00291

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [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]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 12/9/2014 8:22:11 AM
Subject: RE: Vraag wethouder
Received: Tue 12/9/2014 8:22:13 AM

5.1.2e,

Super!
Naar aanleiding van ons gesprek zou ik het als volgt willen formuleren, kan iedereen zich daarin vinden?

Vraag:
"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".

Met andere woorden, is er in het nieuwe stelsel sprake van canonherziening in de situatie dat een particuliere verhuurder of belegger:
1. de woning in een hoger prijssegment gaat verhuren
2. de woning wordt verkocht.

Algemene uitgangspunten
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 canonherziening. Is het een nauwere bestemming, b.v. huurwoning, dan is er sprake van een bestemmingswijziging.

Specifieke reactie
1. Verandering van prijssegment huur leidt (normaal gesproken) niet tot canonherziening
   Het veranderen van het prijssegment is in zowel het huidige voortdurende als het toekomstige eeuwigdurende stelsel in principe geen reden tot prijsaanpassing. De bestemming van de woning is hierbij bepalend. In het overgrote deel van de wonen opgenomen. Bij uitgiften wordt nu onderscheid gemaakt tussen markt/sociale huur- en koopwoningen en in prijs tussen kleine (tot 30 m2) en grote woningen. Er zijn wel een aantal situaties waarbij er sprake kan zijn van een bestemmingswijziging en daarmee reden tot canonherziening:
   a) Als er bijvoorbeeld een woning is uitgegeven met de expliciete bestemming huurwoning die wordt verkocht aan een individuele eigenaar moet de bestemming gewijzigd worden van huurwoning naar woning. Deze bestemmingswijziging leidt dan tot canonherziening.
   b) Als er een bijzondere bepaling is opgenomen in het erfpachtcontract die zegt dat de woning voor een X bedrag kan worden verhuurd (gebeurt eigenlijk nooit, behalve bij parkeergarages waarin is opgenomen dat een parkeerplek voor een bepaald maximum bedrag aan een bewoner moet worden beschikbaar gesteld). Als er voor meer geld zou worden verhuurt moet de bijzondere bepaling en de canon aangepast worden. Als je meer geld mag vragen dan in de bijzondere bepalingen is opgenomen is de woning/het erfpachtrecht natuurlijk meer waard.
2. Verkoop van de woning leidt 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.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 9 december 2014 8:30
Aan: 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Vraag wethouder

793012

Hoi 5.1.2e,

Ik neem aan dat met "komen we terug" bedoelt wordt is dat een moment om een canonherziening door te voeren. Volgens mij kunnen we met deze vraag op twee manieren beantwoorden:

00291

1. Als ik naar uitgangspunten kijk. Geen prijsaanpassing bij uitbreiding van woningen alleen bij het vermeerderen van het aantal is het veranderen van het prijssegment of de verkoop aan een individuele eigenaar geen reden voor prijsaanpassing. Uitgangspunt daarbij is wel dat de opgenomen bestemming in het erfpachtcontract wonen is. Alle woningen (huur, middensegment, etc.) worden uitgegeven onder de bestemming wonen. Dan haal ik uit de uitgangspunten dat er geen prijsaanpassing plaats vindt.
2. Het kan ook zo zijn er sprake is van een bestemmingswijziging. Als er bijvoorbeeld een woning is uitgegeven met de bestemming huurwoning of als er een bijzondere bepaling is die zegt dat de woning voor een X bedrag kan worden verhuurd. Als de woning dan verkocht wordt aan een individuele eigenaar (ga er vanuit dat dat een bewoner is) moet de bestemming gewijzigd worden van huurwoning naar woning. Als er voor meer geld verhuurt wordt moet de bijzondere bepaling aangepast worden. Beide bestemmings- / contractswijzigingen kunnen leiden tot een prijsaanpassing. Als je meer geld mag vragen aan huur is de woning/het erfpachtrecht natuurlijk meer waard.

Het hangt dus af van de bestemming in het erfpachtcontract wat er gebeurt. Is het wonen, dan gebeurt er volgens mij niks. Is het een nauwere bestemming, b.v. huurwoning, dan kunnen we dat zien als een bestemmingswijziging. Bij uitgiften wordt nu onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen en in prijs tussen kleine en grote woningen (weet niet of dat ook in de bestemming is opgenomen) dus het zou kunnen dat we daarvoor “terug komen”.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 9 december 2014 7:38
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: Vraag wethouder

Collega's,

Zie onderstaande vraag van de wethouder. Hebben jullie een beeld over deze situatie?

Groet
5.1.2e

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "Rossum, Pierre van" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Datum: 9 december 2014 07:31:42 CET
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Vraag wethouder

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, Pierre.