To: (10)(2e); (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) van
Sent: Mon 3/13/2017 4:39:49 PM
Subject: RE: WG juridische effecten dd 14 maart 2017 GAAT WEL DOOR
Received: Mon 3/13/2017 4:39:50 PM

Beste allen,
De werkgroep juridische effecten gaat wel door. Zojuist hebben we het overleg over de bouwstenen BT 20 maart gehad en er zijn een aantal vragen voor de WG jur effecten. Ik heb er 2, maar mis ik er wellicht nog 1?

1. **Vangnetregeling versterken**
   De opdracht aan de werkgroep juridische effecten is de bestaande Vangnetregeling zo te versterken dat de canonsprongen behapbaar zijn, mensen niet hun huis hoeven te verlaten. Dit voorstel, de eerste gedachten gaat mee naar BT 20 maart
   - ∀ Zou dit alleen voor eigenaar bewoners gelden? (anders wellicht staatssteun)
   - ∀ Alleen voor erfpachters die in 2017 al eigenaar zijn?
   - ∀ Voor zowel CHET als overstap?
   - ∀ Ingroeiregeling?
   - ∀ Maatwerkregeling?

   Het huidige voorstel is hier te vinden https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verandert/tegemoetkoming/
2. **Afslag bij huur**
   Ook hier moet een advies voor komen voor het BT van 20 maart.
   Onderstaande is 2 weken geleden besproken in WG jur eff.
   ´In het voorstel zoals dat nu openbaar is wordt voor erfpachtrechten waarvoor de bestemming verhuur in het erfpachtcontract is opgenomen een afslag van 5% gehanteerd. Deze 5% is gebaseerd op het gemiddelde waardeverschil van verhuurde panden ten opzichte van niet verhuurde panden. Overwogen zou kunnen worden voor erfpachtrechten waarvoor in het erfpachtcontract wordt vastgelegd dat het om sociale huur gaat in plaats van 5% een hoger kortingspercentage te hanteren. Hierbij moet de handhaafbaarheid van deze maatregel nog wel worden onderzocht.
   Vanuit het BT is de vraag gekomen juridisch uit te zoeken of dit mogelijk is.

***Bespreekpunt:** Is dit juridisch haalbaar/mogelijk?*
Juridisch is dit mogelijk.
Uitgifte is op het moment druk in de weer om huurprijzen bij middeldure huur en studenten-jongerenwoningen bindend in de erfpachtvoorwaarden vast te leggen. Dat zou je ook naar andere marktsegmenten uit kunnen breiden, maar dan voldoet door onder andere de relatie tussen huurhoogte en woninggrootte en de daaruit voortvloeiende mate van marktconformiteit (of gebrek daaraan) een generieke benadering (kortingspercentage) naar mijn mening niet.
Wel van belang hoe de bestemming wordt omschreven in de akte. Hierbij is het van belang dat in de akte wordt vastgelegd 'sociale huur'.
Waar werkgroep Juridische effecten risico´s ziet:
- *Handhaving: er moet dan op gehandhaafd worden, nu nog geen capaciteit voor.*
- *In strijd met het splitsingsbeleid: in kader van anti speculatiemaatregelen is opgenomen dat indien huurwoningen gesplitst worden de woningen altijd overgaan (incl canonverhoging) naar koopwoning. -> LET OP: ALS WE DIT WILLEN BETEKENT DIT AANPASSING IN SPLITSINGSBELEID EN ISM EERDERE TOEZEGGINGEN IKV ANTI SPECULATIEMAATREGELEN*

Verhaallijn zoals besproken tijdens het bouwstenenoverleg:
- ∀ Nu geen situaties waarbij ´sociale/achtige huurwoning´in het contract is opgenomen
- ∀ Als we dit nu wel zouden doen dan betekent dat in bepaalde gevallen een canonverlaging. Dit is in strijd met huidige beleid: geen canonverlaging bij laagwaardige bestemming.
- ∀ We hebben deze bestemming alleen voor WOCO´s, want aparte afspraken met WOCO´s. Stel dat we dit ook bij andere erfpachters doen, hoe verhoudt zich dat tot staatssteun?
- ∀ Stel dat we dit zouden doen dan de m2 van WOCO´s aanhouden? Hoe zit dat vervolgens bij een bestemmingswijziging?

Is dit de verhaallijn of missen we nog punten?

Tot morgen,

Groeten (10)(2e)

(10)(2e), (10)(2e) van

Verzonden: maandag 13 maart 2017 09:57

Aan: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e);