01745

[redacted] 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; [redacted] 5.15.1.2e [5.1.2e]

From: Burg Eric van der
Sent: Wed 5/31/2017 6:21:38 AM
Subject: Fwd: Concept spreektekst erfpacht
Received: Wed 5/31/2017 6:21:40 AM

Voor de voorbereiding van mijn beantwoording alvast de vvd bijdrage van vandaag

Voorzitter,

Ik ben onder de indruk geraakt. Ik ben onder de indruk geraakt van dit hele proces maar vooral van de kennis en betrokkenheid van erfpachters in Amsterdam. Dat is op zich niet raar want erfpacht raakt de portemonnee en het woongenot, twee extreem belangrijke zaken. Het gaat hier dus om iets van groot belang. Maar het gaat ook om een complex onderwerp dat hiermee wel veel duidelijker is geworden. De erfpachters hebben zicht gekregen op de bedragen die met erfpacht gemoeid zijn. En daar is massaal op gereageerd naar aanleiding van het voorstel van het college dat in januari openbaar werd. Die reacties kwamen van erfpachters, vanuit de raad en vanuit belangengroepen en hebben geleid tot een forse aanpassing van het voorstel. En dan wil ik het in navolging van mijn voorganger in deze commissie een historisch besluit noemen dat hier voor ligt. Hij zei dat in juni vorig jaar over de invoering van eeuwigdurende erfpacht en de AB2016 voor nieuwe uitgiften en ik heb het hier over de overstapregeling voor bestaande erfpachters. En iedereen heeft zijn of 5.1.2e eigen definitie van historisch. Niet iedereen is even tevreden met de overstapregeling is wel gebleken. De VVD fractie heeft waardering voor de manier waarop het college in dit proces een fors aangepast voorstel heeft neergelegd en kan zich dan ook vinden in dit voorstel. Is dat dan het voorstel dat we zelf zouden doen als we het volledig voor het zeggen hadden? Nee, ongetwijfeld niet. De VVD is en blijft namelijk voor recht op koop van de grond en had liever nog lagere bedragen gezien. En de VVD is en blijft geen voorstander van de residuele rekenmethodiek. Maar in de huidige politieke constellatie zijn wij van mening dat dit een goed resultaat is en dat dit een goede stap is naar een beter erfpachtstelsel. En dan besef ik me ter dege dat het voor niet iedereen het gewenste resultaat is. Daarom heb ik in deze commissiebehandeling nog wel vragen over het voorstel die mogelijk leiden tot nog een aanpassing ervan. Die vragen komen voor een deel ook overeen met wat ik vanuit de insprekers hoor en van erfpachters die we de laatste tijd veel hebben gesproken. Mijn vragen en opmerkingen heb ik ondergebracht in de volgende blokjes:

- De buurtstraatquotes
- Beroep en bezwaarmogelijkheden
- Een hardheidsclausule
- Borging van het aanbod voor en na de verkiezingen
- Vangnetregeling en betalingsopties
- De vermeende badkamerboete
- Onafhankelijk toezicht
- Notariskosten

De buurtstraatquotes

We hebben naar aanleiding van het vorige voorstel verduidelijking gevraagd over de opbouw van de buurtstraatquotes. Dat hebben we gekregen. Er is geen sprake van dubbele telling omdat de WOZ leidt tot de individuele grondquote en de grondquotes in een buurtstraat zijn gemiddeld. Wel krijgen we voorbeelden van bsq's die sterk verschillen van elkaar in eenzelfde blok woningen. Kan de wethouder daar nog een verduidelijking over geven. We hebben destijds ook aandacht gevraagd voor de enorme uitschieters qua bsq en zijn blij dat de bsq naar beneden zijn

380172

bijgesteld en er een plafond van de bsq's van 49% is ingebouwd.

Beroep en bezwaarmogelijkheid

Op de WOZ waarde van je woning kan je bezwaar maken, maar mijn vraag aan de wethouder is of dit ook geldt voor de opstalwaarde die de gemeente berekend. Als dat niet het geval is zou mijn vervolgvraag zijn op welke manier dat wel mogelijk is. De opstalwaarde wordt immers modelmatig berekend dus kan ik me voorstellen dat bepaalde aspecten niet voldoende tot uiting komen in de opstalwaarde. Kan de wethouder hier zijn reflectie op geven. Ik vind het voorstel op dit vlak nog onvoldoende duidelijk en wil daar graag kijken wat de mogelijkheden zijn om meer duidelijkheid te scheppen.

Een hardheidsclausule

In lijn met het vorige punt over beroep en bezwaar overweegt mijn fractie ook om een hardheidsclausule in het voorstel te bouwen. Dit zou betekenen dat in aansluiting op de vangnetregeling een bepaling zou kunnen worden toegevoegd die het mogelijk maakt om in bijzondere gevallen van hardheid af te kunnen wijken van de overige bepalingen in de Overstapregeling. Ik zou graag van de wethouder willen weten hoe het college dit ziet. Het gaat mijn fractie dan om excessen, maar graag hoor ik de mening van de wethouder hierover.

Borging van het aanbod voor en na de verkiezingen

We weten allemaal dat er weer verkiezingen zitten aan te komen in maart 2018. Erfpacht is een levend onderwerp en het zou zo maar eens een onderwerp voor de verkiezingen kunnen zijn. De VVD zal namelijk niet van 5.1.2e lijn afwijken dat ze wil dat mensen de mogelijkheid tot eigendom ook krijgen, maar zo heeft elke partij 5.1.2e standpunten. Voor mensen die voor de verkiezingen overstappen is dat geborgd door middel van het erfpachtcontract, maar is er voor mensen die daar nog niet uit zijn een mogelijkheid om bijvoorbeeld een optie te nemen die voldoende hard is dat hun situatie niet verslechterd mocht er na de verkiezingen een besluit worden genomen die daartoe leidt?

Vangnetregeling en betalingsopties

We zijn erg tevreden met de extra betalingsoptie waarbij mensen niet hun canonbetalingen tot einde tijdvak moeten afkopen willen zij daarna eeuwigdurend afkopen. Iedereen kan tot einde tijdvak dezelfde betalingen, of niet-betalingen in het geval van afkoop, houden en er verandert dus niets tot einde tijdvak. Wel moet men dan bij overstap de eeuwigdurende afkoop betalen. Meerdere keren wordt in de stukken gewezen op het feit dat de erfpachter ook kan kiezen voor eeuwigdurende canonbetaling na einde tijdvak en dan alsnog op een bepaald moment overstapt op eeuwigdurende afkoop. In de inspraak waren mensen zich daar weinig van bewust. Klopt dat en welke voorwaarden gelden voor die keuze?

Het is goed te zien dat de vangnetregeling is veranderd en daardoor dus breder toegankelijk wordt. (D66 brengt NIBUD)

Vermeende badkamerboete

We krijgen veel vragen van erfpachters over dezelfde woning, dezelfde bsq, maar de een heeft een opbouw en de buurman niet. Die opbouw zou leiden tot een hogere canon of afkoopsom dan bij de buurman waarbij de buurman na overstap alsnog zonder verhoging van canon een opbouw kan plaatsen. Kan de wethouder hier helderheid over geven?

Onafhankelijk toezicht

We zijn ons er van bewust dat toezicht door bijvoorbeeld de AFM niet kan omdat het erfpachtstelsel geen financieel product is. Zijn er andere vormen van onafhankelijk toezicht denkbaar in de ogen van de wethouder?

Notariskosten

De erfpachter moet zelf de notariskosten bij de overstap betalen. Wij hebben daarover vragen gesteld over de bedragen die hiermee gemoeid zouden zijn. Is er aan gedacht om deze kosten, of wellicht voor een deel, door de gemeente te laten betalen? Welke opties zijn daarvan onderzocht en waar stuit dat op?

Al met al is de VVD van mening dat het huidige voorstel een gedegen voorstel is dat transparant en eerlijk is naar de erfpachter. Naar aanleiding van de beantwoording van de wethouder overwegen we nog eventuele aanpassingsmogelijkheden.

Verstuurd vanaf mijn iPad