

### Deel 3 Drieluik commissie ruimte

Voorzitter, al in september 2022 wezen Haagse taxateurs op de sterk gestegen grondprijzen voor erfpacht sinds in 2021 nieuwe taxateurs zijn aangesteld. De effecten werden echter pas goed duidelijk toen vorig jaar de grondwaardes in Bezuidenhout, samen met de plotseling gestegen canonrente, werden vastgesteld. Erfpachters kregen een nieuw erfpachtaanbod met enorme canonverhogingen. Van 40 euro per jaar naar 4000 euro

Tijdens de technische briefing van 2 oktober wordt duidelijk dat tot 2021 de erfpachtgrond werd gewaardeerd op circa 10% van de WOZ-waarde van de woningen die er op stonden. Sinds 2021 verschuift voor taxaties die verhouding naar boven de 30% van de WOZ. De zorgvuldige hertaxaties van de deskundigencommissie van Gool resulteren in grondwaardes van 9% van de WOZ-waarde van de getaxeerde woningen. Een uitkomst die redelijker lijkt en vergelijkbaar is met de taxaties van voor 2021.

Helaas zijn de adviezen van de commissie van Gool voor verbetering van de erfpachttaxaties niet opgepikt. In plaats daarvan komt de wethouder met het voorstel om het Amsterdams model voor de grondwaardebepaling voor erfpachters in Den Haag te gaan ontwikkelen. Wij als erfpachters mogen dit als kennisgeving aanhoren. Aan een extern bureau is al opdracht gegeven om te onderzoeken of een WOZ grondquote methode beter zou werken dan de bestaande methode. Om alvast voor te sorteren op het eigen gelijk worden de voordelen alvast opgesomd terwijl daar nog niets van is gebleken. Ergo op de werkvergadering van de commissie Ruimte van 2 oktober werd door deskundigen duidelijk gemaakt dat dit Amsterdams model ook tot onjuiste uitkomsten en dus tot onvrede bij de bewoners leidt. Niet begrijpelijk, te ingewikkeld, toepassing van 16.000 BuurtStraatQuotes !!, je moet er maar opkomen. Steeds meer erfpachters in Amsterdam worden geconfronteerd met grondwaardes van 40 a 50 % van hun WOZ-waarde met daarbij bijbehorende peperdure erfpachtcanons.

Het is verontrustend dat bij de presentatie van het grondbedrijf op 2 oktober een voorbeeld wordt gegeven van een erfpachttaxatie waarin de erfpachtgrond 30% van de WOZ-waarde van de woning vertegenwoordigt. Het lijkt erop dat het gemeentelijk grondbedrijf er alles aan gelegen is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren. Met 30% van de WOZ-waarde van de woningen zullen de uitkomsten in de buurt komen van de taxaties die eerder gedaan zijn door Van Ameyde in het Bezuidenhout. Met de 55% regeling komen die

bedragen substantieel hoger uit dan bij de commissie van Gool. Een voorbeeld met een grondwaarde van 10% van de WOZ zou meer op zijn plaats zijn geweest. Dan zouden erfpachters uit Bezuidenhout eenzelfde uitkomst krijgen als de eerder getaxeerde erfpachtkavels in Den Haag.

Een ander punt is dat de WOZ-waarden van woningen uitgaan van panden zonder erfpacht en niet zomaar gebruikt kunnen worden voor een nieuw te ontwikkelen erfpachtsysteem. Experts gaven vorige week het absurde voorbeeld dat in dit systeem de erfpachtkavel een negatieve grondwaarde krijgt en de gemeente de erfpachter moet betalen.

Voorzitter, de wethouder heeft aangegeven gelijkheid te willen voor alle erfpachters. Met de uitkomsten van de hertaxaties door de commissie Van Gool is duidelijk geworden dat dit nog niet is gelukt. Met het plan om de WOZ-waarde leidend te maken verandert hij de spelregels voor zo'n 10.500 erfpachters die te maken krijgen met heruitgifte. Gelijkheid is sowieso lastig want hoe later in de tijd de grondwaarde voor eeuwig wordt vastgesteld hoe hoger die zal zijn en hoe hoger de eeuwigdurende canon.

Voor de 130 erfpachters uit het Bezuidenhout verwachten we hertaxaties waarbij de uitkomsten van de commissie van Gool leidend zijn. Grondwaarden zouden dan tot 61% lager moeten uitkomen. Het voorwerk voor deze groep bewoners is al gedaan door de commissie Van Gool. Maar dat eigenaren van woningen die op erfpachtgrond elders in Den Haag staan en zijn getaxeerd na 2020 dit ook wensen lijkt duidelijk en noodzakelijk.

Wij willen niet wachten op een discutabel nieuw WOZ gerelateerd erfpachttaxatiesysteem. Volg wat de deskundigen zeggen. Ga dit NIET DOEN!