Nul20.nl – 9 oktober
Herzien bericht
http://www.nul20.nl/college-volgt-advies-herziening-erfpachtstelsel

College volgt advies herziening erfpachtstelsel

update 9 oktober 10:30

Het college komt begin 2016 met een uitgewerkt voorstel voor de transitie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het advies van de grondwaardecommissie dient daarvoor als uitgangspunt, maar anders dan de commissie wil het college de erfpachter minder keuze aanbieden. De commissie stelde voor de erfpachter te laten kiezen uit een vaste canon, een geïndexeerde canon en afkoop. Het college schrapt de optie vaste canon. Dit vanwege de "transparantie in de woningmarkt".

In juni hebben de drie professoren van de Grondwaardecommissie (GWC) hun advies gepresenteerd over de invoering van eeuwigdurende erfpacht. De GWC heeft een methode geadviseerd waarbij de waarbij de WOZ-waarde het vertrekpunt is voor de bepaling van de grondwaarde en de erfpachtkosten. Het college neemt die methodiek over.

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." In het voorstel van het college gaat de toekomstige erfpachter een jaarlijkse geïndexeerde canon betalen. Volgens het persbericht gaat deze keuze "nog expliciet aan Amsterdammers worden voorgelegd, net als natuurlijk het hele stelsel."

Het nieuwe stelsel moet zekerheid brengen voor de erfpachter. Nadat de canon eenmaal is vastgesteld vindt jaarlijks alleen nog een inflatiecorrectie plaats. Voor het zover is zal er nog heel wat water door de rivier stromen. De gemeente staat voor een enorme klus om het nieuwe stelsel te operationaliseren en transparant te maken. De kritiek van onderzoeksbureau RIGO op het advies van de commissie is dat het huidige probleem van de weinig transparante grondwaardebepaling nu wordt verlegd naar een (fictieve) bouwkostenbepaling. De komende maanden wordt gewerkt aan voorbeelduitwerkingen, aan de financiële effecten voor de erfpachter en de gemeente en aan eventuele kortingsregelingen bij het tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.