



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 7
Voorstelnr.: RB2016075
Onderwerp: Aanpassing grondbeleid met de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht op bedrijventerreinen, en vaststelling van de algemene erfpachtvoorwaarden.

Programma: 3 Stedelijke voorzieningen en duurzame samenleving.

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 16 augustus 2016

Probleemstelling

In december 2014 heeft u de notitie “Strategie De Vaandel: de gebruiker is aan zet!” vastgesteld die de weg opent naar een flexibele en op maatwerk gebaseerde gebiedsontwikkeling ‘nieuwe stijl’. Dit betekent een op de eindgebruiker gerichte gebiedsontwikkeling waarbij ook een soepel en meebewegend gemeentelijk grondprij- en verkoopbeleid past.

Vanuit de markt bereiken ons verzoeken om gronden in erfpacht te kunnen afnemen in plaats van te kopen. In ons grondbeleid is de uitgifte van grond in erfpacht wel als mogelijkheid genoemd maar uw Raad heeft dit instrument nog niet als handelingskader voor ons college vastgesteld. Dit voorstel voorziet daarin door de vaststelling van algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

De Vaandel passeert regelmatig de revue binnen de gemeentelijke besluitvorming. De strategische visie is vastgesteld en de grondexploitatie actualiseren we jaarlijks. Er wordt volop gewerkt aan de realisatie van de provinciale weg N23 die het bedrijventerrein een volwaardige ontsluiting geeft. De energiering zal het duurzame karakter van het bedrijventerrein benadrukken. De eerste bedrijven hebben zich er gevestigd en we zijn met nieuwe gegadigden in gesprek. En aan de zuidzijde van De Vaandel (ten zuiden van de N23) werken we aan andere ontwikkelmogelijkheden waar andere kwaliteiten worden toegedicht als aanvulling op de bestaande stad.

In de gesprekken met bedrijven komen o.a. de vestigingsvoorwaarden aan bod; één van de elementen daarin is de grond. Er liggen concrete verzoeken om gronden in erfpacht te kunnen nemen. Dit levert voor de betrokken bedrijven een voordeel op in de financieringsbehoefte. Erfpacht is nu binnen het kader van het in 2008 vastgestelde grondbeleid nog niet mogelijk. Dit sluit niet goed meer aan bij de in de Strategie opgenomen notie van flexibiliteit en maatwerk.

Oplossingrichtingen

Om die aansluiting wel te maken stellen we voor om algemene erfpachtvoorwaarden vast te stellen, en deze vorm van gronduitgifte ook van toepassing te verklaren op de overige nog beschikbare kavels op andere bedrijventerreinen.

Erfpacht kent een lange historie in het ruimtelijk ordeningsbeleid. Het is in feite een juridische afspraak over het gebruik van de grond waar een vergoeding tegenover staat (de canon). Binnen de juridisch begrenzings van het instrument kunnen de erfverpachter (meestal gemeente) en de erfpachter (de gebruiker) afspraken maken over het gebruik van de grond en de vergoeding daarvoor.

De oorspronkelijke doelstelling van erfpacht was om grip te houden op het gebruik van de gronden. Vooral in steden als Amsterdam en Rotterdam is (en wordt) het instrument om die reden op grote schaal gebruikt. Via het behoud van het blote eigendom van de grond houdt de gemeente invloed op het tot stand komen van bebouwing en het gebruik ervan. De afgelopen moeilijke jaren is het instrument ook steeds meer in gebruik gekomen als variant voor gronduitgifte om gebiedsontwikkeling weer op gang te brengen, zowel bij bedrijventerreinen als in de woningbouw. In een recent door Deloitte Real Estate uitgevoerd onderzoek is het instrument een succesvolle “retro-innovatie” genoemd om gebiedsontwikkeling op gang te houden (bron: gebiedsontwikkeling.nu).

Ons college wil het instrument voor dat doel inzetten om de mogelijkheden voor en voortgang van gebiedsontwikkeling te ondersteunen. Aanleiding is de ontwikkeling van De Vaandel maar na vaststelling van de algemene voorwaarden is erfpacht ook voor beschikbare bedrijfskavels op andere bedrijventerreinen mogelijk.

Juridisch:

Voor de uitgifte van grond in *erfpacht* zijn algemene *erfpachtvoorwaarden* opgesteld. Deze zijn tot stand gekomen door een inventarisatie van erfpachtvoorwaarden bij collega gemeenten die al ervaring hebben met gronduitgifte in erfpacht. Voor de juridische invulling van de voorwaarden is de samenwerking gezocht met een notaris.

Het opstellen en vaststellen van de individuele vestigingsakte is een verantwoordelijkheid van ons college, conform de in de nota grondbeleid 2008 opgenomen rolverdeling tussen Raad en college.

Bij gronduitgifte in erfpacht blijft het blote eigendom (grond) bij de gemeente en wordt de te realiseren bebouwing eigendom van de realisator. In de algemene erfpachtvoorwaarden zijn voorwaarden opgenomen naar de erfpachter met betrekking tot het gebruik van de grond, de te realiseren bebouwing en het onderhoud hiervan. Om natrekking te voorkomen wordt voor de door de erfpachter te realiseren bebouwing, gelijktijdig met de vestigingsakte voor erfpacht een afhankelijk recht van opstal gevestigd.

Financiële gevolgen

Door erfpacht als mogelijkheid te bieden bij de gronduitgifte verruimen we de vestigingsmogelijkheden – en naar verwachting de kans op een versnelde ontwikkeling van bedrijventerrein. Door de grond in erfpacht van de gemeente af te nemen heeft de erfpachter namelijk het voordeel de uiteindelijke financieringsbehoefte en dus financieringslasten te verlagen, doordat de aankoop van de grond niet meegefinancierd hoeft te worden.

Daartegenover komen dan wel de kosten van de erfpachtcanon te staan.

Met de uitgifte van grond in erfpacht wordt de betreffende grondopbrengst ten gunste van de grondexploitatie gebracht, waarbij de waarde van deze gronden (gronduitname) als activa wordt geadmistreerd en geregistreerd. De rentelasten behorende bij deze activering worden geheel afgedekt door de te ontvangen rente als onderdeel van de overeen te komen erfpachtcanon, zoals weergegeven onder artikel 8 van de algemene erfpachtvoorwaarden. Dit artikel sluit aan bij de regels zoals deze zijn opgenomen in de notitie “Grondexploitaties commissie BBV 2016”.

Door het rentebestanddeel van de erfpachtcanon jaarlijks aan te passen aan de marktrente, de rente die de gemeente betaalt over vreemd vermogen, is sprake van een budgettair neutrale situatie. Op deze wijze ontvangt de gemeente als eigenaar een bij deze onroerende zaak passende vergoeding (erfpacht canon) en wordt aangesloten bij de bepalingen van de Wet Markt en Overheid.

Om de risico's op de lange termijn tot een minimum te beperken zal toezicht op de in de algemene erfpachtvoorwaarden opgenomen bepalingen plaatsvinden. Deze risico's (artikel 21 tot en met 27) zijn in omvang goed te overzien, zeker als we er van uitgaan dat erfpacht voorsnog incidenteel aan de orde zal zijn.

Bij beëindiging van de erfpacht wordt de gemeente eigenaar van de opstallen op het blote eigendom, onder de in de algemene voorwaarden opgenomen bedingen. Het is op voorhand niet

in te schatten hoe opbrengsten en kosten zich te zijner tijd zullen verhouden tot de waarde van het al dan niet courante onroerend goed gerealiseerd op het blote eigendom van de gemeente.

Indien de erfpachter niet aan zijn verplichtingen kan voldoen (nalatig is) loopt de gemeente de erfpachtcanon mis. Dit betekent dat er (tijdelijk) geen dekking aanwezig is voor de kapitaallasten bij de geactiveerde grondwaarde welke als basis dient voor de erfpachtcanon.

Ook kan het dan gebeuren dat de gemeente de vrije beschikking krijgt over de opstallen, behoudens door derden verkregen gebruiksrechten. Dan is de gemeente eigenaar van een onroerend goed en zal de te realiseren opbrengst in geval van een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht aan de erfpachter en hypotheekhouder worden uitgekeerd.

Een bijzondere situatie ontstaat bij een faillissement van de erfpachter. De afwikkeling van de schulden komt in handen van een benoemde curator. De gemeente heeft een bijzondere positie als erfverpachter met de mogelijkheid de erfpacht op te zeggen, de opstal te verkopen en uit de opbrengst achterstallige canons en gemaakte kosten te verhalen, evenals een retentierecht. In deze gevallen ontstaat het risico dat de gemeente een nieuwe erfpachter opgedrongen krijgt, terwijl er eveneens een juridische discussie ontstaat over het vergoedingsrecht ten behoeve van de erfpachter.

Door toezicht op de naleving van de in de algemene erfpachtvoorwaarden en de vestigingsakte op te nemen voorwaarden is het risico goed te overzien. Door tevens van jaar tot jaar deze specifieke voorraad onroerend goed te betrekken bij de risico inventarisatie in paragraaf B. Weerstandvermogen en risicobeheersing monitoren we de risico's en rapporteren we er zo nodig over.

Duurzaamheidsbeleid

Gronduitgifte in erfpacht voor de bedrijventerreinen draagt bij aan het faciliteren van vestiging van bedrijven. Het ondersteunt zo de doelstellingen op het economisch domein (gunstige voorwaarden scheppen voor bedrijfsvestiging) wat weer doorwerkt op het sociaal domein (directe en indirecte werkgelegenheid) en kan stimulerend werken op de gebiedsontwikkeling in brede zin. Het is een antwoord op een vraag uit de markt waarmee we de verbinding tussen de vraag en ons aanbod maken.

Wanneer bedrijven gebruik maken van gronduitgifte in erfpacht, wordt het daarop te realiseren onroerend goed getoetst aan de bepalingen behorende bij het verstrekken van de omgevingsvergunning.

Communicatie:

Door de uitgiftemogelijkheden te verruimen met gronduitgifte in erfpacht, wordt het pakket vestigingsvoorwaarden voor het bedrijfsleven aantrekkelijker.

In onze communicatie zullen we hier aandacht aan geven. Onze adviseur bedrijven van de gemeente Heerhugowaard zal deze nieuwe mogelijkheid onder de aandacht van de kandidaten brengen die zich willen vestigen. We benutten hiervoor ook andere communicatiekanalen zoals onze website.

Monitoring/Evaluatie

Gronduitgifte in erfpacht voor bedrijventerrein is een nieuw element in de vestigingsfactoren voor bedrijven. Via de gebruikelijke rapportages, als onderdeel van de budgetcyclus, informeren we u over het gebruik van het instrument.

Samenvatting

Op dit moment beschikt ons college niet over een door uw Raad vastgesteld handelingskader om op bedrijventerreinen grond in erfpacht uit te geven. In het licht van de Strategie De Vaandel, en meer in het algemeen een vraaggerichte werkwijze, passen flexibele en ook op maatwerk gerichte vestigingsvoorwaarden. De markt heeft ook verzocht het uitgiftebeleid voor het bedrijventerrein De Vaandel te verruimen met de mogelijkheid van erfpacht. Als u de algemene

erfpachtvoorwaarden vaststelt heeft ons college de mogelijkheid ook deze vorm van gronduitgifte aan bedrijven aan te bieden. Wij verwachten dat dit het tempo van gebiedsontwikkeling positief zal beïnvloeden.

Voorstel / besluit:

De gemeenteraad wordt voorgesteld het grondbeleid 2008 aan te passen met de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht voor de bedrijventerreinen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld de algemene erfpachtvoorwaarden voor gronduitgifte in erfpacht voor de bedrijventerrein vast te stellen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld de uitwerking van het aangepaste grondbeleid 2008 met betrekking tot de gronduitgifte in erfpacht voor bedrijfsgrond op de bedrijventerreinen door het college in uitvoering te laten nemen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
------------	-----------------

Bij16-397	Algemene erfpachtvoorwaarden.
-----------	-------------------------------

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie MISB d.d. 5 september 2016

RB2016075 Aanpassing grondbeleid met de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht op bedrijventerreinen, en vaststelling van de algemene erfpachtvoorwaarden.

Bespreekstuk

Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2016075

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2016;

gelet op het advies van de commissie MISB d.d. 5 september 2016;

gelezen artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording d.d. 17-03-2013 en de nota Grondbeleid 2008;

b e s l u i t

1. het grondbeleid 2008 aan te passen met de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht voor bedrijfsgrond op de bedrijventerreinen.
2. de algemene erfpachtvoorwaarden voor gronduitgifte in erfpacht voor de bedrijventerreinen vast te stellen.
3. de uitwerking van het aangepaste grondbeleid 2008 tot de gronduitgifte met betrekking in erfpacht voor bedrijfsgrond op de bedrijventerreinen door het college in uitvoering laten nemen.

Heerhugowaard, 27 september 2016

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

