Amsterdam reageert op advies erfpacht grondwaardecommissie

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. In juni heeft de onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) haar advies over de invoering van eeuwigdurende erfpacht gepresenteerd. Het college van B en W laat vandaag weten positief tegenover het advies te staan. 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.

Het college zal het advies verder uitwerken en begin 2016 de gemeenteraad een besluit voorleggen over de wijze waarop het advies in het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal worden verwerkt. Doelen zijn duidelijkheid en zekerheid over de erfpachtvergoeding voor erfpachters, kopers en hypotheekverstrekkers.

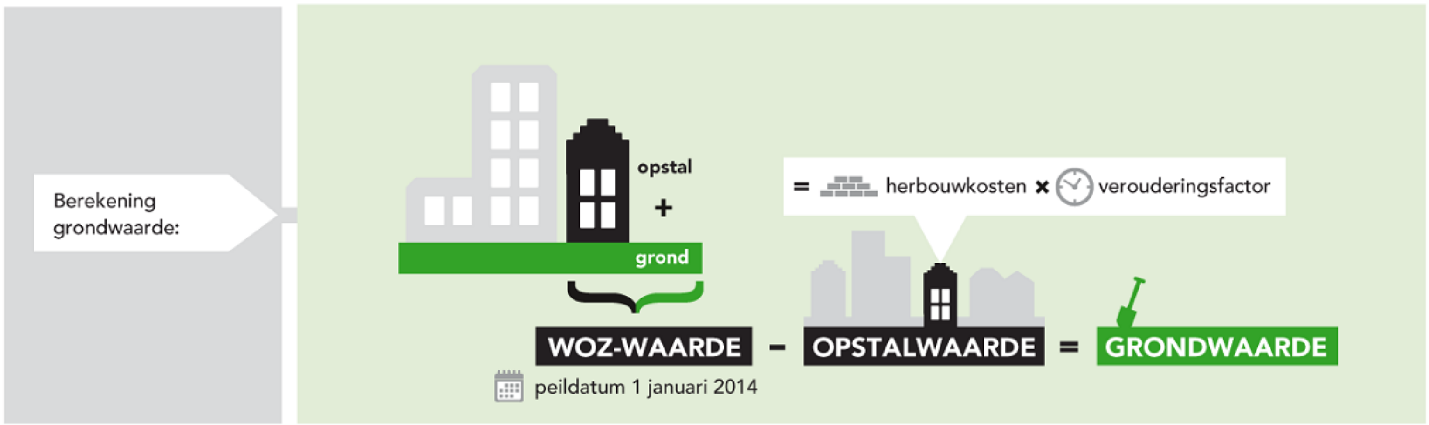
Goede basis

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



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.

Verdere uitwerking
Zoals de GWC al aankondigde moet de gemeente nog veel werk verzetten om het advies te operationaliseren en alle effecten voor zowel erfpachters als gemeente goed in beeld te krijgen. Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht is onduidelijk, het nieuwe stelsel brengt zekerheid voor de erfpachter. Sinds afgelopen zomer is hier al hard aan gewerkt. Het zou mooi zijn als het operationaliseren snel gaat, maar zorgvuldigheid en transparantie staan voorop. De komende tijd wordt nog gewerkt aan voorbeelduitwerkingen, de financiële effecten voor de erfpachter en de gemeente en de eventuele korting bij het tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De uitwerking zal begin 2016 door het college aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

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. Zie voor alle maatregelen: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Invoering in de zomer van 2016
Begin 2016 worden de Algemene Bepalingen de inspraak ingebracht, waarin de regels van het nieuwe stelsel zijn opgenomen. Later volgt dan inspraak over de manier waarop huidige erfpachters over kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De eerste eeuwigdurende uitgifte staat gepland voor de zomer van 2016.

Noot voor de redactie / niet voor publicatie
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling bestuursvoorlichting (10)(2e) of (10)(2e) (10)(2e), woordvoerder wethouder Van der Burg (10)(2e) of de website met informatie bekijken https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.