Gemeente Amsterdam

Spoedvoordracht voor de College vergadering van 30 juni 2026

Portefeuille
Woningbouw
Volkshuisvesting (incl. isolatieoffensief)

Agendapunt
F7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de nadere uitwerking van vier scenario's voor de omgang met de 10% nieuwbouwopslag binnen het Amsterdamse midden huurbeleid, naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de gevolgen van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting op het Amsterdamse middenhuurbeleid en de toepassing van de 10% nieuwbouwopslag
2. Kennis te nemen van een eerste verkenning van vier scenario's voor de omgang met de 10% nieuwbouwopslag binnen het Amsterdamse middenhuurbeleid naar aanleiding van de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting
3. Opdracht te geven tot nadere uitwerking van de vier scenario's.
4. In te stemmen met werkwijze om per 1 juli bij nieuwe afspraken voor woningen met meer dan 186 WWS-punten de nieuwbouwopslag niet toe te passen, in afwachting van de uitwerking van de vier scenarios.

Reden spoed

Op 24 juni 2026 is in de integrale staf van wethouder Pels de problematiek rondom de 10% nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten besproken. Wethouder Pels heeft aangegeven deze problematiek vóór het zomerreces in het College te willen bespreken aan de hand van vier mogelijke scenarios voor de omgang met de 10% nieuwbouwopslag binnen het Amsterdamse middenhuurbeleid

Kernboodschap

Het college heeft besloten opdracht te geven tot uitwerking van 4 scenario's voor de omgang met de 10% nieuwbouwopslag binnen het Amsterdamse middenhuurbeleid. Als gevolg van de Wet regie kan de 10% nieuwbouwopslag niet meer worden toegepast op door Amsterdam gereguleerde woningen met < 186 WWS-punten. Als deze opslag wél wordt toegepast, vallen de woningen volgens de definitie van de wet niet onder de verplichte 40% middensegment van diezelfde wet, maar in het vrije sector segment. Hierdoor kan de nieuwbouwopslag alleen nog worden toepast bij kleinere middenhuurwoningen. Voor door Amsterdam gereguleerde woningen met meer dan 186 WWS-punten betekent dit dat een lagere huur moet worden gevraagd dan voor kleinere middenhuurwoningen.

Bestuurlijke achtergrond

Lokaal:
Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam 2025 (inwerkingtreding 1 juli 2025)
Coalitieakkoord Amsterdam 2026-2030 Jouw stad is mijn stad, Ons Amsterdam

Landelijk:

Wet betaalbare huur (inwerkingtreding 1 juli 2024)
Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Inwerkingtreding 1 juli 2026)

Bestuurlijke prioriteit

In het Coalitieakkoord Amsterdam 2026-2030 Jouw stad is mijn stad, Ons Amsterdam staat met betrekking tot grotere middenhuur het volgende vermeld:

- Er is een groot tekort aan middenhuur, daarom zetten we daar de komende periode extra op in. We bouwen middenhuur bij voorkeur met woningcorporaties en marktpartijen die deze woningen eeuwigdurend betaalbaar houden. Ook onderzoeken we een middensegment-plus voor grotere gezinswoningen en realiseren we binnen het middensegment meer koopwoningen. We ontwikkelen financieringsinstrumenten zodat (een deel van) de overwaarde voor het bouwen van meer betaalbare woningen kan worden ingezet (pag. 11).

We stoppen met de structurele uitnames uit het Vereveningsfonds, zodat de middelen volledig ten goede komen aan volkshuisvesting en stedelijke ontwikkeling. Per direct stoppen we de uitkering aan de algemene middelen. Per 2031 wordt ook de storting voor de schaalspronginvesteringen overgenomen in de algemene middelen. We zetten de opbrengsten in voor meer driekamerwoningen in de sociale en middenhuur, het verlengen van de termijn of invoeren van eeuwigdurende middenhuur en de ontwikkeling van coöperatieve woonruimte in gebiedsontwikkeling (pag. 12).

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160, eerste lid, onder a: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Gemeentewet artikel 169, eerste lid: het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur en tweede lid: zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Onderbouwing besluit

Inleiding: uitleg segmentering
Onder *segmentering* wordt in deze voordracht de verdeling van nieuwbouwwoningen over de drie wettelijke woningsegmenten verstaan: sociale huur, middensegment (middenhuur en betaalbare koop) en vrije sector (huur en koop).

Een middenhuurwoning is een huurwoning met een huurprijs tussen de 932,93en 1.228,07 per maand (prijspeil 2026, gebaseerd op het puntensysteem van de Woningwaarderingsstelsel (WWS)). Deze woningen vallen tussen sociale huur (tot 932,93) en vrije sector huur (boven 1.228,07). Het betreffen woningen met maximaal 186 WWS-punten. In Amsterdam heeft een nieuwbouwwoning als snel meer dan 186 WWS-punten, omdat het energielabel en de WOZ-waarde een groot aandeel in de WWS-punten hebben. Praktisch betekent dit dat een nieuwbouwwoning van circa 45 m² al meer dan 186 WWS-punten heeft.

In deze voordracht wordt tevens gesproken over 'gereguleerde vrije sector'. Hiermee worden woningen met meer dan 186-WWS punten bedoeld die op grond van privaatrechtelijke afspraken van de gemeente Amsterdam als middenhuur worden gereguleerd, maar waarvoor, ten behoeve van de realisatie van grotere middenhuurwoningen, een hogere huur mag worden gevraagd dan de

maximale wettelijke huurgrens voor middenhuur, bijvoorbeeld door toepassing van de 10% nieuwbouwopslag. Hierdoor kwalificeren deze woningen wettelijk als vrije sectorwoningen en tellen zij op grond van de Wvrv niet mee binnen het middensegment. Omdat de gemeente Amsterdam voor deze woningen wel aanvullende privaatrechtelijke betaalbaarheidsafspraken maakt, worden zij in deze voordracht aangeduid als 'gereguleerde vrije sector'. Dit is een beleidsmatige aanduiding en betreft geen wettelijk woningsegment. In scenario 3 (onder Ad 2. wordt dit verder toegelicht.

Inleiding: Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Op 1 juli 2026 treedt de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) in werking. Deze wet schrijft onder meer een dwingende woningbouwprogrammering voor aan regios en gemeenten en geeft definities wat tot welk woningsegment gerekend wordt. Om te kunnen voldoen aan deze wet moet Amsterdam 2/3 betaalbaar bouwen, waarvan 40% middensegment. Wat dit betekent voor de Amsterdamse programmering moet worden vastgesteld in overleg met de regio, en vastgelegd in het woningbouwplan. Als er niet voldaan wordt aan de wet dan is het risico dat Amsterdam rijksmiddelen verliest die hard nodig zijn voor de woningbouwopgave of dat er mogelijk andere aanwijzingen volgen. Tevens kan vanwege inwerkingtreding van de wet de 10% nieuwbouwopslag (10% meer huur) niet langer worden toegepast op door Amsterdam gereguleerde middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS (Woningwaardingsstelsel)-punten om deze woningen mee te mogen tellen in het middensegment. Als deze opslag wél wordt toegepast, vallen de woningen volgens de definitie van de Wvrv dus niet meer onder de verplichte 40% middenhuur, maar onder de vrije sector.

Overige gevolgen Wvrv

Daarnaast laat het Rijk vanwege het terugdringen van stapeling van eisen een sterke tendens zien van landelijke standaardisering en het loslaten van bovenwettelijke eisen door gemeenten. Dit heeft risico's voor Amsterdam met betrekking tot de woninggrootte, de betaalbaarheid en de haalbaarheid van de programmering. Zodra het Rijk hierover een formeel standpunt heeft ingenomen, wordt het college hierover geïnformeerd.

Afspraken in huidige contracten

Deze voordracht richt zich op de afspraken die vanaf de inwerkingtreding van de Wvrv op 1 juli 2026 worden gemaakt voor middenhuurwoningen. De inwerkingtreding van de Wvrv heeft gevolgen voor de huidige planvoorraad. Vooralsnog is het advies om lopende contractuele afspraken niet open te breken, omdat dit aanzienlijke juridische risico's voor de gemeente met zich mee kan brengen en tot vertraging van projecten kan leiden. Dit geldt zowel voor projecten met middenhuurwoningen boven 186 WWS-punten waarvoor de 10% nieuwbouwopslag al is overeengekomen, als voor de segmentering in de projecten. (nu vaak nog 40-40-20).

De wethouders worden hierover geïnformeerd in de bestuursmap van 30 juni 2026. Daarin wordt tevens de communicatielijn voorgesteld aan projectteams om met vragen over de segmentering voor projecten waarvoor momenteel een project- of investeringsbesluit wordt voorbereid, eerst af te stemmen met de wethouder voordat deze aan het college of de raad worden voorgelegd.

Over de mogelijke nieuwe segmentering vindt momenteel afstemming plaats met de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en het Rijk. Daarbij wordt ook gesproken over een overgangsperiode voor de invoering van de nieuwe programmering, waarbij rekening wordt gehouden met lopende contractuele afspraken die nog zijn gebaseerd op de 40-40-20-programmering. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, wordt het college geïnformeerd.

In deze voordracht wordt gefocust op de scenarios hoe omgegaan kan worden met het (al dan niet) toepassen van de 10% nieuwbouwopslag in de middenhuur.
Bestuurlijk is gevraagd om vier scenarios uit te werken hoe om te gaan met de 10% nieuwbouwopslag na invoering van de Wvrv.

Ad 1.

Kennis te nemen van de gevolgen van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting op het Amsterdamse middenhuurbeleid en de toepassing van de 10% nieuwbouwopslag

De consequenties van het niet mogen hanteren van de 10% nieuwbouwopslag bij woningen met meer dan 186 WWS-punten

In de Wet betaalbare huur (Wbh) is geregeld dat nieuwbouw middenhuurwoningen een nieuwbouwopslag van 10% mogen hanteren boven op de maximale huur behorend bij 186 WWS (Woningwaarderingsstelsel)-punten. In het huidige middenhuurbeleid (vastgesteld op 1 juli 2025) heeft Amsterdam aangesloten bij dit uitgangspunt van de Wbh. De maximale middenhuur plus 10% nieuwbouwopslag wordt in het Amsterdamse beleid ook gehanteerd voor middenhuurwoningen met meer dan 186 punten (grotere woningen). Via het erfpachtcontract worden de huurprijsafspraken voor deze woningen voor de wet in feite vrije sector woningen- privaatrechtelijk opgelegd. Zo lukt het Amsterdam om betaalbare grotere middenhuurwoningen te realiseren. Tot nu toe worden deze woningen in Amsterdam onder de 40% middensegment geschaard.

De Wet regie op de volkshuisvesting (Wvrv) heeft gevolgen voor het toepassen van de 10% nieuwbouwopslag op Amsterdamse middenhuurwoningen. Om te voldoen aan de Wvrv zijn gemeenten gehouden aan de wettelijke definities van middensegment. Hierdoor kunnen middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten, die op privaatrechtelijke gronden in de huur begrensd zijn op een middenhuurprijs, geen 10% nieuwbouwopslag meer vragen. Gebeurt dat wel, dan tellen deze woningen volgens de Wvrv niet mee als middenhuurwoning in de 40%. Voor Amsterdam ligt het omslagpunt naar meer dan 186 WWS-punten ongeveer bij woningen vanaf 45m².

Consequenties

Het niet meer mogen toepassen van de nieuwbouwopslag bij middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten heeft verschillende consequenties:

1. Woningen tussen de 40 en 45 m², die niet meer dan 186 WWS-punten hebben, krijgen straks door toepassing van de 10% nieuwbouwopslag een hogere huur dan grotere woningen, waarbij de gemeente privaatrechtelijk maximale huurprijzen oplegt. Dit zal ertoe leiden dat marktpartijen veel minder bereid zijn te investeren in de bouw van middenhuurwoningen groter dan 45m² in Amsterdam.
2. De 10% nieuwbouwopslag wordt tot nu toe wél gerekend in de grondprijzen. Het niet kunnen toepassen van de 10% nieuwbouwopslag betekent een verlaging van de grondprijzen en daarmee minder grondopbrengsten in grondexploitaties. Omdat middenhuurwoningen in Amsterdam al snel boven de 186 punten komen betekent dit dat voor een groot deel van de middenhuurwoningen gerekend zou moeten worden met een huur van ca. 120 per maand minder ofwel 36.000 minder over een periode van 25 jaar. Een eerste indicatieve berekening laat een daling van de grondprijzen zien van gemiddeld 20%. Bij woningen van 40 tot 55 m² is de daling 10-15%, maar bij woningen groter dan 65 m² nemen de grondwaarden met ruim 35% af.
3. Als de gemeente Amsterdam wel toestaat dat marktpartijen 10% nieuwbouwopslag vragen op grotere woningen, dan worden deze door de Wvrv gezien als vrije sector en tellen mee in het aandeel vrije sector. Hierdoor kunnen er minder vrijesectorwoningen zonder

beperkingen worden gerealiseerd. Dit heeft een groot effect op het Vereveningsfonds en het verdienvermogen van de gemeente, omdat de grondprijzen van een gereguleerde huurwoningen vele malen lager zijn dan van een vrije sectorwoning. Bij woningen in de vrije sector worden immers geen beperkingen opgelegd en hoeft dit niet in de grondwaarde te worden gecompenseerd. Dit bemoeilijkt de opgave om 40% middenhuur te realiseren, omdat de grondopbrengsten uit het commerciële deel (waaronder vrije sector valt) nodig zijn om de onrendabele onderdelen van een grondexploitatie (de sociale en gereguleerde bestemmingen) te dragen.

Het Amsterdamse beleid in relatie tot de 10% nieuwbouwopslag

Het Amsterdamse middenhuurbeleid (2025) en de erfpachtvoorwaarden sluiten tekstueel aan bij de Wbh:
Artikel 1.5 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.

Het Amsterdamse middenhuurbeleid en de erfpachtvoorwaarden behoeven tekstueel geen aanpassing. De wijziging zit in de toepassing ervan: waar in de praktijk tot aan invoering Wrvr 10% nieuwbouwopslag ook door de gemeente Amsterdam werd toegepast voor door de gemeente gereguleerde middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten, is dat na de inwerkingtreding van de Wvrv niet langer mogelijk, om aan de definitie van middenhuur volgens het Rijk te voldoen.

Rijk en provincie kunnen handhaven

Het hanteren van een afwijkende gemeentelijke definitie van middenhuur brengt het risico met zich mee dat niet wordt voldaan aan de instructieregels (vanuit Rijk en Provincie) voor de woningbouwprogrammering. Indien hierdoor geen tijdige en passende verdeling wordt bereikt, kunnen provincie en Rijk ingrijpen en ertoe leiden dat zij (onder meer via het omgevingsplan) sturen op de verdeling van woningbouwsegmenten en locaties, waarmee de gemeentelijke beleids- en sturingsruimte wordt beperkt.

Ad 2. Kennis te nemen van een eerste verkenning van vier scenario's voor de omgang met de 10% nieuwbouwopslag binnen het Amsterdamse middenhuurbeleid naar aanleiding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Vier scenarios omgang nieuwbouwopslag middenhuur

In deze voordracht wordt een eerste scan van de mogelijke scenarios gedaan voor de omgang met de 10% nieuwbouwopslag binnen het Amsterdamse middenhuurbeleid. Deze scenarios zullen een verdere uitwerking nodig hebben om de financiële consequenties nader in beeld te krijgen.

1. Amsterdam zet alleen nog in op het programmeren van marktconforme middenhuurwoningen tot 186 WWS-punten die volgens de wet voldoen aan de definitie voor middenhuur.
   Door de hoge WOZ-waarde in Amsterdam zullen dit woningen zijn tot max 45m². Dit heeft als consequentie dat alleen kleine woningen/studios gebouwd zullen worden. Deze woningen mogen de nieuwbouwopslag van 10% toepassen, waardoor dit duurdere kleine middenhuurwoningen worden. Een nadruk op de bouw van deze kleine middenhuurwoningen draagt niet bij aan een evenwichtige en gedifferentieerde woningvoorraad die wenselijk is voor een complete stad en vergroot het risico op een

concentratie van kleine woningen in gebieden met veel nieuwbouwontwikkeling. Gezins- of grotere woningen zijn dan niet mogelijk in de middenhuur, maar alleen nog in de vrije sector en dus in het duurdere segment.

2. Amsterdam zet in op middenhuurprogrammering van kleine woningen/ studios die conform wet 10% nieuwbouwopslag mogen rekenen én op grotere/gezins-middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten die geen 10% nieuwbouwopslag mogen rekenen.

Daarmee ontstaan kleinere middenhuurwoningen met een hogere huur naast grotere middenhuurwoningen met een lagere huur. In dit scenario is ook zeer de vraag of de grotere woningen nog rendabel te ontwikkelen zijn door marktpartijen, aangezien ze een lagere huur moeten hanteren. Marktpartijen zullen hiertegen ageren. Omdat de grondprijzen residueel berekend worden, gaat de grondwaarde voor deze laatste categorie woningen lager uitvallen, maar dit biedt marktpartijen maar beperkt soelaas omdat de grondwaarde maar een klein onderdeel van de business case is.

De lagere grondprijzen hebben financiële consequenties voor de gemeente Amsterdam en leiden tot lagere inkomsten voor het VEF.

3. Amsterdam blijft inzetten op middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten en

a. programmeert deze binnen het segment vrije sector, waardoor er in feite sprake is van een gereguleerde vrije sector. Verdeling 30-40-30.
b. programmeert deze in nieuw segment waardoor we werken met 30 sociaal segment, 30 middensegment conform wet, 10 midden+ en 30 vrije sector. Verdeling 30-30-10-30.

Scenaria 3a.
Op grond van de Wvrv tellen deze woningen niet mee als middenhuur, maar als onderdeel van de vrije sector. Hierdoor resteert minder ruimte voor ongereguleerde vrije sectorwoningen. Dit zet de haalbaarheid van de businesscase voor marktpartijen onder druk én zorgt voor een verslechtering van grondexploitatie en het Vereveningsfonds, omdat de grondopbrengsten in de vrije sector sterk zullen dalen. De vraag is of hiervoor investeringsbereidheid van marktpartijen is.

scenario b.

De middenhuur+ gaat niet ten koste van 30% vrije sector, maar ten koste van de 40% middenhuur die het Rijk van Amsterdam verwacht.

In variant a en b verhogen we de huidige 20% vrije sector naar 30%, hiervoor biedt de Wvrv ruimte.

In variant a gaat het ten koste van de financiële ruimte van de gemeente.

De Wvrv biedt echter geen ruimte om slechts 30% middensegment te programmeren.

Financiële toelichting variant 3a

Het verhogen van de 20 naar 30% vrije sector betekent echter niet automatisch dat binnen de Amsterdamse woningbouwprogrammering meer financiële ruimte ontstaat om de categorie gereguleerde vrije sector (middenhuur-plus) hierin mee te nemen. Veel projecten mogen in het huidige beleid al volgens een 30-40-30 programmering bouwen (zoals transformatie-, stedelijke vernieuwings- en sommige nieuwbouwprojecten). Voor deze projecten zijn hier al afspraken over gemaakt en wordt binnen grondexploitaties en het Vereveningsfonds al gerekend op grondopbrengsten conform deze programmering. Voor andere projecten geldt dat de

grondopbrengsten uit het commerciële deel (waaronder vrije sector valt) nodig zijn om de onrendabele onderdelen van een grondexploitatie (de sociale en gereguleerde bestemmingen) te dragen. De grondwaarden van middenhuurwoningen laten immers een dalende trend zien in de afgelopen jaren.

4. Nog een half jaar (tot eind 2026) doorgaan met het toepassen van de 10% nieuwbouwopslag bij middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten en deze middenhuurwoningen meetellen binnen de 40% middenhuur en om gelijktijdig een lobby met het Rijk te voeren.
Dit scenario wordt ambtelijk afgeraden; we handelen dan niet conform wetgeving en provincie en Rijk kunnen ingrijpen. Zij kunnen dan (onder meer via het omgevingsplan) sturen op de verdeling van woningbouwsegmenten en locaties, waarmee de gemeentelijke beleids- en sturingsruimte wordt beperkt.
Gelet op de inzet van het Rijk op landelijke standaardisering en het terugdringen van bovenwettelijke gemeentelijke eisen, wordt een lobby op dit moment niet als opportuun beschouwd

Toelichting financiële consequenties

De gemeente vraagt marktconforme residuele grondwaarden voor erfpachtuitgiften. Dit betekent dat de grondwaarde de waarde is die na de ontwikkeling van het vastgoed overblijft. De gemeente bepaalt deze grondwaarde op normbedragen. Een grondwaarde van een middenhuurwoning is daardoor veel lager dan van een vrije sector koopwoning. Afhankelijk van de woninggrootte en locatie kan deze wel 40 tot 90% lager zijn. Dit heeft ook een groot effect voor de grondopbrengsten die de gemeente binnen de grondexploitatie ontvangt. Daarnaast is de grondwaarde van een grote middenhuurwoning (70 m² 90) veel lager dan van een kleine middenhuurwoning (40 m²), omdat de huuropbrengsten begrensd zijn en voor grote woningen geen nieuwbouwopslag van 10% gevraagd mag worden. Hierdoor is de grondwaarde van een grote middenhuurwoning circa 80% lager dan van een kleine middenhuurwoning. Dat komt omdat grote middenhuurwoningen in Amsterdam meer dan 186 punten hebben. Als Amsterdam deze via erfpachtafspraken toch aan een middenhuur bindt, maar omwille van de realiseerbaarheid wel 10% nieuwbouwopslag toestaat, dan worden deze tot het vrije sectorsegment gerekend. Het verlies aan grondopbrengsten van een dergelijke woning ten opzichte van een vrije sector woning is ruim 90%. Het Vereveningsfonds kan deze grondopbrengstenderving niet dragen, omdat het alle grondopbrengsten uit de vrije sectorwoningen nodig heeft om de tekorten die in grondexploitaties ontstaan door de realisatie van betaalbare woningen te compenseren. Daar komt bij dat ook marktpartijen de opbrengsten van vrije sectorwoningen in projecten nodig hebben voor een rendabele businesscase.

Uit een eerste indicatieve berekening blijkt dat het actualiseren van de grondwaarden van middenhuur, waarbij rekening is gehouden met het wegvallen van de nieuwbouwopslag, leidt tot een grondwaardedaling. Op dit moment wordt in het Vereveningsfonds vanaf 2026 tot einde looptijd gerekend met 650 miljoen aan grondopbrengsten voor middenhuurwoningen. Hiervan is voor circa 100 miljoen gecontracteerd of zijn afspraken gemaakt. Voor de overige 550 miljoen loopt de gemeente risico. Hierdoor kunnen de totale grondopbrengsten afnemen met indicatief 55-80 miljoen. Voor plannen met een negatieve grondexploitatie zal een voorziening genomen moeten worden. De uiteindelijke grondopbrengstenderving is afhankelijk van woninggrootte en marktgebied.

Ad 3. Opdracht te geven tot nadere uitwerking van de vier scenario's

Het College wordt gevraagd aan te geven of en zo ja voor welke van de vier voorliggende scenarios opdracht wordt gegeven tot een nadere uitwerking.

Ad 4. In te stemmen met werkwijze om per 1 juli bij nieuwe afspraken voor woningen met meer dan 186 WWS-punten de nieuwbouwopslag niet toe te passen, in afwachting van de uitwerking van de vier scenarios.

De Wvrv wordt 1 juli 2026 ingevoerd. De gemeente Amsterdam kan daarom per 1 juli 2026 de nieuwbouwopslag niet meer toepassen voor woningen met meer dan 186 WWS-punten. Daarom is het advies om de nieuwbouwopslag niet onwettelijk toe te passen na 1 juli 2026.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Beslispunten gaan over vier nader uit te werken scenarios met betrekking tot de consequenties van de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Duurzaamheid vormt wel een integraal onderdeel van gebiedsontwikkeling en de woningbouwopgave.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Beslispunten gaan over vier nader uit te werken scenarios met betrekking tot de consequenties van de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Duurzaamheid vormt wel een integraal onderdeel van gebiedsontwikkeling en de woningbouwopgave.

Participatie

Geen participatie. Beslispunten gaan over vier nader uit te werken scenarios met betrekking tot de consequenties van de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Financiële onderbouwing

Deze voordracht heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-038201	College van B&W Spoedvoordracht (pdf)
AD2026-038519	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten