



Intentieverklaring tussen leden van IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM en de Gemeente Amsterdam: meer betaalbaar wonen met betrouwbare partners

Datum 3 februari 2020

De betaalbaarheid van woningen staat onder druk in Amsterdam. Om mensen die aangewezen zijn op sociale en middeldure huur- en koopwoningen voldoende woonruimte te bieden is het van belang dat er voortvarend nieuwe woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd en dat bestaande woningen in dit segment betaalbaar blijven.

De opgave is complex door onder meer de marktontwikkelingen, de hoge bouwkosten en de complexe opgave in de transformatiegebieden. De gemeente Amsterdam wil graag vanuit de gezamenlijke opgave samen met de partijen betrokken bij de ontwikkeling en exploitatie van nieuwe woningen voorstellen uitwerken waarmee we de bouwproductie op stoom kunnen houden en tegelijk voldoende betaalbare woningen realiseren die langdurig in dit segment kunnen blijven. Met onderstaande maatregelen en afspraken willen we de samenwerking tussen partijen bevorderen, waarmee we de productie van nieuwe woningen stimuleren en versnellen en het behoud van bestaande betaalbare woningen verbeteren samen met betrouwbare en integere partners voor de stad en voor elkaar.

Naast betaalbaarheid en de omvang van de nieuwbouwproductie zijn partijen van mening dat ook de kwaliteit van de nieuw te realiseren woningen van groot belang is; ook in termen van duurzaamheid en energiekwaliteit. Partijen zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om die kwaliteit in relatie met (grond)prijzen en kosten te monitoren en te optimaliseren.

Afspraken tussen leden van IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM en de gemeente Amsterdam

De leden van IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM en de gemeente Amsterdam komen de volgende maatregelen en afspraken met elkaar overeen om de productie van nieuwe en het behoud van bestaande middeldure huur- en koopwoningen te stimuleren:

1. De leden van IVBN, NEPROM, Vastgoed Belang en de gemeente zullen zich de komende vijf jaar inspannen om in Amsterdam in totaal 10.000 middeldure huurwoningen te realiseren met een kale aanvangshuurprijs tussen de liberalisatiegrens (€ 737,14 per maand, prijspeil 2020) en € 1.027,37 per maand (prijspeil 2020). Voor nieuw te realiseren projecten is sprake van een gemiddelde kale aanvangshuur € 899,35 (prijspeil 2020) en bij de bepaling van de residuele grondprijzen wordt hier rekening mee gehouden.
2. Voor nieuwe middeldure huurwoningen gelden de volgende afspraken over de eerste 25 jaar na erfpachtuitgifte:
 - a) Tijdens de eerste 20 jaar komen we een jaarlijkse huurverhoging overeen van maximaal CPI+1%-punt en geldt bij wederverhuur voor de nieuwe huurder dezelfde huur als die van toepassing zou zijn geweest als de vorige huurder het huurcontract had gecontinueerd.

- b) Na 20 jaar blijft voor zittende huurders nog 5 jaar lang gelden dat de huur met maximaal CPI+1%-punt verhoogd wordt.
 - c) Na 20 jaar gelden na mutatie voor nieuwe huurders de afspraken die verhuurder en huurder overeenkomen over de hoogte van de huur en de huurverhoging.
 - d) Na 25 jaar mogen de woningen zonder erfpachtbijbetaling desgewenst vrij van restricties ten aanzien van hoogte van de huur en maximale huurverhoging verhuurd dan wel individueel verkocht worden.
 - e) De residuele grondwaarde wordt bij de erfpachttuitgifte op basis van deze afspraken bepaald.
3. Naast de realisatie van nieuwe middeldure huurwoningen willen partijen ook de realisatie van nieuwe middeldure koopwoningen aanjagen en zullen gemeente en NEPROM verkennen op welke wijze deze koopwoningen langere tijd in het betaalbare segment gehouden kunnen worden. Indien dit leidt tot voorstellen, die haalbaar zijn en draagvlak hebben, zullen deze worden vertaald in gemeentelijk beleid.
4. Voorwaardelijk voor de realisatie van voldoende nieuwe, kwalitatief hoogwaardige middeldure huur- en koopwoningen zijn marktconforme, residuele grondprijzen, waardoor beleggers en ontwikkelaars deze woningen kunnen realiseren en er een acceptabel rendement op kunnen maken. Partijen zien het als een gezamenlijk belang dat deze grondprijzen op transparante en voorspelbare wijze tot stand komen en in geval van transformatieprojecten snel beschikbaar zijn, zodat partijen zonder onnodige vertragingen tot ontwikkeling en realisatie kunnen komen. Om dit te bevorderen treden partijen op korte termijn in open overleg over het proces van bepalen en beschikbaar stellen van grondprijzen, in het bijzonder in het geval van transformatie. Indien uit het niet inschrijven op tenders en/of het falen van transformatieprojecten blijkt dat institutionele of particuliere beleggers en ontwikkelaars op basis van de gevraagde grondwaarde geen haalbare businesscase kunnen maken, treden partijen halfjaarlijks in overleg en worden de gemaakte afspraken geëvalueerd en eventueel bijgesteld.
5. De gemeente hanteert voor nieuw gerealiseerde huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens een uitpondtermijn van 25 jaar in plaats van 15 jaar. Voor deze huurwoningen geldt gedurende de uitpondtermijn een gereguleerde huurprijs conform landelijke regelgeving. Bij de bepaling van de residuele grondprijzen wordt hiermee rekening gehouden.
6. Indien de reguliere huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens in een transformatieproject door corporaties worden afgenomen, dan staat de gemeente toe dat er 30% huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens gerealiseerd mogen worden in plaats van 40%. De regel van minimaal 40% middensegment blijft bestaan. Partijen hebben daarbij de vrijheid om zelf een corporatie of belegger te kiezen waaraan de woningen verkocht worden.
7. Indien er bij een transformatieproject aantoonbaar geen corporatie gevonden wordt die de huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens gaat afnemen, dan kan er gekozen worden voor een alternatieve programmatische verdeling naar 0-100-0. Wijziging naar 0-80-20 is ook mogelijk onder voorwaarde dat er door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke beroepsgroepen gehuisvest worden. Afwijkingsverzoeken dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de directeur Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam.

8. De gemeente zal bij projecten kleiner dan 30 woningen de afwijkingsbevoegdheid toepassen die het Stedelijk kader voor particuliere transformaties (november 2017) biedt. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft aan dat van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 bij particuliere transformaties kan worden afgeweken indien het gebouw een dusdanige geringe omvang heeft dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is.
9. De gemeente hecht grote waarde aan het samenwerken met betrouwbare partners die ook de langetermijnbelangen van de stad willen dienen. De gemeente zal de wijze van projectfinanciering onderdeel laten uitmaken van de tenderuitvraag (proof of funds). Partijen die een tendervoorstel indienen, dienen aannemelijk te maken dat hun voorstel op een solide wijze gefinancierd kan worden. Partijen gaan verkennen of het mogelijk is om het integriteitsbeleid van marktpartijen onderdeel te maken van het selectieproces.
10. De leden van IVBN en Vastgoed Belang zullen in hun bestaande Amsterdamse voorraad van middeldure huurwoningen de huurverhoging matigen tot maximaal 1% boven CPI voor de komende vier jaar, uitgezonderd woningen waarvoor privaot- en/of publiekrechtelijk andere regels gelden. Ook uitgezonderd worden woningen waar met instemming van de huurder tussentijds investeringen worden gedaan, die tot een huurverhoging leiden. Onder voorbehoud van de gebruikelijke mutatiegraad zetten de leden van IVBN en Vastgoed Belang zich in om de komende vier jaar bestaande vrij komende middeldure huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep, zijnde middeninkomens¹ en deze te verhuren met een huurprijs in het middeldure segment. Bij de leden van IVBN gaat het hierbij om jaarlijks 725 middeldure woningen en bij de leden van Vastgoed Belang om jaarlijks 50% van hun vrijkomende voorraad middeldure huurwoningen.
11. Van de door de leden van de IVBN tot en met 2021 geplande nieuwbouw van circa 3.500 nieuwe huurwoningen komt circa 25% beschikbaar in het middensegment. De leden van Vastgoed Belang zullen in deze periode ook hun bijdrage leveren aan de realisatie van nieuwe huurwoningen in het middensegment. De leden van IVBN zullen in aansluiting op de Huisvestingsverordening per jaar ten minste 200 van de nieuw beschikbaar komende middeldure huurwoningen aanbieden aan door de gemeente aan te wijzen beroepsgroepen en werken samen met de gemeente en corporaties voorstellen uit om de doorstroming uit de sociale huur te bevorderen. De leden van Vastgoed Belang zullen in aansluiting op de Huisvestingsverordening per jaar ten minste 100 huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens en middeldure huurwoningen aanbieden aan door de gemeente aan te wijzen beroepsgroepen.
12. Indien een mogelijk landelijk of gemeentelijk kader een dusdanige uitwerking krijgt dat een van de partijen redenen heeft om de gemaakte afspraken te herzien (of indien er andere moverende redenen zijn), dan treden wij hierover met elkaar in overleg. De door de gemeente aangekondigde zelfbewoningsplicht geldt niet voor de in deze overeenkomst genoemde huurwoningen.

¹ Een middeninkomen is een inkomen tussen € 39.055 en € 61.707 (prijsspeil 2020).