

### **Vraag van dhr. Leemhuis naar criteria afkoop erfpachtrechten**

Naar aanleiding van een voorgenomen afkoop van de erfpacht van een recreatieperceel (DB besluitenlijst 2 februari 2015) stelde de heer Leemhuis de volgende vraag : Indien er sprake is van de afkoop van erfpacht dan zal dit toch eerst in het AB aan de orde komen? Bij verkoop verlies je ook een stuk zeggenschap over dat gebied. Misschien een idee om de uitgangspunten voor verkoop erfpacht in een volgende vergadering te bespreken.

Antwoord: er zijn geen criteria voor de verkoop van de bloot eigendom van erfpachtpercelen welke door het algemeen bestuur zijn vastgesteld.

Het is binnen het Meerschapsgebied ook nog niet voorgekomen dat dat het erfpachtrecht van een perceel door verkoop van de bloot eigendom werd opgeheven.

### **Onderzoek voor- en nadelen van erfpacht.**

In 2007 vroeg een aantal erfpachters om de bloot eigendom van hun erfpachtperceel aan te mogen kopen, zodat zij volledig eigenaar zouden worden.

Bij het dagelijks bestuur rees daarop de vraag of erfpacht nog wel een beleidsinstrument was van deze tijd.

Er werd besloten om daar een onderzoek naar te laten doen door een deskundige op het gebied van erfpacht, dhr. Van Nispen.

De uitkomst van het rapport was, dat erfpacht als bestuursinstrument op zijn retour is, met uitzondering voor wat betreft percelen van groot strategisch belang.

In de algemene bestuursvergadering van 12 juni 2008, werd het rapport voorgelegd, met de volgende voorstellen (zie ook de bijlagen):

1. Het algemeen bestuur besluit afkoop van bestaande erfpachtovereenkomsten in principe mogelijk te maken en in voorkomende gevallen van eigendomsoverdracht van meerschapspercelen, niet langer gebruik te maken van erfpachtovereenkomsten, behoudens in uitzonderlijke gevallen;
2. Het algemeen bestuur verzoekt het dagelijks bestuur een conversiemodel en procedure te ontwerpen voor het afhandelen van verzoeken om afkoop van erfpachtovereenkomsten en deze met een overzicht van de financiële consequenties ter vaststelling aan het algemeen bestuur voor te leggen.

Het algemeen bestuur ging akkoord met het voorstel en de opsteller van het rapport kreeg de opdracht een zgn. conversiemodel te ontwikkelen voor het berekenen van de afkoopsommen. Eind 2008 gaf hij deze opdracht terug, wat als volgt verwoord werd naar het dagelijks bestuur:

#### *“Gevolgen van de kredietcrisis*

Als gevolg van de kredietcrises zijn de prijzen van onroerend goed in een benedenwaartse spiraal geraakt.

De heer van Nispen heeft ons meegedeeld dat het gezien de instabiliteit van de vastgoedmarkt het voor hem thans niet goed mogelijk is om een algemeen conversiemodel te ontwikkelen voor de afkoop van recreatiepercelen.

Zijn advies is om pas op de plaats te maken bij de ontwikkeling van het conversiemodel en af te wachten tot de markt zich stabiliseert. Zijn inschatting is, dat dit ook bij diegenen die om de mogelijkheid van afkoop hebben verzocht, op begrip zal kunnen rekenen. “

Het dagelijks bestuur besloot dit advies te volgen en individuele aanvragen voorlopig elk op zich te beoordelen.

In 2010 is er een zgn. pilot geweest, waarbij met de recreatievereniging Meerwold werd onderhandeld over de afkoop van alle erfpachtpercelen van de vereniging.

Vanwege het uitgangspunt van het dagelijks bestuur, dat de afkoop op zijn minst tot een budgettair neutraal resultaat zou moeten leiden, werd geen overeenstemming bereikt.

Budgettair neutraal wil zeggen dat de afkoopsom, op rente gezet, minimaal dezelfde opbrengst moet genereren als die welke het Meerschap haalt uit de erfpachtcanon(s).

Omdat de rente nog steeds historisch laag is, zijn er verder geen onderhandelingen geweest over afkoop van erfpacht met uitzondering van het Scandinavisch dorp en het recreatieperceel naar aanleiding waarvan dhr. Leemhuis zijn vraag stelde.

Ons inziens zijn de recreatiepercelen welke in ons gebied in erfpacht zijn uitgegeven, geen gronden met een groot strategisch belang.

De voorschriften uit het bestemmingplan regelen het gebruik en de bebouwing van deze percelen afdoende. Dit blijkt ook uit de wijze van gebruik van de recreatiepercelen in particulier bezit binnen ons gebied.

In 2009 is de bevoegdheid tot aankoop en vervreemding van onroerende zaken tot een bedrag van € 100.000 door het algemeen bestuur overgedragen aan het dagelijks bestuur, evenals het vestigen, wijzigen of beëindigen van zakelijke rechten.

Op grond daarvan kan het dagelijks bestuur besluiten tot verkoop van de bloot eigendom van het onderhavige perceel, dat een relatief geringe waarde heeft.

Indien u dit wenst, kunt u uiteraard deze overdracht van bevoegdheden beëindigen of het afkopen van erfpachtovereenkomsten daarvan uitzonderen.

Besluiten tot eventuele afkoop van de erfpacht van de 5 overige objecten (Jachthaven Zuidwesthoek, Scandinavisch Dorp, Restaurant De Twee Provinciën, clubgebouwen Navigare Necesses Est en Waterski Club Paterswoldsemeer op Kaap Hoorn) kunnen uitsluitend door het algemeen bestuur genomen worden, dat zich in voorkomende gevallen dan kan beraden over het mogelijke strategische belang van de betreffende percelen.

Voorstel: het algemeen bestuur neemt dit antwoord voor kennisgeving aan en besluit vooralsnog geen discussie over eventuele criteria voor afkoop van erfpachtrechten te voeren