Advies: maak WOZ-waarde uitgangspunt van nieuw erfpachtstelsel

18-06-15 12:37 uur - Bron: Het Parool



© Rink Hof

De WOZ-waarde van huizen moet het uitgangspunt worden in het nieuwe erfpachtstelsel in Amsterdam. Dat staat in een advies aan de gemeente dat vandaag is gepresenteerd.

Van de WOZ-waarde moet dan de waarde van de 'opstal', de waarde van het huis zelf, worden afgetrokken. Eigenaren van huizen op erfpacht dienen verder de keuze te krijgen of ze willen overstappen naar het nieuwe erfpachtsysteem en zouden daartoe verleid moeten worden met een door de politiek te bepalen korting van bijvoorbeeld 25 tot 45 procent.

Rapport van de hoogleraren
Download pdf (2,4 MB)

Het advies, dat is geschreven door de hoogleraren Tom Berhout (Nyenrode), Dirk Brounen (Tilburg) en Piet Eichholtz (Maastricht), is vanmorgen gepresenteerd aan de Amsterdamse raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Dit najaar besluit de gemeente of zij het advies overneemt.

Introductie vanaf 2016

Besloten is het nieuwe erfpachtsysteem al vanaf 2016 in te voeren. Amsterdam gaat vanaf dat moment over van een systeem van voortdurende erfpacht, waarbij de canon steeds moet worden aangepast, naar een systeem van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de burger niet elke vijftig jaar wordt verrast door plotselinge verhogingen van de erfpachtlasten.

De plannen treffen 250.000 bestaande erfpachtcontracten, die goed zijn voor negentig miljoen euro aan inkomsten die jaarlijks bij de gemeente binnenstromen.

Financiële formule

Voor bestaande woningen geldt de WOZ-waarde van januari 2014. Bij het bepalen van de waarde van de gebouwen op de grond wordt een aparte methode ontwikkeld, waarbij ook gekeken wordt naar de veroudering. Hoogleraar Marc Francke van de Universiteit van Amsterdam heeft daarvoor een apart advies opgesteld, waarbij wetenschappelijk de waardeverlaging van woningen door veroudering wordt vastgesteld. Een derde element is het te hanteren canonpercentage. Dat zal volgens een financiële formule worden vastgesteld.

Verder adviseert de commissie de erfpachters te laten kiezen tussen een vaste hogere canon, of een die geïndexeerd wordt met de inflatie, maar waarvan de waarde op moment van het sluiten van het contract gelijk is. Net als bij een variabele hypotheekrenrente kan die indexatie heel duur uitpakken als de inflatie stijgt.

Beperkte schade

De hoogleraren adviseren Amsterdam een ruimhartige korting te geven om het nieuwe stelsel tot een succes te maken - en huizenbezitters dus te laten overstappen. Den Haag en Rotterdam gaven kortingen van 55 en 45 procent, maar 25 procent is volgens hen ook mogelijk. Eigenlijk willen zij hierover geen uitspraken doen, wel zeggen ze dat dit weliswaar veel geld lijkt te kosten, maar dat de schade beperkt zal zijn. Op dit moment leiden de uitspraken van de rechter in de vele erfpachtzaken ook al tot veel verliezen voor de gemeente.

Volgens de commissieleden is de weg die Amsterdam inslaat met het nieuwe stelsel heel goed. Een erfpachter kan immers ook in het nieuwe systeem kiezen tussen erfpacht afkopen of canon betalen, waarbij dus nieuw is dat de erfpachtherziening na een tijdvak van bijvoorbeeld vijftig jaar verdwijnt. Eichholtz: 'Die keuze is veel waard. De erfpacht blijft immers altijd aftrekbaar voor de belasting en hypotheken niet altijd. Het kan voor sommigen dus financieel heel aantrekkelijk zijn voor erfpacht te

GERELATEERDE ARTIKELEN

Het gaat slecht met de Amsterdamse markt

'Waarde Airbnb meer dan verdubbeld naar 24 miljard dollar'

Nieuw duurzaam hotel aan het Vondelpark

Luchtvaartmaatschappijen eisen maatregelen voor goedkoper vliegverkeer

ALLES OVER

Economie

TOP 5 MEEST GELEZEN | TOP 5 MEEST GEMAILD

1 Teruglezen: 2,3 miljoen bezoekers op 'geslaagde en gemoedelijke' Sail

2 Peter Buwalda, Simone van Saarloos? Nee, dan Annejet van der Zijl

3 Rotterdam is hot: meer Amsterdammers verhuizen naar havenstad

4 Student in 1 huis met (ex-)gevangene: in Denemarken werkt het

5 Opstand bewoners Zeeburgerpad tegen 'Manhattan aan het Lozingskanaal'