00969

Gemeente haalt waardestijging ten onrechte naar zich toe'

Eén ding is volgens erfpachtadvocaat Eduard de Geer van kantoor Corten De Geer glashelder. Ook hij vindt het advies uit het deskundigenrapport als startpunt verkeerd.

De Geer is tevens de advocaat in de Seba-zaak, waarin het Amsterdamse gerechtshof heeft bepaald dat de gemeente niet elk tijdvak de regels mag veranderen. Volgend jaar beslist de Hoge Raad in cassatie. Als die de erfpachters gelijk geeft, hebben deze huizenbezitters, eeuwigdurend, recht op de oude lagere erfpacht. Een aanbod van de gemeente zal dan zeker door niemand worden aanvaard.

"De deskundigen gaan er enerzijds vanuit dat de opbouw van de WOZ-waarde die door de Belastingdienst wordt gehanteerd, juist is," aldus De Geer. "Het door de Belastingdienst berekende erfpachtdeel WOZ-waarde bestaat voor een groot deel uit de aankoopprijs van het huis, en voor een

Het door de commissie gehanteerde percentage acht De Geer onredelijk

klein deel uit de 'erfpachtcorrectie', het deel dat van de gemeente is."

In hetzelfde rapport berekenen de deskundigen de grondwaarde op een andere manier. Daarbij trekken zij van de WOZ-waarde de herbouwwaarde van het huis af. Zo komen de deskundigen op een grondwaarde van bijna de helft van de totale waarde van een huis. "Het kan," aldus De Geer, "niet allebei juist zijn."

Ook stelt De Geer dat de gemeente ten onrechte de waardestijging van een huis aan zichzelf toerekent. "Het zijn bewoners die de sfeer in historische binnensteden maken," zegt hij. "De door de gemeente gefinancierde voorzieningen zijn niet de belangrijkste factoren."

Een volgend punt dat de grondwaardecommissie volgens De Geer niet goed toepast, is de depreciatie, de waardevermindering ten opzichte van eigen grond omdat grond op erfpacht nadelen heeft en minder waard is.

De rechter heeft in de zogeheten zaak-Honnebier al uitgemaakt dat de grondwaarde bij erfpacht met veertig procent naar beneden moet worden bijgesteld. Het is volgens De Geer de omgekeerde wereld dat de rapportschrijvers dit negeren, maar wel aanbevelen om politieke redenen een korting toe te passen.

Ook het door de commissie voorgestelde canonpercentage acht De Geer onredelijk. Dat percentage bestaat uit een inflatiecomponent, een rentecomponent, een risicocomponent en een kostendeel.

Het grote probleem zit in het risico- en kostendeel. Dat beslaat meer dan de helft van de te betalen canon. De argumenten die de commissie voor deze verhoging aanvoert, zijn niet onderbouwd en horen niet thuis bij eeuwigdurende erfpacht. De genoemde risico's zijn volgens de commissie zelf symmetrisch verdeeld over beide partijen. Het is niet redelijk de erfpachter daarvoor te laten betalen.

Ook de vergoeding voor het risico dat een huizenbezitter geen canon betaalt, is volgens De Geer onzin. In de wet is bepaald dat in geval van wanbetaling de gemeente de canon en alle kosten kan verhalen door het erfpachtrecht te beëindigen en het huis te verkopen.

Wat resteert zijn de administratiekosten. "Die zijn met de helft van de canon veel te hoog. De canoninkomsten van Amsterdam bedroegen in 2014 circa 88 miljoen euro. Voor 44 miljoen euro doe ik die administratie wel voor de gemeente."

128254