

# De Garnekuul – Nieuwe uitgifte in erfpacht

**Vragen en opmerkingen** van erfpachters naar aanleiding van:

- de opzegging van de huidige erfpacht;
- het aanbod voor nieuwe uitgifte in erfpacht inclusief toelichting;
- het informatieboekje dat is verzonden aan de erfpachters die zich hebben opgegeven voor de informatieavond van 24 maart 2020 en aan de Vereniging van Eigenaren van vakantiewoningen Callinghe,

**met antwoorden en reacties** van de gemeente Schagen

## **Toelichting vooraf:**

Soms zijn er meerdere vragen over hetzelfde gesteld.

Vragen die inhoudelijk dezelfde strekking hebben zijn door ons gebundeld tot één vraag.

Soms zijn vragen in steekwoorden gesteld.

Voor de leesbaarheid hebben wij deze vragen geformuleerd als volledige zinnen.

Vragen zijn gebundeld op onderwerp.

## Regels huidige erfpachtakte

### **Hoe wordt er omgegaan met erfpachters waarvan de opzegging niet tijdig is gedaan?**

"Volgens onze informatie zijn alle opzeggingen wél tijdig gedaan. Ze zijn gedaan in overeenstemming met artikel 9, lid 2 van de EG-verordening 1393/2007: *"Wanneer de betekening of kennisgeving van een stuk overeenkomstig het recht van een lidstaat echter binnen een bepaalde termijn moet worden verricht, dan wordt de datum die ten aanzien van de aanvrager in aanmerking moet worden genomen, evenwel bepaald door het recht van deze lidstaat."*

Mocht toch nog blijken dat een opzegging niet tijdig is gedaan of anderszins niet geldig is, dan zullen wij opnieuw opzeggen in overeenstemming met Burgerlijk Wetboek 5:98, lid 2. De erfpacht voor de betreffende kavel eindigt dan mogelijk wat later, en de nieuwe erfpacht krijgt dan een wat kortere looptijd.

### **Als een erfpachter niet akkoord gaat met de nieuwe uitgifte in erfpacht, krijgt hij dan een vergoeding voor de recreatiewoning?**

De regeling over de huisjes en andere opstallen blijft zoals die was. Als de erfpachter het voorstel voor de nieuwe erfpacht aanvaardt, kunnen de huisjes en andere opstallen blijven staan en blijft de regeling ongewijzigd. Als het voorstel niet wordt aanvaardt, hoeft de gemeente die niet over te nemen. De erfpachter mag in dat geval het huisje wel weghalen of overdragen aan de nieuwe erfpachter. De gemeente wil zich niet bemoeien met afspraken tussen de oude en de nieuwe erfpachter, maar zij zal de nieuwe erfpachter wel laten weten dat er volgens de erfpachtregeling geen harde aanspraak bestaat op vergoeding van de waarde van het huisje bij het einde van de erfpacht (in 2051).

## Nieuwe aanbieding

**De gemeente verklaart eerst dat Algemene Voorwaarden 2000 van toepassing zijn en vervolgens dat de akte van uitgifte voorrang heeft. Dit is tegenstrijdig en wordt niet geaccepteerd (tenzij nadrukkelijk wel wordt geaccepteerd).**

Van tegenstrijdigheid is geen sprake. De bepalingen in de individuele overeenkomst of in de erfpachtakte hebben altijd voorrang boven de algemene erfpachtvoorwaarden.

**Wat is de grondslag voor deze voorwaarden (indien erfpachter hier niet vrijwillig mee instemt)?**

De grondslag is artikel 21 van de erfpachtakte. Daarin staat dat de grond opnieuw in erfpacht kan worden uitgegeven waarbij de erfpachter een voorkeursrecht heeft, maar waarbij "de voorwaarden zowel als de erfpachtsom alsdan opnieuw worden vastgesteld". Als een erfpachter de nieuwe voorwaarden niet accepteert, komt er dus geen nieuwe erfpacht tot stand en eindigt de oude. Er wordt dan een nieuwe gegadigde gezocht voor de betreffende kavel.

**Gemeente maakt misbruik van machtspositie.**

De gemeente deelt die conclusie niet. Naar het oordeel van de gemeente is het voorstel redelijk, marktconform en komt het op verschillende onderdelen tegemoet aan de belangen van de erfpachters.

**Gemeente is gehouden naar redelijkheid en billijkheid te handelen / algemene beginselen van behoorlijk bestuur.**

De gemeente Schagen handelt redelijk en billijk en houdt zich aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

**Is de gemeente bereid om de extra oppervlakte 'om niet' uit te geven en ook niet belast wordt met WOZ?**

De gemeente Schagen is niet bereid om de extra oppervlakte 'om niet' uit te geven. Wij vinden het rechtvaardig dat erfpachters van grotere kavels meer betalen dan erfpachters van kleinere kavels. De nieuwe percelen zijn getaxeerd op hun nieuwe formaat. Naarmate de kavel groter is, wordt de prijs per m<sup>2</sup> bovendien lager. Daardoor hebben de grotere kavels een lagere gemiddelde prijs / m<sup>2</sup> dan de kleinere kavels. De gemeente wil en moet uitgaan van een taxatie.

**Is de gemeente bereid om een uitstel van 2 maanden te geven op de reactiedatum van 1 mei, om de erfpachter de gelegenheid te geven juridisch advies in te winnen?**

Ja, de gemeente is bereid om de reactietermijn te verlengen tot 1 juli 2020, maar niet langer dan dat. Als de erfpachter voor 1 juli het aanbod niet heeft geaccepteerd, eindigt de erfpacht op de aangekondigde datum en zal de gemeente de kavel openbaar aanbieden.

**De looptijd (30-31 jaar) wijkt af van het besluit Zijpe**

De looptijd is langer en dus voordeliger voor de erfpachter. Hiermee komt de gemeente de erfpachters tegemoet.

**Als de erfpachtperiode volgens het nieuwe contract eindigt na 30 of 31 jaar, moet de erfpachter het park verlaten mét of zonder vergoeding voor de recreatiewoning?**

Wij weten nu nog niet wat de toekomst van het park zal zijn. Als de gemeente dan vindt dat het bestaan als recreatiepark voortgezet moet worden, dan kan – afhankelijk van het dan geldende beleid en de dan geldende wetgeving – een nieuw aanbod voor uitgifte in erfpacht worden gedaan. Als de gemeente dan echter besluit dat het bestaan van het recreatiepark moet eindigen, bijvoorbeeld om plaats te maken voor woningbouw of natuur, dan moet de kavel voor de einddatum leeggemaakt worden door de erfpachter. Er zal in dat geval geen vergoeding worden uitgekeerd door de gemeente aan de erfpachter.

**Er staat sinds jaren een schuurtje achterin onze tuin, ik weet niet of daarvoor een vergunning werd aangevraagd door de vorige eigenaar (deze is overleden). Kan deze straks gewoon blijven staan?**

Zolang uw bouwwerk voldoet aan het bestemmingsplan is er geen probleem. Het gaat er met name om dat de maximale hoogte en oppervlakte (10 m<sup>2</sup> voor het bijgebouw afzonderlijk en de maximale bouwoppervlakte van hoofdgebouw en bijgebouw bij elkaar) niet wordt overschreden. U kunt dit controleren op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>.

Over het algemeen kunnen schuurtjes vergunningvrij worden gebouwd. Dit laatste kunt u zelf controleren in artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. U kunt dit vinden op <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2020-01-01#Bijlagell>

## Kavels en kavelgrootte

### **Is de gemeente bereid hetzelfde (huidige) perceel uit te geven?**

Nee. De gemeente wil de kavels uitgeven zoals zij nu feitelijk zijn.

### **Het vergrote perceel gedeelte geeft geen meerwaarde, dit gedeelte heeft een begroeiing welke gehandhaafd moet blijven conform het bestemmingsplan.**

Het vergrote perceel heeft de waarde die de taxateur eraan heeft toegekend. Hierbij is rekening gehouden met mogelijkheden en beperkingen van het perceel.

### **De grootte van de kavels is aangepast, hiertoe is de gemeente niet gerechtigd.**

De gemeente is gerechtigd de omvang van de kavels vast te stellen omdat het een nieuwe erfpachting betreft. De kavels zijn vastgesteld zoals zij nu feitelijk zijn.

### **Er staan maten op de tekening die ik niet begrijp. Kunt u mij daarover uitleg geven?**

In de tekeningen staan soms hulplijntjes. Die kunnen verwarrend werken. De aangegeven oppervlakte van de kavels klopt. Wel kunnen er bij definitieve uitmeting door het kadaster geringe verschillen ontstaan. Die zijn niet van invloed op ons aanbod.

### **Wat is de onderbouwing van de m<sup>2</sup> prijs van de grond?**

De taxatie is verricht door twee onafhankelijke gecertificeerde taxateurs.

### **Valt het toegevoegde perceeloppervlakte onder mogelijk ontwikkelingsgebied?**

Het bestemmingsplan geeft aan welke ontwikkelingsruimte er ontstaat door vergroting van de kavel.

### **Zijn de erfpachters verplicht om de opstal te vergroten als de kavel groter wordt?**

Nee. Als de kavel groter wordt biedt het in een aantal gevallen de mogelijkheid om de bestaande recreatiewoning uit te breiden of een grotere recreatiewoning te bouwen. Het is geen verplichting.

### **Uitgifte betreft hetzelfde perceel (niet groter) en medegebruik algemene ruimte?**

De uitgifte betreft de aangeboden kavels en medegebruik van de algemene ruimte.

### **Ik ben niet bereid om met de grotere kavel in te stemmen. Ik ben niet bereid om met de langere looptijd in te stemmen.**

Gedeeltelijke instemming is niet mogelijk. Als u niet volledige instemt met onze voorwaarden heeft u niet ingestemd met ons aanbod. Instemming onder voorwaarden of onder protest worden niet geaccepteerd.

## Kosten akte

### **Waarom moet de erfpachter de kosten betalen voor de nieuwe akte als de gemeente de akte wil verlengen?**

Het is regel dat de partij die het zakelijke recht verwerft de kosten (notaris, kadaster, overdrachtsbelasting, en dergelijke) betaalt. De gemeente zal wel proberen een korting te bedingen bij een notaris in de regio.

### **Wat zijn de kosten voor de erfpachter in verband met afsluiten nieuwe overeenkomst (notaris, kadaster)?**

Wij weten op dit moment nog niet wat de kosten zullen zijn. De gemeente heeft belang bij een snelle en correcte afwikkeling van de uitgifte in erfpacht. Dat kan naar onze smaak het beste gerealiseerd worden door het werk bij één lokale notaris onder te brengen die ervaring heeft met de materie. De gemeente zal daarom een collectieve prijsopgave vragen bij de notaris waarbij ook de eerste uitgifte in erfpacht is gedaan, zodat er voor de erfpachters een scherpe prijs wordt neergelegd. Voor alle erfpachters die akkoord gaan met dit aanbod zijn wij bereid om een voorstel te doen aan het college van burgemeester en wethouders om een deel van de kosten van heruitgifte voor rekening van de gemeente te laten komen.

## **Canon en indexering**

### **Waarom moet de gemeente zich gedragen als marktpartij?**

De gemeente dient zich bij de exploitatie van het park volgens de Wet Markt en Overheid te gedragen als een marktpartij en mag volgens de Europese Unie geen staatssteun verlenen. Los daarvan wil (en mag) de gemeente geen grond uitgeven onder de marktprijs.

### **Graag zou ik de taxaties op basis waarvan u tot de grondwaarde bent gekomen graag inzien.**

De gemeente is bereid een uitzondering te maken op de regel dat men nooit taxatierapporten laat inzien. Kopieën worden niet verstrekt maar wij zullen een afspraak maken met het bestuur van uw vereniging zodat men het rapport kan komen inzien. Via het bestuur kunt u dan vernemen dat de gemeente de uitkomst van de taxatie gewoon heeft overgenomen in haar voorstel en daar dus geen marge op heeft gezet.

### **De wijze van indexering met consumentenprijsindex klopt niet. Er zou óf gebruik gemaakt moeten worden van een grondprijsindex of canonherziening moeten zijn conform de Algemene Voorwaarden 2000.**

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.

### **Wilt u een berekening maken in geval artikel 4 Algemene Voorwaarden 2000 wordt gehanteerd en in geval de consumentenprijsindex wordt gehanteerd?**

Een vergelijkende berekening maken op basis van toekomstige consumentenprijsindex en toekomstige taxaties is niet mogelijk omdat we de waarden daarvan niet kennen. Het zou leiden tot onjuiste en voortdurend aanvechtbare uitkomsten.

## **Algemene ruimte - afbakening**

### **De openbare ruimte is voor iedereen toegankelijk. De onderhoudswerkzaamheden worden verricht in het kader van publiekrechtelijke taak. De gemeente moet dan toch het onderhoud betalen?**

De algemene ruimte wordt in de nieuwe uitgifte in erfpacht onderdeel van het park, waarbij het onderhoud voor rekening van de erfpachters komt. Of deze algemene ruimte wel of niet toegankelijk is voor anderen dan de erfpachters en huurders staat los van wie de kosten van het onderhoud draagt.

### **Graag verneem ik waar ik de wegenlegger van de gemeente Schagen kan vinden.**

De gemeente heeft op dit moment nog geen wegenlegger.

**De watergangen mogen niet bij erfpachters in rekening worden gebracht. Deze zijn openbaar, maken geen onderdeel uit van het erfpachtrecht en kunnen dus niet in medegebruik worden gegeven.**

Waar de watergangen in of aan de in erfpacht uit te geven kavels liggen wordt de onderhoudsverplichting van de eigenaar, zoals die is vastgelegd in de legger van het Hoogheemraadschap, automatisch doorgelegd naar de individuele erfpachter, conform Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 96. Waar de watergang in of aan de algemene ruimte ligt, wordt het onderhoud door de gemeente uitgevoerde onderhoud doorbelast aan alle erfpachters.

**Als de grens van de nieuwe kavel midden door de sloot loopt, dan is het onderhoud toch voor rekening van erfpachters en gemeente gezamenlijk?**

Dat klopt. In enkele gevallen zou het onderhoud gedeeld moeten worden met de erfpachter van het aangrenzende perceel. Dat is Staatsbosbeheer.

## Algemene ruimte - onderhoudswerkzaamheden

**Wie bepaalt welk onderhoud aan de algemene ruimte noodzakelijk is?**

De gemeente bepaalt de kwaliteit van onderhoud van de algemene ruimte en zij doet dit op basis van de normen zoals die ook gelden voor het openbaar gebied elders in de gemeente. Als er een wijziging van onderhoudsniveau gewenst is door de erfpachters kan dit worden aangevraagd bij de gemeente. Als de gemeente zich kan vinden in de wijziging, zal het voorgelegd worden aan alle erfpachters. Bij instemming van een gewone meerderheid (de helft plus 1) zal de wijziging worden doorgevoerd, waarbij de gevolgen van de kostenwijziging door alle erfpachters gedeeld zullen worden.

**Welke onderhoudsmaatregelen zijn er nodig in 2022 en 2023?**

Naast het reguliere onderhoud van wegen en paden hebben wij de geplande werkzaamheden voor groot onderhoud en vervangingen inmiddels gebundeld en zullen ze allemaal uitvoeren in 2022. Het gaat om het vervangen van speeltoestellen, 3 banken en 1 afvalbak.

**Wat is verantwoordelijkheid/inbreng van de gemeente?**

De gemeente is exploitant van het park en bepaalt de kwaliteit van onderhoud van de algemene ruimte. De gemeente zorgt voor voorbereiding, aanbesteding van de werkzaamheden, ziet toe op uitvoering, voert inspecties uit en draagt zorg voor de administratie.

**Wordt de parkeerplaats, deel van de vuilnisophaal verhard (geschikt gemaakt voor vrachtverkeer)?  
Worden voetpaden vernieuwd (breder zodat hulpdiensten overal kunnen komen)?**

Dit is niet opgenomen in de onderhoudsplanning. Als het noodzakelijk is, kan de gemeente eenzijdig besluiten dat het wordt gedaan, als het een wens is, dan geldt het als wijziging op het onderhoudsniveau, waarover de erfpachter mee moeten beslissen.

**Worden speeltoestellen en dergelijke conform de regelgeving gemaakt?**

Ja. Speeltoestellen worden ook periodiek gekeurd.

**Marktconform onderhoud betekent ook marktconform onderhoudsperiode (3-5 jaar) en op basis van aanbesteding.**

Klopt. Een contractduur van 4 jaar is tamelijk gebruikelijk bij de gemeente, maar het kan ook korter of langer, onder meer afhankelijk van de omvang van de opdracht. Voor inkoop heeft de gemeente een inkoopreglement. Aanbesteding is de hoofdregel bij inkoop. Alleen bij kleine opdrachten en spoedeisende werkzaamheden of leveringen kan daar van worden afgeweken.

**Openbare grond zou gekocht worden door parkbewoners die het onderhoud zelf aanbesteden en alleen voor eigen gebruik benutten (dus afsluiten voor dorpsbewoners etc.).**

De algemene ruimte kan niet worden gekocht. De algemene ruimte kan eventueel wel afgesloten worden voor gebruik door personen, m.u.v. voetgangers en fietsers, die niet gerechtigd zijn tot betreding van de algemene ruimte. Wel gerechtigd zijn, naast de erfpachters en de huurders van de recreatiewoningen, de gemeenteambtenaren en bestuurders, inspecteurs, onderhoudsmedewerkers, nutsbedrijven, enzovoort.

## Openbare ruimte onderhoudskosten

### **Welke kosten worden verstaan onder onderhoud? Worden de kosten voor onderhoud aan de algemene ruimte inzichtelijk gemaakt?**

Zie voor beide vragen de aangehechte bijlage.

### **Wat zijn de geschatte kosten van de onderhoudsmaatregelen in 2022 en 2023?**

Het vervangen van speeltoestellen, 3 banken en 1 afvalbak in 2022 neemt de gemeente nog voor eigen rekening. De kosten daarvan worden begroot op circa € 36.000. Alle overige werkzaamheden zijn voor rekening van de erfpachters, zie ook de aangehechte bijlage.

### **Wat zijn de werkelijke kosten over de afgelopen jaren geweest**

Het onderhoud maakt deel uit van de raamovereenkomsten die de gemeente heeft met onderhoudsbedrijven. Hierbij wordt uitgegaan van vaste kosten per stuk, m<sup>1</sup> of m<sup>2</sup>. De kosten voor 2019 bedroegen op basis hiervan circa € 50.000. De in de presentatie gemelde kosten van € 31.328 zijn ook van de normbedragen afgeleid, maar gebaseerd op de kleinere algemene ruimte.

### **Volgens Wet Markt en Overheid is de gemeente niet gerechtigd om integrale kosten in rekening te brengen (kosten onderhoud algemene ruimte).**

Het tegenovergestelde is het geval. De Wet Markt en Overheid eist juist dat de gemeente zich gedraagt zoals een commerciële parkeigenaar dat ook zou doen.

### **Is het niet passender om een deel van de onderhoudskosten van de erfpachters te vragen als bijdrage; een bedrag dat ook de gedeelde verantwoordelijkheid weergeeft.**

Voor de kavels ligt het onderhoud bij de erfpachters zelf. Voor de algemene ruimte worden de kosten doorbelast aan de gebruikers (erfpachters). De algemene ruimte is alleen voor de erfpachters en hun gasten.

### **Is het mogelijk dat de erfpachters zelf (delen van) het onderhoud (al of niet in werkgroepen) uitvoeren en daarmee de onderhoudskosten verlagen?**

Dit is een onderwerp waarover de gemeente graag in gesprek gaat met de erfpachters, nadat de gronden opnieuw in erfpachten zijn uitgegeven.

## Nutsvoorzieningen

### **Is er bij de nutsbedrijven geïnformeerd naar de staat van de leidingen en geplande werkzaamheden?**

Nee.

### **Voor wie zijn de kosten van vernieuwing riolering/spanningsleidingen?**

De kosten voor onderhoud van de riolering is in de algemene ruimte voor de gemeente, op de kavel zijn de kosten voor de erfpachter. De kosten voor onderhoud van de overige infrastructuur is in de algemene ruimte voor de nutsbedrijven, op de kavel zijn de kosten voor de erfpachter.

## Kwaliteitsverbetering park

### **De gemeente stimuleert kwaliteitsverbetering. Wat kan de gemeente hierin betekenen en wat is de visie van de gemeente?**

De gemeente wil initiatieven ondersteunen door informeren, stimuleren en faciliteren. Er is een projectleider voor kwaliteitsverbetering recreatieparken aangesteld, Maaïke Steltenpool.

De Regionale Visie Verblifsrecreatie Noord Holland Noord is te downloaden via de volgende link:

<https://nhn.nl/wp-content/uploads/2016/06/Visie-verblifsrecreatie-en-ontwikkeldkader-NHN-DEF.compressed.pdf>

## Overige vragen

### **Wat zijn de plannen na deze nieuwe termijn van 30-31 jaar? Wordt het park dan opgeheven?**

De gemeente heeft nu nog geen plannen voor de periode na 2051.

### **Is het mogelijk om de grond te kopen voor, tijdens, na de nieuwe termijn?**

Hiervoor zijn op dit moment geen plannen. Wij willen op dit moment ook niet nadenken of we het willen en – zo ja – onder welke condities; wij willen daarom op dit moment nog niet het gesprek hierover voeren. Eerst moet de nieuwe uitgifte in erfpacht goed geregeld zijn.

### **Kan er op een latere datum alsnog een bijeenkomst georganiseerd worden?**

Gezien de maatregelen in verband met de Coronacrisis zien wij niet dat op afzienbare tijd alsnog een bijeenkomst kan worden georganiseerd. Wij willen ook de opgerekte reactietermijn tot 1 juli onder geen beding overschrijden. Als er naar aanleiding van deze vragenronde nog aanvullende vragen opkomen, dan zullen wij die weer graag beantwoorden.