Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 144761

9 juni

2020

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

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 erfpachtuitgifte 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 erfpachtuitgifte 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 erfpachtuitgifte 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 erfpachtuitgifte 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 erfpachtuitgifte worden uitgepond 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. Alleen voor woningen groter dan 70m² gebruiksoppervlakte (GO) gelden aangepaste grondprijzen;
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 (prijspeil 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 (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;
   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
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

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 erfpachtuitgifte. 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 erfpachtuitgifte beschermd tegen plotselinge hoge huurverhogingen. In het 20ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte geldt voor hen hetzelfde huurverhogingsregime als in de eerste 20 jaar.

g.
Voor de woningen die na het 20ste jaar na erfpachtuitgifte 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 markthuur. 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 40m^2 GO zijn. Dit vloeit voort uit de beleidsregels voor kleine huurwoningen die in 2017 zijn vastgesteld om te voorkomen dat kleine huurwoningen (kleiner dan 40m^2 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 marktwaarde 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 70m^2 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 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 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.