Beste Eric en (10)(2e),

Hiermee onze reactie op het advies van de commissie Berkhout

SEBA reactie op het advies van de commissie Berkhout

Voor de vernieuwing van het erfpachtsysteem heeft Wethouder Van den Burg (VVD) een commissie ingesteld om de Gemeente te adviseren over de berekening van de grondwaarde van huizen en bedrijven met erfpachtcontracten. De commissie Berkhout/Brounen/Eichholtz. Erfpachters hebben geen inspraak gehad op de samenstelling en de opdracht aan deze commissie. SEBA heeft zich begin 2015 tevergeefs tegen deze gang van zaken verzet. Op 18 juni 2015 heeft de commissie Berkhout haar advies gepresenteerd.

Het voornaamste uitgangspunt in het rapport van de commissie Berkhout is dat de verkoopprijzen van woningen met erfpacht in Amsterdam gelijk zijn aan de herbouwwaarde. Dit is wel erg kort door de bocht. Het is algemeen bekend dat de prijzen die betaald worden voor bestaande woning veel hoger liggen dan de herbouwwaarde. Het is dan ook jammer dat de uitkomsten van het rapport niet zijn gevalideerd aan daadwerkelijke verkooptransacties in Amsterdam. Hierdoor heeft het advies geen toegevoegde waarde voor het nieuwe erfpachtsysteem. De EUR 200.000 die het advies heeft gekost lijken hiermee weggegooid geld.

De grondwaardecommissie bevestigt wel het standpunt van SEBA dat de prijzen die huiseigenaren voor de erfpacht van nieuwbouwwoningen betalen veel te hoog zijn. In 2013 had de commissie Francke/Frijns al aangegeven dat vanaf 2000 de erfpachtprijzen gemiddeld 30% te hoog zijn. De Gemeente heeft hier tot nu toe niets mee gedaan om dit recht te zetten. SEBA is door de Gemeente tot nu toe niet in de gelegenheid gesteld om daadwerkelijk mee te praten over de vernieuwing van het erfpachtsysteem. Ook de commissie Berkhout heeft niets gedaan met de input die SEBA heeft gegeven. Het is de hoogste tijd dat de Gemeente met (vertegenwoordigers van) huiseigenaren aan tafel gaat om te onderhandelen over het nieuwe erfpachtsysteem. Het proces zoals dit nu verloopt is een doodlopende weg.

Als de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt, betekent dit dat er een vergelijkbaar voorstel komt als het voorstel van toenmalig wethouder Van Poelgeest uit 2013. Beide gaan uit van het 'residueel berekenen' van de grondwaarde voor bestaande woningen. SEBA wijst dit, samen met 36.000 Amsterdammers die hier een referendum over wilden, af. SEBA zal de Gemeente verzoeken alsnog het referendum over de erfpachtvernieuwing te laten plaatsvinden indien de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt. In de gemeenteraad is afgesproken dat hiervoor niet opnieuw handtekeningen verzameld hoeven te worden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)