

College van B&W
van de Gemeente Waterland
Pierebaan 3
1141 GV Monnickendam

Betreft: *erfpachtovereenkomst*

Monnickendam, 16 september 2015

Geachte dames en heren,

Enige tijd geleden heeft de gemeente Waterland met de initiatiefnemers voor de bouw van een hotel op ons Hemmeland een erfpachtovereenkomst gesloten. Wij menen dat door het sluiten van deze overeenkomst de gemeente Waterland feitelijk subsidie verleent aan dit voor zeer veel Monnickendammers ongewenste project. Wij lichten deze stelling hieronder toe.

Een plaatsgenoot heeft informatie gevraagd over de bouwplannen voor een hotel, en daarbij onder meer de volgende vraag gesteld:

In informatiedocument 259-19 staat: "Voor het bepalen van de grondwaarde zijn zowel door de gemeente als door de initiatiefnemers taxaties verricht. Het gemiddelde van deze taxaties komt uit op €907.500". Wat waren de bedragen van de taxaties van beider partijen? Hoe groot was het verschil eigenlijk?

Door de gemeente is daarop als volgt geantwoord:

De taxatie van de gemeente Waterland kwam uit op €1.115.000,00. Deze taxatie gaat uit van de toekomstige bestemming hotel (residuele grondwaarde). De tegentaxatie van de initiatiefnemers kwam uit op €700.000,00. Deze taxatie gaat uit van de toekomstige inkomsten vanuit de exploitatie van het hotel, gebaseerd op bijvoorbeeld kamerbezetting en gemiddelde kamerprijzen. Tijdens de onderhandelingen is op een zeker moment afgesproken dat de erfpachtcanon wordt gebaseerd op het gemiddelde van deze twee bedragen. In de erfpachtovereenkomst is overigens vastgelegd dat bij een herziening van de canon wordt uitgegaan van de residuele grondwaarde.

Dit antwoord bevreemdt ons buitengewoon en wel om de volgende redenen:

- (i) Een stuk land wordt onttrokken aan het publiek domein en daarvoor dient logischerwijs compensatie betaald te worden. Het nadeel voor burger en gemeente door het onttrekken van terrein aan de publieke bestemming is in feite niet afhankelijk van het precieze nieuwe gebruik. De vergoeding te betalen voor deze onttrekking hangt uitsluitend af van de grootte en locatie van het perceel. Hiertoe heeft de gemeente Waterland een taxatie laten verrichten.
- (ii) Ook de initiatiefnemers kwamen kennelijk met een taxatie, maar een veel lagere. In die taxatie werden curieus genoeg argumenten opgevoerd die te maken hebben met de "toekomstige inkomsten vanuit de exploitatie van het hotel, gebaseerd op bijvoorbeeld kamerbezetting en gemiddelde kamerprijzen".

- (iii) De gemeente is deels ingegaan op deze taxatie door initiatiefnemers door het uiteindelijke taxatiebedrag aanzienlijk te verlagen, leidend tot een jaarlijks erfpachtbedrag, niet van €76000 maar van €56083,50. Jaarlijks betalen initiatiefnemers dus zo'n €20000 minder dan op basis van de eigen taxatie van de gemeente correct zou zijn.

Helaas moet geconcludeerd worden dat de verlaging van de jaarlijkse erfpachtcanon met € 20000 is ingegeven doordat een deel van het normale ondernemersrisico (exploitatie, kamerbezetting, kamerprijzen) wordt afgewenteld op de belastingbetaler in Waterland. Naar onze mening dient de compensatie voor het privé kunnen beschikken over een perceel land uit het publieke domein uitsluitend bepaald te worden door de waarde, die dit land heeft als bouwgrond. De oorspronkelijke taxatie komt neer op €171 per m². Dit is al laag vergeleken met de geldende marktprijzen in deze omgeving. Ter illustratie: in Amstelveen kost een perceel groter dan 5000 m² €300 tot 400 per m². In Aalsmeer kost een dergelijk perceel €400 per m². Of de initiatiefnemers al dan niet voldoende winst maken, is hiervoor irrelevant. In feite subsidieert de gemeente Waterland dit door velen verwenste project met €20000 op jaarbasis.

Deze situatie leidt tot aanvullende vragen onzerzijds. Graag zouden wij de beschikking krijgen over het schriftelijk verslag dat ongetwijfeld gemaakt is van de onderhandelingen tussen gemeente en initiatiefnemers. Naar onze mening heeft de burger er recht op de feiten te kennen, te meer omdat hij ongevraagd geacht wordt effectief financieel bij te dragen aan de exploitatie van een hotel waartegen al sinds vele jaren enorme en breed gedeelde bedenkingen zijn.

Ook willen wij graag informatie over alle andere erfpachtcanons die de gemeente met ondernemers heeft afgesloten. Wij vermoeden dat het toespelen van financiële voordelen aan de initiatiefnemers van een hotel op ons Hemmeland tot een ongelijk speelveld binnen de gemeente aanleiding geeft. Tenslotte zijn wij ook van mening dat het verlenen van verkapte subsidie überhaupt ongewenst, concurrentievervalsend, en daarom wellicht illegaal is.

Graag vernemen wij uw reactie op bovenstaande en antwoorden op de door ons gestelde vragen.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van Stichting Hemmeland

Dr. F. Udo, voorzitter

Prof. Dr. C.A. de Lange, secretaris

c.c. Raad van de Gemeente Waterland