

Onderwerp: Erfpacht constructie Garnekuul te Callantsoog
Datum: 01 mei 2020

- Heeft betrekking op de inspraak tijdens de oordeelsvormende vergadering d.d. 21 april 2020
- Heeft betrekking op agendapunt van de raadsvergadering d.d.
- Technische vragen over....
- Rondvraag (Vragenuur raadsleden) voor de raadsvergadering van 12 mei 2020
- Algemene vraag
- Vraag die niet hoeft te worden gedeeld met andere partijen.
- Bijlage dossier Garnekuul zoals we deze hebben ontvangen

Geachte griffie,

De JESS-fractie heeft de volgende vraag/vragen:

Het college heeft de reactie op de constatering en de beantwoording van de vragen is hieronder steeds in rood aangegeven.

Inleiding

Wanneer we het dossier bestuderen hebben we de volgende zaken geconstateerd dat:

- JESS de gemeente Schagen vrijlaat heeft gereageerd en pas in december 2019 de formele brief heeft gezonden naar de erfpachteigenaars.
Laat, maar niet té laat; Er moest volgens de akte van uitgifte en de algemene voorwaarden worden gehandeld vóór 1 januari 2020.
- JESS tijdnood leidend is geweest in het handelen van de gemeente en er geen rechtsreeks contact heeft plaats gevonden met het bestuur van de VVE voor nadere uitleg en het maken van een procedureafspraken
De datum van 1 januari 2020 is (voor de eerste 65 erfpachters) leidend geweest omdat dit in de overeenkomst zo is geregeld; die is procedureel leidend, niet afspraken die met de VVE zouden kunnen worden gemaakt. Bovendien zou een afspraak met de VVE nog geen afspraak met iedere afzonderlijke erfpachter hebben betekend. Het is een VVE op basis van vrijwilligheid en feitelijk zonder enig mandaat van haar leden.
- JESS om moverende redenen de gemeente Schagen afwijkt van de bestaande regeling maar dit verder niet nader toelicht aan het bestuur van de VVE
De gemeente kijkt niet af van de bestaande regeling, maar voert die uit, met een keuze voor opzegging en een nieuwe uitgifte in erfpacht. Deze keuze is gemaakt op basis van het collegebesluit van de gemeente Zijpe in 2007, wet Markt en Overheid, Mededeling Europese Commissie i.v.m. staatssteun; algemene beginselen redelijkheid en billijkheid. Hierover is wél overleg geweest, maar de VvE kon zich er niet in vinden. Zie ook de brief van de VVE van 24 oktober 2019 waarin wordt gereageerd op wat eerder besproken is (met name punt 3).
- JESS er al dan niet terecht gronden (oppervlakten) zijn aangepast en daarmee een afwijkend contract is gestuurd, zonder overleg vooraf
Hierover is wél overleg geweest, maar de VvE wilde ook hier niet aan.

- JESS** hierover op het park begrip en onbegrip over is, eigenaren die in het verleden een deel van de grond hebben uitgebreid begripen dit, maar anderen niet
Onbegrip kan zijn wortels hebben in niet kunnen begripen maar ook in niet willen begripen. Het waarom is toegelicht in de presentatie en in de memo 'vragen en antwoorden' die zijn toegezonden aan de erfpachters die zich voor de informatieavond hadden aangemeld en aan de VVE.
- JESS** we denken dat de gemeente Schagen juridisch heeft gehandeld volgens de Nederlandse wetgeving maar communicatief gefaald heeft
De gemeente heeft op de eerste plaats uitvoering gegeven aan de overeenkomsten en aan het collegebesluit uit 2007.
Als er een geschil is, is er nooit genoeg communicatie. Welke communicatie heeft er wél plaatsgevonden? Mails van de gemeente aan VvE Callinghe: 25-4-2019, 17-7-2019, 19-9-2019, 24-9-2019, 4-10-2019, 14-10-2019, 15-10-2019, 21-11-2019, 18-12-2019, 19-12-2019, 23-12-2019, 25-2-2019 en 26-2-2019.
Mails van VvE Callinghe aan de gemeente: 21-7-2019, 23-9-2019, 27-9-2019, 4-10-2019, 15-10-2019, 22-2-2020 en 26-2-2020.
Overleg tussen de gemeente en de VvE Callinghe: 10-05-19, 16-07-19 en 24-10-19
Papieren post van VvE Callinghe naar de gemeente: 24-10-19 (overhandigd op overleg 24-10-19), 20-04-20 (brief aan raad).
Papieren post van de gemeente naar VvE Callinghe: 21-11-19 (antwoord op brief 24-10-19)
- JESS** er vooraf geen enkele wijze van communicatie heeft plaatsgevonden tussen het bestuur van de VVE en de gemeente Schagen.
Er is wel communicatie geweest, zie hierboven; de VvE wilde strikt genomen niet in gesprek over het voorstel van de gemeente. De brief van 24-10-2019 gaf duidelijkheid over het gebrek aan overlegbereidheid van de VvE. Overigens was er toen nog maar weinig tijd om de formele stappen te zetten.
- JESS** dit op geen enkele wijze is gecorrigeerd door de gemeente Schagen en alles schriftelijk (juridisch) wordt afgehandeld.
De geplande informatieavond kon door de Coronamaatregelen geen doorgang vinden. Daarom is uitgebreide schriftelijke informatie toegezonden. Aan schriftelijk stukken worden nu eenmaal hogere eisen gesteld als het gaat om juridische juistheid.
- JESS** iedere vorm van participatie niet heeft plaats gevonden
Het ging primair om de uitvoering van de oude overeenkomst en om het aangaan van een nieuwe eigentijdse overeenkomst. Daar is strikt genomen geen participatie voor nodig, zoals bij projecten waarbij inbreuk wordt gepleegd op bestaande rechten van omwonenden (en soms ook planschade moet worden uitgekeerd). In dit geval is er op het eind van de erfpachtovereenkomst geen sprake van bestaande rechten, anders dan dat bij een nieuwe uitgifte in erfpacht de bestaande erfpachters het eerste aanbod krijgen.
Overigens is er wel degelijk participatie geweest. De participatie vooraf met de VVE bestond uit overleg in lijfelijke aanwezigheid en schriftelijk (mail en brief). De informatieavond ging zoals hierboven al gezegd helaas niet door wegens Corona, maar is vervangen door een uitgebreid informatieboekje. Op basis van de daarna binnengekomen vragen is een memo gemaakt met vragen en antwoorden. Ook dat is participatie.
- JESS** dat onduidelijk is of er verschillende afspraken zijn gemaakt met eigenaren of heeft iedereen dezelfde afspraken?
Er is één erfpachter met afwijkende afspraken op grond van een eerder gemaakte fout door de gemeente.

- ^{JESS} dat er individuele gesprekken hebben plaats gevonden tussen ambtenaren en eigenaren.
 Er is met één erfpachter (zie vorige vraag) een individueel gesprek geweest.
- ^{JESS} de wens om het park te revitaliseren is aanwezig bij de beide partijen
 De revitaliseringsinzet is echter zeer verschillend; de VvE legt de acties en kosten bij de gemeente neer, de gemeente vindt dat degenen die profijt hebben van de revitalisatie in beginsel de kosten moeten betalen. Er is vanuit de regio overigens subsidie beschikbaar. De gemeente heeft aangeboden daarbij te willen helpen.
- ^{JESS} de gemeente het onderhoud de laatste jaren niet consequent heeft uitgevoerd.
 Dit is onjuist; het onderhoud heeft gewoon plaatsgevonden op basis van het onderhoudsplan. De houtsingel (waardevolle houtopstanden) worden (voor de biodiversiteit) ecologisch beheerd; een ongevoelend oog zou kunnen denken dat het gaat om achterstallig onderhoud, maar het is een bewuste keuze.
- ^{JESS} dat eigenaren en het VVE-bestuur, hoewel strijdig met de voorwaarden van Zijpe, onder voorwaarden akkoord willen gaan met het idee van de gemeente Schagen om de erfpachtcanon te flexibiliseren aan de hand van de CPI.
 Individualisering van de canon is niet strijdig met de voorwaarden van Zijpe. Het is onderdeel van de bijzondere bepalingen ("Artikel 1, definities (...) h.: bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden geldende bepalingen, vermeld in de overeenkomst tot uitgifte van erfpacht, de akte van vestiging of de akte van wijziging van het erfpachtrecht").

Overigens is de bereidheid om daar onder voorwaarden mee akkoord te gaan nieuwe informatie, anders dan nog in de brief van de VVE van 24 oktober 2019 werd gesteld ("iedereen betaalt dezelfde erfpacht").

Onze vragen:

1. Geeft het College toe dat er door tijdnoed zo is gehandeld?
 Nee. Er is zo gehandeld om tijdig uitvoering te geven aan een collegebesluit van de voormalige gemeente Zijpe.
2. Is het Collage bereid om toch eerst het gesprek aan te gaan om daarmee te voorkomen dat het een juridisch steekpartij wordt?
 Het gesprek was reeds aangegaan met de VVE. Daar kwamen we niet uit en de tijd drong om de noodzakelijke formele stappen te zetten. In een onderhandeling is het niet goed om in een tijdsklem te komen of om fatale termijnen te laten verstrijken. De erfpachters zijn nog steeds welkom voor een gesprek. De gemeente heeft steeds aangegeven het gesprek aan te willen gaan.
 - De erfpachters zijn in de aanbiedingsbrief uitgenodigd voor een informatieavond.
 - In het informatieboekje dat is verzonden in plaats van de informatieavond zegt de gemeente:
 - "Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over de in dit document gegeven Informatie. Schroom niet en stel uw vragen aan ons. Mail uw vragen voor 30 maart 2020 naar vastgoed@schagen.nl. Wij streven ernaar om voor 15 april 2020 de vragen te hebben beantwoord. Iedereen die gereageerd heeft op onze oproep in de aanbiedingsbrief zal van ons een overzicht krijgen van alle gestelde vragen met onze antwoorden. Ook het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van Vakantiewoningen Callinghe zal van ons de gestelde vragen en onze antwoorden erop ontvangen."

- “De gemeente gaat graag met de gezamenlijke erfpachters in gesprek over de mogelijkheden en de te zetten stappen (inzake revitalisering).”

Naar onze indruk wordt het juridische steekspel vooral gemaakt door de VVE. Er is door hen kennelijk al € 15.000 gespendeerd aan juridische kosten.

3. De datum 1 mei wordt verplaatst naar een latere datum waarbij door het VVE-bestuur nu gekozen wordt voor 1 juli, maar dat wij het in alle redelijkheid juist vinden wanneer er een datum wordt gezocht dat de gesprekken in alle redelijke gevoerd kunnen worden, met als doel om er samen uit te komen. Is het College hiertoe bereid?
Er is tegemoet gekomen aan de datum van 1 juli. Verder uitstel kan betekenen dat van uitstel ongewild afstel komt. Uiteraard zijn wij, zoals aangegeven zeer bereid tot een gesprek. Maar de fatale termijnen mogen niet worden overschreden.
4. Deelt het College de mening dat we bij een overdracht moeten kijken naar redelijken en billijkheid, zoals we dat ook hebben gedaan bij de overdracht van de wegen van HHNK naar Schagen? Dat achterstallig onderhoud moet worden uitgevoerd of moet worden gecompenseerd?
Er is geen achterstallig onderhoud; een deel van het onderhoud wordt ook de komende jaren nog voor rekening van de gemeente uitgevoerd.
5. Wil het College op korte termijn reageren op de vragen van het VVE-bestuur, zoals ze zijn voorgelezen tijdens de oordeelvormende vergadering, dan is er in ieder geval een duidelijk basis en zijn de standpunten vooraf helder.

Wat zij heel graag willen, is tijdens de oordeelvormende vergadering voorgelezen en luidt als volgt:

- **Verlenging met 50 jaar onder voorwaarden Zijpe**
Verlenging is om meerdere redenen onwenselijk. De algemene voorwaarden 1948 zijn verouderd. De verpachting voldoet niet aan de actuele wetgeving. Overleg hierover leverde niets op bij de VVE. Die wilden vasthouden aan verlenging met de algemene voorwaarden 1948. Wij volgen het collegebesluit van 2007.
- **Vergoeding van de opstal aan het eind van de erfpachtperiode om verloedering tegen te gaan (art.23 aanpassen)**
Verloedering is niet per se het gevolg van een einde zonder vergoeding. Het is op dit moment ook niet zeker of er na de nieuwe periode van erfpacht daadwerkelijk een einde komt van erfpacht op de Garnekuul of dat er wel sprake zal zijn van nieuwe uitgifte. Een vergoedingsregeling zal ieder alternatief gebruik (zoals woningbouw) na beëindiging onhaalbaar maken.
- **Indexering zoals voorgesteld OK, maar als de inflatie de pan uitgiert, opnieuw om de tafel, dus als blijkt, dat dit wel erg in ons nadeel uitpakt.**
Op langere termijn heeft inflatie altijd gunstiger uitgedrukt dan herziening op basis van de gestegen grondwaarde. Het geeft bovendien meer zekerheid. Dit maakt hypothecaire financiering toegankelijker.
- **Indexering OK, maar dan niet ook gebruik maken van art 4 van Zijpe, dus indexatie komt in de plaats van dit artikel 4. De grondprijs is de grondprijs die nu, is vastgesteld.**
Van herziening is geen sprake meer, nu er gekozen is voor indexatie. Het is niet en / en, maar of / of. In de ‘vragen en antwoorden is dit als volgt geformuleerd: “U moet een onderscheid maken tussen indexering en herziening. Indexering is een beperkte aanpassing aan de prijsontwikkeling. Herziening is een (mogelijk vergaande) aanpassing aan de prijzen op de woningmarkt. De gemeente kiest uitsluitend voor indexering, op basis van een gebruikelijke indexeringsclausule. Er komt dus geen herziening. Dat is gunstig voor de erfpachters en conform de

richtlijn van Nederlandse banken zodat u op de erfpacht ook een hypotheek kunt krijgen.”

- **Kavel vaststellen op de huidige feitelijke situatie, dus wat men in gebruik heeft (of wil hebben) en met de eigenaren individueel vaststellen**

Nee, we willen het park indelen zoals een particuliere partij het ook zou doen (conform wet Markt en Overheid: overheid dient zich bij privaatrechtelijk ondernemen te gedragen zoals een marktpartij dat ook doet).

- **Geen uitgifte van gehele singels.**

De gemeente beschouwt de singels als ecologische zones. Dit betekent dat er maar heel weinig aan onderhoud wordt gedaan. Individuele erfpachters kunnen hier verschillend naar kijken. Door de singel deel te laten zijn van de kavel bieden we de erfpachter de vrijheid om naar eigen inzicht – maar wel met behoud van de singel – zelf onderhoud aan de singel uit te voeren. Dit is niet in het onderhoud ‘algemene ruimte’ op te lossen.

Overigens is de taxatie uitgevoerd met kennis van het gemeentelijke beleid. In de ‘vragen en antwoorden’ is op de opmerking “Het vergrote perceel gedeelte geeft geen meerwaarde, dit gedeelte heeft een begroeiing welke gehandhaafd moet blijven conform het bestemmingsplan” gereageerd met: “Het vergrote perceel heeft de waarde die de taxateur eraan heeft toegekend. Hierbij is rekening gehouden met mogelijkheden en beperkingen van het perceel.”

- **Openbare delen blijven openbaar voor iedereen, over het onderhoud ervan maken we nadere afspraken.**

De algemene delen horen bij het park en worden als zodanig voor rekening van de erfpachters onderhouden. De erfpachters hebben hierdoor een exclusief recht van gebruik van de algemene ruimte. Of de algemene ruimte door wandelaars mag worden betreden is dan ook op de eerste plaats afhankelijk van de gastvrijheid van de erfpachters.

6. Kan het College duidelijkheid verschaffen over toezeggingen die ondertussen zijn gemaakt, concreet, zijn er toezeggingen gedaan, zo ja welke?

Er is – ten onrechte en ook als fout erkend – aan een erfpachter in het verleden toegezegd dat zijn erfpacht met vijftig jaar verlengd zou worden.

7. *Bij onze rondgang op het terrein werden we geconfronteerd met eigenaren die al een gesprek hebben gehad en een akkoord hebben afgesloten. Klopt dit, en met hoeveel eigenaren zijn er afspraken gemaakt en heeft iedereen dezelfde afspraken?*

Is het college bereid om na overleg met de individuele erfpachters een aangepaste erfpacht aanbieding te doen, die voor de erfpachters voldoet en de erfpachters dan daarop twee maanden de tijd te geven om akkoord te gaan?

Er is met één erfpachter een afwijkende afspraak gemaakt. Dat betreft de erfpachter waarover wordt gesproken in het antwoord op de vorige vraag. De erfpachter is aangeboden dat de gemeente zijn deel van de onderhoudskosten als persoonlijk recht voor haar rekening neemt. Bij verkoop van het erfpachtrecht aan een opvolgende erfpachter vervalt dit recht. In ruil is de erfpachter bereid om genoeg te nemen met een kortere looptijd voor zijn erfpacht, zodat alle erfpachten eenzelfde einddatum zullen hebben.

Er zijn enkele erfpachters waarmee email verkeer is geweest over hun specifieke situatie, maar die hebben niet geleid tot enige individuele toezegging.

8. *Bij onze rondgang op het park wordt aangegeven dat er individuele gesprekken hebben plaats gevonden tussen ambtenaren en eigenaren. Zijn daar verslagen van opgesteld? Klopt het gerucht welke wij hoorden op het park, dat eigenaren ‘onder druk’ hun eigenlijke toezegging hebben losgelaten omdat ambtelijk is toegegeven dat*

het hun (de ambtenaren van de gemeente Schagen) bekend is met de oude toezegging, maar dat de gemeente nu alle erfpachters op dezelfde wijze willen behandelen en daarmee krijgt iedereen hetzelfde voorstel. Letterlijk hoorden wij het gerucht; 'Je hebt rechten uit het verleden, maar we gaan die rechten niet geven. Wanneer je deze wel wenst dan moet je maar naar de rechter.'

Is het college bereid om haar huidige standpunt, te weten: "als u niet akkoord gaat met dit aanbod, beëindigen wij de erfpacht en wordt de kavel aan een ander aangeboden", te heroverwegen en in gesprek te treden met de individuele erfpachters over de geboden voorwaarden en kavelgrenzen?

Er is geen druk uitgeoefend op de ene erfpachter met wie we een afwijkende afspraak hebben gemaakt, integendeel. Hij had begrip voor onze wens (een looptijd gelijk aan de andere erfpachters) en ging akkoord met het tegenbod (de gemeente draagt zijn onderhoudskosten voor de algemene ruimte als niet overdraagbaar, persoonlijk recht).

9. Is het college bereid om uitgifte aan derden en een openbare aanbesteding van de kavels voorlopig op te schorten totdat er een duidelijke aanbieding ligt?

Er ligt een heldere aanbieding met toelichting. Aanbesteding van de kavels ligt sowieso niet in de lijn der verwachting, omdat iedere erfpachter die niet akkoord gaat met de aanbieder zijn recht op erfpacht, inclusief de nieuwe aanbieder kan verkopen. Leegmaken van de kavel en aanbesteding van de nieuwe kavel is dan niet aan de orde.

De gemeente wil niet in een situatie komen dat door tijdverloop er geen stappen meer gezet kunnen worden tegen erfpachters die niet akkoord gaan met onze aanbieder.

10. Is het college bereid om na te denken over een regeling voor vergoeding van de opstal aan het eind van de erfpachtperiode om investeringen van erfpachters in hun opstal te kunnen blijven stimuleren en verloedering tegen te gaan?

Een vergoedingsregeling maakt een nieuwe bestemming van de locatie op het eind van de erfpachtperiode zo goed als onmogelijk. Het is een alles of niets keuze: óf de gemeente legt als voorwaarde neer dat de kavel voor het eind van de erfpachtperiode leeggemaakt moet zijn (en dus geen vergoeding verschuldigd) of de gemeente is de volledige waarde van de opstal verschuldigd. Over de hoogte van de uitkering geeft titel 5.7 van het Burgerlijk Wetboek (over Erfpacht) geen uitsluitel. Ook de parlementaire geschiedenis geeft nauwelijks enige indicatie over de daarbij toe te passen maatstaven.

Namens de fractie van JESS,

J.Th. (Hans) Kröger
Fractievoorzitter **JESS**