Meerschap Paterswolde

AB20190617 punt 8

Aan: Het Algemeen Bestuur van het Meerschap Paterswolde
Van: Dagelijks Bestuur
Datum: 11 juni 2019
Betreft: Notitie afkoop erfpacht

Geachte bestuursleden,

In de vergadering van het algemeen bestuur van 10 december 2018 is besloten dat er voordat er een discussie over afkoop van erfpachtrechten zal worden gevoerd een notitie zal worden voorbereid waarin de consequenties van afkoop worden toegelicht. In deze memo willen we u informeren over de stand van zaken.

Geschiedenis
Het meerschap heeft sinds het eind van de jaren tachtig percelen grond in erfpacht uitgegeven voor recreatiepercelen, horecapercelen, clubaccommodaties, jachthaven en een permanente woning.
De motieven om indertijd te kiezen voor erfpacht waren:

- Het behouden van invloed op het gebruik van de grond, zodat dit gebruik in overeenstemming blijft met de doelstellingen van het Meerschap
- Het genereren van een jaarlijks vaste inkomstenbron

De uitgifte geschiedde indertijd uit sociale overwegingen tegen relatief lage jaarlijkse canons. De man met de kleine beurs moest ook aan het water kunnen blijven recreëren. De canons zijn weliswaar geïndexeerd, maar in de loop der tijd niet in gelijke mate meegegaan met de explosieve waardestijging van recreatiepercelen aan het water. Gevolg is dat het Meerschap wel (bloot) eigenaar is van waardevolle percelen, maar naar verhouding weinig inkomsten heeft uit deze bezittingen.

Huidige situatie
Het Meerschap heeft sinds het eind van de jaren tachtig, in totaal 99 percelen grond in erfpacht uitgegeven. Het gaat hier in meerderheid om percelen met recreatiewoningen/stacaravans. Van 2 objecten is de erfpachtcanon bij het sluiten van het erfpachtcontract voor 50 jaar afgekocht.

Per gemeente zijn dit:

Gemeente Tynaarlo:
1 horecabedrijf
77 Recreatiepercelen

Gemeente Groningen
1 Jachthaven met 2 locaties
1 haven bij recreatievereniging
1 horecabedrijf
2 clubaccommodaties
3 recreatieverenigingen

12 losse recreatiepercelen
1 permanente woning

Het is niet mogelijk om eenzijdig bestaande erfpachtovereenkomsten open te breken. In de erfpachtovereenkomsten is opgenomen dat om de vijftig jaar de waarde van de grond opnieuw wordt vastgesteld en in de canon verdisconteerd. Dit gegeven betekent dat pas rond 2035 de inkomsten een afspiegeling zijn van de reële waarde. In de erfpachtvoorwaarden zijn geen mogelijkheden opgenomen op het erfpachtrecht af te kopen.

Onderzoek van Nispen 2008
In 2008 is aan het AB reeds een onderzoek over de voor- en nadelen van erfpacht aangeboden (zie bijlage 1). Destijds is niet besloten om een conversiemodel en procedure te ontwerpen.

Voordelen van mogelijk maken afkoop erfpachtrecht

In het jaar 2019 zijn de inkomsten uit erfpacht begroot op € 141.000,-. Dit is een jaarlijkse inkomstenbron. Bij het mogelijk maken van verkoop van het blote eigendom komt aan deze structurele inkomstenbron deels een einde. Elk erfpachtcontract dat wordt verkocht zorgt voor lagere structurele inkomsten. Dit wordt gecompenseerd door een incidentele inkomst in het jaar van verkoop die als winst terug zal vloeien richting de deelnemers van de gemeenschappelijke regeling. Dit is conform de huidige afspraken binnen de gemeenschappelijke regeling.

Er wordt een mogelijkheid geboden om aan de wensen van een aantal erfpachters te voldoen om het erfpachtrecht compleet te kopen en daarmee eigenaar te worden van het perceel en de opstal.

Wanneer er een substantieel aantal erfpachtcontracten wordt verkocht neemt de administratieve last voor het Meerschap iets af omdat bij verkoop van percelen met erfpacht goedkeuring vanuit Meerschap nodig is en controle van notarisaktes noodzakelijk zijn. En door verkoop dat aantal contracten waarschijnlijk afneemt.

Nadelen van mogelijk maken afkoop erfpachtrecht

Doordat de structurele inkomsten lager worden zal de gemeentelijke bijdrage naar rato omhoog moeten om de begroting van het Meerschap in balans te houden.

Bij het mogelijk maken van het verkopen van het blote eigendom is het aan de erfpachter om te beslissen of hij dat wil. Het kan hem niet opgelegd worden. Er zal dan ook een groep erfpachters zijn die hier wel gebruik van zullen maken maar ook zeker een grote groep die dit niet doen en gewoon het erfpachtcontract behouden. Er zullen dan 2 systemen naast elkaar blijven bestaan.

Voor het Meerschap betekent het mogelijk maken van verkoop van blote eigendom een extra administratieve last. Immers er zal een transparant conversiemodel moeten worden opgesteld en dat zal actueel gehouden moeten worden. Dit kan alleen door inhuur van expertise van derden. Het opstellen van een conversiemodel brengt ca. € 25.000,- aan kosten externe deskundigheid met zich mee, die niet begroot zijn en dus een extra bijdrage van de gemeenten met zich mee brengt.

Bij verkoop zal per contract een verkoopakte opgemaakt moeten worden. En de facturering van de erfpacht zal meer controlewerk met zich meebrengen.

Bijzonderheden Tynaarlo en Groningen
Het Meerschap heeft in de gemeente Tynaarlo een aantal contracten met recreatieverenigingen met daarin onverdeeld mandelige percelen. Bij het mogelijk maken van kopen van het bloot eigendom

blijven de onverdeeld mandelige percelen als erfpachtconstructie in stand, tenzij de recreatievereniging die percelen zelf koopt en als vereniging daarvoor het eigenaarschap op zie neemt.

Het Meerschap heeft in de gemeente Groningen één contract met 1 recreatievereniging dit zijn geen individuele contracten. Om verkoop van bloot eigendom hier mogelijk te maken zou de vereniging het geheel moeten kopen en daarna onder zijn leden verdelen, of er moet met elk individu een erfpacht dan wel verkoopcontract gesloten worden waarbij weer de onverdeeld mandelige percelen een oplossing vragen.