

Aan

De factie Ouderenpartij Diemen  
t.a.v. de heren P. Prins en E. den Heijer

Onderwerp

Onderwerp: beantwoording vragen erfpacht

Datum

12 mei 2020

Geachte heren Prins en den Heijer,

Op 28 april 2020 hebben wij uw vragen die u aan de opstellers van het amendement met betrekking tot ons voorstel tot herziening van het erfpachtstelsel ontvangen. In uw brief heeft u ook ons college uitgenodigd deze vragen te beantwoorden. Voor een aantal onderdelen van de vragen zijn wij van mening dat die in de eerste plaats door de opstellers van het amendement beantwoord behoren te worden. Wij hebben ons bij de beantwoording van de vragen daarom beperkt tot het verstrekken van informatie.

Door middel van bijgevoegde brief beantwoordt het college deze vragen voor zover ze ons regarderen.

*Vraag 2: Is bekend om hoeveel erfpachters met een laag inkomen het gaat?*

Het college heeft geen inzicht in de inkomens- en/of vermogenspositie van de individuele erfpachters.

*Vragen 3,4, 6 en 7 Wat zijn de effecten voor de gemeentelijke financiën?*

In het ontwerp-amendement wordt een combinatie van wijzigingen voorgesteld, die elkaar ook onderling beïnvloeden. Voorgesteld wordt om:

- De afkoopverplichting van de resterende bestaande canonverplichting te laten vervallen;
- Het depreciatiepercentage te verhogen van 40% naar 50%;
- De premie disconteringsvoet met 0,8% te verlagen naar 1%, waardoor een disconteringsvoet van 4,2% gaat gelden.

Om u een zo goed mogelijk inzicht in de financiële consequenties te geven, beantwoorden we die vragen zowel afzonderlijk als integraal.

#### Laten vervallen resterende canonverplichting

Het effect van het niet in rekening brengen van de resterende canonverplichtingen van de bestaande tijdelijke erfpachten bij een depreciatiepercentage van 40% en een disconteringsvoet van 5%, uitgaande van de aanname dat alle erfpachters in 2020 overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, bedraagt:

- Als alle erfpachters kiezen voor het betalen van een jaarlijkse canon, de canonopbrengst met ca. € 23.000 per jaar daalt;
- Als alle erfpachter kiezen voor afkoop van de jaarlijkse canonverplichting, de afkoopwaarde canonverplichtingen na overstappen daalt met € 0,47 mln.

#### Verhogen depreciatiepercentage

Het alleen verhogen van het depreciatiepercentage van 40% naar 50% heeft voor de gemeentefinanciën, uitgaande van de aanname dat alle erfpachters in 2020 overstappen naar eeuwigdurende erfpacht de volgende effecten:

- Als alle erfpachters kiezen voor het betalen van een jaarlijkse canon, daalt de canonopbrengst met ca. € 112.000 per jaar;
- Als alle erfpachter kiezen voor afkoop van de jaarlijkse canonverplichting, daalt de afkoopwaarde bij een disconteringsvoet van 5% met € 2,7 mln.

#### Verlagen premie disconteringsvoet

Het alléén verlagen van de premie van 1,8% naar 1%, resulterende in een disconteringsvoet van 4,2%, resulteert op basis van de aanname dat alle erfpachters in 2020 besluiten over te stappen in een voordelig effect van ca. € 3,2 mln.

#### Combinatie van maatregelen

Wanneer alle drie de maatregelen worden uitgevoerd resulteert dat, bij de aanname dat alle erfpachters in 2020 zouden besluiten over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, in het volgende effect:

- Wanneer alle erfpachters kiezen voor het betalen van een jaarlijkse canonopbrengst, daalt deze met € 135.000 per jaar;
- Wanneer alle erfpachters kiezen voor afkoop, blijft de totale afkoopwaarde gelijk.

Opgemerkt moet worden dat erfpachters zelf bepalen of zij een jaarlijkse canon willen blijven betalen of kiezen voor afkoop.

*Vraag 9 Is dit amendement juridisch houdbaar? Is het niet in strijd is 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?*

De gemeente heeft, zolang zij voldoet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarbij uitgaat van redelijkheid en billijkheid en het verbod tot misbruik maken van omstandigheden, de beleidsvrijheid de uitgangspunten bij herziening van het erfpachtrecht vast te stellen. De gemeenteraad heeft binnen die criteria de vrijheid om de beleidsvoorstellen van het college te wijzigen. Het verbod tot verlenen van staatssteun vloeit voort uit het mededingingsbeleid en is gericht op het voorkomen van het bevoordelen van individuele marktpartijen. Het handelt hier echter om privaatrechtelijke overeenkomsten tussen particuliere woningeigenaren en de gemeente. Hier kan dus geen sprake zijn van verlenen van onrechtmatige staatssteun.

Een mogelijke wijziging van de beleidsuitgangspunten resulteert niet in een andere inzet van de beschikbare middelen. Het kan wel leiden tot een toe- of afname van de beschikbare middelen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Diemen,  
de secretaris, de burgemeester,

J.de Kort

E. Boog