

Gouda, juni 2021

Geachte leden van de gemeenteraad Gouda

Wij sturen u deze brief omdat wij in 2020 een vervelende kwestie met de gemeente Gouda hebben meegemaakt. Door een actie van de gemeente is namelijk het verkoopproces van onze woning wezenlijk anders verlopen.

In januari 2020 hebben wij ons huis (dat toen op erfpachtgrond stond) op Funda te koop gezet. De makelaar van één van de geïnteresseerden informeerde bij de gemeente wat de aankoop prijs van de erfpachtgrond was. Tegen die makelaar vertelde de gemeente dat de aankoop prijs van de grond onder ons huis zo'n € **50.000,-** bedroeg. En deze makelaar gaf dat door aan onze makelaar. Terwijl wij die aankoop prijs nog maar 2.5 jaar daarvóór (in 2017) schriftelijk hadden opgevraagd, en toen had de gemeente zélf aan ons aangegeven dat de aankoop prijs € **18.893,-** was. Een verschil van ruim € **31.000** euro. Was de grond in iets meer dan twee jaar tijd **2.5 x zo veel waard** geworden? Hoe kan dat? En de gemeente had ons daar niet over geïnformeerd. Terwijl wij al meer dan 20 jaar erfpachter waren, en toch wist waar wij woonden.

Wij hadden vervolgens het (achteraf misschien naïeve) idee dat – door in gesprek te gaan met de gemeente – er een oplossing kon komen, omdat wij in de veronderstelling waren dat de gemeente een fout had gemaakt. Maar wat zich daarna ontrolde dat was een ontluisterend traject. Vertrouwen in de mensen waar wij contact mee hebben gehad dat hebben we nu niet meer. De gemeente gaf (en geeft) ons namelijk de schuld van de ontstane situatie. Van teamleider en afdelingshoofd bij de afdeling grondzaken, jurist bij de afdeling juridische zaken, twee wethouders en de gemeentesecretaris : de gemeente zélf heeft niks fout gedaan. Het komt allemaal door ons, dat is de boodschap die wij doorlopend hebben gekregen.

Om uit de – door de gemeente veroorzaakte – situatie te komen, en omdat wij dit probleem niet op de kopers van ons huis wilde afwentelen en zelf de verantwoordelijkheid namen om dit op te lossen, hebben wij uiteindelijk de grond maar gekocht voor € **45.000,-** . En daarna ons vorige huis op eigen grond verkocht. Met dit aankoopbedrag voor de erfpachtgrond zijn we (naar de mening van sommigen bij de gemeente) nog spekkoper, want per mail is aangegeven dat de marktwaaarde van de grond € **61.800,-** zou zijn. Of € **63.800,-**. Een bedrag dat drie keer zo hoog is als in 2017. En in gesprek is zelfs een bedrag van rond de € **100.000** euro genoemd. Meer dan vijf keer zo hoog.

Schriftelijk heeft de gemeente aangegeven dat alles volgens het beleid is uitgevoerd.

Onze jurist adviseerde ons om niet in de richting van een juridisch traject te gaan. Dat advies hebben we overgenomen.

Omdat het gevoel van onrecht blijft knagen, en omdat wij geen enkele andere erfpachter in Gouda (bijvoorbeeld onze oude burens en diegene die daarnaast wonen) een 'behandeling' gunnen zoals wij die van de gemeente hebben mogen meemaken sturen we deze brief. En ook omdat we merken dat de gemeente door wil gaan op het pad dat zij is ingeslagen. Waarvan de vraag is of dat rechtmatig is. Daarom aan u het verzoek om u te buigen over deze kwestie - vanuit de taken die aan u zijn toevertrouwd:

- 'volksvertegenwoordiging': heeft u de belangen van de erfpachters goed meegenomen?;
- 'kaderstelling': voldoet het grondbeleid zoals u dat in 2017 heeft geaccordeerd? Of moet dit worden aangescherpt?;
- 'toetsing': vindt de uitvoering eigenlijk wel plaatsvindt zoals u dat bedoeld heeft?

Een belangrijke vraag daarbij is: **hoe bepaal je de marktconforme waarde van erfpachtgrond ?**

Wij vragen u om er voor te zorgen dat er preciezere richtlijnen komen waar de uitvoerende ambtenaren zich aan moeten houden. De gemeente heeft er zelf namelijk een rommeltje van gemaakt, waardoor ambtenaren nu naar eigen goeddunken de verkoopprijs van de erfpachtgrond kunnen bepalen. Maar zodoende wordt toch eigenlijk door ambtenaren op eigen houtje politiek bedreven: zij bepalen nu hoe de verdeling van schaarse publieke middelen: grond en geld plaatsvindt. Zonder daar verantwoording over af te leggen. Dat is toch niet de bedoeling?

In de huidige woningmarkt heeft natuurlijk niemand medelijden te hebben met diegene die in Gouda eigenaar zijn van een huis op erfpacht. Maar we vragen u wél om er op toe te zien dat er een **eenduidige en rechtmatige manier van omgang** vanuit de gemeente komt met deze groep inwoners.

In de bijlagen van deze brief staat de onderbouwing van wat we hierboven aangeven. En allerlei nadere informatie. Een waarschuwing: het is een technisch ingewikkeld onderwerp. Dat past niet in een korte brief.

Met vriendelijke groeten

Bijlage 1 Aanleiding en feitenrelaas vanuit onze kant

In januari 2020 hebben wij ons toenmalige huis dat op erfpachtgrond stond in de verkoop gezet. Omdat wij in 2017 ook al verhuisplannen hadden – maar door omstandigheden is een verhuizing toen niet doorgegaan – hadden wij in 2017 bij de gemeente Gouda de aankoopprijs van de erfpachtgrond opgevraagd.

Die was toen € 18.893,25. Dit volgens de berekening die vanaf medio 2005 tot medio 2017 door de gemeente gehanteerd werd, en waarbij de aankoopprijs van de grond voor de erfpachter werd berekend op basis van de formule $25 \times$ de jaarlijkse erfpachtcanon.

Nadat ons huis begin 2020 op Funda kwam waren er veel belangstellenden. Een aankoopmakelaar van één van de belangstellende heeft toen bij de gemeente geïnformeerd wat de aankoopprijs van de grond was. Tegen deze makelaar heeft een gemeenteamttenaar toen verteld dat de huidige aankoopprijs op dat moment rond de € 50.000,- was. En deze makelaar heeft vervolgens onze makelaar daarover geïnformeerd.

Toen wij dat van onze makelaar hoorden waren wij daarover verbaasd. Hoe kan het nu dat iets wat de gemeente vanaf 2005 tot en met 2017 bereid was om te verkopen voor een kleine 19.000 euro nu opeens rond de 50.000 euro zou moeten kosten. En waarom had de gemeente ons over die verandering niet geïnformeerd? De gemeente wist toch dat wij erfpachter waren en waar wij wonen? In alle jaren daarvoor had de gemeente ons altijd wel keurig geïnformeerd over veranderingen die de erfpacht betroffen.

Na eerst een telefoongesprek hebben we een gesprek gehad met de coördinator van het team vastgoed en grondzaken van de gemeente Gouda. Dat was een vervelend gesprek. Tijdens dit gesprek heeft de coördinator grondzaken ons aangegeven dat hij het gebruikelijk vindt dat de waarde van de grond onder een huis rond de 30 á 35% is van de waarde van het totale vastgoed (dus huis + grond). In ons geval zou de waarde van de grond dan boven de € 100.000,- uitkomen. Wij vonden het op zijn zachtst gezegd een beetje vreemd dat de coördinator grondzaken (een ambtenaar die alleen maar het beleid dient uit te voeren) zich zo vrijelijk hierover kon uitlaten. En daarbij helemaal voorbij ging aan het feit dat vanaf 2005 tot en met 2017 de grondprijs minder dan € 20.000,- was. En dan nu opeens zomaar het vijfvoudige zou kunnen bedragen.

Ook hebben wij toen aangegeven dat we er nogal verbaasd over waren dat in geheime achterkamertjes van de vergadering van B en W grondprijzenbrieven zijn goedgekeurd met allerlei nieuwe rekenregels. Waarover in de notulen geen vermelding staat. En wat niet in lijn is met eerdere afspraken die in de gemeenteraad zijn gemaakt. Dat vond de meneer niet leuk. En nadat het gesprek wat emotioneler werd, dreigde de ambtenaar om het gesprek te beëindigen.

Aansluitend hebben we van deze meneer een schriftelijke onderbouwing gekregen van de berekeningswijze van de waarde van de erfpachtgrond. In deze onderbouwing wordt verwezen naar:

- ‘de methode van het grondbeleid’
In het grondbeleid staat letterlijk: *‘bij verkoop van grond de grondprijs wordt gebaseerd op 25x de canon’*. En daarmee zou de aankoopprijs van de grond waar wij erfpachter van waren uitkomen op € 18.893,25. Zoals vanaf 2005 het geval was. Maar met hetzelfde grondbeleid in de hand komt de gemeente tot een heel andere berekening. Namelijk:
 - een berekening waarbij uit wordt gegaan van residuele grondwaardeberekening. Uitkomst € 61.800,-
 - informatie die afkomstig is van (geheime) grondquotes;
 - een berekening waarbij uit wordt gegaan van een (geheime) OZB taxatie; uitkomst: € 63.800,-
 - en een correctie;

zodat de uiteindelijke uitkomst € 50.000,- was.

De grondquotes, de OZB taxatie, en de berekeningsgrondslag voor de correctie zijn ons niet verstrekt. Van een andere erfpachter hebben we gehoord dat de grondquotes en OZB taxatie mogelijk via een WOB verzoek kunnen worden verkregen.

Al met al resulteerde dit er dus in dat de gemeente eenzijdig stelde dat de marktwaarde van dit stukje grond waar wij al 20 jaar erfpachter van waren opeens € 50.000,- was geworden.

En wat daarbij ook was gebeurd was dat de gemeente deze informatie had gedeeld in de markt. Daarmee was het verkoopproces van ons huis verstoord.

Na ontvangst van deze mail die veel vragen oproept hebben we daarna een brief gestuurd aan wethouder Bunnik. Die zegde ons toe zich over deze kwestie te buigen. Vervolgens hebben we een gesprek gehad met wethouders Bunnik en Tettersoo en de (zo door de heer Bunnik voorgestelde) '*deskundige*', de teamleider vastgoed. In dat gesprek is afgesproken dat wij in staat werden gesteld om aan te geven wat ons inziens een juiste aankoop prijs voor de erfpachtgrond zou zijn.

Tijdens dit gesprek hebben wij deze heren aangeboden om kennis te nemen van de taxatie die wij door een beëdigd taxateur al eerder hadden laten opmaken. Deze officiële taxatie hadden wij al nodig gehad in verband met de financiering van ons nieuwe huis, en was door de Rabobank geaccepteerd. Maar de heren gaven daarop aan dat deze taxatie gebaseerd was op onjuiste informatie, en daarom niet van toepassing was.

Tijdens dit gesprek hebben wij aangegeven dat wij ons op voorhand wilden committeren aan een nader uit te werken overgangsregeling. Mits die overgangsregeling zou worden opgesteld en vastgesteld in samenspraak met de gemeenteraad. Daar gingen de heren niet op in.

Daarna hebben wij schriftelijk aangegeven dat wij bereid waren om maximaal € 28.069,97 te betalen voor de grond. Dit bedrag kwam niet zomaar uit de lucht vallen. Dit bedrag is de uitkomst van de formule voor waardebeoordeling van verkoop van erfpachtgrond zoals die in de grondprijzenbrief 2020 staat. Wij waren dus in 2020 bereid om bijna 50% meer te betalen voor de grond dan in 2017. Conform een berekening die de gemeente zelf bedacht had. Voor grond waarvan wij al ruim 20 jaar erfpachter waren.

Maar dit bedrag vond de gemeente te laag. Aansluitend is ons telefonisch meegedeeld dat wij de grond konden kopen voor € 45.000,- of dat er een taxatie kon plaatsvinden, waar wij ons dan op voorhand aan zouden moeten verbinden.

Maar met dat voorstel konden wij niet uit de voeten. Immers de gemeente had ons al aangegeven dat er een taxatie was, maar hield die voor zichzelf. De taxatie die wij hadden laten opmaken en die wij aan de gemeente wilden verstrekken was volgens de gemeente gebaseerd op onjuiste gegevens. En de uitvoering van een eventueel taxatietraject zou aan de kant van de gemeente in handen komen te liggen van '*de deskundige*'. Deze meneer had ons in gesprek al had aangegeven dat hij een bedrag rond de € 100.000 voor de grond een reële waarde vond. En deze meneer had aan ons al een mail gestuurd waarin verwezen werd naar allerlei geheime stukken. En een redenering opgesteld die niet te volgen is.

Omdat in het geheel niet duidelijk was hoe zo'n taxatietraject eruit zou komen te zien. Wie dan een taxateur zou mogen aanwijzen, en met welke grondwaarde berekeningsmethode die taxateur dan zou moeten werken, zijn wij op dit aanbod niet in gegaan. Wij hadden geen enkel vertrouwen in de goede afloop van een eventueel taxatietraject.

En ook omdat de verhuisdatum naderde en wij niet met dubbele woonlasten wilden komen te zitten zijn wij niet ingegaan op dit (zogenaamde) aanbod van de gemeente. En hebben wij de grond toen maar van de gemeente gekocht voor € 45.000,-

Overigens hebben we in deze periode een paar keer met onze buurtgenoot Wout Schonewille – die namens de Christen Unie in de gemeenteraad zit – gesproken over deze kwestie. En de Christen Unie fractie heeft in maart 2020 een aantal Art 38 vragen gesteld.

Daarna heeft de overdracht van de grond plaatsgevonden. En hebben wij ons vorige huis + de eigen grond daarbij verkocht en zijn wij verhuisd naar onze nieuwe woning waar we inmiddels ruim een jaar wonen.

Verzoek aan de gemeentesecretaris om een onafhankelijke toets en behandeling van klacht

Na onze verhuizing hebben wij in de zomer van 2020 over deze zaak nog contact opgenomen met de gemeentesecretaris. Wij waren namelijk ontevreden over de gang van zaken en omdat de gemeentesecretaris verantwoordelijk is voor de uitvoering van het beleid hebben wij haar een korte brief gestuurd. Met daarin de volgende vraag:

‘We zijn het niet eens met een besluit dat de gemeente genomen heeft. Dat betreft het besluit over de waardering en het aanbod van het bloot eigendom van de grond van onze vorige woning op Jantjeserf 18. Wij zouden graag zien dat er een onafhankelijke toets plaats vindt ten aanzien van de wijze waarop de heren Bunnik, Tetters en XXXXX in de casus van de grondverkoop van Jantjeserf 18 uitvoering hebben gegeven aan regelgeving en beleid. Wij willen daarom een bezwaarschrift indienen zodat vervolgens een onafhankelijke adviescommissie zich hierover buigt en die toets uitvoert. Wat wij ons nu afvragen is of u een bezwaarschrift van ons in behandeling zou nemen.’

Het antwoord van de gemeentesecretaris was dat de gemeente hier niet voor kiest. En daarbij werd later ook verwezen naar twee specifieke artikelen in de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 8.3 lid 2 en artikel 7.1.

Medio zomer hebben we een klacht ingediend over de informatieverstrekking vanuit de gemeente door de teamcoördinator grondzaken. Wat ons wel verbaasde was dat zo’n klacht niet behandeld wordt door een onafhankelijke klachtencommissie, maar door het betreffende afdelingshoofd. Naar aanleiding van deze klacht hebben we een gesprek gehad met het afdelingshoofd Cultuur, vastgoed en ontwikkeling, die werd vergezeld door een jurist van de Centraal juridische afdeling. In dat gesprek werd ons nieuwe en andere informatie verstrekt over de wijze waarop de gemeente de waarde bepaald van erfpachtgrond.

Nadat de gemeente was gaan verwijzen naar specifieke artikelen in de Algemene Wet Bestuursrecht hebben wij die wet ook maar eens gelezen. En aan het afdelingshoofd en de jurist hebben we daarna schriftelijke vragen gesteld over hoe de gemeente nu vindt dat zij de belangen tussen het collectief (de gemeente) en de individuele erfpachter heeft afgewogen. En hoe de gemeente de erfpachters daarover geïnformeerd had. Concreet gaat het dan om de naleving van artikelen 3.4, 3.11, 3.12, 3.40, 3.41 en 3.43.

Eind augustus beantwoordde de gemeente onze klacht in een brief. In deze brief werd nog eens uitleg gegeven over de handelswijze van de gemeente. En men stelt dat de gemeente heeft gehandeld in overeenstemming met het eigen beleid. Wat voor een deel aantoonbaar onjuist is.

Onze vragen over hoe de gemeente meent dat zij haar rol heeft genomen als bestuursorgaan, en concreet uitvoering heeft gegeven aan bovengenoemde artikelen, die vragen zijn niet beantwoord. En hoewel tijdens de bespreking van de klacht nieuwe informatie werd gegeven, en de klacht deels dáárover ging (over het niet krijgen van gevraagde informatie) werd onze klacht grotendeels ongegrond verklaard.

Omdat voor ons inmiddels duidelijk geworden was dat de gemeente als één gesloten front acteert, van administratief medewerker bij de afdeling grondzaken, de teamleider grondzaken, het afdelingshoofd, twee wethouders en de gemeentesecretaris hebben wij het op dat moment maar erbij gelaten.

Nabranders januari 2021

Na al bovenstaande verwikkelingen waren wij eigenlijk niet meer verbaasd dat de gemeente opnieuw een fout maakte. Op ons nieuwe adres ontvingen wij in januari 2021 een factuur voor de erfpachtcanon van de grond onder onze oude woning. Die grond hadden wij al van de gemeente gekocht. En de ten onrechte opgestelde factuur was ook naar het verkeerde adres gestuurd. Tsja. Zucht.

Bijlage 2 Problemen in de juridische en in de bestuurlijke kaders en in de uitvoering

Erfpachtreglement 1976

Ons vorige huis stond dus op erfpachtgrond. Integraal onderdeel van de erfpachtvoorwaarden die op die grond van toepassing waren, was het in de gemeenteraad in 1976 vastgestelde erfpachtreglement. Dit reglement is (destijds) voor een periode van 50 jaar vastgesteld. En is dus nog geldig tot en met 2026. Er zijn in Gouda meer percelen grond in erfpacht uitgegeven waarbij deze voorwaarden van toepassing zijn. Als grondeigenaar is bij de gemeente bekend om welke percelen het gaat, en dus ook welke inwoners dit aangaat.

Alleen als daarover in de erfpachtvoorwaarden afspraken zijn gemaakt is aankoop van erfpachtgrond juridisch af te dwingen. In de voorwaarden die wij hadden was dat niet het geval. Het kunnen en mogen kopen van de grond is dan min of meer een gunst van de grondeigenaar.

In deze voorwaarden staat voorgeschreven op welke manier periodiek (in dit geval om de 10 jaar) de waarde van de grond moet worden herberekend. Dat moet volgens een voorgeschreven formule gebeuren op basis van indexatie. En op basis van deze indexatie wordt ook (om de 10 jaar) de nieuwe erfpachtcanon berekend. Met de prijsontwikkeling van vastgoed en grond de afgelopen (10-tallen) jaren is het goed voorstelbaar dat grond die midden jaren 80 voor een bepaalde waarde is getaxeerd. En waarvan de waarde volgens bovenbeschreven indexatie methode om de 10 jaar een klein beetje is gestegen, anno nu een te lage waardering krijgt. Mogelijk is de erfpachtcanon van deze percelen momenteel relatief laag, zeker als de gemeente stelt dat de waardering van de grond eigenlijk tegen andere rekenregels zou moeten plaatsvinden. Dit erfpachtreglement ziet er op toe dat de rekenregels voor de erfpachtcanon tot 2026 hetzelfde blijven. Als de gemeente deze erfpachtvoorwaarden wil veranderen dan dient zij dat 4 jaar voor afloop van deze voorwaarden aan de betreffende erfpachters mede te delen. Anders blijven de huidige voorwaarden geldig.

Vragen die je hierover zou kunnen stellen:

- Wat moet er met deze erfpachtvoorwaarden na 2026 gebeuren?
- Welke voorwaarden zijn daarna van toepassing?
- Moet dan de erfpachtcanon worden gebaseerd op de marktwaarde van de betreffende grond?

Dat zal leiden tot een forse stijging van de erfpachtcanon.

Wij hebben signalen gekregen dat de afdeling vastgoed hierop voorsorteert.

Grondbeleid 2017

Vanaf 2005 tot en met 2017 was er in Gouda de eenvoudige regel dat de erfpachtgrond kon worden gekocht voor 25x de erfpachtcanon. Met het nieuwe beleid dat eind 2017 is ingevoerd is dat veranderd.

Dit nieuwe grondbeleid is door de gemeenteraad vastgesteld. En bestaat uit de volgende 3 onderdelen:

1. de Nota grondbeleid met beleidsstandpunten;
2. het Handboek grondzaken met rekenkundige principes;
3. een grondprijzenbrief met jaarlijkse grondprijzen.

Wie nu deze stukken leest en de tekst naloop op wat destijds is afgesproken over verkoop van erfpachtgrond ziet dat bovengenoemde stukken inconsistent zijn met elkaar.

In stuk (1) (Het beleid) staat:

‘bij verkoop van (erfpacht)grond de grondprijs wordt gebaseerd op 25x de canon’.

Daarentegen staat in stuk (2) (Het handboek grondzaken)

‘Wanneer erfpachtgronden te koop worden aangeboden hanteert de gemeente de canon van de grond na indexatie tot huidige prijspeil. De verkoopwaarde bedraagt dan 25x de herziene erfpachtcanon en is exclusief kosten koper. Voorzover naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een marktconforme

grondwaarde, kan een onafhankelijke makelaar of taxateur worden ingeschakeld voor het bepalen van de grondwaarden bij verkoop

En in stuk (3) (De grondprijzenbrief 2017-2018) staat:

‘Bij verkoop van erfpachtgronden geldt als omrekenfactor 25 ten opzichte van een naar het prijspeil van verkoop geïndexeerde erfpachtcanon’

Tsja. Is denk al wat minder handig om drie stukken te schrijven waarin bepalingen staan die elkaar tegenspreken. Waar kan de erfpachter dan van uit gaan?

Daarna heeft de gemeente in de jaarlijkse grondprijzenbrieven ook nog wat nieuwe rekenregels toegevoegd

Grondprijzenbrief 2019

Op 4 december is de grondprijzenbrief 2019 door het college vastgesteld. Tenminste, dat staat op de grondprijzenbrief 2019. Maar in de notulen van deze vergadering van B en W staat niet dat de grondprijzenbrief is vastgesteld. Hm, is dat niet gek?

In deze grondprijzenbrief staat *‘bij verkoop van erfpachtgronden geldt als omrekenfactor 25 ten opzichte van een naar het prijspeil van verkoop herziene erfpachtcanon’*

Hm. Da's ook gek. In 2017 staat er 25 x de geïndexeerde erfpachtcanon. In 2019 staat er: 25 x de herziene erfpachtcanon. Dat is toch een andere rekenregel?

In 2018 zijn dus de rekenregels voor de verkoop van erfpachtgrond veranderd, in de grondprijzenbrief.

Grondprijzenbrief 2020

Op 26 november 2019 is de grondprijzenbrief 2020 vastgesteld. Tenminste, dat staat op de grondprijzenbrief 2020. Maar in de notulen van deze vergadering van B en W staat niet dat de grondprijzenbrief is vastgesteld. Hm, weer een beetje gek. In deze grondprijzenbrief staat *‘bij verkoop van erfpachtgronden geldt als omrekenfactor 35 ten opzichte van een naar het prijspeil van verkoop herziene erfpachtcanon’*. Tsja. Oké dan. In 2019 zijn de rekenregels voor de verkoop van erfpachtgrond dus opnieuw veranderd. In de grondprijzenbrief.

Opvallend dat er in 2018 en 2019 gesleuteld is aan de berekeningsformule voor de aankoop van de erfpachtgrond. Terwijl er in 2017 tegen de gemeenteraad is gezegd dat de rekenkundige principes in het Handboek grondzaken staan.

En toen wij de grond wilde kopen bleken opeens deze formules ook niet van toepassing.

Want in ons geval zouden dan weer andere rekenregels gelden om de marktwaarde van de grond te berekenen.

Zo is het een warboel geworden

Wij kunnen niet anders concluderen dan dat er sinds eind 2017 een warboel aan stukken is opgeleverd over dit onderwerp. Met een warboel aan rekenregels. Het gevolg hiervan is dat ambtenaren eigenlijk naar eigen goeddunken kunnen bepalen welke rekenregels zij toepassen om de marktwaarde van de grond te berekenen. Is dat de bedoeling? Zou het niet beter zijn als er veel duidelijker voorgeschreven is aan welke regels de ambtenaren zich moeten houden?

Hoe zit het eigenlijk met de rechtmatigheid van het grondbeleid ?

Als bestuursorgaan maakt de gemeente beleid en neemt zij besluiten. Voor haar geldt de Algemene Wet Bestuursrecht. Ook voor het maken van nieuwe spelregels zijn er regels voor hoe dat moet gebeuren.

In ons beeld is er sinds 2017 een aanzienlijke verandering in het belang van de erfpachters opgetreden. Die financieel behoorlijk in de papieren kan lopen. De bedragen in onze situatie zijn al genoemd. In onze situatie was de vraagprijs eerst € 18.893,25 en is daarna € 45.000,- geworden. Een verschil van € 26.106,75. Waarschijnlijk zijn er momenteel 75 particuliere erfpachters. $75 \times € 26.106,75$ is een kleine 2 miljoen euro. Een bedrag waarover je in de gemeentepolitiek een gesprek zou kunnen voeren.

Wij hebben aan de gemeente gevraagd hoe zij het belang van de individuele erfpachters (wat dus in totaal in de miljoenen kan lopen) heeft meegewogen bij het maken van het nieuwe beleid. Concreet hebben wij gevraagd hoe zij:

- de bij het besluit betrokken belangen (van de erfpachters) heeft afgewogen? (art 3.4 lid 1);
- heeft afgewogen of de voor de erfpachters nadelige gevolgen van het besluit niet onevenredig zijn in verhouding met tot de met het besluit te dienen doelen? (art 3.4 lid 2);
- de te nemen besluiten ter inzage heeft gelegd? (art 3.11 en art 3.12);
- erfpachters in de gelegenheid heeft gesteld om zienswijzen naar voren te brengen? (art 3.12 lid 3);
- het besluit in algemene zin bekend heeft gemaakt? (art 3.40);
- de belanghebbenden (erfpachters) heeft geïnformeerd over het genomen besluit? (art 3.41, art 3.43).

Op deze vragen hebben wij geen antwoord ontvangen.

Omdat onze advocaat ons ten zeerste afraadde om het op een juridisch traject te laten aankomen zijn wij die route niet in gegaan. Maar het zou interessant zijn om te weten hoe een bestuursrechter de gang van zaken beoordeeld. De vraag kan worden gesteld of het grondbeleid in 2017 en alle daarbij en daarna komende stukken überhaupt op rechtmatige wijze tot stand zijn gekomen.

Bijlage 3: Hoe bepaal je de marktconforme waarde van erfpachtgrond?

Het kortste antwoord op die vraag is: Daarover verschillen de meningen nogal. En het ligt er dus aan, aan wie je dit vraagt. En welke rekenmethode je gebruikt.

Een aantal mogelijke antwoorden staan hieronder. (overigens, als u een Google search doet op dit onderwerp komt een hele waslijst aan casussen en jurisprudentie voorbij).

Residuele grondwaarde berekening

Deze berekening komt er op neer dat – op basis van allerlei kentallen – de Vrij Op Naam prijs van een vergelijkbare woning verrekend wordt met de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten + risico). Het verschil is dan een residu.

Of anders gezegd: de gemeente schat in voor welke kosten en met welke winst een projectontwikkelaar een vergelijkbaar huis kan bouwen en verkopen op een stuk grond. Van daaruit terugrekend kan de gemeente dan bepalen voor welk maximaal bedrag de gemeente die grond aan de projectontwikkelaar kan verkopen.

De vraag die dit natuurlijk wel oproept: grond die de gemeente aan een projectontwikkelaar verkoopt, zodat de projectontwikkelaar vervolgens zijn mensen aan het werk kan houden, huizen bouwt en verkoopt en zodoende winst maakt. De waarde van grond die kan worden verkocht aan een projectontwikkelaar is natuurlijk hoger dan grond die al in erfpacht is uitgegeven. En waar al een huis op staat. En waar een erfpachter al erfpachtcanon voor betaald. En waar allerlei juridische beperkingen aan kleven. En die een projectontwikkelaar nooit zal willen kopen.

De gemeente gebruikt sinds kort deze methode. En wil deze methode ook gebruiken als de erfpachtcanon herzien wordt. Is dat de bedoeling?

Is het wel wenselijk om de waarde van erfpachtgrond te berekenen conform deze methode? Voor grond die geen projectontwikkelaar zal willen kopen. En als deze methodiek al zou worden gebruikt. En je '*corrigeert*' vervolgens de uitkomst. Op basis waarvan doe je dan een *correctie*?

Opzoeken in een register van de BSGR die de WOZ uitvoert voor de gemeente. En dat alleen door ambtenaren kan worden geraadpleegd

In ons geval werd verwezen naar een register dat er bij de BSGR zou zijn. Er zou een OZB taxatie van de grond zijn. Maar die taxatie werd aan ons niet verstrekt. Ook zouden er grondquotes zijn. Zijn ook niet verstrekt. Hoe de BSGR deze taxatie heeft laten uitvoeren, en hoe de grondquotes tot stand komen, dat is ons niet verteld.

Is dat een goede gang van zaken?

Laten bepalen door een commissie van deskundigen

Er is ook het erfpachtreglement van 2004 van de gemeente Gouda. In dit reglement staat nader voorgescreven wat te doen op het moment dat de erfpachtcanon moet worden herzien en gemeente en erfpachter het niet eens worden over de waarde-vaststelling van de grond. In die situatie wordt een commissie van 3 deskundigen benoemt die de grondwaarde bindend vaststelt. Elk der partijen wijst dan één deskundige aan, die tezamen een derde benoemen. En deze commissie bepaalt dan de waarde van de grond.

Maar in welke gevallen deze procedure kan worden gevolgd, dat is niet duidelijk.

Is dit een goed idee?

Taxeren met de Netto Contante Waarde methode

In ons geval is ons vorige huis ook getaxeerd door een beëdigd taxateur, dit in opdracht van de aankopende partij. Deze taxateur vertelde ons dat het gebruikelijk is om uit te gaan van de Netto Contante Waarde methode. Bij deze methode worden alle nog in de toekomst te ontvangen erfpachtcanons teruggerekend naar wat daarvan op het huidige moment de waarde zou zijn. Daarbij wordt ook uitgegaan van (fictief) rendement dat vastgoed investeerders willen maken op een investering. Volgens deze taxateur zou in ons geval de waarde van de grond dan rond de € 30.000,- uitkomen.

Is dit een goed plan?

Taxeren op een andere manier

Ja dat kan ook een idee zijn. Maar hoe dan precies?

Is het misschien een idee om hiervoor preciezere richtlijnen op stellen?

Moeten reeds betaalde erfpachtcanons worden meegewogen?

Onze vorige buurman vroeg zich het volgende af: ik betaal al meer dan 30 jaar de erfpachtcanon. Ik heb dat stukje grond allang afbetaald.

Moet daarmee rekening worden gehouden?

Wat de waarderingskamer daarover aangeeft

Er is de waarderingskamer. De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten op de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ). <https://www.waarderingskamer.nl/>

Over hoe je nu precies de marktwaarde van onroerend goed kan vaststellen, daarover heeft de waarderingskamer een stuk opgesteld:

https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksportaal/documents/public/klopt-mijn-woz-waarde/Brochure_Marktwaarde_als_waarderingsgrondslag.pdf

In dit document staat de volgende definitie van marktwaarde: *is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.*

Interessant is zeker paragraaf 3.2.6. Maar leest u vooral zelf.