01495

To: [redacted]
Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Tue 12/9/2014 10:24:36 AM
Subject: RE: Vraag wethouder
Received: Tue 12/9/2014 10:24:37 AM

[redacted],

Vanochtend hebben we de vraag van de wethouder over overgang van huur naar koop op een rijtje gezet. Ik neem het onderstaande antwoord vanmiddag uitgeprint mee:

Investeerders hebben aangegeven dat ze graag willen weten of de gemeente nog een keer langs komt voor een bestemmingswijziging als een huurwoning (en dan geen sociale huurwoning) koopwoning wordt. Wethouder neigt er zelf naar de volgende 2 opties maar laat de ruimte voor andere opties:

- De gemeente komt niet meer langs
- Er komt een vast tarief per woning zodat de investeerder vooraf weet wat hij af moet dragen als woning van bestemming wijzigt.

De geformuleerde vraag:

Is er in het nieuwe stelsel sprake van canonherziening in de situatie dat een particuliere verhuurder of woningverhurende belegger:
1.de woning in een hoger prijssegment gaat verhuren
2.de huurwoning verkoopt (van huur naar koop).

Algemeen:

-In het nieuwe stelsel is het algemene uitgangspunt dat er bij woningen geen prijsaanpassing bij uitbreiding van woningen plaats vindt behalve wanneer het aantal woningen toeneemt of de functie verandert. Het hangt dus af van de bestemming in het erfpachtcontract wat er gebeurt. Is het wonen en blijft het wonen, dan is er normaal gesproken geen aanleiding tot aanpassing van de canon. Is het een nauwere bestemming, b.v. huurwoning, dan is er sprake van een bestemmingswijziging. De bestemming is een bijzondere bepaling in het erfpachtcontract.

-De grondwaardecommissie wordt ook gevraagd om advies uit te brengen over de wijze waarop bij wijziging van bestemming (en volumewijzigingen bij commercieel vastgoed) kan worden verrekend. Dat betekent dus dat dit advies moet worden afgewacht alvorens precies een definitief standpunt kan worden ingenomen over de wijze waarop in de toekomst verrekening kan plaatsvinden.

Specifiek

1.Verandering van prijssegment huur leidt (normaal gesproken) niet tot aanpassing van de canon.
Het prijssegment is momenteel geen onderdeel van het erfpachtcontract en is niet opgenomen als bijzondere bepaling. Daarom leidt een verandering van segment nu niet tot een aanpassing van de canon. Mocht dit wenselijk zijn, dan moet er ik de akte van uitgifte een bijzondere bepaling worden opgenomen die aangeeft voor welk bedrag de woning maximaal zou mogen worden verhuurd. Essentieel is dan ook dat dit wordt gecontroleerd en dat nakoming wordt gevorderd. Bij parkeergarages wordt nu soms in de bijzondere bepalingen opgenomen dat een parkeerplek voor een maximum bedrag aan een bewoner beschikbaar wordt gesteld. Bij uitgiften wordt nu wel onderscheid gemaakt tussen markt/sociale huur- en koopwoningen en in prijs tussen kleine (tot 30 m2) en grote woningen.

2.Verkoop van de woning leidt in principe niet tot prijsaanpassing.
Het eigendom van de woning heeft geen relatie met de hoogte van de canon en kent om die reden dan ook geen onderscheid in het grondprijsbeleid. Wel is er sprake van prijsverschil tussen huur en koopwoning. De bestemming van de woning is dan ook bepalend. Bij uitgiften wordt nu onderscheid gemaakt tussen markt/sociale huur- en koopwoningen en in prijs tussen kleine (tot 30 m2) en grote woningen. In het huidig stelsel is het zo dat als het bestemming wonen is, er bij de overgang van huur naar koop geen aanpassing van de prijs plaats vindt. Als de bestemming huurwoning is opgenomen in het erfpachtcontract en deze woning wordt verkocht dan is er sprake van bestemmingswijziging en volgt derhalve prijsaanpassing. De grondwaardecommissie wordt gevraagd advies uit te brengen over de wijze waarop bestemmingswijzigingen in het nieuwe erfpachtstelsel kunnen worden verrekend.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 december 2014 7:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Vraag wethouder

Hoi [redacted], dat constateerden de wethouder en ik ook. Gr. [redacted]

> Op 9 dec. 2014 om 07:38 heeft "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> [redacted],
>
> We hebben hier nog niet over nagedacht en dus ook nog geen richting in bepaald. Ik ga kijken hoe we hier tot een goed antwoord kunnen komen.

381333

> Groet
> [redacted]
>
>
>> Op 9 dec. 2014 om 07:31 heeft [redacted] > het volgende geschreven:
>>
>> Hoi allen,
>>
>> De wethouder legde gisteren de volgende vraag bij me neer. Wil hij morgen in de raadscommissie op kunnen antwoorden:
>>
>> Komen we in het eeuwigdurend stelsel ook terug wanneer een particuliere verhuurder een woning in een hoger prijssegment brengt of verkoopt aan individuele eigenaar? Dit kan gelden voor beleggers, particuliere verhuurders.
>>
>> Bij corporaties wordt het geregeld.
>>
>> Bij particulieren: er is geen sprak van bestemmingswijziging of volume uitbreiding.
>>
>> Groet, [redacted].
>>
>>