

## D66 : technische vragen Erfpacht

Bij het lezen van voorstel aanpassing grondbeleid met de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht op bedrijventerreinen, en vaststelling van de algemene erfpachtvoorwaarden heeft de D66-fractie enkele vragen:

In de inleiding wordt aangegeven dat er concrete verzoeken zijn om erfpacht in te dienen;

- Zou u kunnen uitleggen waarom nu erfpacht geïntroduceerd wordt en waarom is er niet eerder besloten deze constructie aan te bieden?  
In het collegeprogramma is afgesproken ontwikkelingen meer vanuit de vraag te faciliteren. Dit is inmiddels opgenomen in de vastgestelde strategie op de Vaandel. Vorig jaar is de gemeente Heerhugowaard door meerdere bedrijven gevraagd naar een mogelijke erfpachtregeling. Gronduitgifte in vol eigendom (ons huidige grondbeleid) was tot dusver geen beletsel voor een bedrijfsvestiging. De trigger tot wijziging van het grondbeleid ontstond toen een bedrijf aangaf erfpacht als een expliciete vestigingsvoorwaarde te zien.
- Zou u kunnen aangeven hoeveel verzoeken voor erfpachtconstructie er tot nu zijn ingediend?  
Met 1 bedrijf
- Zou u kunnen aangeven of deze verzoeken voor bedrijventerrein De Vaandel of andere bedrijventerreinen in Heerhugowaard betreft?  
De verzoeken tot uitgifte in erfpacht gelden ten aanzien van de Vaandel. De regeling geldt echter voor alle te verkopen bedrijfsgronden in Heerhugowaard.

De aanleiding om erfpachtvoorwaarden in Heerhugowaard vast te stellen is n.a.v. de vraag van ondernemers. In dit voorstel wordt eerst gesproken over De Vaandel, vervolgens heeft gronduitgifte in erfpacht betrekking op alle bedrijventerreinen.

- Zou u nogmaals kunnen uitleggen waarom niet eerst gekeken is naar een Pilot voor de Vaandel?  
Het financieringsvraagstuk voor bedrijven is niet locatie gebonden en is om die reden niet beperkt tot alleen de Vaandel. De erfpachtvoorwaarden zijn algemeen geldend en vormen een aanvulling op ons grondbeleid. De looptijd is beperkt tot 30 jaar en kent daardoor een mate van 'tijdelijkheid'. Bovendien is de vraag naar erfpacht voorsnog in de Vaandel en kan daarmee als een pilot worden beschouwd.
- Welke onderbouwing heeft u of uit welk onderzoek komt ter voorschijn om direct de erfpachtvoorwaarden voor heel Heerhugowaard te laten gelden?  
Ook hier geldt dat de financieringsbehoefte van ondernemers zich niet beperkt tot alleen de Vaandel. Door de invoering van erfpacht wordt de financieringsbehoefte van de ondernemer positief beïnvloed (lagere hypothecaire lasten) en maakt het vestigingsklimaat nog aantrekkelijker. Vestiging van een bedrijf heeft ook een positief effect op de werkgelegenheid (raakvlak economisch en sociaal domein) en biedt perspectief voor het doen van bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid.

Zodra de raad akkoord voor dit voorstel geeft kan een ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, zich tot de gemeente wenden.

- Hoe verhoudt dit zich met nieuwe ondernemers met erfpacht als concurrent voor bestaande bedrijven op hetzelfde bedrijventerrein, die niet gebruik kunnen maken van een financieel gunstige regeling zoals erfpacht?  
De nieuwe regeling kijkt vooruit, haakt aan op de mogelijke vraag en stelt iedere potentiële geïnteresseerde in de gelegenheid om een afweging te maken - vol eigendom (koop) of niet (erfpacht). Het middel erfpacht heeft geen (grote) invloed op de onderlinge concurrentie tussen bedrijven omdat er slechts een verschuiving optreedt tussen kapitaallasten en de variabele lasten.

- Zou u kunnen uitleggen in hoeverre erfpacht nu een aanvulling, een vernieuwing of een bedreiging is voor de Strategie De Boulevard - dynamische ruggengraat van de Stad (Beveland, Stationsgebied en de Frans)?  
Erfpacht vormt een aanvulling. Erfpacht is een juridische entiteit die al vele jaren bestaat maar de wijze waarop de gemeente Heerhugowaard dit instrument inzet (ondersteunend aan gebiedsontwikkeling) springt in op de zoektocht naar andere financieringsconstructies binnen gebiedsontwikkeling vandaag de dag.  
Bovendien geeft Deloitte aan dat erfpacht, mits goed ingezet, kansen kan bieden voor gebiedsontwikkeling in een retro-innovatief perspectief (zie raadsvoorstel pagina 2).

Bij inventarisatie voor de uitgifte van grond in erfpacht zijn erfpachtvoorwaarden opgesteld

- Welke collega gemeenten heeft u als voorbeeld genomen om tot dit voorstel te komen?

De algemene erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld door de notaris. Hierbij is een duidelijk uitgangspunt meegegeven. De voorwaarden dienen ondersteunend te zijn aan het op gang houden van de gebiedsontwikkeling!. In die zin zijn de voorwaarden maatwerk. Voor de hoogte van de canon is gekeken naar omliggende terreinen zoals Breekland (Langedijk) waar erfpacht wordt aangeboden.

De financiële gevolgen van erfpacht zijn in dit voorstel niet verder belicht omdat er vanuit wordt gegaan dat erfpacht vooralsnog incidenteel aan de orde zal zijn.

- Zou u kunnen uitleggen hoe u tot deze conclusie komt?  
In het voorstel zijn vooral de (financiële) risico's toegelicht. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting in het raadsvoorstel:  
*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 geadministreerd 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 "Grondexploitatie 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.  
Voor de volledigheid: het rentepercentage wordt jaarlijks aangepast, echter voor de erfpachter staat de canon (en dus ook het rentepercentage), 5 jaar vast. Vergelijk hypotheeklening waarbij de rente steeds maar fluctueert maar geen effect heeft voor diegene die de rente hebben 'vastgezet'.*

De opbrengsten van erfpacht komen ten goede van de grondexploitatie.

- Zou u kunnen aangeven of opbrengsten erfpacht als separate item in de begroting als activa wordt geadministreerd en geregistreerd zodat wij als raadsleden kunnen volgen wat er gebeurt?  
Zie antwoord hierboven. De opbrengsten (erfpachtcanon) komen niet ten goede van de grondexploitatie.
- Zou u kunnen aangeven of dit al in de begroting 2017 zichtbaar is?  
Nee, dit is nog niet zichtbaar (eerst besluitvorming en concrete uitgifte).

Omringende gemeenten zoals Langedijk en Heiloo hebben reeds gronduitgifte in erfpacht op bedrijventerreinen vastgesteld.

- Welk effect heeft deze erfpachtconstructie van Heerhugowaard in de regionale samenwerking om het overschot in bedrijventerreinen tegen te gaan?  
Dit heeft geen effect. Er vindt regionale afstemming plaats over het uitgifte-areaal van bedrijfsgronden binnen de regiogemeenten (zie Buck rapport waarvan de inhoud bij de raad

bekend is). De inzet van de middelen (zoals erfpacht) om te komen tot uitgifte betreft de autonomie van de lokale raden.

- Zou u kunnen uitleggen welke gevolgen erfpacht kan hebben voor de onderlinge concurrentieverhoudingen tussen gemeenten?  
Zie antwoord hierboven
- Hoe verhoudt deze concurrentie zich dan met het duurzaamheidsbeleid zoals het sociaal domein (direct en indirecte werkgelegenheid) en de stimulering op de gebiedsontwikkeling in brede zin?  
Door het aanbieden van erfpacht wordt de financieringsbehoefte van ondernemingen verlaagd waardoor er ruimte ontstaat voor kapitaalinvesteringen. Deze investeringen kunnen bijdragen aan de gebiedsontwikkeling in de breedste zin en dit raakt direct de belangen in het economisch en sociaal domein zoals meer werkgelegenheid of investeringen in duurzaamheid. Kort door de bocht gezegd: door erfpacht verhogen we de kans tot vestiging van een bedrijf en daardoor ook de kansen voor een succesvolle gebiedsontwikkeling in de breedste zin.

In de algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van bedrijfsgronden van de gemeente Heerhugowaard 2016 worden veel voorwaarden gesteld.

- Waarom bestaat in de algemene bepalingen niet de optie tot het reserveren van een perceel als een bedrijf interesse heeft?  
In Heerhugowaard kennen we optie-overeenkomsten voor bijvoorbeeld vrije kavels. Voor uitgifte van bedrijfsgronden in erfpacht is daarvan afgezien om zo min mogelijk barrières op te richten, de volledige flexibiliteit te behouden en zo snel mogelijk tot uitgifte over te gaan.

Bij hoofdstuk 2, de uitgifte, artikel 2

- Waarom krijgen ondernemers niet de mogelijkheid om haar/zijn eigen notaris aan te wijzen (marktwerking)?  
In artikel 2, eerste lid is bepaald dat de gemeente de notaris aanwijst, na overleg met de erfpachter. Hoewel om pragmatische redenen het college de voorkeur heeft de notaris aan te wijzen die betrokken is geweest bij het opstellen van de algemene erfpachtvoorwaarden, moeten bijzondere omstandigheden zijn aan te wijzen op grond waarvan het college de voorkeur van de aanstaande erfpachter voor een bepaalde notaris van de hand wijst.
- Waarom wordt er geen maximum tijdsperiode meegegeven tussen ondertekening van de overeenkomst en de definitieve uitgifte?  
Dat is niet nodig omdat we (op advies van de notaris) de algemene bepalingen en de eventuele afwijkingen en aanvullende afspraken daarop (zie onder meer artikel 1 onder k, artikel 2, lid 2 onder e, artikel 4) deel uit laten uitmaken van de notariële akte van uitgifte in erfpacht. Het sluiten van een overeenkomst is immers niet vereist. Na ontvangst van een opdracht daartoe waarbij de aanvullingen en afwijkingen worden gemeld, zal de notaris een ontwerpakte opstellen en aan beide partijen zenden. Dat ontwerp kan zo nodig worden aangepast aan hetgeen partijen nader overeenkomen. Daarna wordt de akte gepasseerd. In dat geval dient er geen waarborgsom te worden gestort of een termijn te worden gesteld.

Bij hoofdstuk 2, aanvraag, artikel 3

- Is het niet handiger om na de begripsomschrijvingen om als eerste te beginnen met aanvraag alvorens te beginnen met de uitgifte?  
Juridisch gezien maakt het geen verschil.

Bij hoofdstuk 2, hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid, artikel 7

- Bij lid 1 wordt gesproken over twee of meer personen? Juristiek gezien welke personen bedoelt u hiermee?  
De erfpachter(s). Dat kunnen natuurlijke- of rechtspersonen zijn. Het betreft uitwerking van artikel 5:92 BW, welk artikel in de eerste plaats regelt wie aansprakelijk is voor betaling van de canon indien de erfpacht aan meerdere personen (erfpachters) toebehoort.

Bij hoofdstuk 2, de vaststelling van de canon en de grondprijs, artikel 8

- Waarom is er gekozen voor een canonpercentage met een voortschrijdend gemiddeld rentepercentage over de voorafgaande periode van 5 jaar en waarom geen andere opties zoals een looptijd van 20 jaar?  
[Zie eerdere toelichting op financiën](#)
- Waarom wordt er niet gewerkt met een minimum canonpercentage?  
[Zie eerdere toelichting op financiën](#)

Bij hoofdstuk 2, de inrichting en ingebruikneming van de grond, artikel 14

- Waarom komt er nergens een tijdsperiode van bouwplicht terug na de uitgifte?  
[De bouwplicht is een van de onderwerpen die nader wordt geregeld/uitgewerkt in de akte van vestiging erfpacht. Zie artikel 14, eerste lid waarin is bepaald dat de erfpachter verplicht is onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld de grond te bebouwen. Het bieden van maatwerk binnen de bandbreedte van de algemene voorwaarden die voor een ieder gelden, wordt hiermee mogelijk gemaakt.](#)

Waarom wordt de milieutechnische toestand van de bodem en archeologie nergens in de algemene bepalingen benoemd?

[In artikel 2, vierde lid juncto artikel 6, vierde lid is bepaald dat er een bodemonderzoek plaatsvindt en de resultaten daarvan worden vastgelegd in Bodemkwaliteitsverklaring welke aan de akte van vestiging wordt gehecht. Artikel 13 bepaalt vervolgens dat de erfpachter de gemeente vrijwaart voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade o.a. ontstaan als gevolg van verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter.](#)

[De notaris stelt een ontwerpakte op en zendt deze aan gemeente en \(aanstaande\) erfpachter. Het ligt dat voor de hand dat voorafgaande aan de vestiging van het erfpachtrecht de gemeente de aanstaande erfpachter informeert op basis van een voldoende recent en representatief onderzoek over de kwaliteit van de bodem. Partijen kunnen ook overeenkomen dat de \(aanstaande\) erfpachter in de gelegenheid wordt gesteld zelf desgewenst nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige of fysische aspecten.](#)

[Overigens kunnen in de akte van vestiging aanvullende bepalingen worden opgenomen, bijvoorbeeld dat na beëindiging van het recht van erfpacht een onderzoek wordt uitgevoerd naar eventuele verontreiniging van grond en/of grondwater.](#)

[Het is juist dat in de algemene erfpachtvoorwaarden geen regeling m.b.t. archeologische vondsten is opgenomen. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie. Onderdelen van de huidige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet.](#)

[In de Erfgoedwet zijn bijvoorbeeld bepalingen m.b.t. archeologische \(toevals\) vondsten opgenomen. Zo geldt ingevolge artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht voor de aannemer/erfpachter-ondernemer wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. En is de gerechtigde\(n\) tot het gevonden monument \(vinder en/of eigenaar grond\) is/zijn verplicht om de vondst gedurende zes maanden ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.](#)

[In de nieuwe Omgevingswet \(artikel 19.9 jo 19.4, tweede lid\) krijgen gemeenten de bevoegdheid tot stilleggen van de werkzaamheden in geval van toevalsvondsten. Ook is een bepaling over kostentoekekening opgenomen. Om bovengenoemde redenen is vooralsnog ervan afgezien bepalingen hieromtrent in de algemene voorwaarden op te nemen.](#)