



Voordracht voor de raadsvergadering van

woensdag 8 en donderdag 9 mei 2019

Jaar 2019
Afdeling 1
Nummer 332
Publicatiedatum 30 april 2019
Agendapunt 14
Datum besluit B&W 26 februari 2019

Onderwerp

Vaststellen van de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 26 februari 2019;

Gezien het Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen;

Besluit:

I. Vast te stellen de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- e. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- f. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- g. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

- a) De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- b) De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000,35.

- c) De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
- d) De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
- e) De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het derde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
- f) De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

Artikel 3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 2.2.2, eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,58 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in Gemeenteblad.

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De

doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Amsterdam en specifiek het 'Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen' (Gemeentebblad afd. 1, nr. 1603, vastgesteld op 20 december 2017) en het 'Actieplan meer middeldure huur' (Gemeentebblad afd. 1, nr. 152/433, vastgesteld op 8 juni 2017) vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale en de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoning ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van al deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Amsterdam.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met e. en g. spreekt voor zich. Bij f. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder h. het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Daarmee sluit de grens aan bij het de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Die grens bedraagt € 720,42 (prijspeil 2019). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.000,35 (prijspeil 2019). Deze

bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in het 'Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen' en het 'Actieplan meer middeldure huur' gecorrigeerd voor inflatie.

De huurprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning wordt jaarlijks geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Hiermee is aansluiting gezocht bij de huurtoeslaggrens zoals de rijksoverheid hanteert voor zelfstandige woonruimten. Indien deze stijgt dan gebeurt dat op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens.

De indexeringsgrondslag van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. De op basis daarvan berekende bedragen worden naar boven afgerond op hele euro's.

De beschikbaarheid voor de doelgroep gedurende de minimale instandhoudingstermijn wordt geborgd door de bepalingen in het vijfde en zesde lid van artikel 2. Deze verordening regelt niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders voorlegt, wel dat de huur binnen de bandbreedte moet blijven gedurende de instandhoudingstermijn.

Voor sociale huurwoningen gelden landelijke regels voor huurverhogingen en dient de aanvangshuurprijs gedurende de minimale instandhoudingstermijn steeds binnen de in de verordening bepaalde bandbreedte te blijven. Dit is vastgelegd in het vierde lid. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen, maar dient bij een nieuwe verhuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden.

In het vijfde lid is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs van een middeldure huurwoning er niet toe mag leiden dat de huurprijs buiten de bandbreedte zoals genoemd in het eerste lid terecht komt. Er is derhalve altijd een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en middeldure huurwoningen.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt € 44.360 (prijspeil 2019).
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,58 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 60.095,30. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn

beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 15 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 25 jaar. De grens van 25 jaar voor middeldure huurwoningen is overgenomen uit het 'Actieplan meer middeldure huur'. Ook het beleid zoals dit door het college is vastgelegd in het Woningbouwplan 2018-2025 wordt gevolgd. Hierin is vastgelegd dat voor sociale huur de minimale instandhoudingstermijn 15 jaar blijft.

De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 15 dan wel 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 6 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

II. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 van 26 februari 2019

Wettelijke grondslag

- Gemeentewet, artikelen 147, eerste lid: Gemeentelijke verordeningen worden door de raad vastgesteld voor zover de bevoegdheid daartoe niet bij wet of door de raad krachtens de wet aan het college of de burgemeester is toegekend
- Gemeentewet, artikel 149: De raad maakt verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt.
- Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, onder d: sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd; en onder j: geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten

hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Bestuurlijke achtergrond

Het Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen is op 20 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit kader en ter uitvoering van motie 897.17, Dijk (VVD) en Vink (D66) is vastgelegd dat een doelgroepenverordening wordt opgesteld om op grond van het bestemmingsplan sociale en middeldure huurwoningen op te kunnen leggen bij nieuwbouw. In het coalitieakkoord Amsterdam 2018 is het volgende vastgelegd. "We willen dat woningen van beleggers alleen maar betaalbaar mogen worden verhuurd, door onder andere middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan."

Een inspraakprocedure van zes weken vond plaats in de periode van 21 februari 2018 tot en met 3 april 2018. In afwachting van het Coalitieakkoord Amsterdam 2018 en het Woningbouwplan is gewacht met het afronden van de Nota van Beantwoording en het definitieve voorstel voor de gemeenteraad. Het College van burgemeester en wethouders heeft op 20 november 2018 het Woningbouwplan 2018-2025 vastgesteld. Het Woningbouwplan geeft geen aanleiding tot het wijzigen van de raadsvoordracht.

Het College heeft op 26 februari 2019 ingestemd met de Nota van Beantwoording en de raadsvoordracht tot vaststelling van de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019.

Onderbouwing besluit

Ad I) Vaststellen Verordening doelgroepenwoningbouw 2019

Het voorstel is de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 vast te stellen. Met deze verordening ontstaat de mogelijkheid om binnen de gemeente Amsterdam via bestemmingsplan of exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening te sturen de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen. De volgende punten zijn bij de vaststelling van belang:

1) *Nieuwe mogelijkheid om te sturen op de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen op grond van de Wro.*

De mogelijkheid voor een zogenaamde doelgroepenverordening bestaat sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. Per 1 juli 2017 is met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening de mogelijkheid ontstaan om ook middeldure huur te regelen in het bestemmingsplan. Daardoor en vanwege de wens om ook meer op de programmering van sociale huurwoningen te sturen is het instrument actueel geworden. De gemeente zal de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 inzetten waar het bestemmingsplan of exploitatieplan de meest praktische of enige oplossing is om sociale en middeldure huurwoningen te realiseren.

2) Doelgroepenverordening is gebaseerd op bestaand beleid

De Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 is gebaseerd op het 'Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen' als ook het 'Actieplan meer middeldure huur' en het Woningbouwplan 2018-2025. Er wordt geen nieuw beleid vastgesteld. De in deze doelgroepenverordening gehanteerde bepalingen zijn gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet op de huurtoeslag en de gemeentelijke Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

3) De verordening definieert doelgroepen voor sociale en middeldure huurwoningen

De doelgroepenverordening regelt voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. Dit wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en middeldure huurwoningen. Tevens wordt rekening gehouden met het amendement van 19 december 2018 van de raadsleden Boomsma (CDA) en Hammelburg (D66) inzake het wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. (inkomensgrens voor nieuwbouw middeldure huurwoningen naar € 60.000). Overeenkomstig dit amendement bij de huisvestingsverordening is de raadsvoordracht Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 aangepast. Om de inkomensgrens voor middeldure huur te bepalen wordt ook in de doelgroepenverordening de formule gehanteerd dat deze grens ligt bij 1,58 keer de DAEB-norm. De doelgroepenverordening regelt nooit de toewijzing van huurwoningen. Dit is geregeld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

4) De verordening bepaalt minimale en maximale aanvangshuren voor sociale huur en middeldure huur

De doelgroepenverordening omschrijft de bandbreedte van de huurprijs waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in de Wet op de huurtoeslag en sluit daarmee aan bij het de bedragen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. Die grens bedraagt € 720,42 (prijsspeil 2019). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.000,35 (prijsspeil 2019). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in het 'Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen' en het 'Actieplan meer middeldure huur' gecorrigeerd voor inflatie.

5) De verordening regelt de minimale instandhoudingstermijnen

De verordening regelt dat de sociale en de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Voor de sociale huurwoningen is een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar opgenomen. Middeldure huurwoningen moeten tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep.

De lengte van de minimale instandhoudingstermijnen was ook onderwerp bij de

inspraakreacties en het 20 november 2018 vastgestelde Woningbouwplan 2018-2025. In dit Woningbouwplan is onderzocht of het verlengen van de minimale instandhoudingstermijn voor particuliere sociale huurwoningen van 15 jaar naar 50 jaar als ambitie haalbaar is. De conclusie is dat de negatieve financiële effecten voor het Vereveningsfonds van een generieke wijziging te groot zijn. Hetzelfde geldt voor een eventuele verlenging van de minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huur van 25 jaar naar eeuwigdurend. Dit betekent dat ook in de doelgroepenverordening geen langere termijnen worden gehanteerd:

- Het hanteren van een generieke langere termijn in de doelgroepenverordening is niet wenselijk. Maatwerk in projecten blijft wel mogelijk: het college behoudt ruimte om bepaalde maatregelen project-specifiek in te zetten en uit te proberen. In eerste instantie gaat het om locaties waar de gemeente aanvullende voorwaarden in de erfpachtovereenkomst kan vastleggen.
- Actieve inzet van de doelgroepenverordening zal in de praktijk aan de orde komen in die gevallen dat de gemeente in een transformatiegebied geen grondpositie en/of sturingsmogelijkheid heeft. Gebiedstransformatie staat nog in de startblokken en is kwetsbaar. De vraag naar werkruimten trekt bovendien aan, waardoor de exploitatie als kantoor of bedrijf voor eigenaren een reële optie is. Als de gemeente overvraagt, ligt vertraging of zelfs afstel van plannen op de loer en dat is niet wenselijk. Het is niet verstandig om alle gemeentelijke ambities als niet-onderhandelbare eisen bij particuliere eigenaren neer te leggen. De businesscase van ontwikkelaars is nu al, met de gestegen bouwkosten, verbeterde kantorenmarkt en de toepassing van de 40/40/20, kwetsbaar. Wanneer de 15 jaar of 25 jaar verder worden opgerekt kan dit tot stagnatie of afstel leiden omdat ontwikkelaars de businesscase niet meer rond krijgen.
- Sociale huurwoningen worden in beginsel door corporaties gebouwd. Met corporaties heeft de gemeente prestatieafspraken wat betreft huurbeleid en behoud van deze woningen (ook op de lange termijn). De 'particuliere' sociale woning komt alleen voor in transformatiegebieden. Het college ziet goede mogelijkheden om ook deze sociale huurwoningen onder te brengen bij woningcorporaties. Bijvoorbeeld door de Wet voorkeursrecht gemeenten in te zetten, door actief te verwerven en/of door marktpartijen te koppelen aan corporaties. In de praktijk zijn er steeds meer projecten waarbij het positieve resultaat van deze inspanningen zichtbaar is.

De inspraakreacties en het Woningbouwplan geven geen aanleiding tot het wijzigen van de termijnen. In de toelichting is ook de verwijzing naar het Woningbouwplan opgenomen.

Ad II) Kennisnemen van de Nota van Beantwoording Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 van 26 februari 2019

De nota van beantwoording geeft een overzicht van de reacties die zijn ingediend tijdens de inspraakperiode. Tevens is aangegeven of een reactie aanleiding heeft gegeven het concept wijzigingsvoorstel aan te passen, zo nodig zijn toelichtingen gegeven op de inspraakreactie. De volgende punten zijn bij de ter kennisneming van belang:

1) *Beantwoording van zes ontvangen inspraakreacties*

Tijdens de inspraakperiode van 21 februari 2018 tot en met 3 april 2018, zijn in totaal vijf reacties ontvangen. Op 4 april, een dag na de deadline, heeft ook IVBN een inspraakreactie gestuurd. Deze wordt uit coulance meegenomen in de beantwoording. Drie van de zes reacties zijn gegeven door belangenorganisaties: de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Eén reactie is van een advocatenkantoor (VVH Advocaten) en twee reacties komen van inwoners van de gemeente Amsterdam.

2) *Reacties met name gericht op de minimale instandhoudingstermijnen*

De voornaamste reden om in te spreken betreft de minimale instandhoudingstermijnen. Dat is de periode waarin de woning moet worden geëxploiteerd in een aangegeven huurprijsklasse. Hierbij gaan de wensen twee verschillende kanten op. Een deel van de sprekers ziet graag een verlenging van de minimale instandhoudingstermijnen, een ander deel vindt deze juist te lang. In het verlengde hiervan liggen de reacties die hun zorgen uiten over de invloed van de verordening op de voorraad middeldure huurwoningen, ook hier gaan de reacties weer verschillende kanten op.

3) *Overige inspraakreacties over onder andere aanvangshuurprijs, de relatie met erfpacht, de hardheidsclausule en de evaluatie*

Andere reacties betreffen de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen zoals die in de conceptverordening wordt voorgesteld. Verder betreffen de reacties nog verschillende opmerkingen en vragen over de relatie tussen de conceptverordening met bestaande erfpachtcontracten, bestemmingsplannen en exploitatieplannen. Er wordt gevraagd naar de invulling van de hardheidsclausule en verzocht om een evaluatie na invoering van de verordening. Tot slot geven alle zes sprekers mee dat zij zich zorgen maken over de ontwikkelingen op de woningmarkt.

4) *Geen aanleiding tot inhoudelijke wijzigingen, wel verduidelijking*

De inspraak heeft niet geleid tot het wijzigen van het voorstel. De inspraak heeft wel geleid tot verduidelijking van de raadsvoordracht voor de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 naar aanleiding van de inspraakreactie op volgende punten:

a) *Onder- en bovengrens huurprijs van het middeldure huursegment*

Het principe is, conform het Bro, dat de jaarlijkse huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, er niet toe mogen leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Vanwege de vragen is artikel 2 is nader bekeken en verduidelijkt.

b) *Consumentenprijsindex*

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt in de verordening verduidelijkt welke CPI het betreft. Artikel 2 en de daarbij behorende toelichting is hierop aangepast ten opzichte van de inspraakversie.

c) *Hardheidsclausule*

Naar aanleiding van de vraag van de Neprom betreffende de hardheidsclausule is de toelichting op artikel 5 (de hardheidsclausule) en de reikwijdte daarvan verduidelijkt. De hardheidsclausule geeft het college de mogelijkheid af te wijken van de verordening als toepassing in een bepaald geval zou leiden tot onredelijk nadeel. Het gaat om onvoorziene en onredelijk benadelende gevolgen. Er kan derhalve niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Wel zal toepassing van de hardheidsclausule slechts plaatsvinden in uitzonderlijke gevallen

d) *Evaluatie*

Het college reageert positief op dit advies en zal de verordening na 5 jaar evalueren.

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Nota van Beantwoording, d.d. 26 februari 2019;
2. Inspraakreacties.

Ter inzage gelegd

3. Niet-geanonimiseerde inspraakreacties (kabinet).

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Rosa Gärtner, Wonen, r.gartner@amsterdam.nl, 06 8245 4699

Dirk Konings, Wonen, d.konings@amsterdam.nl, 06 8355 2919

Harriet Wildenberg, G&O, h.wildenberg@amsterdam.nl, 06 8364 7558

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, secretaris
