Geachte leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken,

In de aanloop naar de raadsvergadering van vanavond waarin erfpacht aan de orde komt brengt Vereniging Eigen Huis graag het volgende onder uw aandacht.
De bestuurlijke keuze om het huidige systeem te gaan omzetten naar eeuwigdurende erfpacht juicht Vereniging Eigen Huis van harte toe. De uitwassen onder het huidige systeem zijn de vereniging en haar Amsterdamse leden immers een doorn in het oog. Het is echter wel van belang dat deze historische omzetting op een consumentvriendelijke manier gebeurt. En daar maakt de vereniging zich grote zorgen over. Bijgevoegd zijn onze eerdere brief + rapport van RIGO aan de wethouder. Ook bijgevoegd zijn aanvullende kanttekeningen van RIGO naar aanleiding van de brief van de gemeente van 6 oktober jongstleden.

In het kort constateert de vereniging het volgende:

- Het is van belang dat het nieuwe systeem ook voor erfpachters die niet willen overstappen een redelijk systeem is. Het is belangrijk dat het gaat om een vrijwillige keuze voor een overstap naar een eeuwigdurend afgekochte erfpacht.
- Het huidige gedoe met taxaties rondom canonvaststelling dreigt verlegd te gaan worden naar gedoe met het bepalen van de hoogte van de bouwkosten:
- Terecht heeft de gemeente geconcludeerd dat bouwkosten niet berekend kunnen worden met een Bouwkostenkompas. Om die reden is opdracht gegeven aan een bouwkostenbureau om dit nader te onderzoeken: wie, hoe, wat?
- De verouderingsaftrek (hoe ouder de woning, hoe lager de bouwkosten, dus hoe hoger de grondwaarde) kan onredelijke uitkomsten geven en is niet generiek toepasbaar.
- Ten onrechte wordt depreciatie bestempeld als "korting". Het gaat om correcties op niet-marktconforme grondwaarden, niet om kortingen en dus ook niet om staatssteun
- Het is nog niet duidelijk hoe er precies tot een canonpercentage wordt gekomen.

Al met al is er behoefte aan meer duidelijkheid en een concrete uitwerking van de plannen alvorens een definitief oordeel te kunnen geven. Daar waar tot op heden de Amsterdamse erfpacht vooral de indruk geeft dat het de gemeentekas moet worden gespekt, moet voor het nieuwe systeem de positie van de erfpachter voorop worden gesteld. Zal de totale systematiek leiden tot aanvaardbare afkoopsommen? Als afkoop alleen voor de hoofdprijs mogelijk wordt dan zal het nieuwe systeem geen succes worden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Vereniging Eigen Huis
Mob 5.1.2e