



Casper  
Postmaa

## Robocat

Er zijn nogal wat generatiegenoten die terugverlangen naar het verleden. Omdat ze toen jong waren en Audrey Hepburn in Du Midi, Capitol, Olympia of de Uitkijk nog op buurtniveau schitterde. Van alles hadden we minder, maar goedkoper was het wel. The Golden Earrings, weet ik uit de paar jaar dat ik schooling op het Thorbecke Lyceum, kon je boeken voor 350 gulden en nog was dat te veel. Zo heeft iedereen zijn eigen lijstjes met het verleden. Zelf heb ik niet zoveel met de gouden glans van nostalgie, want die romantiek is net zo vals als zoetjes in de koffie. Inderdaad kon je in de jaren vijftig je in roestend chroom gevatte droomauto nog voor de deur parkeren, maar dan alleen dankzij het schrale feit dat de meesten van ons er geen hadden.

Ik heb de verworvenheden van de nieuwe tijd altijd omarmd, met als hoogtepunt de komst van het digitale beeldscherm waarop ik sinds 1979 mijn stukjes tik. Verdwenen waren de smoezelige A4'tjes vol onleesbare correcties en zinnen die slechts bleven staan om het knoeiwerk niet nog onoverzichtelijker te maken.

En toch vraag ik me af of we niet een speelbal worden van de virtuele vindingen die internet in een steeds razender tempo over ons uitstort. Bakù, de kat van kleur van mijn zoon, weet er alles van. De 'Great Reset' is bij hem al begonnen. Ergens in zijn lichaam zit een chip met medische gegevens, om zijn halsband hangt een tracker van Apple die hem volgt op z'n nachtelijke gangen en zijn dorst lest hij in een fontein-tje waarin hij vlijtig zijn pootje steekt, een andere manier van drinken is hem inmiddels vreemd. Ook het voederen is hightech geregeld. Driemaal per dag opent een container z'n bek en spuugt een

maaltijd uit, een ritueel waarmee Bakù inmiddels geheel vertrouwd is. Als een pavlov-hondje staat hij al vijf minuten voordat de show begint (om 09.00 uur, 15.00 uur en 21.00 uur) likkebaardend klaar om de speciaal voor gecastreerde katers geproduceerde brokjes op te vangen.

De recentste aanwinst is een enorm apparaat met de allure van een spaceshuttle waarin de kat des huizes zijn behoefte moet doen. Als hij klaar is, begint binnenin het mechaniek tevreden te zoemen; een zeef draait door

## Romantiek is net zo vals als zoetjes in de koffie

het grint, waarna de ongerechtigheden reukloos in een afgesloten compartiment verdwijnen. Je zou zeggen, deze kat heeft geen baas meer nodig; hij kan het verder alleen wel af. Maar soms stormt het in zijn kop, dan trekt hij de brokjescontainer om, verandert hij de fontein in een waterballet en verdwijnt hij als een inktzwarte schaduw, zonder digitale halsband, onnavolgbaar in de nacht. Laten we zeggen, net als een turfmoelkat van vroeger. Dat is namelijk het geruststellende van de toekomst: je neemt het verleden altijd met je mee.

Casper Postmaa, oud-hoofdredacteur van deze krant, schrijft op deze plek een wisselcolumn met Aukje van Roessel.

## Kostbare aanpassing Fokker Terminal nodig

**De Fokker Terminal kan alleen als locatie voor congressen en feesten blijven bestaan als forse geluidswerende maatregelen worden genomen.**

De gemeente trekt daar als eigenaar van het pand in de Binckhorst ruim 1,3 miljoen voor uit. Isolatie is nodig omdat in de directe omgeving woonflats worden gebouwd. In eerdere afspraken met de exploitant van het gebouw en met de projectontwikkelaars heeft de gemeente verzuimd de geluidskwestie aan de orde te stellen en daarom draait ze nu op voor de kosten.

De raadscommissie Ruimte was vorige week kritisch over de gang van zaken en gaf nog geen akkoord. Dat komt er waarschijnlijk wel in de raadsvergadering van 8 september, omdat alle partijen voorstander zijn van een voortgezet gebruik van de Fokker Ter-

minal als congreslocatie. Er worden ook beurzen, feesten en concerten gehouden.

Wethouder Anne Mulder (VVD, stadsontwikkeling) gaf vorige week aan dat hij de 'bestaande bedrijvigheid' in de Binckhorst wil handhaven en dus de investeringen wil doen. Wel moet de exploitatie licht worden aangepast. Na 23.00 uur mag er niet meer worden geladen en gelost en mag er ook geen harde muziek meer zijn. Ook moet exploitant LM+MC BV hierover strikte afspraken maken met de Omgevingsdienst Haaglanden.

De Fokker Terminal, een gemeentelijk monument, is oorspronkelijk een school voor vliegtuigbouw. Sinds 2009 zijn de hangar en achttien lokalen in gebruik als evenementenlocatie. In de directe omgeving verrijzen de projecten BinckBlocks, Binckpark en Linck, met gezamenlijk 380 woningen.

## Erfpacht verdubbeld

# Grondprijzen

Hagenaars die hun erfpachtcontract met de gemeente vernieuwen, zijn ineens veel duurder uit. Makelaars wijten dit aan de werkwijze van nieuwe taxateurs, waardoor grondprijzen tot wel vier keer hoger uitvallen.

Door Jeroen van Raalte

Aukje Posthuma (49) en haar partner schrokken zich rot toen het erfpachtaanbod van de gemeente op hun deurmat viel. Vanwege een verhuizing moest het erfpachtcontract van hun appartement aan de Segbroeklaan worden herzien. Bij de onderburen was men anderhalf jaar eerder uitgekomen op 25.000 euro. "Wij zijn uitgegaan van veertigduizend euro, dat leek ons een veilige inschatting." Tot de brief van de gemeente arriveerde. "80.000 euro, stond er. Tach-tig-duizend. Zijn ze gek geworden, dachten wij." Dat kán niet, zei ook hun makelaar, die besloot naar de gemeente te stappen. "Wij waren eerst huiverig – het is toch de gemeente. Maar hij verzekerde ons: jullie zijn niet de enigen."

Meer nietsvermoedende Hagenaars zijn overvallen door hoge grondprijzen. De waardestijging doet zich voor bij de zogeheten heruitgifte van erfpacht (zie kader). Wanneer een erfpachtcontract bijna afloopt, laat de gemeente de grondwaarde van de woning opnieuw taxeren. De eigenaar ontvangt een aanbod voor de nieuwe canon (jaarhuur van de grond, fiscaal aftrekbaar) en afkoopsom, gebaseerd op die taxatie. In de vooroorlogse wijken is dit al gebeurd, de komende jaren zijn met name Bohemen, Scheveningen en Mariahoeve aan de beurt. Dit jaar zijn tot dusver 355 aanbiedingen gedaan, laat de gemeente weten, waarvan er 127 zijn geaccepteerd.

### Onrust

Al maanden leiden deze taxaties tot onrust onder bewoners, makelaars en hypotheekadviseurs. Sinds de gemeente eind vorig jaar is overgestapt op andere taxatiebureaus, vallen de taxaties van erfpachtgrond veel hoger uit. "Iemand die een jaar later dan zijn buurman een heruitgifte aanvraagt, is twee keer zo duur uit," ziet Rogier Snoek, makelaar bij RM Wonen. "Dat krijg ik niet uitgelegd."

Hoe extreem de prijsstijgingen kunnen zijn, laat een flatgebouw in Bohemen zien. In april 2021, onder de oude taxateurs dus, werd de grondwaarde van een appartement vastgesteld op zo'n 11.500 euro. Een jaar later rolde een bedrag van 47.400 euro uit de taxatie. En de prijs stijgt door, blijkt uit stukken die deze krant heeft ingezien. Een recent aanbod komt uit op maar liefst 53.000 euro. Voor praktisch hetzelfde flatje is de canon gestegen van 128 naar 475 euro. "En dan hebben we het over een appartement van nog geen veertig vierkante meter," benadrukt Snoek.

De prijsexplosie heeft serieuze gevolgen, juist voor Hagenaars die het toch al niet breed hebben. In Bohemen loopt de erfpacht over vier jaar af. "Met deze prijsstijgingen kan het best zijn dat bewoners met een klein AOW'tje het straks niet meer redden," zegt Marcel Soek, hypotheekadviseur bij De Hypotheek. Makelaar Snoek valt bij: "De vve-kosten gaan omhoog door verduurzaming, de energierekening stijgt door Poetin en dan krijg je dit erbovenop."

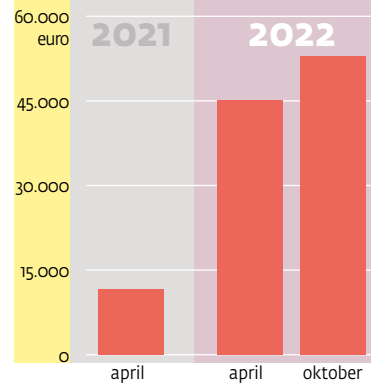
### Risicovol

Zeker op de woningmarkt laat de hoge erfpachtprijs zich voelen. Neem Mariahoeve, waar de erfpacht in 2035 afloopt. Dat lijkt ver weg, maar de bank denkt daar anders over. Voordat een hypotheek wordt verstrekt, móét er een nieuw erfpachtcontract zijn. "Anders vindt de bank het te risicovol," legt Soek uit. Verkopers vragen daarom een 'vervroegde' heruitgifte aan bij de gemeente.



In Mariahoeve lopen bewoners aan tegen

### Grondtaxatie appartement Bohemen ± 40 m²



Normaal wisten makelaars wat hun cliënt kon verwachten, tot dit jaar torenhoge taxaties op de mat begonnen te vallen. "Een klant van mij had al een nieuwe woning gekocht," illustreert Snoek. "Hij zit nu met een gat van 25.000 euro." Bovendien laat het erfpachtaanbod soms maanden op zich wachten. Al die tijd krijgt de aanvrager geen hypotheek, wat voor problemen kan zorgen. "Het is dat we een goed financieel mannetje hadden, anders hadden we moeten uitwijken naar een vakantiewoning," vertelt Posthuma.

Anderen krijgen hun huis nog amper verkocht. Jeroen Seghers, makelaar bij Van Paaschen Make-

# rijzen de pan uit



onverwacht hoge erfpachttaxaties. | Foto: Jurriaan Brobbel

## Heruitgifte erfpacht

Grofweg de helft van de Haagse woningen staat op erfpachtgrond. Eigenaren 'huren' de grond onder hun huis van de gemeente, ook als het gaat om een flatje op vijf hoog. Bij het merendeel is de betaalplicht afgekocht en merkt de bewoner er weinig van. Toch dragen jaarlijks tienduizenden huishoudens huur af, de zogeheten canon. Deze wordt om de vijf jaar aangepast aan de rentestand. Onder de streep leverde erfpacht de gemeente vorig jaar 13 miljoen euro op. Na 75 jaar wordt een contract vernieuwd op basis van een taxatie. Na zo'n 'heruitgifte' gaat de canon flink omhoog. Logisch, de grond is in die decennia veel meer waard geworden.

laardij, geeft als voorbeeld een flat op Scheveningen waarvan de grondwaarde onlangs is vastgesteld op 170.000 euro. "Daar kun je bijna een huis van kopen," verzucht hij. Met een vlotte rekensom laat hij de financiële gevolgen zien. De canon van deze flat wordt 1500 euro, maar dat is tegen een historisch lage rente. "Stel dat de rente straks vijf procent bedraagt, wat best kan. Dan is de eigenaar jaarlijks 7500 euro bruto kwijt aan erfpacht, meer dan 600 euro per maand! Je huis is in één klap onverkoopbaar."

Dit treft ook koopstarters, die door de hogere erfpachtprijzen én gestegen rentes aanzienlijk minder kunnen lenen. "Mensen zijn dubbel de kloos," observeert hypotheekadviseur Soek.

### Anders te werk

De hoge prijzen vallen samen met de aanstelling van nieuwe taxatiebureaus. En dat is geen toeval. De gemeente heeft via een Europese aanbesteding drie bureaus van buiten Den Haag geselecteerd voor het taxatiewerk van de heruitgiften. Zij gaan anders te werk dan de vorige taxateurs, met prijsverschillen tot gevolg. In een reactie houdt de gemeente vol dat alles bij het oude is gebleven. "De wijze

waarop de heruitgiften van erfpacht worden getaxeerd, is de afgelopen jaren niet veranderd."

Daarmee gaat de gemeente aan een belangrijk punt voorbij. De richtlijnen vanuit het stadhuis zijn weliswaar de-

## 'Daar kun je bijna een huis van kopen'

zelfde, taxateurs houden er uiteenlopende interpretaties op na. "Er bestaat geen algehele consensus voor het waarderen van erfpachtgrond," zegt Rogier van Heijnsbergen, een Haagse makelaar die is gespecialiseerd in erfpacht. "Elke taxatie is een zienswijze van de taxateur. Weliswaar professioneel en onderbouwd, maar toch." De nieuwe taxateurs hanteren andere variabelen en vergelijkingsmateriaal dan de vorige, weet hij. "Alleen al hierdoor ontstaan veel hogere grondwaarden

dan voorheen." Dat kan, mits die hoge taxaties stroken met de werkelijkheid. "Dit moet je als taxateur altijd controleren. Kom je op een onrealistisch hoge prijs uit, dan moet je je afvragen of je taxatie wel klopt."

De gemeente noemt grote prijsstijgingen 'ongewenst', maar legt de schuld bij de snel opgelopen huizenprijzen. "Daar heeft de gemeente geen invloed op," aldus het stadhuis in zijn reactie. Makelaars trekken deze lezing in twijfel. "Dit heeft niets te maken met marktontwikkelingen," zegt Snoek resoluut. "Elke makelaar in Den Haag is geschrokken van de verdubbeling. Als de gemeente deze situatie ongewenst vindt, moet ze er wat aan doen."

### Dempen

De Haagse afdeling van makelaarsbond NVM heeft de kwestie aangekaart bij de gemeente, zegt voorzitter Jan Kokje. "Zij zeggen dat ze niet anders kunnen dan de taxaties voor waar aannemen. Dat snap ik, maar dit is tegenstrijdig met het woningmarktbeleid. Voor starters worden woningen nóg onbereikbaar." Volgens erfpachtspecialist Van Heijnsbergen kan het stadhuis de prijzen wel degelijk

dempen, als het wil. "Uiteindelijk doet de gemeente een aanbod. Zij moet met de erfpachter een nieuwe grondwaarde overeenkomen. Het staat de gemeente vrij om af te wijken van de taxatie."

Voor Posthuma is het goed afgelopen. Na lang dralen is de gemeente teruggekomen van die 80.000 euro. "Uiteindelijk is het 55.000 euro geworden, dankzij de inzet van onze makelaar. En stiekem denk ik dat we geluk hadden met een begripvolle ambtenaar. Maar het blijft meer dan waarop we hadden gerekend." Bewoners met minder geluk staan niet machteloos. Zij kunnen tegen de taxatie bezwaar maken.

## Hoe wordt er getaxeerd?

Het taxeren van grond is doorgaans een eitje. Maar erfpacht is een geval apart, omdat de grond bebouwd is. Taxateurs moeten dus een fictieve situatie (de grond zonder bebouwing) waarderen, verdomd lastig. Hun methode: ze zoeken een vergelijkbare nieuwbouwwoning, waarvan ze alle bouwkosten aftrekken. Wat overblijft, is de grondwaarde. Vervolgens mag de erfpachtwaarde niet meer zijn dan 55 procent van dit nieuwbouwkavel, zo heeft de gemeente ooit bepaald. "In de praktijk komen taxateurs altijd uit op de maximale 55 procent," zegt Van Heijnsbergen. "Vanuit de taxatieleer is daar geen enkele reden voor."

ADVERTENTIE

PUBLIC SPIRIT

Fonds 1818

Fonds 1818 geeft geld en advies aan organisaties en buurtbewoners die zich inzetten voor een meer sociale, actieve, inclusieve en groene samenleving. Het vermogensfonds steunt projecten in negentien aaneengesloten gemeenten in Zuid-Holland en de Bollenstreek, waaronder de steden Den Haag, Leiden en Delft.

Voor Fonds 1818 zoeken wij een

Lid bestuur

www.publicspirit.nl