

A M E N D E M E N T

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

Heeft kennisgenomen van;

- de door het college gevraagde raadsbesluit tot Herziening erfpachtstelsel gemeente Diemen op 21 januari 2020.

Overwegende dat:

- dit amendement is opgesteld in samenwerking en overeenstemming met alle Verenigingen van Eigenaren/erfpachters.
- de erfpachters tot doel hebben gesteld het verkrijgen van blooteigendom.
- de herziening erfpachtstelsel is gestart in 2014, het inmiddels 2020 is en dat er in deze jaren een aanzienlijke verhoging van de WOZ-waarde heeft plaatsgevonden waar momenteel de berekeningen op worden gebaseerd.
- in het coalitie akkoord is opgenomen dat de gemeente Diemen een gemeente is waar men betaalbaar, sociaal en eerlijk kan wonen.
- er in het voorstel van B&W gerekend wordt met de grondwaarde als zijnde nieuwbouwgrond, echter het is reeds bebouwde grond.
- er in de afgelopen jaren wisselende informatie is gegeven betreffende mogelijk afkopen van de erfpacht en dat deze informatie niet alle bewoners heeft bereikt.
- keuzevrijheid voor alle erfpachters van belang is.
- er een goede balans is tussen de belangen van de gemeente en de erfpachters.
- dit amendement voldoet aan redelijkheid en billijkheid, de door de gemeente Diemen gewenste uitgangspunten en standhoudt in rechte.

Concludeert dat:

De WOZ-waarde van 2016 als uitgangspunt te nemen voor de berekeningen uit coulance voor de bewoners.

Besluit het gevraagde raadsbesluit als volgt te amenderen;

- Besluit 4a te wijzigen in "de WOZ-waarde, zoals die is vastgesteld bij de beschikking op peil datum van het jaar 2016"
- Besluit 5c te wijzigen in "5. c verkoop van de bloot eigendom erfpachtrecht van particuliere woningen geldt dat:
 - De VvE's het recht krijgen van eerste koop voor de komende zes maanden.
 - De erfpachter de mogelijkheid behoudt om, indien er geen overeenstemming is over het aanbod van de gemeente, de grondwaarde vast te laten stellen door een onafhankelijk taxateur.
 - De betalingsverplichting tot einde looptijd blijft staan, de bewoners betalen het huidige canonbedrag tot einde looptijd."
- het raadsbesluit aan te vullen door toevoeging van het volgende:

“De overstap wordt gemaakt naar een nieuwe regeling, op basis van de nu gestelde afspraken, zodat nu duidelijk wordt wat bijvoorbeeld na 2036 de kosten zijn.”

En gaat over tot de orde van de dag,

Ons Diemen,
Wim Advokaat

Zie voor verduidelijking onderstaande tabel.

Rekenvoorbeelden en verschillen (WOZ en Canon van Julianaplantsoen 268)

Rekenmodel Herziening Erfpachtstelsel Diemen				
Variabelen		College	PvdA/GL	OD
Huidige jaarlijkse Canon		€ 150	€ 150	€ 150
a. Canonpercentage		2,20%	2,20%	2,20%
b. Disconteringsvoet		5,00%	4,20%	5,00%
c. Jaarlijkse beheerkosten		€ 16,60	€ 16,60	€ 16,60
d. Splitsing in appartementsrechten		€ 450	€ 450	€ 450
e. Conversie naar eeuwigdurende erfpacht met of zonder afkoop		€ 175	€ 175	€ 175
f. Verkoop blooteigendom		€ 450	€ 450	€ 450
Grondquote (BSQ) percentage		39%	39%	39%
Depreciatiefactor percentage		40%	50%	40%
Afslagpercentage woning op erfpachtgrond		0%	0%	0%
Jaar afloop huidige Canon (expiratie)		2036	2036	2036
Peildatum WOZ		2018	2018	2016
Berekening jaarlijkse Canon v.a. 2036				
Stap 1				
WOZ waarde		195000	195000	142000
Grondquote		39%	39%	39%
Grondwaarde		76050	76050	55380
Stap 2				
Depreciatie grond		40%	50%	40%
Erfpachtgrondwaarde		45630	38025	33228
Stap 3				
Canon berekenen		2,20%	2,20%	2,20%
Jaarlijkse Canon		1003,86	836,55	731,02
Berekening Afkoopsom				
Stap 4				
Afkoopsom conform raadsvoorstel		20077	19918	14620
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht vanaf	2036	12626	12526	9195
Afkoopsom tot	2036	1622	1622	1622
Totale afkoopsom		14248	14148	10816