

Jaar **2019**  
Afdeling **1**  
Nummer **1368**  
Datum indiening **29 juli 2019**  
Datum akkoord **26 augustus 2019**  
Publicatiedatum **26 augustus 2019**

---

**Onderwerp**

Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Naoum Néhmé inzake het afgewezen voorstel van institutionele beleggers over meer middenhuurwoningen.

---

**Aan de gemeenteraad**

*Toelichting door vragensteller:*

De fractie van de VVD maakt zich grote zorgen over de bouw van middenhuurwoningen in Amsterdam. In het coalitieakkoord van GroenLinks, PvdA, SP en D66 is een bescheiden doelstelling opgenomen van 1670 woningen per jaar. Helaas bleek zelfs dit bescheiden doel in 2018 niet gehaald.

Nu vernemen wij tot onze verbazing dat het college in januari jl. een voorstel voor meer middenhuurwoningen, gedaan door de institutionele beleggers (IVBN-leden) heeft afgewezen. Wij betreuren dit zeer evenals het feit dat het college hier niet actief over heeft gecommuniceerd richting de gemeenteraad. De fractie van de VVD is deze informatie op het spoor gekomen via de inspraakreactie van de IVBN (d.d. 12 juli 2019) op de Huisvestingsverordening 2020 (HV2020).

*Gezien het vorenstaande heeft het lid Naoum Néhmé, namens de fractie van de VVD, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:*

1. Klopt het dat de IVBN zoals vermeld in de inspraakreactie van 12 juli 2019 de gemeente op 16 januari 2019 een voorstel heeft gedaan voor meer middenhuurwoningen?

**Antwoord:**

Op 10 december 2018 is een gesprek geweest met de IVBN en de directeur Grond en Ontwikkeling, op uitnodiging van de gemeente. In dit gesprek is verkend hoe de beleggers een rol kunnen blijven vervullen op de Amsterdamse woningmarkt en hoe zij kunnen bijdragen aan het betaalbaar houden van de bestaande huurwoningen. Tijdens het gesprek heeft de IVBN mondeling een voorstel voor meer middeldure huurwoningen gepresenteerd. Zij heeft dit op verzoek van de directeur Grond en Ontwikkeling op schrift gesteld en op 17 januari 2019 naar de gemeente gestuurd.

2. Wat behelst het voorstel van de IVBN precies? Hoeveel extra middenhuurwoningen zouden gerealiseerd worden? En wanneer zouden deze opgeleverd worden?

**Antwoord:**

De hoofdpunten van het voorstel van de IVBN van 17 januari 2019 waren als volgt:

1. Nieuwbouw van middenhuur: de komende drie jaar 3.250 extra nieuwe middenhuurwoningen met een huur onder de € 986 realiseren en deze minstens voor 15 jaar in dat segment exploiteren met daarbij een jaarlijkse huurstijging van inflatie plus maximaal 2%. Er is niet aangegeven wanneer deze woningen opgeleverd worden.
2. Blijvende beschikbaarheid van bestaande middenhuurwoningen: de IVBN is bereid ieder jaar 725 woningen met een huur onder de € 986 toe te wijzen conform een met de gemeente te maken afspraak. De jaarlijkse huurstijging van deze woningen is gematigd.
3. Transparantie in de middenhuur/ vrije sector: IVBN is bereid beschikbare mutatie gegevens en huren publiekelijk te publiceren en wil onderzoeken of er een website is te ontwikkelen met daarin de prijzen van recent verhuurde woningen zodat huurders beter kunnen beoordelen of een gevraagde huurprijs marktconform is of niet.
4. Gematigde huurstijging in de bestaande portefeuille middenhuur / vrije sector: de IVBN is bereid de komende drie jaar een gematigd huurbeleid te voeren en haar inkomenseisen bij nieuwe verhuur wat te verlagen.
5. Minder snel gereguleerde huurwoningen liberaliseren op basis van de WOZ: IVBN stemt in met een zekere beperking van de invloed van de WOZ binnen het Woningwaarderingstelsel (WWS) in een zeer gespannen markt als Amsterdam.
6. Tijdelijke hogere inkomensgrens woningcorporaties: IVBN stemt in met een tijdelijke verhoging gedurende drie jaar van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen in Amsterdam zodat ook huishoudens met een middeninkomen een sociale huurwoning kunnen bemachtigen.

In het voorstel van de IVBN van 17 januari stond dat bovenstaande punten alleen geldig zijn als de regulering van de middenhuur door middel van de zogenaamde noodknop geen doorgang vindt.

3. Wat is de reden dat het college het voorstel van de IVBN voor meer middenhuurwoningen heeft afgewezen? Graag een gedetailleerde toelichting.

**Antwoord:**

Het voorstel van de IVBN is niet afgewezen. De gemeente heeft drie gesprekken gevoerd met de IVBN: 10 december 2018, 25 maart 2019 en 12 juni 2019. Dit waren constructieve gesprekken waarin de mogelijkheden zijn verkend om tot afspraken te komen en deze gesprekken zijn wat betreft het college nog niet afgerond. Het college geeft hier graag vervolg aan. Dit heeft wethouder Ivens door middel van een brief d.d. 22 mei 2019<sup>1</sup> inzake de stand van zaken

<sup>1</sup> De brief is na aanlevering voor de commissie Bouwen en Wonen van 12 juni 2019 besproken in de commissie van 3 juli 2019 en is op verzoek van raadslid Naoum Néhmé geagendeerd voor de gemeenteraad van 18 september 2019.

gesprekken met marktpartijen over meer middeldure huur aan de raadscommissie Bouwen en Wonen gemeld. Ook in de raadscommissie Bouwen en Wonen van 3 juli 2019 heeft wethouder Ivens aangegeven dat het gesprek met de IVBN doorgaat.

4. Is het college bereid het originele voorstel zoals gedaan door de IVBN op 16 januari 2019 met de gemeenteraad te delen? Zo nee waarom niet?

**Antwoord:**

Het college is bereid het originele voorstel zoals gedaan door de IVBN op 17 januari 2019 te delen. Het voorstel is als bijlage bij deze beantwoording gevoegd.

*Toelichting door vragensteller:*

*De volgende vragen hebben betrekking op de beantwoording van de schriftelijke vragen van het lid Hammelburg van 3 juli 2019 waarin hij het college vroeg naar appreciatie van het middenhuurakkoord van 2 juli 2019 dat de IVBN heeft aangeboden aan o.a. gemeente Amsterdam (gepubliceerd op 16 juli 2019 onder nr. 1347).*

5. Waarom is het college van mening dat het aangeboden middenhuurakkoord d.d. 2 juli 2019 van de IVBN "intenties" behelst en "niet-afdwingbare afspraken"? Is het college het met de fractie van de VVD eens dat wanneer de gemeente en IVBN beiden het akkoord zouden ondertekenen, geen sprake meer kan zijn van "niet-afdwingbare afspraken"? (Zie hiervoor het antwoord op vraag 2 van genoemde schriftelijke vragen).

**Antwoord:**

Als het gaat om de bestaande woningvoorraad kan de gemeente slechts afspraken maken over de huurhoogte met de individuele beleggers op basis van vrijwilligheid. De beleggers kunnen derhalve niet gedwongen worden deze afspraken te maken. Als het gaat om afspraken over nieuwbouw, dan kan de gemeente alleen op projectniveau afspraken maken met individuele ontwikkelaars. Uit een overeenkomst met een belangenorganisatie als de IVBN vloeien geen verplichtingen voort voor ontwikkelende partijen en de gemeente heeft dan ook geen sanctiemogelijkheden voor een ontwikkelende partij die zich niet aan de collectieve afspraken houdt. In het voorstel van IVBN ontbreekt de wijze waarop de IVBN haar leden gaat houden aan de afspraken.

6. Welke aanvullende eisen zou het college willen stellen boven de noodknop? (Zie hiervoor het antwoord op vraag 3 van genoemde schriftelijke vragen).

**Antwoord:**

Met de IVBN is eerder gesproken over de bouw van extra middeldure huurwoningen, de matiging van bestaande huren en het matigen van de inkomenseisen. Dit zijn onderwerpen waarover afspraken gemaakt kunnen worden.

7. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat het wachten tot meer duidelijkheid is over de noodknop de onderhandelingspositie van de gemeente schaadt in geval de minister van Wonen er toch voor kiest geen noodknop in te voeren? Zo ja, is het niet verstandiger nu het gesprek aan te gaan met IVBN om de mogelijkheden te verkennen in het kader van het aangeboden middenhuurakkoord van 2 juli 2019? (Zie hiervoor het antwoord op vraag 3 van genoemde schriftelijke vragen).

**Antwoord:**

Nee. Momenteel heeft de gemeente geen middelen in handen om te zorgen dat bestaande vrije sector huurwoningen in eigendom van particuliere eigenaren ook duurzaam betaalbaar blijven voor middeninkomens. In de onderhandelingen met de markt is dat geen sterke uitgangspositie. Met een noodknop die een rem zet op de excessieve prijsstijgingen en zorgt voor een substantieel aandeel middeldure huur heeft de gemeente deze positie wel. In de Woondeal van de Metropoolregio Amsterdam en het Ministerie van Binnenlandse Zaken van 5 juli 2019 staat: "Dat de minister en de regio het er over eens zijn dat deze maatregel zodanig vormgegeven moet zijn dat het zorgt voor een substantieel middensegment en dat het tevens investeerders geïnteresseerd houdt." Het college gaat er vanuit dat de minister van Binnenlandse Zaken bij dit uitgangspunt blijft.

8. Wanneer kan de gemeenteraad meer duidelijkheid krijgen over de lopende gesprekken met de institutionele beleggers inzake de uitwerking van het coalitieakkoord? (Zie hiervoor het antwoord op vraag 5 van genoemde schriftelijke vragen).

**Antwoord:**

Het college heeft de gemeenteraad met de in antwoord op vraag 3 genoemde brief van 22 mei 2019 geïnformeerd over de lopende gesprekken met marktpartijen en zal dit blijven doen.

---

**Burgemeester en wethouders van Amsterdam**

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, secretaris