To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 2/12/2013 8:48:56 AM
Subject: RE: Los eindje Stadgenoot, graag je reactie!
Received: Tue 2/12/2013 8:48:00 AM

Hoi 5.1.2e,

Zojuist 5.1.2e (Stadgenoot) gesproken.
Zij is het niet eens met de keuze die wij voorleggen. Zij zegt dat ze de huur zelfs met 10% zouden mogen verhogen als ze willen.
Ze zegt dat zij zich niet hoeven te houden aan de inflatie omdat het geliberaliseerde woningen zijn.
Zou jij het e.e.a. willen bespreken met 5.1.2e?

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 12 februari 2013 8:28
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: Los eindje Stadgenoot, graag je reactie!

Hoi 5.1.2e,

Bedankt!
Ik zal het voorleggen aan Stadgenoot.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 6 februari 2013 9:46
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: Los eindje Stadgenoot, graag je reactie!

Hoi 5.1.2e

Zie mail 5.1.2e.
Hij geeft Stadgenoot de keuze tussen inflatie of het door het ministerie vast te stellen gemiddelde voor de huurverhoging (de maximale huurprijsnorm corporaties, zie link. Neem aan dat hij dat bedoelt).
Het zijn in ieder geval geen geliberaliseerde woningen, we hebben specifieke afspraken gemaakt over deze woningen (zie mijn eerdere mail).

Kan jij hiermee verder?

Groet 5.1.2e

http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging?ns_campaign=Thema-bouwen_wonen_en_leefomgeving&ro_adgrp=Huurwoning_Huurverhoging&ns_mchannel=sea&ns_source=google&ns_linkname=%2Bhuurverhoging&ns_fee=0.00&gclid=CMqcosGhobUCFdLJtAodGxgAfQ

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 5 februari 2013 20:10
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: Re: Los eindje Stadgenoot, graag je reactie!

Ik stel voor het jaarlijks door het ministerie vast te stellen gemiddelde voor de huurverhogingspercentage of inflatie (door Stadgenoot te kiezen).

"5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@oga.amsterdam.nl>schreef:

5.1.2e,

Wil jij svp een uitspraak doen over dit losse eindje mbt huurverhoging middensegmentwoningen ODE?
Ben je het eens met aanhouden van inflatiecijfer als indexering?

Dank!

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 30 januari 2013 13:01
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: bestemmingswijziging 30 sociale huurwoningen ODE Kavel 2 --> 30 markthuurwoningen
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1.2e,

Een los eindje ODE.
We hebben geen afspraak gemaakt met welke index de huur verhoogd mag worden van de middensegmentwoningen..

Standpunt van 5.1.2e van Stadgenoot is dat het geliberaliseerde woningen zijn en dat de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging 5,4% is (zie mail 5.1.2e

Mijn standpunt is: het zijn woningen in het middensegment die, onder de marktprijs, gericht verhuurd worden aan mensen met een middeninkomen. Het zijn geen geliberaliseerde woningen, vandaar dat Stadgenoot ook niet de volledige marktconforme grondprijs hoeft te betalen. Een huurverhoging gelijk aan inflatie lijkt mij in dit geval redelijk. Met 5,4% per jaar gaat het wel erg hard!

Wat vind jij?
En kan jij (als je het niet met 5.1.2e eens bent) dit losse eindje kortsluiten met Stadgenoot/5.1.2e 5.1.2e?

Groet 5.1.2e

PS voor de volledigheid hieronder de gemaakte afspraken op hoofdlijnen:

Oosterdokseiland (ODE)

22. Sociaal programma van 30 sociale huurwoningen met een gemiddeld GBO van 71,3 m2 wordt geheel omgezet naar markthuur.
23. De 30 markthuurwoningen worden in het middensegment verhuurd met een huur tot 5.1.2b p.m.
24. Stadgenoot betaalt per direct, voor de omzetting van 30 sociale woningen naar middensegment huurwoningen tot 5.1.2b per maand, een aanvullende grondprijs van 5.1.2b per woning (prijspeil 01.01.2012).
25. In de erfpachtvoorwaarden wordt voor deze woningen het volgende opgenomen:
    - woningen mogen tot 5.1.2b (prijspeil 01.07.2012) verhuurd worden;
    - de erfpachter heeft de plicht bij mutatie of anders uiterlijk iedere 5 jaar het huurniveau door te geven aan de gemeente
    - bij een huurniveau > 5.1.2b of bij splitsing dient Stadgenoot per woning 5.1.2b (prijspeil 01.01.2012 geïndexeerd met CPI) aan de gemeente te betalen

---

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 29 januari 2013 11:41
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: bestemmingswijziging 30 sociale huurwoningen ODE Kavel 2 --> 30 markthuurwoningen

Hoi 5.1.2e,

Ik heb een reactie gehad op de aanbieding voor de bestemmingswijziging van de 30 sociale huurwoningen naar 30 markthuurwoningen ODE.
5.1.2e heeft nog een paar vraagjes die ik zelf niet kan beantwoorden.
Kan jij mij antwoord geven over onderstaande opmerkingen van Stadgenoot? Zij hebben de volgende opmerkingen;

- graag bij het bedrag van 5.1.2b toevoegen dat het gaat om 'kale huurprijs';
- omdat met deze bestemmingswijziging de woningen geliberaliseerd zijn, merk ik ten aanzien van 'prijspeil 2012' op dat bij huurprijsverhoging níet geldt de jaarlijks door de overheid vast te stellen maximale huurprijsverhoging (= gelijk aan de inflatie). De huurprijs wordt aangepast met een percentage dat ligt tussen 2,3% en 5,4%; dit is beleid van Stadgenoot, opgenomen in de huurcontracten. Graag daarom onder het eerste • bolletje bij 'prijspeil 2012' toevoegen', maximale jaarlijkse huurprijsverhoging van 5,4%';
- in verband met het vorenstaande graag ook onder het derde • bolletje, de tekst aanpassen 'Bij een kale huurprijs hoger dan 5.1.2b per maand (prijspeil 2012, maximale jaarlijkse huurprijsverhoging van 5,4%) of …enz.'

Alvast bedankt!

Groeten,

5.1.2e

Telefoon 020 5.1.2e 5.1.2e

Fax 020 5.1.2e 5.1.2e

E-mail: 5.1.2e@oga.amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht