

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam tot wijziging van de beleidsregels Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020 in verband met de invoering van een tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (Tweede wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 160, eerste lid, onder d, van Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht,

besluit:

### **Artikel I**

De beleidsregels Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020 worden als volgt gewijzigd:

A. Onder vernummering van artikel 3 tot artikel 4 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### **Artikel 3 Tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur**

Voor de bouw van middeldure huurwoningen wordt een tijdelijke overgangsmaatregel ingevoerd met de volgende uitgangspunten:

- a. De huur van middeldure huurwoningen wordt privaatrechtelijk gelimiteerd op € 1.274,- (prijspeil 2024).
- b. De gemiddelde huur van de middeldure huurwoningen binnen een project wordt gelimiteerd op € 1.175,- (prijspeil 2024).
- c. De maximale huur per woning van € 1.274,- en de gemiddelde huur per project van € 1.175,- worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumenten-prijsindex, reeks alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
- d. De tijdelijke overgangsmaatregel is van toepassing op projecten waarbij geen erfpachtovereenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024.
- e. De tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten waarbij geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen voor 1 juli 2024.
- f. De tijdelijke overgangsmaatregel geldt ook voor openbare selectieprocedures, mits er geen sprake is van een wezenlijke wijziging van een reeds gesloten tender(overeenkomst).
- g. De tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten die voor 1 januari 2028 zijn gestart met de bouw.

B

Aan de toelichting wordt het volgende toegevoegd:

### **Artikel 3**

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Hierin wordt geregeld dat woningen met 143 tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) een maximale huurprijs hebben die in middensegment valt. De wettelijk gereguleerde middenhuurwoningen mogen daarnaast, bij wijze van overgangsregeling, ook een nieuwbouwopslag van 10% rekenen op de voorgeschreven huurprijs. Dat is vastgelegd in artikel 10c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte waarin ook is bepaald dat dit wordt uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur. De opslag mag gedurende 20 jaar worden gerekend. 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 in gebruikname na 1 juli 2024 en start bouw voor 1 januari 2028.

Omdat de gemeente Amsterdam al sinds 2017 zelf privaatrechtelijk afspraken maakt over de bouw van middeldure huurwoningen is het belangrijk dat in toekomstige privaatrechtelijke afspraken zo snel mogelijk wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de nieuwe wetgeving. Daarom is de afgelopen weken overleg gevoerd met marktpartijen over een tijdelijke overgangsmaatregel die per direct in de nieuwe privaatrechtelijke contracten met partijen kan worden toegepast. Deze tijdelijke overgangsmaat-

regel heeft alleen betrekking op nieuwbouw en transformatie en niet op de bestaande woningvoorraad. De tijdelijke overgangsmaatregel is van toepassing totdat het college nieuw besluit heeft vastgesteld, bij dat besluit zal de tijdelijke maatregel worden ingetrokken.

Een deel van de woningen waarover gemeentelijke afspraken worden gemaakt, worden nu gereguleerd door de wet. Dit zijn woningen tot en met 186 punten. Het andere deel van de gemeentelijke afspraken zijn woningen die de wet als vrije sector huur definieert. Uitgangspunt bij het huidige middeldure huurbeleid is dat de beperkende huurvoorwaarden een daarop aangepaste grondprijs hebben.

#### *Onder a en b*

Projecten waar middeldure huurwoningen gepland wordt de ruimte geboden om met behulp van de tijdelijke overgangsmaatregel de maximale huur op te trekken naar € 1.274,- (prijsspeil 2024). Deze maximale huur sluit aan bij de landelijke maximale huurprijs inclusief 10% nieuwbouwopslag. De maximale gemeentelijke huur wordt vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomsten die de gemeente met marktpartijen afsluit met als doel de ontwikkeling van middeldure huurwoningen. Onder het huidige beleid ligt de maximale huur op € 1.220,- (prijsspeil 2024).

Het gaat hier niet alleen om de woningen met een maximaal puntenaantal volgens het WWS van 186 punten, maar ook om de woningen met meer dan 186 punten. Juridisch kan de gemeente er voor kiezen om de ruimte die de wet biedt privaatrechtelijk te limiteren, maar de vraag is of binnen dergelijke strenge voorwaarden ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Met name de projecten met grotere middeldure huurwoningen zijn momenteel moeilijk of niet te bouwen; de woningen die de gemeente juist graag gebouwd ziet. Er is binnen de Amsterdamse gebiedsontwikkeling duidelijk een kantelpunt waar te nemen waarbij de investeringsbereidheid voor de grotere middeldure huurwoningen sterk afneemt.

Het verhogen van de maximale huur heeft alleen effect als ook de gemiddelde huur per project mag worden verhoogd. De maximale gemiddelde huur per project mag van € 1.068,- (prijsspeil 2024) met 10% worden verhoogd naar € 1.175,- zodat er daadwerkelijk ruimte komt om een rendabele businesscase te maken waar beleggers in kunnen investeren. Dit besluit is tot stand gekomen na overleg met de marktpartijen op 25 juni 2024. Deze maximale gemiddelde huur per project wordt vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomsten die de gemeente afsluit met marktpartijen.

De grondprijs blijft gebaseerd op het huidige middeldure huurbeleid om heronderhandelingen in projecten en vertraging te voorkomen. Wanneer de grondprijs wel zou worden aangepast in verband met de hoger toegestane gemiddelde huur, zou dit als ongewenst effect kunnen hebben dat het door de gemeente beoogde stimulerende effect op de bouwproductie van middeldure huurwoningen, weer deels teniet wordt gedaan. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de gewenste productie van middeldure huurwoningen alsnog vertraagt of stagneert. Vanuit het staatssteunvraagstuk is aannemelijk dat de gemeente zich aldus niet anders gedraagt dan een particuliere grondeigenaar in vergelijkbare omstandigheden zou doen. De juistheid van deze aanname is echter niet door objectief onderzoek bevestigd, waarmee een risico op ongeoorloofde staatssteun voor degenen die door het niet aanpassen van de grondprijzen mogelijk een concurrentievoordeel ontvangen niet helemaal kan worden uitgesloten.

Het kan in de praktijk voorkomen dat het toepassen van de regels uitzonderlijk onredelijke gevolgen heeft voor belanghebbenden. In dat geval kan de directeur G&O besluiten op een van de uitgangspunten uit de tijdelijke overgangsmaatregel af te wijken op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (een algemene afwijkingsbevoegdheid voor als beleidsregels door bijzondere omstandigheden onevenredig uitpakken voor een belanghebbende).

#### *Onder c*

Overeenkomstig de Herijkte beleidsregels middeldure huur uit 2020 vindt indexatie plaats conform de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Hiermee houdt de gemeente grip op de huurverhogingen en kan er geen andere indexering toegepast worden. Deze indexatie wordt opgenomen in de privaatrechtelijke afspraken die de gemeente afsluit met marktpartijen.

#### *Onder d en e*

De overgangsmaatregel wordt alleen toegepast in projecten waarin op 1 juli 2024 nog geen erfpacht-overeenkomst of anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Dit zijn projecten waar de onderhandelingen op 1 juli 2024 nog moeten starten of op die datum nog niet zijn afgerond. In deze gevallen wordt in de erfpacht- of anterieure overeenkomst de maatregel toegepast op basis van de afsprakenbrief, of als er al een afsprakenbrief is, op basis van een allonge bij de afsprakenbrief. Voor projecten die al geresulteerd hebben in een erfpacht- of anterieure overeenkomst, geldt dat alle goede en kwade effecten van de nieuwe wetgeving voor rekening en risico van de erfpachter of eigenaar komen. Voorgesteld wordt de tijdelijke overgangsmaatregel in deze categorie van gevallen niet toe te passen.

*Onder f*

De overgangsmaatregel is ook van toepassing op openbare selecties. Indien de tender voor 1 juli 2024 openbaar in de markt is gezet, mag geen sprake zijn van een wezenlijke wijziging. In deze gevallen waren de aanpassingen op de oorspronkelijke voorwaarden niet voor alle potentiële inschrijvers bekend. Bij een overeenkomst die voortvloeit uit een tender is naar analogie van het bepaalde in artikel 2.163 van de Aanbestedingswet een wijziging alleen toegestaan zonder een nieuwe tenderprocedure te entameren indien de wijziging niet kwalificeert als wezenlijk. Dit houdt in dat het bedrag waarmee de wijziging gepaard gaat lager moet zijn dan € 5.382.000,- en tevens lager is dan 15% van de oorspronkelijke contractwaarde. Ook een eventueel toegekende verlaging van de grondprijzen in het kader van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzen (Gemeentebld 2023, 551148) telt mee in het bedrag van een wezenlijke wijziging.

*Onder g*

Voorwaarden voor de wettelijke nieuwbouwopslag zijn eerste ingebruikname als woonruimte na 1 juli 2024 en start (ver)bouw van de woningen voor 1 januari 2028. De maximale huur inclusief nieuwbouwopslag volgens het WWS wordt dan € 1.274,-. Als woningen in een project al in aanbouw zijn genomen dan is er per definitie sprake van geaccepteerde erfpachtafspraken of anterieure overeenkomst. Daarmee voldoet het project niet aan de voorwaarden genoemd in artikel 3, aanhef en onder d en e. Het volstaat om op te nemen dat de tijdelijke overgangsmaatregel geldt voor projecten die voor 1 januari 2028 starten met de bouw.

**Artikel II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

**Artikel III**

Deze regeling wordt aangehaald als Tweede wijzigingsbesluit Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 16 juli 2024.*

*De burgemeester*

*Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris*

*Peter Teesink*