

Aan
de gemeenteraad

Datum 28 mei 2024
Zaaknummer 2024-0054523
Betreft Nota Erfpachtbeleid 2024

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Lia Walkate-Helderop
E-mail: cje.walkate@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Duco Hoogland
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is op grond van artikel 160, lid 1 sub d bevoegd om erfpachtovereenkomsten aan te gaan.

Het college is gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht bevoegd beleid op te stellen ten aanzien van onderwerpen waartoe zij bevoegd is. Op basis van die bevoegdheid is het college bevoegd de Nota Erfpachtbeleid 2024 vast te stellen. In de nieuwe nota worden geen wijzigingen voorgesteld die de (kaderstellende) bevoegdheid van de gemeenteraad betreffen.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Wij hebben de Nota Erfpachtbeleid 2015 gewijzigd en de Nota Erfpachtbeleid 2024 vastgesteld. Het beleid was toe aan een update. Met deze geactualiseerde versie sluiten de gemeentelijke richtlijnen voor de uitgifte in erfpacht aan op wet- en regelgeving en wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de bestuurlijke wens om ondernemers voor Dordrecht te behouden en richting ondernemers duidelijk en betrouwbaar te zijn. In deze brief leest u op welke onderdelen het beleid is aangepast.

In de Nota Erfpachtbeleid 2024 zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van het Erfpachtbeleid van 2015 doorgevoerd:

1. De onderdelen Erfpacht "wonen" (hoofdstuk 3) en Erfpacht "bedrijven" (hoofdstuk 4) zijn niet langer in hetzelfde hoofdstuk verwerkt, maar in twee aparte hoofdstukken. Ook zijn er diverse ondergeschikte inhoudelijk wijzigingen verwerkt.
2. Erfpachtpercelen van het Parkschap de Biesbosch zijn sinds december 2020 aan het areaal van de gemeente Dordrecht toegevoegd en daarmee vormt het Erfpachtbeleid 2024 ook hiervoor de basis voor de erfpachttransacties.
3. (Her-)uitgifte voor bedrijven (ofwel een nieuwe gronduitgifte in erfpacht aan de zittende erfpachter/ondernemer) is mogelijk als de zittende erfpachter voldoet en/of bereid en in staat is om te gaan voldoen aan de geldende gebiedscriteria en dus de nodige investeringen wil doen om zijn bedrijf voort te zetten. De basisgedachte is dat erfpacht voor bepaalde tijd eindigt. Bouwrijpe grond voor bedrijven is een schaars goed waarvoor meerdere serieuze gegadigden denkbaar zijn. En voor een nieuwe uitgifte, moet de gemeente daarom in beginsel een openbare selectieprocedure doorlopen. Op basis van de Nota Erfpachtbeleid 2024 kijkt de gemeente hiervan af door de zittende erfpachter bij geschiktheid een voorkeurspositie te geven.

4. Voor een (her-)uitgifte (ofwel een nieuwe uitgifte) voor wonen is in de nota bepaald dat de gemeente het erfpachtrecht nooit aan een derde verkoopt, maar enkel/exclusief aan de zittende erfpachter (de bewoner of exploitant van woningbouwcomplexen).
5. Verkoop van bloot eigendom aan woningeigenaren of exploitanten van wooncomplexen (de zittende erfpachters) is altijd één op één mogelijk. Verkoop van bloot eigendom van bedrijfspercelen aan (eigenaren van) bedrijven in principe niet. Dat is alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling die past in de omgeving en er sprake is van aantoonbare investeringen die economische voordeel opleveren voor de werkgelegenheid van Dordrecht, dan wel anderszins economisch voordeel opleveren voor de gemeente. Bij de overweging om medewerking te verlenen zijn de eigendomsverhoudingen in het gebied ook van belang.
6. Vijf jaar voorafgaand aan het einde van de erfpachttermijn wordt de zittende erfpachter actief benaderd door de gemeente. De zittende erfpachter wordt er op gewezen dat het einde van de erfpachtovereenkomst nadert. Voorts wordt de erfpachter - op diens verzoek - ten vroegste vijf jaren voor het einde van de erfpachttermijn inzicht gegeven in de voorwaarden waaraan de zittende erfpachter moet voldoen om in aanmerking te komen voor een (her-)uitgifte.
7. In deze nota wordt geen voorkeur voor de uitgiftelvorm erfpacht bij bedrijven beschreven. Op dit moment wordt door team Economie onderzoek gedaan naar de gewenste uitgiftelvorm(en) voor de verschillende bedrijventerreinen van Dordrecht. Het erfpachtbeleid zal volgend zijn op de uitgangspunten waartoe op basis daarvan wordt besloten. Als de uitgiftelvorm erfpacht is, is dit beleid van toepassing op die uitgiften.
8. Verder is van belang dat de methode om de canon vast te stellen en te herzien voor zowel wonen als bedrijven ongewijzigd is. Er is een ondergrens: dat wil zeggen de canon ten tijde van het aangaan van de erfpacht. Deze wordt bepaald door de marktconforme grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente. De canon kan nooit minder worden dan dat bedrag. Er is geen bovengrens. Door jaarlijkse canonherzieningen vanaf het vijfde jaar en herzieningen van de grondwaarde iedere tien jaar, groeit de canon mee met de marktwaarde en komt deze toe aan het algemeen belang.
9. Erfpacht voor grootschalige sociale woningbouw is en blijft mogelijk. Voor individuele woningbouw geldt (nog steeds) een uitsterfconstructie.

Wat is de te delen informatie?

Wij hebben de Nota erfpachtbeleid 2024 vastgesteld.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Nadat u kennis heeft genomen van het Nota Erfpachtbeleid 2024 en de wijzigingen ten opzichte van 2015, wordt het beleid bekendgemaakt via het digitale Gemeenteblad van de gemeente Dordrecht waarna het beleid voor een ieder kenbaar is en in werking treedt. Ook worden de zittende erfpachters middels een brief geïnformeerd over de wijzigingen in de Nota Erfpachtbeleid 2024. Zoals onder andere dat zittende erfpachters vijf jaar voor het einde van de duur van de erfpachtovereenkomst actief door de gemeente worden benaderd en geïnformeerd.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Aan het vaststellen van beleid zijn geen bijzondere kosten verbonden.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester