

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1843919
Steller: G. van Thijs
E-mail: g.van.thijs@hoorn.nl

Team: RO
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven

Onderwerp

Erfpachttuitgifte woonwagencentrum Bobeldijkerweg

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Financiële vergelijking huur, koop en erfpacht
2	Discussienota inzake het erfpachtbeleid van de gemeente Hoorn d.d. 26 februari 2007
3	Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Hoorn 1977

De raad besluit

1. in afwijking van het huidige erfpachtbeleid de verhuurde standplaatsen op het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg, waarop een eigen woonwagen van de huurder staat, aan te wijzen als gebied waarvoor erfpacht is toegestaan;
2. bij uitgifte van de gronden in erfpacht aan te sluiten bij de algemene voorwaarden uit 1995;
3. de bijgevoegde grondwaarde en daarvoor geldende canon vast te stellen.

Samenvatting

De gemeente verhuurt op dit moment zeventien standplaatsen met woonwagens aan de bewoners van het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg. De gemeente wil om meerdere redenen tot privatisering overgaan en is daarom bezig met de verkoop van de standplaatsen aan bewoners. Veel standplaatsen zijn al verkocht. Eind 2019 zijn de laatste huurders van de standplaatsen benaderd om de grond aan te kopen, maar hieruit bleek dat dit slechts voor een deel van de bewoners mogelijk is.

Er zijn intern meerdere mogelijkheden besproken om ervoor te zorgen dat de eigendom van de grond van de gemeente aan de woonwagenbewoners wordt overgedragen. Omdat er voor de woonwagenbewoners belemmeringen zijn om te kopen, wordt voorgesteld om de mogelijkheid te bieden de grond in erfpacht uit te geven aan de bewoners. Dit wijkt echter af van het erfpachtbeleid van de gemeente Hoorn. In dit raadsvoorstel wordt toegelicht wat de overwegingen zijn die hieraan ten grondslag liggen en worden de voor- en nadelen van het in erfpacht uitgeven van de grond benoemd.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In 2007 heeft het college besloten om tot privatisering van het woonwagencentrum over te gaan en de standplaatsen te verkopen. Meerdere woonwagenstandplaatsen zijn vervolgens verkocht. Eind 2019 zijn de huurders van de standplaatsen aan de Bobeldijkerweg benaderd om de grond aan te kopen, maar hieruit bleek dat dit slechts voor een deel van de bewoners mogelijk is. Dat heeft te maken met de beperkte mogelijkheden voor financiering. Daarom onderzocht de gemeente welke andere mogelijkheden er zijn voor privatisering. Hieruit bleek dat erfpacht een geschikt instrument kan zijn om de eigendomssituatie te regelen.

Belang

Het belang van dit voorstel is om de eigendomssituatie op het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg op een duurzame manier te regelen.

Centrale vraag

Hoe wil de raad de eigendomssituatie op het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg in de toekomst regelen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogd maatschappelijk resultaat is het faciliteren van de mogelijkheden tot huisvesting van woonwagebewoners.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Dit voorstel draagt niet rechtstreeks bij aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Hoorn.

4. Kaders

- *Raadsbesluit 8 mei 2007*
In het raadsbesluit van 8 mei 2007 heeft de gemeenteraad besloten het erfpachtstelsel los te laten en verkoop als generieke uitgiftedevorm te hanteren.
- *Raadsvoorstel 24 mei 2016*
In het raadsvoorstel van 24 mei 2016 is gesproken over de mogelijkheid van uitgifte van kavels in erfpacht. Dit was opgenomen als beslispunt, maar dit beslispunt is uiteindelijk niet behandeld.
- *Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Hoorn 1977*
Hierin zijn de algemene bepalingen voor het erfpachtbeleid vastgelegd.
- *Nota Grondbeleid 2016*
In de Nota Grondbeleid is het erfpachtbeleid zoals ingezet in 2007 bevestigd.
- *Motie beleid woonwagebewoners 10 juli 2018*
De raad heeft een motie genomen waarin het college de opdracht krijgt om met een nieuw beleidsvoorstel te komen voor woonwagebewoners, waarbij uitvoering gegeven wordt aan het rapport "Woonwagebewoner zoekt standplaats" van de Nationale Ombudsman, de uitspraken van het Europese Hof en het college voor de Rechten van de Mens met betrekking tot de culturele identiteit van woonwagebewoners".
- *Notitie woonwagen- en standplaatsenbeleid april 2019*
Hierin is het beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen voor de gemeente Hoorn

neergelegd. De mogelijkheid tot uitgifte van grond in erfpacht wordt hierin ook aangestipt.

- *Woonvisie 2020-2015 oktober 2020*

In de woonvisie staat: "Een specifieke woonvorm binnen Hoorn vormen de woonwagens. Op basis van de uitspraak van het College van de Rechten van de Mens, het rapport 'Woonwagendwoner zoekt standplaats' van de Nationale Ombudsman en de op 10 juli 2018 door de gemeenteraad aangenomen motie heeft de gemeente het bestaande beleid voor woonwagens samengevoegd. Uitgangspunt in het gevoerde beleid is dat we woonwagendwoners van Hoorn de mogelijkheid bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. De gemeente werkt samen met de corporatie aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de woonwagendwoners"

5. Argumenten

Aanleiding

Al lange tijd verhuurt de gemeente de standplaatsen met woonwagens op het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg. Op deze standplaatsen staan woonwagens die eigendom van de huurder zelf zijn. Vanuit de gemeente is de wens ontstaan om tot privatisering over te gaan, zodat het openbaar gebied eigendom is van de gemeente en de kavels en opstallen van de bewoners. De twee voornaamste redenen om tot privatisering over te gaan zijn als volgt.

1. Verhuur is geen kerntaak van de gemeente. Deze rol is in principe weggelegd voor woningcorporaties. De gemeente heeft als verhuurder allerlei verplichtingen richting de huurder, die voortvloeien uit de wet en de huurovereenkomst. Dit is voor de gemeente niet wenselijk. Met Intermaris is in principe in het verleden afgesproken om alle huurgronden van de gemeente naar hen over te dragen. Intermaris is hiermee echter niet akkoord gegaan. Intermaris is op dit moment eigenaar en verhuurder van gronden en bouwwerken (woningen en woonwagens) op het woonwagencentrum die vallen onder de sociale huur. Intermaris wil alleen de combinatie van huurstandplaatsen met een huurwoonwagen of sociale huurwoningen verhuren. Een huurstandplaats met eigen woonwagen willen zij niet in eigendom krijgen.
2. Er is een risico op natrekking van de woonwagens. Omdat de woonwagens duurzaam met de grond zijn verbonden en bestemd zijn duurzaam ter plaatse te blijven, worden ze gekwalificeerd als een onroerende zaak die door de ondergrond (i.c. de gemeentegrond) wordt nagetrokken. Het feit dat de opstallen daardoor ook eigendom van de gemeente zijn, kan leiden tot eventuele aansprakelijkheid voor bijvoorbeeld het beheer en onderhoud van de woonwagens. Dit risico wil de gemeente niet nemen.

Mogelijkheden

Er zijn drie mogelijkheden voor de gemeente om haar rol als verhuurder af te stoten.

1. Verkoop aan bewoners

De eerste mogelijkheid is om de grond te verkopen aan de bewoners tegen de waarde die in 2009 door de raad is vastgesteld als onderdeel van de herinrichting van het woonwagencentrum. De grondprijzen hiervoor zijn vastgesteld in de Grondprijzenbrief 2020. De grondprijs bedraagt € 134,- per m².

Verkoop van de grond is een gewenste mogelijkheid, waar al een aantal keer gebruik van is gemaakt door bewoners. Om deze reden zijn alle kavels in december 2019 aan de bewoners aangeboden. Vrijwel alle bewoners die reageerden, gaven aan geïnteresseerd te zijn in aankoop. Van de zeventien bewoners volgen er zes een traject tot aankoop. Een aantal bewoners gaf aan geïnteresseerd te zijn in koop, maar voor hen is het niet mogelijk om te kopen vanwege de beperkte mogelijkheden tot financiering.

Vanuit de bewoners gezien is de mogelijkheid tot koop inderdaad beperkt. Reden hiervan is dat de bewoners via de Rabobank een NHG-garantie (Nationale Hypotheek Garantie) konden krijgen tot € 51.000,-. In sommige gevallen komt de totale koopsom boven de € 51.000,- uit, waardoor de bewoners niet voor de gehele koopsom een hypotheek kunnen krijgen.

Bij verkoop geldt verder dat een check moet worden gedaan op basis van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB-check), waarbij wordt onderzocht of er een gevaar is dat de vastgoedtransactie zal worden gebruikt voor criminele doeleinden. Een vastgoedtransactie vindt pas doorgang als er een akkoord is vanuit het BIBOB-team van de gemeente. Als deze check niet heeft plaatsgevonden of er een negatieve uitslag uit de beoordeling komt, komt er geen transactie tot stand. De gemeente verkoopt de grond dan niet aan de bewoner.

2. Uitgeven van de grond in erfpacht

Er is een tweede mogelijkheid als de bewoner niet kan kopen. Deze tweede mogelijkheid houdt in dat de gemeente de grond in erfpacht uitgeeft aan de bewoner. De bewoner krijgt dan het recht om het goed te houden als ware het zijn eigendom. Hij betaalt periodiek een vergoeding (canon) voor de grond. Dit is een afwijking van het huidige erfpachtbeleid.

Volgens het huidige erfpachtbeleid van 1976 wordt alleen grond in erfpacht uitgegeven in centrumgebieden of bij sportcomplexen. In de binnenstad wordt er alleen grond in erfpacht uitgegeven als het om gronden met een andere dan een woonbestemming gaat. Het uitgangspunt is dus dat gemeentegrond wordt uitgegeven door grond te verkopen. De grond bij het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg valt niet onder één van voornoemde categorieën. Op dit moment is erfpacht bij het woonwagencentrum daarom niet in lijn met het erfpachtbeleid.

In dit geval is het echter wenselijk om in afwijking van het huidige erfpachtbeleid de gronden bij het woonwagencentrum in erfpacht uit te geven als koop niet mogelijk is voor de bewoner. Om de volgende redenen is de uitgifte in erfpacht wenselijk.

2.1 Meer rechten voor bewoners, minder aansprakelijkheden en plichten voor gemeente

Bij erfpacht heeft de erfpachter het recht de aan een ander toebehorende onroerende zaak (i.c. de gemeentegrond) te houden en te gebruiken als ware hij eigenaar is. Dit zakelijke recht komt dicht bij het eigendomsrecht. Dat betekent dat de gemeente beperkte aansprakelijkheden en plichten heeft ten aanzien van de in erfpacht uitgegeven grond. Dit is een voordeel in vergelijking met de huidige situatie.

De erfpachtconstructie heeft voor de bewoners ook een voordeel ten aanzien van de opvolging. De bewoners hebben een sterke voorkeur om bij vertrek van één van de bewoners een familielid aan te dragen voor de vrijkomende woonwageningen. In de huidige situatie moet in dat geval een nieuwe huurovereenkomst worden opgesteld, waarbij de gemeente bepaalt wie de nieuwe huurder wordt. Dit leidt niet alleen tot administratieve lasten, maar ook voor onduidelijkheid bij de bewoners, omdat zij zelf niet kunnen voorzien in opvolging. Bij erfpacht heeft de erfpachter namelijk de mogelijkheid om het erfpachtrecht over te dragen met instemming van de gemeente. De opvolging wordt hierdoor voor beide partijen vergemakkelijkt.

2.2 Vestigen erfpachtafhankelijk opstalrecht

In alle gevallen staat een woonwagening op de verhuurde grond. De woonwageningen zijn duurzaam met de grond verbonden en bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. Daardoor kunnen – zoals hiervoor aangegeven – de woonwageningen gekwalificeerd worden als een onroerende zaak die door de ondergrond (i.c. de gemeentegrond) wordt nagetrokken. Dat betekent dat de eigendom van de grond én de opstal van de grondeigenaar is. Dat zou in dit geval kunnen betekenen dat de woonwageningen in eigendom zijn gekomen van de gemeente.

In het algemeen wordt bij uitgifte in erfpacht ook de opstal in de erfpacht uitgegeven. Dit is ook zo bepaald in de algemene erfpachtvoorwaarden. In dit geval is dat niet wenselijk. Vrijwel alle woonwagens zijn door de bewoners zelf gefinancierd en geplaatst. Het ligt daarom voor de hand om een juridische scheiding tussen de woonwagen en de standplaats aan te brengen door een erfpachtafhankelijk opstalrecht te vestigen. Dat betekent dat het opstalrecht tegelijkertijd eindigt met de erfpacht. De woonwagen blijft dan in eigendom van de betreffende bewoner; de grond blijft dan in eigendom van de gemeente.

3. Sterfhuisconstructie

In de laatste plaats kan zich de situatie voordoen dat de huurders niet over willen gaan tot koop of gebruik willen maken van de mogelijkheid tot erfpacht. In dat geval moet de verhuur voortgezet worden. Pas bij beëindiging van de huur aan de zijde van de huurder, kan dan worden overgegaan tot verkoop. In de tussentijd zal door de gemeente een sterfhuisconstructie worden gehanteerd.

Voorwaarden erfpachtovereenkomst

Het voorstel is om aan te sluiten bij de algemene uitgiftevoorwaarden voor erfpacht uit 1995. Deze algemene voorwaarden zijn het meest recent gehanteerd. Het erfpachtrecht wordt dan eeuwigdurend gevestigd, met een tijdvak van 30 jaar. De canon zal voor het eerst na tien jaar en vervolgens telkens na vijf jaar worden aangepast aan het algemeen prijsniveau. De canon zal nooit op een lager bedrag worden gezet dan gold bij uitgifte. Ook zal de canon niet hoger worden vastgesteld dan anderhalf maal de laatste geldende canon. Nadat het tijdvak van 30 jaar is verstreken, vindt er geen herziening van de canon meer plaats. De canon wordt dan vastgezet. Daarnaast geldt dat de erfpachters altijd in de gelegenheid zullen worden gesteld om het blote eigendom te verwerven.

Voor het bepalen van de voorgestelde erfpachtcanon is een berekening gemaakt, waaruit blijkt dat de uitgifte van de grond in erfpacht voor zowel de gemeente als de bewoners financieel aantrekkelijker is dan de huidige verhuursituatie. Deze berekening is als volgt.

Uit actuele verhuurgegevens blijkt dat de oppervlaktes en huurprijzen van de standplaatsen veel verschillen. Voor een voorbeeldberekening ([bijlage 1](#)) is daarom een gemiddeld oppervlakte van 300 m² met een gemiddelde huurprijs van € 1.932,52 per jaar (zijnde € 161,04 per maand) aangehouden. Voor de berekening van de erfpachtcanon wordt een grondprijs van € 162,- per m² als uitgangspunt genomen, conform de grondprijzenbrief 2020. Deze grondprijs zorgt voor een gunstiger resultaat voor de grondexploitatie, maar leidt alsnog tot een lage canon. Bij een percentage van 3% komt de jaarlijkse erfpachtcanon neer op € 1.485,-. Dat betekent dat de jaarlijkse uitgaven voor de bewoner een stuk lager liggen dan de jaarlijkse huurprijs die zij betalen.

Via deze erfpachtconstructie ontvangt de gemeente minder inkomsten dan bij huur. Daar tegenover staat dat de huidige huursituatie voor hoge kosten kan zorgen, bijvoorbeeld vanwege aansprakelijkheden of verzekeringen.

BIBOB-check vereist

Net als bij verkoop geldt dat voor de uitgifte van de grond in erfpacht een BIBOB-check plaats dient te vinden, nu het uitgeven van grond in erfpacht ook onder een vastgoedtransactie op grond van de Wet BIBOB valt. Indien de bewoner niet door de BIBOB-check komt, betekent dit dat hij niet kan kopen of de grond in erfpacht kan aannemen. In deze situatie zal de gemeente dus verhuurder blijven.

Risico

Het risico van deze constructie is dat er altijd een mogelijkheid is dat de gemeente haar taak als verhuurder niet volledig af kan stoten. Dat is het geval als bewoners niet door de BIBOB-check komen of willen blijven huren. De gemeente blijft dan bij deze overgebleven kavels het risico houden tot aansprakelijkheden en verplichtingen, omdat het risico op natrekking blijft gelden. Door de erfpachtconstructie gaan de bewoners in plaats van een huursom, canon betalen. Het canonbedrag komt

overeen met de huursom waardoor het niet in de lijn der verwachting ligt dat de BIBOB-check een obstakel voor de bewoners zal vormen.

6. Maatschappelijk draagvlak

De woonwagengewoners zijn meegenomen in de mogelijkheid om de grond in erfpacht aan hen uit te geven. De bewoners hebben aangegeven hier positief tegenover te staan. Uit gesprekken met de bewoners blijkt dan ook dat ruim 90% voorstander is van de erfpachtconstructie.

7. Financiële consequenties

Afhankelijk van de keuze van de bewoners voor koop of erfpacht, heeft dit voorstel gevolgen voor de begroting. De timing en de hoogte is nog lastig te voorspellen. De huuropbrengst van de grond staat op dit moment geraamd op een kostenplaats van de algemene dienst en bedraagt in totaal op jaarbasis € 55.000,-. Als alle huuropbrengsten wegvallen, door verkoop of uitgifte in erfpacht van de gronden, vallen deze baten weg voor de algemene dienst. Bij uitgifte in erfpacht verschuiven deze baten naar het complex erfpachtgronden (grondbedrijf). Bij het MPG 2020 (Meerjarenperspectief grondexploitatie) was al aangekondigd om de grondexploitatie Bobeldijkerweg in 2020 af te sluiten. De gemeentelijke werkzaamheden bij dit complex zijn inmiddels afgerond en zodanig overzichtelijk dat deze ook als definitief beschouwd kan worden. Maar nog niet alle kavels zijn verkocht. Omdat de uitgifte in erfpacht ook niet op korte termijn gerealiseerd zal worden is dit een nadeel voor de grondexploitatie Bobeldijkerweg. In overleg met de accountant zal de grondexploitatie in 2020 ook afgesloten worden. De financiële consequenties voor de grondexploitatie zal bij het MPG 2021 meegenomen worden.

Er wordt voorgesteld om op het moment dat er meer duidelijk is over de keuzes die bewoners gaan maken, de financiële gevolgen hiervan voor zowel de algemene dienst als de grondexploitatie in de cyclusedocumenten te verwerken.

8. Communicatie

Bij een positieve beslissing van de raad op dit voorstel zal er een communicatietraject worden gestart om de bewoners over de mogelijkheid van erfpacht te informeren. De bewoners die een standplaats van de gemeente huren worden middels een brief op de hoogte gesteld van de mogelijkheid om gebruik te maken van de erfpachtconstructie. De bewoners die geïnteresseerd zijn, zullen vervolgens een persoonlijk aanbod ontvangen.

9. Realisatie

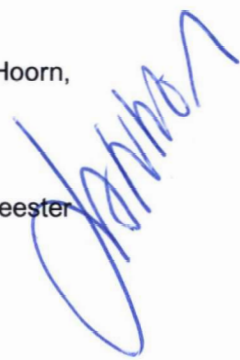
Indien de raad akkoord is met het uitgeven van de grond in erfpacht aan de bewoners van het woonwagencentrum, zal er een communicatietraject worden opgestart om de bewoners op een heldere manier te informeren over de mogelijkheden die zij hebben. Indien de grond niet kan worden aangekocht door de bewoner, zal de grond via de erfpachtconstructie worden aangeboden aan de bewoner.

Hoorn, 26 JAN 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester