

Raadsinformatiememo

Datum donderdag 7 mei 2020
Ons kenmerk 20.025343
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van College van burgemeester en wethouders
Steller Jos Broersen
Onderwerp Raadsinformatiememo Nieuwe uitgifte in erfpacht Park De Garnekuul

Geachte dames en heren,

In de oordeelsvormende raadsvergadering van 21 april is een inspraakbericht ontvangen van VVE Callinge over de opzegging erfpacht Garnekuul en de aanbieding van een nieuwe uitgifte in erfpacht. Het inspraakbericht is begeleid door een zevental bijlagen.

Inmiddels heeft de fractie JESS een aantal vragen gesteld over de situatie.

Graag informeer ik u in deze memo op hoofdlijnen over het dossier Garnekuul. Antwoorden op de vragen van JESS treft u aan in de bijlage bij deze memo.

Situatieschets

Park de Garnekuul is een park met 97 in erfpacht uitgegeven kavels waarop recreatiewoningen zijn gebouwd. Hiervan zijn 65 uitgegeven per 1 januari 1971 en 32 met ingang van 1 januari 1972. Op de uitgifte zijn de 'algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Callantsoog' (ook wel: algemene voorwaarden 1948) van toepassing.

Voor elke uitgifte in erfpacht is een afzonderlijke akte van uitgifte gepasseerd bij de notaris. Dit is de weerslag van de privaatrechtelijke overeenkomst die de erfpachter is aangegaan met de eigenaar van de grond, in dit geval de gemeente. De regels in de akte van uitgifte gaan in rangorde vóór op de algemene voorwaarden.

De erfpacht heeft volgens de akte van uitgifte een looptijd van 50 jaar. Aan het einde van de looptijd eindigt de erfpacht niet automatisch: er moet volgens de akte uiterlijk een jaar voor afloop van deze periode worden opgezegd.

Waarom heeft de gemeente de erfpacht opgezegd en vervolgens een aanbieding voor een nieuwe uitgifte in erfpacht gedaan? De huidige erfpacht had immers gewoon kunnen doorlopen voor nog eens vijftig jaar? In deze memo lichten we onze keuze voor opzegging en nieuwe aanbieding graag toe.

Einde erfpacht en besluit college gemeente Zijpe 2007

Op 6 februari 2007 heeft het college van de gemeente Zijpe besloten "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."

De opzegging en de aanbidding van een nieuwe erfpachtovereenkomst is uitvoering van dit besluit. Hierbij is de looptijd verlengd tot 30 respectievelijk 31 jaar ten behoeve van een betere financierbaarheid van de recreatiewoningen en een gelijktijdige afloop van alle erfpachtrechten.

Verouderde algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden van 1948 zijn sterk verouderd. Dat was voor het college van Zijpe in 2007 de reden om vast te leggen dat een nieuwe uitgifte in erfpacht conform de (toentertijd tamelijk nieuwe) algemene voorwaarden 2000 zouden plaatsvinden. Die zijn overigens inmiddels ook weer verouderd. Omdat er in de tussentijd geen actualisering van de algemene voorwaarden heeft plaatsgevonden worden de verouderde elementen gerepareerd door specifieke voorwaarden in de akte van uitgifte op te nemen. Zonder een nieuwe uitgifte in erfpacht kunnen er geen eigentijdse voorwaarden worden opgenomen.

Een voorbeeld van een verouderde (en niet marktconforme) voorwaarde is de herziening van de erfpachtcanon. Die hebben wij in de aanbidding vervangen door een jaarlijkse indexering. De herziening wordt door hypothecaire financiers als ongewenst beschouwd gezien de onzekerheid die ermee samenhangt. De grondwaarde kan in sommige perioden zó snel in waarde toenemen dat erpachters daardoor in de problemen komen. Indexering met inflatie heeft dat probleem niet. Daarom kiezen de Nederlandse bankiers voor indexering. Dit is gunstig voor de erfpachter.

Daarnaast geeft de periodieke herziening ook problemen voor de eigenaar. De erfpachtcanons voor De Garnekuul zijn sinds 2000 niet meer herzien, omdat de organisatie er niet op ingericht was. In feite hebben de erpachters dus vanaf 2005 de grond voor een té lage prijs mogen gebruiken. In dat opzicht is enige schrik van hun kant over de nieuwe erfpachtcanon begrijpelijk.

Een extra reden om af te zien van periodieke herziening is dat dit duur is (taxatiekosten) en makkelijk stof voor nieuwe conflicten oplevert: over de taxateur, de grondslagen voor de taxatie, de interpretatie van de taxatie enzovoort.

Bij voortzetting van de huidige erfpacht kunnen deze zaken niet gewijzigd worden.

Wet Markt en Overheid en Europese regels over staatssteun

De gemeente is exploitant van het park de Garnekuul. Hierbij dient de gemeente zich volgens de Wet Markt en Overheid te gedragen als een marktpartij en mag ze volgens de Europese Unie geen staatssteun verlenen (inzake grondtransacties). Los daarvan wil de gemeente geen grond uitgeven onder de marktprijs.

De praktijk, dat op Park De Garnekuul tot op heden iedere erfpachter eenzelfde erfpachtcanon betaalt, ongeacht de grootte van zijn kavel, is niet marktconform en daarom in strijd met de wet. Daarnaast vinden wij het rechtvaardig dat erpachters betalen naar rato van kwaliteit, ligging en grootte van hun kavel.

De algemene ruimte wordt tot op heden onderhouden voor rekening van de gemeente. Dit is niet marktconform. In ieder particulier park wordt de algemene ruimte onderhouden voor rekening van de eigenaren van de recreatiewoningen of de erpachters.

De vergroting van de individuele kavels is iets wat een particuliere eigenaar ook zou doen en het komt tegemoet aan de reeds ingenomen ruimte door een aantal erpachters. Het biedt in een

aantal situaties meer bouwmogelijkheden, maar ook meer privé ruimte, meer mogelijkheden tot eigen onderhoudskeuzes en lagere onderhoudskosten voor de algemene ruimte.

Bij voortzetting van de huidige erfpacht kunnen deze zaken niet gewijzigd worden.

Revitalisering

Uw raad heeft op 3 juli 2018 ingestemd met de Regionale visie op verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030 en het bijbehorend Ontwikkelkader.

Uit het onderzoek naar recreatieparken door ZKA blijkt dat Park De Garnekuul zich in het slechte kwadrant bevindt, weinig kwaliteit heeft en weinig perspectief heeft. Er is eerder aanleiding om te vrezen voor verdere verslechtering.

Dit is voor de gemeente voldoende reden om samen met de erfpachters op zoek te gaan naar verbeteringen en daarvoor ook in de akte van uitgifte mogelijkheden te creëren. Dit doen wij door in de erfpachtvoorwaarden vast te leggen dat voor verbetering van de algemene ruimte op het park instemming van een gewone meerderheid (de helft + 1) van erfpachters voldoende is, zodat niet een enkeling de gewenste verbeteringen kan tegenhouden.

Bij voortzetting van de huidige erfpacht kunnen deze zaken niet gewijzigd worden.

Gesprekken met bestuur VVE Callinghe

Met het bestuur van VVE Callinghe is in 2019 driemaal overleg gevoerd, op 10 mei, 16 juli en op 24 oktober. Daarnaast is er het nodige emailverkeer geweest. Deze overleggen gingen primair over revitalisatie van het park en daarnaast over mogelijkheden om de nieuwe periode van erfpacht in een structuur in te richten die dit zou kunnen ondersteunen.

Met het verstrijken van de tijd bleek dat de VVE niet wilde instemmen met vernieuwen van de erfpacht en uitsluitend op dezelfde voet wilde voortgaan, inclusief een gelijke erfpacht voor iedereen, onafhankelijk van de kwaliteit en grootte van de kavel.

De gedachte van de VVE om eerst de verlenging van de erfpacht veilig te stellen en daarna met de gemeente in gesprek te gaan over revitalisatie biedt uiteraard geen enkele zekerheid dat dit ooit tot resultaten zal leiden. De revitalisatiemaatregelen die de VVE voor ogen had, zijn vooral maatregelen voor rekening van de gemeente. Terwijl degene die profijt heeft van de maatregelen de erfpachter is die daardoor een hogere bezettingsgraad / huurprijs kan realiseren en bij eigen gebruik een hoger gebruiksgenot heeft.

Dit is, zoals eerder al gezegd, niet marktconform en daarom ongewenst.

Conclusie

Samengevat meent het college dat opzegging van de oude erfpacht en nieuwe uitgifte in erfpacht noodzakelijk is op grond van een eerder collegebesluit, de sterk verouderde erfpachtvoorwaarden van de huidige erfpacht, de strijdigheid met wetgeving en het onvoldoende zicht op revitalisering van het Park De Garnekuul dat verlenging van de huidige erfpacht oplevert.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer