



Rekenkamer Zaanstad

Verkenning omzetting recht van erfpacht in vol eigendom

Rekenkamerbrief 2014 - 02
16 januari 2014

Geachte leden van de gemeenteraad,

Een deel van de woningen (9.580) binnen uw gemeente staat op grond dat in eigendom is van de gemeente. Voor het gebruik van de grond betaalt de huiseigenaar - de erfpachter - een (jaarlijkse) vergoeding aan de gemeente. Deze vergoeding heet de (erfpacht)canon.

Sinds 14 september 1995 bestaat voor huiseigenaren de mogelijkheid om het recht van erfpacht om te zetten naar vol eigendom. Deze mogelijkheid is tussen 25 januari 2007 (moment van intrekken van de bestaande regeling) en 16 oktober 2007 (inwerking-treding nieuwe regeling) opgeschort met als doel om op bestuurlijk niveau te kunnen discussiëren over een nieuwe uitvoeringsregeling voor het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom.

In het onderzoeksprogramma 2013 heb ik aangekondigd een verkenning te zullen uitvoeren naar de (uitvoering) van deze regeling. Aanleiding was de ontstane onrust bij een groep erfpachters die door de gemeente in 2011 actief waren benaderd over de mogelijkheid tot omzetting naar vol eigendom. Het geoffreerde bedrag was aanzienlijk hoger dan dat onder de regeling uit 1995 zou zijn geweest, en de gemeente zou hebben nagelaten om de erfpachters te informeren over de wijziging van de regels en de consequenties daarvan voor de erfpachters.

Voorafgaand aan het onderzoeksprogramma 2013 hebben diverse raadsfracties het onderwerp omzetting erfpacht in vol eigendom aangedragen als onderzoeksonderwerp en daarbij aangegeven wat hun belangrijkste vragen zijn. Voor de start van de verkenning is gesproken met vertegenwoordigers van de Belangenvereniging Erfpacht Zaanstad (BEZ). In de verkenning is de bestuurlijke besluitvorming rondom de oude regeling (1995), de recente regeling (2007) en de bestuurlijke opdracht tot evaluatie van de regeling (2013) bestudeerd. Daarnaast de verkenning is gesproken met het afdelingshoofd en een senior beleidsmedewerker van de sector Beleidsontwikkeling. Van de afdeling

Grondzaken en Bodem heeft de rekenkamer aanvullende documenten, bestanden en antwoorden ontvangen ten behoeve van deze verkenning.

Om een besluit te nemen of de rekenkamer een onderzoek zal starten naar de uitvoeringsregels voor het omzetten van het recht van erfpacht zijn in deze verkenning vier vragen beantwoord die in de bijlage bij deze brief worden besproken.

- Zijn erfpachters **vooraf** geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van de uitvoeringsregels die van toepassing zijn op het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom?
- Zijn erfpachters **achteraf** actief geïnformeerd over de wijziging van de uitvoeringsregels?
- Waren er erfpachters die het erfpachtrecht onder de **oude** voorwaarden mochten omzetten, nadat de oude regeling (2007) was ingetrokken?
- Is de uitvoeringsregeling uit 2007 **geëvalueerd** door het College van B en W?

Conclusies verkenning

De conclusie is dat erfpachters vooraf niet zijn geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van de uitvoeringsregels om het recht van erfpacht om te zetten naar vol eigendom. Aan erfpachters is dus niet de mogelijkheid geboden om onder de oude - financieel gunstiger - voorwaarden het erfpachtrecht om te zetten. Dit is echter een bewuste keuze geweest, zowel van het college van B en W als de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad en het college op 25 januari 2007 (19:30 uur) hadden besloten om tijdelijk de mogelijkheid tot omzetting van het erfpachtrecht op te schorten, is de discussie tussen het college van B en W en de gemeenteraad over de wijziging in de uitvoeringsregels uitvoerig en in alle openheid gevoerd.

Na inwerkingtreding van de nieuwe uitvoeringsregels op 15 oktober 2007 zijn erfpachters niet actief geïnformeerd door het college. De door het college toegezegde voorlichtingsfolder is weliswaar in oktober 2007 gedrukt (oplage 500 stuks), maar niet verstuurd aan de erfpachters. De folder heeft wel ter inzage gelegen in het stadskantoor en de hulpsecretarie Krommenie en is verspreid onder notarissen, makelaars en woningcorporaties. De verspreidingskring is daarmee vergroot ten opzichte van het voornemen van het college om de uitvoeringsregels alleen te publiceren in het gemeenteblad, lokale kranten en op internet.

In totaal hebben 25 erfpachters het erfpachtrecht nog mogen omzetten na 25 januari 2007 onder de uitvoeringsregeling 1995, terwijl de regeling was ingetrokken. Het is aannemelijk dat voor deze 25 omzettingen de offertes zijn aangevraagd voor 25 januari 2007 (19:30 uur). Op grond van het contractrecht was de gemeente verplicht om het recht van erfpacht om te zetten naar vol eigendom onder de uitvoeringsregeling 1995, terwijl de regeling al was ingetrokken. Omdat de aard en de kwaliteit van onderbouwingen van de omzettingen varieerde, varieert ook de mate van zekerheid waarmee wij dit hebben kunnen vaststellen. Indien meer zekerheid gewenst is, is verder onderzoek nodig.

In 2012 hebben twee ambtenaren van de gemeente Zaanstad het gerucht onderzocht dat ambtenaren vooraf zouden zijn geïnformeerd over de komende beleidswijziging en daarom nog tegen de oude voorwaarde konden omzetten. Zij constateerde dat dit niet het geval was.

De wethouder zegde in de commissievergadering van september 2007 toe dat binnen een jaar de effecten van de uitvoeringsregels op de particuliere markt zouden worden geëvalueerd. Deze evaluatie is er in 2010 gekomen. Tevens heeft het college op 11 september 2013 besloten om de uitvoeringsregels te evalueren en de communicatie van het erfpachtbeleid op de website van de gemeente te verbeteren. Zowel over de evaluatie als over de communicatie vindt afstemming plaats met de Belangenvereniging Erfpacht Zaanstad (BEZ).

Beslissing onderzoek

Een verkenning mondt uit in een beslissing over de eventuele start van een rekenkameronderzoek. Ik heb besloten om vooralsnog geen rekenkameronderzoek te starten. Daarbij is meegewogen dat het een bewust politiek besluit is geweest om erfpachters vooraf niet te informeren over de wijziging van de uitvoeringsregels, terwijl het gemeentebestuur bekend was met de financiële gevolgen voor de gemeente (meer inkomsten) en de erfpachter (verhoging van de afkoopsom van circa 300%) door het hanteren van marktconforme prijzen. Bij de overwegingen heeft ook een rol gespeeld dat het college momenteel de uitvoeringsregels evalueert en dat daarbij de Belangenvereniging Erfpacht Zaanstad betrokken wordt.

Hoewel de aard en de kwaliteit van onderbouwingen van de 25 omzettingen varieerde en het onderzoek van de ambtenaren naar de omzettingen rond de periode van schorsing niet geheel onafhankelijk is geweest, zal het verkrijgen van volledige zekerheid over de rechtmatigheid een aanzienlijke inzet vragen. Vanwege het beperkte aantal omzettingen en overwegingen van eigen doelmatigheid zie ik daarom geen aanleiding om deze omzettingen te onderzoeken. Indien de gemeenteraad daarover toch meer zekerheid wil krijgen en daarvoor een rol voor de rekenkamer ziet weggelegd, zal ik een verzoek daartoe zeker in overweging nemen.

Aanbevelingen

Uit de lopende evaluatie zou naar voren kunnen komen dat de uitvoeringsregels aangepast moeten worden. Formeel is het wijzigen van de uitvoeringsregels een bevoegdheid van het college van B en W. Toch is de gemeenteraad in 2007 de gelegenheid geboden om een zienswijze te geven over de voorgenomen wijzigingen van de beleidsregels. Dit was destijds een bewuste keuze van de wethouder omdat het een politiek gevoelig onderwerp betrof waarbij het ging om veel geld en met veel effecten in het maatschappelijk verkeer. Deze omstandigheden zijn in 2014 niet anders. Zelfs als het om geringe wijzigingen gaat in de uitvoeringsregels is het verstandig om de gemeenteraad daarbij te betrekken. Wij bevelen het college dan ook aan om de gemeenteraad in

de gelegenheid te stellen om haar wensen en zienswijze kenbaar te maken over de eventuele voorgenomen wijzigingen in de uitvoeringsregels.

Aanbeveling 1

Stel de gemeenteraad in de gelegenheid om haar wensen en zienswijze kenbaar te maken over de eventuele voorgenomen wijzigingen in de uitvoeringsregels voor omzetting van het recht van erfpacht naar vol eigendom.

Tijdens het onderzoek is opgevallen dat (potentiële) erfpachters slecht werden en worden geïnformeerd over de uitvoeringsregels van de gemeente Zaanstad. De informatievoorziening via de website was beperkt. Sinds de invoering van de nieuwe website (1 juli 2013) bevat de website echter nog minder informatie over erfpacht. Naast het informeren van erfpachters via een website is het ook van belang om erfpachters actief te informeren bij wijzigingen van de uitvoeringsregels of de parameters met ingrijpende gevolgen voor de erfpachters. Daar alle erfpachters bij het de gemeente bekend zijn is het mogelijk om hen persoonlijk aan te schrijven wanneer uitvoeringsregel zodanig zijn gewijzigd dat dit financiële consequenties voor hen kan hebben.

Aanbeveling 2

Informeert erfpachters persoonlijk over wijzigingen in de uitvoeringsregels of de parameters met ingrijpende gevolgen voor de erfpachters en verbeter de informatievoorziening op de website over erfpacht.

De rekenkamer heeft van het college van B en W een bestuurlijke reactie ontvangen op deze rekenkamerbrief. Het college neemt beide aanbevelingen grotendeels over. Wij hebben de bestuurlijke reactie voorzien van een nawoord (zie bijlage 2).

Ik hoop dat de informatie uit deze verkenning die nodig was om een weloverwogen besluit te nemen over de vraag of ik een rekenkameronderzoek zal starten, een bijdrage zal leveren bij het behandelen van de evaluatie van de uitvoeringsregels.

Met vriendelijke groet,


dr. J.A. de Ridder
directeur Rekenkamer Zaanstad

Bijlage 1 - Verkenning

Om een besluit te nemen of de rekenkamer een onderzoek zal starten naar de uitvoeringsregels voor het omzetten van het recht van erfpacht zijn in deze verkenning vier vragen beantwoord:

1. Zijn erfpachters **vooraf** geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van de uitvoeringsregels die van toepassing zijn op het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom?
2. Zijn erfpachters **achteraf** actief geïnformeerd over de wijziging van de uitvoeringsregels?
3. Waren er erfpachters die het erfpachtrecht onder de **oude** voorwaarden mochten omzetten, nadat de oude regeling (2007) was ingetrokken?
4. Is de uitvoeringsregeling uit 2007 **geëvalueerd** door het college van B en W?

Deze bijlage bevat een uitgebreide beantwoording op bovenstaande vragen.

1. Zijn erfpachters **vooraf** geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van de uitvoeringsregels die van toepassing zijn op het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom?

Nee, het college en de gemeenteraad hebben samen, bewust van de consequenties voor gemeente en erfpachter, besloten om erfpachters vooraf niet te informeren.

In een besloten vergadering van 25 januari 2007 heeft de wethouder de gemeenteraad gevraagd om te besluiten om de uitvoeringsregels uit 1995 voor het omzetten van erfpacht in vol eigendom in trekken. Daarbij werd tevens aangekondigd dat alle ingediende aanvragen voor het omzetten van het recht van erfpacht vanaf dat moment zouden worden afgewezen. De wethouder stelde zich op het standpunt dat door deze maatregelen het college en zeker ook de gemeenteraad alle ruimte zouden krijgen om in openheid te discussiëren over de nieuwe uitvoeringsregels.

De wethouder vroeg de gemeenteraad om in te stemmen met de opgelegde geheimhouding voor die vergadering, omdat zijn verwachting was dat als deze direct in het openbaar zou plaatsvinden, het dan voor vele erfpachters aanleiding zou zijn om direct over te gaan tot het aanvragen van een offerte om erfpacht om te zetten naar eigendom. Uit het betoog dat de wethouder hield werd duidelijk dat de grondprijzen in de nieuwe uitvoeringsregels fors zouden stijgen, omdat deze marktconform zouden worden.

De gemeenteraad heeft de geheimhouding bekrachtigd en heeft (zonder hoofdelijke stemming) ingestemd met het voorstel. De geheimhouding heeft geduurd tot het moment dat dit besluit was gepubliceerd in het gemeentebblad. Op 26 januari 2007 is de geheimhouding weer opgeheven.

In de periode daarna is de gemeenteraad voorgelicht over de nieuwe uitvoeringsregels en is er over gediscussieerd.

22 mei 2007

Via een presentatie wordt de gemeenteraad in een openbare vergadering voorgelicht over de (gewijzigde) uitvoeringsregels 1995, de concept uitvoeringsregels 2007 en over het besluitvormingsproces. De presentatie bevat het voorbeeld dat onder oude uitvoeringsregels (1995) de afkoopsom € 6.224,64 zou bedragen en in de voorgestelde uitvoeringsregels dit € 25.154,99 zou worden. Een stijging van circa 300%.

13 september 2007

Voorafgaand aan de commissievergadering van 27 september 2007 heeft de raad het voorstel van het college van B en W ontvangen tot het vaststellen van *uitvoeringsregels die van toepassing zijn op het omzetten van erfpacht in vol eigendom van terreinen die door de gemeente Zaanstad voor gebruik voor woondoeleinden in erfpacht zijn uitgegeven*.¹ Het voorstel bevat een toelichting van 15 pagina's. De toelichting bevat veel informatie die ook al in de presentatie van 22 mei 2007 was gegeven. Ten opzichte van de presentatie was het rekenvoorbeeld iets gewijzigd. In het nieuwe beleid zou de afkoopsom stijgen € 6.033,13 naar € 25.154,99. Een stijging van circa 317%.

Tijdens de vergadering werd gediscussieerd over de vraag of de uitvoeringsregels een drempel ging opwerpen voor het omzetten, over het effect van het nieuwe beleid op de particuliere markt en over de transparantie in de communicatie naar buiten.

Naar aanleiding van de discussie zegde de wethouder toe dat binnen een jaar de effecten op de particuliere markt zouden worden geëvalueerd, dat er een publieksfolder zou komen waar het beleid in heldere taal zal worden uitgelegd en dat er voor 1 november 2007 een overeenkomst op hoofdlijnen zou worden gesloten met de Zaanse woningbouwcorporaties.

Er werd een positieve zienswijze afgegeven door PvdA, SP, ROSA, VVD, CDA en de ChristenUnie. De ZOG gaf een negatieve zienswijze en GroenLinks wilde eerst in de fractie overleggen.

27 september 2007

De raadsvergadering van 27 september 2007 stond voor wat betreft het onderdeel uitvoeringsregels met name in het teken van de motie van GroenLinks. GroenLinks wilde dat de voor de gemeente strategische grondposities werden uitgesloten van de omzettingmogelijkheid. Voor het overige van de voorgestelde uitvoeringsregels gaf Groenlinks een positieve zienswijze. De motie werd verworpen met 4 stemmen voor (van GroenLinks en Democratisch Zaanstad) en 30 stemmen tegen.

Het college stelde de *uitvoeringsregels voor het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom van terreinen die door de gemeente Zaanstad voor gebruik voor woondoeleinden in erfpacht zijn uitgegeven* vast op 2 oktober 2007. De regeling trad op 16 oktober 2007 in werking.

¹ Het voorstel is gedateerd op 29 augustus 2007.

Samenvattend: op 25 januari 2007 hebben het college en de gemeenteraad in gezamenlijkheid besloten om erfpachters niet de mogelijkheid te bieden om onder de oude - financieel gunstigere - voorwaarden, het erfpachtrecht om te zetten in vol eigendom.

2. Zijn erfpachters **achteraf** actief geïnformeerd over de wijziging van de uitvoeringsregels?

Nee, erfpachters zijn achteraf niet actief geïnformeerd.

Na vaststelling van de uitvoeringsregels door het college zijn deze regels op 15 oktober 2007 gepubliceerd in het gemeenteblad. Verder zijn deze overeenkomst het besluit van het college gepubliceerd in het Zaanse dagblad en op de website van de gemeente. Dit is overeenkomstig de gekozen communicatiestrategie van het college.² Uit deze communicatiestrategie blijkt dat het college niet heeft overwogen om erfpachters actief te benaderen.

In oktober 2007 heeft het college 500 folders laten drukken. De folder geeft antwoord op de vragen zoals: wat zijn de voordelen van omzetten, is omzetten verplicht, hoe wordt het omzet bedrag berekend, hoe een vrijblijvende offerte kan worden aangevraagd en waar kan extra informatie worden verkregen. De folder is wel verstuurd naar makelaars, notarissen en woningcorporaties en de folder heeft ter inzage gelegen op het Stadskantoor en de hulpsecretarie Krommenie. De ruim 3.000 particuliere erfpachters die de grond pachten van de gemeente Zaanstad hebben geen folder ontvangen.

3. Waren er erfpachters die het erfpachtrecht onder de **oude** voorwaarden mochten omzetten, nadat de oude regeling (2007) was ingetrokken?

Ja, 25 erfpachters hebben hun recht van erfpacht - onder de oude regeling - na 25 januari 2007 omgezet naar vol eigendom. Het is aannemelijk, doch niet volledig zeker, dat voor deze 25 omzettingen de offertes zijn aangevraagd voor 25 januari 2007 (19:30 uur). De gemeente was verplicht om het erfpachtrecht om te zetten onder de oude regeling.

Volgens mededeling van de afdeling Grondzaken en Bodem zijn er geen erfpachters die een offerte hebben aangevraagd na 25 januari 2007 (19:30 uur) en die toch onder de uitvoeringsregels 1995 het erfpachtrecht mochten omzetten naar vol eigendom. Binnengekomen aanvragen zijn afgewezen. Eén erfpachter heeft een beroep gedaan op de hardheidsclausule. Zijn offerte was geldig tot begin januari 2007. Het college heeft dit beroep afgewezen.³ Hierover is ook gerapporteerd in de evaluatie 2010.

² Zowel in het B en W-besluit onder het communicatieadvies (pagina 2) als in het B en W-voorstel onder het onderdeel aanpak/uitvoering (pagina 17) is deze lijn van communicatie aangegeven. Met het nemen van het B&W-besluit is deze lijn bekrachtigd. Dezelfde lijn voor communicatie is ook in het raadsvoorstel opgenomen.

³ De rekenkamer is in het bezit van het verzoek en de afwijzingsbrief van het college van B en W.

Wel waren er 25 erfpachters met een woning waarbij na 25 januari 2007 (19:30 uur) het recht van erfpacht is omgezet onder de oude regeling.⁴ De afdeling Grondzaken en Bodem gaat er vanuit dat voorafgaand aan de evaluatie in 2010 (zie vraag 4) is onderzocht of deze 25 omzettingen rechtmatig waren. Dit onderzoek is echter niet gedocumenteerd. De afdeling Grond en Bodem heeft de rekenkamer in november 2013 documenten overlegd waaruit zou blijken dat de offertes zijn afgegeven voor 25 januari 2007 (19:30 uur) en nog geldig waren op de datum van omzetting, terwijl deze datum na 25 januari 2007 lag. De aard en kwaliteit van de ontvangen documenten varieerde. Gegeven de ontvangen informatie vinden wij het aannemelijk dat de offertes voor 25 januari 2007 (19:30 uur) zijn aangevraagd en dat de gemeente daarom om grond van het contractrecht uiteindelijk verplicht was om het recht van erfpacht om te zetten naar vol eigendom onder de uitvoeringsregeling 1995, terwijl deze regeling was ingetrokken. Omdat de aard en de kwaliteit van onderbouwingen van de omzettingen varieerde, varieert ook de mate van zekerheid waarmee aannemelijk is gemaakt dat de erfpachtrechten onder de oude voorwaarde mochten worden omgezet. Indien meer zekerheid gewenst is, is verder onderzoek nodig.

De voorbereidende werkzaamheden voor het wijzigen van de uitvoeringsregels zijn enkele maanden voor de raadsvergadering 25 januari 2007 gestart.⁵ Volgens mededeling van de toenmalige afdeling Grondzaken is de beleidswijziging met de grootste geheimhouding voorbereid. Het college heeft 1½ week voor de raadsvergadering van 25 januari 2007 de opdracht gegeven aan de afdeling Grondzaken en Bodem om de intrekking van de uitvoeringsregels voor te bereiden. Bij deze voorbereidende werkzaamheden zouden slechts een zeer beperkt aantal ambtenaren van de afdeling Grondzaken en Bodem zijn betrokken. Volgens mededeling zouden deze activiteiten geheim zijn gehouden. Uit het ontbreken van een hoos aan aanvragen voor omzettingen leidt de afdeling Grondzaken en Bodem ook af dat er geen informatie gelekt is over de op handen zijnde wijziging van de uitvoeringsregels. Uit de registratie van het aantal omzettingen blijkt inderdaad dat een hoos aan omzettingen in 2007 ten opzichte van 2006, maar ook ten opzichte van 2008 achterwege is gebleven.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
aantal omzettingen	154	39	14	6	71 ⁶	6	21	10

De afdeling Grond en Bodem gaf bovendien aan dat enkele Zaanse ambtenaren en een makelaar achteraf ontstemt waren dat zij niet waren geïnformeerd over de komende beleidswijziging.

⁴ Daarnaast zijn 9 erfpachtrechten van bedrijven omgezet in volle eigendom. Voor deze categorie waren de uitvoeringsregels ongewijzigd.

⁵ Mededeling wethouder Egberts, notulen van de besloten vergadering van de gemeenteraad van Zaanstad, gehouden op donderdag 25 januari 2007.

⁶ Het hoge aantal omzettingen in 2010 wordt voornamelijk veroorzaakt door de omzetting van erfpachtrechten van sociale huurwoningen van één woningcorporatie. Dit heeft er ook toe geleid dat de gemiddelde koopsom circa € 17.500 bedroeg in 2010.

Eén ambtenaar van de afdeling Grondzaken en Bodem en één ambtenaar van de sector Beleidsontwikkeling hebben in 2012 het gerucht onderzocht dat ambtenaren vooraf zouden zijn geïnformeerd over de komende beleidswijziging en daarom nog tegen de oude voorwaarde konden omzetten. Van de lijst van omzettingen over de periode van juli 2006 tot en met januari 2007 – in totaal 60 omzettingen - hebben zij samen vastgesteld of hier namen op voorkwamen van medewerkers van de gemeente Zaanstad. Dit bleek niet het geval te zijn. Het onderzoek is niet uitgebreid naar familie, burens of andere relaties.

4. Is de uitvoeringsregeling uit 2007 **geëvalueerd** door het college van B en W? *Nee niet in 2008, maar wel in 2010. Momenteel (2013) wordt de uitvoeringsregeling ook geëvalueerd.*

In de commissievergadering van 13 september 2007 zegde de wethouder toe dat er binnen een jaar een evaluatie van de effecten op de particuliere markt zou komen. In de toelichting op het collegebesluit 2008 heeft het college weliswaar beargumenteerd waarom de parameters - waaronder de WOZ-waarde, grondquote, depreciatiefactor en omslagrente - juist zouden zijn, maar de effecten zijn in 2008 niet geëvalueerd.⁷

In 2010 heeft het college de effecten op de particulieren markt wel geëvalueerd. De resultaten zijn door B en W vastgesteld en deze zijn ter kennisname aan de gemeenteraad aangeboden.

Bij de besluitvorming in 2007 was opgenomen dat, aan de hand van een voorbeeldberekening, de nieuwe uitvoeringsregels zouden leiden tot ongeveer een verviervoudiging van de koopsom ten opzicht van de daarvoor geldende uitvoeringsregels (een stijging van circa 300%).⁸ Om na te gaan of het beleid ook zo uitpakte als was voorspeld, bevatte de evaluatie 2010 ook de gemiddelde koopsommen van 2008 en 2009, afgezet tegen de koopsom uit de uitvoeringsregels 1995 (peildatum 2007). De gemiddelde koopsom lag in 2007 op € 10.000. In 2008, na de beleidswijziging lag de koopsom op gemiddeld € 37.000 (een stijging van 270%) en in 2009 op gemiddeld € 46.000 (een stijging van 360%). In 2013 heeft de afdeling Grondzaken en Bodem voor 5 woningen de koopsommen berekend voor de jaren 2008 tot en met 2013. Hieruit blijkt dat de koopsommen sinds 2010 aan het dalen zijn.⁹

⁷ Als argument droeg het college aan dat de belangrijkste parameters - de WOZ-waarde en het inflatiepercentage - de markt volgen.

⁸ College van B en W, *Uitvoeringsregels die van toepassing zijn po het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom van terreinen die door de gemeente Zaanstad voor gebruik voor woondoelinden in erfpacht zijn uitgegeven - Evaluatie februari 2010*, 2010, p. 4.

⁹ Het afdelingshoofd Grondzaken en Bodem merkt over deze vergelijking op dat de verschillende jaren niet één op één met elkaar kunnen worden vergeleken, omdat woningen en daardoor andere (financiële) uitgangspunten - waaronder de WOZ-waarde - verschillen .

Op 10 september 2013 heeft het college van B en W besloten akkoord te gaan met de bestuursopdracht *Omzettingen Erfpacht*. De opdracht vraagt om een evaluatie van de uitvoeringsregels en een verbetering van de communicatie van het erfpachtbeleid op de website van de gemeente. Het college heeft tot deze bestuursopdracht besloten naar aanleiding van gesprekken met en een brief van de Belangenvereniging Erfpacht Zaanstad (BEZ). De kritiek van de BEZ is gericht op de communicatie van de gemeente richting de erfpachters en het beleid en de uitvoeringsregels om een erfpachtrecht om te zetten naar vol eigendom (het omzettingsbeleid). De bestuurlijke opdracht voor het onderdeel evaluatie van de uitvoeringsregels heeft betrekking op drie punten:

1. Onderzoeken of de waarde van de gehanteerde parameters voor het omzettingsbeleid nog steeds actueel zijn.¹⁰
2. Een kostenbatenanalyse opstellen voor de optie een tijdelijke korting aan erfpachters te verstrekken om het omzetten van het erfpachtrecht in vol eigendom te stimuleren.
3. Onderzoeken of het mogelijk is een geheel nieuw, versimpeld model op te stellen voor de omzetting van erfpacht naar vol eigendom.

De BEZ heeft in de uitvoering van de bestuursopdracht een adviesrol.

¹⁰ Zaanstad hanteert zes parameters voor het bepalen van de koopsom: *WOZ-waarde*, de *grondquote*, de *depreciatie(factor)*, een percentage voor het *waardevast maken*, de *rekenrente* en een *range* waarbinnen de grondwaarde mag worden berekend volgens deze methode.

Bijlage 2 - Bestuurlijke reactie en nawoord rekenkamer

1. Bestuurlijke reactie

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van uw verkenning naar de omzetting van het recht van erfpacht in vol eigendom. Conform uw verzoek reageren we op uw aanbevelingen die uit de conclusies voortkomen.

Om een besluit te nemen of de rekenkamer een onderzoek zal starten naar de uitvoeringsregels voor het omzetten van het recht van erfpacht heeft u in deze verkenning vier vragen beantwoord die in de bijlage bij deze brief worden besproken.

1. Zijn erfpachters vooraf geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van de uitvoeringsregels die van toepassing zijn op het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom?
2. Zijn erfpachters achteraf actief geïnformeerd over de wijziging van de uitvoeringsregels?
3. Waren er erfpachters die het erfpachtrecht onder de oude voorwaarden mochten omzetten, nadat de oude regeling (2007) was ingetrokken?
4. Is de uitvoeringsregeling uit 2007 geëvalueerd door het College van B en W?

Uw brief met bijlage geeft een accurate weergave van het proces dat ten grondslag heeft gelegen aan het per 25 januari 2007 intrekken van de bestaande regeling voor omzettingen van het recht van erfpacht in vol eigendom en het per 16 oktober 2007 inwerking treden van de uitvoeringsregels voor omzetten van het recht van erfpacht in vol eigendom.

Uw verkenning heeft geleid tot een tweetal aanbevelingen. In het vervolg van deze brief zullen wij ingaan op deze aanbevelingen.

Aanbeveling 1

Stel de gemeenteraad in de gelegenheid om haar wensen en zienswijze kenbaar te maken over de eventuele voorgenomen wijzigingen in de uitvoeringsregels voor omzetting van het recht van erfpacht naar vol eigendom.

We nemen uw aanbeveling over.

Aanbeveling 2

Informeert erfpachters persoonlijk over wijzigingen in de uitvoeringsregels of de parameters met ingrijpende gevolgen voor de erfpachters en verbeter de informatievoorziening op de website over erfpacht.

In uw brief geeft u aan dat (potentiële) erfpachters slecht werden en worden geïnformeerd over de uitvoeringsregels van de gemeente Zaanstad. Hierbij gaat u in op 2 onderdelen.

A. Website.

Terecht merkt u op dat met de invoering van de nieuwe website de informatie over het omzetten van het recht van erfpacht in vol eigendom sterk is teruggelopen. Inmiddels is

op de website uitgebreide informatie opgenomen over zowel erfpacht als het omzetten van het recht van erfpacht in vol eigendom. We merken hierbij op dat de Belangenvereniging Erfpachters Zaanstad betrokken is geweest bij de totstandkoming van de vragen en bijbehorende antwoorden.

B. Actief informeren van erfpachters over wijzigingen in de uitvoeringsregels of de parameters bij ingrijpende gevolgen voor de erfpachters.

We hebben begrip voor uw standpunt over het informeren van de erfpachters. Wij maken echter wel verschil tussen een wijziging van de methodiek met ingrijpende gevolgen en de reguliere jaarlijkse aanpassing van de parameters. Wijzigingen van de parameters zullen op gelijke wijze als in de afgelopen jaren onder de aandacht van belanghebbenden worden gebracht (publicatie in het gemeenteblad, internetpagina van de gemeente Zaanstad, de brochure "Van erfpacht naar vol eigendom bij woningbouwterreinen" en publicatie in het Zaans Stadsblad). Indien sprake is van een wijziging van de methodiek nemen wij uw aanbeveling over om over te gaan tot een actieve benadering van erfpachters.

2. Nawoord rekenkamer

De rekenkamer dankt het college voor de reactie op de rekenkamerbrief en is verheugd dat het college beide aanbevelingen grotendeels overneemt. Dit betekent dat de gemeenteraad in de gelegenheid zal worden gesteld om haar wensen en zienswijzen kenbaar te maken over de eventuele wijzigingen in de uitvoeringsregels voor het omzetten van het recht van erfpacht naar voleigendom. Bovendien zal het college erfpachters persoonlijk en actief benaderen wanneer een wijziging van de uitvoeringsregels ingrijpende gevolgen heeft voor de erfpachters.

In een reactie op onze aanbeveling om de erfpachters persoonlijk te informeren als er sprake is van ingrijpende wijzigingen, stelt het college dat ze besloten heeft om erfpachters jaarlijks alleen op de gebruikelijke wijze te informeren (via de website, het gemeenteblad en in een brochure) over de aanpassingen van de parameters in de uitvoeringsregels. Erpachter zullen alleen persoonlijk worden benaderd als er sprake is van een ingrijpende wijziging van het beleid. Naar ons oordeel zou bij het kiezen van de communicatiewijze vooral de gevolgen voor de erfpachter bepalend moeten zijn. Het is niet zozeer van belang of een wijziging voor de gemeente ingrijpend is, maar of een wijziging ingrijpende gevolgen heeft voor de erfpachter. Dat kan ook bij alleen maar een verandering van de parameters wel degelijk het geval zijn. Wij adviseren daarom de gemeenteraad om alsnog bij het college er op aan te dringen de aanbeveling geheel uit te voeren.

Tot slot. Het college geeft aan dat de website van de gemeente inmiddels uitgebreide informatie bevat over erfpacht en het omzetten daarvan naar voleigendom. Het begrip 'uitgebreid' kan verschillend worden geïnterpreteerd. De rekenkamer mist in ieder geval informatie op de website die voor een (potentiële) erfpachter nodig is om zijn rechten en plichten te kunnen bepalen, waaronder de Algemene Bepalingen, de uitvoeringsregels, de actuele waarden van de parameters en de door de gemeente uitgebrachte brochures.