01746

[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl]; [redacted] 5.15.1.2e [redacted] 5.1.2e]
From: Burg Eric van der
Sent: Thur 2/4/2016 2:17:22 PM
Subject: Fwd: vragen erfpacht
Received: Thur 2/4/2016 2:17:24 PM

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Daniel van der Ree <danielvanderree@gmail.com>
Datum: 4 februari 2016 13:30:57 CET
Aan: 'Burg Eric van der' <E.van.der.Burg@amsterdam.nl>, [redacted] 5.1.2e
<[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>
Kopie: Tiers [redacted] 5.1.2e <tiersbakker@hotmail.com>, Joris van Osselaer <jorisosselaer@gmail.com>, Daan Wijnants <d.wijnants@vvdamsterdam.nl>, "'Admiraal, Marten'" <M.Admiraal@amsterdam.nl>, "'Kaya, Meltem'" <M.Kaya@amsterdam.nl>
Onderwerp: vragen erfpacht

Beste Eric,
Bijgaand conform afspraak in RO mijn openstaande vragen om mee te nemen in de brief van aanstaande dinsdag.

1. De verouderingsaftrek waar wij eerder kritiek op hadden zit er nog in (zie o.a. blz. 20), ingekapseld in de buurtstraatquote. Wat is het verschil met het aanvankelijke voorstel waarin de verouderingsaftrek slecht uit dreigde te pakken voor bepaalde buurten met naoorlogse woningen. Waar zit de verbetering?
2. Klopt het dan ook dat de 2% inflatieverwachting van de ECB in het verdere proces nergens meer in terug komt indien gekozen wordt voor een indexcanon? Mochten wij toch kiezen voor ene vaste canon: Hoe is die 2% onderbouwd (de huidige inflatie is 0,7%).
3. Krijgen wij een onderbouwing van de risico opslag (de 1,75%)? Zo ja, wanneer?
4. De indexcanon is vrij hoog, zeker als ook nog wordt geïndexeerd. Waarom wordt niet uitgegaan van de 20 jaars rente, die nu 1,3% is? (basis is wel de reële rente, dus zonder inflatie).
5. Uitgaande van een bandbreedte van 1 tot 3 procent voor de rente, klopt het dat het percentage van 2,63 ook het minimum is? Immers, de enige manier om dit nog te verlagen is door de risico-opslag of het gehanteerde inflatiepercentage te verlagen?
6. Inflatievolgend betekent ook dat er rekening gehouden dient te worden met deflatie! In de voordracht staat dat 0 de ondergrens is. Kan er niet gekozen worden om bij deflatie dit later te middelen als er weer sprake is van inflatie.
7. Problematiek rondom appartementsrechten:
    a. Op pagina 32 onder 'appartementen' staat vermeld dat instemming nodig is van de gehele VvE indien het erfpachtrecht is gevestigd op het gehele terrein waarop het appartementencomplex staat. Wat bedoelt men (in juridische zin) met instemming? Ik lees dit alleen in samenspraak met de eerste geschetste mogelijkheid waarbij de juridische constructie wordt gewijzigd. Of bedoelt het college hiermee dat de splitsingsakte bijvoorbeeld dient te worden gewijzigd waarin bijvoorbeeld de splitsing van de erfpachtcanon staat vermeld? Voor grote complexen is dit bijna een onmogelijke taak om alle appartementseigenaren en ook hypotheekbanken te laten meewerken. Zo'n proces kan jaren duren en zal een dure klus zijn voor degenen die hun erfpacht eeuwigdurend willen afkopen. En onder welke voorwaarden gaat dat dan?
    b. Hoe werkt de tweede oplossing ten aanzien van opvolgende eigenaren? Een obligatoire overeenkomst werkt alleen door tussen de betreffende appartementseigenaar op dat moment en de gemeente. Hoe wordt dit opgevangen jegens opvolgende eigenaren? Dienen deze een nieuwe overeenkomst met de gemeente te tekenen, of wordt er een soort van kettingbeding opgenomen?

Met vriendelijke groeten / Kind regards / Mit freundlichen Grüßen,

Daniel A. van der Ree
Lid gemeenteraad Amsterdam namens de VVD
Glass House Consultancy
KvK nummer: 50949489

380278

Amstelkade 163
1076 DZ Amsterdam
The Netherlands

+31 - 20 - 671 71 95
+31 - 6 - 53 87 12 09

www.twitter.com/danielvanderree
www.danielvanderree.nl