

Callantsoog 17 april 2020

Dames en heren, leden van de gemeenteraad,

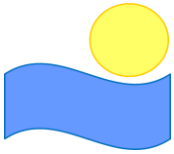
Het is met pijn in het hart, dat wij namens de erfpachters van Bungalowpark De Garnekuul in Callantsoog ons ongenoegen moeten uitspreken over de gang van zaken die onze erfpachtvernieuwing betreft.

Het kerstcadeau in december 2019 van de gemeente aan ons was een deurwaarder op onze stoep. Met de opzegging van de erfpacht voor onze vakantiewoningen in zijn zak. Sommige duitse mede-erfpachters moesten zelfs een gang naar de rechtbank maken om de opzegging in ontvangst te nemen.

Daarna ontvingen we een nieuwe erfpachtaanbieding in februari 2020. Maar niet voor de kavel zoals die nu feitelijk in gebruik is, nee, voor iets totaal nieuws. De gemeente heeft het onzalige idee geopperd om op het onderhoud van de openbare ruimte te kunnen besparen door alle groene singels in erfpacht uit te gaan geven. Deze behoren tot de openbare ruimte. Met dit erfpachtaanbod onttrekt u al die singels aan de openbaarheid en schuift u de kosten voor het onderhoud aan de gemeentelijke watergangen naar de erfpachters. Waar is het raadsbesluit hierover? Voor de nog overgebleven openbare ruimte wil de gemeente ons bovendien voor al het onderhoud en allerlei andere zaken laten betalen. Want dat moet, zegt de gemeente in de aanbieding, van de Wet Overheid en Markt. De gemeente wil kennelijk die overgebleven algemene openbare ruimte ook aan de openbaarheid onttrekken. Dat ook anderen dan wij van deze openbare ruimte gebruik maken, dat er een doorgaand voetpad is, trekt de gemeente zich niets van aan.”*De gemeente zal door middel van advertenties en visuele maatregelen duidelijk maken dat het park geen openbare ruimte is.*”, schrijft de afdeling vastgoed in een mail aan de erfpachters. Hoewel de gemeente zelf zegt in het mandaatbesluit van juli 2019 dat het openbaar gebied betreft..... Gaat u nu als Raad een onttrekkingsbesluit nemen? Gaan we de Garnekuul afsluiten? Of wat is eigenlijk de bedoeling?

De erfpachtaanbieding bevat voorwaarden die in strijd zijn met eerdere besluiten die de gemeente Zijpe in 2007 heeft genomen. De gemeente Zijpe heeft ons toen letterlijk schriftelijk het volgende meegedeeld n.a.v. het besluit 2007: *“Wij hebben zoals aangegeven in onze brief van 28 februari 2007 de zekerheid gegeven dat de erfpachten vanaf 2021 voortgezet kunnen worden door*

V.V.E. Callinghe  
Punter 31-03  
8242 EC Lelystad



*het afsluiten van een erfpachtovereenkomst voor een periode van 25 jaar. Dit betekent dat de erfpachters nu reeds weten dat zij kunnen erfpachten tot 2046 en dat is een periode van 40 jaar.”* En die besluiten van de gemeente Zijpe waren nou juist het groene licht voor veel erfpachters om te gaan investeren in hun bungalow en daarmee het Park als geheel te upgraden. Wij hebben altijd begrepen, dat onder “voortzetten” wordt verstaan: het voortzetten van onze erfpachtrechten met de huidige kavel en niet totaal iets anders.....De erfpachters hebben nooit bericht gehad dat “voortzetten” betekent, dat we dan hele singels bij de kavel moeten accepteren. Er is hierover echter geen enkele discussie mogelijk met de gemeente. Het is slikken of stikken. Als we niet akkoord gaan, wordt de kavel aangeboden aan een ander, schrijft de gemeente aan ons.

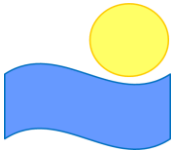
Saillant detail: de gemeente Schagen was niet eens op de hoogte van die besluiten. Wij hebben ze aan de gemeente moeten toesturen!

Wij zijn sinds 2018 al in gesprek met de gemeente over de revitalisatie van het Park. Dit was op ons verzoek en naar aanleiding van een rapport over vakantieparken, waarin de Garnekuul werd beschreven als rijp voor het rioolputje. Daar waren en zijn wij het totaal niet mee eens. Sterker nog. Bij ons in Callantsoog in De Garnekuul kan men vakantie vieren met een smalle en een dikke beurs, er is voor elk wat wils. Maar dat wil de gemeente niet. De gemeente wil een soort Centerparcs van De Garnekuul maken met een centrale verhuur en hoge huuropbrengsten. En een vakantiewoning waar je zelf alleen gebruik van maakt in je vrije tijd, is al helemaal niet gewenst. Deze voorstellen zijn ons zwart op wit uitgereikt in de gesprekken.

Ons revitalisatieplan dat wij samen met alle leden voor de Garnekuul hebben gemaakt (zie de bijlage), bood een mogelijkheid om het park op een simpele manier samen met u aan te pakken. Immers, de gemeente is de eigenaar van alle openbare ruimte in het Park. Over dit plan hebben wij als Bestuur van onze vereniging zeker 3 of 4 keer overlegd met de gemeentelijke vertegenwoordigers die zeiden mandaat te hebben om met ons hierover te overleggen. Achteraf blijkt, dat dat zonde was van onze tijd. Halverwege dit traject bleek de projectleider opeens vertrokken te zijn en namen andere vertegenwoordigers zijn taak over. Onze revitalisatievoorstellen zijn waarschijnlijk nooit verder gekomen dan een of andere la in het gemeentehuis of erger, in het ronde archief.

De nieuwe projectleiders met mandaat van de gemeente waren van de afdelingen groenonderhoud en vastgoedzaken. Wij waren met stomheid geslagen over het idee, dat zij toen verkondigden en waar de gemeente

V.V.E. Callinghe  
Punter 31-03  
8242 EC Lelystad



overigens nooit meer van afgestapt is in de afgelopen tijd. We hebben deze medewerkers een voorstel van onze kant gegeven (zie de bijlage) en een aanbod gedaan om over verschillende modellen van onderhoud voor de openbare ruimte na te denken samen met de gemeente, nadat de erfpacht goed was geregeld. Maar daar kon niet over gesproken worden. Onze constatering nu achteraf is, dat de gemeente alleen maar voor de vorm met ons heeft gediscussieerd, maar dat de plannen allang vast stonden.

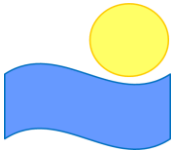
We hebben het nu maar niet over allerlei toezeggingen en suggesties die deze gemeente aan individuele erfpachters heeft gedaan op schrift. Dat varieert van toezeggingen, dat de erfpacht weer voor 50 jaar wordt verlengd tot het mogelijk opheffen van kavels omdat ze niet aan de eisen van kwaliteit (welke criteria voor kwaliteit?) zouden voldoen en te klein zouden zijn.....En die toezeggingen en suggesties hebben wij zwart op wit.

Vervolgens waren wij het beu en zijn wij niet meer met de gemeentelijke vertegenwoordigers in gesprek gegaan. Want wat heb je eraan, als je er veel energie in steekt in je vrije tijd, maar er toch sprake blijft en blijkt van eenrichtingsverkeer en een vooropgezette strategie?

Weet deze gemeenteraad eigenlijk wel, dat de gemeente bij haar eigen verdediging van het bestemmingsplan in de Raad van State heeft uitgesproken, dat de indeling van De Garnekuul niet wordt veranderd? Op basis van deze uitspraak heeft het juridische orgaan Raad van State geoordeeld, dat het beroep van een bepaalde appellant ongegrond was. Dat er met deze uitspraken van de gemeente voldoende waarborgen waren, dat de Gemeente niets verandert aan de indeling van De Garnekuul. Onder indeling verstaan wij toch ook echt: openbaar en niet-openbaar.

Als klap op de vuurpijl, nota bene tijdens deze corona crisis, krijgen we in intimiderende taal te horen van de gemeente middels een infoboekje, dat als we niet akkoord gaan met het aanbod van de gemeente, dat de erfpacht eindigt en dat de gemeente niet verplicht is om de opstallen over te nemen tegen vergoeding. Dat de gemeente dan de kavel aanbiedt aan een ander. Einde verhaal. Geen enkele discussie mogelijk. Het is slikken of stikken. Naast de onrust die er vanwege COVID-19 momenteel heerst en het feit voor onze erfpachters uit Duitsland en Nederland, dat ze nu niet eens meer kunnen genieten van hun vakantiewoning noch deze kunnen verhuren, komt daar deze onrust nog bovenop.

V.V.E. Callinghe  
Punter 31-03  
8242 EC Lelystad



Hoe haalt de gemeente het in haar hoofd om dit uit te halen in de richting van de erfpachters van De Garnekuul die altijd hun erfpacht en gemeentebelastingen betalen en altijd met de gemeente samen probeerden alle punten aan te pakken en op te lossen!!

Beste leden van de Gemeenteraad.

Wij weten niet, of u eigenlijk wel op de hoogte bent gesteld van dit hele traject van opzegging.

Wij weten zo wie zo niet, of u eigenlijk wel goed wordt geïnformeerd.

In ieder geval weet u het nu.

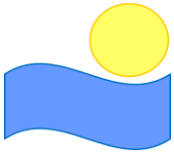
Wij als vereniging zijn inmiddels zo'n 15000 euro armer aan advocaatkosten en vele, vele uren aan onbetaalde energie en inzet. Om maar niet te spreken van de enorme onrust die de gemeente heeft veroorzaakt. En realiseert de gemeente zich eigenlijk wel, hoeveel tijd en geld de gemeente zelf, of eigenlijk de inwoners, heeft gespendeerd aan ambtelijke inzet en deurwaarders in Nederland en Duitsland? Dit project van de gemeente kost iedereen een godsvermogen om het zo maar eens te zeggen. Hoe simpel was het geweest om de erfpacht gewoon te verlengen of op zijn minst gewoon het besluit van Zijpe uit te voeren en met ons samen verder te denken over de "revitalisatie" van het park.

Misschien kunt u erover nadenken om de opzegging voor iedereen ongedaan te maken en de erfpacht gewoon voor alle erfpachters te verlengen met 50 jaar. Dat kan namelijk volgens het geldende erfpachtcontract. Dat staat er zelfs ook letterlijk in: "*....aan het eind van de termijn wordt de erfpacht weer met 50 jaar verlengd, behoudens opzegging....*" Dat zou een mooie basis zijn om weer samen na te denken over de revitalisatie van het Park.

En bovendien: geen nieuwe kadasterinschrijvingen nodig, geen inzet van notarissen, etc., etc., Ook die komen bovenop de kosten van de ellende die is veroorzaakt door de gemeentelijke werkwijze en communicatie en door de corona-crisis.

Verreweg de meeste leden hebben rond 1 april een aangetekende brief aan B&W met een reactie op de nieuwe aanbieding verstuurd. Daarop kregen wij op 15 april en 16 april een algemeen antwoord op per mail van een medewerker vastgoed. De gemeente heeft het over de uitgifte van de feitelijke kavels, maar dat klopt gewoonweg in een heleboel gevallen niet! Natuurlijk zijn wij er voorstander van, dat als de feitelijke situatie van de kavel niet klopt met de kadastrale grens, dat de feitelijke situatie als uitgangspunt kan gelden voor de nieuwe uitgifte. Maar dan moet de gemeente wel met de eigenaren individueel die feitelijke situatie vaststellen en niet eenzijdig alle groene singels inclusief de

V.V.E. Callinghe  
Punter 31-03  
8242 EC Lelystad



oevers van watergangen trekken bij de aangrenzende kavels. Want dat komt niet overeen met de feitelijke situatie! Die singels zijn namelijk, voor zover delen ervan niet door erfpachters zijn getrokken bij hun kavel, altijd onderhouden door de gemeente. Als de gemeente vol blijft houden, dat zij dat allemaal eenzijdig kan bepalen, zullen de betreffende eigenaren het er niet bij laten zitten. Dan moet een rechter maar uitspraak doen over wat de feitelijke situatie is. Uiteraard hopen wij, dat het niet zover hoeft te komen.

Wij doen een dringend beroep op u als leden van de Gemeenteraad om deze zaak te heroverwegen, door hetzij iedere erfpachter een aanbieding te doen die recht doet aan de gemeentelijke besluiten, toezeggingen en afspraken, hetzij door de hele opzegging teniet te doen en de erfpacht voort te zetten op basis van de oude voorwaarden.

Dat in de erfpacht uitgegaan wordt van de feitelijke in gebruik zijnde kavel vinden wij in het geheel geen probleem. Maar dan moet de feitelijke kavel wel tweezijdig worden vastgesteld en niet eenzijdig.

Over “geluk” gesproken.....

Bijlagen:

Verbeterpunten Garnekuul 2019 i.h.k.v. de Revitalisatie

Voorstel VVE voor de heer Broersen erfpacht

Informatieboekje i.p.v. informatieavond 24 maart 2020 vastgoed en grondzaken

Vragen en antwoorden vastgoed en grondzaken

Begrotingskosten vastgoed en grondzaken

Verduidelijking vragen en antwoorden vastgoed grondzaken

Namens de erfpachters van De Garnekuul,

Het Bestuur,

Hans de Jong, voorzitter

Annemarie Köster – Bromlewe, secretaris

Marjati van Staveren-Pratomo, penningmeester

V.V.E. Callinghe  
Punter 31-03  
8242 EC Lelystad

IBAN: NL87 RABO 0311 5380 45  
BIC: RABONL2U

E: vvecallinghe@gmail.com  
T: +31.6.12.38.30.53