

Geachte dames en heren van de raad,

Na maanden van lijdzaam wachten en onderwijl toch iedere keer nieuwe informatie aanleverend, kwam dan toch twee weken terug het voorstel van de wethouder.

Mijn mening daarover, en de mening van ettelijke erfpachters met mij, heeft u wellicht via het AD, het inspreken bij de COR of via LinkedIn al vernomen. Maar graag licht ik deze, in de mij beperkt beschikbare tijd toe.

Maar eerst nodig ik ieder van u graag uit voor onze eigen technische sessie/presentatie die BOEG & VERBETER eind van deze maand zullen gaan organiseren. U krijgt hiervan nog een officiële uitnodiging. Waarom deze sessie? Dan hebben de erfpachters wel voldoende spreektijd.

Nu inhoudelijk door op het voorstel van de wethouder.

1. De historische grondwaarderegeling is bij **16.845** verkochte erfpachtrechten in de periode 2002 – 2025 onterecht niet toegepast tijdens de overdracht van deze woningen. Dit **aantal** is het resultaat van een recente statistische uitvraag aan het Kadaster. **Ieder** van deze erfpachters zou tegen koopsommen van 1.500 – 7.500 euro de tweede termijn hebben moeten kunnen afkopen. Die mogelijkheid is hen ontnomen. In aantoonbare gevallen zelfs door verkeerde antwoorden vanuit de gemeente, in de meeste gevallen door onvindbare informatie over de historische rechten van erfpachters. Hierdoor bestaat bij het huidige voorstel nog steeds een situatie waarbij een nieuwe erfpachter in 5 jaar tijd in totaal 27.500 euro betaalt voor erfpachtconversie, en de zittende erfpachter, dankzij de ‘genereuze’ korting van de gemeente, ‘slechts’ 84.000 euro.
2. Los hiervan zou iedere erfpachter, conform de raadsbesluiten van 1984 en 1988 tussentijds, op eigen initiatief, aanvullend hebben moeten kunnen afkopen indien de eerste 50 jaar was afgekocht. Recent heeft VERBETER aan een eerste groep erfpachters een brief ter beschikking gesteld waarmee zij zich beroepen op dit recht. Wij zijn benieuwd naar de formele reactie van de gemeente als inzet voor een gezamenlijke rechtszaak om de HGW af te dwingen.
3. De gemeente verwacht, dit wordt gemeld in het eigen voorstel, dat veel mensen ervoor zullen kiezen om periodiek canon te gaan betalen. Het voorstel voorziet niet in de vraag wat er met de historische rechten van erfpachters gebeurt in het geval dat iemand besluit canon te gaan betalen. Huidige status is dat de HGW alleen worden toegepast indien de eerste 50

jaar is afgekocht en deze periode nog loopt. En de woning vervreemd wordt. Dus als Nathalie graag wil blijven wonen waar ze woont, in 2027 tot de conclusie komt dat zij de erfpachtconversie niet kan betalen en dus moet kiezen voor canonbetaling, dan is zij dus uit haar eerste 50 jaar en zou haar koper geen gebruik meer kunnen maken van de HGW. Bij verkoop in de toekomst kost haar dat minimaal 65.000 euro verkoopopbrengst ten opzichte van de burens. Hiermee dwingt de gemeente effectief haar erfpachters, om tegen het einde van de eerste 50 erfpachtjaren, hun woning – tegen wil en dank – te verkopen om zo hun opgebouwde waarde, hun kapitaal, in stand te houden.

4. Daar komt bij, dat met de huidige methode, de erfpachtcanon, zou Nathalie daarvoor kiezen, bijna 2 x zo hoog is als bij een vergelijkbare woning in dezelfde buurt. Waarom? Omdat deze erfpachter nooit voor de eerste 50 jaar heeft afgekocht en altijd canon is blijven betalen.
5. De Residuele waarde-methode; daar is hij weer. Vervloekt en bejubeld, net vanuit wiens oogpunt bezien. Deskundigen zeggen dat er teveel van de waardestijging in de grond zakt (plat gezegd, aan de gemeente toe zou komen in de rekenmethode van de gemeente). De fictie nieuwbouw, met andere kenmerken dan het gebouw dat er staat (groter, luxueuzer, energiezuiniger) zorgt voor grote verschillen in uitkomsten. Zou de stijging van de bouwkosten groter zijn dan de stijging van de huizenprijzen, dan zou er meer waarde voor de erfpachter overblijven. Is het andersom, en dat is het... dan blijft er meer waarde voor de gemeente over. Met de eigen systematiek van de gemeente heb ik een casus op de Zuidhoek doorgerekend. Rekening houdend met de indexcijfers van het CBS kom ik tot de conclusie dat de residuele grondwaarde in 2015 negatief geweest is. Nu snap ik waarom de gemeente nog eens 10 jaar gewacht heeft alvorens weer aanbiedingen te doen. En daarmee blijkt des te duidelijker; bij deze methode ligt het risico dus VOLLEDIG bij de erfpachter en het rendement bij de gemeente.

Bij de sessie van VERBETER en BOEG krijgt ieder van u een hand-out met rekenvoorbeelden zodat u tijdens de presentatie in handen heeft wat ik u wil laten zien.

Dank u voor uw aandacht.