

Mijn naam is Karin Pauwels. Ik ben net als u een bewoner van Nesselande en heb een aanbod ontvangen om de grond te kopen

Ik wil in principe de grond kopen, maar dan wel voor een redelijke prijs.

De eerste vraag die bij me opkwam was: hoe heeft de gemeente de hoogte van de koopsom bepaald ?

Daarom wil ik eerst ingaan op de

1. BEREKENING VAN DE KOOPSOM

In de brief, met het aanbod over de aankoop van de grond, wordt verwezen naar een kritisch rapport van de vereniging eigen huis op de erfpachtconversie.

Als tweede wil ik de kritiekpunten uit dit rapport weergeven.

2. KRITIEK VERENIGING EIGEN HUIS OP BEREKENING GRONDWAARDE

Dan geef ik de reactie van de gemeente op dit rapport weer

3. REACTIE GEMEENTE

Als laatste wil ik uw mening

4. CONCLUSIES/VRAGEN

1. BEREKENING KOOPSOM

KOOP-/AANNEMINGSSOM VOOR UW WONING	bv.	E 300.000
+ VASTGESTELDE MARKTGROEI tot 2003 (d.m.v. taxaties van vergelijkbare woningen vastgesteld door makelaars. uiteenlopend van 5 tot 80%)		E 50.000 + -----
= MARKTWAARDE WONING + GROND per 1-1-2003 (1-1- 2003 i s de peildatum voor dit aanbod)		E 350.000
- STICHTINGSKOSTEN WONING (dit zijn de kosten van de bouw van de woning genormeerde bedragen die vastgesteld zijn door externe deskundigen)		E 200.000 - -----
= GRONDWAARDE per 1-1-2003		E 150.000

We moeten deze grondwaarde 3x betalen. Bij de koop van het huis hebben we de volle waarde betaald. Dan moeten we de grondwaarde na afloop van de 50 jaars periode voor de tweede keer betalen. Sommige mensen hebben dat bij de koop al gedaan. Zij hebben de grond voor 99 jaar afgekocht. Als laatste moeten we de grond na 99 jaar nog een keer betalen. Om te berekenen wat we nu moeten betalen om de grondwaarde over 50 resp. 99 jaar te kopen gaan we de grondwaarde 'contant maken'. Dat wil zeggen: wat zouden we nu op de bank moeten zetten om over 50 resp. 99 jaar de waarde van de grond te hebben. De gemeente houdt hierbij aan dat het bedrag elk jaar met een rentepercentage van 5,75% stijgt.

TE BETALEN GRONDWAARDE NA AFLOOP 50 JAAR PERIODE		
CONTANT GEMAAKT NAAR 1-1-2003 TEGEN 5,75 %		E 10.300
TE BETALEN GRONDWAARDE NA AFLOOP 99 JAAR PERIODE		
CONTANT GEMAAKT NAAR 1-1-2003 TEGEN 5,75 %		E 700
+ ONG. 13% RENTE EN OVERDRACHTSKOSTEN (4,5% rente over de koopsom voor de periode 1-1-2003 tot aan de overdracht + 6% overdrachtsbelasting)	bij 99-jaar	E 100
	bij 50-jaar	E 1.500
+ ONG. E 400 NOTARISKOSTEN		E 400
+ EVT. FINANCIERINGSKOSTEN		

2. KRITIEK EIGEN HUIS:

In 2003 heeft het RIGO in opdracht van de Vereniging Eigen Huis een contra-expertise uitgevoerd naar 6 aanbiedingen tot afkoop in Prinsenland.

Naar aanleiding van dit rapport heeft Eigen Huis flinke kritiek op de
BEREKENINGSWIJZE VAN DE GRONDWAARDE

■ DE GRONDWAARDE VALT TE HOOG UIT

De actualisatie van de WOZ-waarde van 1-1-99 naar de **marktwaarde** van 2003 is veel te hoog en in strijd met het 'Memorandum Wijziging Grondbeleid Gemeente Rotterdam' dat eind 2002 door B&W is vastgesteld. De **ophogingspercentages** zijn door taxateurs vastgesteld en hoger dan de NVM (Nederlandse vereniging van makelaars) aangeeft (**43 % van 1-1-99 tot 1-1-2003**). Bovendien ging het Memorandum uit van actualisatie van de WOZ-waarde, die ligt normaliter onder de marktwaarde.

Bovendien ligt begin 2003 op de top van de markt.

■ DE BEREKENING IS INGEWIKKELD: een grondquote met enige spreiding: hoger naarmate de WOZ-waarde hoger is en te differentieren naar wijk, zou veel eenvoudiger zijn.

■ DE BEREKENING IS ONCONTROLEERBAAR:

Externe deskundigen worden ingeschakeld voor de WOZ-actualisering en voor de bepaling van **de uitgangspunten voor de stichtingskosten. De achterliggende berekeningen worden niet vrij gegeven.** Bovendien kan of wil de gemeente geen beeld geven van de gemiddelde kavelprijzen van recente nieuwbouw.

■ DE BEREKENING IS AANVECHTBAAR: De gemeente doet iets anders dan wat zij van tevoren heeft aangegeven in het 'Memorandum Wijziging Grondbeleid Gemeente Rotterdam': **geactualiseerde WOZ-waarde met toepassing van een grondquote.** De Gemeente hanteert een getaxeerde **marktwaarde** per 1-1-2003 en trekt daar vermeende stichtingskosten voor de nieuwbouw van af.

■ DE BEREKENING GEEFT ZEER UITEENLOPENDE UITKOMSTEN IN VERGELIJKBARE GEVALLEN

Bij 1 geval was de gemeente van de onjuiste WOZ-waarde uitgegaan. De gemeente gaf dit toe, maar zei dat een herziend aanbod onvoordeliger voor de koper zou uitvallen.

Bij een ander geval was de grond **850 euro m²**. De gemeente geeft aan dat dat nu eenmaal de uitkomst van hun rekenmethode is en houdt het daarbij.

In principe dienen kavels die indertijd gelijktijdig ontwikkeld en bebouwd zijn en tegen een zelfde canonprijs zijn uitgegeven nu ook gelijk te worden behandeld. Door andere WOZ-waarde en geraamde stichtingskosten lopen die echter uiteen.

3. REACTIE GEMEENTE

- Op de kritiek dat het aanbod TE HOOG UITVALT zegt de gemeente.

In prinsenland is de stijging van de grondprijs mogelijk boven gemiddeld geweest. In andere gevallen zal onze methode lager uitvallen dan wat Eigen Huis berekend heeft.

- De gemeente geeft als commentaar op de kritiek: ONCONTROLEERBAAR EN INGEWIKKELD

De gemeente levert maatwerk. In Rotterdam wordt de waarde van de grond bepaald door dat wat er op staat. Per woning en wijk zijn er verschillen. In Rotterdam rekent men niet per m².

De STICHTINGSKOSTEN voor grotere woningen zijn duurder dan voor kleinere woningen en sommige woningen zijn goedkoper gebouwd per m² dan andere.

- De gemeente bestrijdt dat de methode AANVECHTBAAR is.

In het Memorandum Wijziging Grondbeleid Gemeente Rotterdam dat eind 2002 door B&W is vastgesteld staat in algemene woorden hoe de grondwaarde berekend zou worden. Op basis hiervan zijn de berekeningsmethoden inmiddels uitgewerkt.

- ZEER UITEENLOPENDE UITKOMSTEN IN VERGELIJKBARE GEVALLEN

De gemeente bestrijdt ten stelligste dat onverantwoorde prijsverschillen voorkomen.

De waardestijgingen liggen nu eenmaal tussen de 5 en de 80%. Er bestaan GEEN gemiddelde stijgingen. Immers, als iemand pech heeft dat zijn huis niet zo hard in waarde is gestegen, wordt hij nog gestraft met hoge afkoopsom.

Eigen huis baseert haar verhaal op slecht 6 gevallen. 2 van die gevallen bleken inderdaad fout, omdat het 75 jaar contracten waren. Door de gemeente is die fout hersteld.

Ook bij de methode van Vereniging Eigen Huis krijg je in sommige gevallen hoge m² prijzen.

Bijvoorbeeld een hoekwoning op een zeer klein kavel. De gemeente geeft hier voorbeelden van.

3. CONCLUSIES/VRAGEN

Er zijn 3 verschillende besluiten mogelijk:

a. Het aanbod niet accepteren.

Misschien komt er later een beter aanbod

De vraag is of je nog meer kunt besparen

■ **Als je voor 99-jaar hebt afgekocht.**

Als je het aanbod nu accepteert bespaar je 350 euro administratiekosten.

■ **Als je voor 50 jaar hebt afgekocht.**

Doordat je bij de koop van je huis besloten hebt om niet voor 99 jaar af te kopen heb je al een flink bedrag bespaard.

b. Het aanbod accepteren.

Zie onder a.

In feite hebben we het grootste bedrag al bij de aankoop van het huis betaald. Omdat het einde van het contract ver weg ligt (bijna 50 resp. 99 jaar) is het bedrag wat we moeten betalen relatief niet zo groot.

c. er tegen ingaan met gegronde redenen

■ **Bewoners die bij de koop de erfpacht voor 99-jaar hebben afgekocht hebben een aantoonbaar nadeel t.o.v. wat ze nu zien.**

■ **Een klacht indienen heeft geen zin. De gemeente gebruikt als argument: De aanbidding is vrijblijvend, je wordt niet gedwongen erop in te gaan. De klachten via Eigen Huis werden als vragen behandeld. Er werden geen bedragen aangepast.**