

Aan

De VVD-fractie
t.a.v. de heer J. Jägers

Onderwerp

Onderwerp: beantwoording vragen erfpacht

Datum

12 februari 2020

Geachte heer Jägers,

Op 17 januari 2020 hebben wij uw vragen over de erfpacht ontvangen. Door middel van bijgevoegde brief beantwoordt het college deze vragen.

Wij hebben begrepen dat de grondquote, die de gemeente Amsterdam hanteert voor vergelijkbare appartementen in Betondorp en Bijlmermeer, ligt tussen de 5 en 20%. Waarom wordt in het memo een veel hogere grondquote van 39% voorgesteld?

Wij zijn van mening dat het woonmilieu in Diemen niet vergelijkbaar is met het woonmilieu in Amsterdam-Zuidoost of Betondorp. Verder wijzen wij erop dat in Amsterdam de Buurtstraatquote jaarlijks wordt aangepast en onder invloed van de stijging van de woningprijzen in de periode 2017 tot en met 2020 sterk is gestegen en waarschijnlijk ook sterk zal blijven stijgen. Uit de gepubliceerde gegevens over de Buurstraatquote 2020 blijkt dat het overgrote deel van de buurten inmiddels een quote van 30% oplopend tot 49% kent. Alleen in de meest zwakke woonmilieus in Amsterdam, waartoe delen van Amsterdam-Zuidoost en Betondorp gerekend mogen worden, blijft die ontwikkeling achter.

Daarnaast is niet alleen de grondquote van belang voor de hoogte van de canon of afkoopsom, maar zijn ook het depreciatiepercentage (correctie op de waarde van de grond vanwege de beperkingen en nadelen die erfpacht met zich meebrengt en die bij volledig eigendom niet bestaan), hoogte van het canonpercentage en bij afkoop van de canonverplichting de disconteringsvoet van belang. Amsterdam hanteert een depreciatiefactor van 10% t.o.v. 40% in de voorstellen voor Diemen. Het canonpercentage in Amsterdam is minimaal 2,39%, terwijl in de voorstellen voor Diemen 2,2% wordt gehanteerd. De canon is daardoor 8% lager op basis van de voor Diemen voorgestelde regeling. De disconteringsvoet in voorstellen voor Diemen bedraagt 5%, terwijl Amsterdam 4,5% hanteert. De afkoopsom bij een vergelijkbare canonwaarde is 10% lager op basis van voor Diemen voorgestelde regeling.

In de ontwikkelde voorstellen is gekozen voor een zo eenvoudig mogelijke en transparante wijze van bepalen van de componentwaarde grond, die gekoppeld is aan het gemeentelijk grondprijnsbeleid van de gemeente. De in Amsterdam gehanteerde systematiek van buurtstraatquote is een antwoord op een zeer gedifferentieerd woningbezit op erfpachtgronden in Amsterdam. Bij de bepaling van de buurtstraatquote wordt de componentwaarde van de grond bepaald door op de WOZ-waarde de opstalwaarde in mindering te brengen. De opstalwaarde wordt bepaald op basis van de herbouwkosten van de woning, zijnde de kosten

Klopt het dat het voorstel is de canon voor de eeuwigdurende erfpacht niet jaarlijks te indexeren?

Het is juist dat in de voorstellen geen sprake meer is van periodieke indexatie van de canon bij eeuwigdurende erfpacht.

Voor het overige verwijzen wij ook naar de Nota van beantwoording zienswijzen herziening erfpachtstelsel gemeente Diemen, welke ook op de in deze brief beantwoorde vragen uitvoerig ingaat. Verder zijn wij gaarne bereid om in een gesprek een nadere toelichting op deze complexe materie te geven.

Hoogachtend,

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

b/a 07 sep 11
100 - 500000
J. de Kort


E. Boog