



Gemeente Amsterdam  
T.a.v. wethouder E. van der Burg  
Postbus 202  
1000 AE AMSTERDAM

Datum	Onderwerp	Contactpersoon	Doorkiesnummer	Pagina
24 september 2015	erfpacht Amsterdam	Steven Wayenberg	(06) 51 41 56 40	1/2

Geachte heer Van der Burg,

Amsterdamse huiseigenaren zijn in afwachting van het nieuwe erfpachtsysteem waarbij zij de keuze krijgen om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Zoals wij eerder hebben laten weten juicht Vereniging Eigen Huis deze bestuurlijke keuze van harte toe. Een systeem van eeuwigdurend afgekochte erfpacht maakt een einde aan de steeds terugkerende problemen met taxaties, canonstijgingen en het door de gemeente afkomen van grondwaardestijging. In de kern benadert het zeer dicht het ideaalbeeld van volledige eigendom.

Het is van het grootste belang dat de omzetting naar het nieuwe systeem op een consumentvriendelijke manier gebeurt. Dat geldt overigens ook voor erfpachters die blijven opteren voor canonbetaling. Over de condities van het nieuw te vormen systeem heeft u zich laten adviseren door de Grondwaardecommissie (GWC). Vereniging Eigen Huis heeft dat advies laten toetsen door onderzoeksbureau RIGO. Hierbij ontvangt u de resultaten.

*Opstalwaarde en bouwkosten:*

Met het advies van de GWC wordt volgens RIGO het probleem van de grondwaardebepaling verlegd naar een (fictieve) bouwkostenbepaling. De conclusie van RIGO is dat het voorstel van een waardebepaling van grond in zijn huidige vorm niet meer dan theorie is, die in een eerste toetsing een onhaalbare uitkomst geeft. De oorzaak is dat de uitgangspunten voor de bepaling van een opstalwaarde niet expliciet zijn gemaakt en dat het in de praktijk niet mogelijk is om een dergelijke berekening te maken op basis van een algemeen tabellenboek.

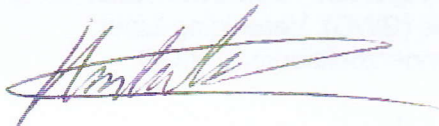
Datum	Onderwerp	Pagina
24 september 2015	erfpacht Amsterdam	2/2

*De vaststelling van de canon:*

De berekening van het canonpercentage is nog met veel vragen omgeven. Het is bijvoorbeeld onduidelijk waarom er met een risicopercentage wordt gerekend dat ook nog relatief hoog is, en waarom er geen depreciatie plaatsvindt. Volgens RIGO wordt eeuwigdurende erfpacht veel minder aantrekkelijk dan de herziening conform het lopende contract. En dat kan toch nooit de bedoeling zijn.

In het algemeen is de behoefte aan een duidelijker en meer concrete uitwerking van de plannen groot. Het is daarbij van groot belang om de belangen van erfpachters in dit proces mee te wegen, te meer omdat die decennialang zijn genegeerd. Om van het nieuwe erfpachtsysteem een succes te maken is het noodzakelijk dat de gemeente kiest voor een wezenlijk andere koers die breekt met de diep in de gemeentelijke cultuur verankerde erfpachtmethodiek. In dit licht maken wij ons zorgen naar aanleiding van de recente berichtgeving over de toenemende verslechtering van de schuldenpositie van de gemeente. Het nieuwe systeem mag er niet toe leiden dat deze schulden worden afgewenteld op (omzettende) erfpachters.

Met vriendelijke groet,  
Vereniging Eigen Huis



drs. Nico W. Stolwijk  
manager belangenbehartiging

bijlage: rapport RIGO d.d. 22 september 2015

c.c.: de raadscommissie Ruimtelijke Ordening & Grondzaken