

Raadsinformatiebrief

| | |
|--------------------|----------|
| Zaaknummer: 257106 | Openbaar |
|--------------------|----------|

| | |
|---------------------------|-------------|
| Verzonden aan de raad op: | 17 JUL 2024 |
|---------------------------|-------------|

| | |
|------------|---|
| Onderwerp: | Herziening erfpachtbeleid voor woningen |
|------------|---|

Kennisnemen van:

De wijze waarop belanghebbenden en de gemeenteraad betrokken zullen worden bij de herziening van het erfpachtbeleid voor woningen.

Beste raadsleden,

Op basis van de Algemene erfpachtvoorwaarden van 1907 en 2066 zijn op dit moment nog ca. 45 tijdelijke erfpachtrechten ten behoeve van woningen gevestigd. Een deel van die rechten loopt op korte termijn of binnen enige jaren af. Het is daarom noodzakelijk aan die erfpachters tijdig duidelijkheid te bieden hoe nu verder. In de door uw raad op 24 april jl. vastgestelde Nota grondbeleid 2024-2027 zijn de kaders voor de herziening van het erfpachtbeleid voor woningen bepaald. Het college heeft aangekondigd nog dit jaar aan de gemeenteraad de nieuwe Algemene Erfpachtvoorwaarden, inclusief een conversieregeling, ter besluitvorming aan te bieden. De volle agenda van de gemeenteraad maakt het niet meer mogelijk om u nog voor de zomervakantie over de inrichting van het proces en de wijze van uitwerking in een bijeenkomst te informeren. Daarom geven wij daar via deze raadsinformatiebrief uitvoering aan.

Doelstelling herziening erfpachtvoorwaarden

De woningen op erfpachtgrond hebben gezien de geografische spreiding geen strategische waarde voor het ruimtelijk beleid van de gemeente. De veelal zeer lage canonbetalingen staan in geen verhouding tot de aan het (administratief) beheer verbonden financiële lasten voor de gemeente. Ons college wil daarom het kopen van het bloot eigendom door de zittende erfpachters, waardoor de rechten van erfpacht eindigen, zoveel mogelijk stimuleren.

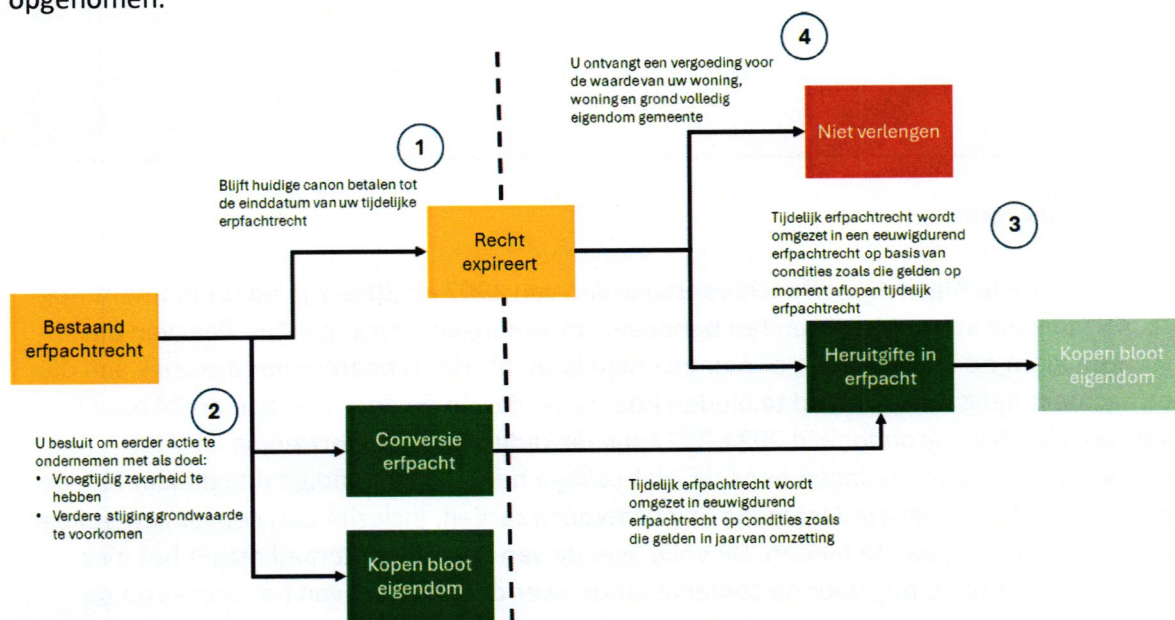
De eigenaren van woningen hadden de afgelopen jaren ook al de mogelijkheid om het bloot eigendom van dit erfpachtrecht te kopen, maar daarvan is echter minimaal gebruik gemaakt. De methode voor berekening van de afkoopsom, waarbij de grondwaardecomponent vanuit de WOZ-waarde als basis voor de waardebeoordeling van het bloot eigendom gehanteerd werd, is daar waarschijnlijk mede debet aan.

Uitwerking kaders Nota grondbeleid 2024-2027

De in de Nota grondbeleid 2024-2027 verwoorde kaders voor nieuw erfpachtbeleid zal langs drie sporen plaatsvinden.

1. Opstellen van nieuwe Algemene voorwaarden voor een eeuwigdurend erfpachtrecht voor heruitgifte in erfpacht ten behoeve van bestaande woningen en voor toekomstige woningbouw;
2. Aanpassing van de systematiek van waardebepaling van de afkoopsom recht van erfpacht in overeenstemming met gebruikelijke methoden en aansluitend bij het gemeentelijk grondprijsbeleid;
3. Opstellen van een conversieregeling die definieert:
 - a. op welke momenten en tegen welke condities een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;
 - b. dat op elk moment koop van het bloot eigendom kan plaatsvinden.

In de Nota grondbeleid 2024-2027 zijn de uitgangspunten voor deze conversieregeling opgenomen.



Op basis van die uitgangspunten is het mogelijk om maatwerk voor iedere erfpachter te leveren.

1. De erfpachter kiest voor het laten doorlopen van het bestaande tijdelijke erfpachtcontract (optie 1), maar moet aan het einde van de looptijd dan het aanbod van de gemeente accepteren tot heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht (optie 3) of draagt zijn woning tegen een vergoeding over aan de gemeente (optie 4)
2. De erfpachter wil voor het einde van de looptijd van het huidige erfpachtcontract al omzetten naar een eeuwigdurend erfpachtcontract of hij wil het bloot eigendom kopen (optie 2). Deze optie kan ook relevant zijn wanneer de huidige erfpachter zijn woning wil verkopen.

Erfpachters, die over voldoende financiële middelen beschikken om het bloot eigendom van het erfpachtrecht te kopen, kunnen daartoe besluiten. Erfpachters, die niet over voldoende middelen beschikken om het bloot eigendom te kopen, kunnen (maar hoeven niet zolang hun huidige recht nog doorloopt) hun huidige tijdelijk erfpachtrecht omzetten naar eeuwigdurend erfpacht. Zij betalen dan jaarlijks de nieuw vastgestelde canon en zij of hun

rechtsoptvolgers, behouden het recht om in de toekomst het bloot eigendom van het erfpachtrecht alsnog te kopen.

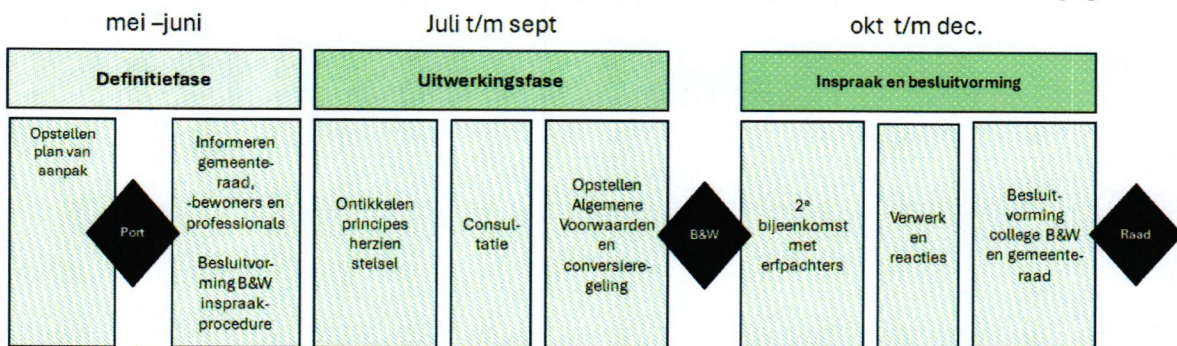
Belanghebbenden

In het proces onderscheiden wij drie categorieën belanghebbenden, die we alle drie bij het proces van de herziening willen betrekken, te weten:

1. de gemeenteraad als bevoegd gezag dat de Algemene voorwaarden en conversieregeling vaststelt;
2. De eigenaren van de tijdelijke erfpachtrechten;
3. De professionals (in Harlingen actieve makelaren en notarissen), die via (ver)koop van woningen op erfpacht met de regeling in aanraking komen.

Het proces en belanghebbenden

In onderstaand schema is het proces waarlangs de uitwerking zal plaatsvinden weergegeven.



Erfpachters en professionals worden schriftelijk en via de gemeentelijke website geïnformeerd en zijn uitgenodigd voor een informatieve bijeenkomst op 9 juli 2024. Aan de erfpachters wordt aangeboden om met een aantal zitting te nemen in een klankbordgroep. Deze klankbordgroep en de professionals worden tijdens de uitvoeringsfase geconsulteerd. De informatieve bijeenkomst voor leden van de gemeenteraad willen wij na de zomervakantie inplannen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Harlingen,

de secretaris,

S.C. van Gent

de burgemeester,

C.M. Sjerps

Bijlagen: