Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 144760

9 juni

2020

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen

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:

Beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen

Artikel 1

In de herijking van het Actieplan Middeldure huur wordt o.a. opgenomen dat voor nieuw uit te geven middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen die als gevolg van transformatie worden gerealiseerd de volgende voorwaarden gelden over de eerste 25 jaar na erfpachtuitgifte:

a. Tijdens de eerste 20 jaar geldt een jaarlijkse huurverhoging van maximaal CPI+1%-punt en geldt bij wederverhuur voor de nieuwe huurder dezelfde huur als die van toepassing zou zijn geweest als de vorige huurder het huurcontract had gecontinueerd.
b. Na 20 jaar blijft voor zittende huurders nog 5 jaar lang gelden dat de huur met maximaal CPI+1%-punt verhoogd wordt.
c. Na 20 jaar gelden na mutatie voor nieuwe huurders de afspraken die verhuurder en huurder overeenkomen over de hoogte van de huur en de huurverhoging.
d. Na 25 jaar mogen de woningen zonder erfpachtbijbetaling desgewenst vrij van restricties ten aanzien van hoogte van de huur en maximale huurverhoging verhuurd dan wel individueel verkocht worden.
e. Bij de bepaling van de residuele grondwaarde wordt rekening gehouden met voorwaarden a tot en met d.

Artikel 2

Voor nieuw gerealiseerde private sociale huurwoningen en private sociale huurwoningen die als gevolg van transformatie worden gerealiseerd gelden de volgende voorwaarden na erfpachtuitgifte:

a. Een uitpondtermijn van 25 jaar in plaats van 15 jaar.
b. Gedurende de uitpondtermijn een gereguleerde huurprijs conform landelijke regelgeving.
c. Bij de bepaling van de residuele grondwaarde wordt rekening gehouden met voorwaarden a en b.

Artikel 3

Voor de Spelregels voor woningbouwprogrammering en het Stedelijk kader voor particuliere transformaties gelden de volgende aanvullingen:

1. Indien de reguliere sociale huurwoningen in een transformatieproject door corporaties worden afgenomen dan gelden, in plaats van de reguliere programmatische verdeling van 40-40-20, de volgende programmatische voorwaarden:
    a. Minimaal 30% sociale huurwoningen.
    b. Minimaal 40% middensegment.
    c. Partijen hebben de vrijheid om zelf een corporatie te kiezen waaraan de sociale woningen verkocht worden

2. Indien aantoonbaar geen corporatie gevonden wordt die de sociale huurwoningen gaat afnemen, dan kan er gekozen worden voor een alternatieve programmatische verdeling (naar 0-80-20 of 0-100-0) onder voorwaarde dat er door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke beroepsgroepen gehuisvest worden.

3. Bij projecten kleiner dan 30 woningen kan afgeweken worden van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 bij particuliere transformaties indien het gebouw een dusdanige geringe omvang heeft dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is.
4. Verzoeken voor een alternatieve programmatische verdeling dienen vooraf ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de directeur Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam.

Artikel 4
Voor de beleidsregels voor selectieprocessen bij gronduitgifte in gebiedsontwikkeling geldt voor middeldure huurwoningen de aanvulling dat de wijze van projectfinanciering onderdeel zal uitmaken van de tenderuitvraag, wat inhoudt dat partijen die een tendervoorstel indienen aannemelijk dienen te maken dat hun voorstel op een solide wijze gefinancierd kan worden.

Artikel 5
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 van B&W stemt in met beleidsaanpassingen die voortvloeien uit de afspraken en maatregelen die de gemeente op 3 februari 2020 met de leden van IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers Vastgoed, Nederland), Vastgoed Belang (Vereniging van particuliere beleggers in vastgoed) en de NEPROM (Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen) in een intentieverklaring overeen is gekomen om de productie van nieuwe en het behoud van bestaande betaalbare woningen te verbeteren.
Om te zorgen dat de overeengekomen maatregelen in de praktijk gelden en toegepast kunnen worden is het noodzakelijk het gemeentelijk beleid aan te passen in lijn met de gemaakte afspraken. Dit betekent dat het Actieplan Middeldure huur herijkt wordt en andere relevante beleidskaders aangevuld dienen te worden.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.
Met de aanpassing van de voorwaarden voor middeldure huurwoningen geldt dat voor deze woningen in de eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte een jaarlijkse huurverhoging toegestaan is van maximaal CPI+1%-punt, in plaats van een huurverhoging met maximaal CPI die tot nu toe gold. Na mutatie geldt dat de huurwoning dezelfde huurprijs krijgt als die van toepassing zou zijn geweest als de vorige huurder het huurcontract had gecontinueerd. Tussen jaar 20 en 25 na erfpachtuitgifte blijft de jaarlijks toegestane huurverhoging bij zittende huurders maximaal CPI+1%-punt. Voor nieuwe huurders gelden na 20 jaar de afspraken die verhuurder en huurder overeenkomen over de hoogte van de huur en de huurverhoging. De voorwaarden zullen opgenomen worden in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract van projecten van middeldure huurwoningen en gelden voor alle middeldure huurwoningen die gerealiseerd worden. De voorwaarden gelden daarmee ook voor alle partijen en niet alleen voor de partijen die de Intentieverklaring hebben ondertekend.

Dit betekent in de praktijk dat de huren na verloop van jaren niet meer in het middeldure segment vallen, als gevolg van de toegestane huurverhogingen boven CPI. De bovengrens van het middeldure huursegment stijgt immers met enkel CPI. Keerzijde van de maatregel is dus dat de huurders geconfronteerd worden met een hogere huurverhoging. Tegelijkertijd zal de marktwaarde van de woningen stijgen door de ruimere huurverhogingsmogelijkheden en daarmee de investeringsbereidheid in dit segment toenemen. Dit betekent ook dat de residuele grondprijzen hoger zullen zijn.
De voorwaarden zijn opgenomen in de herijking van het Actieplan middeldure huur, die tegelijk met deze collegevoordracht ter besluitvorming aan het college wordt aangeboden.

Artikel 2.

De uitpondtermijn van sociale huurwoningen die door private partijen (niet zijnde corporaties) worden gerealiseerd en geëxploiteerd is voortaan 25 jaar in plaats van 15 jaar. Hierdoor blijven sociale huurwoningen, met name in de transformatiegebieden, langer beschikbaar in het sociale segment.
Het verlengen van de uitpondtermijn naar 25 jaar kan een negatief effect hebben op de investeringsbereidheid van particulieren ten aanzien van sociale huurwoningen. Indien dit ertoe leidt dat particulieren afzien van exploitatie, dan kan een neveneffect van de maatregel zijn dat ontwikkelaars voor de exploitatie van het aandeel sociaal een samenwerking aangaan met corporaties. Het kan dus goed mogelijk zijn dat de invoering van deze maatregel ertoe leidt dat in sommige transformatieprojecten corporaties een betere positie krijgen om in aanmerking te komen voor de exploitatie van de sociale huurwoningen.

Artikel 3.
De Spelregels voor woningbouwprogrammering en het Stedelijk kader voor particuliere transformaties worden aangevuld, waardoor het bij transformatieprojecten mogelijk wordt een andere programmatische verdeling te hanteren dan het stedelijke uitgangspunt van 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% dure huur en koopwoningen (kortweg 40-40-20), onder de voorwaarde dat een positie aan een corporatie verschaft wordt voor de afname van de sociale woningen. Het doel hiervan is het stimuleren van de productie in de transformatiegebieden door ruimte te bieden in de programmatische verdeling. Daarnaast kan dit een stimulans zijn om de samenwerking met corporaties aan te gaan, waardoor geborgd wordt dat de woningen langdurig in het sociale segment blijven, er mogelijk grotere woningen gerealiseerd worden dan bij particuliere sociale huurwoningen en dat deze vaker aan de beoogde doelgroepen toegewezen worden. Indien een ontwikkelaar van een transformatieproject hiertoe bereid is, krijgt hij de mogelijkheid om 30% vrije sectorwoningen te realiseren, naast minimaal 40% middeldure huurwoningen. Hierdoor zal er meer financiële armslag zijn binnen het project.

Indien aantoonbaar geen corporatie gevonden wordt die de sociale huurwoningen gaat afnemen, dan kan er gekozen worden voor een alternatieve programmatische verdeling (naar 0-80-20 of 0-100-0) onder voorwaarde dat er door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen gehuisvest worden.

Bij projecten kleiner dan 30 woningen zal de afwijkingsbevoegdheid toegepast worden, waardoor het mogelijk is om af te wijken van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 bij particuliere transformaties indien het gebouw een dusdanige geringe omvang heeft dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is.
Het huidige Stedelijk kader voor particuliere transformaties kent deze afwijkingsmogelijkheid al. Deze biedt voldoende ruimte om voor transformatieprojecten die net in de categorie boven 10 woningen vallen een alternatieve programmatische verdeling toe te staan.

Met voorgaande aanvullingen op het Stedelijk Kader zijn er in totaal vijf uitzonderingscriteria op basis waarvan in particuliere transformatieprojecten kan worden afgeweken van de 40-40-20, namelijk:

- met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
- de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
- het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Een project met minder dan 30 woningen heeft een geringe omvang.
- de sociale huurwoningen in het project worden door een corporatie afgenomen. Minimaal 30% sociaal is in dit geval toegestaan, waarbij het aandeel middeldure huur minimaal 40% moet zijn.
- de particuliere ontwikkelaar (erfpachter/eigenaar) heeft aangetoond dat er geen corporaties geïnteresseerd zijn in afname van sociale woningen. In dit geval is 0% sociaal toegestaan mits er minimaal 80% middeldure huur wordt gerealiseerd, waarbij de middeldure huur wordt toegewezen aan door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen.

De hiervoor genoemde afwijkingscriteria kunnen los van elkaar van toepassing zijn.
Voor alle afwijkingsverzoeken van de 40-40-20 geldt dat deze vooraf ter goedkeuring voorgelegd dienen te worden aan de directeur Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Hierbij zal ook gecontroleerd worden of de aanvrager aannemelijk heeft kunnen maken dat er geen corporatie bereid was de sociale woningen af te nemen.

Artikel 4.
Als aanvulling op de beleidsregels geldt voortaan dat projectfinanciering onderdeel uit zal maken van een tenderuitvraag. Hiermee wordt gestimuleerd dat er bij tenders vanaf de start een belegger betrokken wordt bij de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een project, om zodoende een afzetbaar product te realiseren.