

**Spreektekst voor gemeente commissie ruimte voor 10/10/24 – deel 2 -
v4 was 619 woorden, v5 nu 628 woorden (= 5 minuten (120/minuut))**

Geachte aanwezigen,

Dank ook van mijn kant voor deze gelegenheid om in te spreken.

Ik sluit me volledig aan bij de woorden van de vorige spreker.

Ik zal ingaan op de bevindingen van de deskundigencommissie, onder leiding van professor Van Gool, die bestond uit 3 onafhankelijke taxatie-experts, die geaccepteerd zijn door zowel de erfpachters als de gemeente.

De wethouder benoemt in zijn brief van 17 september een aantal bevindingen van de commissie en concludeert dat de methode voor grondwaardering moet veranderen. De hoofdconclusie, namelijk dat de commissie van Gool de grondwaardes significant lager schat dan de vorige taxateur blijft onderbelicht. Dat verbaast ons.

De commissie is grondig tewerk gegaan, heeft actueel data-onderzoek en 3 andere taxatiemethoden gebruikt ter toetsing. Deze bevestigden de plausibiliteit van haar uitkomsten. Ook heeft de commissie hoor en wederhoor met alle betrokkenen, inclusief de vorige taxateur, gedaan en een uitgebreide verantwoording geschreven.

De conclusies zijn helder: de taxaties van de commissie zijn significant lager dan de taxaties in Bezuidenhout van begin 2023, tot wel 61% lager en gemiddeld 40% lager. De commissie geeft geen expliciet oordeel over de eerdere taxaties, maar wijst in het rapport wel op tekortkomingen daarvan. Zo meldt de commissie dat de taxaties zijn gebaseerd op aannames waarbij veel veronderstellingen moeten worden gemaakt en acht zij een aantal aannames van de vorige taxateurs onjuist. Ook wijst zij op het ontbreken van onderbouwingen van keuzes en op kenmerken van een blackbox en meldt zij verder dat de bouw- en bijkomende kosten door de eerdere taxateurs zijn onderschat.

De commissie heeft aanbevolen om minimaal twee verschillende taxatiemethoden te gebruiken om uitkomsten te controleren en een database met grondtransacties te ontwikkelen voor realistischere taxaties.

Significant lagere taxaties van gemiddeld 40 % betekenen dat de financiële lasten voor de erfpachter vrijwel gehalveerd kunnen worden en zij stellen de erfpachters in het gelijk dat de eerdere taxaties niet juist zijn. De residuele methode alleen is niet de manier om tot een juiste taxatie van de erfpachtgrond te komen. In april 2023 hebben we dit ook al gemeld en dat is door de hertaxaties duidelijk aangetoond.

Wij bepleiten dat de wethouder dit erkent en zijn toezegging nakomt om te bekijken hoe deze significante verschillen kunnen worden vertaald in nieuwe erfpachtaanbiedingen. Voor de 130 erfpachters uit het Bezuidenhout verwachten we op korte termijn nieuwe en onafhankelijke hertaxaties. Op basis van een verbeterde taxatie-instructie, met de opdracht om minstens een extra taxatiemethode te gebruiken ter validatie.

Helaas is dat niet de vervolgstap. Integendeel. De gemeente informeerde de erfpachters in Bezuidenhout dat het deskundigenonderzoek aanleiding is om over te stappen op een andere methode om de grondwaarde te bepalen namelijk op basis van de WOZ waarde. Deze methode die in Amsterdam gebruikt wordt, wordt afgeraden door de deskundigen die u vorige week hebt beluisterd in de technische werkbijeenkomst.

Een methode waarover bovendien nog een beslissing moet worden genomen, en wel in 2025. Voor de erfpachters in Bezuidenhout betekent dit verder uitstel en onzekerheid. Dat kan niet zo zijn. Onze contracten lopen eind 2025 af en we staan dan voor het blok. Deze aanpak geeft ons geen zekerheid zoals de gemeente schrijft en navolging van Amsterdam is geen geruststelling maar een schrikbeeld. De erfpachter dreigt de dupe te worden.

We roepen u op de wethouder te bewegen om:

1. De aanbevelingen van de commissie over te nemen door in de taxatie-instructie op te nemen dat minimaal twee verschillende taxatiemethoden worden gebruikt om uitkomsten te controleren. En om een database met grondtransacties te ontwikkelen en te gebruiken voor realistische taxaties.
2. Op korte termijn onafhankelijke hertaxaties aan te bieden op basis van die aangepaste taxatie-instructie.

Alleen met realistische taxaties blijven erfpachtlasten behapbaar en geven zij ruimte om onze 70 jarige woningen niet alleen te onderhouden maar ook te verduurzamen voor de toekomst.

Dank u.