



Raadsvoorstel Besluitvormend

Kortingsregeling afkoop erfpacht Elsbroek

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-19-087070
datum voorstel: 5 november 2019
datum collegevergadering: 17 december 2019
datum raadsvergadering: 23 januari 2020
agendapunt: 8
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Hein van Amstel
e-mailadres: H.vanAmstel@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De bewoners van de wijk Elsbroek op erfpachtgrond een korting van 25% op de rekenmethode Tolner toe te kennen gedurende het kalenderjaar 2020 wanneer zij hun met erfpacht belaste grond willen verwerven.
2. De ex-erfpachters (periode 1-1-2014 tot 1-1-2020) ook onder deze collectieve kortingsregeling te laten vallen en hen verrekening aan te bieden.
3. Alle bewoners in de wijk Elsbroek op erfpachtgrond per brief te informeren over deze eenmalige kortingsmogelijkheid.

Inleiding

Ter afhandeling van het ingekomen stuk (raad 20 juni 2019) van de heer M. Bothe heeft de raad het college opdracht gegeven om een eenmalige kortingsregeling te ontwerpen analoog aan de kortingsregeling in het kader van het voormalige project Snippergroen.

In 1961 heeft de gemeente Hillegom voor de duur van 75 jaar grond in erfpacht uitgegeven voor de bouw van 102 woningen. Ruim een kwart van de woningeigenaren heeft de erfpacht inmiddels afgekocht en is eigenaar geworden. De overige betalen jaarlijks een bedrag van net geen € 120,- voor het gebruik van de grond. Ingaande het jaar 2014 is de rekenmethode Tolner ingevoerd waarbij een afkoopsom door toepassing van een bepaalde formule op ieder gewenst moment in een individueel geval bepaald kan worden.

Bestaand kader en context

- De per 1 januari 2014 in werking getreden waardebepalingssystematiek van erfpachtgronden in de wijk Elsbroek.
- De Nota Grondbeleid gemeente Hillegom 2010-2014.

Beoogd effect

Beoogd effect is dat een fors deel van de erfpachters gebruik zal maken van de kortingsregeling. Dat is in lijn met het gemeentelijk beleid om de afkoop van de erfpacht te bevorderen en analoog aan de tijdelijke korting (25%) op de snippergroenprijs die gold gedurende de aanpak oneigenlijk grondgebruik in de periode 2015-2017.

Argumenten

1.1 Het bevordert de realisering van het beleid om de erfpachten af te laten kopen

Het gemeentelijk beleid is gericht op het verminderen van het aantal erfpachtcontracten. Zo is erfpacht bewerkelijk voor de gemeente en is afkoop positief voor de verkoopbaarheid en financierbaarheid van de betreffende woningen. Aangezien de voorgestelde regeling de erfpachters een kans biedt om de erfpacht eenmalig met korting af te kopen verwachten wij een flink aantal aanvragen tot afkoop. Op basis van een enquête onder de bewoners wordt verwacht dat pakweg de helft (36 van de 73 erfpachters) de grond wil kopen wanneer hen een aantrekkelijke kortingsregeling wordt aangeboden. De vergelijkbare kortingsregeling in het kader van het Snippergroenproject had ook een aantrekkende werking op het aantal grondverkopen. Wij verwachten dat effect ook met de voorgestelde regeling.

1.2 De raad stelt de kaders

Met de voorgestelde regeling wordt afgeweken van bestaand beleid. Immers is het voorstel om de toepassing van de methode Tolner, die door de raad is vastgesteld in zijn vergadering van 12 december 2013, tijdelijk te versoepelen. Formeel gezien neemt de voorgestelde regeling weliswaar de methode Tolner als uitgangspunt maar de korting van 25 % die we op de uitkomsten in mindering brengen, is een afwijking van het bestaande kader waarover de raad dient te besluiten.

2.1 Ex-erfpachters

Sinds de invoering van de nieuwe methode zijn er vier contracten afgekocht. Het niet meenemen van deze ex-erfpachters in de collectieve kortingsregeling zou als onrechtvaardig kunnen overkomen. Voorgesteld wordt om deze ex-erfpachters ook alsnog onder de nu voorgestelde eenmalige collectieve kortingsregeling te laten vallen.

2.2 De bewoners dienen persoonlijk te worden geïnformeerd

de nu voorgestelde collectieve kortingsregeling dient persoonlijk onder de aandacht gebracht te worden. Het gaat namelijk om een actie met een beperkte looptijd. Het is een eenmalig kans waar we de erfpachters gebruik van willen laten maken.

Kanttekeningen

De vraag kan worden gesteld of de korting niet aan de hoge kant is. Los van het feit dat de hoogte van de korting altijd ruimte laat voor subjectieve interpretatie is het doel van de regeling om in alle redelijkheid tegemoet te komen aan de bezwaren van de erfpachters. dat de afkoopprijzen voor het jaar 2014 nog lager waren mag dan zo zijn.

Financiële consequenties

De afkoopsommen zijn inkomsten voor de gemeente. Wanneer 36 erfpachters gebruik maken van het aanbod, dan bedragen de incidentele inkomsten circa € 1 miljoen. De notariële kosten van overdracht zijn voor rekening van de erfpachters.

Als inderdaad 36 erfpachters gebruik maken van dit aanbod zullen de structurele jaarlijkse inkomsten uit erfpacht met circa 4000 euro verminderen en zullen de inkomsten uit de Onroerendezaakbelasting structureel met circa 1000 euro stijgen.

Aanpak, uitvoering en participatie

- Ingeval van een positief besluit dit besluit per brief aan de erfpachters bekend te maken.
- De ex-erfpachters (periode 1-1-2014 tot 1-1-2020) ook onder deze collectieve kortingsregeling te laten vallen en hen verrekening aan te bieden.
- De afkoopverzoeken zullen door HLTsamen worden afgehandeld.

Duurzaamheid

N.v.t.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is exclusief voor de gemeente Hillegom.

Urgentie

De regeling geldt voor het kalenderjaar 2020.

Evaluatie

De gemeenteraad bij het vaststellen van de Programmarekening over het jaar 2020 te informeren over hoeveel erfpachters van kortingsregeling gebruik hebben gemaakt.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Geen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. C.B. Baauw
secretaris

A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 17 december 2019 met als onderwerp
Kortingsregeling afkoop erfpacht Elsbroek,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De bewoners van de wijk Elsbroek op erfpachtgrond een korting van 25% op de rekenmethode Tolner toe te kennen gedurende het kalenderjaar 2020 wanneer zij hun met erfpacht belaste grond willen verwerven.
2. De ex-erfpachters (periode 1-1-2014 tot 1-1-2020) ook onder deze collectieve kortingsregeling te laten vallen en hen verrekening aan te bieden.
3. Alle bewoners in de wijk Elsbroek op erfpachtgrond per brief te informeren over deze eenmalige kortingsmogelijkheid.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 januari 2020,

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

A. van Erk
voorzitter