

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)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 160, eerste lid, onder d, van Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht,

besluit vast te stellen de volgende regeling:

Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam

Artikel 1

Het tegengaan van de verhuur van nieuwbouw koopwoningen wordt juridisch mogelijk gemaakt door een algeheel verbod op verhuur op te nemen in de bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht en dit heeft een werking voor onbepaalde tijd.

Artikel 2

Het bepaalde in artikel 1 is alleen mogelijk op grond die de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgeeft en bij transformatie.

Artikel 3

Het bepaalde in artikelen 1 en 2 wordt alleen toegepast bij ruimtelijke projecten waarvoor nog een (herzien) investeringsbesluit wordt genomen.

Artikel 4

Bij de ontwikkeling van kwetsbare gebieden kan worden afgeweken van het beleid om een verhuurverbod voor nieuwbouw koopwoningen in te stellen (algemene hardheidsclausule). De afwijking moet goed worden onderbouwd. De directeur Grond en Ontwikkeling is gemachtigd om deze afwijking toe te staan en jaarlijks wordt hierover gerapporteerd aan de commissie Wonen en Bouwen.

Artikel 5

Op het beleid gelden de volgende uitzonderingen:

- a. Bij verhuur van de woning aan een familielid eerste graad.
- b. Bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijf jaar.
- c. Bij verhuur van de woning met een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt. Hierbij worden de regels van de gemeente Amsterdam gevolgd ten aanzien van huurverhogingen en aanvangshuren en ook mag er geen sprake zijn van een verplichte afname van een parkeerplaats. De maximale prijs voor middeldure huur wordt ieder jaar door de gemeente bijgesteld (in 2020 bedraagt deze € 1.027 per maand).
- d. In uitzonderlijke gevallen, waarbij het – gezien het doel en strekking van het verhuurverbod – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden.

Artikel 6

Ten minste elke twee jaar zal de werking van deze beleidsregels worden geëvalueerd, met als eerste evaluatiemoment in het jaar 2022. Als de situatie daar aanleiding toe geeft, kan het college besluiten nieuw beleid op te stellen ten aanzien van de zelfbewoningsplicht.

Artikel 7

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 8

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 2 juni 2020.

*De burgemeester
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris
Peter Teesink*

Toelichting

Algemeen deel

Het college heeft het beleid “Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners” vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat koopwoningen steeds vaker worden gekocht om te verhuren. Hierdoor zijn er voor gewone huizenkopers minder woningen beschikbaar. Het college vindt dit een slechte ontwikkeling en wil daarom een zelfbewoningsplicht instellen voor alle nieuwbouw koopwoningen in Amsterdam.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Het tegengaan van de verhuur van nieuwbouw koopwoningen wordt juridisch mogelijk gemaakt door een algeheel verbod op verhuur op te nemen in de bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht en dit heeft een werking voor onbepaalde tijd. Het is een privaatrechtelijke afspraak tussen de erfpachter en de gemeente die alleen gewijzigd kan worden als de erfpachter de gemeente daar om verzoekt en de gemeente daar (al dan niet onder voorwaarden) mee instemt.

Artikel 2

Het verhuurverbod is alleen mogelijk op grond die de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgeeft en bij transformatie. Het kan hierbij zowel gaan om nieuwbouw als bestaande bouw waarvan de erfpachter de gemeente verzoekt om de bestemming te wijzigen. Op bestaande erfpachtcontracten kan geen invloed worden uitgeoefend.

Artikel 3

Het bepaalde in artikelen 1 en 2 Dit wordt alleen toegepast bij ruimtelijke projecten waarvoor nog een (herzien) investeringsbesluit moet worden genomen. Dit is vanwege de reeds bestaande contractuele relaties met ontwikkelende partijen en het voorkomen van vertraging in de woningbouwproductie die ontstaat bij herziening van vastgestelde plannen (als een dergelijke herziening juridisch gezien al mogelijk is).

Artikel 4

Bij de ontwikkeling van kwetsbare gebieden kan worden afgeweken van het beleid om een verhuurverbod voor nieuwbouw koopwoningen in te stellen (algemene hardheidsclausule). Het gaat om transformatiegebieden waar de ontwikkeling kwetsbaar of risicovol is waardoor transformatie mogelijk niet van de grond komt. Bijvoorbeeld in gebieden waar nog geen sprake is van woningbouw. De afwijking moet goed worden onderbouwd. De directeur Grond en Ontwikkeling is gemachtigd om deze afwijking toe te staan en jaarlijks wordt hierover gerapporteerd aan de commissie Wonen en Bouwen.

Artikel 5

Op het beleid gelden de volgende uitzonderingen:

- a. Bij verhuur van de woning aan een familielid eerste graad. De gemeente wil het mogelijk maken dat ouders koopwoningen kopen voor hun (studerende) kinderen, daarom wordt een uitzondering gemaakt voor huishoudens die de nieuwe koopwoning willen verhuren aan een eerstegraad familielid. Dit betekent automatisch dat er groepen worden uitgesloten: kleinkinderen, neefjes, nichtjes etc. Bedacht moet worden dat dit om een relatief klein aantal nieuwbouwwoningen gaat en dat er in de bestaande voorraad veel keuze is om alsnog een woning te kopen om deze aan familie te verhuren. Voor koopwoningen die verhuurd worden aan kinderen en die vervolgens worden opgedeeld in meerdere onzelfstandige eenheden, gelden de regels voor woningdelen en verkamering in Amsterdam.
- b. Bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijf jaar. Hierbij wordt aangesloten bij de gemeentelijke regels voor het aanvragen van huisbewaring bij sociale huurwoningen. Ook komt deze verhuurperiode overeen met de tweejaarscontracten in de vrije huursector: na twee jaar wordt de verhuurder verplicht de huurder een contract met onbeperkte duur aan te bieden.

Daarmee is een periode van twee jaar ook voor de verhuurder een logische termijn om de woning te verhuren. Overigens mag een verhuurder de woning ook voor een langere periode verhuren als deze (maximaal) middelduur verhuurd wordt.

- c. Bij verhuur van de woning met een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt. Hierbij worden de regels van de gemeente Amsterdam gevolgd ten aanzien van huurverhogingen en aanvangshuren en ook mag er geen sprake zijn van een verplichte afname van een parkeerplaats. De maximale prijs voor middeldure huur wordt ieder jaar door de gemeente bijgesteld (in 2020 bedraagt deze € 1.027 per maand).
- d. In uitzonderlijke gevallen, waarbij het – gezien het doel en strekking van het verhuurverbod – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden. Er kunnen zich altijd situaties voordoen die niet voorzien zijn, maar waarbij toch aangetoond kan worden dat het verhuurverbod niet redelijk is. In dat geval kan een erfpachter beroep doen op de hardheidsclausule.

Artikel 6

Ten minste elke twee jaar zal het beleid Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners worden geëvalueerd, met als eerste evaluatiemoment in het jaar 2022. Als de situatie daar aanleiding toe geeft, kan het college besluiten nieuw beleid op te stellen ten aanzien van de zelfbewoningsplicht. De individuele erfpachtcontracten kunnen echter niet met een beleidswijziging aangepast worden, daarvoor zal iedere individuele erfpachter toestemming aan de gemeente moeten vragen om het erfpachtrecht te wijzigen. Dit zal een grote inzet vragen van de afdeling Erfpacht & Uitgifte van de gemeente.