

Nieuwsbrief Januari 2025 Stichting Erfpacht Belangen Den Haag (SEBDH)

Beste Erfpachters,

Allereerst de beste wensen voor 2025. Een jaar waarin op het gebied van erfpacht in Den Haag veel staat te gebeuren. Onder meer een onderzoek naar een betrouwbare taxatiemethodiek van erfpacht grond.

Maar laten we even kort teruggaan in de tijd, naar voorjaar 2023, toen er bij 130 erfpachters in het Bezuidenhout een aanbidding in de bus viel voor een nieuwe erfpachtcanon ingaand op 1 januari 2026.

Het nieuwe bedrag van de erfpachtcanon was tot stand gekomen door een taxatiemethode van de erfpachtgrond gebaseerd op discutabele aannames en gegevens. De uitkomsten leiden tot wel 100 x hogere bedragen in vergelijking met de huidige jaarlijkse canon. Naast de exorbitant hoge taxatie van de erfpachtgrond was ook de gestegen rente een factor in de stijging van de erfpachtcanon.

Tijd voor actie. Erfpachters zochten elkaar op en maakten plannen om de, voor vele onbetaalbare, erfpachtcanon aan te vechten. Met hulp van experts op het gebied van erfpacht, het benaderen landelijke politiek en -overheid. Media aandacht in kranten en op TV (Radar). Contact met erfpachters in andere steden. Het informeren van Haagse raadsleden en gesprekken met ambtenaren van het Grondbedrijf van Den Haag. Zo zijn er aan het einde van 2024 resultaten geboekt die ervoor zouden kunnen zorgen dat de erfpachtcanon in de toekomst betaalbaar blijft. Maar we zijn er nog lang niet, dit is slechts het begin.

Allereerst is de berekening van de rente van de erfpachtcanon aangepast. De rente zal worden bepaald door een tienjaargemiddelde i.p.v. ieder vijf jaar aangepast aan de rentestand van dat moment. Dit laatste leverde grote schommelingen op van het te betalen jaarlijkse erfpachtcanon. De aanpassing biedt, op de korte termijn, voor veel erfpachters verlichting. Op dit moment een renteverlaging van 4% naar 1,9%. Een halverving van het jaarlijkse canonbedrag. Nog belangrijker, er zal in 2025 door de gemeente Den Haag verder worden onderzocht of er bij de berekening van de canonrente een maximale rente kan worden gehanteerd of een vaste rente. Ons voorstel voor deze twee laatste aspecten die nog moeten worden uitgewerkt is maximaal 1,9% rente.

Verder hebben er in 2024 hertaxaties plaatsgevonden van 10 erfpachtkavels in het Bezuidenhout, van de in totaal 130 in 2023 getaxeerde kavels, door een deskundigencommissie. De drie leden van deze commissie (Commissie van Gool) kwam tot verbijsterende uitkomsten bij deze hertaxaties. Tot wel 61% lagere grondwaarden van de erfpachtgrond met een gemiddelde lagere waarde van 40%. Door een toezegging van de wethouder en het doorpakken van de gemeenteraad komt er nu in 2025 een onderzoekscommissie die al in het eerste kwartaal moet rapporteren over een aanpassing van het taxatiestelsel van erfpachtgrond in Den Haag. Zulke grote verschillen in uitkomsten van taxaties van erfpachtgrond is aan de bewoners niet uit te leggen. Haast is wel geboden want de erfpacht termijn voor deze 130 erfpachters eindigt op 31 december 2025.

Wij hebben de wethouder verzocht in een brief dat in de totstandkoming van een nieuw taxatiestelsel de erfpachters worden meegenomen en om niet op het laatste moment als erfpachter met de uitkomsten van dit onderzoek geconfronteerd te worden. We worden hierin ook breed gesteund door de gemeenteraadsleden van vrijwel alle partijen. Ook zij willen op continu basis worden meegenomen in de ontwikkelingen.

In de bijeenkomst van de commissie ruimte van de gemeente Den Haag komen op woensdag 5 februari en 5 maart 2025 de voortgang van het onderzoek naar een verbeterde taxatie methode aan de orde. De gemeenteraad heeft namelijk ook geëist dat zij sturend aanwezig willen zijn. Het zal duidelijk zijn dat wij de gebeurtenissen op de voet volgen en daar waar nodig direct aan de bel trekken. Bij de wethouder, het grondbedrijf en de raadsleden van verschillende politieke partijen.

In december 2024 zijn in de gemeenteraad moties aangenomen die tot wijzigingen van het erfpachtstelsel hebben geleid met de aanpassing van de rente maar ook gevolgen hebben voor de onderzoeken die in 2025 zullen plaatsvinden en moeten leiden tot een juiste taxatie van erfpachtgrond en de daarbij horende erfpachtcanon. Deze moties werden breed gesteund door een grote meerderheid in de gemeenteraad.

De inhoud van de aangenomen moties van de gemeenteraad bijeenkomst van 28 november 2024 zijn terug te vinden op de website van de gemeente Den Haag.

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/vergadering/1148756> onder punt "1"

Ook is informatie te vinden op de website van de SEBDH www.erfpachtbelangendenhaag.nl

Met vriendelijke groet,

Cees Buurman

Secretaris SEBDH