'Willekeur regeert bij afkoop erfpacht'



Huizenbezitters demonstreren bij de Stopera tegen het erfpachtplan © Maarten Brante

Opinie - De gemeenteraad beslist in juni over de overstapregeling voor de afkoop van erfpacht. Dat gebeurt op basis van incompetente berekeningen, stellen Gert Nieveld en Berber Paarlberg.

DOOR: GERT NIEVELD EN BERBER PAARLBERG 29 MEI 2017, 12:27

Gemeentelijke incompetentie en willekeur. Die woorden borrelen op bij de erfpachtplannen van de gemeente Amsterdam.

Is hier serieus over nagedacht of maken de gemeente en haar extern ingehuurde specialisten er een potje van? Lees even mee.

De 'buurtstraatquote'. Waar is die op gebaseerd? Onze zijburen hebben hetzelfde grondoppervlak en een identieke tuin. Ze hebben wel een veel bredere stoep met ruim plek voor zithoekjes. Aangenamer, lijkt ons. Waarom ligt de buurtstraatquote voor hen bijna 25 procent lager dan voor ons?

Tienduizenden euro's

Vanwege gezinsuitbreiding hebben we een opbouw op ons huis gezet. We snappen dat dit een hogere WOZ-waarde betekent. Maar wat heeft dat met de grond onder ons huis te maken? Met slechts een paar meter verschil in afstand komen wij op tienduizenden euro's verschil in afkoopkosten.

Blijkbaar straft de gemeente ons voor onze opbouw. Gezien dit verschil is het aantrekkelijker om onze opbouw te slopen, met de daardoor lagere WOZ-waarde en een wellicht lagere buurtstraatquote een lagere erfpachtafkoop te regelen en een paar jaar later weer een nieuwe opbouw te plaatsen.

00925



128201

De overburen. Ons huis is net zo groot als dat van de overburen. Zelfde oppervlakte, zelfde straat, zelfde grond, zelfde bouwtype, zelfde bouwperiode, zelfde WOZ-waarde, zelfde verkoopprijs. Eén verschil: het huis van de overburen staat op eigen grond.

Verzakking

Afkoop van de erfpacht levert ons niets aan extra waarde van ons huis op. Met dezelfde calculaties van de gemeente kunnen wij hieruit alleen maar concluderen dat de waarde van de grond onder ons huis - en dus de erfpachtwaarde - nul zou moeten zijn. Sterker: door de slechte kwaliteit van de grond onder ons huis hebben we te maken met verzakking.

In hoeverre is de gemeente als grondeigenaar hiervoor aansprakelijk? Of bestaat dat eigendom alleen uit lusten van inkomsten, zonder lasten van onderhoud?

Hoe staat het eigenlijk met de erfpacht die al bijna honderd jaar is betaald? Hoe is die opgenomen in de afkoopcalculaties? Kennen de erfpachtspecialisten van de gemeente het begrip 'netto contante waarde', waarmee de financiële wereld dit soort zaken op basis van historische betalingen en verwachte rente verrekent?



Gert Nieveld, zakelijk analist © -

Als we het nu voorgestelde afkoopbedrag op een behoudende manier zouden beleggen, is dat aan het einde van onze canonperiode aanzienlijk meer waard.

Nogal willekeurig

Deze afkoopcalculaties lijken nogal willekeurig. De afkoop is bovendien 'eeuwigdurend'. Maar is dat wel zo? Belastingtechnisch waarschijnlijk wel. Alleen: heeft de gemeente naar de juridische consequenties gekeken?

00925
In vergelijkbare afkoopsituaties hebben rechters bij faillissement geconcludeerd dat de 'eeuwigdurende' afkoop in feite een langdurige huurovereenkomst betrof (in de vorm van niet-opzegbare gebruiksrechten).

Conclusie: het eigendom kon niet als bezit worden beschouwd en verviel daarom aan de juridische eigenaar - in dit geval de gemeente. Het zou ons niet verbazen als de hypotheekbank hier net zo over denkt. Erfpachtafkoop heeft pas echt zin als wij, net als de overburen, de grond onder ons huis op onze naam hebben staan. Anders blijven we tweederangs eigenaren.

Vraag is ook hoe we de recente verlaging van de afkooppercentages en de verhoging van de kortingen moeten opvatten. De gemeente presenteert het als buitenkansje.

Elk bedrijf dat na zorgvuldige analyse van z'n productwaarde bij de eerste tegenslag zo'n klantenkorting doorvoert, maakt zich volkomen belachelijk. Blijkbaar zit er behoorlijke rek in die voorgestelde erfpachtkosten en waren al die zorgvuldige calculaties ook nattevingerwerk.

Wij wachten op een stadsbestuur dat competent genoeg is om het erfpachtvraagstuk eerlijk op te lossen. Tot die tijd gaat de eeuwigdurende afkoop er bij ons niet in.

Lees ook: Dit is wat we weten over het nieuwe erfpachtstelsel

Volg en lees meer over:
☐ Erfpacht ☐ Wonen in Amsterdam ☐ Opinie

REACTIES (0)

Plaats een reactie

Nog **600** tekens

128201