



Gemeente Amsterdam

Opmerkingen voor publicatie:

Te publiceren in:	Gemeenteblad
Uiterlijk bekendmaken op:	Zo snel mogelijk na vaststelling
Niet eerder bekendmaken dan op:	n.v.t.
Consolideren op overheid.nl	
Gevolgen voor de werking van een andere regeling:	n.v.t.
Externe informatieve bijlage voor de leesbaarheid:	n.v.t.
Andere bijzonderheden:	[...]

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels over realisatie middenhuur 2025 (Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

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

besluit vast te stellen de volgende regeling:

Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam

Artikel 1 Beleid voor de realisatie van middenhuurwoningen 2025 (25 jaar)

1. Een middenhuurwoning moet als zelfstandige woning voor de duur van minimaal de eerste 25 jaar na het passeren van de notariële akte houdende erfpachttuitgifte of erfpachtwijziging waarin middenhuurwoningen onderdeel uitmaken van de bestemming, worden verhuurd als middenhuurwoning.
2. In geval van een perceel in volle eigendom van een derde moet een middenhuurwoning als zelfstandige woning voor de duur van minimaal de eerste 25 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning, worden verhuurd als middenhuurwoning.
3. In geval van een in erfpacht uitgegeven perceel mogen de woningen 25 jaar na het passeren van de notariële akte houdende erfpachttuitgifte of erfpachtwijziging waarin middenhuurwoningen onderdeel uitmaken van de bestemming, worden uitgeponnd als koopwoning zonder dat in verband hiermee een aanvullende erfpachtcanon verschuldigd is.
4. In geval van een perceel in volle eigendom van een derde mogen de woningen 25 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning, worden uitgeponnd als koopwoning.
5. De zakelijk gerechtigde tot middenhuurwoningen is slechts gerechtigd bij iedere nieuwe verhuring maximaal een kale aanvangshuurprijs te vragen die correspondeert met de huur behorend bij het aantal WWS-punten tot een maximum van 186 punten plus de eventuele nieuwbouwopslag van 10% als die van toepassing is, zoals bedoeld in de Wet betaalbare huur of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.
6. De maximale kale aanvangshuur zoals bedoeld in Artikel 1, lid 5 volgt ieder jaar per 1 januari de wettelijke indexatie. Bij gebreke van enige wettelijke regeling wordt de maximale kale aanvangshuur jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het percentage volgend uit de verhouding van de gemiddelde CPI van de aan die 1 januari voorafgaande periode van juli tot juli tot het gemiddelde van de CPI in dezelfde periode een jaar eerder. De indexatie geldt vanaf de wettelijke huurprijs die gold op het laatste moment dat er nog een wettelijke regeling bestond.

7. Voor lopende huurovereenkomsten met betrekking tot middenhuurwoningen geldt een jaarlijkse indexatie conform de Wet betaalbare huur of een daarvoor in de plaats tredende regeling. Bij gebreke van enige wettelijke regeling geldt voor lopende huurovereenkomsten gedurende de instandhoudingstermijn van 25 jaar zoals bedoeld in Artikel 1, lid 1 en lid 2 dat de maandhuren jaarlijks mogen worden verhoogd met maximaal de CAO-loonstijging +1%-punt zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het betreffende jaar gepubliceerd. Hiervoor wordt het tijdvak december van het voorgaande jaar tot december van het actuele jaar aangehouden.
8. Voor middenhuurwoningen op een in erfpacht uitgegeven perceel geldt voor opvolgende verhuringen die worden aangegaan na afloop van het 20^{ste} jaar na het passeren van de notariële akte houdende erfpachtuitgifte of erfpachtwijziging waarin middenhuurwoningen onderdeel uitmaken van de bestemming, geen privaatrechtelijke beperking van de huurprijs.
9. Voor middenhuurwoningen op een perceel in volle eigendom van een derde geldt voor opvolgende verhuringen die worden aangegaan na afloop van het 20^{ste} jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, geen privaatrechtelijke beperking van de huurprijs.
10. De middenhuurwoningen hebben een minimaal gebruiksoppervlak (GO) van 40m².
11. Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij middenhuurwoningen plaats vinden.
12. Bovenstaande beleidsregels doen geen afbreuk aan de wettelijke taken en bevoegdheden van de gemeente op grond van de Wet betaalbare huur.

Artikel 2 Beleid voor de realisatie van middenhuurwoningen 2025 (eeuwigdurend)

1. Een middenhuurwoning moet als zelfstandige woning voor onbepaalde tijd, eeuwigdurend, worden verhuurd als middenhuurwoning.
2. De zakelijk gerechtigde tot middenhuurwoningen is slechts gerechtigd bij iedere nieuwe verhuring maximaal een kale aanvangshuurprijs te vragen die correspondeert met de huur behorend bij het aantal WWS-punten tot een maximum van 186 punten plus de eventuele nieuwbouwopslag van 10% als die van toepassing is, zoals bedoeld in de Wet betaalbare huur of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.
3. De maximale kale aanvangshuur zoals bedoeld in Artikel 2, lid 2 volgt ieder jaar per 1 januari de wettelijke indexatie. Bij gebreke van enige wettelijke regeling wordt de maximale kale aanvangshuur jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het percentage volgend uit de verhouding van de gemiddelde CPI van de aan die 1 januari voorafgaande periode van juli tot juli tot het gemiddelde van de CPI in dezelfde periode een jaar eerder. De indexatie geldt vanaf de wettelijke huurprijs die gold op het laatste moment dat er nog een wettelijke regeling bestond.
4. Voor lopende huurovereenkomsten met betrekking tot middenhuurwoningen geldt een jaarlijkse indexatie conform de Wet betaalbare huur of een daarvoor in de plaats tredende regeling. Bij gebreke van enige wettelijke regeling geldt voor lopende huurovereenkomsten dat de maandhuren jaarlijks mogen worden verhoogd met maximaal de CAO-loonstijging +1%-punt zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het betreffende jaar gepubliceerd. Hiervoor wordt het tijdvak december van het voorgaande jaar tot december van het actuele jaar aangehouden.
5. De middenhuurwoningen hebben een minimaal gebruiksoppervlak (GO) van 40m².
6. Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij middenhuurwoningen plaats vinden.
7. Bovenstaande beleidsregels doen geen afbreuk aan de wettelijke taken en bevoegdheden van de gemeente op grond van de Wet betaalbare huur.

Artikel 3 Intrekking oud beleid

De Beleidsregels kleine huurwoningen (college d.d. 31 jan 2017, nr. BD2017-00817), de Beleidsregels voor uitzonderingen op de beleidsregels voor nieuwe kleine huurwoningen (college d.d. 11 juli 2017, nr. BD2017-007917), de Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en de beleidsvoorstellen voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020, college d.d. 2 juni 2020, nr. VN2020-006635), de Tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur in verband met de Wet betaalbare huur (Tweede wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020, college d.d. 16 juli 2024, nr. VN2024-009432) en het Derde wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020 in verband met wijziging van de tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur (college d.d. 15 oktober 2024, nr. VN2024-013329) worden ingetrokken.

Artikel 4 Overgangsbepalingen

1. Voor tenderprocedures die zijn gepubliceerd voor de datum waarop het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 in werking treedt, geldt het beleid dat gold ten tijde van het publiceren van de tender.
2. Voor projecten die middels een 1-op-1 selectie in erfpacht worden uitgegeven, waarvoor een Exclusiviteitsovereenkomst is afgesloten en waar voorafgaand aan de datum waarop het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 in werking treedt reeds een erfpachtaanbieding is geaccepteerd, geldt het beleid dat gold ten tijde van de acceptatie van de erfpachtaanbieding.
3. Voor projecten die middels een 1-op-1 selectie in erfpacht worden uitgegeven waarvoor op de datum waarop het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 in werking treedt nog geen erfpachtaanbieding is geaccepteerd, maar wel door de gemeente aan de erfpachter schriftelijk een geldige grondprijs is afgegeven, al dan niet vastgelegd in een Exclusiviteitsovereenkomst, kan de erfpachter een keuze maken tussen het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 of het beleid dat gold ten tijde van de mededeling van de grondprijs. Alle onderdelen van het gekozen beleid zullen van toepassing zijn.
4. Voor transformatieprojecten op een in erfpacht uitgegeven perceel en ACE-projecten waar voorafgaand aan de datum waarop het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 in werking treedt reeds een erfpachtaanbieding is geaccepteerd, geldt het beleid dat gold ten tijde van de acceptatie van de erfpachtaanbieding.
5. Voor transformatieprojecten op een in erfpacht uitgegeven perceel en ACE-projecten waar op de datum waarop het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 in werking treedt nog geen erfpachtaanbieding is geaccepteerd, maar wel door de gemeente aan de erfpachter schriftelijk een geldige grondprijs is afgegeven, kan de erfpachter een keuze maken tussen het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 of het beleid dat gold ten tijde van de mededeling van de grondprijs. Alle onderdelen van het gekozen beleid zullen van toepassing zijn.
6. Voor projecten op een perceel in volle eigendom van derden waar voorafgaand aan de datum van de inwerkingtreding van het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen én een onherroepelijk omgevingsvergunning is verleend, geldt het beleid dat gold ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst.
7. Voor projecten op een perceel in volle eigendom van derden waar op of na de datum van de inwerkingtreding van het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, maar wel een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, kan de eigenaar als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan een keuze maken tussen het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 of het beleid dat gold ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst:
 - a. er wordt overeenstemming bereikt over een nieuwe anterieure bijdrage;

- b. de wijzigingen worden opgenomen in een allonge op de anterieure overeenkomst; en
 - c. alle onderdelen van het gekozen beleid zullen van toepassing zijn.
8. In geval van een aangegane overeenkomst die niet is benoemd in de bepalingen onder Artikel 4 lid 1 t/m 7, beslist de directeur Grond en Ontwikkeling welk beleid van toepassing is, daarbij zoveel mogelijk aansluiting zoekend bij de onder Artikel 4 lid 1 t/m 7 geregelde gevallen.

Artikel 5 Inwerkingtreding

1. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2025 of, indien bekendmaking op een later moment dan 30 juni plaatsvindt, de dag na bekendmaking.
2. De beleidsregels voor de realisatie van middenhuur 2025 zijn van toepassing op alle nieuwe overeenkomsten en nieuwe grondprijsberekeningen die worden afgesloten respectievelijk worden opgesteld na de inwerkingtreding van het beleid 2025.
3. De beleidsregels voor de realisatie van middenhuur 2025 zijn van toepassing op alle tenderprocedures die worden gepubliceerd na de inwerkingtreding van het beleid 2025.

Artikel 6

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 17 juni 2025

De burgemeester
Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Peter Teesink

Achtergrond

De huurprijzen van vrije sector huurwoningen zijn de afgelopen 10 jaar steeds hoger geworden en daarmee steeds minder toegankelijk voor huishoudens met een middeninkomen. Daarom heeft de gemeente Amsterdam in 2017 beleid opgesteld om de bouw van middenhuurwoningen mogelijk te maken. Inmiddels heeft het Rijk ook maatregelen genomen om de huren te beteugelen door middel van de Wet betaalbare huur. Deze wet, die per 1 juli 2024 is ingevoerd, heeft als gevolg dat het Amsterdamse beleid voor de bouw van middenhuurwoningen niet aansluit bij de nieuwe wetgeving. Het is daarom nodig om het beleid aan te passen. Dit is aangekondigd in de raadsinformatiebrief van 16 juli 2024 over de tijdelijke overgangsmaatregel voor de bouw van middeldure huurwoningen. Aanvullend gemeentelijk beleid ten opzichte van de Wet betaalbare huur is noodzakelijk om ook middenhuur woningen groter dan ca. 45 m² te kunnen realiseren en te borgen dat deze woningen 25 jaar lang in het middensegment verhuurd worden.

Landelijke regelgeving

- Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingevoerd waarbij woningen van 144 tot en met 186 punten volgens de puntentelling van het Woningwaarderingstelsel (WWS) middelduur verhuurd moeten worden. In 2025 ligt de maximale huur bij 186 punten op € 1.184,82 per maand.
- Onderdeel van de Wet betaalbare huur is de 10% nieuwbouwopslag voor nieuwbouwwoningen, hierbij mag gedurende 20 jaar 10% extra huur gevraagd worden ten opzichte van de huur bij 186 WWS-punten. Voorwaarde is ingebruikname na 1 juli 2024 en start bouw voor 1 januari 2028. Maximale huur is daarmee € 1.303,30 (prijsspeil 2025). In de

- wet is opgenomen dat de nieuwbouwopslag uiterlijk op 1 juli 2027 geëvalueerd wordt om te bezien of het noodzakelijk is om de nieuwbouwopslag ook na 1 januari 2028 voort te zetten.
- Daarnaast regelt de Wet betaalbare huur de indexatie van de aanvangshuren en de toegestane huurverhoging. Deze zijn anders dan tot nu toe in gemeentelijk beleid.
 - Veel nieuw gebouwde middenhuurwoningen in Amsterdam kunnen door de hoge WOZwaarde en het hoge energielabel al met een oppervlakte van 45m² boven de 186 WWS-punten uitkomen. Daarmee valt de woning volgens de Wet betaalbare huur in het vrije huursegment.
 - De Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna Wet regie) is in voorbereiding. In die concept wettekst staat onder andere dat Amsterdam ten minste 40% in het middensegment (huur en koop) moet gaan bouwen, want de bestaande voorraad heeft meer dan 30% sociale huur. Deze wet hanteert een strikte definitie voor de verplichte 40% middenhuur. De geplande invoeringsdatum van de Wet regie is nu 1 januari 2026, was tot voor kort 1 juli 2025. De voorstellen moeten nog door de Tweede en Eerste kamer worden goedgekeurd.
 - Daarnaast volgen er per 1 januari 2026 mogelijk aanpassingen van de Wet betaalbare huur. Minister Keijzer heeft verschillende suggesties gedaan zoals zwaarder meetellen van de WOZ-waarde in de WWS-puntentelling. Deze moeten nog door de Tweede en Eerste kamer worden vastgesteld.
 - Voor zowel de nieuwe Wet regie als mogelijke aanpassingen aan de Wet betaalbare huur geldt dat - zodra hier duidelijkheid over is - bezien zal worden of en welke consequenties dit heeft voor het beleid middenhuur.

Beleid middenhuur gemeente 2017-2024

- Sinds 2017 voert Amsterdam een eigen beleid voor de bouw van middenhuurwoningen met als belangrijkste uitgangspunt dat de woningen gedurende 25 jaar middelduur verhuurd worden. Daarvoor is een maximale en een gemiddelde aanvangshuur samen met een maximale huurverhoging leidend. Na 25 jaar is uitponding mogelijk. De regels gelden zowel voor kleinere als grotere middeldure huurwoningen. Dit beleid is in 2020 geactualiseerd.
- Sinds 2017 hanteert Amsterdam voor woningbouw het uitgangspunt 40-40-20: 40% van de nieuwbouw is sociale huur, 40% is middensegment (koop en huur) en 20% is vrije sector (koop en huur).
- In 2024 is de gemeentelijke Tijdelijke overgangsmaatregel voor de bouw van middenhuurwoningen ingevoerd zodat Amsterdam dezelfde huurruimte biedt die de Wet betaalbare huur mogelijk maakt. Uitgangspunt van de tijdelijke maatregel is dat voor projecten waar nog geen overeenkomst is getekend, de voorwaarde voor maximale huur uit het beleid 2020 wordt opgetrokken naar de maximale huur (incl. 10% nieuwbouwopslag) die in 2024 volgde uit de Wet betaalbare huur. De grondprijs is gelijk gebleven, dat betekent dat de hogere huur (incl. 10% nieuwbouwopslag) niet residueel wordt doorgerekend. Projecten op eigen grond kunnen op gelijke manier aanspraak maken op de overgangsmaatregel als projecten op erfpachtgrond.

Nieuwe beleidsregels middenhuur 2025

De Tijdelijke overgangsmaatregel zorgde er voor dat het gemeentelijke beleid op onderdelen beter aansluit op de ruimte die de Wet betaalbare huur biedt. Middels het nieuwe beleid wordt de aansluiting op de wet volbracht.

Het uitgangspunt is om zo goed mogelijk aan te sluiten op de Wet betaalbare huur én zaken te regelen die voor de gemeente van belang zijn: een minimale instandhoudingstermijn en de mogelijkheid om ook grotere middenhuurwoningen te realiseren (> 186 punten).

Het nieuwe beleid voor de realisatie van middenhuur is op de volgende onderdelen gewijzigd t.o.v. het oude beleid:

- Maximale aanvangshuur (incl. nieuwbouwopslag), wijze van indexeren en huurprijs na mutatie volgen de Wet betaalbare huur.
- In beleidsregels zoveel mogelijk verwijzen naar wetgeving.
- Gemiddelde aanvangshuur komt te vervallen.
- Bij alle artikelen is een terugvaloptie opgenomen voor het geval de Wet betaalbare huur komt te vervallen gedurende de exploitatietermijn van de huurwoningen. In deze terugvalopties is aangesloten bij regels in de huidige wet. In dat geval blijven de privaatrechtelijke voorwaarden van toepassing zodat de woningen middelduur verhuurd kunnen blijven worden.

Deze aanpassingen zullen residueel worden doorgerekend in de grondprijs. De gemeente Amsterdam kan niet vooruit lopen – of wachten - op eventuele wijzigingen in wetgeving door het Rijk, zowel wat betreft eventuele toekomstige wijzigingen aan de Wet Betaalbare Huur als de beoogde Wet Regie Volkshuisvesting. Dit omdat niet duidelijk is hoe, op welke wijze en wanneer wetgeving mogelijk zal worden aangepast. Met het nieuwe beleid wordt duidelijkheid gegeven aan partijen en zo goed mogelijk aangesloten bij de wet.

Het nieuwe beleid geldt niet voor wooncoöperaties, dit type projecten valt onder een apart programma met specifieke regelgeving en randvoorwaarden (College d.d. 12 mei 2020 "Aan de slag met wooncoöperaties", VN 2020-005766)

Toelichting op beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam

Dit beleid is van toepassing op privaatrechtelijke afspraken die de gemeente over middenhuurwoningen maakt met private partijen. Dat kan zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, het wijzigen van erfpachtvoorwaarden en/of het afsluiten van een anterieure overeenkomst voorafgaand aan een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan. Een middenhuurwoning is een woning waarvoor de gemeente met de erfpachter/ eigenaar heeft afgesproken dat de regels voor middenhuurwoningen van toepassing zijn.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1, lid 1

Voor woningen op een perceel uitgegeven in erfpacht geldt een verhuurexploitatie van minimaal 25 jaar. Na 25 jaar is de eigenaar vrij om de woning te verhuren zonder privaatrechtelijke beperkingen op huurhoogte en huurverhogingen of te verkopen. Deze voorwaarde voor de realisatie van middeldure huurwoningen is niet gewijzigd ten opzichte van eerder beleid.

Artikel 1, lid 2

Met dit artikel is de voorwaarde om de woning 25 jaar te verhuren expliciet gemaakt voor projecten op een perceel in volle eigendom van een derde. Er geldt een verhuurexploitatie van minimaal 25 jaar. Na 25 jaar is de eigenaar vrij om de woning te verhuren zonder privaatrechtelijke beperkingen op huurhoogte en huurverhogingen of te verkopen.

Artikel 1, lid 3

Na 25 jaar is de eigenaar vrij om de huurwoning te verhuren zonder privaatrechtelijke beperkingen op huurhoogte en huurverhogingen of te verkopen zonder dat een aanvullende erfpachtcanon is verschuldigd. Deze voorwaarde voor de realisatie van middeldure huurwoningen is niet gewijzigd ten opzichte van eerder beleid.

Artikel 1, lid 4

Met dit artikel is de voorwaarde dat de woning na 25 jaar uitgepand mag worden als koopwoning expliciet gemaakt voor projecten op een perceel in volle eigendom van een derde.

Artikel 1, lid 5

De gemeente Amsterdam wil zo goed mogelijk aansluiten bij de Wet betaalbare huur. Dit artikel regelt dat de maximale aanvangshuur de wettelijke maximale aanvangshuurprijs voor het middensegment volgt. Dit is de maximale huur bij 186 WWS-punten, eventueel aangevuld met de 10% nieuwbouwopslag indien de woning daarvoor in aanmerking komt. In aansluiting op de wet is dit artikel zowel van toepassing op woningen die na de bouw voor het eerst in de verhuur gaan als op woningen die na mutatie een nieuw huurcontract krijgen..

Als de Wet betaalbare huur komt te vervallen gedurende de instandhoudingstermijn van 25 jaar, dan is de maximale aanvangshuur gelijk aan de huidige maximale aanvangshuur bij 186 WWS-punten plus 10% nieuwbouwopslag als die van toepassing zou zijn op grond van de bepalingen uit de huidige Wet betaalbare huur. In 2025 is dit € 1303,30.

Dit artikel is van toepassing op percelen uitgegeven in erfpacht en percelen in volle eigendom van derden.

Artikel 1, lid 6

De gemeente Amsterdam wil zo goed mogelijk aansluiten bij de Wet betaalbare huur. De maximale aanvangshuur bij eerste verhuur volgt de wet, dit is bepaald in artikel 1, lid 5. Als de Wet betaalbare huur komt te vervallen in de periode dat de huurwoningen in ontwikkeling zijn, dan wordt de maximale kale aanvangshuur geïndexeerd volgens de Wet betaalbare huur in 2025. Dit komt neer op een jaarlijkse indexatie per 1 januari met het percentage volgend uit het gemiddelde van de gemiddelde CPI van juli tot juli van het voorgaande een jaar en de gemiddelde CPI van juli tot juli een jaar eerder.

Dit artikel is van toepassing op percelen uitgegeven in erfpacht en percelen in volle eigendom van derden.

Artikel 1, lid 7

De gemeente Amsterdam wil zo goed mogelijk aansluiten bij de Wet betaalbare huur. Dit artikel regelt dat voor lopende huurovereenkomsten de wettelijke wijze van indexatie volgen. In 2025 is deze indexatie vastgesteld op de CAO-loonstijging plus 1%punt van het tijdvak december tot december van het actuele jaar, zoals gepubliceerd door het CBS. Als de Wet betaalbare huur komt te vervallen gedurende de exploitatietermijn van 25 jaar, dan geldt de wijze van indexatie zoals die in 2025 is opgenomen in de Wet betaalbare huur.

Dit artikel is van toepassing op percelen uitgegeven in erfpacht en percelen in volle eigendom van derden.

Artikel 1, lid 8

In 2020 is na overleg met marktpartijen afgesproken dat de middenhuurwoningen die na het 20^{ste} jaar vrijkomen door mutatie, geen privaatrechtelijke beperking meer van de huurprijs hebben. Deze voorwaarde blijft ongewijzigd. Voor woningen met minder dan 186 WWS-punten geldt dat de wet gevolgd moet worden.

Artikel 1, lid 9

In 2020 is na overleg met marktpartijen afgesproken dat de middenhuurwoningen die na het 20^{ste} jaar vrijkomen door mutatie, geen privaatrechtelijke beperking meer van de huurprijs hebben. Deze voorwaarde blijft ongewijzigd. Voor woningen met minder dan 186 WWS-punten geldt dat de wet gevolgd moet worden.

Artikel 1, lid 10

De middenhuurwoningen hebben een minimaal gebruiksoppervlak van 40m². Deze voorwaarde is ongewijzigd en sluit aan op de beleidsregels voor kleine huurwoningen die in 2017 zijn vastgesteld om te voorkomen dat kleine huurwoningen (kleiner dan 40m² GO) boven de toenmalige liberalisatiegrens verhuurd worden.

Artikel 1, lid 11

Om de betaalbaarheid van de middenhuurwoningen te borgen, mag de huurder niet verplicht worden een parkeerplaats te huren als de maanduur daarmee boven de maximale huurprijs van een middenhuurwoning uitkomt zoals deze is vastgelegd in deze beleidsregels. Deze voorwaarde voor de realisatie van middeldure huurwoningen is niet gewijzigd ten opzichte van eerder beleid.

Artikel 1, lid 12

Bovenstaande beleidsregels zijn aanvullend aan de wettelijke regulering. Als de maximale huurprijs die volgt uit een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente op enig moment hoger is dan de maximale huurprijs volgend uit wettelijke regelgeving, dan is de wet leidend. Als de maximale huurprijs die volgt uit een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente op enig moment lager is dan de maximale huurprijs die volgt uit wettelijke regelgeving, dan geldt de maximale huurprijs zoals die is vastgesteld in de privaatrechtelijke afspraken.

Artikel 2, lid 1

Stedelijk wordt met name ingezet op middensegmenthuurwoningen met een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar. Het blijft hiernaast, in incidentele gevallen, mogelijk om eeuwigdurende middenhuurwoningen te realiseren. De mogelijkheid van eeuwigdurende middenhuur wordt per project bekeken en afgewogen, in relatie tot de financiële mogelijkheden in het Vereveningsfonds en projectspecifieke eigenschappen.

Ook voor eeuwigdurende middenhuurwoningen geldt dat de kaders zo goed mogelijk moeten aansluiten bij de wettelijke regulering, dit is middels Artikel 2 geregeld.

Artikel 2 volgt dezelfde lijn als Artikel 1, behalve dat er uiteraard voor eeuwigdurende middenhuur geen mogelijkheid tot uitponding en/of vrije huur is.

Artikel 2, lid 2

De gemeente Amsterdam wil zo goed mogelijk aansluiten bij de Wet betaalbare huur. Dit artikel regelt dat de maximale aanvangshuur de wettelijke maximale aanvangshuurprijs voor het middensegment volgt. Dit is de maximale huur bij 186 WWS-punten, eventueel aangevuld met de 10% nieuwbouwopslag indien het project daarvoor in aanmerking komt. In aansluiting op de wet is dit artikel zowel van toepassing op woningen die na de bouw voor het eerst in de verhuur gaan als op woningen die na mutatie een nieuw huurcontract krijgen.

Als de Wet betaalbare huur komt te vervallen dan is de maximale aanvangshuur gelijk aan de huidige maximale aanvangshuur bij 186 WWS-punten plus 10% nieuwbouwopslag als die van toepassing zou zijn op grond van de bepalingen uit de huidige Wet betaalbare huur. In 2025 is dit € 1303,30.

Dit artikel is van toepassing op percelen uitgegeven in erfpacht en percelen in volle eigendom van derden.

Artikel 2, lid 3

De gemeente Amsterdam wil zo goed mogelijk aansluiten bij de Wet betaalbare huur. De maximale aanvangshuur bij eerste verhuur volgt de wet, dit is bepaald in Artikel 1, lid 5. Als de Wet betaalbare huur komt te vervallen in de periode dat de huurwoningen in ontwikkeling zijn, dan wordt de maximale kale aanvangshuur bij eerste verhuur geïndexeerd volgens de Wet betaalbare huur in 2025. Dit komt neer op een jaarlijkse indexatie per 1 januari met het percentage volgend uit het gemiddelde van de gemiddelde CPI van juli tot juli van het voorgaande een jaar en de gemiddelde CPI van juli tot juli een jaar eerder.

Dit artikel is van toepassing op percelen uitgegeven in erfpacht en percelen in volle eigendom van derden.

Artikel 2, lid 4

De gemeente Amsterdam wil zo goed mogelijk aansluiten bij de Wet betaalbare huur. Dit artikel regelt dat voor lopende huurovereenkomsten de wettelijke wijze van indexatie wordt gevolgd. In 2025 is deze indexatie vastgesteld op de CAO-loonstijging plus 1%punt van het tijdvak december tot december van het actuele jaar, zoals gepubliceerd door het CBS. Als de Wet betaalbare huur komt te vervallen dan geldt de wijze van indexatie zoals die in 2025 is opgenomen in de Wet betaalbare huur.

Dit artikel is van toepassing op percelen uitgegeven in erfpacht en percelen in volle eigendom van derden.

Artikel 2, lid 5

De middenhuurwoningen hebben een minimaal gebruiksoppervlak van 40m². Deze voorwaarde is ongewijzigd en sluit aan op de beleidsregels voor kleine huurwoningen die in 2017 zijn vastgesteld om te voorkomen dat kleine huurwoningen (kleiner dan 40m² GO) boven de toenmalige liberalisatiegrens verhuurd worden.

Artikel 2, lid 6

Om de betaalbaarheid van de middenhuurwoningen te borgen mag de huurder niet verplicht worden een parkeerplaats te huren als de maandhuur daarmee boven de maximale huurprijs van een middenhuurwoning uitkomt zoals deze is vastgelegd in deze beleidsregels. Deze voorwaarde voor de realisatie van middeldure huurwoningen is niet gewijzigd ten opzichte van eerder beleid.

Artikel 2, lid 7

Bovenstaande beleidsregels zijn aanvullend aan de wettelijke regulering. Als de maximale huurprijs die volgt uit een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente op enig moment hoger is dan de maximale huurprijs volgend uit wettelijke regelgeving, dan is de wet leidend. Als de maximale huurprijs die volgt uit een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente op enig moment lager is dan de maximale huurprijs die volgt uit wettelijke regelgeving, dan geldt de maximale huurprijs zoals die is vastgesteld in de privaatrechtelijke afspraken.

Artikel 3

Het huidige beleid voor de bouw van middenhuurwoningen wordt ingetrokken.

Dit betreft de Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020). De Tijdelijke overgangsmatregel voor de bouw van middenhuurwoningen maakt hier onderdeel van uit. De Beleidsregels en de uitzonderingen bij nieuwe kleine huurwoningen wordt ook ingetrokken omdat deze niet meer actueel zijn.

Artikel 4

Omdat met het nieuwe beleid een aantal uitgangspunten wijzigt, moet helder zijn in welke situaties het nieuwe beleid al dan niet van toepassing is en wanneer er een keuzemogelijkheid is. Onderstaande overgangsbepalingen geven hier invulling aan. Hiermee wordt duidelijkheid gecreëerd voor alle betrokken partijen.

Artikel 4, lid 1

Voor projecten die middels een tender op de markt worden gebracht waarbij de tenderprocedure reeds is gepubliceerd vóór de inwerkingtreding van het beleid 2025, is het beleid van toepassing dat gold ten tijde van de publicatie van de tender.

Hiermee wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle partijen.

Artikel 4, lid 2 en lid 3

Deze artikelen zijn van toepassing op projecten waarvoor 1-op-1 een partij wordt geselecteerd waarbij het perceel in erfpacht worden uitgegeven.

Voor deze projecten zijn, mits reeds voor de inwerkingtreding van het nieuwe beleid een grondprijnsadvies is afgegeven (al dan niet vastgelegd in een exclusiviteitsovereenkomst), twee mogelijkheden:

- (Artikel 4, lid 2) als de erfpachtaanbieding - voor de inwerkingtreding van het nieuwe beleid - is geaccepteerd, dan geldt het beleid dat gold ten tijde van de acceptatie van de erfpachtaanbieding.
- (Artikel 4, lid 3) als de erfpachtaanbieding - voor inwerkingtreding van het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 – nog niet is geaccepteerd, dan kan de beoogd erfpachter een keuze maken tussen het beleid 2025 óf het beleid dat gold ten tijde van de mededeling van de grondprijs. Alle onderdelen van het gekozen beleid zijn vervolgens van toepassing inclusief de daarbij behorende grondwaardes.

Artikel 4, lid 4 en 5

Deze artikelen zijn van toepassing op zowel Transformatie- als ACE-projecten, mits het gaat om percelen die in erfpacht zijn uitgegeven.

Transformatieprojecten zijn projecten waarbij de bestaande erfpachter middels herontwikkeling de bestaande functie wijzigt ("transformeert") in nieuwe woningen.

ACE-projecten zijn projecten die worden ontwikkeld onder de regels van het Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE). Dit zijn projecten van woningcorporaties, waarbij corporaties middels sloop en nieuwbouw hun bezit vernieuwen.

Voor Transformatieprojecten en ACE-projecten zijn, mits reeds voor de inwerkingtreding van het nieuwe beleid een grondprijnsadvies is afgegeven (al dan niet vastgelegd in een overeenkomst) twee mogelijkheden:

- (Artikel 4, lid 4) als de erfpachtaanbieding - voor de inwerkingtreding van het nieuwe beleid - is geaccepteerd, dan geldt het beleid dat gold ten tijde van de acceptatie van de erfpachtaanbieding.
- (Artikel 4, lid 5) als de erfpachtaanbieding - voor inwerkingtreding van het beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 – nog niet is geaccepteerd, dan kan de erfpachter een keuze maken tussen het beleid 2025 óf het beleid dat gold ten tijde van de mededeling van de

grondprijs. Alle onderdelen van het gekozen beleid zijn vervolgens van toepassing inclusief de daarbij behorende grondwaardes.

Artikel 4, lid 6 en 7

Deze artikelen zijn van toepassing op projecten op een perceel in vol eigendom van derden.

Voor deze projecten zijn, mits reeds voor de inwerkingtreding van het nieuwe beleid een anterieure overeenkomst is afgesloten, twee mogelijkheden:

- (Artikel 4, lid 6) als een onherroepelijke omgevingsvergunning - voor de inwerkingtreding van het nieuwe beleid - is geaccepteerd, dan geldt het beleid dat gold ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst.
- (Artikel 4, lid 7) als er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend dan kan onder voorwaarden gekozen worden tussen het beleid 2025 óf het beleid dat gold ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Er moet in dat geval overeenstemming worden bereikt over een nieuwe anterieure bijdrage en de wijzigingen worden opgenomen in een allonge. Ook hiervoor geldt dat alle onderdelen van het gekozen beleid van toepassing zijn.

Artikel 4, lid 8

Dit artikel geeft aan hoe er gehandeld wordt bij onvoorziene situaties die zich wellicht in de praktijk kunnen voordoen. Mocht er sprake zijn van een situatie die niet is benoemd in de voorgaande Artikelen 4, lid 1 t/m 7, dan bepaalt de directeur van Grond en Ontwikkeling welk beleid van toepassing is. Dit past binnen de bevoegdheden van de directeur Grond en Ontwikkeling zoals genoemd in bijlage 2, hoofdstuk 4, paragraaf 3, van het Algemeen mandaatbesluit Amsterdam.

Artikel 5

De inwerkingtreding van deze beleidsregels is in principe 1 juli 2025, tenzij op een later moment bekendmaking plaatsvindt. In dat geval geldt de dag na bekendmaking als ingangsdatum.