Rekenkamer Amsterdam

PERSBERICHT

EMBARGO TOT WOENSDAG 27 JUNI 2012 9:00 UUR

Gemeentelijk erfpachtvoorstel vaak niet geaccepteerd

Oordeel deskundigen gunstiger voor erfpachter

Meer dan de helft van de erfpachters accepteert de gemeentelijke erfpachtaanbiedingen niet. Deskundigen stellen de jaarlijkse canon bij 82% van deze aanbiedingen gemiddeld € 591 lager vast dan de gemeente. Door de lage acceptatiegraad worden gemeente en erfpachter geconfronteerd met hogere kosten. Het college van B en W deelt de conclusie van de rekenkamer dat het systeem veranderd moet worden. Dit blijkt uit het vandaag verschenen rapport *Canonherzieningen einde tijdvak; de gemeentelijke aanbiedingen onderzocht* van de Rekenkamer Amsterdam.

Achtergrond
De gemeente Amsterdam bezit veel grond. Deze grond verkoopt zij niet, maar geeft zij uit in erfpacht. De erfpachter mag de grond in principe altijd gebruiken, zolang hij zich maar aan de afspraken houdt en een vergoeding voor het gebruik van de grond - de (erfpacht)canon - betaalt. Afhankelijk van de voorwaarden maken de gemeente en de erfpachter na 50 of 75 jaar nieuwe afspraken over de voorwaarden van het gebruik van de grond en de nieuwe canon. Voor een steeds grotere werkdeel van de erfpachtrechten doet de gemeente eerst een aanbieding voor de nieuwe canon. Gaat de erfpachter hiermee niet akkoord, dan wordt de canon alsnog door een commissie van drie deskundigen vastgesteld.

Na het afwijzen van de gemeentelijke aanbiedingen stellen deskundigen in 18% van de onderzochte dossiers de jaarlijks te betalen canon gemiddeld € 163 hoger vast dan de gemeente. In 82% werd de te betalen canon gemiddeld € 591 lager vastgesteld.

Zowel de gemeente als de erfpachter blijven de kosten van de deskundigen bespaard (€ 885) wanneer de gemeentelijke aanbieding wordt geaccepteerd. Wanneer de gemeentelijke aanbiedingen en de waardebepaling van deskundigen uitelkaar zouden lopen, pakt de gemeentelijke aanbieding voor zowel de gemeente als de erfpachter voordeliger uit.

In het geval dat de gemeente blijft doen wat ze tot nu toe deed, verwacht de rekenkamer dat nog meer erfpachters dan voorheen de gemeentelijke aanbieding zullen afwijzen, terwijl het aantal gemeentelijke aanbiedingen in de komende jaren sterk zal stijgen. Van ruim 200 in 2012 naar bijna 5.200 in 2023.

Een deel van de oplossing zit in het transparanter maken van (het systeem van) de gemeentelijke aanbieding. Daarvoor is het noodzakelijk dat het college onderzoekt hoe de gemeentelijke aanbiedingen voorspelbaar, begrijpelijk, en controleerbaar kunnen worden gemaakt. Een ander deel van de oplossing is dat het gemeentebestuur zoekt naar mogelijkheden om de methode van de gemeente en die van deskundigen meer met elkaar overeen te laten komen. In dat geval is onderzoek naar de (juridische) mogelijkheden om gezamenlijke 'spelregels' af te spreken gewenst.

Het college van B en W geeft aan het merendeel van de aanbevelingen van de rekenkamer te willen meenemen in de actualisatie van het erfpachtstelsel.

Noot voor de redactie: vanaf woensdag 27 juni 2012 om 9:00 uur is het rapport digitaal beschikbaar op de website www.rekenkamer.amsterdam.nl. Voor meer informatie: de heer drs. [redacted] of mevrouw [redacted], tel: [redacted]