



Raadsinformatiememo

Datum maandag 29 maart 2021
Ons kenmerk 21.714153
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van College van burgemeester en wethouders
Steller Jos Broersen
Onderwerp Raadsinformatiememo Garnekuul eindverslag

Geachte dames en heren,

Op 7 mei 2020 heeft u een Raadsinformatiememo ontvangen over de nieuwe uitgifte in erfpacht van Park De Garnekuul in Callantsoog. Daarin werd de aanpak toegelicht en de noodzaak van opzegging en nieuwe uitgifte in erfpacht. In de bijlage bij deze memo waren de antwoorden op vragen van de JESS-fractie gevoegd. Vervolgens heeft de Seniorenpartij aanvullende vragen gesteld. Die konden op dat moment niet beantwoord worden omdat we in overleg waren met verschillende groepen erfpachters en individuele erfpachters. Het is niet juist en niet werkbaar om de onderhandelingen met externe partijen via de gemeenteraad te laten verlopen, ook al willen deze externe partijen de raad er graag bij betrekken.

Inmiddels is de uitgifte zo goed als voltooid en wil het college u op de hoogte stellen van het procesverloop na 7 mei en het voorlopige eindresultaat. Hierbij zijn ook de nog openstaande vragen van de Seniorenpartij van 31 mei 2020 meegenomen. Ook geven we aan welke wijzigingen er zijn opgetreden ten opzichte van de raadsinformatiememo van 7 mei 2020 en de beantwoording van de vragen van Jess als bijlage bij deze memo. Want, zoals gezegd, we waren op dat moment nog volop in onderhandeling, dus de uitkomst stond nog niet vast.

Het proces na 7 mei 2020

Nadat de VVE Callinghe ingesproken had in de raadsvergadering van 21 april 2020 en de raad is geïnformeerd over de situatie tot dat moment zijn er nieuwe gesprekken gevoerd, met de VVE, maar ook met een vertegenwoordiging van erfpachters die zich tot een advocaat gewend hadden en met individuele erfpachters. Er is daarbij steeds gekeken op welke wijze de gemeente in redelijkheid tegemoet kon komen aan de vragen en wensen van de erfpachters. In enkele gevallen kon niet in redelijkheid tegemoet worden gekomen; dat heeft uiteindelijk niet geleid tot problemen.

VVE Callinghe

Op 11 juni is het park door de portefeuillehouder bezocht, heeft er overleg plaatsgevonden met de vereniging van erfpachters. In het overleg zijn belangrijke concessies gedaan ten opzichte van de contractueel vastgestelde procedure en het besluit van het college van de gemeente Zijpe in 2007:

- De beslistermijn is – na de eerdere verruiming tot 1 juli – nogmaals verruimd en wel tot 1 oktober 2020. Hiermee zijn we verder gegaan dan in de beantwoording van de vragen van JESS is aangegeven.
- De einddatum van de erfpacht is verschoven van 31 december 2051 naar 31 december 2071, waardoor de looptijd van de erfpacht is verlengd met 20 jaar. Dit wijkt af van de informatie die is gegeven in de raadsinformatiememo van 7 mei 2020.

-
- Met de verlenging van de termijn naar 50 jaar is ook afgesproken om halverwege, dus na 25 jaar naast de jaarlijkse indexaties, de canon eenmalige te herzien. Dit wijkt af van de antwoorden op de vragen van JESS.
 - Er komt op het einde van de erfpacht geen vergoedingsregeling voor de opstallen. In plaats daarvan zal de gemeente, op verzoek van de vereniging van erfpachters, vanaf 10 jaar voor de einddatum van de erfpacht aangeven wat er zal gebeuren met het park na het einde van de erfpacht.
 - De gemeente heeft voor ingang van de nieuwe erfpachtperiode de paden, de bossingel, de speeltoestellen en de sloot op het kwaliteitsniveau van de gemeente gebracht.

Na het gesprek met de vereniging van erfpachters bleef er een geschil bestaan over de algemene ruimte. De gemeente heeft deze discussie beslecht door de algemene ruimte als openbaar toegankelijke ruimte aan te merken en de onderhoudskosten ervan voor rekening van de gemeente te laten. Dit wijkt af van de informatie die is gegeven in de raadsinformatiememo van 7 mei 2020. Hierdoor is er ook geen sprake meer van instemming van de gewone meerderheid voor verbetering van de algemene ruimte waarover in de raadsinformatiememo van 7 mei 2020 is gesproken.

Groep Vis

Op 19 augustus heeft een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van 24 erfpachters en de hen bijstaande advocaat mr. Vis van kantoor Schenkeveld. In het overleg is toegezegd dat de breedte van de groensingel mag worden beperkt tot minimaal 5 meter. Daarmee wordt gelijkheid voor alle erfpachters bewerkstelligd en de breedte van 5 meter is volgens de experts van Openbaar Gebied voldoende voor een robuuste groene zone. Daarnaast heeft de gemeente de bereidheid getoond om open te staan voor alternatieve voorstellen van de erfpachters, op voorwaarde dat de voortgang van het proces niet belemmerd zou worden; dit heeft uiteindelijk niet geleid tot concrete voorstellen.

Diverse grondcorrecties

Een nieuwe uitgifte in erfpacht, vijftig jaar na de eerste uitgifte in erfpacht, kan gezien worden als een contractuele renovatie. Net als bij de renovatie van een woning wordt pas bij de uitvoering zichtbaar wat er 'achter het behang wordt aangetroffen'. Bij de nieuwe uitgifte in erfpacht bleek het volgende:

- Buren hadden onderling afspraken gemaakt voor een betere grondverdeling, waardoor de voorgestelde perceelsgrens moest worden aangepast.
- aan de noordzijde van het park waren delen van de gronden van het park al sinds jaar en dag in gebruik als tuin bij de aangrenzende recreatiewoningen. Dat is opgelost door deze grond te verkopen aan de eigenaren van de recreatiewoningen en de erfpachters een korting op de erfpachtcanon te geven.
- Aan de zuidoostzijde bleek de aangrenzende eigenaar belangstelling voor de groenstrook te hebben, om er van verzekerd te zijn dat er een goede afscheiding zou blijven tussen zijn recreatiewoningen en de Garnekuul. Ook hier is na overleg met de betrokken erfpachters en een korting op de erfpachtcanon de grond verkocht.

Leveringsakten

Naast de eerder genoemde toezeggingen en tegemoetkomingen is de erfpachters aangeboden dat, op voorwaarde dat alle leveringsakten zouden passeren bij één notaris, de gemeente dan 50% van de notariële en kadastrale kosten zou betalen. De overdrachtsbelasting bleef voor rekening van de erfpachters. Het belang van de gemeente zat in 97 maal dezelfde akte en een soepele afwikkeling. Het belang van de erfpachters zat in een goede offerte en een korting van 50%. Alle erfpachters hebben gebruik gemaakt van het aanbod.

Voor sluiting van het jaar 2020 hebben 94 van de 97 erfpachters de nieuwe akte laten passeren. De tijdsdruk die werd voorspeld in de beantwoording van de vragen van JESS was uiteindelijk nog veel groter dan verwacht. Door de later dan geplande overeenstemming vond de landmeting later plaats en daarmee de voor de akte noodzakelijke inschrijving van de nieuwe

kavels in het Kadaster. Zoals gebruikelijk bij complexe landmetingen zijn foutjes niet te vermijden. Die zijn vanaf half december door het Kadaster gecorrigeerd en laatste daarvan uiteindelijk zelfs pas na de Kerst.

De concept leveringsakte werd door de VVE Callinghe op 23 november na rijp beraad goedgekeurd. De vragen en opmerkingen die individuele erfpachters hadden konden in goede samenwerking met de notaris worden beantwoord. De leveringsakten konden door deze omstandigheden pas vanaf 16 december passeren. Voor een aantal erfpachters werd het een race tegen de klok om nog in 2020 de akte gepasseerd te krijgen, maar uiteindelijk is – voor de erfpachters die dit wilden – gelukt, met tussen Kerst en Nieuwjaar 39 gepasseerde akten.

Door passeren van de akte in 2020 maakten de meeste erfpachters nog gebruik van het lagere tarief voor de overdrachtsbelasting. Van deze 94 erfpachters waren er 64 (van de 65) waar de erfpacht per 31 december 2020 van afliep. Met één (Duitse) erfpachter lukte dat niet omdat het contact nogal moeizaam verliep via derden. Inmiddels is dit verbeterd en er is goede hoop dat binnenkort de akte alsnog kan passeren.

Van de 32 erfpachters waarvan de erfpacht per 31 december 2021 zou aflopen hebben er 30 gekozen om – in verband met het fiscale voordeel – reeds in 2020 de akte te laten passeren. Daardoor is de nieuwe erfpacht op 1 januari 2021 ingegaan. Er is wel in de akte geregeld dat deze erfpachters in het eerste jaar de canon betalen die ze volgens de oude akte verschuldigd zouden zijn.

Redelijke erfpachtcanon

De som van alle erfpachtcanons is ten opzichte van prijspeil 2000 als gevolg van de taxatie met circa 45% gestegen, ongeveer het percentage van de gewone inflatie, terwijl de kavels gemiddeld genomen flink vergroot zijn. De gemeente heeft dus geen winst gemaakt ten opzichte van de oude canons, maar wel een eerlijker verdeling onder de erfpachters gerealiseerd: een grote kavel met meer bouwmogelijkheden is duurder dan een kleine kavel met minder bouwmogelijkheden.

Nog openstaande opmerkingen en vragen Seniorenpartij

In de brief van 31 mei 2020 poneerde de Seniorenpartij een aantal stellingen en stelde een aantal vragen. Hieronder staan de stellingen en vragen met onze reactie.

De erfpachters zijn overvallen dan wel een onzekere toekomst ingejaagd.

- De emotie was ongetwijfeld authentiek, maar is niet gebaseerd op de feitelijke situatie. Die situatie was dat de oude erfpacht contractueel afliep (hetgeen als bekend mocht worden verondersteld bij de erfpachters), de gemeente Zijpe in 2007 een besluit had genomen over nieuwe uitgifte in erfpacht en in de correspondentie met de erfpachters en de presentatie steeds duidelijk werd aangegeven wat de bedoeling was en hoe het proces zou verlopen.

Centraal staat de verlenging van de erfpacht voor.

- Dit is, zoals hierboven al gezegd, niet juist. Letterlijk luidt het collegebesluit van de gemeente Zijpe als volgt: "De erfpachters zekerheid over de toekomst van het park te geven door toe te zeggen (dat) In 2021 de erfpachters een nieuwe erfpachtovereenkomst aangeboden zal worden met een looptijd van 25 jaar. Daarop zullen uiteraard de Algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Zijpe 2000 van toepassing zijn." Dus geen verlenging, maar een nieuwe overeenkomst.

Vaststelling van de grondwaarde gebeurt door twee deskundigen.

- De taxatie is verricht door twee gespecialiseerde bureaus: Bureau Kruidenier, gespecialiseerd in leisure vastgoed en Bureau Steenhuijs gespecialiseerd in erfpacht.

Het is gebruikelijk dat de parklasten worden gedragen door de gezamenlijke erfpachters.

-
- Dat is juist, maar de erfpachters wilden aan niet aan. Daarom werd betoogd dat het openbaar gebied zou zijn, waarvoor de raad afzonderlijk een onttrekkingsbesluit zou moeten nemen. Dit werd door de erfpachters met kracht naar voren gebracht, door te stellen dat in de toekomst inwoners van Callantsoog geen toegang meer zouden hebben tot het park. Het vooruitzicht van de onrust en mogelijke rechtsgang, gecombineerd met de gewenste voortgang van het proces, heeft ons doen besluiten de parklast voor rekening van de gemeente te laten.

De ironie wil overigens dat, hoewel de VVE Callinghe met kracht betoogde dat het ging om openbare ruimte, er tijdens afgelopen zomer bezwaar werd aangetekend tegen werkzaamheden door de afdeling Openbaar Gebied, omdat dit de parkrust en het woongenot van de recreanten zou verstoren.

Kunnen de voorwaarden waaronder de grond destijds in erfpacht is uitgegeven eenzijdig worden gewijzigd en is de organisatie daartoe gemandateerd?

- Zoals hierboven aangegeven gaat het niet om verlenging of voortzetting van de bestaande erfpacht, maar om een nieuwe uitgifte. Dit is een bevoegdheid van het college. De organisatie heeft in de voorbereiding de uitgangspunten laten vaststellen door het college en gedurende het proces de onderhandelruimte.

Voor upgradering van het park zijn subsidies beschikbaar, waarvan de voorwaarden een onredelijke verzwarende voor de erfpachters betekenen.

- Het ging niet om een gemeentelijke subsidie, maar een subsidie van het 'revitaliseringsfonds'. Dat stelt de voorwaarden. In de presentatie werd hierover enige informatie gegeven.

Waarom wordt de toezegging - die door de voormalige gemeente Zijpe is gedaan - niet gestand gedaan en waarom is er overeenstemming met één eigenaar die niet in lijn is met de daarna geformuleerde plannen?

- Zoals hierboven is aangegeven is de toezegging van de gemeente Zijpe juist wél gestand gedaan.
- Het maatwerk voor de ene erfpachter, die door een eerdere fout niet in het grotere geheel mee kon, is in de praktijk geheel vervallen.

Waarom wordt grond ongevraagd bij kavels gevoegd terwijl dat prima in eigendom kan blijven van de gemeente, terwijl het onderhoud voor rekening van de gezamenlijke inwoners komt en de uitvoering bepaald kan worden door de gezamenlijke inwoners.

- Als de grond niet bij de kavels was getrokken, dan zou het onderhoud voor rekening van de gemeente blijven en zouden de klachten over het onderhoudsbeleid aanhouden. Nu hebben de erfpachters zelf de keuze voor type groenaankleding. Daarnaast zijn door de vergroting van de kavels ook de bouw mogelijkheden in veel gevallen toegenomen, wat ook een waardevermeerdering inhoudt voor de erfpachter.

Klopt het dat het park niet meer toegankelijk gaat worden voor bewoners van Callantsoog aangezien ook dit verhaal de ronde doet en waar bewoners van Callantsoog fel op tegen zijn.

- Nee dit klopt niet, ook niet in ons oorspronkelijke voorstel. Dit is, zoals hierboven al gezegd, door de VVE Callinghe naar voren gebracht met het oogmerk om de ruimte formeel openbaar te maken en de kosten voor rekening van de gemeente te laten zijn.

Tot slot valt ons op uit diverse stukken die ons ter hand zijn gesteld dat wederom op een dictaatachtige wijze wordt gecommuniceerd.

- Erfpacht is een juridisch mijnenveld, waarbij de schriftelijke communicatie zo precies mogelijk moet zijn. Dat kan soms ten koste gaan van de leesbaarheid, maar is helaas noodzakelijk. In het proces hebben de erfpachters diverse advocaten aan het werk gezet. Dat was te verwachten en daarom kon het niet anders.

Mocht u over deze raadsinformatiememo nog aanvullende vragen hebben, dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met de behandelend ambtenaar, Jos Broersen.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer