Essen, Teus van

Van: Vis, Tanja
Verzonden: maandag 14 juni 2021 12:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: aansluiting gemeentebeleid

Hallo [redacted]

Dank, ik heb de vragen uitgezet.

Even concreet:
-25 jaar minus iets ivm dat er bij erfpacht wordt uitgegaan van moment van erfpachtconversie. Dat ligt voor moment verhuur
-25 jaar minus iets omdat er een periode van maatschappelijke exploitatie aan vooraf gaat
-waar staat dit beleid voor eigen grond van ontwikkelaar?
-waarom verkoop middenhuurwoningen nodig? Is een vraag aan jullie?
-

Ik heb donderdag een gesprek met adviseur wonen en degene die de ontwikkelovereenkomst met RO Groep opstelt. Wat bijzonder is aan deze situatie is dat jullie graag aan particulieren willen verkopen Dat is logisch, normaal gaat het van de ene ontwikkelaar/belegger naar de andere. Dus dat vraag intern overleg hoe dit te doen. Wie weet zijn er dan, anders nog een gesprek met jullie erbij.

Ik houd je op de hoogte.

Tanja

Van: [redacted]@deheerenvanzorg.nl>
Verzonden: donderdag 10 juni 2021 18:28
Aan: Vis, Tanja <[redacted]
Onderwerp: Re: aansluiting gemeentebeleid

Hi Tanja,
Zou het handig zijn als ik rechtstreeks zou kunne schakelen met jouw achterban?

Hieronder mijn reactie.

- Er wordt gesproken van 15 jaar termijnen. Die kennen we niet meer, het gaat bij sociale huurwoningen en middensegmentwoningen om 25 jaar termijnen. (normaal is 25 jaar vanaf moment erfpachtaanpassing, dus de werkelijke als zodanig te verhuren periode na oplevering is een stuk korter.

Ik zou graag willen weten hoe kort een stuk korter zou zijn.
Het gaat hier overigens om grond in volle eigendom en niet om erfpacht: geldt hier hetzelfde beleid en zo ja waar zou ik die kunnen vinden?

- De precieze woninggrootte is zeker van belang! Huurhoningen kleiner dan 40 m² zijn in dit gebied per definitie sociale huurwoningen. Volgens beleid worden sociale huurwoningen dus voor die minimaal 25 jaarsperiode sociaal verhuurd. Ze mogen wel tussentijds verkocht worden aan derden, maar dan dus als een sociaal te verhuren woning (voor nog de rest van die 25 jaars periode). Na die 25 jaar mogen deze kleine woningen uitgepond, dwz verkocht worden als koopwoning of verhuurd worden als vrije sectorwoning als de puntentelling dat toestaat.

Ook hier begrijp ik het beleid en sta hier achter, maar het gaat hier natuurlijk weer om eigen grond. Hoe zit het dan? Stel een koper koopt een woning van ons: mag die er zelf gaan wonen?

- De middeldure huurwoningen hebben dus ook die 25 jaars periode. Die kunnen ook tussentijds wel worden doorverkocht, maar dan als middeldure huurwoning (voor de rest van die 25 jaars periode). Op zich bestaat er ook de middeldure koopwoning. Die hebben een verkoopprijs van max 315.000. Als de aanbieder van de maatschappelijke voorziening geholpen is bij de mogelijkheid de middeldure huurwoningen tussentijds te kunnen verkopen aan de zittende huurder of bij vrijkomen aan een andere koper en dat dan verplicht gaat doen met een maximale verkoopprijs die past binnen het middeldure koopsegment, dan zie ik daarin persoonlijk geen bezwaar. Schijf dan in het afwijkingsverzoek duidelijk op waarom die optie belangrijk is.

Dit punt is me helder
Ik zie graag de antwoorden.
Nogmaals: is het handig dat we rechtstreeks schakelen met je achterban? Wellicht komen we er dan in een gesprek of twee al uit

Ik hoor graag van je Tanja
Thnx!

Van: "Vis, Tanja" [redacted]
Datum: woensdag 2 juni 2021 om 10:50
Aan: [redacted]@deheerenvanzorg.nl>
Onderwerp: aansluiting gemeentebeleid

Ik zie in het huidige voorstel wel een paar zaken die niet aansluiten op het gemeentelijk beleid. Daarvan is het wel handig als dat aansluit op beleid en de ontwikkelaar daarin meegaat.

- Er wordt gesproken van 15 jaar termijnen. Die kennen we niet meer, het gaat bij sociale huurwoningen en middensegmentwoningen om 25 jaar termijnen. (normaal is 25 jaar vanaf moment erfpachtaanpassing, dus de werkelijke als zodanig te verhuren periode na oplevering is een stuk korter.
-
- De precieze woninggrootte is zeker van belang! Huurhoningen kleiner dan 40 m² zijn in dit gebied per definitie sociale huurwoningen. Volgens beleid worden sociale huurwoningen dus voor die minimaal 25 jaarsperiode sociaal verhuurd. Ze mogen wel tussentijds verkocht worden aan derden, maar dan dus als een sociaal te verhuren woning (voor nog de rest van die 25 jaars periode). Na die 25 jaar mogen deze kleine woningen uitgepond, dwz verkocht worden als koopwoning of verhuurd worden als vrije sectorwoning als de puntentelling dat toestaat.

- De middeldure huurwoningen hebben dus ook die 25 jaars periode. Die kunnen ook tussentijds wel worden doorverkocht, maar dan als middeldure huurwoning (voor de rest van die 25 jaars periode). Op zich bestaat er ook de middeldure koopwoning. Die hebben een verkoopprijs van max 315.000. Als de aanbieder van de maatschappelijke voorziening geholpen is bij de mogelijkheid de middeldure huurwoningen tussentijds te kunnen verkopen aan de zittende huurder of bij vrijkomen aan een andere koper en dat dan verplicht gaat doen met een maximale verkoopprijs die past binnen het middeldure koopsegment, dan zie ik daarin persoonlijk geen bezwaar. Schijf dan in het afwijkingsverzoek duidelijk op waarom die optie belangrijk is.

Tanja Vis
Projectmanager Visieontwikkeling
Stadsdeel Noord

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Buikslotermeerplein 2000
noord.amsterdam.nl

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.