Essen, Teus van

Van: Vis, Tanja
Verzonden: vrijdag 16 juli 2021 15:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: aansluiting gemeentebeleid
Bijlagen: gmb-2020-144761 herijking.pdf

Beste [redacted]

Samengevat waar we staan:
-maatschappelijke voorziening is basis
-als deze niet te exploiteren is door verlies van zorgcontracten:
*zijn sociale woningen te verkopen onder voorwaarde dat ze sociaal worden verhuurd of zelf sociaal te verhuren
*zijn middenhuurwoningen te verkopen met een max van 315.000 of te verhuren met middenhuurprijsbeleid, zie voor dit beleid de bijgevoegde bijlage.
*beiden geldt per woning
-periode van sociale en middenhuur is 25 minus start bouw – start exploitatie zorg – duur van exploitatie zorg. Hoe meer de tijd richting de 25 jaar gaat, hoe voordeliger om te verhuren, afhankelijk van marktontwikkellingen te verkopen.

Onderwerp van gesprek is wat start bouw is. En je gaf aan dat er andere goede redenen zijn om tot verhuur of verkoop over te gaan.

Procesafspraak: jij overlegt met je achterban of we hiermee verder kunnen. Zo ja, is volgende doel afspraak met Heeren van Zorg, RO Groep, onze jurist en mij om de constructie en details van overeenkomsten te bespreken. RO Groep is sowieso contractspartij voor de gemeente. Onze jurist heeft tegen die tijd zijn mind opgemaakt over hoe e.e.a. en wat met wie vast te leggen. Immers, mocht er onverhoopts iets gebeuren waardoor de koop tussen Heeren van Zorg en RO Groep niet geffectueerd wordt, heeft de gemeente goede afspraken met de RO Groep nodig om haar doelstellingen te bereiken. Als we verder kunnen, zal ik deze afspraak organiseren en ontvang ik graag de bespreekpunten die je in wilt brengen.

Tanja Vis
Projectmanager Visieontwikkeling
Stadsdeel Noord

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Buikslotermeerplein 2000
noord.amsterdam.nl

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.