Voordracht voor de College vergadering van 15 oktober 2024

Portefeuille Woningbouw (21)
Agendapunt B19

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het Derde wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020 in verband met wijziging van de tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Vast te stellen het Derde wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020 (zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze voordracht), in verband met wijziging van de tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur. De wijziging betreft:

a. Artikel 3 lid e van de beleidsregels "De tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten waarbij geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024" wordt vervangen door "De tijdelijke overgangsmaatregel geldt terugwerkend tot en met 26 juli 2024 voor projecten op grond in volle eigendom van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten en waarbij geen omgevingsvergunning is verleend voor 1 juli 2024."
b. Het aanpassen van de toelichting van artikel 3 onder d en e op de wijziging genoemd onder beslispunt 1a.

2. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarmee de raad wordt geïnformeerd over het wijzigingsbesluit genoemd in beslispunt 1.

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met het Derde wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020 in verband met een wijziging van de tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur. Met deze wijziging wordt het toepassingsbereik van de tijdelijke overgangsregeling middeldure huur voor projecten met vol eigendom van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten vergroot en praktisch gelijkgetrokken met het toepassingsbereik van de overgangsmaatregel voor projecten op erfpachtgrond. Zodat er een vergelijkbaar speelveld ontstaat tussen ontwikkelaars op eigen grond en erfpachtgrond.

Bestuurlijke achtergrond

- Actieplan Meer Middeldure Huur (gemeenteraad d.d. 8 juni 2017) en Herijkte beleidsregels middeldure huur (college d.d. 20 juni 2020).
- In verband met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 heeft het college op 16 juli 2024 ingestemd met een tijdelijke overgangsmaatregel voor de bouw van middeldure huurwoningen (VN2024-009432). Met behulp van deze maatregel worden projecten waar middeldure huurwoningen zijn gepland, de ruimte geboden om de maximale huur voor deze woningen 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).

Bestuurlijke prioriteit

In het Coalitieakkoord is aangegeven:

- De gemeente maakt zich sterk bij het Rijk om middensegment te reguleren en maakt afspraken met ontwikkelaars.
- Doelstelling is dat langjarig 7500 woningen worden gebouwd waarbij 40% middensegment in nieuwbouw programmeren het uitgangspunt blijft.

Wettelijke grondslag

Art 160, eerste lid, van de Gemeentewet: het college is bevoegd:
a. Het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren;
d. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Artikel 4:84, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht: Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Artikel 169 van de Gemeentewet: het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (eerste lid); zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (tweede lid).

Onderbouwing besluit

Achtergrond

In de Wet betaalbare huur wordt geregeld dat woningen met 143 tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel (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 ingebruikname na 1 juli 2024 en start bouw voor 1 januari 2028.
Omdat de gemeente Amsterdam al sinds 2017 zelf privaatrechtelijk 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. Deze tijdelijke overgangsmaatregel heeft alleen betrekking op nieuwbouw en transformatie en niet op de bestaande woningvoorraad.
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.

Onderbouwing beslispunten

Ad 1a. Artikel 3 lid e van de beleidsregels "De tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten

waarbij geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024" wordt vervangen door " De tijdelijke overgangsmaatregel geldt terugwerkend tot en met 26 juli 2024 voor projecten op grond in volle eigendom van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten en waarbij geen omgevingsvergunning is verleend voor 1 juli 2024."
In het collegebesluit van 16 juli 2024 was artikel 3 lid e als volgt geformuleerd: "De tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten waarbij geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024."
In de praktijk blijkt echter dat dergelijke anterieure overeenkomsten[1] al in een vroeg stadium van projecten worden afgesloten met de ontwikkelaar die de volle eigendom van de grond bezit, waarna het gehele ontwerpproces nog plaats moet vinden. Dit vroege moment van contracteren wijkt daarmee procesmatig af de situatie waarin sprake is van erfpacht, omdat dan de erfpachtaanbieding pas wordt gesloten al het ontwerpproces is afgerond en de omgevingsvergunning is verleend. Door dit verschil in momenten van contractering is het toepassingsbereik van de overgangsmaatregel voor projecten op volle eigendom van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten veel kleiner dan voor projecten van erfpachters, hetgeen niet strookt met de bedoeling van de regeling.

Om te zorgen dat ook voor projecten op grond in volle eigendom van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten vergelijkbare ruimte in de tijd ontstaat om in aanmerking te komen voor de overgangsmaatregel, wordt artikel 3 lid e aangepast met de bepaling dat de overgangsmaatregel - terugwerkendtot en met 1 juli 2024 - geldt voor projecten op grond in volle eigendom van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten en waarbij geen omgevingsvergunning is verleend voor 1 juli 2024. Op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning is het ontwerpproces afgerond. Door de voorgestelde wijziging wordt het toepassingsbereik van de overgangsregeling voor projecten op volle grond van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten vergroot en praktisch gelijk getrokken met het toepassingsbereik van de overgangsmaatregel voor projecten op erfpachtgrond. Zodat er een vergelijkbaar speelveld ontstaat tussen ontwikkelaars op eigen grond en erfpachtgrond.

Ad 1b. Het aanpassen van de toelichting van artikel 3 onder d en e op de wijziging genoemd onder beslispunt 1a.

De toelichting op artikel 3 lid e is in het Tweede wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020 samengevoegd met de toelichting lid d en luidt:
"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."

Beslispunt 1a van deze voordracht leidt tot de volgende aanpassing van de toelichting op artikel 3 onder d en e:
"Voor projecten op erfpachtgrond geldt dat de tijdelijke overgangsmaatregel alleen wordt toegepast in projecten waarin op 1 juli 2024 nog geen erfpachtovereenkomst 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.
Voor projecten op grond in volle eigendom van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is afgesloten, geldt dat de tijdelijke overgangsmaatregel alleen wordt toegepast in projecten waarin op 1 juli 2024 nog geen omgevingsvergunning is verleend, dit terugwerkend tot en

met 26 juli 2024.

Ad 2. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarmee de raad wordt geïnformeerd over het wijzigingsbesluit genoemd in beslispunt 1.

In vervolg op de raadsinformatiebrief over het collegebesluit van 16 juli jl. over invoering van de tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur wordt de raad met bijgaande brief geïnformeerd over de aanpassing van de regeling.

[1] Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen de gemeente en een ontwikkelaar die grond in volle eigendom heeft, waarin het verplichte kostenverhaal op grond van de tot 1 januari 2024 geldende Wet op de ruimtelijke ordening (thans Omgevingswet) geregeld wordt en waarin tevens afspraken worden gemaakt over o.a. het te realiseren programma en toetsing ontwerpen door de Gemeente.

Participatie

Op 25 juni 2024 is gesproken met koepels IVBN, Neprom, Vastgoedbelang, de AFWC en individuele marktpartijen over de lijn voor het aanvullend middeldure huurbeleid van de gemeente. De partijen hebben hier genuanceerd begrip voor. Zowel de uitpondtermijn van 25 jaar, waarmee de woningen langdurig in het betaalbare middeldure huursegment zijn gegarandeerd, als de minimale woninggrootte van 40 m2, een huurmaximum en een index werd begrepen. De partijen benadrukten juist grotere middeldure huurwoningen te willen bouwen, gezien de vraag naar deze woningen in de stad.
Naar aanleiding van signalen uit de markt wordt aanpassing van deze tijdelijke overgangsmaatregel voorgelegd.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst. Publicatie in het Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-057176	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-057972	1. BEKENDMAKEN Derde wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur Andreas.docx (msw12)
AD2024-061113	2. Raadsinformatiebrief wijziging tijdelijke stimuleringsmaatregel middeldure huur Andreas (002).docx (msw12)
AD2024-061140	Advies (pdf)
AD2024-063127	B - 19 Getekende brief VN2024-013329.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten