

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 20 januari 2015
Ons kenmerk 2015/23442
Contactpersoon J. van Wier
Doorkiesnummer 023-5113436
E-mail jvanwier@haarlem.nl
Bijlage relevante correspondentie
Onderwerp Antwoord op aanvullende vragen van de commissie ontwikkeling inzake
afhandeling terugbetaling erfpacht

Geachte raadsleden,

Tijdens de vergadering van de commissie Ontwikkeling op 1 december jl. zijn de aanvullende raadsvragen art 38. RvO SP en VVD inzake erfpacht behandeld. Ten aanzien van een vraag over de kosten van de inzet van deskundigen en een vraag over het wel of niet vergoeden van verdragingsrente heeft uw commissie het college verzocht met een nadere beantwoording te komen. Met het oog hierop heeft op 18 december jl. ook een toelichtende bespreking plaatsgehad tussen de SP, VVD en Hart voor Haarlem (HvH), ambtelijk medewerkers en wethouder Snoek.

Hieronder vind u de nadere beantwoording van de twee genoemde vragen. Tevens is hierbij, conform het verzoek van de commissie, de relevante correspondentie tussen partijen over de bij de vragen genoemde onderwerpen bijgevoegd.

1. Is de wethouder bereid toe te zeggen dat waar sprake is van een gezamenlijk schaderapport, ook de kosten van de deskundige onverwijld zullen worden uitbetaald?

Antwoord:

Ja, het college zal in de gevallen dat zowel de deskundige van de gemeente alsook de deskundige die is aangesteld door de betreffende erfpachters beide het schaderapport hebben ondertekend, waarin ook de kosten voor de deskundigen zijn opgenomen en hiervoor is getekend. Er zal over worden gegaan tot onverwijld betaling tot een maximum van € 2.420,- inclusief BTW. Het betreft hier het restant van de rapporten uit tranche 1.

2. Is de wethouder bereid toe te zeggen dat in alle gevallen zonder meer verdragingsrente wordt vergoed over de termijn vaststellen schade en daadwerkelijke uitkering?



Haarlem

2015/23442

2

Antwoord:

Het college is niet bereid dit toe te zeggen, hier is in onze ogen geen aanspraak op gedaan, noch bestaat daar een verplichting toe.

Door de gemeente is aan de respectievelijke erfpachters aangeboden om over het eventuele schadebedrag een rente te vergoeden van 3% per jaar, dit tot de dagtekening van het schaderapport. Het gaat hierbij om de zogenaamde contractuele rente.

Vertragsrente is iets anders. In de wet is het zo geregeld dat een crediteur recht heeft op die vertragsrente vanaf het moment dat de debiteur in verzuim is. Wil dus de gemeente (de debiteur) die rente verschuldigd zijn, dan zal de gemeente in verzuim moeten zijn. Daarvoor is ofwel nodig dat een contractuele termijn die leidt tot het in verzuim zijn, is verstreken, ofwel dat de gemeente als debiteur door de crediteur (de erfpachter) in verzuim is gesteld. De rente die dan kan worden gevorderd is de zogeheten wettelijke rente.

In de onderhavige erfpachtzaken is in geen enkel geval overeengekomen dat een 'te late' betaling leidt tot het in verzuim zijn van de gemeente. Evenmin is er ooit in enig dossier een uitdrukkelijke in verzuim stelling door of namens de respectievelijke erfpachters (crediteur) aan de gemeente gezonden. De gemeente is daarom nooit in verzuim geraakt en geen wettelijke rente cq. vertragsrente is verschuldigd. De betrokken erfpachters zijn hiermee, voor zover zij vertegenwoordigd worden door de heer Romeijnsen, akkoord gegaan, bij brief van de heer Romeijnsen d.d. 1 augustus 2014 aan de gemeente.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

J. Scholten

de burgemeester,

mr. B.B. Schneiders



Haarlem

Gemeente Haarlem, Stadszaken
Vastgoed

per gewone + aarzeliende
post verzenden

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Romeijnsen Vastgoed B.V.
T.a.v. de heer F.J. Romeijnsen
Perseusstraat 59
2024 VX HAARLEM

Datum	15 oktober 2014
Ons kenmerk	STZ/VG/2014/383961
Contactpersoon	J.F. van Wier
Doorkiesnummer	023-5113617
E-mail adres	antwoord@haarlem.nl
Onderwerp	Antwoord op uw brief van 29 september 2014

Geachte heer Romeijnsen,

Naar aanleiding van uw brief van 29 september jl. bericht de gemeente Haarlem (hierna gemeente) u hierbij als volgt.

In 2013 heeft de gemeente met u (als vertegenwoordiger van de erfpachters) afgesproken dat de berekening in de rapporten enkel ziet op de feitelijke situatie op het moment van taxatie, hetgeen inhield dat de gemeente enkel een vergoeding zou betalen voor een eventueel te hoge koopsom in verband met het kopen van bloot eigendom of voor eventueel teveel betaalde canon na een herziening van de canon. Er is afgesproken dat enkel één van beide zou worden vergoed door de gemeente.

Uit uw correspondentie blijkt dat u voornoemde afspraak betwist. De gemeente handhaaft niettemin haar stelling dat deze afspraak wel is gemaakt. De gemeente is echter van mening dat een verdere discussie hierover niet relevant is, omdat de gemeente namelijk een beleid is gaan hanteren inhoudende dat als de erfpachter zowel bloot eigendom heeft gekocht als eventueel teveel betaalde canon zou hebben betaald, de gemeente zowel het bedrag dat eventueel teveel is betaald voor de koopsom als de eventueel teveel betaalde canon restitueert aan de voormalige erfpachter.

Dat betekent dat in het geval van mevrouw Terpstra zowel de teveel betaalde koopsom als de teveel betaalde canon is gerestitueerd. Gelet op het beleid van de gemeente is enige verdere discussie omtrent dit onderwerp zinloos.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Zijlpoort, Postbus 511, 2003 PB Haarlem - Telefoon 14 023

Voor wat betreft uw opmerking omtrent de verdragingsrente verwijst de gemeente naar eerdere correspondentie (vgl. uw brief van 1 augustus jl. en de brief van de gemeente van 13 augustus jl.).

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,



Dhr. J.F. van Wier
Afdelingsmanager Vastgoed

Gemeente Haarlem
Dhr. J. van Wier
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 29 september 2014.

Betreft: Uw kenmerk STZ/VG/2014/356346

In reactie op uw brief van 25 september jl. bevestig ik als volgt.

U reageert in deze brief op mijn mailbericht van 2 september jl. en stelt dat u deze al zou hebben beantwoord. Er is mij geen enkele reactie bekend en als u denkt al te hebben geantwoord verneem ik graag op welke datum en op welke wijze dat dan zijn gebeurd.

Het handelt over de op 19 juni gedateerde brief die ik van u ontvang en waarin u verwijst naar afspraken die ik zou hebben gemaakt met u en de heer Cassee betreffende de afhandeling van gevallen soortgelijk aan die van mevrouw Terpstra. Bij deze bevestig ik ten stelligste dat uiteraard een dergelijke afspraak nooit is gemaakt en u spreekt onwaarheid. Het benoemen van niet bestaande afspraken, produceren van gemanipuleerde gespreksverslagen, manipuleren van mensen en situaties, structureel liegen en bedriegen, afhandeling in strijd met de schaderapporten, maanden lang ophouden van afwikkeling van schade, het zijn onthutsende constatering en aan u toe te schrijven. Zoals u afgelopen zaterdag in het Haarlems dagblad heeft kunnen lezen: gemeente (lees: stadszaken) liegt over erfpacht voor wat betreft de gehele gang van zaken toen en nu.

Nimmer kreeg ik enig antwoord op uw stelling dat mevrouw Terpstra geen recht zou hebben op de door deskundigen bepaalde schade doordat in het verleden teveel erfpachtcanon is berekend. Zonder enige motivatie en zonder excuus is het bedrag daarna stilletjes betaald. Ik sta er op dat door u antwoord wordt gegeven. Excuses zijn hier op zijn plaats, maar in uw geval met de toevoeging "voor wat deze waard zijn".

Wat betreft de verdragingsrente misbruikt u de door chantage verkregen bevestiging van mij dat ik mee werk om in de rapporten niet meteen de gehele verdragingsrente op te voeren. Chantage noem ik uw weigering om de schaderapporten te behandelen waar (in de wet benoemde) verdragingsrente wordt bepaald; voor behandeling diende deze rente niet expliciet te worden opgenomen en dat heb ik in samenspraak met mij opdrachtgevers bevestigd.

Dat geldt uiteraard alleen voor daarna te produceren rapporten en bovendien verwijs ik in het rapport aan de benadeelde door de wet gegeven rechtsmiddelen om deze rente te claimen. Uw hardnekkige pogingen om ook de stand van zaken met betrekking tot laatstgenoemd onderwerp uit haar verband te rukken en in uw voordeel te manipuleren stel ik niet op prijs.

U wordt dringend verzocht om een correcte reactie op mijn mailbericht van 2 september jl. en wil dus ook nog steeds vernemen waarom in deze zaak geen enkele correspondentie van u heb vernomen en volkomen ben genegeerd. Hiermee heeft u immers ook in deze zaak de afhandeling ernstig weten te frustreren.

Met hoogachting,
Romeijnsen Vastgoed BV,

F.J. Romeijnsen.
LV02.111.1271





Haarlem

Gemeente Haarlem, Stadszaken
Vastgoed

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Romeijnsen Vastgoed BV
T.a.v. Dhr. F.J. Romeijnsen
Perseusstraat 59
2024 VX Haarlem

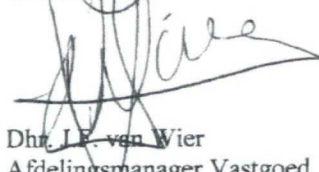
Datum 25 september 2014
Ons kenmerk STZ/VG/2014/356346
Contactpersoon Dhr. J.F. van Wier
Doorkiesnummer 023-5115115
E-mail adres antwoord@haarlem.nl
Onderwerp Reactie op mail 2 september 2014: RE: Mw. Terpstra

Geachte heer Romeijnsen,

In uw mail van 2 september jl. met onderwerp RE: Mw. Terpstra, gericht aan mevr. L. Aardenburg-Commandeur, stelt u een aantal aspecten aan de orde. Deze aspecten zijn al in eerdere correspondentie afgehandeld. De gemeente ziet geen aanleiding om hier wederom op te reageren. Daarnaast heeft de gemeente alles in verband met mevrouw Terpstra afgehandeld.

Voor wat betreft uw opmerking omtrent de verdragingsrente verwijzen wij naar uw brief van 1 augustus jl. en de brief van de gemeente van 13 augustus jl.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze



Dhr. J.F. van Wier
Afdelingsmanager Vastgoed

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Brinkmannpassage, Postbus 511, 2003 PB Haarlem - Telefoon 14 023



Haarlem

Gemeente Haarlem, Stadszaken

Vastgoed

retourgekomen

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

AANGETEKEND

Romeijnsen Vastgoed B.V.
T.a.v. de heer F.J. Romeijnsen
Perseusstraat 59
2024 VX Haarlem

Datum 13 augustus 2014
Ons kenmerk STZ/VG/2014/153046
Contactpersoon J.F. van Wier
Doorkiesnummer 023-511 3617
E-mail adres antwoord@haarlem.nl
Onderwerp Erfpacht

Geachte heer Romeijnsen,

Mede naar aanleiding van uw brief van 1 augustus jl., berichten wij u als volgt.

In uw eerdere correspondentie hebt u zich, namens uw opdrachtgevers, op het standpunt gesteld, dat rente moest worden vergoed over het schadebedrag tot aan de datum waarop de schade daadwerkelijk wordt uitgekeerd. In uw brief van 1 augustus jl. bericht u ons nu dat uw opdrachtgevers, teneinde de verdere voortgang te faciliteren, aanvaarden dat de rente (van 3%) wordt berekend tot de datum van het ondertekenen van het schaderapport. De desbetreffende schaderapporten zullen nu worden gecorrigeerd en de nog te ondertekenen rapporten zullen worden aangepast in die zin dat er een contractuele rente van 3% over het schadebedrag wordt berekend tot het moment van die ondertekening van het schaderapport. Nu dit probleem zo wordt opgelost, zult u de gemeente niet meer aanschrijven over rente vanaf laatstbedoeld moment.

Wij stellen het op prijs dat de bewuste kwestie zo door uw opdrachtgevers en u wordt geregeld.

Uw opdrachtgevers behouden zich, blijkens uw brief van 1 augustus jl., op dit punt wel alle rechten voor. In dat verband willen wij er op wijzen dat de gemeente, voor het geval uw opdrachtgevers in een nader stadium toch nog een beroep zouden doen op rente vanaf de datum van ondertekening van het schaderapport, zich alle rechten voorbehoudt.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze.

Dhr. J.F. van Wier
Afdelingsmanager Vastgoed

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Brinkmannpassage, Postbus 511, 2003 PB Haarlem - Telefoon 14 023



Gemeente Haarlem
Dhr. J. van Wier
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 1 augustus 2014.

Betreft: Erfpacht

Geachte heer J. van Wier,

Deskundigen hebben steeds aangegeven dat de rente dient te worden vergoed tot aan de datum waarop de schade wordt uitgekeerd. Uw deskundige tekende in dit verband meer dan 60 rapporten, plaatste zich nadien buiten de discussie en inmiddels is hij geheel gedraaid en is van mening dat het schaderapport niet ziet op het betalen van rente na het tekenen van het rapport.

Omdat mijn cliënten geenszins zijn gebaat bij een vastlopen van de onderhandeling op dit onderwerp, kan ik niets anders doen dan te accepteren dat de rente wordt berekend tot datum van ondertekenen van het rapport. Omdat het vaak niet om grote bedragen gaat, zal de gemeente naar mijn verwachting de rente in het overgrote merendeel van de spelende zaken uiteindelijk niet hoeven te vergoeden. De wet is duidelijk (BW, 6:119) en omdat u behoorlijk bestuur dient te plegen is Awb eveneens van toepassing.

Met mijn opdrachtgevers heb ik de afgelopen week besproken dat de gemeente (in uw persoon) de schaderapporten weigert te behandelen als de rente wordt berekend tot dat de schade wordt betaald. Onder voorbehoud van al de hen hierin toekomende rechten om alsnog de rente claimen, kunnen nu zonder problemen de door u geweigerde rapporten worden gecorrigeerd en de nog te tekenen rapporten hier ook op worden aangepast. Ik zal u ook niet meer schrijven over de niet uitgekeerde rente, nu dit in het rapport als vorenstaand wordt opgelost.

Met hoogachting,
Romeijns Vastgoed BV,

F.J. Romeijnsen.
LV02.111.1271





Haarlem

Gemeente Haarlem, Stadszaken

Vastgoed

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Benzine-Olie Bandenservice
Friese Varkenmarkt 4
2011 JA Haarlem

Datum	15 januari 2014
Ons kenmerk	STZ/VG/2014/16144
Contactpersoon	Mw L. Aardenburg-Commandeur
Doorkiesnummer	023-5115626
E-mail adres	lcommandeur@haarlem.nl
Onderwerp	Erfpacht canon

Geachte heer/mevrouw,

Bij brief van 19 december 2013 hebben wij u ervan op de hoogte gesteld dat een hertaxatie gaat plaatsvinden van de grond die bij u in erfpacht is van de gemeente. Deze brief is ook naar andere erfpachters gestuurd. Mede naar aanleiding van reacties op deze brief is een meer uitgebreide toelichting geboden.

Zoals u waarschijnlijk weet, vloeit uit de erfpachtvoorwaarden voort dat 75 jaar na oorspronkelijke uitgifte de hoogte van de erfpachtsom (de canon) wordt herzien. In de afgelopen jaren zijn bij meerdere erfpachters herzieningen doorgevoerd, onder andere bij u. Naar aanleiding van de daarbij gehanteerde systematiek zijn vragen gerezen waarop de gemeente, in het belang van de erfpachters, heeft besloten ter correctie de herziening wederom te doorlopen.

Inmiddels is de corrigerende herziening bij de eerste groep van erfpachters die het aangaat bijna afgerond. In aansluiting op de erfpachtvoorwaarden zijn hiervoor, door zowel de gemeente als ook door de betreffende erfpachters, deskundigen geraadpleegd. Beide deskundigen taxeren en tekenen het taxatierapport, waarop de mogelijk door de gemeente te betalen (schade)vergoeding wordt gebaseerd, aangevuld met feitelijke gegevens. Mocht het zo zijn dat beide deskundigen niet tot een eenstemmig eindoordeel komen, dan wordt een derde deskundige aangezocht.

Namens de gemeente is als deskundige opgetreden de heer T. de Boer van T. de Boer taxaties te Heemstede. De heer F.J. Romeijnsen van Romeijnsen Vastgoed BV te Haarlem heeft in opdracht van de betreffende erfpachters de belangen voor hen behartigd en is als deskundige voor hen opgetreden.

Conform de reeds behandelde zaken vergoedt de gemeente een vast bedrag aan vergoeding voor uw deskundige.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Brinkmannpassage, Postbus 511, 2003 PB Haarlem - Telefoon 14 023

Mede vanwege de ontwikkelde expertise door beide deskundigen stelt de gemeente voorgaande werkwijze ook voor bij de komende hertaxaties. De heer Romeijnsen zal daartoe contact met u opnemen of heeft dat reeds gedaan. Mocht u echter gebruik wensen te maken van de diensten van een andere onafhankelijke deskundige dan staat u dit vrij.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

J.F. van Wier
Afdelingsmanager Vastgoed

Van: Jelle van Wier
Verzonden: vrijdag 13 juni 2014 15:32
Aan: 'info@romeijnsenvastgoed.nl'; info@tiededeboer.nl
Onderwerp: Schaderapport -> verstuurd vanaf datum 12/6/14

Dag heren,

Kennis genomen dat er weer een aantal rapporten door jullie beide zijn afgerond, maar deze zijn wat mij betreft niet akkoord.

Het is tegen elke afspraak in dat er dagrente wordt vergoed en dit moet uit de rapportages gehaald worden. Verder ben ik nog verbaasder dat de rapporten op 12/6/14 getekend worden en de dagrente al ingaat vanaf 1/6/14. Ik accepteer de vanaf vandaag toegestuurde rapporten niet daar deze niet conform zijn en verwacht binnenkort aangepaste schaderapporten. Overigens is dit ook al in de brief aan dhr. Romeijnsen kenbaar gemaakt (21/5/14, en oa per mail ontvangen.

Met vriendelijke groet,

J.F. van Wier

Manager afdeling Vastgoed



Haarlem

Gemeente | Stadszaken | Vastgoed
T (023) 511 3617 | M 06 53861132 | jvanwier@Haarlem.nl
Brinkmannpassage 71-76, 2011 NZ Haarlem
Postbus 511, 2003 PB HAARLEM | www.haarlem.nl
