Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	15 oktober 2024
Portefeuille(s)	Woningbouw
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, l.uittenbogaard@amsterdam.nl
Onderwerp	Wijziging in Tijdelijke stimuleringsmaatregel voor de bouw van middeldure huurwoningen als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur

Geachte leden van de gemeenteraad,

Per brief d.d. 16 juli 2024[1] bent u geïnformeerd over het collegebesluit over invoering van de tijdelijke stimuleringsmaatregel voor de bouw van middeldure huurwoningen. Deze maatregel is ingevoerd in verband met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024. Naar aanleiding van signalen uit de markt heeft het college besloten tot een aanpassing van deze tijdelijke overgangsmaatregel. Zodat er een vergelijkbaar speelveld ontstaat tussen ontwikkelaars op eigen grond en erfpachtgrond.

Wet betaalbare huur
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 bij wijze van overgangsregeling ook 20 jaar lang een nieuwbouwopslag van 10% rekenen.. 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.

Tijdelijke overgangsmaatregel voor de bouw van middeldure huurwoningen
Het college heeft op 16 juli 2024 al besloten om alle projecten waar middeldure huurwoningen gepland zijn, de ruimte te bieden om de maximale huur die de gemeente vastlegt voor nieuwbouw, op te trekken van € 1220,-. naar € 1274,- (prijspeil 2024). Dit bedrag is gebaseerd op de maximale huur bij 186 WWS-punten van € 1157,95 plus 10% en hiermee sluit de gemeente zo goed mogelijk aan bij de verruiming die de wet biedt. De maximale huurprijs blijft in alle gevallen € 1274,-, dit betekent dat de Amsterdamse grens niet opschuift met 10%. Het betreft woningen met maximaal 186 punten volgens het WWS maar ook woningen met meer dan 186 punten waar de gemeente grotere middeldure huurwoningen gepland heeft.

[1] Aangeleverd met de dagmail van 17 juli 2024 en voor de commissie WV van 4 september 2024; https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/14445541/1/09012f978120c39a.

De tijdelijke overgangsmaatregel is alleen van toepassing op projecten waar geen erfpachtovereenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024. De tijdelijke overgangsmaatregel geldt ook voor openbare selectieprocedures, mits er geen sprake is van een wezenlijke wijziging van een reeds gesloten tender(overeenkomst).

Wijziging in de tijdelijke overgangsmaatregel

De tijdelijke overgangsmaatregel is met het collegebesluit van 16 juli 2024 opgenomen als artikel 3 in de beleidsregels Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020.[2] Artikel 3 lid e is 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[3] 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 van de situatie waarin sprake is van erfpacht, omdat dan de erfpachtaanbieding pas wordt gesloten als het ontwerpproces is afgerond en de omgevingsvergunning is verleend. Door dit verschil in moment 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, heeft het college besloten om artikel 3 lid e aan te passen met de bepaling dat de overgangsmaatregel - terugwerkend tot 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 grond in vol eigendom van ontwikkelaars waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten vergroot en praktisch gelijk getrokken met het toepassingsbereik van de overgangsmaatregel voor projecten op erfpachtgrond.

Tot slot

Het is belangrijk dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van de bouw van middeldure huurwoningen goed aansluit op de landelijke regelgeving. Zoals vermeld in de raadsinformatiebrief van 16 juli jl. is er wat meer tijd nodig om dit goed voor te bereiden. Het

[2] Tweede wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020, Gemeenteblad 2024, 324333 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl).
[3] 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.

college zal de raad in de tweede helft van 2024 informeren over de verdere uitwerking van het nieuwe beleid.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling