



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 17 juni 2025
Portefeuille(s): Woningbouw
Portefeuillehouder(s): Steven van Weyenberg
Behandeld door: Grond en Ontwikkeling, h.wildenberg@amsterdam.nl
Onderwerp: Beleid voor de realisatie van middenhuur 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het college zet zich in voor goede huisvesting voor alle verschillende doelgroepen in de stad. We bouwen een complete stad. Compleet betekent ook een stad die betaalbaar, bereikbaar, leefbaar, innovatief, duurzaam en bedrijvig is. De betaalbaarheid van woningen staat echter al enige tijd onder druk, met name voor huishoudens met een middeninkomen. De prijzen van vrije sector huurwoningen zijn de afgelopen 10 jaar steeds hoger geworden en daarmee is de woningmarkt steeds minder toegankelijk voor deze huishoudens, die teveel verdienen voor een sociale huurwoning.

De gemeente Amsterdam heeft daarom in 2017 beleid opgesteld om de bouw van middenhuurwoningen te stimuleren waarbij deze woningen gedurende een langere periode middelduur verhuurd worden. Inmiddels heeft het Rijk, door middel van de Wet betaalbare huur die per 1 juli 2024 is ingevoerd, ook maatregelen genomen om huren te reguleren. Het college steunt de invoering van deze wet en vindt het belangrijk om zo goed mogelijk op de landelijke regels aan te sluiten. Maar er is ook een aantal zaken die de Wet betaalbare huur niet regelt. In de eerste plaats regelt de Wet betaalbare huur niet dat de woningen gedurende een langere termijn middelduur verhuurd moeten worden. Daarnaast kunnen er in Amsterdam door de systematiek van de wet alleen kleine middenhuurwoningen gebouwd worden. Daarom heeft het college nieuw beleid voor de realisatie van middenhuur opgesteld dat zo goed mogelijk aansluit op de nieuwe wet, de bouw van grotere middenhuurwoningen mogelijk maakt en zorgt dat deze ten minste 25 jaar als middeldure huurwoning verhuurd blijven. In deze brief informeer ik u over het oude beleid voor middenhuur, de impact van de Wet betaalbare huur en de nieuwe beleidsregels en de overgangsbepalingen.

Beleid middenhuur gemeente 2017-2024

Sinds 2017 voert Amsterdam een eigen beleid voor de bouw van middenhuurwoningen met als belangrijkste uitgangspunt dat de woningen gedurende 25 jaar betaalbaar verhuurd worden en dat 40% van de nieuwbouw uit middensegment bestaat (huur en koop). Hierbij was een maximale en een gemiddelde aanvangshuur samen met een maximale huurverhoging leidend. Dit beleid is in 2020 geactualiseerd. Op 16 juli 2024 heeft het college de Tijdelijke overgangsmaatregel voor de bouw van middenhuurwoningen ingevoerd met als doel dezelfde huurruimte te bieden als de Wet betaalbare huur. Deze Tijdelijke overgangsmaatregel was van toepassing op projecten waar nog geen definitieve afspraken waren vastgelegd. De extra huurruimte is niet verrekend in de grond-

prijs, daarmee heeft de maatregel bijgedragen aan het stimuleren van de bouw van middenhuurwoningen. In 2024 is met de bouw gestart van 1006 middenhuurwoningen, in 2023 waren dat er slechts 314.

Impact Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingevoerd waarbij woningen tot en met 186 punten volgens de puntentelling van het Woningwaarderingssysteem (WWS) middelduur verhuurd moeten worden. Daarnaast regelt de wet dat bij nieuwbouwwoningen die voor 1 januari 2028 in aanbouw worden genomen, 10% extra huur gevraagd mag worden. De maximale aanvangshuur van een nieuw gebouwde middenhuurwoning komt daarmee in 2025 op € 1.303,30. Ook regelt de Wet betaalbare huur de indexatie van de aanvangshuren en de toegestane huurverhoging.

De WOZ-waarde vormt een groot aandeel in de puntentelling volgens WWS, daarnaast speelt ook het energielabel een grote rol. Daardoor komt een nieuwe middenhuurwoning in Amsterdam van 45 m² al snel uit boven de 186 WWS-punten en valt de woning volgens de Wet betaalbare huur in het vrije huursegment.

Actualisatie beleid middenhuur 2025

Amsterdam gaat zo goed mogelijk aansluiten bij de wet betaalbare huur, dat wil zeggen dat de maximale aanvangshuur en de indexering daarvan worden overgenomen in het nieuwe beleid. Op een aantal onderdelen worden aanvullende beleidsregels opgenomen. Het college vindt het belangrijk dat er ook grotere middenhuurwoningen gebouwd worden (denk aan woningen met een netto woonoppervlak van 60 tot 75 m²) en dat deze voor langere tijd betaalbaar verhuurd worden. Daarom heeft het college geactualiseerd beleid voor de realisatie van middenhuur 2025 vastgesteld. Deze beleidsregels vervangen het eerdere beleid voor de bouw van middenhuur, waaronder de Tijdelijke overgangsmaatregel voor de bouw van middeldure huurwoningen. Met deze nieuwe beleidsregels wordt het mogelijk ook grotere middenhuurwoningen te bouwen, die straks dezelfde huur krijgen als de maximale huur die volgt uit de Wet betaalbare huur. Dit zorgt voor duidelijkheid voor zowel huurders als verhuurders. Op de volgende onderdelen is het beleid uit 2020 en 2024 aangepast:

- Maximale aanvangshuur en wijze van indexeren volgt Wet betaalbare huur.
- De gemiddelde maximale aanvangshuur per project komt te vervallen.
- Bij alle beleidsartikelen is een terugvaloptie opgenomen voor het geval de Wet betaalbare huur komt te vervallen gedurende de instandhoudingstermijn van de huurwoningen. De terugvaloptie sluit wel aan op de uitgangspunten van de Wet betaalbare huur.

Het vervallen van de gemiddelde maximale aanvangshuur per project is een belangrijke wijziging ten opzichte van het beleid uit 2020 en 2024. Dit gemiddelde had als doel om ervoor te zorgen dat niet alle middenhuurwoningen meteen de maximale huur zouden krijgen. Door invoering van de Wet betaalbare huur is het vasthouden aan dat gemiddelde niet meer nodig, de wet regelt immers voor woningen met minder dan 186 WWS-punten de huur. Daarnaast is het hanteren van een gemiddelde moeilijk uitvoerbaar als in één project zowel woningen met minder dan 186 WWS-punten zijn als woningen met meer dan 186 WWS-punten. Ook marktpartijen hebben in een marktconsultatie aangegeven dat het aanhouden van een gemiddelde aanvangshuur belemmerend werkt voor de productie van middenhuur. Het gevolg van het laten vervallen van een gemiddelde aanvangshuur is dat middenhuurwoningen in Amsterdam voor huurders waarschijnlijk gemiddeld

iets duurder worden. Dit geeft marktpartijen en corporaties financieel net iets meer ruimte, waardoor iets grotere woningen eerder haalbaar worden.

Een verbetering wat betreft de betaalbaarheid is dat in het nieuwe beleid de middenhuurwoningen bij iedere nieuwe verhuring een maximale aanvangshuur krijgen behorend bij het aantal WWS-punten tot een maximum van 186 punten (plus de eventuele nieuwbouwopslag van 10% als die van toepassing is). In het voorgaande beleid mocht de verhuurder de huur na een verhuizing door laten lopen op het niveau van de huur zoals die was bij de voorgaande huurder. Hiermee zijn ook toekomstige huurders verzekerd van een betaalbare huur.

De grondprijzen voor middenhuurwoningen zullen alle bepalingen uit het nieuwe beleid volgen, waarbij rekening wordt gehouden met het wegvallen van de gemiddelde aanvangshuur en de huur na mutatie behorend bij 186 WWS-punten, eventueel vermeerderd met 10% nieuwbouwopslag.

Overgangsbepalingen

Het nieuwe beleid zal per 1 juli 2025 inwerking treden. Uitgangspunt hierbij is dat het nieuwe beleid voor de realisatie van middenhuur van toepassing is op:

- Nieuwe overeenkomsten die worden afgesloten na inwerkingtreding van het nieuwe beleid.
- Grondprijsberekeningen die worden opgesteld na inwerkingtreding van het nieuwe beleid.
- Tenders die worden gepubliceerd na inwerkingtreding van het nieuwe beleid.

Om de overgang van oud naar nieuw beleid zo soepel mogelijk te laten verlopen, is een aantal overgangsbepalingen vastgelegd. In lopende projecten heeft de (beoogd) erfpachter in een aantal specifieke gevallen een keuzemogelijkheid tussen het beleid op het moment van het afgeven van het grondprijsadvies óf het nieuwe beleid 2025. Deze keuze geldt alleen:

- voor transformatieprojecten, ACE-projecten (dit zijn sloop/nieuwbouwprojecten van woningcorporaties die vallen onder het Aanvullend Convenant Erfpacht) en voor projecten die middels een 1-op-1 selectie in erfpacht worden uitgeven (NB dit geldt dus niet voor tenders);
- indien – op het moment van inwerkingtreding van het nieuwe beleid – er geen erfpachtaanbieding is geaccepteerd.

In het geval van een project op eigen grond, kan een eigenaar kiezen tussen het beleid op het moment van afsluiten van een anterieure overeenkomst óf het nieuwe beleid 2025, mits er geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. Voorwaarde hierbij is wel dat er overeenstemming wordt bereikt over een nieuwe anterieure bijdrage.

Als een (beoogd) erfpachter of eigenaar kiest voor het nieuwe beleid, dan zijn alle onderdelen van het nieuwe beleid van toepassing (geen “cherrypicking”).

Ontwikkelingen op rijksniveau en “middensegment-plus”

Middels het nieuwe beleid wordt de aansluiting op de Wet betaalbare huur volbracht. We lopen hierbij niet vooruit op eventuele wijzigingen in wetgeving door het Rijk, zowel wat betreft de Wet Betaalbare Huur als de beoogde Wet Regie Volkshuisvesting. Dit omdat niet duidelijk is op welke wijze en wanneer wetgeving mogelijk zal worden aangepast dan wel vastgesteld. Met het nieuwe gemeentelijke beleid wordt duidelijkheid gegeven aan partijen en zo goed mogelijk aangesloten bij de huidige wet, dat is nu urgent. Tegelijkertijd denken we uiteraard wel na over mogelijke consequenties en mogelijkheden door nieuwe en/of gewijzigde wetgeving.

Zoals eerder in deze brief aangegeven komt een nieuwbouwwoning vanaf circa 45 m² al snel boven de 186 WWS-punten uit. We willen juist ook grote middensegmentwoningen in de nieuwbouw, bij voorkeur ook voor gezinnen. Wat ik – zodra er meer duidelijkheid is wat betreft de beoogde wetgeving op rijksniveau – wil gaan onderzoeken is hoe we dit het beste kunnen aanpakken. In Amsterdam is er een groot gat tussen de huur voor een middensegmentwoning en een vrije sectorwoning. Voor vrije sector ligt de huur gemiddeld rond de € 1.600 à € 1.800 per maand (gebaseerd op €24 per m² / bron NVM – 2025 Q1). Het kan wenselijk zijn om als gemeente ook actief in te zetten op nieuwbouw in het segment net boven het middensegment (“middensegment-plus”). Hier is vraag naar, maar nauwelijks aanbod.

Tot slot, met deze raadsinformatiebrief wordt voldaan aan de toezegging die Wethouder Scholtes tijdens de Raadscommissie Volkshuisvesting en Woningbouw van 16 april 2025 heeft gedaan bij de bespreking van de raadsinformatiebrief en het bijbehorende document: de Jaarrapportage woningbouw 2024. Hij heeft hierin toegezegd om de commissie na de zomer van 2025 te informeren over het beleid ten aanzien van middenhuur in afstemming met de Wet betaalbare huur.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlage: besluit beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam