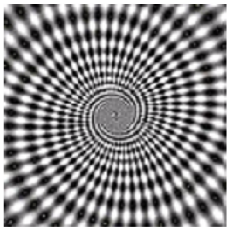
1 Vernieuwing erfpacht Amsterdam



Posted by: Mark van WeerenGoogleSunday, 20 September 2015

Categorie: Contractenrecht, Erfpacht

Tags: erfpacht, Amsterdam, vernieuwing, eeuwidurend, canon, afkopen

2 Erfpacht canon eeuwigdurend afkopen

Dat is de bedoeling van eeuwigdurende erfpacht die de gemeente Amsterdam wil gaan invoeren. De mogelijkheid van eeuwigdurende efapcht (eenmalig voor altijd afkopen van de betalinverplichting, de canon) wordt toegevoegd aan de bestaande “erfpachtproducten” van de Gemeente Amsterdam. De vergoeding voor erfpacht (canon) die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de erfpacht grond elke 30 of 50 jaar opnieuw vastgesteld. Wanneer bij eeuwigdurende erfpacht voor een erfpachter mogelijk wordt dan wordt de canon slechts eenmalig vastgesteld. Daartoe wordt de grondwaarde bepaald. Op basis van de grondwaarde en het toepasselijke canonpercentage wordt bepaald welke canon u moet betalen en deze staat dan voor altijd (eeuwigdurende) vast.

3 Grondwaarde en rekenrente (canonpercentage)

De erfpachter heeft er (groot) belang bij de grondwaarde objectief wordt vastgesteld. Als de grondwaarde te hoog is vastgesteld dan zal de vergoeding (canon) ook te hoog zijn. Het vaststellen van de grondwaarde is al heel lang een heet hangijzer. De gemeente heeft drie hoogleraren (e grondwaardecommissie) gevraagd een deskundig oordeel te geven over de berekening van de grondwaarde. De gemeente moet op basis daarvan tot een vededigbare methode komen. Dat is niet eenvoudig. Het advies suggereert bij gebrek aan beter om de WOZ waarde als uitgangspunt te nemen. Bij de WOZ waarde wordt een huis op erfpacht hetzelfde beoordeelt als op eigen grond. WOZ is echter een grove methode bedacht voor belastingheffing (Wet waardering onroerende zaken) . Die methode is niet zonder meer geschikt op woningen op erfpacht te waarderen. Als dat gat gebeuren dient de erfpachter wel heel goed de WOZ beschikking die ieder jaar in de bus valt te bekijken. Binnen zes weken kan de erfpachter bezwaar aken tegen de WOZ aanslag. Niet onverstandig als die WOZ waarde te hoog is of lijkt wetende dat die waarde mogelijk de grondslag wordt om voor eeuwig de canon van de erfpacht vast te stelen.

4 Canonpercentage: samengesteld getal nadelig voor erfpachter

Door het canonpercentage te nemen van de grondwaarde krijgt u de canon. Heel belangrijk als dit een bedrag is dat voor eeuwig geldt. Dus als de grondwaarde € 100.000 is en het canonpercentage 5% dan is de canon per jaar € 5.000. Het canonpercentage is opgebouwd uit bestanddelen, de zuiver rente die geldt 9vaak gebaseerd op 10 jarige staatsobligatie, zoals een risico-opslag (onder meer voor debiteurenrisico) , beheer kosten en administratie kosten. Deze opslagen boven de gewone rentecomponent kun al gauw 1,5 tot 2 % bedragen. Dat is onterecht. In mijn boek 50 Vragen over Erfpacht heb ik daar al uitgebreid kritiek op geuit. De Gemeente krijgt een behoorlijke vergoeding voor de grond in het erfpachtsysteem. Het is niet meer van deze tijd om de erfpachter voor zijn eigen debiteurenrisico te laten betalen. Andere risico’s heeft de Gemeente niet. Inflatie wordt immers ook al afgewenteld op de erfpachter. Lees ook: rapport grondwaarde erfpacht Amsterdam.



5 Mark van Weeren

Bekijk profiel

markvanweeren@blenheim.nl