Gemeente Amsterdam

Reacties na verschijnen rapport marktwaardecommissie

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (Werkgroep Communicatie)

Datum *08 januari 2016*

Op woensdag 6 januari verschijnt het onderzoeksrapport van marktwaardecommissie Monster onder de titel 'Bezint eer ge begint', in opdracht van Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) . Hierin wordt de methode van de Grondwaardecommissie in twijfel getrokken en een alternatief advies gegeven. Wat gebeurt naar aanleiding van dit rapport in de media?

Samenvatting

- 195 berichten tot vrijdagochtend 8 januari
- Er is nauwelijks sprake van een discussie; meer het delen van artikelen.
- Er wordt niet echt op de inhoud ingegaan; vooral een aantal oneliners worden geroepen.
- Opvallend is dat de pers de boodschap van het rapport/SEBA "erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet" kennelijk erg serieus neemt. Er zijn nauwelijks tegengeluiden te horen. Dit kan duiden op een gebrek aan inhoudelijke kennis of op een sterke relatie tussen de pers en SEBA.
- De gemeente speelt geen rol in de berichtgeving.
- Vooral oud-rechter en ombudsman Nol Monster krijgt een belangrijke rol.
- SEBA zet in op een compromis of in ieder geval een gesprek met de gemeente.
- Veel dezelfde gezichten: Jord Stam, Mark van Weeren (erfpachtadvocaat), Herman Wissen
- Vastgoedmedia nemen het nieuws pas de dag erna over.

Artikelen

In de ochtend kopt de Volkskrant met 'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'. Het is voor het eerst dat de Volkskrant bericht over de vernieuwing. Belangrijkste boodschappen:

- "Amsterdamse erfpachtgrond zou geen 60 miljard, maar hooguit 20 miljard waard zijn."
- "Het afkopen [van eeuwigdurende erfpacht] wordt zo duur dat niemand het zal doen."

Rond het middaguur volgt een artikel van AT5: 'Amsterdam schat waarde erfpachtgrond veel te hoog in'. De toon is sceptisch:

- "De huur voor deze grond, de canon, wordt nu nog elke vijftig jaar opnieuw vastgesteld. Op deze gang van zaken was veel kritiek, waarna de gemeente vorig jaar met zogenaamde 'eeuwigdurende erfpacht' op de proppen kwam."

Vervolgens post Het Parool: 'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet'

- "De drie experts trekken de methode in twijfel die de gemeente wil hanteren bij het bepalen van de grondprijs"

De Telegraaf schrijft:

- "Erfpachters die dit jaar willen overstappen naar het nieuwe stelsel, dreigen daarbij behoorlijk geplukt te worden door de gemeente."

Cobouw: "Oud-rechter veegt vloer aan met waardebepaling grond."

Tweets

Veel herhaling in de reacties van tegenstanders, die grofweg neerkomt op: de gemeente is inhalig en heeft zijn financiën niet op orde.

AT5 302.850 volgers - 141,7 invloed
'Amsterdam schat waarde erfpachtgrond veel te hoog in' https://t.co/whNhIzT1ca

(10)(2e) 84 volgers - 3,0 invloed
De financiële blunders compenseren? @AmsterdamNL @AT5

(10)(2e) 61 volgers - 0,6 invloed
De gemeente gebruikt dan ook de "reken je rijk" methode. Een oud gebruik onder salonsocialisten

gemeente_nu 11.589 volgers - 15,7 invloed
'Erfpachtplannen Amsterdam kloppen niet' #Gemeente #Bestuur #Erfpacht https://t.co/pyPQDk4VQu

(10)(2e) 598 volgers - 2,1 invloed
Eindelijk een rapport van echte (erfpacht-)deskundigen over de erfpacht in Amsterdam: veel te duur!

(10)(2e) 542 volgers - 1,4 invloed
#Amsterdam zet met eeuwigdurende #erfpacht de poort open voor speculanten. Woningzoekenden worden de dupe https://t.co/BlMh3nRBCW

(10)(2e) 12 4 volgers - 1,9 invloed
(10)(2e) @erfpacht_SEBA De grootste speculant is de gemeente Amsterdam, die ook nog over deze 'inkomsten' geen BTW hoeft te betalen.

NRC-journalist en programmamaker bij de Balie, (10)(2e) *blijft neutraal:*

(10)(2e) 976 volgers - 2,2 invloed
Belangrijke maand voor erfpachtveranderingen Amsterdam en @ericvanderburg. Morgen @NRC, het nieuws van deze week + waar staan we nu? @seba

SEBA voelt zich onbegrepen door het Parool:

erfpacht_SEBA 400 volgers - 0,7 invloed
Beste @parool Hoe komt u erbij dat SEBA "fel gekant is tegen de plannen van de gemeente om het erfpachtstelsel ingrijpend te wijzigen"?

> erfpacht_SEBA 400 volgers - 0,7 invloed
> Beste @parool Het tegendeel is het geval! Onze kritiek richt zich op de voorwaarden waarop huiseigenaren overstappen. Rectificeren svp!

(10)(2e) *heeft vrij veel volgers, maar tweet gewoonlijk vooral over eten en uitgaan in Amsterdam. Toevallig zegt hij/zij nu iets over erfpacht:*

(10)(2e) 1.295 volgers - 16,4 invloed
Kwalijk dat #Amsterdam niet stopt met de idioterie van erfpacht over de hoofden van de burger. Niet van deze tijd. https://t.co/LUSgOis8UU

> (10)(2e) 155 volgers - 2,2 invloed
> [redacted] die #Amsterdam megalomanie moet ergens van betaald worden...
> Bereik:
> https://twitter.com/zootallure/status/684712640128614401

> (10)(2e) 95 volgers - 16,4 invloed
> precies. Stelletje eikels. Ik hoop zo dat ze gestopt worden.

(10)(2e) *wil de onbetrouwbaarheid van de gemeente nogmaals aantonen:*

597 volgers - 2,1 invloed
dit schreef de Amsterdamse rekenkamer over de reden dat erfpacht in Amsterdam in 2011 zomaar 15% duurder werd https://t.co/rQ7MRDAgiL

[28] In 2011 heeft de gemeente deze factor verlaagd naar 25%. De motivatie voor noodzaak van de korting is ongewijzigd gebleven; er is bij een bestaand erfpachtrecht geen sprake van bouwrijpe grond en de erfpachter heeft geen reëel alternatief dan voortzetting van de bestaande contractsituatie. De rekenkamer heeft een kwantitatieve onderbouwing van de verlaging niet in enig besluit aangetroffen. Wel blijkt uit notulen van een overleg tussen het Bureau Erfpacht en

(10)(2e) 597 volgers - 2,1 invloed
Ter herinnering: tot jan 2011 was de erfpacht depreciatie in Amsterdam 40%, dat werd ongemotiveerd 25%, zodat erfpacht 15% duurder werd 1/2

(10)(2e) 597 volgers - 2,1 invloed
de enige reden van die plotse 15% erfpacht verhoging in Amsterdam was dat rentmeesters dat bij Staatsbosbeheer ook zo hadden ingevoerd 2/2

(10)(2e) 85 volgers - 0,9 invloed
@erfpacht_SEBA overheid heeft ook geen reden nodig om belasting te verhogen. Als Adam straks geld tekort komt gaat erfpacht +50%.

(10)(2e) olgers - 2,3 invloed
@erfpacht_SEBA als jullie dat accepteren ja

(10)(2e) 85 volgers - 1,0 invloed
@erfpacht_SEBA ik heb gelukkig geen koophuis in adam, maar kopers kunnen er op wachten.

(10)(2e) olgers - 2,3 invloed
@erfpacht_SEBA Eerlijk is eerlijk, huidige gemeentebestuur wil dit stoppen. Nu nog een fatsoenlijke prijs!

De Volkskrant, 6 januari 2016

Nieuws | Cultuur & Leven

deVolkskrant

Binnenland



De Amsterdamse grachtengordel. 80 procent van het vastgoed in de stad staat op erfpachtgrond. © Raymond Rutting

'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'

De strijd over de Amsterdamse erfpachtgrond laait weer op. Drie experts maken vandaag gehakt van het beleid waarmee een kwart miljoen hoofdstedelijke erfpachters na de zomer te maken krijgen.

Door: Tjerk Gualthérie Van Weezel 6 januari 2016, 02:00

Het is de bedoeling dat Amsterdamse eigenaren van onroerend goed in de loop van dit jaar voor eens en voor altijd hun erfpacht kunnen afkopen. Het college werkt aan de laatste details. Maar volgens oud-financieel ombudsman Nol Monster en twee erfpacht-deskundigen deugt er niets van de manier waarop de gemeente de prijs voor de grond gaat berekenen. Met de waarderingsmethodiek van de gemeente zou de Amsterdamse erfpachtgrond nu 60 miljard euro waard zijn. Op basis van de berekeningen van de commissie-Monster komt de waarde tussen de 15 en 20 miljard uit.

> Amsterdamse erfpachtgrond zou geen 60 miljard, maar hooguit 20 miljard waard zijn

Monster en zijn commissie schreven hun rapport in opdracht van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA). Oud-rechter Monster benadrukt dat hij in alle onafhankelijkheid zijn conclusies heeft kunnen trekken. 'SEBA heeft ons een paar vragen gesteld en duidelijk gemaakt welk bedrag wij voor deze klus zouden krijgen. Vervolgens waren wij vrij om ons werk te doen.'

Voorzitter Koen de Lange van SEBA is in elk geval zeer in zijn nopjes met de uitkomst. 'Dit komt overeen met de kritiek die wij al langer hebben. Het wordt nu echt de hoogste tijd dat men met ons gaat onderhandelen over een compromis.'

Aanzienlijke stijging huur

Gemeentelijke erfpachtgrond komt in meer steden voor, maar nergens op zo'n grote schaal als in Amsterdam, waar 80 procent van het vastgoed op erfpachtgrond staat. Erfpachters bezitten wel het opstal, maar de grond eronder huren zij van de gemeente. De huur, die canon wordt genoemd, wordt voor doorgaans 50 jaar vastgelegd en daarna herzien.

Met erfpacht stimuleert de gemeente nieuwbouw, omdat bouwers minder geld hoeven te lenen wanneer zij de grond van de gemeente huren. Daarnaast speelt het ideële argument mee dat de gemeente haar grond in eigen beheer wil houden. In de loop der jaren zijn de erfpachtpenningen bovendien zeer lucratief voor de stad gebleken.

De afgelopen tijd groeide het verzet tegen het erfpachtstelsel. Bij het aflopen van een tijdvak ging de canon vaak zover omhoog dat bewoners duizenden euro's per jaar extra moesten betalen. De manier waarop taxateurs die nieuwe canon vaststellen, is erg ondoorzichtig. Daardoor zijn banken terughoudender geworden met de financiering van huizen op erfpachtgrond.

> De huur ging vaak zover omhoog dat bewoners duizenden euro's per jaar extra moesten betalen

Nieuw stelsel

D66 en de VVD willen het stelsel inmiddels liefst helemaal afschaffen en huizenbezitters in staat stellen de grond onder hun huis te kopen. Maar linkse partijen vinden dat de gemeente de grond in bezit moet houden. In het college van D66, VVD en SP, dat in 2014 aantrad, is nu het compromis gesloten dat de erfpacht voortaan 'eeuwigdurend' wordt vastgesteld. Dat wil zeggen dat er nooit meer een herziening van de pacht komt. De canon kan eenmalig worden afgekocht, of wordt alleen jaarlijks verhoogd als correctie voor de inflatie.

Om te bepalen hoe de overgang naar zo'n nieuw stelsel eruit moet zien, heeft het stadsbestuur een 'grondwaardecommissie' in het leven geroepen. Die produceerde vorig jaar het rapport Schoon Schip, dat door het college is omarmd. Maar van dat advies maakt de commissie-Monster nu op beschaafde toon gehakt in het rapport Bezint eer gij begint.

Juridisch niet zuiver

Monster stelt onder meer dat de prijs waartegen erfpachters de canon eeuwigdurend kunnen afkopen niet goed wordt bepaald in Schoon Schip. Dat rapport gaat ervan uit dat een huis slechts de bouwkosten waard is en dat de rest van de waarde in de grond zit. 'Voor een huis op erfpacht is dat juridisch niet zuiver en bovendien wordt afkopen daardoor zo duur dat niemand het zal doen', zegt Monster. 'Terwijl de gemeente toch wil dat veel erfpachters afkopen.'

> Het afkopen wordt zo duur dat niemand het zal doen. Terwijl de gemeente toch wil dat veel erfpachters afkopen
>
> — Nol Monster - Oud-financieel ombudsman

Monster en zijn commissie stellen voor om de prijs van afkopen in lijn te brengen met de fiscale wetgeving voor erfpacht. 'Als een grondbezitter die zijn land verpacht komt te overlijden, moeten zijn erfgenamen erfbelasting betalen over een bedrag van zeventien keer de canon. Dat lijkt ons voor de stedelijke erfpacht ook logische vuistregel. Voor een gemiddeld Amsterdams huis kost eeuwig afkopen dan enkele tienduizenden euro's.'

Ontvang elke dag de Volkskrant Avond Nieuwsbrief in uw mailbox, met het nieuws van vandaag, tv-tips voor vanavond, en alvast zes artikelen uit de krant van morgen. Schrijf u hier in.

AT5, 6 januari 2016

ECHT AMSTERDAMS NIEUWS

Nieuws | Ajax | TV | Gespot | Specials

'Amsterdam schat waarde erfpachtgrond veel te hoog in'

woensdag 06 januari 2016 | 11:49



Deel

Volgens de gemeente is alle Amsterdamse erfpachtgrond bij elkaar zo'n 60 miljard euro waard.

Maar dit bedrag ligt in werkelijkheid tussen de 15 en 20 miljard. Zo concludeert een commissie onder leiding van oud-financieel ombudsman Nol Monster en twee erfpachtdeskundigen waarover *De Volkskrant* woensdag schrijft.

Het rapport van de commissie-Monster is geschreven in opdracht van de Stichting Erfpacht Belang Amsterdam (SEBA). De conclusie komt volgens SEBA-voorzitter Koen de Lange 'overeen met de kritiek die wij al langer hebben. Het wordt nu echt de hoogste tijd dat men met ons gaat onderhandelen over een compromis', aldus De Lange in *De Volkskrant*.

Lees ook: Fikse korting voor overstappers nieuw erfpachtsysteeem

In Amsterdam is zo'n tachtig procent van de grond in handen van de gemeente. De huur voor deze grond, de canon, wordt nu nog elke vijftig jaar opnieuw vastgesteld. Op deze gang van zaken was veel kritiek, waarna de gemeente vorig jaar met zogenaamde 'eeuwigdurende erfpacht' op de proppen kwam. Dit stelsel zou dit jaar in moeten gaan.

Lees ook: Zorgen in Buitenveldert om nieuwe erfpachtplannen

Facebook | Twitter | WhatsApp | E-mail

Lees ook

Parool, 6 januari 2016

Het PAROOL
Vrij, Onverveerd

AMSTERDAM | SPORT | ECONOMIE | ETEN & DRINKEN | CULTUUR

'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet'

06-01-16 12:00 uur - Bron: Het Parool



Deze zomer kunnen huizenbezitters die jaarlijks erfpacht betalen overstappen naar het systeem van 'eeuwigdurende erfpacht' © anp

De erfpachtplannen van de gemeente deugen niet. Dat stellen drie deskundigen in een woensdag gepresenteerd onderzoek met de titel Bezint Eer Gij Begint.

Het rapport (pdf) is opgesteld in opdracht van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (Seba), die fel gekant is tegen de plannen van de gemeente om het erfpachtstelsel ingrijpend te wijzigen. De drie experts, die volgens Seba onafhankelijk te werk zijn gegaan, trekken de methode in twijfel die de gemeente wil hanteren bij het bepalen van de grondprijs.

Deze zomer kunnen huizenbezitters die jaarlijks erfpacht betalen overstappen naar het systeem van 'eeuwigdurende erfpacht'. Daarbij kopen ze in een keer de erfpacht af. Maar hoe hoog dat bedrag moet zijn is nog niet duidelijk.

Schoon schip
Vorig jaar publiceerde een grondwaardecommissie in opdracht van de gemeente het advies 'Schoon Schip'. Daarin wordt om de prijs te bepalen onderscheid gemaakt tussen de bouwkosten van een huis en de grond waarop het is gebouwd.

De onderzoekers vrezen dat die manier van berekenen onvoordelig uitvalt voor de huizenbezitters. Volgens voorzitter Nol Monster moeten veel erfpachters hoge kosten betalen om over te stappen op het nieuwe systeem.

Seba is blij met het advies. 'Het wordt nu echt de hoogste tijd dat de gemeente luistert naar de grote zorgen onder huiseigenaren,' zegt voorzitter Koen de Lange.

(Door: Roelf Jan Duin)

Lees ook: De Stopera blijft ook in 2016 op zoek naar 'balans in de stad' (03-01-16)
Lees ook: Deze regels veranderen in Amsterdam in 2016 (01-01-16)

Printversie | Doorsturen | RSS

Telegraaf, 6 januari 2016

De Telegraaf

Proefabonnement?
10 weken € 30,-!



'Erfpachters kaalgeplukt'

Amsterdam

Erfpachters die dit jaar willen overstappen naar het nieuwe stelsel dreigen daarbij behoorlijk geplukt te worden door de gemeente.

Van een onzer verslaggevers

Daarvoor waarschuwt erfpachtersbelangenvereniging SEBA. In een rapport dat in opdracht van de stichting is geschreven, wordt felle kritiek geuit op de manier waarop de gemeente het nieuwe erfpachtstelsel realiseert. Wethouder Eric van der Burg (erfpacht) baseert zich hierbij op een rapport, Schoon Schip, dat drie vastgoeddeskundigen vorig jaar in opdracht van de gemeente schreven. Maar vandaag presenteert SEBA op haar beurt een kritisch tegenrapport, dat de fundamenten onder het gemeentelijk plan wegslaat.

Sinds 2014 wordt gewerkt aan de introductie van eeuwigdurende erfpacht. Zeker 400.000 woningen en gebouwen staan op pachtgrond, jaarlijks levert dit de gemeente zo'n 80 miljoen euro op.

De deskundigen die SEBA aanvoert, vinden dat de gemeente niet genoeg rekening houdt met de rechten van pachters, als hen een aanbieding wordt gedaan om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Zo wil de gemeente de staat van de woning mee laten tellen bij het bepalen van de prijs. „Dat is lastig uitlegbaar en strookt niet met de gangbare opvattingen." Koen de Lange, voorzitter van SEBA, roept de gemeente op in onderhandeling te treden met erfpachters over het nieuwe stelsel. „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. Dit advies geeft hier goede aanknopingspunten voor."

Vereniging Eigen Huis, 6 januari

Commissie-Monster: 'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'

Geplaatst op 06 jan 2016 , bijgewerkt 06 jan 2016, 14:53 reacties

De afkoopsom voor Amsterdammers die in een keer de erfpacht willen afkopen is veel te hoog. Dat schrijft de commissie-Monster in een rapport in opdracht van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA).

Amsterdamse huiseigenaren kunnen vanaf deze zomer voor altijd hun erfpacht afkopen. De gemeente heeft voor deze hervorming gekozen omdat de huidige procedures bij het vaststellen van de nieuwe erfpachtvergoeding (canon) ingewikkeld zijn en zorgen voor onzekerheid over de woonlasten.

Waarde

Met de waarderingsmethodiek van de gemeente zou de Amsterdamse erfpachtgrond bij elkaar zo'n zestig miljard euro waard zijn. Maar de door SEBA ingestelde commissie-Monster, bestaande uit drie onafhankelijke deskundigen, stelt dat die waarde te hoog wordt ingeschat. Zij komt uit op een waarde van maximaal 20 miljard. De gemeente gaat er volgens de commissie van uit dat een huis slechts de bouwkosten waard is en dat de rest van de waarde in de grond zit. Ze vreest dat die manier van berekenen nadelig uitvalt voor de huizenbezitters. Bovendien wordt afkopen daardoor zo duur dat niemand het zal doen. Voorzitter Koen de Lange van SEBA is blij met de uitkomsten van het rapport omdat het overeen komt met de kritiek die SEBA al langer heeft.

Melkkoe

De uitkomsten van de commissie-Monster sluiten aan bij de bevindingen van Vereniging Eigen Huis. Vorig jaar onderzocht Researchbureau RIGO in opdracht van de vereniging de hervormingsplannen voor het Amsterdamse erfpachtstelsel. Toen werd ook geconcludeerd dat de afkoopsommen te hoog uitvielen. 'Dat erfpacht straks voor eens en voor altijd kan worden afgekocht is positief', zegt belangenbehartiger Steven Wayenberg van de vereniging. 'Maar de gemeente moet erfpacht niet als melkkoe gebruiken. Afkoopsommen moeten betaalbaar zijn en transparant worden vastgesteld. Anders wordt het geen succes.'

Meer gemeentes werken met erfpachtgrond, maar nergens op zo'n grote schaal als in Amsterdam. Daar staat 80% van het vastgoed op erfpachtgrond.

Nederlands Dagblad, 7 januari

Erfpacht Amsterdam deugt niet



De Amsterdamse grachtengordel. 80 procent van het vastgoed in de stad staat op erfpachtgrond.
07 januari 2016, 03:00
Tjerk Gualthérie van Weezel / vk

De strijd over de Amsterdamse erfpachtgrond laait weer op. Drie experts maakten gisteren gehakt van het beleid waarmee een kwart miljoen hoofdstedelijke erfpachters na de zomer te maken krijgen.

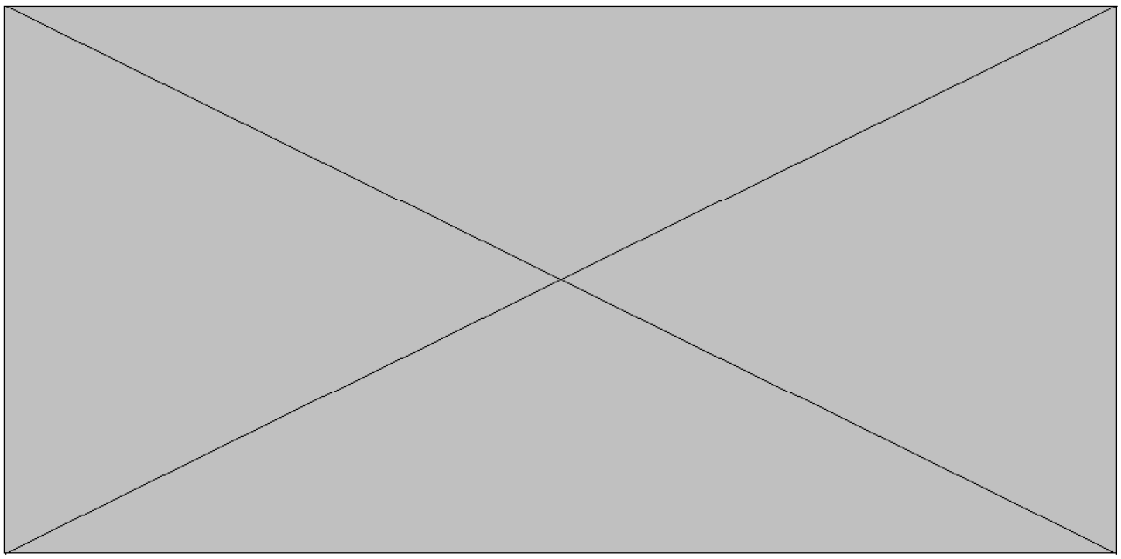
Amsterdam
Het is de bedoeling dat Amsterdamse eigenaren van onroerend goed in de loop van dit jaar voor eens en voor altijd hun erfpacht kunnen afkopen. Het college werkt aan de laatste details. Maar volgens oud-financieel ombudsman Nol Monster en twee erfpachtdeskundigen deugt er niets van de manier waarop de gemeente de prijs voor de grond gaat berekenen. Met de waarderingsmethodiek van de gemeente zou de Amsterdamse erfpachtgrond nu 60 miljard euro waard zijn. Op basis van de berekeningen van de commissie-Monster komt de waarde tussen de 15 en 20 miljard uit.

Monster en zijn commissie schre ...
Dit is 11% van het artikel.

Woningmarkt.nl, 7 januari

Drie deskundigen publiceren rapport tegen nieuw erfpachtsysteem

HIGHLIGHT
07-01-2016 (09:25)



De gemeente Amsterdam maakt het vanaf komende zomer mogelijk om over te stappen naar een ander erfpachtsysteem. Woningeigenaren die nu jaarlijks betalen kunnen naar het systeem van 'eeuwigdurende erfpacht'. Dit systeem kreeg al scheve blikken vanuit de sector, maar nu is er een rapport dat weerstand biedt aan de reeds voorgenomen plannen. Drie deskundigen betwisten de methode waarmee de gemeente de grondprijs bepaalt.

Het rapport genaamd 'Bezint Eer Gij Begint' vindt u onderaan dit artikel.

Cobouw, 7 januari

Amsterdam rekent te veel

De wijze waarop Amsterdam de waarde van erfpachtgrond berekent, kan niet door de beugel. Dat vindt een commissie van drie deskundigen onder leiding van oud-rechter Nol Monster.

Oud-rechter veegt vloer aan met waardebepaling grond.

Nog dit jaar moeten eigenaar-bewoners van woningen in de hoofdstad die op erfpacht staan, beslissen of ze die eeuwigdurend willen afkopen. Om te bepalen wat zij daarvoor moeten betalen, heeft de gemeente een commissie ingesteld, de Grondwaardecommissie Eeuwigdurend Erfpacht ingesteld die een berekeningsmethode heeft ontwikkeld.

Met die methodiek veegt de door de stichting Erfpachtersbelang Amsterdam gevraagde Marktwaardecommissie Eeuwigdurend Erfpacht nu de vloer aan. Volgens oud-rechter Nol Monster heeft de Grondwaardecommissie op volstrekt onduidelijke gronden gekozen voor de residuele grondwaarde. Daarbij gaat die commissie er vanuit dat de grondwaarde het verschil is tussen de marktwaarde van het totaal minus de bouwkosten van een woning.
Dat is wellicht hanteerbaar voor nieuwbouw, maar niet om de waarde van grond te bepalen voor erfpacht, vinden de deskundigen van de Marktwaardecommissie. Op die manier berekend zou de waarde van de erfpachtgrond in Amsterdam 80 miljard euro bedragen, terwijl het in werkelijkheid 20 miljard is.

Grondpolitiek
Monster heeft er begrip voor dat de gemeente streeft naar een vlotte, transparante en eenduidige invoering van de nieuwe grondpolitiek, die de de mogelijkheid biedt van eeuwigdurende afkoop van erfpacht. In zijn ogen kan dat echter alleen als er een werkbaar compromis komt. "Zonder werkbaar compromis geen goede en vlotte transitie", stelt hij.
Een mogelijkheid daartoe ziet Monster in het aanhaken aan de fiscale waardering. Die bepaalt de prijs op zeventien keer de erfpachtcanon. Daarbij moeten de erfpachters wel de prijs kunnen betalen en financieren. "Naar ons oordeel is zeventien keer de canon het maximum wat een erfpachter bereid zal zijn te betalen", aldus Monster.

D66 en VVD in de hoofdstad waren voor de verkiezingen voor afschaffing van erfpacht. In het coalitieakkoord met SP is dat afgeschaft naar eeuwigdurende afkoop ervan.