

Vaststellen van het actieplan “meer middeldure huur”. (2017, nr. 152/433)

Nummer 152/433

Agendapunt 29

Datum besluit B&W 2 mei 2017

Onderwerp

Vaststellen van het actieplan “meer middeldure huur”

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 2 mei 2017 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 433);

Gelet op:

artikel 108 lid 1 jo artikel 147 lid 2 Gemeentewet;

artikel 169 Gemeentewet (Beslispunten 3 tot en met 5);

artikel 41 lid 9 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam (beslispunt 5);

Mede gezien de aangenomen moties van de raadsleden:

de heer Van Dantzig, de heer Flentge, de heer Boomsma en de heer Dijk (Gemeentebblad afd. 1, nr. 610);

de heer Flentge en de heer Van Dantzig (Gemeentebblad afd. 1, nr. 611);

de heer Flentge (Gemeentebblad afd. 1, nr. 612),

Besluit:

1) Vast te stellen van het “Actieplan meer middeldure huur” met de volgende onderdelen: de ambitie (A) de nieuwe voorwaarden die worden gesteld aan deze middeldure huurwoningen (B), effect op de grondprijs bij sturen op huur, uitpondtermijn en woninggrootte C), afbreukrisico's en aandachtspunten (D) en het bestemmingsplan als instrument voor middeldure huur (E) .

A De ambitie

Als ambitie wordt vastgelegd om in de periode 2017 tot 2025 ten minste 1.500 middeldure huurwoningen per jaar te realiseren door middel van nieuwbouw en transformatie. Deze woningen worden opgenomen in de planvoorraad waar nu nog vrije programmaruimte is en gepland koopprogramma wordt gedeeltelijk omgezet.

B Nieuwe voorwaarden die gesteld worden aan middeldure huur

1. De helft van de nieuw op te leveren woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal die een sociale huurwoning achter laten.
2. De overige nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan overige huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.
3. De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 971 en de gemiddelde kale huur in een project is € 850.
4. De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer).
5. Door een verbod op uitponden gedurende 25 jaar worden de woningen ten minste 25 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen en beschikbaar gesteld voor de doelgroep van middeninkomens tot 1,5 x modaal.
6. Sturen op woninggrootte: voorgesteld wordt een deel van de nieuwe middeldure huurwoningen geschikt te maken voor gezinnen. Dit wordt per project bepaald.

C Effect op grondprijs bij sturen op huur, uitpondtermijn en woninggrootte

In gebieden met een hoge marktdruk wordt het mogelijk om grotere woningen te realiseren voor een middeldure huur dan haalbaar volgens marktconforme huurprijzen. Door te sturen op woninggrootte worden de grondopbrengsten niet langer gemaximaliseerd. Het effect van de voorwaarden 1 tot en met 5 is een minderopbrengst van naar schatting gemiddeld 14%. Het aanvullend effect van sturen op grotere woningen is naar schatting gemiddeld 30%.

D.Afbreukrisico's en aandachtspunten

Door het creëren van een nieuw gereguleerd segment ontstaan er risico's zoals wachtlijsten, scheefwonen en illegale onderverhuur. Aandachtspunt bij het planaanbod is dat in 2017 en 2018 er onvoldoende middeldure huurwoningen in de planning staan om in die jaren 1.500 middeldure huur in aanbouw te nemen.

E.Het bestemmingsplan als instrument voor middeldure huur

Binnenkort wordt het waarschijnlijk mogelijk om middeldure huur in het bestemmingsplan op te nemen. Ruimte en Duurzaamheid onderzoekt in samenwerking met Grond en Ontwikkeling de mogelijkheden die deze nieuwe maatregel biedt.

2) Kennis te nemen van de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel "Woningcoöperaties met institutionele beleggers" van het raadslid Van Dantzig.d.d. 7 juni 2017 die is opgenomen in het "Actieplan meer middeldure huur".

3) Kennis te nemen van het PAMflet van Platform Amsterdam Middenhuur (PAM) dat op 21 februari jl. is overhandigd aan de wethouder Bouwen en Wonen.

4) Kennis te nemen van het instellen van de "Samenwerkingstafel " waarin het rijk, de gemeente en betrokken partijen met elkaar de mogelijkheden bespreken om de middeldure huur in Amsterdam te versterken.

5) Kennis te nemen van de afhandeling van motie 295 van de leden Van Dantzig, Van Osselaer (beiden D66), Dijk (VVD), Flengte (SP) en Boomsma (CDA) inzake middenhuurwoningen voor gezinnen in deze voordracht.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd

in zijn vergadering op 8 juni 2017.

De plv. voorzitter

E. Ünver

De raadsgriffier

mr. M. Pe