

Onderwerp: voortgang erfpacht
BBV nr: 2015/384048

1. Inleiding

In de nota Erfpacht uit april 2014 (nr: 2014/139724) is ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de afhandeling van de erfpachtdossiers. Onderhavige nota is te beschouwen als een vervolg op hetgeen in de nota uit 2014 is weergegeven, met daarbij enkele aanvullende besluitpunten. Alvorens in te gaan op de inhoudelijke punten wordt eerst nogmaals kort de achtergrond van het dossier geschetst.

Op vastgestelde periodes wordt de hoogte van de erfpacht herzien. Het moment waarop is afhankelijk van de ingangsdatum van de erfpacht en de gehanteerde Algemene Voorwaarden. De gehanteerde Algemene Voorwaarden (AV) zijn divers en complex van aard. Gebleken is dat er in de periode 2000 - 2005 door de gemeente een wijze van herziening is gehanteerd die niet altijd conform de richtlijn van de betreffende AV was. In veel gevallen heeft dit geleid tot een te hoge erfpachtcanon, waardoor erfpachters te veel hebben betaald.

In april 2014 heeft besluitvorming omtrent de aanpak van dit vraagstuk plaatsgehad. Voor het oplossen is toen een voorziening gevormd van € 5,9 mln. Bij de berekening is het gelijkheidsbeginsel gehanteerd, waarbij eenieder die teveel heeft betaald, het teveel betaalde zal terugontvangen. Tot slot is ook het voorzichtigheidsbeginsel in ogenschouw genomen, waarbij voor alle geconstateerde gevallen de eerste financiële uitkomsten van de herzieningen zijn geëxtrapoleerd naar het totaal.

Het totaal aantal dossiers dat viel onder de herzieningsoperatie bedraagt 269 stuks. Dit aantal is inclusief een reservering van 40 mogelijke onvoorziene gevallen. Begin 2015 heeft een herijking van de hoogte van de voorziening plaatsgehad. Op basis van de afgehandelde dossiers is de voorziening geactualiseerd en benedenwaarts aangepast naar € 4,4 mln. Inmiddels zijn 221 dossiers afgehandeld, 8 dossiers worden nog behandeld.

Echter, geen onderdeel van de huidige herzieningsoperatie betreffen diegenen die voorafgaand aan de compensatieregeling de woning hebben verkocht. Dit zijn personen die mogelijk wel te veel hebben betaald bij de omzetting naar bloot eigendom, maar door verkoop geen contractspartij meer zijn van de gemeente. In de voorbije periode hebben 15 personen die in deze categorie vallen zich gemeld. Een analyse van het erfpachtdossier wijst er nu op dat rekening gehouden moet worden met mogelijk 25 extra partijen. In totaal zou het aantal hiermee op 40 kunnen komen. Voor deze partijen is een oplossing gewenst.

2. Besluitpunten college

- 1) Uit de voorziening erfpacht ook partijen/personen te compenseren die voorafgaand aan de compensatieregeling de woning hebben verkocht, dit indien deze personen/partijen eerder teveel hebben betaald bij de omzetting van erfpacht naar bloot eigendom;
- 2) De partijen/personen die vallen onder punt 1 actief te benaderen;
- 3) De kosten van dit besluit bedragen € 790.000 en worden gedekt binnen de voorziening Erfpacht;
- 4) De werkwijze en vergoeding uit de nota Erfpacht (nr: 2014/139724) te handhaven.
- 5) De nota ter informatie te sturen aan de raadscommissie ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Afronding van de herzieningsoperatie erfpacht en sluiting van de voorziening erfpacht naar verwachting in het tweede kwartaal 2016.

4. Argumenten

Gelijke behandeling van alle partijen

- Diegenen die voorafgaand aan de compensatieregeling de woning hebben verkocht, maken nu geen onderdeel uit van de herzieningsoperatie. Dit zijn personen die mogelijk te veel hebben betaald bij de omzetting naar bloot eigendom, maar tevens om mogelijk teveel betaalde canon. Ook bij deze woningen bestaat de kans dat er eerder een foutieve herziening heeft plaatsgevonden. Door verkoop geen zijn deze partijen echter nu geen contractspartij meer van de gemeente.
- Gelet op het ingezette herzieningstraject in combinatie met de principes van behoorlijk bestuur zijn er geen redenen om deze dossiers niet te behandelen. Indien de cases vergelijkbaar zijn met de “reguliere” herzieningen, dienen deze ook gecompenseerd te worden, immers de gemeente kan worden gehouden aan het (al eerder) gehanteerd beleid m.b.t. compensatie.

De uitkeringen kunnen plaatsvinden binnen het restant huidige voorziening

- Voor de genoemde partijen wordt rekening gehouden met een gelijke verdeling erfpacht en verkrijging bloot eigendom en uitkeringsbedragen als bij de reguliere gevallen
- Voor de verwachte 40 partijen in totaal betekent dit een totaal bedrag van € 790.000. Dit bedrag past binnen het resterende deel van de huidige voorziening

Voortgang en afhandeling, effectuering bestaande werkwijze

- Bij elk dossier zal de aanpak, zoals opgenomen in de nota uit april 2014 worden geëffectueerd. Ingevolge het bepaalde in de AV moet door de gemeente ook de taxatiekosten van de taxateur van de (voormalige) erfpachters worden vergoed. Per dossier is hiervoor een vast bedrag vastgesteld en uitgekeerd (€ 2.000,- excl. BTW).
- Een taxateur meent nog een extra vordering te hebben op de gemeente. Naar de mening van de gemeente – gesteund door de stadsadvocaat – is deze extra vordering ongegrond.

Aanpassing specifieke gevallen wel gewenst

- In een aantal specifieke gevallen is aanpassing wel noodzakelijk. Hierbij gaat het onder meer om de uitgiftes uit het jaar 1980. Deze hebben plaatsgevonden onder toepassing van allerlei bijzondere voorwaarden die vooruitliepen op de modelvoorwaarden. Een en ander is door de desbetreffende erfpachters aanvaard, omdat dat een verbetering van hun positie betekende, maar is nooit op de juiste wijze (notarieel) vastgelegd. Aanpassing moet nu alsnog plaatsvinden.

Financiën

De huidige voorziening bedraagt op dit moment € 1.570.000, waarbij volgens de huidige raming nog € 680.000 aan vergoedingen moet worden uitbetaald; er resteert dan een bedrag van € 890.000 in de voorziening. Met de in dit besluit geschatte 40 nieuwe dossiers gaat een indicatieve vergoeding gepaard ter hoogte van in totaal € 790.000. Dat betekent dat de voorziening toereikend is en nagenoeg geheel zal worden ingezet.

5. Kanttekeningen

Dossiers tussentijdse verkoop, toevoegen nieuwe doelgroep kost tijd en geld.

- De som van de nog te betalen vergoedingen past naar verwachting binnen de omvang van de resterende voorziening. Er is een risico dat de groep omvangrijker zal zijn dan nu ingeschatte 40 dossiers. De voorziening is dan mogelijk niet toereikend. De inschatting is echter dat deze kans klein is, aangezien de herziening van de erfpachtdossiers inmiddels al 2 jaar loopt en er veelvuldig aandacht voor is geweest.
- Nader dossier onderzoek vergt extra inzet, ook kan het betekenen dat de afronding van het erfpachtdossier langer doorloopt dan voorzien. Indien gekozen zou worden voor het niet meenemen van deze dossiers, zou er een reëel risico zijn voor juridische procedures. De stadsadvocaat is van mening dat de kans groot is dat gedupeerden dan alsnog in het gelijk worden gesteld. Een proactieve aanpak voorkomt deze gang van zaken.

Handhaving huidige erfpachtvoorwaarden

- Het doorlopen herzieningsproces heeft duidelijk gemaakt dat de diverse in gebruik zijnde Algemene Voorwaarden het beheren en controleren van de erfpachtdossiers complex maakt.
- Het risico bestaat dat in toekomst (over gemiddeld 20 jaar) herzieningen opnieuw niet juist worden uitgevoerd. Dit risico wordt echter ondervangen door een zorgvuldig gevoerd proces en administratie in combinatie met notariële afhandeling.

6. Uitvoering

Uitvoering vindt plaats conform het lopende traject. Afronding is voorzien in het tweede kwartaal van 2016.

7. Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester