwen c.a. niet zelf heeft bekostigd of indien de erfpachter zelf heeft opgezegd.

In de huidige contracten wordt wisselend met deze materie omgegaan. Inmiddels is het echter landelijk gebruik om ook voor niet-woningen (denk aan leisure) die door de erfpachter zijn bekostigd een eindvergoeding overeen te komen. Deze vergoedingsplicht beperkt zich dan wel tot de situatie waarin de gemeente als grondeigenaar, de erfpachtverhouding niet wenst te continueren. Als de erfpachter niet wenst te continueren is er geen vergoeding. Deze lijn wordt in nieuwe Alphenense contracten opgenomen.

Voorbeeld :

Gemeente geeft een perceel grond in erfpacht uit aan een horecaondernemer die daarop voor eigen rekening een horecabedrijf realiseert. Als de contractduur verstrijkt en de erfpachtverhouding door tijdsverloop eindigt, vermengen het recht van erfpacht en het bloot eigendom zich. Er is dan weer sprake van vol eigendom; door natrekking worden de opstallen eigendom van de gemeente. Als de

ondernemer de erfpacht op dat moment niet wenst voort te zetten dan verspeelt hij ook het recht op vergoeding. Als de gemeente de erfpacht op dat moment niet wenst voort te zetten dan vergoedt de gemeente de waarde van deze opstallen.

Voor de gemeente is met deze regeling sprake van een balansmutatie. De gemeente verkrijgt stenen en betaalt daarvoor een prijs, de marktwaarde. Deze marktwaarde wordt door een taxateur bepaald en in geval van niet-overeenstemming op basis van een bindende driesdeskundigen-taxatie. Afhankelijk van de bouwkundige kwaliteit en de mate van courantheid betekent deze regeling wel altijd enig risico voor de gemeente. Het is immers onzeker tegen welke prijs en hoe snel de opstal weer in de markt gezet kan worden.

8. Terug naar de onderzoeksvragen uit de bestuursopdracht:

- Wat zijn de effecten en mogelijkheden van omzetting van erfpacht naar eigendom en de consequenties voor de begroting?
Toelichting:
Bij de beantwoording van deze vraag is aangenomen dat bedoeld is op de verkoop van het bloot eigendom van de gemeente aan huidige erfpachters. Hun recht van erfpacht groeit daarmee door vermenging uit tot vol eigendom. Aangenomen is dat niet bedoeld wordt op aankoop door de gemeente van de rechten van erfpacht.
De waarde van het bloot eigendom wordt bepaald door twee bestanddelen: de contante waarde van de nog resterende canonbedragen plus de contante waarde van de grondwaarde op het moment dat het erfpachtrecht zou eindigen. In een situatie met een lage of nihil canon en een lage grondwaarde, is dus de te realiseren verkoopprijs gering (bijvoorbeeld: de brandgangen en tuintjes). In een situatie met een hoge canon en een hoge grondwaarde, kan de te realiseren verkoopprijs fors zijn (bijvoorbeeld: de motorbrandstofverkooppunten).
Met verkoop van bloot eigendom vallen structurele opbrengsten weg en ontstaan eenmalige opbrengsten. Daarmee ontstaat een dekkingsvraagstuk in de gemeentebegroting. Daarnaast moet onderkend worden dat bij zo'n transactie overeenstemming met de wederpartij, de huidige erfpachters nodig is. De huidige erfpachtcontracten bieden hiertoe geen aanknopingspunt en moeten dus worden opgebroken. In deze notitie wordt voorgesteld om in te zetten op het tussentijds beëindigen van de erfpachtcontracten in (alleen) de categorie "tuingrond en erf".
- Welke gronden zijn van strategisch belang?
Toelichting:
De huidige erfpachtcontracten hebben in veel gevallen hun eigen historische achtergrond en ontstaansgeschiedenis. Met het huidige inzicht zijn alleen de erfpachtpercelen rondom de Zegerplas en in Rijnhaven te duiden als van strategisch belang. Wellicht niet zozeer om andere toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, maar juist ook om niet-gewenste ontwikkelingen ook privaatrechtelijk te kunnen weren.
- Een lange termijn strategie motorbrandstofverkooppunten in relatie tot duurzaamheid.
Toelichting:
De erfpachtcontracten onder de pompeilanden van 9 motorbrandstofverkooppunten leveren een fors structureel canonbedrag op. Het belang om deze geldstroom te behouden leidt tot het voorstel om de erfpachtconstructie voor deze categorie te continueren. Enkele van de huidige contracten in deze categorie lopen af in de jaren 2019 / 2020. Bij de voortzetting van deze contracten, en de onderhandelingen daarover, wordt getracht invulling te geven aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. In de huidige contracten wordt de vergoeding aan de gemeente bepaald door de omzet (doorzet van liters vermenigvuldigd met een per liter af te dragen bedrag). De vergoeding koppelen aan de mate waarin een brandstof milieubelastend is, is de meest voor de hand liggende constructie om recht te doen aan de gemeentelijke duurzaamheidsambitie. Dit vraagstuk wordt verder uitgewerkt.
- Berekeningsgrondslagen voor actualisatie erfpachtcanon.
Toelichting:
Zie hoofdstuk 7.

Alphen aan den Rijn, december 2018

Bijlage:

