

Onderwerp: Juridische implicaties van de brief “tijdelijke erfpacht” van 1 maart 2006

Datum: 28 april 2020

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

Door het college van burgemeester en wethouders is aan de gemeenteraad het voorstel tot herziening van het uit 1958 daterende tijdelijke erfpachtstelsel naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel ter besluitvorming aangeboden. Het voorstel voorziet in de mogelijkheid dat particuliere eigenaren ook de bloot eigendom kunnen verwerven. In de door het College op 4 november 2014 vastgestelde de Nota Erfpacht is bepaald dat voor eengezinswoningen de mogelijkheid blijft bestaan de bloot eigendom te kopen.

Concrete aanleiding

Tijdens de behandeling van het voorstel herziening erfpachtstelsel in de informatieve raadsvergadering d.d. 12 maart jl. is de brief van het college van burgemeester en wethouder d.d. 1 maart 2006 aan de orde geweest. Daarin staat vermeld dat al sinds 1994 de mogelijkheid bestaat dat eigenaren van eengezinswoningen de onder hun woningen gelegen erfpachtgronden kunnen kopen van de gemeente, en wel tegen een prijs van 50% van de vrije verkoopwaarde van het perceel, welke wordt bepaald door middel van een taxatie door een makelaar. Door het college van burgemeester en wethouder is toegezegd de gemeenteraad te informeren over de mogelijke juridische implicaties van deze brief in relatie tot de voorstellen die aan de gemeenteraad zijn aangeboden.

Helaas heeft de afdoening van dit verzoek tot informatie enige vertraging opgelopen waardoor de gemeenteraad te laat wordt geïnformeerd. Daarvoor biedt het college zijn excuses aan. Nu behandeling van het voorstel tot herziening van het erfpachtstelsel in de gemeenteraad is verschoven, kan de in deze brief opgenomen informatie alsnog bij de behandeling van dit voorstel worden betrokken.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 28 april 2020

Samenvatting

De in 1958 door de gemeenteraad vastgestelde ‘Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden bestemd voor woningbouw doeleinden’ (AB 1958) vormen het beleidskader waarbinnen het college opereert bij het beheer van de tijdelijke erfpachtrechten. De AB 1958 bevatten geen bepalingen t.a.v. de mogelijkheid van verkoop van bloot eigendom en de afkoop van de canonverplichting. Voor alléén de grondgebonden woningen heeft het college in de loop der jaren besluiten genomen die de verkoop van bloot eigendom mogelijk maken. Het betreft de in 1958 aan de aannemer Bakhuizen in erfpacht uitgegeven gronden voor de realisering van 59 eengezinswoningen aan het Wilhelminaplantsoen 13 t/m 85, Schoolstraat 36 t/m 56 en Burgemeester Bickerstraat 43 t/m 63. Al tijdens de realisatie van het bouwplan of vlak daarna is voor 27 woningen de erfpacht reeds omgezet in volledig eigendom.

1. Op 14 december 1993 heeft het college besloten aan de eigenaren van de grondgebonden woningen het bloot eigendom van hun erfpachtrechten te koop aan te bieden.

2. In 1994 heet het college op basis van het onder 1. genoemde besluit aan alle eigenaren gemeld dat zij de bloot eigendom kunnen kopen tegen een prijs van 26.000 gulden (€ 11.798.29) excl. btw, zijnde 50% van de vrije verkoopwaarde van de kavel.
3. In 1999 heeft het college n.a.v. een verzoek van de eigenaren van Wilhelminaplantsoen 31 besloten de prijs te verhogen naar 40.000 gulden (€ 18.151.21) excl. btw, zijnde 50% van de vrije verkoopwaarde.
4. Op 20 augustus 2002 besluit het college n.a.v. een verzoek van de eigenaren van Wilhelminaplantsoen 29 dat de prijs voor de verkoop van de bloot eigendom wordt bepaald op 50% van de via taxatie vast te stellen vrije verkoopwaarde van het perceel. De taxatie resulteerde in een vrije verkoopwaarde van € 70.000.
5. Bij brief d.d. 1 maart 2006 informeert het college De Jager Makelaars & Taxateurs OG naar aanleiding van zijn brief o.a. over de mogelijkheid en condities van koop van bloot eigen van grondgebonden woningen.
6. Op 4 november 2014 stelt het college van burgemeester en wethouders de Nota Erfpacht vast, die ter informatie aan de gemeenteraad is aangeboden en is behandeld op 11 december 2014, Die nota beperkt zich tot de constatering dat voor eengezinswoningen de mogelijkheid blijft bestaan de bloot eigendom (de grond) te kopen.

Op basis van dit beleid is in de loop der jaren de bloot eigendom van vier erfpachtrechten (adressen Schoolstraat 48, Wilhelminaplantsoen 21, 25 en 31) verkocht aan de eigenaren van de woningen. Voor zover wij hebben kunnen vaststellen zijn er na 2002 geen schriftelijke verzoeken meer gedaan aan de gemeente om de bloot eigendom te verkopen. Wel is bekend dat een eigenaar telefonisch dat verzoek heeft gedaan. Na vermelding van de condities conform besluit 20 augustus 2002 heeft deze afgezien van de mogelijkheid.

Een eigenaar van de grondgebonden woningen heeft in de zienswijze vermeld dat haar bij de koop van de woning in 1992 is verteld dat afkoop van de erfpacht niet mogelijk is. Verwijzende naar de historie heeft zij waarschijnlijk koop van de bloot eigendom bedoeld. Als dat het geval is, kan onder verwijzing naar de besluitvorming, in ieder geval worden geconstateerd dat alle eigenaren destijds zijn geïnformeerd.

Besluitvormingsproces

Van het complex van 59 grondgebonden woningen van het voormalige plan Bakhuizen zijn nu nog 28 woningen op erfpacht gevestigd. Vier eigenaren hebben in het verleden gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de bloot eigendom te verwerven. Tot de invoering van het duale stelsel in 2002 was in de Gemeentewet niet de bevoegdheid tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen geregeld. Via een door de gemeenteraad vastgestelde delegatie- en mandaatregeling werd op lokaal niveau die bevoegdheid geregeld. Wij hebben kunnen constateren dat tot 2002 het beleid van het college was om de verkoop van bloot eigendom per individueel geval aan de gemeenteraad ter besluitvorming aan te bieden. De 27 woningen die al tijdens de realisatie of vlak daarna in eigendom zijn overgedragen zijn vergelijkbaar met het in eigendom uitgeven van bouwrijpe grond en is in onze ogen niet aan te merken als de verkoop van bloot eigendom.

Relatie met huidige voorstellen

Zoals ook in de voorstellen van het college staat vermeld, worden bij de invoering van de eeuwigdurende erfpacht de bestaande rechten van de erfpachters gerespecteerd. Dat betekent dat eigenaren van de grondgebonden hun bloot eigendom op basis van de in 2002 door het college vastgestelde condities kunnen blijven kopen. Wij merken echter op dat het resultaat van die uitkomst voor de zittende erfpachters niet voordeliger zal zijn dan de nieuwe regeling. Al in 2002 is de waarde van de bloot eigendom bepaald op € 35.000. Dat zou betekenen dat bij taxatie prijspeil 2020 de waarde veel hoger zal liggen dan op basis van de voorstel tot herziening van het erfpachtstelsel zal gelden. Op basis van dit voorstel kan de eigenaar van een tussenwoning voor ca. € 40.000 - € 45.000 de bloot eigendom verwerven. Wij verwachten daarom dat in de praktijk eigenaren van grondgebonden woningen niet op basis van de bestaande regeling de bloot eigendom zullen willen verwerven.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

- EINDE -