

KLANKBORDGROEP
Meester Cornelisstraat 66 Rood
2023 DJ Haarlem

Gemeente Haarlem
(Commissie Ontwikkeling)
t.a.v. mevrouw D. Eikelenboom

Betreft: Reactie erfpachters op 'Grondslagen Nieuw Erfpachtbeleid (van 24 januari 2007)'

Geachte mevrouw Eikelenboom, Beste Denise,

Het betreurt ons zeer dat we u weer 'lastig' moeten vallen met de problematiek rondom erfpacht. Tijdens de laatste vergadering had de Wethouder de toezegging gedaan om de rechtvaardige methodiek 'Haagse methode' verder uit te werken uitwerken.

In onze ogen verdraait de wethouder de feiten uit het proces. En daar bovenop toont deze brief wederom de ondeskundigheid waarmee de gemeente met het erfpacht beleid om gaat.

- Er zou eenduidig beleid komen en niet zoals brief suggereert dat ene helft Haagse methode krijgt en andere WOZ waarde.
- Taxatiekosten zijn veel te hoog voorgespiegeld. Zie voorbeeld van taxatiekosten in bijlage.
- Slechts enkele percelen hoeven per straat getaxeerd te worden. Immers op dit moment hebben hele straten allen gelijke canons.
- Vele straten zijn al getaxeerd. Hiervoor hoeft alleen nog terugstelling plaats te vinden
- Terugstelling kan plaatsvinden obv woningmarktprijzen van NVM makelaars Zuid Kennemerland. Deze waarden zijn al eens gebruikt door de gemeente in een andere methode. (zie bijlage 1).
- De zin 'Het is niet te voorspellen of en voor hoeveel van de ongeveer 100 contracten de teruggestelde HM zal leiden tot de voor de erfpachters gunstige uitkomst'. Ons doel is een rechtvaardige en goed onderbouwde methode.
- Wij hebben een opstelling gemaakt waarin duidelijk wordt dat de Haagse Methode een voor allen lagere grondwaarde geeft dan de grove vuistregel van 36% van de WOZ waarde die de gemeente wil hanteren.
- Er wordt willens en wetens geen zuivere vergelijking gepresenteerd zoals gevraagd in de commissievergadering van 14 december. De argumenten worden niet met feiten onderbouwd.
- Er wordt een verkeerde voorstelling van zaken gegeven betreffende de terugstelling onder de klankbordgroepleden zoals te lezen in de een na laatste alinea: Deze terugstelling heeft nooit plaatsgevonden obv de Haagse Methode.
- Verder is in de bijlage te zien dat de zogenoemde 'marginale winst' gemiddeld 35% is ten opzichte van WOZ '99. 'tientjes'? (zie bijlage 1)
- Zoals de commissielid de heer Özcan al heeft gezegd, kan een ieder nagaan dat een taxatie van 2006 heel andere waarden op levert dan een taxatie van 1999. Bekijk hiervoor alleen al de stijging van de huizenprijzen in die tijd.

Laten wij vooropstellen dat wij ook zo snel mogelijk van deze problematiek af willen, maar dan wel op een rechtvaardige manier. Wij zijn ervan overtuigd dat wij met een expert zoals de heer Romeijnsen er binnen afzienbare tijd uit kunnen komen obv de teruggestelde Haagse Methode.

KLANKBORDGROEP

Meester Cornelisstraat 66 Rood
2023 DJ Haarlem

Next steps:

- De gemeente is bekend met de heer Romeijnsen en zijn professionele aanpak.
- Akkoord op gebruik van taxaties voor 1 bouwblok, conform algemene erfpachtvoorwaarden.
- Het merendeel van de taxaties (68 van de 108) zijn al uitgevoerd. De heer Romeijnsen hoeft slechts een beperkt aantal percelen in een straat te taxeren.
- Vervolgens moet terugstelling naar 1999 plaatsvinden.
- Het contact tussen de gemeente en de heer Romeijnsen is er al.
- Er wordt een rechtvaardige rente toegepast. Een middenweg tussen de rente die een financieel gezonde gemeente zou moeten betalen op een lening, en de rente die een gemeente zou ontvangen indien de grondwaarde op een bankrekening had gestaan.

Tot slot.

De punten in de conclusie op pagina 2 zijn met bovenstaande allen gepareerd.

- Wij zijn niet degene die voor vertraging hebben gezorgd. De echte taxatie van de grond lag er al in juli en om terugstelling hebben wij toen ook al gevraagd, omdat de methode niet juist was toegepast. De vertraging komt dus volledig voor rekening van de gemeente.
- Die langere continuering van onzekerheid hoeft er niet te zijn, omdat alle basis informatie al voorhanden is. Slechts enkele taxaties hoeven nog te worden verricht.
- De besluitvorming over het feit dat de Haagse Methode wordt toegepast kan zeer snel gebeuren. De basis voor het schrijven van het beleid ligt er al.
- Latere invoering en dus latere inkomsten kan geen goede argumentatie zijn. Al eerder was door de klankbordgroep onderkend dat de Haagse methode de meest rechtvaardige en best onderbouwde methode is, gebaseerd op feitelijke grondwaarde. Als deze Haagse Methode al eerder was toegepast, dan had de gemeente allang de facturen de deur uit kunnen doen.
- De meerkosten bedragen geen 100.000,- euro, omdat slechts een klein gedeelte getaxeerd dienen te worden. Het betreft hier ongeveer 40 contracten, van gemiddeld 20 à 25 percelen.
- De uitkomst voor de huidige geëxpireerde contracten is weinig onzeker, omdat al meer dan de helft is getaxeerd. Voor de overigen mag de taxatie misschien onzekerheid geven, maar men weet dat deze wél onderbouwd is. En geen grove vuistregel die niet van toepassing is op hun woning.

Wij willen u vragen de wethouder de punten zoals in de "Next Steps" staan verwoord uit te laten voeren daar delen hiervan tijdens de commissie vergadering van 14 december al zijn toegezegd en hier dit nu door gebruik van onjuiste argumentatie van tafel wordt geveegd.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

De Klankbordgroep

Menno van Zundert (0651076358), Bernharda Bruinsslot (0653198494)

Bijlage:

Bijlage: berekening Erfpacht canon inclusief Haagse Methode teruggesteld op basis van NVM cijfers.

Percelen (combi van zw en rd)	WOZ '99	Haagse methode obv 2006	Haags 2006 / WOZ '99 in %	Haagse methode obv 1999	Haags 1999 / WOZ '99 in %
				160%	
Byzantium	53091	63000	119%	39258	74%
Corn v. Noorde	53909	77000	143%	47982	89%
Dolfijnstraat	71062	69000	97%	42997	61%
Mr Cornelisstraat	60	87397	74500	46424	53%
	62	84130	72000	44866	53%
	66	84130	73000	45490	54%
	72	84130	71500	44555	53%
	88	84130	72000	44866	53%
	90	84130	72000	44866	53%
Schalkwijkerstr	13d	53092	85000	52967	100%
	23	79228	82500	51409	65%
	57	57176	71500	44555	78%
Slachthuisstr	21	53091	56500	35208	66%
	39	56356	55000	34273	61%
Zonnebloemstraat	61	71878	77000	47982	67%
Totaal	€ 1.056.930	€ 1.071.500		€ 667.700	

Aantal onder WOZ '99

8

15

Totaal aantal

15

15

% onder de WOZ '99

53%

100%

Percentages woningstijging

Obv woningmarkt cijfers NVM

voor Zuid Kennemerland

2005-2006 = 5,6%

2004-2005 = 6,0%

2003-2004 = 8,6%

2002-2003 = 1,7%

2001-2002 = 6,4%

2000-2001 = 5,9%

1999-2000 = 15,2%