To: Burg Eric van der[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e . 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Bcc: 5.1.2e e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 6/13/2017 12:40:12 PM
Subject: E-mail verzenden: 06. Raadsadres dd 20170314 van De Samenwerking BA.pdf, 07. Brief college reactie op De Samenwerking BA ondertekend.pdf
Received: Tue 6/13/2017 12:40:14 PM
06. Raadsadres dd 20170314 van De Samenwerking BA.pdf
07. Brief college reactie op De Samenwerking BA ondertekend.pdf

Beste 5.1.2e,
Morgenochtend heb je een afspraak met "De Samenwerking".
Ik zal daarbij aanwezig zijn, overigens hebben 5.1.2e 5.1.2e en ik "De Samenwerking" gesproken op 22 mei jongstleden en uitgelegd wat de inhoud van het collegebesluit van 9 mei was en dat het nu aan de raad is om hierover een besluit te nemen. Daarbij hebben we ook gewezen op de mogelijkheid om in te spreken in de raadscommissie.
Ter voorbereiding van het gesprek morgenochtend stuur ik het door "De Samenwerking" ingediende raadsadres en de bestuurlijke reactie van het college daarop mee zoals die bij de stukken van de raadscommissie van 31 mei zaten.
In het kort:
De Samenwerking geeft aan dat zij haar woningen voor sociale huurprijzen verhuurt. Door de goede locatie hebben de woningen echter een hoge WOZ waarde en een hoge BSQ. De 5%-punt afslag op de BSQ bij een verhuurde woning (indien het in het erfpachtcontract staat) biedt wat hun betreft onvoldoende soelaas. Zij vinden dat bij sociale verhuur de afslag groter moet zijn.
In de Nota van Beantwoording hebben we opgenomen dat er een 5%-punt afslag is en is niet ingegaan op de differentiatie in huuropbrengsten, er is geen onderscheid gemaakt tussen commerciële en meer sociale huur.
Eerder hebben we hierover uitgebreid in het BT gesproken en geconcludeerd dat een aparte korting voor sociaal verhuurde woningen onwenselijk is. Het is niet goed te handhaven omdat je dan jaarlijks de huurcontracten moet controleren en zo nodig handhavend optreden door de erfpacht aan te passen als niet conform de sociale verhuur norm wordt verhuurd.
De Samenwerking heeft nog een langjarig voortdurend erfpachtcontract (einde tijdvak circa 2038). Om voor de 5%-punt afslag in aanmerking te komen zal de bestemming van de woningen "huurwoning" moeten zijn.
Het lijkt me verstandig om vast te houden aan het collegevoorstel en "De Samenwerking" mee te geven dat er voor sociaal verhuurde woningen door particulieren geen extra afslag zal komen.
Er zijn voor "De samenwerking" 2 mogelijkheden:

1. Overstappen en akkoord gaan met het vastleggen van de toekomstige canon danwel het afkopen van die toekomstige canon
   De Samenwerking verhuurt niet marktconform maar kan daar natuurlijk wel voor kiezen door op het moment van verhuizen nieuwe huurders een marktconforme prijs te laten betalen. Op die manier kan de exploitatie sluitend worden gemaakt.
2. Niet overstappen en aan het einde van het tijdvak de aanbieding voor Overstappen op dat moment leggen naast de mogelijkheid van een opvolgend voortdurend tijdvak waarbij de prijs kan worden bepaald door deskundigen. Het is mogelijk dat deskundigen op dat moment meer rekening houden met de daadwerkelijke huurinkomsten maar de gemeente kan daarover geen voorspelling doen aangezien de deskundigen zelf hun methode van waardering bepalen.

Met vriendelijke groet, en tot morgen,
5.1.2e 5.1.2e