



Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	16 juli 2024
Portefeuille(s)	Woningbouw
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, m.drienuizen@amsterdam.nl
Onderwerp	Tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en nadere uitwerking aanvullend middelduur huurbeleid

Geachte leden van de gemeenteraad,

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Het college is verheugd dat ook de Eerste Kamer heeft ingestemd met het reguleren van de huurmarkt. De nieuwe wet heeft consequenties voor de taken van de gemeente, zo moeten alle gemeenten aan de slag met de handhavingstaak die per 1 januari 2025 ingaat. Ook wil de gemeente aansluiten bij de huurprijsgrenzen die het rijk stelt. Tegelijkertijd blijft de bouw van middeldure huurwoningen achter: in 2023 zijn er slechts 314 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen. Om de bouw van middeldure huurwoningen aan te jagen én om aan te sluiten bij de nieuwe wettelijke regels, heeft het college op 16 juli 2024 ingestemd met een tijdelijke overgangsmaatregel voor de bouw van middeldure huurwoningen. De maatregel is van toepassing op projecten waar op 1 juli 2024 nog geen erfpacht- of anterieure overeenkomst tot stand is gekomen¹. Ook heeft het college besloten de aanpassing van het gemeentelijk middeldure huurbeleid op de nieuwe wet uit te werken. In deze brief worden de besluiten nader toegelicht.

Onder de Wet betaalbare huur krijgen gemeenten meer bevoegdheden om op te treden tegen te hoge huurprijzen en te hoge huurverhogingen. Die handavingsverplichting gaat pas in per 1 januari 2025 bij zodat gemeenten de tijd krijgen om dit goed voor te bereiden. Het college komt nog voor het zomerreces met een raadsinformatiebrief met toelichting hierover.

Toelichting Wet betaalbare Huur

In de Wet betaalbare huur wordt geregeld dat woningen met 143 tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) een maximale huurprijs hebben die in middensegment valt. Het energielabel en de WOZ-waarde hebben een grote impact op de WWS-puntentelling waardoor nieuwbouwwoningen in Amsterdam al snel meer dan 186 punten krijgen. Het is in Amsterdam op de meeste plekken mogelijk nieuwbouw huurwoningen te realiseren van ca. 50m² die meer dan 186 WWS-punten krijgen. Het blijft daarom, ondanks de komst van de nieuwe wet,

¹ Afspraken over het bouwprogramma worden vastgelegd in erfpachtvoorwaarden in de gevallen waar de gemeente grondeigenaar is. Als de gemeente geen grondeigenaar is, dan worden afspraken vastgelegd in afsprakenbrieven en anterieure overeenkomsten.

nog steeds noodzakelijk om privaatrechtelijke afspraken te maken voor de nieuwbouw van middensegment.

De wettelijk gereguleerde middenhuurwoningen mogen daarnaast, bij wijze van overgangsregeling, ook 20 jaar lang een nieuwbouwopslag van 10% rekenen. Deze nieuwbouwopslag mag gedurende 20 jaar worden gerekend. Dit betekent dat voor 20 jaar lang de huur 10% hoger mag liggen dan de maximale huur conform het WWS. Voorwaarde voor deze wettelijke opslag is ingebruikname na 1 juli 2024 en start bouw voor 1 januari 2028. Omdat de gemeente Amsterdam zelf privaatrechtelijke afspraken maakt over de bouw van middeldure huurwoningen is het belangrijk dat in toekomstige privaatrechtelijke afspraken zo snel mogelijk wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de nieuwe wetgeving.

Tijdelijke overgangsmaatregel voor nieuwbouw

Het college heeft besloten om alle projecten waar middeldure huurwoningen gepland zijn, de ruimte te bieden om de maximale huur die de gemeente vastlegt voor nieuwbouw, op te trekken van € 1220,- naar € 1274,- (prijspeil 2024). Dit bedrag is gebaseerd op de maximale huur bij 186 WWS-punten van € 1157,95 plus 10% en hiermee sluiten we zo goed mogelijk aan bij de verruiming die de wet biedt. De maximale huurprijs blijft in alle gevallen € 1274,-, dit betekent dat de Amsterdamse grens niet opschuift met 10%. Het betreft woningen met maximaal 186 punten volgens het WWS maar ook woningen met meer dan 186 punten waar de gemeente grotere middeldure huurwoningen gepland heeft.

De afgelopen periode is gebleken dat de investeringsbereidheid voor de bouw van grotere middeldure huurwoningen klein is. Daarom heeft het college, in overleg met marktpartijen, ervoor gekozen om deze tijdelijke overgangsmaatregel ook op grotere middeldure huurwoningen toe te passen. Om ervoor te zorgen dat er een rendabele businesscase ontstaat wordt ook de maximale gemiddelde huur van € 1068,- met 10% verhoogd naar € 1175,-. Nieuwe middeldure huurwoningen worden door deze maatregel iets duurder, daar staat tegenover dat de kans groter is dat deze ook daadwerkelijk gebouwd worden.

De tijdelijke overgangsmaatregel is alleen van toepassing op projecten waar geen erfpachtovereenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024 en waar geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024. De tijdelijke overgangsmaatregel geldt ook voor openbare selectieprocedures, mits er geen sprake is van een wezenlijke wijziging van een reeds gesloten tender(overeenkomst). Tot slot geldt de tijdelijke overgangsmaatregel voor projecten die voor 1 januari 2028 zijn gestart met de bouw.

Nieuw beleid

Het is belangrijk dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van de bouw van middeldure huurwoningen goed aansluit op de landelijke regelgeving. Er is wat meer tijd nodig om dit goed voor te bereiden. De uitgangspunten van het nieuwe beleid zijn als volgt:

- De gemeente volgt de Wet betaalbare huur. Dat betekent dat de gemeente de wettelijke index voor gereguleerde woningen volgt en de grondprijsberekeningen baseert op de wet.
- Voor langjarig betaalbare en grotere middeldure huurwoningen wordt aanvullend beleid voorbereid; dit betreft onder andere een uitpondtermijn, een minimale woninggrootte, een

maximale huurafpraak en een huurindex. Dit is conform het huidige beleid voor de bouw van middeldure huurwoningen.

- Tot het moment van vaststelling blijft huidig beleid gelden. Het gaat om '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' van 10 juni 2020.

Het college zal de raad in de tweede helft van 2024 informeren over de verdere uitwerking van het nieuwe beleid.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Reinier van Dantzig

Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling