



Beweging in de parameters WOZ en BSQ?

Sorry, weer een hele lap. Maar voor de belanghebbenden wel nuttige informatie.

Hertaxeren WOZ-waarde 2014/2015!

In ons mailbericht van 21 april jl meldden we al dat de Hoge Raad in een door SEBA aangespannen procedure een verruiming heeft toegestaan voor mensen die alsnog bezwaar kunnen maken tegen de WOZ-waarde 2014 en 2015. Normaal gesproken zijn die waardebepalingen 'verjaard', maar omdat nadien de gemeente deze waarden een cruciale rol laat spelen bij de berekening van de erfpachtgrondwaarde, en bepaalde belanghebbenden daar zich destijds niet van bewust waren, mogen bijvoorbeeld mede-eigenaren (vaak partners) van erfpachters die waarden nu toch nog opvragen en dan bezwaar maken. De gemeente heeft nu deze uitspraak ter harte genomen en gaat deze nu op alle betrokkenen toepassen. Iedereen krijgt een brief hierover. Zie alvast [hier de brief aan de raadscommissie](#). Lees die brief even.

De gemeente belooft ook voor mensen die in de rit zitten naar notaris, het overstapproces "te pauzeren" tot de definitieve waarde 2015 bekend is. Zelfs mensen die al naar de notaris zijn geweest, mogen uit deze houding van de gemeente afleiden dat na herziening WOZ-waarde contractswijziging met beider instemming mogelijk is!

Wij adviseren u van deze mogelijkheid begin 2021 gebruik te maken.

SEBA bereidt dit zorgvuldig voor en u krijgt nog bericht. [Nu dus aankondiging!](#)

Narekenen van uw BSQ?

Een lagere WOZ-waarde werkt direct door in je overstapcanon/afkoopbedrag. Zie [berekening gemeente](#). Van een lagere WOZ-waarde heb je nog meer profijt als ook de BSQ verandert. Dat getal is afgeleid van de WOZ-waarde 2014 of 2015 en de herbouwwaarde van bepaalde huizen in uw straat in dat jaar. Hoe meer voor de BSQ relevante WOZ-waarden in uw straat worden verlaagd, hoe beter!

Daarvoor moet u dus ook weten welke woningen in uw straat zijn betrokken bij het bepalen van een gemiddelde en wat de bijbehorende WOZ-waarden en modelmatige herbouwwaarden waren. Al die gegevens moeten natuurlijk openbaar zijn om erfpachters in staat te stellen te controleren of er geen fouten in de berekening zitten. Dat elementaire recht wordt hen tot dusver onthouden. Afgaand op [een brief van de wethouder in de raadscommissie van 9 december a.s.](#) blijft dat zo. Ten onrechte!

Erfpachters kunnen een standaard 'grondwaarderapport' krijgen. Daar heb je weinig aan. Wat je NIET krijgt is antwoord op deze vraag: Welke woningen in mijn straat (cq buurt) met welke bijbehorende WOZ-waarden zijn gebruikt voor het bepalen van de BSQ en welke herbouwwaarden zijn daarop toegepast? Hierover gaat de strijd verder, omdat de wethouder de wet en de jurisprudentie verkeerd interpreteert, alleen om eventuele waarderingsfouten toe te dekken. We gaan via raadsleden en via de rechter vragen deze relevante gegevens alsnog boven tafel te krijgen. Intussen kraakt de uitvoering van de overstapregeling nu al. Deze complicaties komen er bovenop!

Notariskeuze verruimd

De gemeente heeft na krachtig tegenstribbelen onder druk van de ACM de kring van notarissen die de overstapakte mogen opstellen [verruimd](#). Voorwaarde is dat deze notarissen o.a. "aantoonbare, substantiële en actuele kennis van en ervaring met erfpacht" hebben. De wethouder mandateert de toelating aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. Aangezien de Amsterdamse notarissen het schreeuwend druk hebben en schreeuwend duur zijn geworden, is **het advies** om een notaris uit bv. Utrecht, Den Haag of Rotterdam te zoeken. Het is even wat werk, maar kan honderden euro's schelen. Als de Dir. G&O tegenwerkt, graag melden. Want de ACM zit op het vinkentouw om werkelijk vrije marktwerking in notarisland af te dwingen.

Tenslotte: pardonregeling?

Dagblad De Telegraaf heeft een WOB-verzoek gedaan, dat [veel documenten](#) heeft opgeleverd over de besluitvorming naar de overstapregeling. Deze krant verzamelt ook zielige gevallen van erfpachters die de einddatum van 7 januari jl hebben gemist en nu opeens tot 740% duurder uit zijn dan wanneer ze vóór die datum een aanvraag hadden gedaan. Omdat het wel erg is en niet heel veel erfpachters betreft, is er in de gemeenteraad (oppositie) een actie op gang gekomen voor een **pardonregeling**. Vergeefs waarschijnlijk, maar misschien gaat op een dag ook een coalitiepartij toch nattigheid voelen. Het systeem komt heel langzaam en met veel weerstand in beweging, maar opeens kan het kaartenhuis in elkaar vallen.

