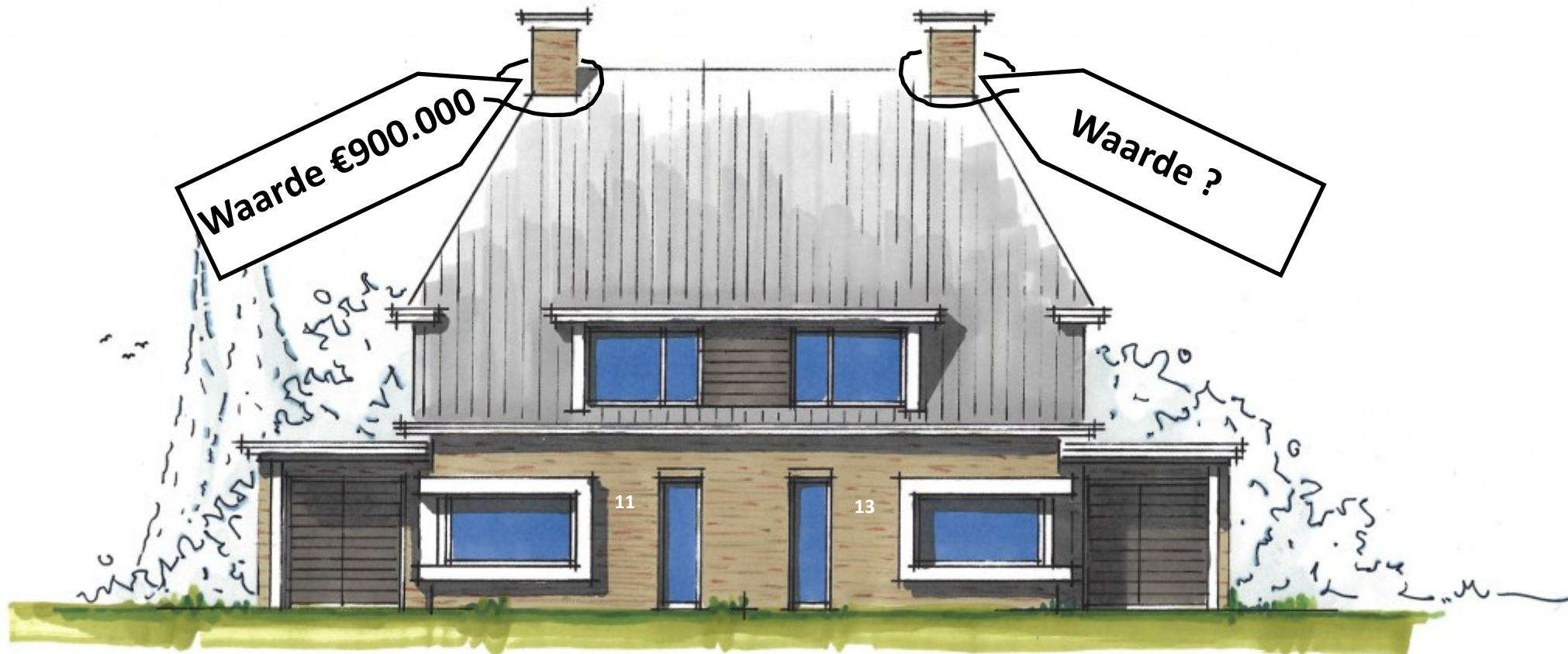


Huidige situatie



Woningen nummer 11 is verkocht

Oppervlakte: 180 m²

Grond: volle eigendom

Verkoopprijs: € 900.000

Woningen nummer 13

Oppervlakte: 180 m²

Grond: in erfpacht, afgekocht t/m 2040 (erfpacht tot 2090)

De eigenaren van woning nummer 13 hebben 3 opties



Woningen nummer 11 is verkocht

Oppervlakte: 180 m²

Grond: volle eigendom

Verkoopprijs: € 900.000

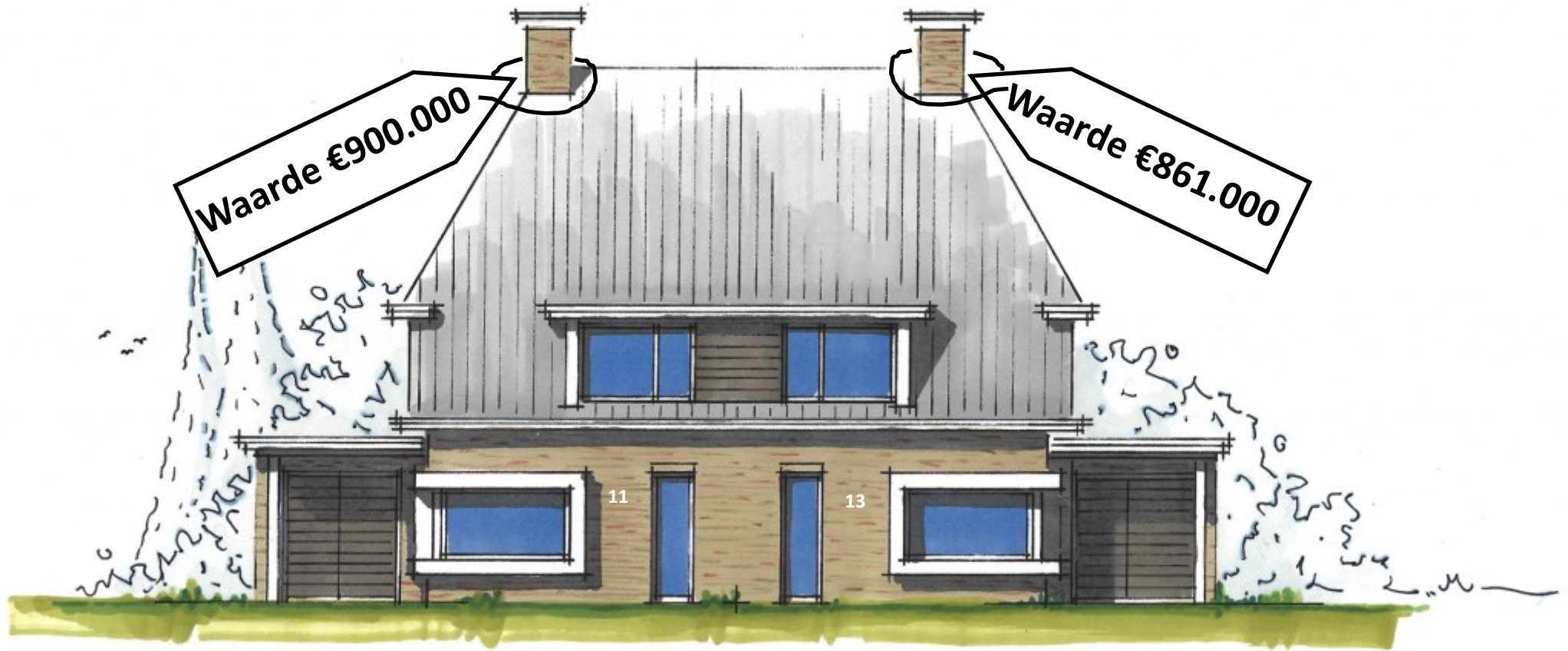
De eigenaren van woning nummer 13 hebben 3 opties:

- Optie 1 Eigenaren verkopen hun woning en verhuizen
- Optie 2 Eigenaren kopen de grond van de gemeente
- Optie 3 Eigenaren gaan na 2040 canon betalen

Alle berekeningen gaan uit van waardepeil 2024. Bedragen worden afgerond op €1000.

Alle berekeningen zijn beschikbaar en kunnen worden opgevraagd.

Optie 1 Eigenaren verkopen hun huis en gaan verhuizen



Woningen nummer 11 is verkocht

Oppervlakte: 180 m²

Grond: volle eigendom

Verkoopprijs: € 900.000

Woningen nummer 13 wordt getaxeerd

Oppervlakte: 180 m²

Grond: in erfpacht, afgekocht t/m 2040 (erfpacht tot 2090)

De kopers van de woning kunnen:

De erfpacht canon afkopen (op basis van HGW*) voor € 22.000

Kopen van de grond kost € 17.000.

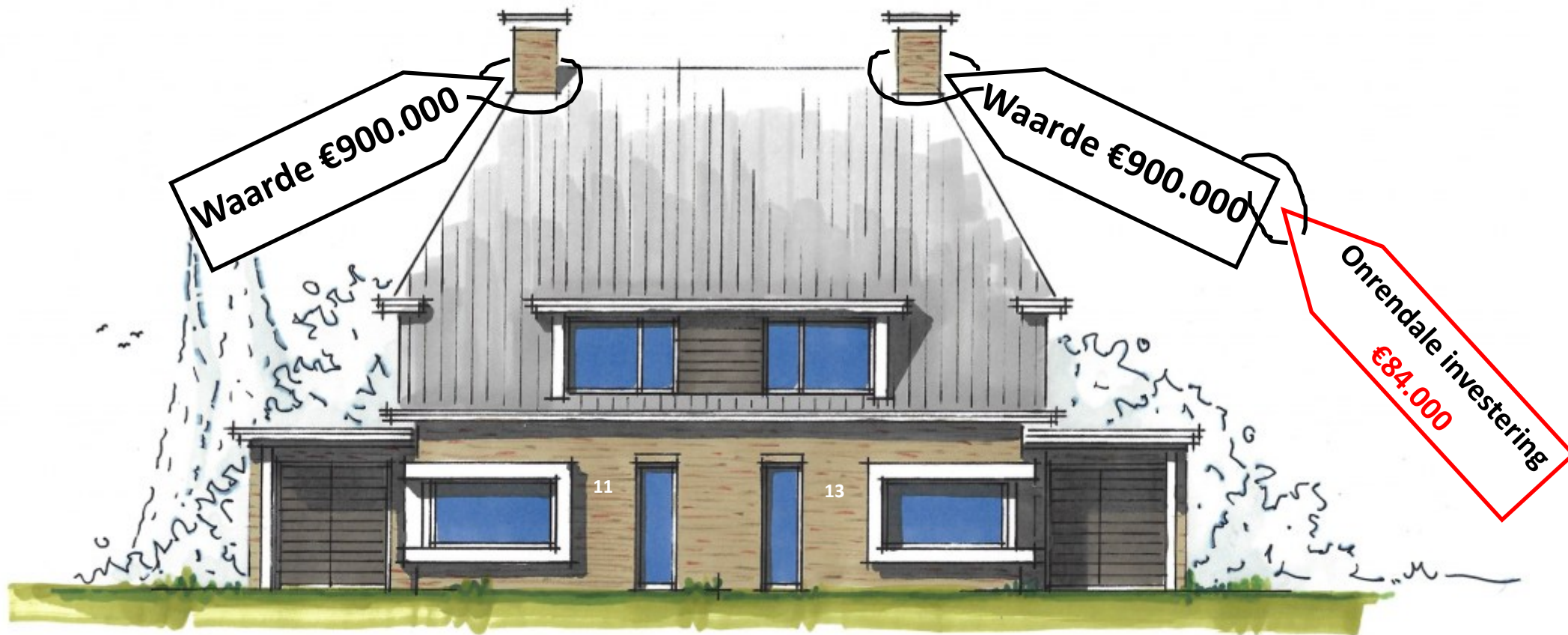
Totale kosten kopen grond voor nieuwe erfpachters: € 39.000

Woningwaarde referentie woning op eigen grond: € 900.000 (Zie bureu)

Woningwaarde = € 900.000 - € 39.000 = € 861.000

** Historische Grondwaarde*

Optie 2 Eigenaren kopen de grond van de gemeente



Woningen nummer 11 is verkocht

Oppervlakte: 180 m²

Grond: volle eigendom

Verkoopprijs: € 900.000

De eigenaren van woning nummer 13 willen in hun eigen huis blijven wonen en kopen de grond van de gemeente.

Residuele grondwaarde: € 205.000

Koopprijs grond obv residuele waarde (gemaximaliseerd op 60%):

$€ 205.000 * 60\% = € 123.000$

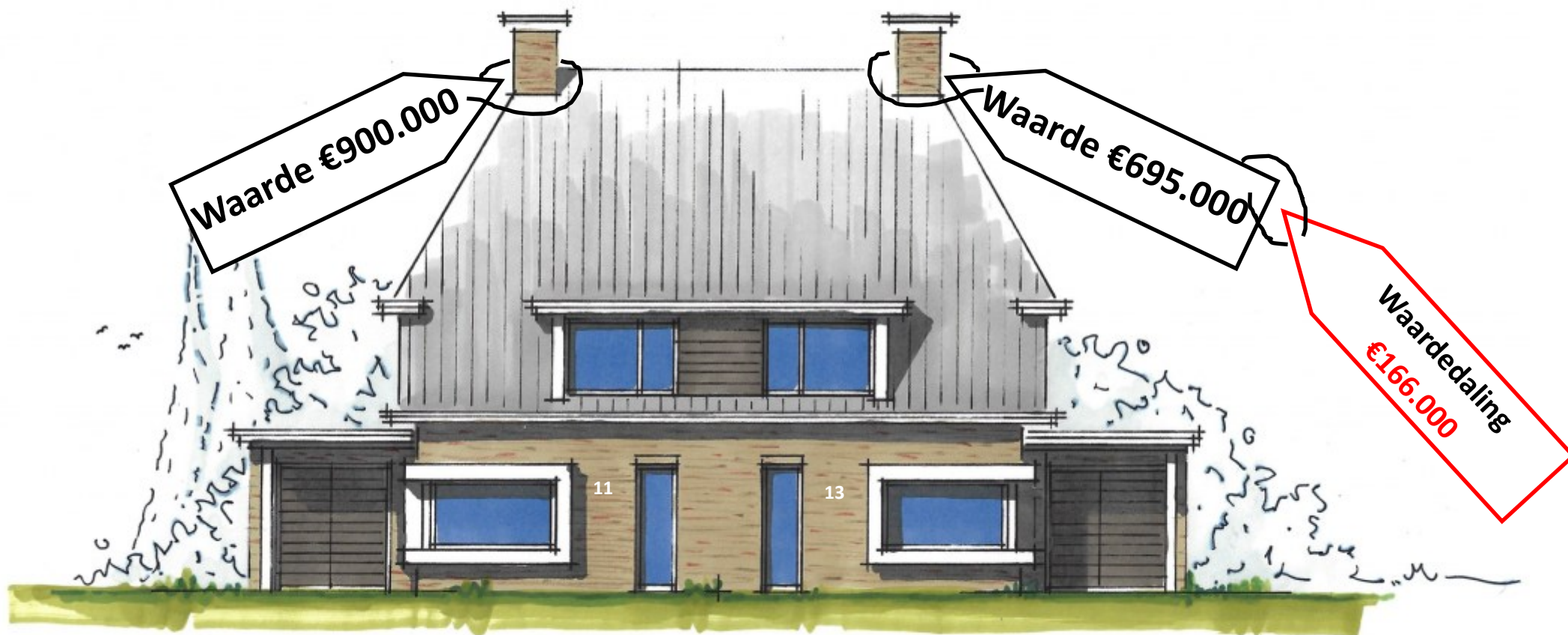
Woningwaarde voor aankoop grond: € 861.000 (Zie optie 1)

Woningwaarde na aankoop grond: € 900.000 (Zie burens)

Waardestijging woning incl. grond: € 39.000 (Zie optie 1)

Onrendabele investering: € 84.000

Optie 3 Eigenaren gaan vanaf 2040 canon betalen



Woningen nummer 11 is verkocht

Oppervlakte: 180 m²

Grond: volle eigendom

Verkoopprijs: € 900.000

De bewoners van woning nummer 13 gaan vanaf 2040 canon betalen.

Residuele grondwaarde * Canonrente = € 205.000 * 3,06% = € 6.273 p/j = € 522,75 p/m

Wanneer deze woning later alsnog wordt verkocht:

Woningwaarde op eigen grond: € 900.000 (Zie burens)

Kosten kopen grond voor nieuwe eigenaren: € 205.000*

**Historische Grondwaarde is niet meer van toepassing na afloop van de eerste afkoopperiode*

Woningwaarde op erfpacht: €900.000 - €205.000 = **€ 695.000**

Woningwaarde voor afloop afgekochte periode was: € 861.000

Waardedaling doordat HGW* niet meer toepasbaar is voor nieuwe erfpachters

€ 861.000 - € 695.000 = € 166.000

Conclusie

Optie 1 Bewoners verkopen hun huis en gaan verhuizen

Economisch de enige logische keuze. Het waardeverschil met een vergelijkbare woning op eigen grond is gelijk aan de kosten die een nieuwe eigenaar moet maken om de grond te kopen.

Optie 2 Bewoners kopen de grond van de gemeente

De waardestijging van de woning bedraagt slecht € 39.000 terwijl de eigenaren € 123.000 moeten betalen. Ze verliezen € 84.000 van hun spaargeld.

Optie 3 Bewoners gaan na 2040 canon betalen

Doordat bij verkoop nieuwe eigenaren geen gebruik meer mogen maken van de Historische Grondwaarde (HGW) wordt de grondprijs voor nieuwe eigenaren na afloop van de eerste afkoop periode gebaseerd op de residuele grondwaarde. Dit resulteert in een afwaardering van de woningwaarde van € 166.000.

Omdat optie 1 financieel de enige logische keuze is, dwingt deze regeling van de gemeente mensen om hun huis te verlaten. Ik ben van mening dat een gemeente dit niet van haar inwoners kan vragen. De andere opties resulteren in een enorm financieel verlies. Hier is de gemeente niet transparant over. Ik vind dit een onacceptabele manier van omgaan met uw inwoners. Ik hoop dat voorgaand simpele voorbeeld u een duidelijk beeld geeft over wat het voorgestelde beleid werkelijk betekent voor erfpachters en dat u dit gebruikt in uw afweging. Let wel, bij woningen met een lagere waarde werkt het principe uit het voorbeeld precies hetzelfde.

De houding van de gemeente suggereert een geïnformeerde en bewuste keuze van huidige erfpachters om de grond bij aankoop van hun woning niet te kopen. Dit is zeker niet het geval. De erfpacht voorwaarden uit 1988 zijn dermate ingewikkeld geschreven dat dit niet te lezen is voor niet specialisten. Sterker nog zelfs specialisten hebben hier grote moeite mee. Daarnaast werd op de erfpachtpagina van de gemeente nergens melding gemaakt van het bestaan van de HGW. Op de website van de gemeente Rotterdam is recent wel informatie over HGW geplaatst nav het voorstel voor het nieuwe beleid, maar nog altijd staat hier niks over de exacte werking ervan. Nieuwe erfpachters worden er niet expliciet op gewezen dat ze hier gebruik van moeten maken. Sterker nog, er staat dat je de grond bij transactie van de woning kunt kopen, maar dat dit later ook altijd nog kan. Zonder dat de enorme gevolgen van het niet in de eerste maand afkopen van de erfpacht worden benoemd.

Mocht de gemeente het acceptabel vinden om huidige erfpachters anders te behandelen dan nieuwe erfpachters, dan is de gemeente op zijn minst verplicht haar inwoners hier volledig en transparant over te informeren. Dus inclusief de HGW en de enorme financiële gevolgen bij de keuze voor optie 2 of optie 3. De hele erfpachtconstructie is dermate ondoorzichtig dat dit voor veel mensen niet te volgens is. Ook de brief van het college die naar uw raad is gestuurd, is alleen goed te begrijpen met veel voorkennis over dit onderwerp. De manier van berekenen van de afkoopsom en residuele grondwaarde is ondoorzichtig, zowel in de brief van het college als op de website van de gemeente. Nergens formules en voorbeeldberekeningen met getallen. Hoeveel commissieleden kunnen bedragen netto contant maken?

Ik krijg, obv voorliggend voorstel, de indruk dat de ingerekende inkomsten uit grondverkoop/ afkoop erfpacht een fatsoenlijke oplossing in de weg staan. U kunt het echter niet maken om het begrotingsprobleem dat ontstaat bij een fatsoenlijke oplossing de reden te laten zijn om de erfpachters hiervoor op te laten draaien. Iedereen bedrijf of instelling die de inwoners van Rotterdam zo zou behandeling als de gemeente met dit voorstel doet zou de hoon van de raad over zich heen krijgen.

Samengevat wil ik u het volgende meegeven:

- De Historische grondwaarde-regeling moet ook voor huidige erfpachter van toepassing zijn.
- Het niet afkopen van de erfpacht canon is geen bewuste keuze geweest van erfpachters, maar het gevolg van de complexiteit en de onvolledige informatie die door de gemeente hierover wordt verstrekt.
- Erfpachters die een aanbod van de gemeente krijgen moeten uitleg krijgen over de HGW en de enorme onrendabele investering die met het aanbod van de gemeente gepaard gaan. De onderliggende berekening moet daarbij worden gedeeld.
- De gemeente moet niet de suggestie wekken dat er een eenmalige korting wordt gegeven, terwijl de gemeente een gigantisch onrendabel aanbod doet.
- De voorlichtingswebsite van de gemeente moet het bestaan van de HGW expliciet benoemen en kopers van woning op erfpacht expliciet melden dat direct de erfpacht afkopen en de grond kopen veel goedkoper is dan later.
- De berekeningen die de gemeente toepast moeten openbaar zijn inclusief formules en voorbeelden met getallen. Het liefst met rekentool, zodat mensen zelf kunnen