

Voordracht voor de College vergadering van 02 juni 2020

Portefeuille

Bouwen en Wonen (25)

Grondzaken (31)

Agendapunt

Bo

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Vaststellen van de herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en de beleidsvoorstellen voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. Vast te stellen de herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar), zoals opgenomen in artikel 1 van bijlage 1 bij deze voordracht:

- a. Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na erfpachttuitgifte 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 erfpachttuitgifte 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 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachttuitgifte 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 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachttuitgifte 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 erfpachttuitgifte 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.

II. Vast te stellen de beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen (als aanvulling op de middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar), zoals opgenomen in artikel 2 van bijlage 1 bij deze voordracht:

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 jaarmutatatie 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 jaarmutatatie 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.

III. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Kernboodschap

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.

Bestuurlijke achtergrond

Op 7 juni 2017 is het Actieplan "Meer middeldure huur" vastgesteld. In het coalitieakkoord 2018-2022 "Een nieuwe lente en een nieuw geluid staan diverse ambities voor de woningbouwproductie en de (blijvende) betaalbaarheid van het wonen. Op 20 november 2018 heeft het college ingestemd met het Woningbouwplan 2018-2025 (BD2018-014357). Hierin is aangegeven op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de ambitie uit het coalitieakkoord voor de bouw van 52.000 woningen tot 2025, waarvan 11.690 middeldure huurwoningen. Tot slot heeft het college op 28 januari 2020 ingestemd met de evaluatie van het middeldure huurbeleid (2017) en de intentieafspraken met IVBN, Neprom en Vastgoed Belang, welke aanleiding zijn om het middeldure huurbeleid nu te herijken.

Bestuurlijke prioriteit

In het coalitieakkoord staan meerdere ambities voor de woningbouw van middeldure huurwoningen: In gesprek gaan met marktpartijen, behoud betaalbare voorraad, eeuwigdurende middeldure huur mogelijk maken.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a van de Gemeentewet: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Onderbouwing besluit

Het Actieplan Meer Middeldure Huur is inmiddels ruim twee en een half jaar oud en de eerste tenders met middeldure huurwoningen zijn gegund. Maar de woningmarkt is in de tussentijd nog verder onder druk komen te staan. Dat maakt de noodzaak tot het bouwen van middeldure huurwoningen die langdurig in het middensegment beschikbaar blijven nóg belangrijker.

Op 28 januari 2020 heeft het college van B&W de intentieverklaring met IVBN, Neprom en Vastgoed Belang goedgekeurd. De intentieverklaring is een reeks afspraken over de bouw van nieuwe middeldure huurwoningen en de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit heeft ertoe geleid dat de voorwaarden voor de bouw van middeldure huurwoningen worden aangepast. Dit vormt het eerste deel van deze voordracht (I).

Daarnaast is in het coalitieakkoord de ambitie geformuleerd om ook eeuwigdurende middeldure huur te realiseren. Hierdoor wordt het mogelijk middeldure huurwoningen voor een lange periode beschikbaar te houden voor huishoudens met een middeninkomen.

Een aantal marktpartijen en de Amsterdamse woningcorporaties hebben aangegeven bereid te zijn om huurprijzen structureel middelduur te houden. Corporaties kunnen, conform de gewijzigde Woningwet, in een gelijk speelveld met marktpartijen meedingen naar de realisatie van middeldure huurwoningen. Hiernaast hebben zij de mogelijkheid om zelf, bij sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen, middeldure huurwoningen toe te voegen. In de Samenwerkingsafspraken voor de periode 2020 tot en met 2023 zijn hierover afspraken gemaakt.

Onder II zijn voorstellen geformuleerd voor de uitgangspunten en het beleid om eeuwigdurende middeldure huur mogelijk te maken.

Deze maatregelen samen hebben als doel de woningmarkt toegankelijker te maken voor huishoudens met een middeninkomen. Juist deze groep heeft het moeilijk in Amsterdam, omdat zij nauwelijks toegang hebben tot de sociale voorraad en de huidige prijzen in het vrije marktsegment te hoog zijn. Het is belangrijk dat de politieagenten, verpleegkundigen, onderwijzers, maar ook startende huishoudens kans hebben op een geschikte woning die past bij het inkomen.

Ad I) Vast te stellen de herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar), zoals opgenomen in artikel 1 van bijlage 1 bij deze voordracht**Herijkte voorwaarden**

De intentieverklaring vraagt o.a. aanpassingen aan het gemeentelijk middeldure huurbeleid, zoals vastgesteld in juni 2017 met het Actieplan Meer Middeldure Huur. De aanpassingen worden gemaakt om de bouw van dit woningsegment te stimuleren.

De herijkte voorwaarden voor de middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar zijn:

Ad I a) Het zijn zelfstandige woningen en moeten minimaal de eerste 25 jaar na erfpachtuitgifte worden verhuurd

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.

Ad I 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.

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.

Ad I 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.

Deze voorwaarde is niet gewijzigd. De gemiddelde kale aanvangshuur wordt jaarlijks verhoogd met inflatie (CPI) van het voorgaande jaar.

Ad I d) De eerste 20 jaar mogen de maandhuren jaarlijks met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);

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.

Ad I e) De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie.

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.

Ad I f) In het 21^{ste} tot en met het 25^{ste} 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);

De zittende huurders zijn gedurende 25 jaar na erfpachtuitgifte beschermd tegen plotselinge hoge huurverhogingen. In het 20^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar na erfpachtuitgifte geldt voor hen hetzelfde huurverhogingsregime als in de eerste 20 jaar.

Ad I g) In het 21^{ste} tot en met het 25^{ste} jaar naar erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeen komen over de huur en huurverhoging (vrije huur)

Voor de woningen die na het 20^{ste} 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.

Ad I h) De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte zonder erfpachtbijbetaling worden uitgepond

Deze voorwaarde is niet gewijzigd. Na 25 jaar is de eigenaar vrij om de woning te verkopen zonder erfpachtbijbetaling.

Ad I i) De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam

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;

Ad I j) Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaats vinden

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.

Uit de evaluatie van het Actieplan komen een paar toegevoegde punten naar voren:

Ad I k) Alleen voor woningen groter dan 70m² gebruiksoppervlakte (GO) gelden aangepaste grondprijzen

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 grondprijzen. Omdat het doel is om woningen voor gezinnen te realiseren, wordt deze aangepaste grondprijzen 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.

Ad I l) Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

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.

Ad I 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.

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 grondprijis- 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 40m² GO zijn. Dit vloeit voort uit de beleidsregels voor kleine huurwoningen die in 2017 zijn vastgesteld om te voorkomen dat kleine huurwoningen (kleiner dan 40m² GO) boven de liberalisatiegrens verhuurd worden.

Ad II) Vast te stellen de beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen (als aanvulling op de middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar), zoals opgenomen in artikel 2 van bijlage 1 bij deze voordracht

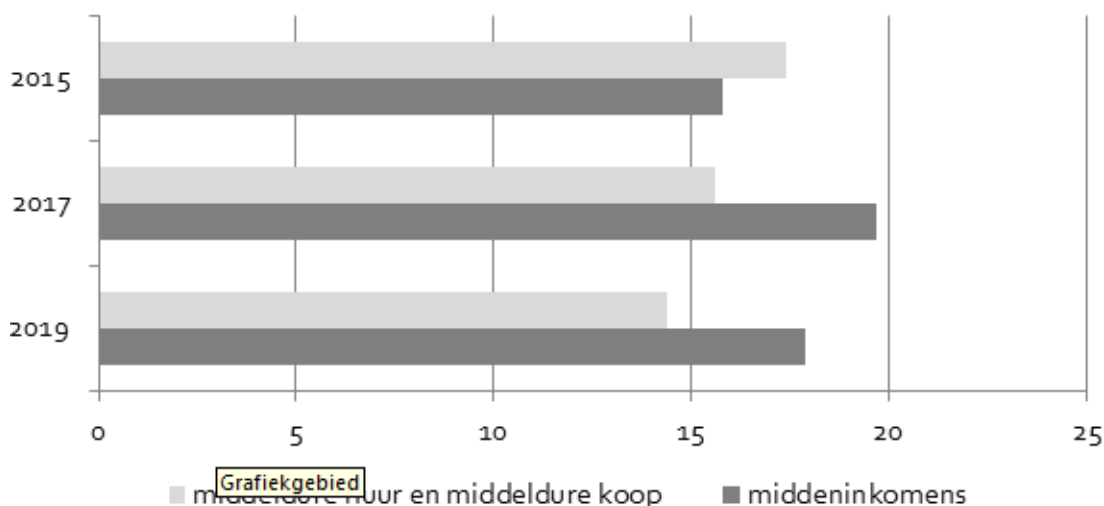
Eeuwigdurende middeldure huur

Gemeentelijk belang van eeuwigdurende middeldure huur

Bij het Actieplan Meer Middeldure Huur uit 2017 is geconstateerd dat huishoudens met een middeninkomen steeds minder kansen hebben op de Amsterdamse woningmarkt. Uit verschillende bronnen blijkt dat de marktdruk de afgelopen jaren verder is toegenomen waardoor het nog moeilijker is geworden voor huishoudens met een middeninkomen om een betaalbare huurwoning te vinden waar ze langdurig kunnen wonen. Dit is ook de reden waarom in het coalitieakkoord is afgesproken om beleid te ontwikkelen voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen. Het is noodzakelijk dat de gemeente aantoont dat er een stevig belang is om deze woning eeuwigdurend als middeldure huurwoning te bestemmen. Hieronder wordt dit belang onderbouwd.

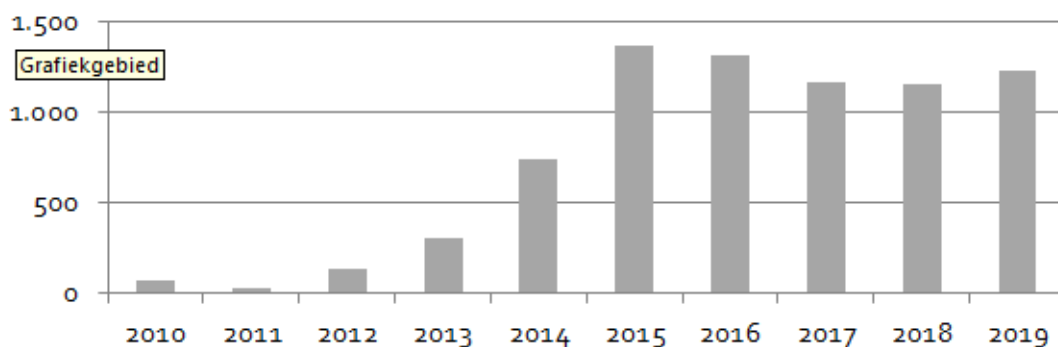
Veel huishoudens met een middeninkomen wonen naar tevredenheid in een sociale huurwoning of koopwoning. Voor starters met een middeninkomen, of huishoudens die een andere woning zoeken in de stad, is er echter weinig keuze. Deze groep heeft vanwege inkomenseisen vrijwel geen toegang tot de sociale sector en door de gestegen woningprijzen zijn er ook weinig koopwoningen beschikbaar. Figuur 1 laat de ontwikkeling zien van het aandeel middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen vanaf 2015. In 2015 was nog 17,4% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een middeninkomen. In 2019 was dat nog maar 14,4% van de woningvoorraad.

Figuur 1: ontwikkeling aandeel middeninkomens en middeldure huur en middeldure koopwoningen vanaf 2015 (bron: WiA 2019)



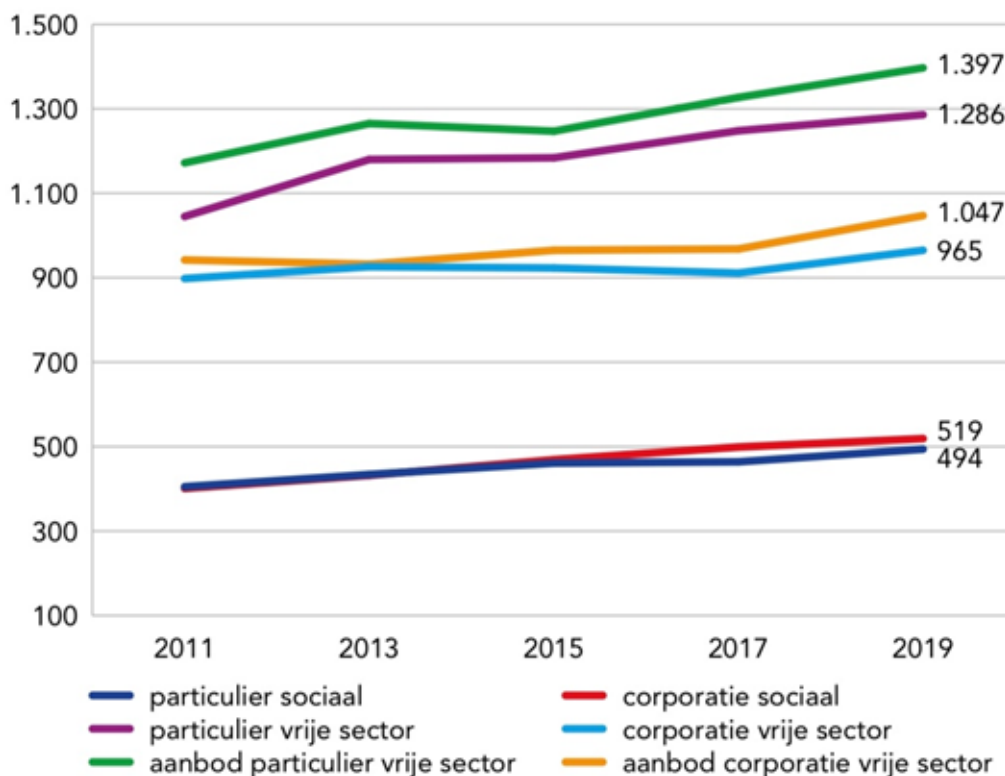
Figuur 2 laat zien dat er de afgelopen jaren wel veel nieuwe middeldure huurwoningen zijn toegevoegd. Maar dit is onvoldoende om de voorraad sterk te laten toenemen. Als gevolg van de prijsstijgingen verschuiven veel bestaande woningen met een middeldure huur naar dure huur. Een woning kopen is voor huishoudens met een middeninkomen geen alternatief, omdat er bijna geen middeldure koopwoningen meer beschikbaar komen in Amsterdam.

Figuur 2: Bouw van middeldure huurwoningen 2010-2019 (start bouw)



De snelle ontwikkeling van de huurprijzen wordt zichtbaar in de gemiddelde huren die in Amsterdam betaald worden. In 2011 lag de gemiddelde huurprijs van een particuliere vrije sector huurwoning net boven de € 1.000 per maand, in 2019 was dit gestegen naar € 1.286 per maand. Voor huishoudens die recent een nieuwe huurwoning hebben betrokken, was de huur in 2019 gemiddeld € 1.397 per maand. Dat betekent dat er voor huishoudens met een middeninkomen de huren in de vrije sector niet meer betaalbaar zijn.

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde huurprijs naar huursector 2011-2019 (Wia 2019)



Deze prijsstijgingen in de huursector, in combinatie met de beperkte toegang tot de sociale sector en de koopmarkt voor huishoudens met een middeninkomen, maakt dat er voor deze groep weinig woningen beschikbaar komen. Gezien deze ontwikkeling is het nodig dat middeldure huurwoningen langdurig worden behouden binnen dit segment. Daarom wordt voorgesteld om naast de huidige middeldure huurwoningen een nieuw woningsegment met eeuwigdurende middeldure huur toe te voegen aan de nieuwbouw. Deze woningen hebben blijvend een middeldure huur en blijven daarmee toegankelijk voor huishoudens met een middeninkomen. In het Woningbouwplan is afgesproken dat eeuwigdurende middeldure huur alleen in specifieke gevallen zal worden toegepast. Middeldure huur voor 25 jaar blijft dus de regel en eeuwigdurende middeldure huur de uitzondering.

De werkwijze voor deze eeuwigdurende middeldure huurwoningen is:

Ad II a) Eeuwigdurende middeldure huur wordt alleen geprogrammeerd in ruimtelijke projecten waarvoor nog een (herzien) investeringsbesluit wordt genomen.

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.

Ad II b) Eeuwigdurende middeldure huur wordt bij voorkeur gerealiseerd op grond in erfpacht.

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.

Ad II c) Gronduitgifte voor eeuwigdurende middeldure huur vindt bij voorkeur plaats via een openbare selectie (tender).

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.

Ad II 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.**

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 70m² 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.

Ad II e) Uiterlijk 25 jaar na invoering wordt de eeuwigdurende middeldure huurbestemming in het contract geëvalueerd.

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.

Voor de eeuwigdurende middeldure huurwoningen geldt verder:

Ad II 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.

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 uitgedoed.

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 grondprijzen- 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.

Ad II g) De voorwaarden voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen zijn:

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.**

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.

Participatie

De herijkte voorwaarden zijn tot stand gekomen in nauw overleg met IVBN, Neprom en Vastgoedbelang. Ook in de samenwerkingsafspraken met de corporaties zijn afspraken gemaakt om de middeldure huur te stimuleren.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Middeldure huur voor 25 jaar

Alle voorwaarden die aan de middeldure huurwoning met een verhuurperiode van 25 jaar worden gesteld, zijn een beperking ten opzichte van een vrije sector huurwoning en komen tot uiting in de grondprijs. Deze herijking betekent een verruiming van de voorwaarden die in 2017 zijn vastgesteld. Alleen de ruimere huurverhoging heeft een financieel effect. Deze heeft een positief effect op de marktwaarde en leidt daardoor tot een hogere residuele grondwaarde. Om inzichtelijk te maken wat het effect op de grondprijs is, is het afgezet tegen de voorwaarde uit 2017, namelijk een jaarlijkse huurverhoging met maximaal CPI. Vervolgens is dit vertaald in een residuele grondwaarde en gerelateerd aan het te realiseren programma middeldure huurwoningen. (Hierbij is nog geen rekening gehouden met mogelijke veranderende opbrengsten als gevolg van de coronacrisis).

Het effect van de verruiming is dat de gemeentelijke opbrengsten met circa **5.1, 2, b** toenemen over een periode van 10 jaar (dus circa **5.1, 2, b** per jaar).

Deze berekening is ook gehanteerd bij het besluit omtrent "Instemmen met de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen" (college d.d. 2 juni 2020).

Eeuwigdurende middeldure huur

Eeuwigdurende middeldure huur is een ander product dan een koopwoning of middeldure huurwoning voor 25 jaar. Het heeft een andere waarde, die ook tot uitdrukking komt in de grondprijs. Het is een nieuw soort woning die nog niet in bestaande plannen zitten. Daarnaast worden de woningen niet generiek volgens de 40-40-20 verdeling, maar specifiek in plannen opgenomen. Een totaaleffect is daarom niet te schetsen. Wel is een indicatie te geven van de minderopbrengsten t.o.v. een reguliere vrije sector huurwoning in verschillende marktgebieden.

Dat geeft onderstaande tabel weer. De berekening* is gebaseerd op een woning van 60 m² GO en een gemiddelde maandhuur van € 899.

Figuur 4: indicatie minderopbrengsten bij uitgifte eeuwigdurende middeldure huur ten opzichte van reguliere huur

Marktgebied VON/ m ²	Vershil middelduur eeuwigdurend t.o.v. reguliere huur
€ 4.000	-€ 29.000
€ 5.000	-€ 88.000
€ 6.000	-€ 146.000

*Parameters zijn aan verandering onderhevig en kunnen worden bijgesteld, dit kan leiden tot afwijkende uitkomsten.

Ter vergelijking: een indicatie van de minderopbrengsten bij een zelfde middeldure huurwoning voor 25 jaar zijn respectievelijk -€ 10.800, -€ 51.000 en -€ 93.000

Conclusie:

De grondexploitaties zijn momenteel berekend op een 40-40-20 verdeling van het woningbouwprogramma. Een verruiming van de middeldure voorwaarden voor 25 jaar zal een gunstig effect hebben op de grondexploitaties en op de prognose van de toekomstige Vereveningsruimte in de komende jaren.

Er is in de grondexploitaties nog geen rekening gehouden met, in specifieke gevallen, eeuwigdurende middeldure huur. Opbrengsten van deze woningen zullen aanzienlijk lager uitvallen.

Het grootste deel van de financiële effecten zal neerslaan in grondexploitaties/ Vereveningsfonds.

Het effect op al vastgestelde grondexploitaties en daarmee de huidige stand in het Vereveningsfonds is beperkt. De effecten zullen vooral bij nieuw vast te stellen plannen tot uiting komen en maken onderdeel uit van de besluitvorming over de investeringsbesluiten.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst. Ter bespreking en kennisneming in de raadscommissie WB van 24 juni 2020 (met uitnodiging van de raadscommissie RO).

Buiten de gemeente

Publicatie van het besluit "Herijkte voorwaarden en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)" in het Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-031433	1. BEKENDMAKING Besluit college van BW Herijkte voorwaarden en beleidsvoorstellen voor eeuwigdurende middeldure huur.docx (msw12)
AD2020-028740	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond en Ontwikkeling 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted]
5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders
