00992

Erfpacht Expert kraakt ook nieuwe opzet

'De rijken betalen niet mee'

PAROOL 26-10-2015

Met de Amsterdamse erfpacht kan het nooit meer wat worden, zegt Robin Fransman. De stad is namelijk verslaafd aan de inkomsten.

TON DAMEN

'Amsterdam gebruikt de erfpacht puur om belasting te innen," zegt Robin Fransman, chef financiële sector van commerciële denktank de Argumentenfabriek. "Met belasting heffen is niets mis. Over de vraag hoe hoog een belasting moet zijn, kun je steggelen. Over de vraag of de overheid veel geld moet uitgeven ook. Maar erfpacht gebruiken om belasting te innen, is ongehoord oneerlijk. De rijkste Amsterdammers in delen van Zuid en in de grachtengordel met huizen op eigen grond betalen niet mee."

Fransman is een van de sprekers tijdens het erfpachtdebat morgen in De Balie. Aanleiding zijn de plannen van de gemeente het huidige systeem van voortdurende erfpacht, waarbij de canon na het aflopen van een tijdvak van vijftig jaar wordt aangepast, te vervangen door een eeuwigdurend stelsel. Daarbij wordt het ook mogelijk erfpacht voor altijd af te kopen. Drie hoogleraren brachten een meer dan honderd pagina's dik advies uit, maar Fransman is niet onder de indruk.

Hij snapt de Amsterdamse politici ook niet. "Het is een raadsel waarom linkse partijen deze hoge, arbitraire, willekeurige en niet-progressieve belasting steunen. De rijken betalen niet mee. En het is vreemd dat de VVD, pleitbezorger van een vrije markt, akkoord gaat met erfpacht, waarbij van tevoren vast staat hoe hoog de inkomsten van de gemeente moeten zijn. Het is ook nog een belasting op jong zijn. Jonge mensen die laat instappen, moeten vaak duurdere contracten afsluiten. De erfpacht wordt immers steeds verhoogd. Wie woont, kan met een beetje geluk blijven zitten."

'Raadsel waarom linkse partijen deze niet-progressieve belasting steunen'

Als belastinginstrument is erfpacht ook nog eens duur, oordeelt Fransman. Hij wijst op het grote administratieapparaat van Grond en Ontwikkeling, het gemeentelijke grondbedrijf. Bovendien betaalt de stad zich blauw aan juridische kosten en verloren rechtszaken.



Robin Fransman: 'Het is ook nog een belasting op jong zijn.' FOTO MATS VAN SOOLIN

En nu banken hebben gezegd dat ze het huidige systeem niet meer willen financieren, is voor Fransman wel duidelijk dat de Amsterdamse methode van erfpacht heffen niet houdbaar is.

Een groot bezwaar is volgens hem dat de stad eenzijdig en ongefundeerd de grondprijs vaststelt. "Die mocht ook in de crisis niet dalen, want dan zouden de inkomsten van de gemeente terugvallen. Alle plannen met bouwlocaties zijn stopgez ambtenaren werden ontslagen en ging er een slot op de stad. En, ja, e waren geen bouwers – maar met ee lagere grondprijs waren die er wel geweest."

De wijze waarop de gemeente de grondprijs berekent, is volgens Fransman sowieso onzinnig.

"Het gaat om les één van de beleg gingsleer. Zeg mij de huur van een appartement en ik kan de waarde b

128279



Robin Fransman: 'Het is ook nog een belasting op jong zijn.' FOTO MATS VAN SOOLINGEN

Debat in De Balie

Financieel denker en publicist Robin Fransman gaat morgen tijdens het Stadsgesprek in De Balie in debat met onder anderen VVD-wethouder Eric van der Burg en vastgoedexpert en oud-PvdA-raadslid Bouwe Olij over de toekomst van erfpacht in Amsterdam. Onder leiding van journalist Lorianne van Gelder (Het Parool) en Tim Wagemakers (De Balie) maken ze de stand van zaken op. Is Amsterdam er klaar voor om een meer dan honderd jaar oud systeem zo drastisch te veranderen? Wat betekent het voor de toekomst van Amsterdam? En wat zijn de gevolgen voor Amsterdammers? Aanvang 20.00 uur. Kaartjes zijn te koop aan de deur of via www.debalie.nl, €10, met kortingspas of Paroolbon €7,50.

En nu banken hebben gezegd dat ze het huidige systeem niet meer willen financieren, is voor Fransman wel duidelijk dat de Amsterdamse methode van erfpacht heffen niet houdbaar is.

Een groot bezwaar is volgens hem dat de stad eenzijdig en ongefundeerd de grondprijs vaststelt. "Die mocht ook in de crisis niet dalen, want dan zouden de inkomsten van de gemeente terugvallen. Alle plannen met bouwlocaties zijn stopgezet, ambtenaren werden ontslagen en ging er een slot op de stad. En, ja, er waren geen bouwers – maar met een lagere grondprijs waren die er wel geweest."

De wijze waarop de gemeente de grondprijs berekent, is volgens Fransman sowieso onzinnig.

"Het gaat om les één van de beleggingsleer. Zeg mij de huur van een appartement en ik kan de waarde berekenen. Elke poging het omgekeerd te doen, is fictie. Je kunt niet, zoals de stad doet, de waarde van de grond van de waarde van een huis afleiden en dan terugrekenen naar de canon. Probeer het maar – het lukt niet."

De gemeente hanteert de residuele grondwaardetheorie. Die gaat ervan uit dat de waarde van de grond resteert als van de waarde van het geheel – zeg de WOZ-waarde – die van de opstal wordt afgetrokken. Bij nieuwbouw zijn dat de stichtingskosten. Bij bestaande bouw varieert dat van vrijwel niets als het gaat om een krot, tot een vermogen bij een monument.

Fransman wijst er verder op dat de dienst Belastingen, de gemeente, bij het vaststellen van de WOZ-waarde huizen op erfpachtgrond soms hetzelfde waardeert als dezelfde naburige huizen op eigen grond. Maar bij de nieuwe voorstellen gaat de gemeente ervan uit dat de erfpachter die overgaat op eeuwigdurende erfpacht, nog flink moet bijbetalen.

Zo lang erfpacht essentieel is voor de inkomsten van de gemeente, gaat niemand uit dit vraagstuk komen, denkt Fransman. Het zou in zijn ogen een beter idee zijn een andere belasting te overwegen, of anders de onroerendezaakbelasting te verhogen.