



ne actiefijst: 452

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van Raadscommissie Ontwikkeling

Datum 24 januari 2007
Ons kenmerk SO/VG/2007/95
Contactpersoon M.H. Ensink
Doorkiesnummer 023-5113980
m.ensink@haarlem.nl
Onderwerp Grondslagen Nieuw Erfpachtbeleid

Geachte commissieleden,

In de vergadering van 14 december 2007 is in uw commissie de nota 'Grondslagen Nieuw Erfpachtbeleid' besproken.

In deze vergadering kwam de vraag naar voren of B&W van de gemeente Haarlem nader zou willen ingaan op de vraag of de terugstelling van de zogenaamde Haagse Methode van de grondwaardevaststelling naar 1999 tot een gunstiger resultaat voor de erfpachters zal leiden dan de door B&W inmiddels vastgestelde waarderingsgrondslag van de WOZ-waarde uit 1999.

Hieronder mijn reactie op uw vraag.

In z'n algemeenheid kan gesteld worden dat de bedoelde terugstelling alléén kan gelden voor de nu ongeveer 100 geëxpireerde contracten, die op korte termijn aan herziening van de grondwaarde toe zijn. Voor de overige contracten geldt immers de meest recente WOZ-waarde.

Vervolgens kan inhoudelijk gesteld worden dat bij de Haagsche Methode (HM) maatwerk wordt geleverd: uitgangspunt voor waardebepaling van de grond is een (fictief) kaal, dus onbebouwd perceel. Vervolgens wordt vanuit het bestemmingsplan gekeken naar wat op dit (fictief) kale, onbebouwde perceel gebouwd mag worden, rekening houdend met allerlei facetten, zoals omgevingsfactoren, marktbeperkingen en marktontwikkelingen. Dit alles bepaald de waarde van de grond. Met andere woorden: het is niet te voorspellen of en voor hoeveel van de ongeveer 100 contracten de teruggestelde HM zal leiden tot een voor de erfpachters gunstiger uitkomst, dat wil zeggen een lagere grondwaarde dan die op basis van de WOZ-waarde zou zijn berekend. Dat weten we pas als we een taxateur aan het werk zetten, die per taxatie/perceel ongeveer € 1.000,- zal rekenen. Derhalve een globale kostenpost van € 100.000,-.



Het effect van deze exercitie zou dus zijn:

- een aanzienlijke (verdere) vertraging van het proces;
- een langer continuering van de onzekerheid voor de erfpachters;
- wederom uitgestelde besluitvorming;
- latere invoering en uitvoering van het nieuwe beleid en dus latere inkomsten;
- meer kosten (€ 100.000,--);
- en een uitkomst die voor de erfpachters erg onzeker is.

Op basis van een korte steekproef die destijds onder klankbordgroepleden is gedaan (ongeveer 15 contracten) betekent terugstelling slechts een marginale "winst" t.o.v. de WOZ-methodiek (letterlijk 'tientjes-werk').

Ik acht het derhalve niet zinvol en zelfs onverstandig om dit onderzoekstraject van terugstelling van waardebepalingen op basis van de Haagsche Methode verder te volgen.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Nieuwenburg'.