

Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)

Geldend van 26-07-2024 t/m 22-10-2024

Intitulé

Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)

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:

Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)

Artikel 1 Herijkte voorwaarden voor middeldure huurwoningen (25 jaar)

- a. Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na erfpachttuitgifte wordt verhuurd;
- b. De kale aanvangshuur van de woningen ligt tussen de liberalisatiegrens (€ 737,14 per maand, prijspeil 2020) en € 1.027,37 per maand (prijspeil 2020). De bovengrens 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;
- c. De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 899,35 (prijspeil 2020). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar ;
- d. De eerste 20 jaar na erfpachttuitgifte mogen de maandhuren jaarlijks met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- e. De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;
- f. In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachttuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- g. In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachttuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeen komen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- h. De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachttuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
- i. De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
- j. Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaats vinden;
- k. [vervallen]

- l.** Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
- m.** Erfpachtvoorwaarden en Algemene Bepalingen (AB) zijn bij een nieuwe gronduitgifte ten behoeve van middeldure huur voor marktpartijen en corporaties identiek. Dat betekent voor middeldure huur AB2016 voor alle partijen.

Artikel 2 Uitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen, als aanvulling op de middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar

- a.** Eeuwigdurende middeldure huur wordt alleen geprogrammeerd in ruimtelijke projecten waarvoor nog een (herzien) investeringsbesluit wordt genomen.
- b.** Eeuwigdurende middeldure huur wordt bij voorkeur gerealiseerd op grond in erfpacht.
- c.** Gronduitgifte voor eeuwigdurende middeldure huur vindt bij voorkeur plaats via een openbare selectie (tender).
- d.** De keuze voor eeuwigdurende middeldure huur in projecten moet gebaseerd zijn op één of meerdere van de volgende onderbouwingen:
 - 1.** Compensatie voor afwijken van de 40-40-20 regel.
 - 2.** In gebieden waar de voorraad middeldure huurwoningen sinds 2015 is afgenomen.
 - 3.** In gebieden met een lage marktwaarde waar grotere woningen voor gezinnen worden geprogrammeerd.
- e.** Uiterlijk 25 jaar na invoering wordt de eeuwigdurende middeldure huurbestemming in het contract geëvalueerd.
- f.** Eeuwigdurende middeldure huur wordt een aparte erfpachtbestemming in de erfpachtvoorwaarden en de voorwaarden zijn eeuwigdurend van toepassing. Erfpachtvoorwaarden en Algemene Bepalingen (AB's) zijn bij een nieuwe gronduitgifte ten behoeve van eeuwigdurende middeldure huur voor marktpartijen en corporaties identiek. Dit betekent voor eeuwigdurende middeldure huur AB 2016 voor alle partijen.
- g.** Voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen gelden de volgende voorwaarden:
 - 1.** Er is sprake van een zelfstandige huurwoning waarbij de kale aanvangshuur ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1027 (prijsspeil 2020). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
 - 2.** De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 899 (prijsspeil 2020). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
 - 3.** De maandhuren mogen jaarlijks met inflatie (CPI) + 1% punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
 - 4.** Ook na mutatie moet de aanvangshuur weer binnen de dan geldende middeldure huurgrenzen liggen;
 - 5.** Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaatsvinden;
 - 6.** De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Artikel 3 Tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur

Voor de bouw van middeldure huurwoningen wordt een tijdelijke overgangsmaatregel ingevoerd met de volgende uitgangspunten:

- a. De huur van middeldure huurwoningen wordt privaatrechtelijk gelimiteerd op € 1.274,- (prijspeil 2024).
- b. De gemiddelde huur van de middeldure huurwoningen binnen een project wordt gelimiteerd op € 1.175,- (prijspeil 2024).
- c. De maximale huur per woning van € 1.274,- en de gemiddelde huur per project van € 1.175,- worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
- d. De tijdelijke overgangsmaatregel is van toepassing op projecten waarbij geen erfpachtovereenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024.
- e. De tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten waarbij geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024.
- f. De tijdelijke overgangsmaatregel geldt ook voor openbare selectieprocedures, mits er geen sprake is van een wezenlijke wijziging van een reeds gesloten tender(overeenkomst).
- g. De tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten die voor 1 januari 2028 zijn gestart met de bouw.

Artikel 4

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

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van 2 juni 2020.

De burgemeester

Femke Halsema

De gemeentesecretaris

Peter Teesink

Toelichting

Algemeen deel

Het college stemt in met de herijking van voorwaarden voor middeldure huurwoningen. Deze vloeien voort uit de evaluatie van het in 2017 vastgestelde beleid en de intentieafspraken met IVBN, Neprom en Vastgoed Belang, ondersteund door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Zodoende kan toch voortgang worden geboekt in de realisatie van de woningen.

Tevens stemt het college in met het beleid om eeuwigdurende middeldure huurwoningen te realiseren. De eeuwigdurende middeldure huurwoningen kunnen gezien worden als aanvulling op de middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

a.

Deze voorwaarde voor de realisatie van middeldure huurwoningen is niet gewijzigd ten opzichte van het besluit uit 2017. Er geldt een verhuurexploitatie van minimaal 25 jaar. Na 25 jaar is de eigenaar vrij om de woning te verhuren zonder beperkingen op huurhoogte en huurverhogingen.

b.

Deze voorwaarde is niet gewijzigd. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld en de maximale middeldure huur wordt jaarlijks verhoogd met inflatie (CPI) van het voorgaande jaar.

c.

Deze voorwaarde is niet gewijzigd. De gemiddelde kale aanvangshuur wordt jaarlijks verhoogd met inflatie (CPI) van het voorgaande jaar.

d.

In de gesprekken met marktpartijen is geconstateerd dat een businesscase met een huurontwikkeling die slechts inflatievolgend is, niet haalbaar is voor ontwikkelaars. Daarom is met IVBN, Neprom en Vastgoed Belang afgesproken dat de huren jaarlijks met maximaal CPI + 1 procentpunt mogen worden verhoogd gedurende de eerste 20 jaar na erfpachttuitgifte. Dit geldt zowel voor lopende huurcontracten, als voor nieuwe huurcontracten na mutatie. Deze uitgangspunten gelden voor alle marktpartijen die middeldure huurwoningen realiseren in Amsterdam.

e.

De nieuwe huur loopt mee met de indexatie van cpi+1%. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment. Het nieuwe huurcontract vangt aan bij het laatst geldende huurniveau van de vorige huurder.

f.

De zittende huurders zijn gedurende 25 jaar na erfpachttuitgifte beschermd tegen plotselinge hoge huurverhogingen. In het 20ste tot en met het 25ste jaar na erfpachttuitgifte geldt voor hen hetzelfde huurverhogingsregime als in de eerste 20 jaar.

g.

Voor de woningen die na het 20ste jaar na erfpachttuitgifte vrij komen na mutatie, geldt dat de afspraken over huurhoogte en huurontwikkelingen worden losgelaten. Hiermee heeft de verhuurder meer ruimte om de woningen aan te passen aan de markthuurg. Voor nieuwe huurders gelden de afspraken die zij met de verhuurder overeenkomen over huurhoogte en huurverhoging.

h.

Deze voorwaarde is niet gewijzigd. Na 25 jaar is de eigenaar vrij om de woning te verkopen zonder erfpachtbijbetaling.

i.

Deze voorwaarde is niet gewijzigd. De middeldure huurwoningen worden toegewezen volgens de vastgestelde regels in de Huisvestingsverordening Amsterdam. De huidige regels voor toewijzing zijn als volgt:

- De woningen worden met voorrang toegewezen aan doorstromers uit sociale huurwoningen;
- De overige woningen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tussen de € 39.055 en € 61.707;
- Gezinnen met een middeninkomen krijgen voorrang op nieuwbouwwoningen met een middeldure huur en een oppervlakte van tenminste 61 m² en 3 kamers of meer;
- Huishoudens met een maximaal inkomen tot € 50.738 krijgen voorrang op goedkopere middeldure huurwoningen tot € 899,35.

j.

Deze voorwaarde is niet gewijzigd. Om te voorkomen dat door de verplichte afname van parkeerplaatsen de woningen alsnog niet betaalbaar worden voor huishoudens met een middeninkomen, mag er geen verplicht gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaats vinden.

k.

De voorwaarde is niet gewijzigd. De stijgende woningprijzen maken het moeilijker om middeldure huurwoningen geschikt te maken voor gezinnen. Daarom worden aangepaste grondprijzen gehanteerd voor grotere middeldure huurwoningen. Bij vaststelling van het Actieplan (2017) is geen minimale oppervlakte- eis

gesteld om in aanmerking te komen voor de aangepaste grondprijs. Omdat het doel is om woningen voor gezinnen te realiseren, wordt deze aangepaste grondprijs nu alleen nog toegepast bij woningen groter dan 70m² GO. Uiteraard kennen de middeldure huurwoningen kleiner dan 70m² een bij middeldure huurwoningen passende grondprijs. Voor woningen groter dan 70m² wordt er een aanpassing op deze middeldure grondprijs gedaan.

l.

In de Huisvestingsverordening Amsterdam zijn regels opgenomen ten aanzien van kamerverhuur en woningdelen. De verordening regelt dat zelfstandige woningen een vergunning nodig hebben voor woningdelen van meer dan 2 volwassenen. Onder bepaalde voorwaarden kan de vergunning worden verleend, afhankelijk van de locatie en het betreffende complex. Voor middeldure huurwoningen gelden te allen tijde de volgende regels:

- De gezamenlijke huur mag niet boven de maximale middeldure huur uitkomen (€ 1.027 in 2020);
- Het gezamenlijk inkomen mag niet boven het toetsingsinkomen van de Huisvestingsverordening voor middeldure huur uitkomen;
- Er is sprake van een zelfstandige woning.

m.

Met de corporaties zijn Samenwerkingsafspraken gemaakt. Voor zover die afspraken de realisatie van middeldure huurwoningen betreffen, vloeit daar het volgende uit voort:

Bij nieuwe gronduitgifte ten behoeve van middeldure huurwoningen zijn de AB 2016 van toepassing. Op dit moment zijn corporaties uitgesloten van eeuwigdurende erfpacht en komen zij alleen in aanmerking voor voortdurende erfpacht (AB 1998 voor sociale woningen). Dit omdat met de invoering van de herziene Woningwet 2015 corporaties in beginsel alleen nog mochten investeren in nieuwbouw van sociale woningen. Voor sociale woningen gelden de AB 1998 gerelateerd aan specifieke grondprijs- en aanbiedingsafspraken.

Corporaties kunnen inmiddels echter, conform de gewijzigde Woningwet, in een gelijk speelveld met marktpartijen meedingen naar de realisatie van middeldure huurwoningen.

Daarom zal de uitsluiting van eeuwigdurende erfpacht voor corporaties, uitsluitend voor zover het gaat om de realisatie van middeldure huurwoningen, aangepast worden. Bijzondere erfpachtvoorwaarden en AB's zullen in nieuwe gronduitgiften identiek zijn voor marktpartijen en corporaties.

De voorgenomen toepassing van de AB 2016 op corporaties – uitsluitend voor zover het gaat om de realisatie van middeldure huurwoningen - vloeit rechtstreeks voort uit de Samenwerkingsafspraken 2020-2023. De Samenwerkingsafspraken 2020-2023 zijn in de vergadering van 27 en 28 november 2019 voor wensen en bedenkingen als bedoeld in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet aan de gemeenteraad voorgelegd. De toepassing van de AB2016 op corporaties, op de wijze zoals hiervoor omschreven, zal daarom niet opnieuw voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Naast de bovengenoemde voorwaarden blijft het flankerend beleid gelden:

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.

Artikel 2.

a.

Vanwege de contractuele relaties met ontwikkelende partijen, het financiële effect op de grondexploitatie en het voorkomen van vertraging in de woningbouwproductie die ontstaat bij herziening van vastgestelde plannen, worden eeuwigdurende middeldure huurwoningen alleen geprogrammeerd in ruimtelijke projecten waarvoor nog een (herzien) investeringsbesluit wordt genomen. In het coalitieakkoord is het voornemen om de middeldure huur eeuwigdurend in te voeren, opgenomen. Dit is nader uitgewerkt in het Woningbouwplan 2018-2025. Hierin is geconstateerd dat het generiek toepassen van eeuwigdurende middeldure huur een te groot beslag legt op de financiële ruimte in het Vereveningsfonds en is gekozen voor het toepassen van eeuwigdurende middeldure huur op specifieke locaties. De eeuwigdurende middeldure huur wordt bij de afzonderlijke investeringsbesluiten op financiële haalbaarheid beoordeeld.

b.

In het Woningbouwplan 2018-2025 is ook de regel opgenomen dat eeuwigdurende middeldure huur bij voorkeur wordt gerealiseerd op grond in erfpacht. Alleen als een andere grondeigenaar op eigen verzoek eeuwigdurend toe wil passen, dan kan de gemeente afspraken maken over eeuwigdurend middeldure huur op grond die niet in erfpacht is uitgegeven.

In principe worden nadere bepalingen over deze woningen geregeld via de bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract, zoals nu ook de voorwaarden voor de middeldure huur voor 25 jaar worden vastgelegd.

Bij sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties op in erfpacht uitgegeven grond is het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) van toepassing. In de Samenwerkingsafspraken is afgesproken dat bij actualisatie van het ACE in 2020 zal worden bekeken of in deze projecten de realisatie van (structurele) middeldure huurwoningen kan worden gestimuleerd. Ook bij corporatiewoningen worden de beperkende voorwaarden voor deze woningen opgenomen in het erfpachtcontract.

c.

Uitgangspunt is om eeuwigdurende middeldure huurwoningen bij voorkeur te realiseren door middel van een tender. Op die manier kan de interesse van de markt voor dit segment ook goed worden gevolgd. Daarnaast is eeuwigdurende middeldure huur ook mogelijk in transformatieprojecten en 1-op-1 selecties als partijen dit willen. Ook is het mogelijk dat eeuwigdurende middeldure huur onderdeel wordt van afspraken met woningcorporaties over de niet-DAEB activiteiten. Bij een 1-op-1-selectie is het van belang dat er voldoende marktinformatie beschikbaar is om de juiste grondwaarde vast te stellen, dit kan door eeuwigdurende middeldure huur in eerste instantie onderdeel uit te laten maken van één of meerdere tenders.

d.

Omdat eeuwigdurende middeldure huur alleen in specifieke gevallen zal worden toegepast, is in projecten een afwegingskader nodig voor dit woningsegment;

Indien er goede redenen zijn om af te wijken van de 40-40-20 regel, dan kan ter compensatie eeuwigdurende middeldure huur worden geprogrammeerd. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om projecten in gebieden met veel sociale huurwoningen waar de wens van het bestuur en bewoners is om ander programma toe te voegen. Ook als uit het onderzoek Wonen in Amsterdam blijkt dat de voorraad middeldure huurwoningen snel afneemt, dan kan dat een reden zijn om eeuwigdurende middeldure huur te programmeren. Tot slot is het mogelijk om in gebieden met een lage marktwaaarde grotere eeuwigdurende middeldure huurwoningen voor gezinnen te programmeren. Hier kunnen door een relatief lage prijs per vierkante meter grotere woningen voor gezinnen gerealiseerd worden (vanaf 70m² GO). Juist gezinnen wonen vaak lang op één locatie en kunnen op termijn in de knel komen als huren na een afgesproken termijn gaan stijgen.

e.

De erfpachtbestemming geldt in principe voor altijd. Juridisch gezien is een termijn van 25 jaar maatgevend voor het erfpachtrecht. Het Burgerlijk Wetboek heeft in de wettelijke bepalingen (dwingend recht) die over erfpacht gaan een mogelijkheid opgenomen voor zowel de erfpachter als de grondeigenaar om na 25 jaar wijziging van het erfpachtrecht te vragen bij de rechter. Redelijkheid en billijkheid of gewijzigde omstandigheden zijn bij een dergelijk verzoek zaken waar op gelet moet worden. Uiterlijk na 25 jaar zal het eeuwigdurende middeldure huurbeleid worden geëvalueerd, om zodoende ook de bestemming in lopende contracten te kunnen heroverwegen.

f.

Eeuwigdurende middeldure huur wijkt qua karakter van de voorwaarden voor 25 jaar af vanwege de exploitatietermijn. Eeuwigdurende middeldure huur wordt daarom een aparte erfpachtbestemming in de erfpachtvoorwaarden en dat betekent dat zonder een bestemmingswijziging van het erfpachtcontract nooit kan worden uitgepond.

Marktomstandigheden kunnen wijzigen en het is mogelijk dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van eeuwigdurende middeldure huur op enig moment wijzigt. Voor een verzoek tot bestemmingswijziging zal er getoetst moeten worden aan het dan geldende beleid en het dan geldende verschil in grondwaarde zal moeten worden bijbetaald.

Voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen geldt ook dat bij nieuwe gronduitgifte de AB 2016 van toepassing zijn. Zoals eerder onder de voorwaarden voor middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar (ad I) is opgemerkt, zijn op dit moment corporaties uitgesloten van eeuwigdurende erfpacht en komen zij alleen in aanmerking voor voortdurende erfpacht (AB 1998 voor sociale woningen). Dit omdat met de invoering van de herziene Woningwet 2015 corporaties in beginsel alleen nog mochten investeren in

nieuwbouw van sociale woningen. Voor sociale woningen gelden de AB 1998 gerelateerd aan specifieke grondprijz- en aanbiedingsafspraken.

Corporaties kunnen inmiddels echter, conform de gewijzigde Woningwet, in een gelijk speelveld met marktpartijen meedingen naar de realisatie van middeldure huurwoningen.

Daarom zal de uitsluiting van eeuwigdurende erfpacht, voor middeldure huurwoningen, aangepast worden. Daarmee zijn voorwaarden en AB's in nieuwe gronduitgiften identiek voor marktpartijen en corporaties.

g.

Voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen gelden bijna dezelfde voorwaarden als reguliere middeldure huurwoningen met een uitpondtermijn van 25 jaar (ad I). Bij woningen voor 25 jaar hoeft de huur na mutatie niet meer terug te vallen in het middeldure segment, maar zal gelijk zijn aan het huurniveau vlak voor de mutatie. Dit past niet bij de aard van eeuwigdurende middeldure huurwoningen, die in wezen meer lijken op sociale huurwoningen van corporaties. Voorgesteld wordt, in tegenstelling tot de woningen voor 25 jaar, dat de eeuwigdurende middeldure huurwoningen na mutatie een aanvangshuur krijgen binnen de grenzen van het middeldure segment en dat dit ook eeuwig voortduurt.

Artikel 3

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Hierin wordt geregeld dat woningen met 143 tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) een maximale huurprijs hebben die in middensegment valt. De wettelijk gereguleerde middenhuurwoningen mogen daarnaast, bij wijze van overgangsregeling, ook een nieuwbouwopslag van 10% rekenen op de voorgeschreven huurprijs. Dat is vastgelegd in artikel 10c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte waarin ook is bepaald dat dit wordt uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur. De opslag 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 in gebruikname na 1 juli 2024 en start bouw voor 1 januari 2028.

Omdat de gemeente Amsterdam al sinds 2017 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. Daarom is de afgelopen weken overleg gevoerd met marktpartijen over een tijdelijke overgangsmaatregel die per direct in de nieuwe privaatrechtelijke contracten met partijen kan worden toegepast. Deze tijdelijke overgangsmaatregel heeft alleen betrekking op nieuwbouw en transformatie en niet op de bestaande woningvoorraad. De tijdelijke overgangsmaatregel is van toepassing totdat het college nieuw besluit heeft vastgesteld, bij dat besluit zal de tijdelijke maatregel worden ingetrokken.

Een deel van de woningen waarover gemeentelijke afspraken worden gemaakt, worden nu gereguleerd door de wet. Dit zijn woningen tot en met 186 punten. Het andere deel van de gemeentelijke afspraken zijn woningen die de wet als vrije sector huur definieert. Uitgangspunt bij het huidige middeldure huurbeleid is dat de beperkende huurvoorwaarden een daarop aangepaste grondprijs hebben.

Onder a en b

Projecten waar middeldure huurwoningen gepland wordt de ruimte geboden om met behulp van de tijdelijke overgangsmaatregel de maximale huur op te trekken naar € 1.274,- (prijspeil 2024). Deze maximale huur sluit aan bij de landelijke maximale huurprijs inclusief 10% nieuwbouwopslag. De maximale gemeentelijke huur wordt vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomsten die de gemeente met marktpartijen afsluit met als doel de ontwikkeling van middeldure huurwoningen. Onder het huidige beleid ligt de maximale huur op € 1.220,- (prijspeil 2024).

Het gaat hier niet alleen om de woningen met een maximaal puntenaantal volgens het WWS van 186 punten, maar ook om de woningen met meer dan 186 punten. Juridisch kan de gemeente er voor kiezen om de ruimte die de wet biedt privaatrechtelijk te limiteren, maar de vraag is of binnen dergelijke strenge voorwaarden ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Met name de projecten met grotere middeldure huurwoningen zijn momenteel moeilijk of niet te bouwen; de woningen die de gemeente juist graag gebouwd ziet. Er is binnen de Amsterdamse gebiedsontwikkeling duidelijk een kantelpunt waar te nemen waarbij de investeringsbereidheid voor de grotere middeldure huurwoningen sterk afneemt.

Het verhogen van de maximale huur heeft alleen effect als ook de gemiddelde huur per project mag worden verhoogd. De maximale gemiddelde huur per project mag van € 1.068,- (prijspeil 2024) met 10% worden verhoogd naar € 1.175,- zodat er daadwerkelijk ruimte komt om een rendabele businesscase te maken waar beleggers in kunnen investeren. Dit besluit is tot stand gekomen na overleg met de marktpartijen op 25 juni 2024. Deze maximale gemiddelde huur per project wordt vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomsten die de gemeente afsluit met marktpartijen.

De grondprijs blijft gebaseerd op het huidige middeldure huurbeleid om heronderhandelingen in projecten en vertraging te voorkomen. Wanneer de grondprijs wel zou worden aangepast in verband met de hoger toegestane gemiddelde huur, zou dit als ongewenst effect kunnen hebben dat het door de gemeente beoogde stimulerende effect op de bouwproductie van middeldure huurwoningen, weer deels teniet wordt gedaan. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de gewenste productie van middeldure huurwoningen alsnog vertraagt of stagneert. Vanuit het staatssteunvraagstuk is aannemelijk dat de gemeente zich aldus niet anders gedraagt dan een particuliere grondeigenaar in vergelijkbare omstandigheden zou doen. De juistheid van deze aanname is echter niet door objectief onderzoek bevestigd, waarmee een risico op ongeoorloofde staatssteun voor degenen die door het niet aanpassen van de grondprijzen mogelijk een concurrentievoordeel ontvangen niet helemaal kan worden uitgesloten.

Het kan in de praktijk voorkomen dat het toepassen van de regels uitzonderlijk onredelijke gevolgen heeft voor belanghebbenden. In dat geval kan de directeur G&O besluiten op een van de uitgangspunten uit de tijdelijke overgangsmaatregel af te wijken op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (een algemene afwijkingsbevoegdheid voor als beleidsregels door bijzondere omstandigheden onevenredig uitpakken voor een belanghebbende).

Onder c

Overeenkomstig de Herijkte beleidsregels middeldure huur uit 2020 vindt indexatie plaats conform de jaarmutatie van de consumentenprijsindex vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Hiermee houdt de gemeente grip op de huurverhogingen en kan er geen andere indexering toegepast worden. Deze indexatie wordt opgenomen in de privaatrechtelijke afspraken die de gemeente afsluit met marktpartijen.

Onder d en e

De overgangsmaatregel wordt alleen toegepast in projecten waarin op 1 juli 2024 nog geen erfpachtovereenkomst of anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Dit zijn projecten waar de onderhandelingen op 1 juli 2024 nog moeten starten of op die datum nog niet zijn afgerond. In deze gevallen wordt in de erfpacht- of anterieure overeenkomst de maatregel toegepast op basis van de afsprakenbrief, of als er al een afsprakenbrief is, op basis van een allonge bij de afsprakenbrief. Voor projecten die al geresulteerd hebben in een erfpacht- of anterieure overeenkomst, geldt dat alle goede en kwade effecten van de nieuwe wetgeving voor rekening en risico van de erfpachter of eigenaar komen. Voorgesteld wordt de tijdelijke overgangsmaatregel in deze categorie van gevallen niet toe te passen.

Onder f

De overgangsmaatregel is ook van toepassing op openbare selecties. Indien de tender voor 1 juli 2024 openbaar in de markt is gezet, mag geen sprake zijn van een wezenlijke wijziging. In deze gevallen waren de aanpassingen op de oorspronkelijke voorwaarden niet voor alle potentiële inschrijvers bekend. Bij een overeenkomst die voortvloeit uit een tender is naar analogie van het bepaalde in artikel 2.163 van de Aanbestedingswet een wijziging alleen toegestaan zonder een nieuwe tenderprocedure te entameren indien de wijziging niet kwalificeert als wezenlijk. Dit houdt in dat het bedrag waarmee de wijziging gepaard gaat lager moet zijn dan € 5.382.000,- en tevens lager is dan 15% van de oorspronkelijke contractwaarde. Ook een eventueel toegekende verlaging van de grondprijzen in het kader van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzen (Gemeentebld 2023, 551148) telt mee in het bedrag van een wezenlijke wijziging.

Onder g

Voorwaarden voor de wettelijke nieuwbouwopslag zijn eerste ingebruikname als woonruimte na 1 juli 2024 en start (ver)bouw van de woningen voor 1 januari 2028. De maximale huur inclusief nieuwbouwopslag volgens het WWS wordt dan € 1.274,-. Als woningen in een project al in aanbouw zijn genomen dan is er per definitie sprake van geaccepteerde erfpachtafspraken of anterieure overeenkomst. Daarmee voldoet het project niet aan de voorwaarden genoemd in artikel 3, aanhef en onder d en e. Het volstaat om op te nemen dat de tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten die voor 1 januari 2028 starten met de bouw.

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl