IBR Tracker

*Dit document is afgedrukt via IBRTracker op 24-1-2016 en uitsluitend bedoeld voor licentiehouder a.doeleman@amsterdam.nl.*

Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht brengt rapport uit (/actualiteit/30125[1])

**Actualiteiten Bouwrecht**
*Nieuws*

# Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht brengt rapport uit

Publicatiedatum: 20-01-2016

**Vanaf de zomer van 2016 gaat Amsterdam eeuwigdurende erfpacht invoeren. Er wordt gewerkt aan een overstapregeling voor de huidige 250.000 erfpachters. Begin 2016 besluit de gemeenteraad over de uitgangspunten van het nieuwe erfpachtstelsel en de overstapregeling voor bestaande erfpachtrechten. Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft een commissie van onafhankelijke deskundigen verzocht om commentaar te leveren op het eerdere advies 'Schoon Schip' van de door de gemeente ingestelde grondwaardecommissie (GWC) en om een aantal vragen te beantwoorden.**

De marktwaardecommissie concludeert in haar rapport, met de titel 'Bezint eer gij begint', dat invoering van eeuwigdurende erfpacht op basis van het eerdere advies Schoon Schip niet zal leiden tot een goede en vlotte transitie. De MWC pleit ervoor om tot een compromis tussen gemeente en erfpachters te komen. Daarnaast wordt de berekening van het canonpercentage uitgewerkt. Op basis van de huidige marktgegevens acht de MWC een canonpercentage van 1,9% redelijk.

Nol Monster (voorzitter MWC): "De grondwaardecommissie maakt wel Schoon Schip voor de toekomst, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, maar bij de overgang van het oude naar het nieuwe stelsel wordt bepaald geen Schoon Schip gemaakt. De aanvangswaarde van de nieuwe canon van het nieuwe erfpachtsysteem lijkt namelijk op de oude gebrekkige wijze te gaan worden berekend. Veel erfpachters zullen hoge omzettingskosten moeten betalen. Dat geldt ook voor die erfpachters die hun canon hebben afgekocht" En " Wanneer het advies van de GWC door de gemeente wordt opgevolgd, zal er geen draagvlak zijn onder erfpachters om over te stappen. Een valse start van de nieuwe grondpolitiek zou de gemeente wel eens ernstig kunnen opbreken. Vandaar dat de marktwaardecommissie haar rapport de naam 'Bezint eer gij begint' heeft meegegeven."

Als compromis tussen de gemeente, als grondeigenaar, en de honderdduizenden huiseigenaren, die in dit proces tot elkaar zijn veroordeeld, stelt de marktwaardecommissie een prijs bij overstap voor, van maximaal 17x de canon. Als andere overheidsinstanties, zoals de belastingdienst, die prijs bepalen op 17 x de canon dan lijkt dat ook voor de gemeente een goed uitgangspunt. Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn. Naar het oordeel van de MWC is 17x de canon het maximum dat een erfpachter bereid zal zijn te betalen. De erfpachter neemt immers een belangrijk voorschot op de toekomst, maar hij is dan ook wel verlost van onzekerheid in de toekomst. Bij 17 x de canon is het ook waarschijnlijker dat de omzettingskosten tot uitdrukking komen in een waardestijging van het erfpachtrecht. Want anders schiet de erfpachter er bij in bij een verkoop nadat hij zijn erfpacht heeft omgezet. Waar het om gaat is dat de gemeente rekening moet houden met wat de erfpachter voor zijn recht heeft betaald. Nu is dat niet het geval. De gemeente gaat er namelijk van uit dat de erfpachter op niets meer recht heeft dan de waarde

van de (verouderde) stenen van zijn huis (meer precies de herbouwkosten, na aftrek van veroudering).

Koen de Lange (voorzitter SEBA) over het MWC rapport: "Wij zijn verheugd dat de marktwaardecommissie zich op niet mis te verstane wijze uitspreekt over het eerdere rapport Schoon Schip. Dit komt overeen met de kritiek die wij op dat advies hebben gegeven. De politieke besluitvorming plaats laten vinden op basis van Schoon Schip wordt hiermee moeilijk." En "Het wordt nu echt de hoogste tijd dat de gemeente luistert naar de grote zorgen onder huiseigenaren en bereid is om met ons de onderhandelingen te starten over een compromis voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Het advies van de MWC geeft hier goede aanknopingspunten voor. Tot nu toe heeft de gemeente dit telkens afgewezen."

Het rapport van de marktwaardecommissie kunt u hier (http://www.erfpachtinamsterdam.nl/marktwaardecommissie.pdf) downloaden.

Bron: SEBA

Brondatum: 06-01-2016