01621

To: [redacted] e [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: Rossum, [redacted] van[[redacted]]; [redacted] [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: Rossum, [redacted] van
Sent: Tue 10/7/2014 10:27:28 AM
Subject: Re: Argumenten voor nieuwe erfpachtafspraken met corporaties (tbv Bestuurlijk team)
Received: Tue 10/7/2014 10:27:30 AM

Dag [redacted],

Dank voor je argumentatie. Ik neem het vanmiddag mee.

Groet, [redacted].

Op 7 okt. 2014 om 12:01 heeft [redacted] e [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag [redacted],
> N.a.v. ons overleg van afgelopen donderdag hebben we enkele argumenten op een rij gezet die onderbouwen waarom het ons inziens niet wenselijk is om, wat betreft het maken van nieuwe erfpachtafspraken met corporaties, de uitkomst in het traject “eeuwigdurende erfpacht” eerst af te wachten en dan pas het onderhandelingsproces met de corporaties te starten.
> Voortzetten van de huidige erfpachtafspraken met de corporaties betekent dat de gewenste verzakelijking en ontvlechting van de erfpachtrelatie nog ca. 2 jaar op zich laat wachten, met als gevolg dat:
>
> a. huurliberalisatie heeft geen consequentie voor de erfpacht. Ten tijde van het Erfpachtakkoord (1998) werden alle corporatiewoningen sociaal verhuurd. Dit is al lang niet meer zo. Bij mutatie vindt steeds vaker huurverhoging plaats tot boven de sociale huurgrens. Op dit moment is het zo dat bij verhoging van de huurprijs boven sociaal niveau dezelfde erfpachtafspraken gelden als voor sociale woningen.
> b. Bij overdracht van bezit van DAEB naar niet-DAEB is niet geregeld wat er met de erfpacht gebeurt. Corporaties zullen op korte termijn hun bezit moeten gaan splitsen (juridisch en/of administratief) in DAEB en niet-DAEB. Als gemeente moeten we hierop voorbereid zijn en moet helder zijn wat dit betekent voor de erfpacht; een helder onderscheid in sociale en marktwoning is hierbij wenselijk.
> c. De vrije ruimte in het Stimuleringsfonds (geraamd bedrag € 44 mln) zal worden ingezet bij de onderhandelingen met de corporaties (conform voorstel College zoals opgenomen in de Begroting 2015). Zodat er enige inzetbare ruimte is om eruit te komen als nieuwe afspraken nadelige gevolgen blijken te hebben voor gemeente en/of corporaties. Dit geld op de plank laten liggen is zonde. Echter, als het nu ergens anders voor wordt ingezet betekent dit dat er tzt geen “smeerolie” voorhanden zal zijn.
> d. Een aantal meer technische knelpunten worden niet structureel opgelost. Zo willen sommige corporaties graag canon kunnen betalen (afkoop is nu verplicht, dit maakt onderdeel uit van het stelsel aan afspraken), is het afstoten van commerciële ruimte binnen één erfpachtrecht onder de AB 1998 niet goed mogelijk en is onder de voorwaarden van het ACE de overdracht van marktprogramma aan een marktpartij lastig (ACE gaat er vanuit dat de corporatie zelf investeert).
>
> Een alternatief zou kunnen zijn om de erfpachtafspraken nu wel alvast te vernieuwen en hierbij uit te gaan van voortdurende erfpacht (het huidige stelsel). Dit kan alleen als de principes helder zijn met betrekking tot het toekomstige eeuwigdurende stelsel. Bijv. op het punt van bestemmingswijziging: kunnen we ervan uitgaan dat bij wijziging van sociale woning naar marktwoning ook in het eeuwigdurende stelsel de erfpacht wordt aangepast?
> Het heeft geen zin om nu nieuwe (ingrijpende) afspraken te maken die vervolgens over 2 jaar van tafel kunnen.
> Hopelijk is het helder zo en kan je dit inbrengen bij het bestuurlijk team.
> Groet [redacted]
> [redacted]
> [redacted]
> Grond en Ontwikkeling
> Gemeente Amsterdam
> T [redacted]
> M [redacted]

381175

01621

5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, wo en do
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer