Uitwerken advies grondwaardecommissie flinke klus

Op dit moment werkt de gemeente het advies uit van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (GWC). Dit advies speelt een belangrijke rol in de vernieuwing van het erfpachtstelsel, dat voorspelbaarder en transparanter moet worden. De uitwerking is echter een ingewikkelde klus die vraagt om uiterste precisie. Voordat het mogelijk is iets te zeggen over de implicaties van het advies, is het van belang om alles zorgvuldig door te rekenen.

Waar staan we nu?

5.1. 5.1.2e is de manager voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel en legt uit wat de huidige stand van zaken is:

"Bij het verschijnen van het advies op 18 juni gaf de grondwaardecommissie aan dat er voor de gemeente nog een flinke opgave lag in de uitwerking van het advies. Het advies geeft namelijk slechts hoofdlijnen. De afgelopen weken is dan ook hard gewerkt aan concrete berekeningen. We hebben met de afdeling Belastingen samengewerkt om de WOZ-gegevens te kunnen koppelen aan de erfpachtgegevens. Vervolgens hebben we de formules in het advies nauwkeurig bestudeerd en inmiddels zijn ook de eerste proefberekeningen gemaakt. De opmerking van de GWC dat het veel tijd vergt, klopt. Gelukkig hoeft niet alles tegelijk en nu al klaar te zijn."

Fictieve rekenvoorbeelden

Nadat alle benodigde data zijn verzameld en beoordeeld, worden momenteel de formules uit het GWC-advies getest op bruikbaarheid en toepasbaarheid. 5.1.2e 5.1.2e, projectleider voor de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht, is direct met een team aan de slag gegaan:

"We zijn nu fictieve rekenvoorbeelden aan het maken voor allerlei typen woningen uit alle bouwjaren, in alle buurten van Amsterdam. Denk aan een galerijflat in Noord, een portiekwoning in de Pijp, een eengezinswoning op IJburg, een torenflat in Zuid-Oost, etcetera. Een enorme klus omdat elke berekening weer tot nieuwe zaken leidt die moeten worden gecontroleerd. Zorgvuldigheid staat uiteraard voorop."

Huidige methode versus GWC-advies

Onderdeel van het uitzoekwerk is ook het vergelijken van de formules uit het grondwaardeadvies met onze huidige rekenmethode. Dit is nodig om te bepalen of het advies uitvoerbaar is en of het een verbetering oplevert voor het berekenen van erfpachtkosten. Vragen die hierbij beantwoord moeten worden, zijn bijvoorbeeld:

- Hoe verhouden de stichtingskosten zoals we ze nu berekenen zich tot de bouwkosten die de grondwaardecommissie adviseert?
- In hoeverre is de verouderingsfactor uit het advies te vergelijken met huidige afslagen?
- Hoe werkt het als je de WOZ-waarde als uitgangspunt neemt in plaats van de VON-prijs zoals nu gebeurt?
- Welke rol speelt de risicofactor?

Al deze vragen zijn belang om een volledig plaatje te krijgen, waarover het college en uiteindelijk de gemeenteraad een besluit kan nemen.

Hoe verder?

Het college komt binnenkort met een bestuurlijke reactie op het advies van de GWC. In deze reactie wordt aangegeven op welke manier het advies is uitgewerkt, wat de conclusies daarvan zijn en binnen welke kaders de verdere uitwerking plaatsvindt. De bestuurlijke reactie is vervolgens onderwerp van gesprek in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening.

Nadat de bestuurlijke reactie over het advies van de GWC is besproken in de raadscommissie, kunnen de Algemene Bepalingen van het nieuwe stelsel worden afgerond. Deze worden vervolgens door het college vrijgegeven voor inspraak. Iedereen kan dan reageren en meediscussiëren. De planning is er op gericht om de inspraak over de Algemene Bepalingen dit najaar te starten.

Binnenkort klantenpanel over transparantie
We horen graag van erfpachters hoe zij denken over de vernieuwing van erfpachtstelsel. Daarom organiseren wij regelmatig klantenpanels. Binnenkort vindt er een klantenpanel plaats over het thema transparantie. Transparantie is een belangrijke pijler voor de gemeente en wij vernemen dan ook graag de ideeën van erfpachters over dit onderwerp.

Mocht u hierbij willen zijn, meld u zich dan aan voor het klantenpanel. U ontvangt bericht van ons zodra de datum van dit klantenpanel bekend is.