

From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Subject **4B1 - Mogelijkheden verhuur**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e@dubbel-l.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e@dubbel-l.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e | Natarchitecten
5.1, 2, e@natarchitecten.nl>; "5.1, 2, e@natarchitecten.nl" 5.1, 2, e@natarchitecten.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date September 21, 2023 at 11:24:21 AM UTC

Beste allen,

Terugkomend op actiepunt 1 'Inplannen overleg opties tijdelijkheid huur' uit het verslag van 4 september jl. bericht ik jullie als volgt. Belangrijkste conclusie die hopelijk een zorgpunt voor jullie wegneemt: verhuur van woningen is mogelijk aan een familielid in eerste graad.

In de concept erfpachtovereenkomst 4B1, welke overeenkomst onderdeel uitmaakte van de tenderstukken, is het volgende opgenomen:

- zc. Het is niet toegestaan de onder A. genoemde koopwoningen te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen toestemming van de gemeente in de volgende gevallen:
- i. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
 - ii. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
 - iii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen. Deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € > per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment dat de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter.
 - iv. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

Ter aanvulling verwijs ik naar artikel 5 van "Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam voor nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners (Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam). Op basis van deze beleidsregel is de erfpachtovereenkomst opgesteld. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>

Belangrijke noot bij artikel 2C1 iii van de erfpachtovereenkomst en verwijzend naar de "Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur" à De minimale grootte voor een middeldure huurwoning blijft onverminderd van kracht: deze moet in principe groter dan 40m² GO zijn. Dit vloeit voort uit de beleidsregels voor kleine huurwoningen die in 2017 zijn vastgesteld om te voorkomen dat kleine huurwoningen (kleiner dan 40m² GO) boven de liberalisatiegrens verhuurd worden. Alle woningen in 4B1 zijn kleiner dan 40m² GO. Dit is een van de redenen waarom de gemeente geen toestemming geeft aan de (commerciële) verhuur van de woningen.

Bij aanvullende vragen over het bovenstaande hoor ik graag, tussentijds mag, maar bij voorkeur tijdens het projectteam van 2 oktober aanstaande.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Projectleider Grondzaken
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Postbus 114, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo & do

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 11:44
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @dubbel-l.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @dubbel-l.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e | Natarchitecten 5.1, 2, e @natarchitecten.nl>;
5.1, 2, e @natarchitecten.nl" 5.1, 2, e @natarchitecten.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e @amsterdam.nl>;
Onderwerp: Concept verslag overleg kavel 4B1 4 september 2023

Dag allen,

Bijgaand het verslag van het overleg gisteren.

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Projectmanager Zeeburgereiland
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e
5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)