18.01.16

RIGO: "Residuele waardebepaling gaat niet werken"

Na de Commissie Monster heeft ook onderzoeksbureau RIGO zijn bedenkingen geuit tegen de wijze waarop de gemeente Amsterdam zijn erfpachtstelsel wil herzien. Volgens bouwkostendeskundige Rob de Wildt van RIGO kiest wethouder Van der Burg met zijn voorkeur voor een residuele grondwaardebepaling "een onbegaanbare route".

Alle 250.000 Amsterdamse erfpachters ontvingen vorige week een aankondiging over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. De gemeente wil van de onvoorspelbaarheid van de 50-jarige canonherzieningen af. Dit jaar wordt daartoe het huidige stelsel vervangen door eeuwigdurende erfpacht die eenmalig kan worden afgekocht. Alle erfpachters krijgen daartoe een aanbod.
Volgens plan wordt de besluitvorming voor 1 juli afgerond. Binnenkort komt het college met een uitgewerkt voorstel, gebaseerd op het advies van een onafhankelijke Grondwaardecommissie. Maar de methode die moet leiden tot het vaststellen van de grondwaarde is bij voorbaat al voer voor veel discussie. De commissie Monster heeft recent een reeks bezwaren geuit tegen de methode die Amsterdam wil toepassen. De Wildt zet vraagtekens bij de vaststelling van de fictieve opstalwaarden die nodig zijn om de grondwaarde af te leiden.
Zijn conclusie is dat Amsterdam beter het advies van de Grondwaardecommissie om te kiezen voor een residuele grondwaardebepaling, niet had kunnen overnemen: "Door te kiezen voor deze complexe en intransparante aanpak is het afbreukrisico groot. Wie het overzicht van voor- en nadelen van de drie methoden in het commissierapport goed op zich laat inwerken kan alleen maar verbaasd zijn over de keuze van zowel de commissie als B&W van Amsterdam als de gemeenteraad."
Volgens De Wildt kunnen de opstalwaarden nooit op korte termijn per individuele woning worden bepaald. "Dat betekent dat de toegepaste methodiek geen residuele grondwaardeberekening zal zijn. Maar een die wel past in de beschrijving van complex en intransparant: het moet dan een mix zijn van een residuele benadering, grondquote en vergelijkende waardebepaling. Deze is eenzijdig bepaald door de gemeente als contractpartij in de erfpacht en alleen hierdoor al aanvechtbaar."
Volgens De Wildt is de enige uitweg om met normatief bepaalde grondquotes te blijven werken en aldus aan te sluiten bij de herzieningspraktijk van de afgelopen decennia. Hierbij kan dan volgens hem de "gebruikelijke 40 procent depreciatie" (korting) van de grondwaarde worden toegepast.

N.B
De Marktwaardecommissie (de Commissie Monster) heeft zijn rapport geschreven op verzoek van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA). Mr Nol Monster zal zijn bevindingen publiek toelichten in Pakhuis de Zwijger op 1 februari. Een dag later is zijn rapport ook onderwerp voor een technische sessie bij de raadscommissie Ruimtelijke Ordening.

Bijlage: Rigo - De keuze voor fictieve opstalwaarden

TREFWOORDEN: Grondbeleid/Erfpacht

SHARE

Google™ Aangepast zoeken

GERELATEERDE ARTIKELEN

19.01.16 **VORM en BPD ontwikkelen kavel 4ab Houthaven**
08.01.16 **Commissie-Monster: 'Erfpachtgrond veel minder waard'**
16.11.15 **Erfpacht: eeuwigdurende kwestie?**
04.11.15 **SEBA: 'Referendum over vernieuwing erfpachtstelsel'**
28.10.15 **Weinig nieuwe feiten in erfpachtdebat**

NUL20 NIEUWS



19.01 **VORM en BPD ontwikkelen kavel 4ab Houthaven**
De gemeente Amsterdam heeft VORM en BPD geselecteerd voor de ontwikkeling van kavel 4ab op Narva-eiland, één van de zeven toekomstige eilanden in de Houthaven. Op deze locatie...

18.01 **RIGO: "Residuele waardebepaling gaat niet werken"**
Na de Commissie Monster heeft ook onderzoeksbureau RIGO zijn bedenkingen geuit tegen de wijze waarop de gemeente Amsterdam zijn erfpachtstelsel wil herzien. Volgens...

18.01 **Amsterdamse corporaties waarschuwen voor nepsites voor woningverhuur**
De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties waarschuwt voor oplichterspraktijken rond de verhuur van met vrije sector huurwoningen. De corporaties signaleren dat hun vrije...

15.01 **Stadsregio Amsterdam kan statushouders niet huisvesten**
De Stadsregio Amsterdam kan de oplopende aantallen statushouders slechter huisvesten dan de rest van Nederland. Dat komt voornamelijk op het conto van de hoofdstad zelf, hoewel...

15.01 **Amsterdam wil dit jaar 2400 statushouders huisvesten**
De gemeente Amsterdam stelt zich ten doel in 2016 2400 statushouders te huisvesten. In 2015 huisvestte de hoofdstad 1006 verblijfsgerechtigde vluchtelingen. Dat is weliswaar...

14.01 **'Amsterdamse woningen in een jaar tijd 17 procent duurder'**