

Dank, voorzitter, voor de gelegenheid om in te spreken. Ik sluit aan bij de vorige spreker.

- Wij pleiten net als de adviescommissie voor de vaste WOZ grondquote van maximaal 11 %.
- Een vaste grondquote is duidelijk, voorspelbaar en betrouwbaar. Bewoners, overheid, makelaars en financiers weten waar zij aan toe zijn.
- Er zijn goede inhoudelijke argumenten voor deze aanpak.
- Objectieve verschillen in woningen, grootte en locatie zijn al verwerkt in de WOZ-waarde. Woningen met een hoge WOZ betalen meer, woningen met een lagere WOZ minder aan erfpacht. Extra differentiatie is dubbelop en niet te rechtvaardigen. Wanneer marktomstandigheden veranderen en WOZ waardes in een wijk stijgen of dalen, beweegt de grondwaarde mee.
- Het voorstel van de adviescommissie is gebaseerd op praktijkcijfers van heruitgiftes in de periode 2015 – 2021. Die cijfers liggen statistisch rond de 11% van de WOZ waarde. De onafhankelijke hertaxaties in Bezuidenhout door een deskundigencommissie kwamen gemiddeld op 10 % uit.
- Dat zijn reële data. De suggestie in de notitie van de gemeentelijke werkgroep dat taxaties in het verleden ‘voorzichtig’ oftewel “te laag” waren, wordt niet met onderzoek onderbouwd. Maar het is wel een van de redenen van de Gemeente om over te stappen op een andere taxatiemethode. Een methode die blijkbaar moet leiden tot hogere taxaties.
- Dat lot treft dan alleen de laatste groep tijdelijke erfpachters (waaronder 7.700 woningbezitters), die eeuwigdurend extra hoge lasten krijgt. Niet alleen door de prijsstijgingen van woningen, maar ook door de toepassing van een andere taxatiemethode. Wij stellen vraagtekens bij de rechtvaardigheid hiervan en achten een historisch bepaalde en vaste grondquote beter.
- De ontwikkeling van gedifferentieerde grondquotes versterkt nog jaren onzekerheid. Het vaststellen van de quotes vraagt extra menskracht, veel voorbereiding, is complex en fout gevoelig. Het leidt tot vertraging en extra kosten. Bovendien moeten de gedifferentieerde quotes elke 5 jaar of zelfs nog vaker opnieuw worden berekend. Verdere stijgingen zijn dan echt niet uitgesloten.

- De commissiebrief van 28 januari presenteert een vergelijking van de grondwaardes, per waardegebied, bij gebruik van een vaste grondquote van 11 % of gedifferentieerde grondquotes.
- De cijfers lijken op het eerste oog realistisch, maar het zijn schattingen zoals in de technische briefing van januari duidelijk werd gezegd. Want in de berekeningen van de gedifferentieerde quotes zijn de echte data over grondtransacties nog niet gebruikt. De werkelijke grondquotes moeten dus nog berekend worden. Pas daarna wordt duidelijk wat de financiële consequenties zijn en hoeveel en welke waardegebieden er zouden zijn.
- Deze snelle en voorlopige berekeningen staan in schril contrast met de waarschuwing dat het in de regel wel een aantal jaar duurt eer een systeem met gedifferentieerde grondquotes robuust is.
- Het is daarom voorbarig om op basis van deze schattingen te concluderen dat wijken met minder dure woningen benadeeld worden. En nogmaals, locatieverschillen zijn al verwerkt in de WOZ waardes en leiden tot de nodige verschillen in erfpachtlasten. Bovendien, het onderzoek van de adviescommissie vond geen bewijs voor verschillen in grondquote per wijk.
- Het is verwarrend de inkomens in wijken te betrekken bij de discussie.
- Wat ons betreft is een vaste grondquote voor alle erfpachters van maximaal 11 % de beste weg vooruit. Beter dan het onzekere en langdurige pad van de gedifferentieerde aanpak, dat weer tot nieuwe discussies zal leiden.
- Samen met een afkoopregeling voor de erfpacht en een canonrente met een FLOOR en CAP geeft dit een stelsel dat meer veiligheid en zekerheid biedt aan erfpachters en alle andere betrokkenen.

Dank u