

Onderwerp: reactie brief op erfpacht brief VvE's van 9 maart 2020
Datum: 11 maart 2020
Portefeuillehouder: Lex Scholten

Geachte raadsleden,

Bij brief d.d. 9 maart 2020 doet een aantal vertegenwoordigers van de besturen van de VvE's namens VvE's Wijde Blik I t/m IX, Beatrix 2 en bewonersgroep Pr. Marijkestraat een beroep op de gemeenteraad om het voorstel van het college tot herziening van het erfpachtstelsel niet in behandeling te nemen. In plaats daarvan stelt men voor om in overleg met de gemeente een alternatief voorstel te ontwikkelen en ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden. Met dat alternatief voorstel beoogt men als VvE's het bloot eigendom van de huidige tijdelijke erfpachtrechten te kopen. Verkoop van het bloot eigendom aan de VvE's betekent dat de VvE's op dat moment erfverpachter voor de leden van hun VvE worden. En voor zover leden van de VvE financieel niet in staat zijn of bereid zijn hun aandeel in de koopsom te betalen, blijft de VvE erfverpachter van een tijdelijk erfpachtrecht.

Op 24 februari en 2 maart hebben wij overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de genoemde VvE's en de bewonersgroep Pr.Marijkestraat. Het belangrijkste doel van dat overleg voor mij was om meer inzicht te krijgen in het voorstel en om vast te kunnen stellen welke consequenties die voorstellen hebben voor de zittende erfpachters. Ondanks ons verzoek lag er op 24 februari nog geen voorstel en op 2 maart een summier uitgewerkt voorstel.

De voorstellen van de initiatiefnemers leunen op de volgende principes:

1. De prijs komt tot stand op basis van onderhandeling tussen gemeente en erfpachters en wordt niet bepaald door de randvoorwaarden zoals die nu door de gemeenteraad worden behandeld.
2. De koopsom wordt bepaald op prijspeil 2020, maar de betaling van de koopsom is afhankelijk van het tempo waarin de leden van de VvE over de benodigde middelen beschikken met als uiterste betaaldatum de expiratedatum van het bestaand tijdelijk erfpachtrecht.
3. Erfpachters die bij expiratie van het tijdelijk erfpachtrecht nog niet in de financiële positie verkeren om het bloot eigendom te kopen, krijgen uitstel tot afloop van de lopende hypotheek.
4. Erfpachters die voor de expiratie datum hun huis verkopen zijn verplicht op dat moment over te gaan tot afkoop.
5. Om de gemeente te compenseren voor de uitgestelde betaling wil men de uitgestelde betaling indexeren.
6. Het als sterfhuisconstructie aangemerkte model moet leiden tot beëindiging van de erfpacht uiterlijk op expiratedatum van het tijdelijk erfpachtrecht of zoveel later als nodig is.

7. Definitieve levering van het bloot eigendom door de gemeente vindt uiterlijk op expiratedatum van het tijdelijk erfpachtrecht plaats.

In de gesprekken met de initiatiefnemers heb ik gewezen op de volgende bezwaren.

1. Flexibiliteit erfpachter neemt af

De door het college aan de gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden voorstellen tot herziening van het erfpachtrecht bieden de zittende erfpachter en zijn eventuele opvolger maximale flexibiliteit. De erfpachter bepaalt of en wanneer hij vervroegd wil overstappen en bepaalt zelf of hij een jaarlijkse canon wil betalen of tot afkoop over wil gaan. En ook bij eventuele verkoop van zijn woning heeft de erfpachter de keuze zijn woning met het bestaande tijdelijke erfpachtrecht te verkopen, voor verkoop over te stappen of de koper die stap te laten maken.

De voorstellen van de initiatiefnemers missen in mijn ogen die flexibiliteit. De sterfhuisconstructie dwingt de zittende erfpachter bij tussentijdse verkoop van zijn woning het bloot eigendom tegen de vooraf vastgestelde en geïndexeerde prijs te kopen. En ook na afloop van het tijdelijk erfpachtrecht moet hij de koopsom van het bloot eigendom betalen. De keuze om te kiezen voor een nieuwe canon vervalt in het voorstel. Daarmee wordt in mijn ogen de keuzevrijheid van de erfpachter verkleind t.o.v. de gemeentelijke voorstellen.

2. Gemeente wordt financier

Een belangrijk bezwaar van de voorstellen is dat de uitgestelde betaling de gemeente dwingt in de rol van financier voor de nog te betalen koopsom. De wet FIDO staat een dergelijke financiering door de Gemeente niet toe. Verder heb ik het standpunt ingenomen dat als men het bloot eigendom wil kopen op prijzen 2020, men ook in 2020 de Gemeente moet betalen. Financiering van de koopsom is dus een verantwoordelijkheid van de VvE's zelf. Ik heb ze ook uitgenodigd daarvoor voorstellen te doen. Overigens hebben we, naar aanleiding van een overleg met de initiatiefnemers, dat standpunt ook in een mail van 21 november 2019 kenbaar gemaakt.

3. Risico vooraf bepaalde indexatie van de koopsom

Om de gemeente bij uitgestelde betaling te compenseren stelt men een vooraf vastgestelde indexatie voor. Bij de gemeentelijke voorstellen kan de erfpachter profiteren van een prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Omdat de WOZ-waarde, die als grondslag voor de waardebepaling wordt gebruikt, twee jaar na ijlt t.o.v. de actuele marktprijzen heeft de erfpachter eventueel de mogelijkheid op de ontwikkeling van de markt de anticiperen. Bij de sterfhuisconstructie kan daarentegen de situatie ontstaan dat bij verkoop van de woning tijdens een prijsdaling op de woningmarkt de overeengekomen indexatie tot een stijging van de koopsom van het bloot eigendom aan de VvE leidt. Waar in de rekenvoorbeelden wordt gewezen op de effecten van de stijging van de prijzen op de woningmarkt, treedt dit effect bij indexatie net zo hard op.

4. Rekenvoorbeelden geven vertekend beeld

In de voorstellen wordt de VvE als solidariteitsvehicle gepresenteerd, dat individuele leden kan beschermen tegen toekomstige prijsstijgingen en verschillen in kennisniveau. Het primaire doel van de VvE is een evenredige verdeling van de lasten tussen de leden zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met inkomens- of vermogensverschillen.

De noodzaak van die solidariteit wordt onderbouwd met rekenvoorbeelden op bladzijde 3 op niet realistische veronderstellingen waarin alle parameters voor de erfpachter de verkeerde kant uitgaan. De bij de verschillende varianten op bladzijde 6 en verder gepresenteerde rekenvoorbeelden zijn gebaseerd op niet realistisch lage bedragen. Daardoor ogen de voorstellen aantrekkelijk voor de zittende erfpachters. Maar zij bieden een onrealistisch vergelijkingsmateriaal t.o.v. de gemeentelijke voorstellen.

De initiatiefnemers stellen zich op het standpunt dat de toepassing van de WOZ-waarde tot willekeur leidt. Gewezen wordt op prijsverschillen tussen individuele woningen. Die prijsverschillen worden overigens niet zo zeer veroorzaakt door waarderingsverschillen tussen vergelijkbare woningen. Bij een aantal woningen is de garagebox opgenomen in de WOZ-waarde van de woning, terwijl bij andere woningen deze garagebox als zelfstandig object is gewaardeerd.

Een hoeksteen van het betoog van de initiatiefnemers is dat een gekwalificeerde meerderheid het bloot eigendom wil kunnen verwerven om daarmee volledig eigenaar te worden. Ten opzichte van het vertrekpunt dat men kiest, tijdelijke erfpacht, kent bloot eigendom belangrijke voordelen. Maar zoals ook in de voorstellen verwoord heeft bloot eigendom in de situatie waarin bij eeuwigdurende erfpacht de canonverplichting is afgekocht, vooral emotionele waarde. In de voorstellen van de Gemeente is dat ook tot uitdrukking gebracht door de waarde van het bloot eigendom op nihil te stellen. De algemene bepalingen 2020 leggen aan de erfpachters van appartementen in aanvulling op de geldende publiekrechtelijke bepalingen nagenoeg geen aanvullende verplichtingen of beperkingen op.

Verder is verwerving van het bloot eigendom na vaststelling van de voorstellen door de gemeenteraad net zo goed een optie. En in het geval dan uiteindelijk blijkt dat een enkele individuele erfpachter dat zo blokkeren, heb ik de bereidheid uitgesproken dan mee te zoeken naar een oplossing.

Samenvattend constateer ik dat de initiatiefnemers met hun voorstel vooral inzetten op:

1. De verwachting dat via onderhandelen, t.o.v. de gemeentelijke voorstellen een niet nader onderbouwd prijsvoordeel is te behalen;
2. Fixeren van de waardering op prijspeil 2020;
3. Voorfinanciering, voor zover de VvE leden niet over de middelen beschikken of daartoe niet bereid zijn, via de gemeente moet plaatsvinden;
4. Flexibiliteit van de voorgestelde regeling voor de individuele erfpachter geringer is en uiteindelijk gedwongen worden tot koop over te gaan.

Het is inderdaad zo dat de eigenaren als erfpachter civiel rechtelijke contractspartners van de gemeente zijn en dat de erfpachters gebonden zijn aan de gemeente. Dit leidt echter niet tot een verplichting tot, of recht op onderhandeling.

Wel is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid. Deze uitgangspunten zijn voor een rechter het toetsingscriterium. De uitvoerige onderbouwing van de voorstellen, de vergelijking met resultaten in ander gemeenten, de gehanteerde zienswijze procedure en de mogelijkheid van de Raad om de zienswijzen en de reactie daarop te betrekken bij de besluitvorming zijn voldoende om aan het toetsingscriterium te voldoen.

Ik heb in het laatste overleg aan de initiatiefnemers gezegd dat nu het college de voorstellen inclusief de zienswijzen en de reactienota definitief aan de gemeenteraad heeft aangeboden. Besluitvorming ligt daarmee bij de Raad. Daarmee gaat het College nu niet meer over de voorstellen en de prijs.

Met vriendelijke groeten

Lex Scholten
Wethouder