

Aan:

Hoek van Holland, 14/10/2024

De gemeente Rotterdam, met name:

Burgemeester en Wethouders

Gemeenteraad

Hoek van Holland

Gebiedsexploitatie Stadsontwikkeling Erfpacht

Betreft:

Gemeentelijk aanbod afkoop erfpacht

Corsanummer: 24/0022462

Contractnummer: 702276

Uw kenmerk: 702276/PEC.198837

Geachte dames en heren,

Hierbij vragen wij, ondergetekenden, uw aandacht voor het volgende;

Door ons werd uw aanbieding ontvangen om de grond, kadastraal bekend gemeente Hoek van Holland, sectie B, 4662, te kopen. Dit naar aanleiding van ons verzoek deze grond te kopen.

Door ons werd uw brief, de dato 19/09/2024, ontvangen.

Uit deze brief blijkt dat de koopsom is vastgesteld op 112.228,33 Euro. Een bedrag waar wij van zijn geschrokken. Overigens is de aanbieding summier, zonder enige toelichting en onderbouwing. Hierdoor hebben wij te weinig informatie om de aanbieding te kunnen accepteren.

Met betrekking tot de vaststelling van dit bedrag hebben wij de volgende vragen:

Wie heeft en hoe is er getaxeerd, wij zouden graag in het bezit worden gesteld van de taxatie van de onafhankelijke register taxateur;

Waarom moeten wij betalen voor grondwaarde in 2077, her berekend naar nu. Kennelijk kunnen jullie in de toekomst kijken en weten jullie al wat de grondprijs in 2077 zal zijn.

Uit de aanbieding kunnen wij opmaken dat er kennelijk zeer hoog getaxeerd is. Een gelijksoortige woning gelegen aan de Ponystraat in Hoek van Holland, met nagenoeg dezelfde grondoppervlakte, is in december 2023 een aanbieding tot afkoop van de erfpacht gedaan voor een bedrag van iets boven de 80.000 Euro. In 9 maanden tijd is dit een verhoging van meer dan 32.000 Euro. Kunt u taxaties van vergelijkbare woningen aan ons geven.

Wij willen ook graag ontvangen de taxatie en berekening die gebruikt wordt voor een nieuwe canon, als wij besluiten de canonbetaling voort te zetten. Wat is het canonpercentage.

Waarom is het door u gehanteerde rentepercentage van 5,11% zo onredelijk hoog en hoe bent u tot de vaststelling van dit percentage gekomen. Het percentage is bijvoorbeeld 2x zo hoog als door de gemeente Amsterdams word gehanteerd.

Een beoogd geldverstrekker weigert een hypotheek te verstrekken op basis van het door u aangeleverde voorstel, met als reden dat het zo summier is dat onduidelijk is of de taxatieprijs correct is. Deze verstrekker wil een tweede door ons te bekostigen taxatie.

Dit gaat tijd in beslag nemen.

Gezien het bovenstaande wat onduidelijkheden oplevert en totaal niet transparant is zijn wij genooddaakt deskundigen in te schakelen om de aanbieding te beoordelen en ons te laten adviseren. Wij verzoeken nu dan ook om de geldigheidsdatum van het aanbod met 24 weken te verlengen.

Wij brengen ook het volgende onder uw aandacht:

In 2019 hebben wij al een eerder verzoek gedaan om de grond van de gemeente Rotterdam te kopen. Na telefonisch contact te hebben gehad met uw afdeling Erfpacht werd ons geadviseerd de grond niet te kopen met als reden dat de hypotheekrente zo laag was dat bij de hantering van de gebruikte conversieformule de prijs enorm hoog zou worden. Er werd gewoon gezegd: doe het niet. Het wordt heel erg duur. Door dit advies hebben wij besloten af te zien van de aankoop van de grond. Het is ons bekend dat meerdere mensen in Hoek van Holland in 2018 en 2019 hetzelfde advies hebben gekregen.

U begrijpt wel dat wij ons door dit ongevraagde advies op te volgen zeer benadeeld voelen. De vraag kan gesteld worden of het advies niet onwettig is gegeven.

Graag uw reactie hierop.

Met vriendelijke groet,