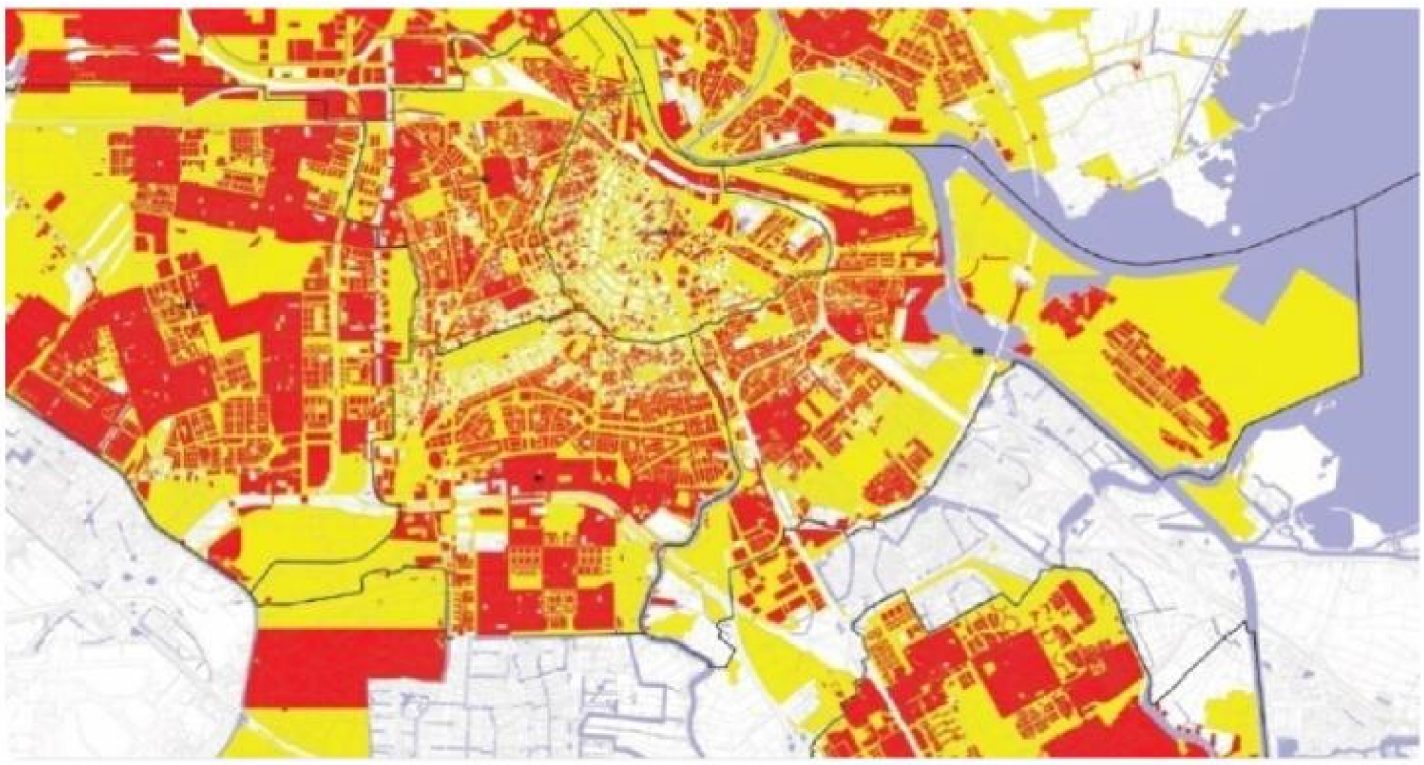
VASTGOED JOURNAAL

DE HEEREN VAN 100



Amsterdam geeft eerste eeuwigdurende erfpacht in zomer 2016 uit



De gemeente Amsterdam maakt snelheid voor wat betreft de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Begin 2016 krijgt de gemeenteraad het besluit voorgelegd hoe het nieuwe erfpachtsysteem gaat uitpakken voor erfpachters, kopers en hypotheekleningverstrekkers. De eerste eeuwigdurende uitgifte staat gepland voor de zomer van 2016.

2 dagen geleden

3 minuten leestijd

In juni heeft de onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) bestaande uit de hoogleraren Tom Berkhout (Nyenrode), Dirk Brounen (Universiteit Tilburg) en Piet Eichholtz (Universiteit Maastricht) haar advies over de invoering van eeuwigdurende erfpacht gepresenteerd. Burgemeester en wethouders staan daar positief tegenover. De GWC heeft een methode geadviseerd waarmee de grondwaarde en de erfpachtkosten kunnen worden bepaald. Ook heeft zij geadviseerd over de uitgangspunten voor het overstappen vanuit het huidige erfpachtstelsel naar het eeuwigdurende erfpachtstel.

Goede basis

Wethouder Grondzaken, Eric van der Burg: "De grondwaardecommissie heeft een goede basis gelegd voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Ik ben positief over de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel. Het was mooi geweest als de GWC ons van rekenvoorbeelden had voorzien en een aanzet had gegeven voor commercieel vastgoed. Deze zaken worden nu verder uitgewerkt door de gemeente. In januari verwacht ik dat het college een definitief en gedetailleerder besluit kan nemen over de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast."

Grondwaarde met de WOZ als vertrekpunt

Het college staat positief tegenover de (residuele) bepaling van de grondwaarde door de WOZ waarde te verminderen met de opstalwaarde. De WOZ waarde ligt vast tussen gemeente en eigenaar. Voor commercieel vastgoed heeft de GWC niet alle parameters aangereikt, hetgeen dan ook om nadere uitwerking van de gemeente vraagt.

Advies Grondwaardecommissie



Drie soorten canon

De grondwaardecommissie stelt voor om de erfpachter drie betalingsvormen aan te bieden: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop. Het college heeft de voorkeur voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Een indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding, ligt het meest voor de hand. Deze keuze zal in de inspraak overigens nog expliciet aan Amsterdammers worden voorgelegd, net als natuurlijk het hele stelsel.

Tegengaan van speculatie

Het college heeft ook ingestemd met de bestuurlijke reactie op de motie over het tegengaan van speculatie. In het huidige erfpachtstelsel zijn diverse maatregelen opgenomen om speculatie tegen te gaan. Het einde van een tijdvak is in het huidige stelsel een natuurlijk moment voor controle. Dit moment bestaat in het eeuwigdurende stelsel niet meer. Twaalf maatregelen zorgen in het nieuwe stelsel voor het tegengaan van speculatie. De erfpachter is verplicht om de grond binnen een bepaalde termijn te bebouwen.



Column: Het transformatieproces bij leegstaand (zorg)vastgoed

Transformatie van leegstaand (zorg) vastgoed. De winst en kostenbesparing zit in het proces. De procedure is de sluitpost.

11:29 - 3 dagen geleden | leestijd 4 minuten

THEMAMAAND ZORGCONCEPTEN TRANSFORMATIE

Vastgoedkalender

13 OKT Alternatieve financieringsvormen vastgoed

14 OKT Opleiding actualiteitensessie ROZ modelhuurovereenkomst kantoor

20 OKT Het nieuwe WWS