

Erfpacht amendement

De raad van de gemeente Diemen, in vergadering bijeen op 28 mei 2020.

Heeft kennisgenomen van

- Het voorstel van het college tot herziening van het erfpachtstelsel in de gemeente Diemen;
- De 112 ingediende inspraakreacties;
- De reactienota van het college op de ingediende inspraakreacties;
- De inspraak tijdens gemeenteraadsvergaderingen.

Overwegende dat

- Het collegevoorstel herziening erfpacht naar onze mening evenwichtig is. Afgezet tegen voorstellen en regelingen in andere gemeenten beschouwen wij het als redelijk en billijk. Dit neemt echter niet weg dat de herziening in 2036 leidt tot een aanzienlijke verhoging van de jaarlijkse canon. Het is begrijpelijk dat dit tot bezwaren van de huidige erfpachters leidt;
- In de zienswijzen bezwaren tegen rekenregels zijn gemaakt en ook vaak is gewezen op de positie van mensen met een laag inkomen, voor wie een hoger canon wellicht tot problemen kan leiden;
- Het nodig is meer rekening te houden met de positie van bewoners met een lager inkomen.

Concludeert dat

- Het mogelijk is, met bijgaande amendementen de nieuwe canon met circa 16% te verlagen ten opzichte van het collegevoorstel. Hiervoor worden enkele rekenregels aangepast. De aanpassingen hebben tot doel de nieuwe canon te verlagen, zonder de afkoopsom te significant te wijzigen;
- Veel bezwaarmakers aanvoeren dat de canon uit de nieuwe methodiek erfpachters met een gering inkomen in financiële problemen kan brengen, met name erfpachters die financieel niet in staat zijn de canon af te kopen;
- Onderstaande amendementen de rekenmethodiek aanpassen, zodat de jaarlijkse canon minder stijgt. Dit is te bereiken door het depreciatie percentage van 40% te verhogen naar 50%;
- Deze verhoging van het depreciatiepercentage gunstig is voor zowel de mensen die afkopen, als voor de mensen die t.z.t. kiezen voor een nieuwe canon;
- Door de hogere depreciatie factor de grondwaarde waarmee uiteindelijk gerekend wordt, wordt verlaagd. Waarmee we ook (deels) tegemoetkomen aan de bezwaren tegen de hoogte van de gehanteerde grondwaarde en de buurtstraatquote;
- Bij omzetting en afkoop vóór de expiratedatum (gemiddeld 2036) de gemeente de resterende erfpachttermijnen van het huidige contract ook nog in rekening brengt. Hetgeen door veel bezwaarmakers als een onjuiste en oneerlijke berekening wordt ervaren. Wij begrijpen de door het college gebruikte onderliggende redenering, namelijk dat dit voortvloeit uit de bestaande overeenkomst. Wij hebben echter begrip voor de argumenten van de bezwaarmakers. In dit amendement wordt de rekenmethodiek aangepast en het in rekening brengen van de resterende termijnen geschrapt. Dit heeft een voordelig effect voor de erfpachters die voor expiratedatum afkopen of omzetten;

- Het voorstel van het college een discontovoet kent van 5%. Deze bestaat uit 3,2% rente en risico-opslag en 1,8% premie voor afkoop. In dit amendement wordt de premie verlaagd naar 1%;
- De verlaging van de premie nadelig is voor de afkopers. Echter in combinatie met de andere wijzigingen is het totaal effect op de afkoopprijs nagenoeg nihil (-/- 0,8%);
- Met deze amendementen een verlaging van de jaarlijkse canon wordt gerealiseerd ten gunste van mensen die kiezen voor een nieuwe canon, wat voor mensen met een lager inkomen vaak de beste optie is;
- VVE besturen hebben aangegeven dat zij graag collectief ook het bloot eigendom willen verwerven. Door de ingangsdatum op 1 oktober 2020 te stellen hebben zij enkele maanden de tijd om dat te organiseren.

Besluit het gevraagde raadsbesluit als volgt te amenderen;

- Besluit 4 c te wijzigen in een depreciatiepercentage van 50%;
- Besluit 6 b te wijzigen in een disconteringsvoet van 4,2%;
- Toevoegen van het volgende besluit *“Bij afkoop voor expiratie de resterende termijnen van het lopende contract niet in rekening worden gebracht.”*;
- De ingangsdatum van de nieuwe algemene bepalingen te bepalen op 1 oktober 2020;
- De algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Diemen 2020 overeenkomstig aan deze amendementen aan te passen.

En gaat over tot de orde van de dag.

De fracties van

PvdA

Nico Portegijs
Frank Geerts
Sofie Kuilman

GroenLinks

Hilda van 't Riet
Nicole van Engelen
Yeliz Yildiz-Kaya
Anne-Marie de Smalen
Jochem Douw