

Diemen, 28 april 2020

Vragen gemeenteraadsfractie Ouderenpartij Diemen over Erfpacht Amendement PvdA en GL

Onze fractie heeft met belangstelling kennisgenomen van dit amendement. Alhoewel wij het collegevoorstel ook evenwichtig, redelijk en billijk vinden, staan we in principe positief tegenover een voorstel om het nóg evenwichtiger, redelijker en billijker te maken. We kunnen echter niet goed overzien of dit amendement daartoe bijdraagt. En als we een amendement steunen, moeten we het ook kunnen uitleggen aan onszelf en aan anderen.

Vandaar dat we de volgende vragen hebben, aan de indieners, maar ook aan het college.

T.a.v. overweging 2 en 3:

1. Zijn de in de zienswijzen ingediende bezwaren tegen de rekenregels daadwerkelijk ondervangen in dit amendement?

*Een groot bezwaar, het feit dat de huidige canon nog tot 2036 doorbetaald moet worden, ook als iemand na ingang van het nieuwe systeem afkoopt, komt te vervallen met dit amendement. Aan de bezwaren tegen de grondwaarde en de buurtstraatquote wordt deels tegemoet gekomen.*

2. Is bekend om hoeveel erfpachters met een laag inkomen het gaat? Wij zijn van mening dat een inkomen van bijvoorbeeld AOW en klein pensioen, in combinatie met een afgeloste hypotheek, dus met lagere woonlasten dan voorheen, wel als een 'laag inkomen' kan worden beschouwd, maar dan staan daar lagere woonlasten tegenover. Minder inkomen en minder noodzakelijke uitgaven betekent nog niet een armlastige positie. Erfpachters wonen ook nog eens in hun vermogen. Wij vragen ons af of er werkelijk zulke grote problemen ontstaan bij het collegevoorstel. Graag ontvangen we een nadere uitwerking of toelichting, zo mogelijk cijfermatig.

*Nee, dit is ons niet bekend. Deze vraag kan het beste beantwoord worden door het college.*

*Waar het ons, PvdA en GroenLinks, om gaat is dat er in elk geval wel enkele mensen zijn die door de hogere kosten serieus in de problemen kunnen komen. Dat zijn dus mensen die niet kunnen afkopen en alleen kunnen kiezen wanneer ze hun canon zullen omzetten in de nieuwe, duurdere, eeuwigdurende canon. En dat willen we voor hen dus ietsje minder laten kosten (zonder dat anderen die bijvoorbeeld wel afkopen, daar vervolgens extra kosten door krijgen).*

*Er zijn voldoende erfpachters die de afkoop of de nieuwe canon gewoon kunnen betalen, maar dat geldt dus niet voor iedereen. Het betreft ook relatief goedkope koopwoningen, waarvan een deel van de bewoners deze alleen met hulp van een starterslening van de gemeente heeft kunnen kopen.*

T.a.v. de conclusies:

3. Waarom de canon verlagen met 16%? Waarom niet meer of minder? Wat zijn de effecten voor de gemeentelijke financiën?

*Om de canon te verlagen, moet geschoven worden in de discontovoet en het depreciatiepercentage. Schuif je hier in, dan heeft dat ook gevolgen voor de hoogte van de afkoopsom bij eeuwigdurend afkopen. We willen niet dat de afkoopsom té erg omhoog zou gaan. Deze verlaging van de jaarlijkse canon met 16% is dus geen keuze van een getal op zich, maar komt voort uit een financieel evenwicht, waarbij de gevolgen voor gemeente en bewoners die wél willen afkopen beperkt blijven, terwijl*

*bewoners die ervoor kiezen de jaarlijkse canon te betalen er op vooruit gaan.*

*Het amendement is opgesteld in overleg met de verantwoordelijk ambtenaar. Financieel gezien is het aanvaardbaar voor de gemeente. Over de precieze financiële gevolgen kan het college het beste antwoord geven.*

4. Waarom het depreciatiepercentage te verhogen naar 50%. Waarom niet meer of minder? Waarom is deze keuze zowel gunstig voor de mensen die afkopen als voor de mensen die t.z.t. kiezen voor een nieuwe canon? Wat zijn de effecten voor de gemeentelijke financiën?

*Zie bovenstaand voor de keuze van het percentage. Het verhogen van dit percentage verlaagt zowel de afkoopsom als de canon, dus is het voor alle erfpachters voordelig (omdat we ook de discontovoet wijzigen, wordt het voordeel voor de afkopers weer ongeveer teniet gedaan).*

5. Komt de verhoging van het depreciatiepercentage daadwerkelijk tegemoet aan de bezwaren tegen de hoogte van de gehanteerde grondwaarde en de buurtstraatquote?

*Hiermee wordt deze enigszins verlaagd. Waarschijnlijk minder dan de erfpachters graag zouden willen zien, dus ten dele.*

6. Wat zijn de effecten van het niet in rekening brengen van de resterende erfpachttermijnen bij omzetting en afkoop vóór de expiratedatum voor de gemeentelijke financiën?

*Deze vraag kan het college het beste beantwoorden, maar het is natuurlijk afhankelijk van hoeveel erfpachters ervoor kiezen om dit voor de expiratedatum te doen.*

7. Wat zijn de effecten van het verlagen van de premie naar 1% binnen de discontovoet voor de gemeentelijke financiën?

*Deze vraag kan het college het beste beantwoorden. Voor de bewoners leidt dit dus tot een verhoging van de afkoopsom (na de eerdere verlaging door verhoging van het depreciatiepercentage, zie uw vraag 4).*

8. Kunt u uw stelling onderbouwen dat een verlaging van de canon gunstig is voor de mensen die kiezen voor een nieuwe canon, en dat dat voor mensen met een laag inkomen de beste optie zou zijn? Zou niets doen ook gunstig kunnen zijn?

*Wie een laag inkomen heeft, zou ik sowieso adviseren tot de expiratedatum niets te doen en jaarlijks de huidige lage canon te blijven betalen. Na/rond expiratie hangt het volledig van de financiële situatie van de bewoner af wat hij of zij het beste kan doen: afkopen of de nieuwe, hogere jaarlijkse canon betalen. Heeft iemand niet de mogelijkheid om af te kopen, omdat er te weinig financiële middelen zijn, iemand zich op zijn of haar oude dag niet meer in de schulden wil steken of voorziet binnen afzienbare tijd te verhuizen, dan is de jaarlijkse canon een goede optie.*

9. Is dit amendement juridisch houdbaar? Is het niet in strijd met het principe dat overheidsgelden uitsluitend ingezet mogen worden voor maatschappelijke doeleinden, en niet ingezet mogen worden voor privé-partijen, zoals bedrijven of erfpachters? Kan de gemeente onrechtmatige staatssteun worden verweten?

*Deze vraag kan het college het beste beantwoorden. Het blijft hier een balans vinden tussen het niet geven van staatssteun en het niet vragen van onredelijk hoge prijzen van de erfpachters. Dit is ook een van de redenen dat wij advies van de ambtenaar en de wethouder hebben ingewonnen om dit amendement te kunnen schrijven (naast uiteraard het feit dat het zeer technisch van aard is om hier wijzigingen in aan te brengen).*

Met vriendelijke groet,

Gemeenteraadsfractie Ouderenpartij Diemen

Peter Prins

Evert den Heijer