To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 5/30/2017 1:24:15 PM
Subject: RE:
Received: Tue 5/30/2017 1:24:17 PM

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 30 mei 2017 15:02
Aan: 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp:

Een manier om duurzaamheid tot uitdrukking te laten komen in de erfpachtkosten

Geopperd is om voor duurzame woningen lagere erfpachtkosten te laten gelden, door bijvoorbeeld bij duurzame woningen een hogere opstalwaarde te hanteren of duurzame woningen een extra korting te geven.

Deze gedachte klinkt misschien charmant maar is ingewikkeld in de uitvoering en handhaving. Zuiverder is om investeringen in duurzame woningen apart te subsidiëren en niet via een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Een eventuele subsidieregeling kan al dan niet gedekt worden uit erfpachtinkomsten.

Het geven van een voordeel voor duurzame woningen bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht is ingewikkeld, omdat moet worden bepaald in welke gevallen een woning duurzaam en eventueel in welke mate de erfpachter dan aanspraak kan maken op een korting (want de ene erfpachter heeft wellicht alleen zonnepanelen terwijl de ander veel meer investeringen heeft gedaan) . Daarbij komt dat bij de overstap een eeuwigdurende afspraak (en dus eeuwigdurende korting) wordt gegeven terwijl de duurzaamheidsmaatregelen een veelbeperktere reikwijdte hebben en vaak ook bedoeld zijn om in eerste aanleg de energielasten te verlagen en niet om de marktwaarde te verhogen. Zonnepanelen gaan een jaar of 15 mee, energielabels van huizen kunnen veranderen, wat vandaag een bijzondere investering in duurzaamheid is zal in de toekomst geen bijzonderheid meer zijn maar een basismateriaal. Meer gangbare investeringen zitten dan ook als in de opstalwaarden opgenomen.

Als de korting vanwege duurzaamheid alleen zou worden gegeven zolang een huis bovengemiddeld duurzaam is dan zou de gemeente dat moeten controleren en ook handhaven. Dat zou betekenen dat wanneer de duurzaamheid in de toekomst onvoldoende is de erfpachter wordt geconfronteerd met verhogingen van de erfpachtkosten. Dat lijkt niet uitvoerbaar.

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e