



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de leden van Raadscommissie Wonen en Bouwen

Datum 5 maart 2019
Ons kenmerk 2019-841
Behandeld door Rosa de Jong en Laura Uittenbogaard, Grond en Ontwikkeling
Onderwerp Uitwerking bouw middeldure koopwoningen

Geachte leden van de Raadscommissie Wonen en Bouwen,

Het college maakt zich zorgen over de prijsontwikkeling van koopwoningen en de toegankelijkheid van de koopmarkt voor huishoudens met een middeninkomen. Het is belangrijk dat ook de leraar, agent en verpleegkundige een geschikte koopwoning kan vinden in de stad. In de Woonagenda 2025, die op 19 juli 2017 is vastgesteld, staat dat 40% van de nieuwbouw gericht zal zijn op het middensegment. In de bijbehorende spelregels is door het college vastgesteld dat in projecten met meer dan 800 woningen ruimte is om middeldure koopwoningen onderdeel te laten zijn van het percentage middensegment. Met deze brief informeert het college u over de uitwerking van het voornemen in de Woonagenda om deze middeldure koopwoningen te bouwen.

Middeldure koopwoning

Voor veel huishoudens met een middeninkomen is het steeds moeilijker om door te stromen naar een koopwoning. Het gaat om huishoudens die € 38.035 tot € 60.095 per jaar verdienen. Starters op de koopmarkt met een middeninkomen kunnen in 2019 afhankelijk van hun inkomen maximaal € 175.000 tot € 297.000 vrij op naam (VON) lenen voor een koopwoning. Dit is inclusief afkoop erfpacht. Huishoudens met een middeninkomen die een koopwoning achterlaten in Amsterdam hebben vaak meer mogelijkheden, zij hebben over het algemeen voldoende overwaarde om een volgende stap op de woningmarkt te zetten. Deze middeldure koopwoningen vormen onderdeel van de 40% middelduur zoals vastgelegd in de Woonagenda 2025.

Mogelijkheden voor het reguleren van de koopmarkt

In 2017 heeft het college onderzoek laten doen naar de mogelijkheden om de koopmarkt te reguleren, dit onderzoek is op 16 januari 2018 voorgelegd aan de gemeenteraad¹. Uit dit onderzoek blijkt dat het bijbouwen van marktconforme middeldure koopwoningen de meest kansrijke optie is om koopwoningen toegankelijk te maken voor huishoudens met een middeninkomen.

Met de huidige prijsontwikkeling worden koopwoningen snel duurder, daarom is in dit onderzoek naar de koopmarkt ook gekeken naar de mogelijkheden voor het opleggen van een anti-

¹ Mogelijkheden voor regulering koopwoningen middensegment, 2017, Rebel Strategy & Development in samenwerking met OTB.

speculatiebeding met betrekking tot de verkoopprijs. Hieruit bleek dat dit geen effectief instrument is. Ervaringen uit het verleden laten zien dat er veel haken en ogen zitten aan de duur, de werking en de handhaving van een anti-speculatiebeding. In de eerste plaats kan een anti-speculatiebeding slechts voor een beperkte periode worden opgelegd waardoor de woningen na relatief korte tijd weer een marktprijs krijgen. De winst komt dan meestal terecht bij de eerste koper. Ook zijn er op dit moment geen wettelijke mogelijkheden om koopwoningen toe te wijzen aan doelgroepen. Daarnaast is gebleken dat er veel manieren zijn om een anti-speculatiebeding te ontwijken en dat handhaving ervan moeilijk is. Daarom wordt bij de implementatie van middeldure koopwoningen nu niet gekozen voor het opleggen van een anti-speculatiebeding. Wel blijft de gemeente op zoek naar andere manieren om speculatie tegen te gaan, waarbij ook het anti-speculatiebeding nader wordt bekeken.

Verhuurverbod

Momenteel onderzoekt het college de mogelijkheden voor het opnemen van een verhuurverbod in de erfpachtvoorwaarden van nieuwbouwoopwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat de middeldure koopwoningen worden doorverhuurd en niet meer beschikbaar zijn voor eigenaarsbewoners. Het college is voornemens om een verhuurverbod in te stellen en zal de volgende onderwerpen verder uitwerken: onderbouwing en uitwerking, handhaving, participatie en een nadere juridische toets waarbij de mogelijke risico's in beeld worden gebracht. Als het verhuurverbod van kracht wordt zal het ook worden opgenomen in de erfpachtvoorwaarden van de middeldure koopwoningen. Het verhuurverbod staat uitgewerkt in de brief over de zelfbewoningsplicht en het verhuurverbod die tegelijkertijd met deze brief naar de Raadscommissie Wonen en Bouwen wordt gestuurd.

Uitwerking bouw middeldure koopwoningen

Het uitgangspunt voor de bouw van middeldure koopwoningen is dat deze marktconform gerealiseerd worden tot een maximale verkoopprijs van € 297.000 VON (prijsspeil 2019). Op locaties buiten de ring in Amsterdam is het goed mogelijk om koopwoningen van enige omvang in dit prijssegment te realiseren. Er zullen geen marktcontraire middeldure koopwoningen (met een verlaagde grondprijs) worden ontwikkeld vanwege de huidige beperkingen van het anti-speculatiebeding.

Het college geeft op de volgende wijze uitvoering aan de uitwerking van de bouw van middeldure koopwoningen:

- De maximale verkoopprijs wordt vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden. De hoogte van deze prijs varieert van € 175.000 tot € 297.000, zodat de gemeentelijke projecten nog kunnen sturen op het prijsniveau en de grootte van de woning.
- De maximale verkoopprijs wordt jaarlijks in januari vastgesteld door de gemeente, op basis van de inkomensontwikkeling van Amsterdamse huishoudens.
- Dit maximale bedrag wordt vanaf ingang erfpachtrecht geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI).
- Voor de koopwoningen geldt een marktconforme grondprijs. Eventueel kunnen de minimale woninggroottes worden vastgelegd (maatwerk).
- Om te voorkomen dat de maatregel omtrent de maximale verkoopprijs omzeild wordt, is doorverkoop alleen toegestaan aan natuurlijke personen.
- Bij eventuele invoering van een verhuurverbod geldt deze ook voor middeldure koopwoningen.

Bestaande contracten met ontwikkelaars zullen worden gerespecteerd omwille van het tempo en de voortgang van projecten. Bij nieuwe projecten kunnen middeldure koopwoningen onderdeel

zijn van het investeringsbesluit. In dat geval worden afspraken hierover vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

Kanttekeningen

Er is een aantal kanttekeningen te benoemen bij de bovenstaande uitwerking van de bouw van middeldure koopwoningen. Als er enkel een maximale verkoopprijs wordt vastgelegd, dan zijn er verder weinig sturingsmogelijkheden op de kwaliteit van de woning. Ook bestaat het risico dat een ontwikkelaar cascowoningen gaat opleveren waardoor de koper uiteindelijk toch niet goedkoper uit is. Daarnaast is handhaving een mogelijk probleem. Op het moment van gronduitgifte wordt in de erfpachtvoorwaarden de maximale verkoopprijs opgenomen, de verkoopprijs wordt daarna met inflatie (CPI) geïndexeerd. Zoals aangegeven in de brief van het college d.d. 5 maart 2019 aan de raadscommissie Wonen en Bouwen inzake de zelfbewoningsplicht en het verhuurverbod zal worden teruggekomen op de handhaving en consequenties van niet-naleving van het verhuurverbod en de maximale verkoopprijs van middeldure koopwoningen. Tot slot is het op dit moment wettelijk niet mogelijk om koopwoningen toe te wijzen aan een doelgroep, dat betekent dat iedereen, ongeacht inkomen, in deze woningen kan komen te wonen.

Het college hoopt u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen