Motie 813 (erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur)

Motie 813 van de leden [redacted] 5.1.2e inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur). Het college wordt verzocht apart erfpachtbeleid te ontwikkelen voor coöperaties gericht op sociale huur en middeldure huur, waarbij men een aangepaste prijs krijgt indien:

- in de statuten vast wordt gelegd dat men sociale huur of middeldure huur verhuurt;
- in de statuten wordt vastgelegd dat de statuten alleen na instemming van college van b&w kunnen worden gewijzigd;
- de verhuurde woningen middels een inkomenscriterium bij de juiste doelgroep terechtkomen;
- de coöperatie voor eenieder toegankelijk is en dat schaarste op een eerlijke en transparante wijze wordt verdeeld.

Afhandeling van de motie

- Er zijn momenteel ontwikkelingen gaande om het aandeel middeldure huur in de woningvoorraad te laten groeien van kaders voor middeldure huurwoningen, zoals de pilots zelfbouw en de aanpassing van de Huisvestingsverordening.
- Het college ziet mogelijkheden om aan te sluiten bij deze ontwikkelingen en een apart erfpachtbeleid te ontwikkelen voor eigenaren van sociale en middeldure huurwoningen toepassing mogelijk te verbreden naar erfpachters van middeldure huurwoningen en niet alleen de woon coöperaties.
- De uitwerking richt zich op het bieden van de mogelijkheid aan erfpachters van middeldure huurwoningen die willen overstap pen naar eeuwigdurende erfpacht om de bestemming middeldure huur in de akte op te nemen, met daarbij behorende aanvullende restrictieve voorwaarden met betrekking tot een maximale huur en termijn waarop de middeldure huurwoning tot het middensegment moeten blijven behoren.
- Voor de uitwerking is meer tijd nodig omdat de implicaties ervan voor de uitvoering, kosten en juridische haalbaarheid in beeld gebracht worden. Grondwaardebepaling vergt maatwerk en kost daardoor tijd. Hetzelfde geldt voor handhaving.

Het college wil initiatieven van eigenaren die woningen in het sociale en middeldure huursegment verhuren graag stimuleren en faciliteren. Zo loopt er momenteel een aantal pilots voor zelfbouw van huurwoningen via coöperatieven. Hierbij wordt op een aantal locaties de mogelijkheid geboden aan wooncoöperaties om voor een lagere grondprijs huurwoningen in het middensegment te ontwikkelen, mits enkele restrictieve voorwaarden in de statuten van het wooncoöperatief en de erfpachtvoorwaarden worden opgenomen. Deze restrictieve voorwaarden bepalen dat de huurwoningen op langere termijn in het middensegment blijven, toegewezen worden aan de juiste doelgroep en niet uitgepond worden.

Ook neemt de gemeente Amsterdam maatregelen om het aandeel middeldure huur in de woningvoorraad te laten groeien. Een aantal maatregelen dat hieraan bij moet dragen, is vastgelegd in het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025, zoals op 8 juni 2017 door de gemeenteraad aangenomen is (Gemeenteblad 2017, nr 152/433) . Onderdeel van dit plan is dat de gemeente bij de uitgifte van de grond voor middeldure huurwoningen vastlegt dat de nieuw te creëren woningen (nieuwbouw en transformatie) alleen mogen worden verhuurd voor een huurprijs in het middensegment. Ter voorkoming van verdringing door meer kapitaalkrachtige huishoudens wordt de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 aangepast. Nieuw te bouwen middeldure huurwoningen, waarbij in de erfpachtvoorwaarden een bepaling is opgenomen over

een te vragen maximale huur, worden onder de werking van de verordening gebracht. Hierdoor geldt, na vaststelling van de aangepaste verordening door de gemeenteraad[1], vanaf 1 januari 2018 een vergunningsplicht voor woonruimten waarvoor in de erfpachtvoorwaarden voor een periode van tenminste 25 jaar is opgenomen dat deze woningen worden verhuurd voor een prijs in het middensegment (tussen € 710,68 en € 971,- (prijspeil 2017). Deze woningen worden in de huisvestingsverordening aangewezen als woningen waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is om deze woningen te kunnen bewonen. De huisvestingsvergunning wordt alleen afgegeven als het huishouden dat de woning wil bewonen voldoet aan de voor dat jaar geldende inkomensnorm. Bij de uitgifte van woningen, waarbij in de erfpachtakte de bestemming middeldure huur en aanvullende voorwaarden zijn opgenomen, geldt een aangepaste marktconforme residuele grondprijs. Deze wordt op basis van maatwerk bepaald.

Op grond van de Huisvestingswet dient woonruimteverdeling plaats te vinden via de Huisvestingsverordening. Het verzoek uit de motie tot het stellen van een privaatrechtelijke voorwaarde dat coöperatieven middels een inkomenscriterium woningen aan de juiste doelgroep toewijzen (en dat dit wordt vastgelegd in de statuten) voor het toepassen van een lagere grondprijs/het verlenen van een korting is een doorkruising is van het publiekrecht (de Huisvestingswet). Voor woonruimteverdeling is een uitputtende regeling opgenomen in de Huisvestingswet. Dit betekent dat het niet mogelijk is dat de gemeente via het privaatrecht soortgelijke of aanvullende regels stelt. Wel bestaat de mogelijkheid om de bestemming middeldure huur in de erfpachtakte vast te leggen met aanvullende voorwaarden. Hier kan dan ook een aangepaste grondwaarde voor overeengekomen worden. Dit hoeft niet alleen beperkt te worden voor woon coöperatieven maar kan voor alle erfpachters gelden die dit in de akte hebben staan.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben tot doel om in het aandeel middeldure huur in de nieuwe woningvoorraad te stimuleren. Ze bieden echter ook aanknopingspunten om soortgelijke regels van toepassing te laten verklaren op bestaande woningen door hiervoor specifiek erfpachtbeleid te ontwikkelen. Het college ziet mogelijkheden om voor overstappers voorwaarden te laten gelden die overeenkomen met hetgeen in de Huisvestingsverordening opgenomen gaat worden en in de pilots zelfbouw mee geëxperimenteerd wordt. Dit zou inhouden dat aan erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht de mogelijkheid wordt geboden om de bestemming middeldure huur in de akte op te nemen, met daarbij behorende aanvullende restrictieve voorwaarden met betrekking tot een maximale huur en termijn waarop de middeldure huurwoning tot het middensegment moet blijven behoren. Het moment van overstap zou gebruikt kunnen worden om, met instemming van beide contractspartijen, aangepaste voorwaarden overeen te komen in de erfpachtakte die een aangepaste grondwaarde en daarmee canon cq. afkoopsom voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht rechtvaardigen. Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten kent geen grondwaarde voor huurwoningen in het middensegment. Het beleid maakt enkel onderscheid in koop- en huurwoningen, waarbij huurwoningen een afslag van 5%-punt op de geldende buurtstraatquote krijgen, mits de bestemming huurwoningen in de erfpachtakte staat. Voor huurwoningen in het middensegment zal de marktconforme residuele grondwaarde naar alle waarschijnlijkheid, net als bij nieuwe uitgiften, op basis van maatwerk bepaald moeten worden .

[1] Behandeling vindt plaats in de gemeenteraad van 20 december 2017.

Voor de aangepaste huisvestingsverordening en de pilots zelfbouw geldt dat de werking ervan nog geëvalueerd moet worden. Deze evaluatie wil het college graag betrekken bij de uitwerking van de motie. Daarnaast wil het college meer zicht hebben op de inspanningen, juridische aspecten en kosten , die gemoeid zijn met invoering en handhaving (om te controleren of een eigenaar na overstap blijft voldoen aan de specifieke voorwaarden zoals opgenomen in de erfpachtakte) van de mogelijkheid om bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht de bestemming middeldure huur in de akte op te nemen. Het college zal dit de komen de maanden uitwerken en in april 2018 een voorstel hiervoor indienen.