00443

Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

Grondwaardecommissie pleit voor *Schoon Schip* bij Amsterdamse erfpacht

Amsterdam, 18 juni 2015 - De Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht bestaande uit de hoogleraren Tom Berkhout (Nyenrode), 10)(2e Brounen (Universiteit Tilburg) en Piet Eichholtz (Universiteit Maastricht) heeft vandaag haar advies, getiteld *'Schoon schip'*, gepresenteerd aan de Amsterdamse raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Na maandenlang onderzoek en gesprekken met diverse belanghebbenden, belangenorganisaties en deskundigen, concludeert de commissie dat Amsterdam toe is aan *eenduidige eenvoud* met betrekking tot toekomstige erfpacht.

"De huidige systematiek van canonherzieningen functioneert niet langer", aldus prof.dr. Tom Berkhout, voorzitter van deze Grondwaardecommissie. In een groeiend aantal gevallen verwerpen erfpachters het aanbod van de gemeente voor een nieuwe canon. In de huidige werkwijze is veel onduidelijk en worden extra kosten gemaakt om tot een compromis te komen. "Onze bevindingen geven duidelijke aanwijzingen voor de hervorming van het systeem in eeuwigdurende erfpacht. Om te komen tot een breed maatschappelijk draagvlak moet de gemeente het systeem van canonbepaling transparant en eenvoudig maken."

De grondwaardecommissie adviseert de gemeente de residuele-waardemethode te hanteren om de grondwaarde te bepalen. Deze methode gaat ervan uit dat de waarde van de grond het verschil (residu) is tussen de marktwaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (het gebouw). Deze methode is niet nieuw, en sluit goed aan bij de Amsterdamse erfpachtsystematiek. De commissie heeft zich echter de vraag gesteld op welke punten de toepassing van deze residuele-waardemethode voor de Amsterdamse situatie verbeterd kan worden en komt tot drie adviezen.

De grondwaardecommissie adviseert:

1. de objectwaarde te bepalen op basis van de WOZ-waarde (waarde voor de Wet waardering onroerende zaken);
2. de bouwkosten en waardevermindering van de opstal te schatten op wetenschappelijke basis;
3. het canonpercentage vast te stellen op basis van de financiële theorie.

De commissie pleit hiermee voor meer gebruik van objectieve theorie voor de onderbouwing van grondslagen en voor meer inzet van grootschalige (openbare) databronnen voor de uitwerking.

Om tot deze nieuwe werkwijze te komen, heeft de commissie enkele praktische aanbevelingen gedaan. *(1) Maak het nieuwe erfpachtaanbod aantrekkelijk.* De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. (2) *Bied de burger keuzemogelijkheden.* De grondwaardecommissie adviseert de gemeente iedere erfpachter zelf te laten kiezen uit drie aanbiedingen met *gelijke* economische waarde: een vaste jaarlijkse canon; een lagere maar met inflatie geïndexeerde jaarlijkse canon; en een eenmalige afkoop voor een bedrag ter grootte van de contante waarde van de canonbetalingen. (3) *Communiceer nieuwe aanbiedingen glashelder.* Het aanbod dat iedere erfpachter van de gemeente zal krijgen, moet voor iedereen begrijpelijk zijn.

Noot voor de redactie :Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Persvoorlichter (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl