

Hartelijk dank voorzitter, voor deze gelegenheid tot inspraak. Mijn bespiegeling is het eerste deel van een drieluik waarin wij, erfpachters in het Bezuidenhout, onze visie geven op de bevindingen van de deskundigen-commissie onder voorzitterschap van professor Van Gool en de reactie daarop van de kant van het gemeente-bestuur.

Ik begin met een citaat, afkomstig uit de bijdrage van Linda Holst aan de inspraakronde op 12 april 2023. Linda voerde het woord als voorvechter van de erfpachters uit het Bezuidenhout. Zij zei dit:

'De procedure, de werkwijze en de waardering van de grondwaarde bij heruitgifte dienen te worden bijgesteld. De taxatie instructie is uit 1987. Deskundigen geven aan dat deze verouderd is. De grondwaarde komt veel te hoog uit in vergelijking met eerdere jaren. Dat komt met name door de eenzijdige taxatiemethodiek die sinds 2020 gehanteerd wordt. Er wordt fictie op fictie gestapeld: want er wordt vergeleken met nieuwbouw, de bouwkosten worden te laag ingeschat en de referentiecomplexen liggen niet allemaal in Bezuidenhout.' Einde citaat

Linda zag het goed, weten wij nu. De spectaculaire bevindingen van de deskundigencommissie over de grondwaardes geven haar gelijk. De hertaxaties vallen gemiddeld 40% lager uit! Waar dat aan ligt is door de commissie heel precies uitgeplozen en dat komt in onze tweede bijdrage nader aan de orde.

In haar algemene oordeel over de oorspronkelijke taxaties, draait de commissie een beetje om de hete brei heen. Zij voelt zich kennelijk gedwongen - we mogen dat vermoedelijk best vrij letterlijk nemen - om expliciet te vermelden dat die oorspronkelijke taxaties niet verkeerd of fout waren.

De gemeente Den Haag herhaalt dit gretig, zowel in de brief van de wethouder aan de Commissie Ruimte als in de brief van de directeur Grondzaken aan de bewoners. Er is niks fout gegaan, er is niks verkeerd gedaan. Het tuchtcollege heeft dat immers getoetst? Dit is al met al een wel erg schraal soort juridische doodoenerij. Die hangt als een soort grondmist boven het bestuurlijk debat en over de communicatie met de bewoners. In de brief aan de bewoners wordt de spectaculaire uitkomst van de hertaxaties niet eens genoemd.

Wel vindt de gemeente, net als de commissie Van Gool, dat het bepalen van grondwaardes objectiever moet. De commissie heeft zelf het goede voorbeeld gegeven met een even doorwrocht als transparant nieuw taxatiemodel. Maar dat laat de gemeente dan ook weer links liggen. Zij heeft ergens anders het licht gezien. Het 'succesvolle' Amsterdamse WOZ- model moet richtinggevend worden. Want daarmee wordt de erfpachters straks 'zekerheid' geboden. Door die keuze aldus te verkopen - succes en zekerheid gegarandeerd - ligt een volgende tunnelvisie op de loer. Eerder leidde de fixatie op wat in het verleden werd gereguleerd, tot bureaucratische halsstarrigheid. Nu dreigt een rooskleurig voorgespiegeld toekomstplan de verdere besluitvorming één richting uit te sturen. In onze derde bijdrage wordt deze Amsterdamse lokeend nader ontleed.

Nog één punt tot slot. Wat dit allemaal gaat betekenen voor de nieuwe aanbiedingen die erfpachters vroeg of laat gaan krijgen is nog volstrekt ongewis. Maar er is voor ons wel een bottom-line die wij alvast willen markeren. In zijn brief aan de commissie Ruimte zegt de wethouder dit over de hertaxaties van de commissie Van Gool: 'Wel oordelen de ingeschakelde deskundigen dat de door hen geconstateerde afwijkingen in de steekproef zijn te beschouwen als significant.' De wethouder laat het bij deze summiere zin en daarom willen wij hem graag herinneren en houden aan wat hij schreef in zijn brief van 18 april 2023.

Ik citeer: 'Indien een grondwaarde van de deskundigentaxatie significant lager ligt dan de oorspronkelijke grondwaarde, zal de gemeente onderzoeken welke aanpassingen nodig zijn om deze lagere grondwaarde te verwerken in de eerder uitgebrachte aanbiedingen aan de erfpachters in de projectmatige heruitgifte van Bezuidenhout, en wat het effect daarvan is op toekomstige aanbiedingen.' Einde citaat.

Daar staat, in onze eigen woorden: als de deskundigentaxaties significant lager liggen dan de oorspronkelijk getaxeerde grondwaardes, dan zullen nieuwe aanbiedingen altijd navenant lager moeten zijn dan de oorspronkelijke aanbiedingen. Wij vragen de wethouder deze bottom-line, liefst vandaag, ondubbelzinnig te bevestigen. Dat is ook in lijn met wat geldt bij de uitkomst van een individuele deskundigenprocedure: die is voor de gemeente altijd bindend.

Zijn bevestiging zou de erfpachters een begin van zekerheid geven.

Ik dank u voor uw aandacht.