

Toelichting bij amendement Ons Diemen

Grondquote

“Voor woningen in de koopsector bestaan geen landelijke of gemeentelijke regimes. Bij het bepalen van de grondprijs in de vrijesectorkoopwoningen is de volgende werkwijze gebruikt: uit de V.O.N.-prijs (opbrengsten) wordt 21% gehaald (delen door 1,21). Daarna worden de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten (exclusief btw)) van deze V.O.N.-prijs exclusief btw afgetrokken. Het restant is de waarde van de grond: het residu of de residuele waarde.

Tabel 5: Residuele grondwaarde koopwoningen locatie Diemen Centrum Noordzijde. Met een berekende grondquote van gemiddeld 40%.”

Bron: Nota Grondprijzen Diemen 2019.

Locatie Diemen Centrum Noordzijde is gekozen om dat het hier gaat om mogelijke bouwlocaties. Julianaplantsoen valt niet onder de Noordzijde van Diemen Centrum. Toch wordt voor de erfpacht berekening een grondwaarde quote gebruikt van circa 40%.

Voor het Julianaplantsoen (bijvoorbeeld) betekent dit dat de grond aangeschaft en bouwrijp gemaakt werd eind 1950 en inmiddels al een globale dekking heeft van:

Woningen x jaren x erfpachtcanon x gemiddelde rente = ongeveer door bewoner betaald.

$$320 \times 60 \times 170 \times 5\% = \pm 3.320.056,-$$

Daar moeten de kosten van de aanschaf, bouwrijp maken en rente nog van af. Dit is echter een indicatieve berekening.

Maar waar het om gaat? Wij denken dat alle gemaakte kosten reeds zijn gedekt. (residuel)

Berekening herziening Erfpacht

De oplossing van de PvdA en GroenLinks vinden we een goede handreiking naar de bewoners met een laag inkomen maar vooralsnog is dit een enorme verhoging ten opzichte van de huidige situatie. Wij willen verder gaan door een aanpassing van de WOZ-waarde verlaging en vastlegging van de kosten na 2036.

De onderstaande redenen leggen uit waarom wij voorstander zijn voor een andere berekening van het canon en de afkoop.

Ten eerste hebben sommige bewoners het financieel nu al zwaar.

Als de huidige berekening wordt gehandhaafd dan is voor die groep bewoners een volledig eigendom onbereikbaar.

Er is ook voor die groep dan geen financiële ruimte meer om te investeren in woonverbetering.

Een verhoging van het erfpacht canon leidt al tot verontrusting en tweespalt tussen de verschillende inkomensgroepen in het wooncomplex.

Ten tweede de energietransitie.

De woningen aan het Juliana plantsoen hebben een energie label E en soms D door een HR ketel.

De kosten van de energietransitie liggen tussen de 30.000 á 40.000 per woning. Afhankelijk van de grootte van de woning maar inclusief de subsidies.

Het gaat dan om van het gas los door verbouwing met kunststof kozijnen met triple glas, Isolatie van vloer, spouw en dak en zonnepanelen o.a. 1)

Door het verkrijgen van het volle eigendom zal de motivatie om te verduurzamen alleen maar toenemen.

Ten derde een greep uit het Coalitieakkoord, 30 mei 2018. PvdA, D66 en GroenLinks.

Wij willen duurzaam samenleven. In een sterk, divers en betrokken Diemen. Een sociaal Diemen dat kansen biedt aan iedereen. Een groene, duurzame gemeenschap waar het goed wonen, werken en ontspannen is.

- Iedereen moet in Diemen kunnen wonen, ongeacht inkomen (blz. 3).
- We willen dat inkomen niet bepaalt wie er in Diemen kan wonen. Mensen met een lager inkomen en mensen met een middeninkomen moeten ook een thuis kunnen blijven vinden. Ook willen we dat meer Diemense jongeren in Diemen een eigen plekje vinden (blz. 13).
- Verder willen we de bouw van kleinere koopwoningen stimuleren. Deze zijn qua prijs ook voor middeninkomens geschikt (blz. 15).

Het behouden van collectiviteit in de bestrijding van energie armoede vinden wij belangrijker dan dat enkele hogere inkomens profiteren van dit amendement. De werkgroep van de VvE's gaat ook uit van, de breedste schouders de zwaarste lasten dragen.

Door een andere berekening bereiken we meerdere doelen.

- Eenheid en collectiviteit tussen de bewoners.
- Motivatie door eigen woning bezit.
- Financiële ruimte voor de energietransitie.

Fractie Ons Diemen.

Bronnen:

- 1) *Wim Advokaat geeft dit aan als interim voorzitter van een huurdersvereniging in Diemen Zuid wat bezig is met verduurzaming van de woningen.*

Beleid Erfpacht nota 2014

In 2014 zijn de Discussienota Erfpacht en de Nota Erfpacht met de raad besproken. In de eerste nota is op hoofdlijnen de toekomst van erfpacht in de gemeente Diemen uiteengezet. In de Nota Erfpacht zijn de contouren voor nieuwe Algemene Bepalingen voor de uitgifte van grond in erfpacht vastgelegd.

Er is vastgesteld dat de gemeente Diemen een stelsel van eeuwigdurende erfpacht krijgt en dat er nieuwe algemene bepalingen komen waarin dit is vastgelegd. Er wordt een mogelijkheid geboden aan erfpachters van particuliere woningen om de grond in eigendom te krijgen. Grondquote 20% bij 200.000 euro.