



Retouradres Wijk- en Stadszaken, Postbus 340, 2600 AH Delft

Fractie Stadsbelangen
t.a.v. de heer A. Meuleman
Postbus 2865
2601 CW DELFT

VERZONDEN 26 OKT. 2006

Datum	Onderwerp
03-10-2006	Beantwoording vragen inzake herziening grondwaarde erfpacht
Ons kenmerk	
20149397/20149398	
Uw brief van	

Uw kenmerk

Bijlage

Geachte heer Meuleman,

In reactie op de schriftelijke vragen die u ingevolge artikel 36 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad op 2 oktober 2006 heeft gesteld inzake de herziening grondwaarde erfpacht berichten wij u als volgt.

Vraag 1

Waarom werd na afloop van de termijn van 25 jaar de grondwaarde en het daarbij behorende bedrag aan erfpacht niet opnieuw vastgesteld?

Het verloop van de 25-jaarstermijn verschilt per individueel contract afhankelijk van de datum waarop de gemeentekavel in erfpacht werd uitgegeven. In de periode waarin de eerste erfpachtcontracten conform de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1976 (AE1976) aan herziening toe waren, was een voorstel in voorbereiding om alle betrokken erfpachters nog eenmaal in de gelegenheid te stellen tegen gunstige voorwaarden om te zetten naar eigendom respectievelijk naar de Algemene erfpachtvoorwaarden 1993 (AE1993). Uiteindelijk heeft dit geleid tot de besluiten zoals neergelegd in de per 7 september 2004 vastgestelde Nota Erfpacht 2005. Het zou onjuist zijn geweest om vooruitlopend daarop voor een drietal enkele contracten die toen formeel aan grondwaardeherziening toe waren, de grondwaarde te herzien. Dit zou tot ongelijkheid in de betrokken groep van erfpachters hebben kunnen leiden.

Vraag 2

Bij hoeveel woningen is dat op dit moment nog niet gebeurd?

Bij 9 woningen resp. 1 garage werd nog geen grondwaarde aangepast waar dit op dit moment mogelijk is, te weten 2 sinds 2006, 4 sinds 2005, 1 sinds 2004, 2 sinds 2003 en 1 sinds 2002.

Vraag 3

Hoe groot schat het college het financiële nadeel in voor de gemeente Delft naar aanleiding van uw antwoord op vraag 2?

Strikt genomen en uitgaande van de respectieve data van de afzonderlijke erfpachtcontracten heeft de gemeente sinds eind 2002 in totaal naar schatting € 35.000,-- à € 40.000,-- euro aan canoninkomsten gederfd. Met het vaststellen van het beleid om erfpachters nog een laatste maal in de gelegenheid te stellen tegen gunstige voorwaarden om te zetten, is dit een bewuste keuze geweest.

Vraag 4

Waarom is het college niet bereid om op verzoek bij individuele situaties de grondwaarde met voorrang vast te stellen, zodat huizen verkocht kunnen worden? Zo moeilijk kan het vaststellen van een nieuwe grondwaarde toch niet zijn?

Het college is in individuele gevallen zoals bij verkoop bereid een recente grondwaarde uit te laten rekenen maar gezien de procedure die de erfpachtvoorwaarden voorschrijven voor de besluitvorming gaan met de definitieve vaststelling al gauw 1-2 maanden gemoeid. Overigens merken wij op dat er geen beletsel voor verkoop bestaat. Aan de hand van de Nota Erfpacht 2005 kan de nieuwe grondwaarde respectievelijk canon bij benadering worden berekend. In de praktijk kan een deskundig makelaar daarbij adviseren.

Vraag 5

Waarom zouden inwoners die te maken hebben met bedoelde situaties de dupe moeten worden van de traagheid van de gemeente Delft ? (grondwaarde en nieuw bedrag erfpacht had al lang vastgesteld moeten worden)

Er is geen sprake van benadeling. Betrokken erfpachters zijn een aantal malen in de gelegenheid gesteld om hun erfpachtrecht tegen gunstige voorwaarden naar eigendom om te zetten respectievelijk naar de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1993 (AE1993) welke laatste de grondwaarde op de oorspronkelijke boekwaarde fixeren. Erfpachters zijn op de consequenties van niet-omzetting gewezen, waarbij nadrukkelijk is aangegeven dat dit tot een aanmerkelijke verhoging van de canon kon leiden. Voor het overige verwijzen wij naar het antwoord op vraag 4.

Vraag 6

Toekomstige kopers zullen toch nooit een onzeker product willen kopen of denkt het college van wel? Zo ja, waarop baseert u dan uw mening?

De grondslag voor de berekening alsmede de berekeningswijze zijn vastgesteld in de AE1976 en de Nota Erfpacht 2005. Deze stukken zijn openbaar. Aan de hand daarvan is in individuele gevallen te berekenen waarop de nieuwe grondwaarde uit komt. Het definitief vaststellen van de grondwaarde moet echter gebeuren volgens de hiervoor beschreven contractueel overeengekomen procedure. Voor het overige verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 4.

Datum
03-10-2006
Oms kenmerk
20149397/20149398

Vraag 7

Is het college bereid de grondwaarde voor individuele situaties, in afwachting van een nieuw voorstel over dit onderwerp, met spoed vast te stellen? Zo nee, waarom niet?

Op dit moment is een voorstel in voorbereiding om de grondwaarde in 10 individuele gevallen waarbij de grondwaarde contractueel aan herziening toe is, definitief vast te stellen.

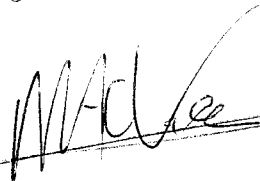
Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Delft,

 , burgemeester

drs. S.C.C.M. Bolten i.b.

 , secretaris

drs. M.A.C. Vermeulen i.s