

Schriftelijke vragen van de VVD bij memo Contouren herziening erfpachtstelsel dd 18 juni 2019

Datum: 15-1-2020

Over componentwaarde

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?

De grond componentwaarden van Amsterdam en Diemen zijn ondanks de sterk verschillende grondquotes min of meer vergelijkbaar. De buurtstraatquotes zouden hieraan ten grondslag liggen. Hoe zit dit precies en waarom werkt Diemen niet met buurtstraatquotes?

Bij de bepaling van de grond componentwaarde wordt uitgegaan van grondprijzen zoals die gelden voor de verschillende typen sociale huurwoningen. Waarom zijn de grondprijzen van sociale huurwoningen hier het uitgangspunt? De erfpacht betreft toch met name koopwoningen?!

Over Netto Contante Waarde van huidige canonverplichting

Diemen wil voor afloop van de lopende erfpachtcontracten een nieuw systeem van erfpacht introduceren en overstappen van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Wat is de overweging om in de berekende canon c.q. afkoopwaarde van de eeuwigdurende erfpacht (feitelijk de huidige waarde van de grond vertegenwoordigend) ook nog de NCW van de huidige erfpachtverplichtingen te verdisconteren?

Over de sterfhuiskonstructie

Wij begrijpen dat er met de VvE's is gesproken over een mogelijke erfpacht sterfhuiskonstructie, die er in zou moeten voorzien dat alle bewoners van één en dezelfde VvE gelijktijdig eigenaar zouden kunnen worden van de grond. We begrijpen eveneens dat in het gepresenteerde voorstel dit al mogelijk is, maar dat het moeilijk te organiseren is zonder hulp van de gemeente.

Waarom spant de gemeente zich hier niet voor in, samen met de VvE's, wetende dat de tweede doelstelling van het voorstel is de administratieve taken van de gemeentelijke organisatie m.b.t. de erfpacht te verminderen? De VVD ziet dit graag uitgewerkt in een voorstel.

Over indexatie canon eeuwigdurende erfpacht

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