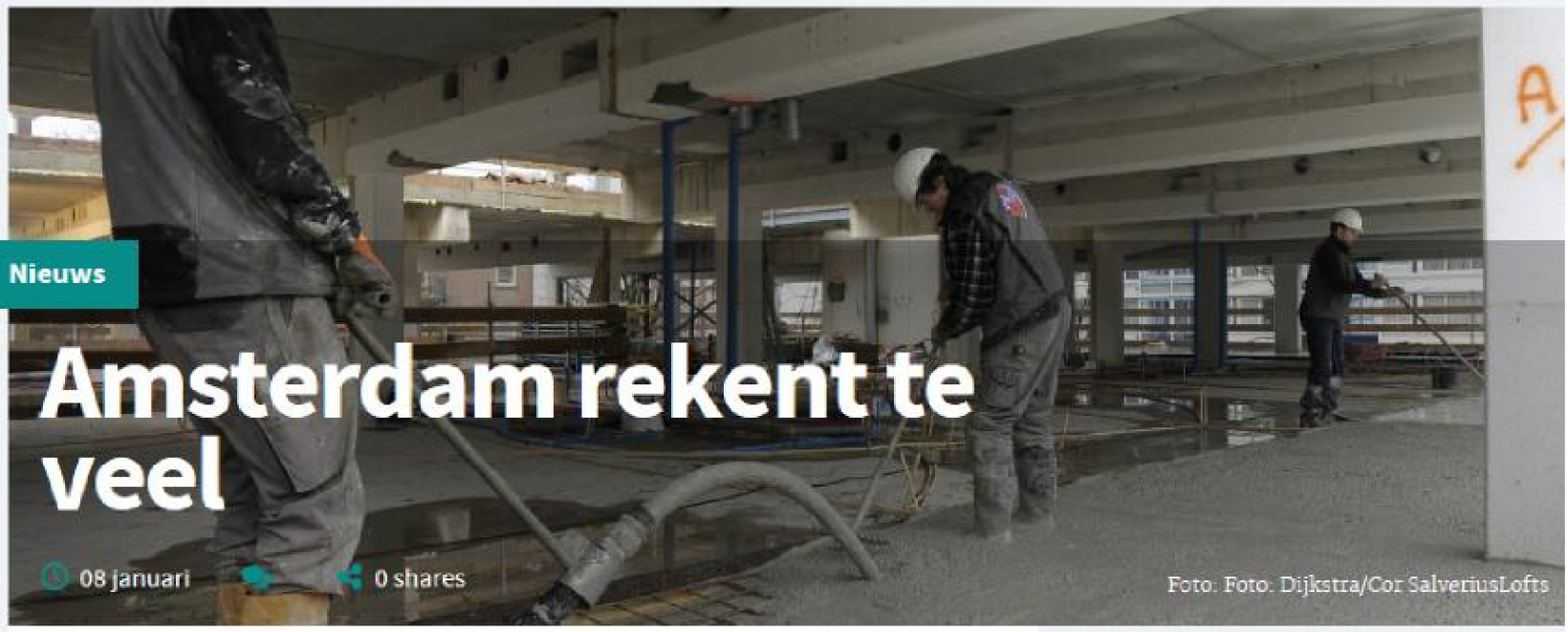

Nieuws

Amsterdam rekent te veel

08 januari 0 shares

Foto: Foto: Dijkstra/Cor SalveriusLofts

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.



Ferry Heijbrock
f.heijbrock@cobouw.nl
070-3046788

