ene kant wordt 'Westerpark' geschreven, aan de andere kant 'Spaarndammerbuurt'.

Hotel heeft al vergunningen voor hotelkamers in de brugwachtershuisjes aangevraagd.

'Erfpacht duurder in nieuw systeem'

Ton Damen
AMSTERDAM

Het Amsterdamse voorstel voor eeuwigdurende erfpacht is te ingewikkeld en duur, stelt onderzoeksinstituut Rigo in een in opdracht van de Vereniging Eigen Huis gemaakt rapport. Dat is dramatisch voor het draagvlak voor het nieuwe systeem.

De manier waarop Amsterdam de grondwaarde, de verouderingsfactor van de woningen en de waarde van de grond wil bepalen, is volgens Rigo onbegrijpelijk. Bovendien gaan erfpachters in het nieuwe systeem ruim zeventig procent méér voor grond betalen. Sommige erfpachters betalen via de afkoop voor de tweede keer voor de grond, aldus Rigo.

Om te tonen hoe onbegrijpelijk de voorstellen zijn, noemt Rigo het nieuwe Pontsteigergebouw in de Houthavens. Ontwikkelaars hebben een totale waarde van het gebouw berekend. De gemeente moet straks erfpacht en canon voor de afzonderlijke appartementen vaststellen, waarbij Rigo prangende vragen stelt. Zo wil Amsterdam de herbouwwaarde van een appartement aftrekken van de totale waarde, om de grondwaarde over te houden. Bij het Pontsteigergebouw is de herbouwwaarde van de bovenste woningen met dure constructies groter. Is dan de grondwaarde ook lager dan die van een appartement eronder?

Ook brengt Amsterdam de grondwaarde in verband met echte grond. Maar hoe bereken je de grondwaarde in een gebouw boven water?

Ook heeft Rigo kritiek op de verouderingsfactor die de gemeente hanteert. Huizen worden minder waard als ze ouder zijn. Als die lagere waarde van de marktwaarde wordt afgetrokken, blijft een hogere grondwaarde over. In Buitenveldert, Noord en West verdubbelt daardoor de grondwaarde, concludeert Rigo. Het vaststellen van de marktwaarde via de WOZ-waarde, gecorrigeerd na vergelijkingen in de buurt, vindt Rigo niet nauwkeurig genoeg.

In een reactie laat Amsterdam weten dat het canonpercentage niet te hoog is. Voor de overstapregeling ligt er nog geen definitief voorstel, zodat sommige conclusies van Rigo voorbarig zijn. Verder stelt de gemeente dat enkele berekeningen van Rigo niet kloppen, dat de residuele grondwaardeberekening wel geschikt is en dat zij zich hierin gesterkt voelt door de recente uitspraak van de Hoge Raad. Die stelde bovendien dat canonherziening rechtmatig is, zodat niet gezegd kan worden dat erfpachters twee keer betalen.

70%

→ **Erfpachters gaan volgens Rigo in het nieuwe systeem ruim 70 procent méér voor grond betalen.**

anten we-
eek nog