

# Uitvoering ambities Coalitieakkoord 2018-2022

---

## Deelonderzoek: Betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens

9 DECEMBER 2021

### DEFINITIEF

Dit onderzoeksrapport is een document van de Rekenkamer Amsterdam en bevat de bevindingen van het deelonderzoek *Betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens*.

Het onderzoeksrapport bevat in detail de bevindingen en beantwoording van de onderzoeksvragen. Het digitale document kunt u raadplegen op [de projectpagina](#).



# Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
<b>1 Aanleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1 Het coalitieakkoord .....	3
1.2 Doel, onderzoeksvraag en normenkader .....	3
1.3 Aanpak .....	5
<b>Bevindingen .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Totstandkoming en organisatie uitvoering ambities betaalbaar wonen .....</b>	<b>7</b>
2.1 De ambities van het thema betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens .....	7
2.2 Organisatie van de uitvoering.....	9
2.3 Overige observaties.....	9
<b>3 Bevindingen per ambitie .....</b>	<b>10</b>
3.1 Het bouwen van 7.500 woningen per jaar .....	11
3.2 Ambities rond volume sociale huurwoningen.....	13
3.3 Ambities rond volume middeldure huurwoningen.....	20
3.4 Ambities rond betaalbare huur.....	29
3.5 Onderzoek naar een alternatieve financieringsfaciliteit .....	33
3.6 Bij nieuwbouw wordt een woonplicht ingevoerd .....	33
3.7 Helpt nieuwbouw reserveren voor Amsterdammers die betaalbare woning achterlaten .....	34
<b>4 Verdieping: afspraken met belangenorganisaties .....</b>	<b>36</b>
4.1 Aanleiding voor de verdieping .....	36
4.2 Bevindingen verdieping.....	37
4.3 Beschouwing op de uitkomsten van de verdieping.....	40
<b>5 Overkoepelende conclusie.....</b>	<b>40</b>
5.1 Conclusie: ambities betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens goed op weg .....	40
Andere opvallende punten.....	45
<b>Bijlagen .....</b>	<b>47</b>

<b>Bijlage 1 Onderzoeksteam .....</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 2 Verantwoording.....</b>	<b>47</b>

# Inleiding

## 1 Aanleiding

Het einde van de bestuursperiode 2018-2022 nadert. Dit roept de vraag op hoe het staat met de ambities van het Amsterdamse college in het *Coalitieakkoord 2018-2022. Een nieuwe lente en een nieuw geluid* (hierna: het coalitieakkoord). Wij zijn benieuwd wat er van de ambities terecht is gekomen die op de planning stonden voor deze bestuursperiode. Er is daarom besloten kleinere deelonderzoeken uit te voeren naar negen van de veertien thema's uit het coalitieakkoord. De selectie van de thema's is tot stand gekomen door te kijken naar wat het college, de raad en de burger belangrijk vinden. De focus in deze deelonderzoeken ligt op de maatregelen die zijn getroffen en de mate waarin deze tot resultaten hebben geleid. In dit deelonderzoek wordt het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* onderzocht.

### 1.1 Het coalitieakkoord

De gemeenteraad heeft in het coalitieakkoord beschreven wat het wil bereiken. In de inleiding van het coalitieakkoord is een aantal speerpunten uitgelicht: de rechtvaardige stad, de verbonden stad, de vrije stad, de democratische stad en de duurzame stad. Deze speerpunten zijn onderverdeeld in veertien thema's. In de navolgende hoofdstukken wordt voor het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* veel gedetailleerder op een rij gezet wat de gemeenteraad beoogt te bereiken en in hoeverre het college daarvoor concrete stappen heeft gezet.

### 1.2 Doel, onderzoeksvraag en normenkader

#### 1.2.1 Doelstelling van het onderzoek

In dit deelonderzoek is gekeken wat er is gebeurd rond het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* uit het coalitieakkoord. Het doel hiervan is in beeld te brengen wat er aan inspanningen is geleverd om tot concrete resultaten te komen en in hoeverre deze beoogde resultaten zijn behaald.

#### 1.2.2 Onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag voor dit deelonderzoek luidt:

In hoeverre zijn er concrete stappen gezet om de ambities van het thema betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens uit het coalitieakkoord te realiseren en welke punten vallen ons daarbij nog meer op?

Onze onderzoeksvraag valt uiteen in twee delen. Het eerste deel, waarin we de concrete stappen beoordelen, heeft een toetsend karakter. We beantwoorden dit deel aan de hand van een normenkader (zie ook de hiernavolgende paragraaf). Om te bepalen of er sprake is van een 'concrete stap' kijken we allereerst naar de manier waarop de ambities zijn ingevuld. Voor de leesbaarheid noemen we dat de 'maatregelen' die volgens de ambtelijke organisatie behoren bij de uitvoering van de ambitie. Hierbij staat de vraag centraal of de maatregelen goed aansluiten op de ambities en of alle ambities goed zijn gedekt door de maatregelen. Vervolgens gaan we na wat er daadwerkelijk van deze maatregelen terecht is gekomen. Daarvoor kijken we naar de acties die voor de uitvoering van deze maatregelen zijn ontplooid en wat deze acties vervolgens aan resultaten hebben opgeleverd.

Het tweede deel van onze onderzoeksvraag, waarin overige opvallende punten centraal staan, is beschrijvend van aard. We beantwoorden deze vraag aan de hand van het benoemen van punten die ons tijdens dit deelonderzoek nog meer zijn opgevallen.

Gegeven de indrukken die we over de maatregelen hebben opgedaan, hebben we een extra onderdeel ingevoegd waarop we dieper ingaan. In het deelonderzoek over het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* betreft dit een verdiepend onderzoek waarin we in meer detail hebben gekeken naar een van de maatregelen. Dit betrof de afspraken met belangenorganisaties van particuliere verhuurders. De uitkomsten van de verdieping zijn beschreven vanaf hoofdstuk 4.

### 1.2.3 Normenkader

Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag hanteren we de volgende normen:

- De maatregelen passen bij de ambities;
- De ambities worden in voldoende mate gedekt door de maatregelen;
- Er zijn concrete stappen gezet om de maatregelen te realiseren.

Tabel 1.1 bevat de normen met bijbehorende toetsaspecten.

Tabel 1.1 - Normenkader realisatie ambities betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens coalitieakkoord

Norm	Toetsaspect
De maatregelen passen bij de ambities	De ambtelijke organisatie heeft zicht op maatregelen die behoren bij de ambities
	De maatregelen zijn (door het college of door de raad) vastgesteld in relatie tot de ambitie

Norm	Toetsaspect
	De maatregelen hebben een inhoudelijke relatie met de ambities
De ambities worden in voldoende mate gedekt door de maatregelen	De maatregelen die volgens de ambtelijke organisatie behoren bij de ambities dekken de belangrijke aspecten van de ambities
Er zijn concrete stappen gezet om de maatregelen te realiseren	De ambtelijke organisatie kan informatie geven over de stand van zaken van de uitvoering van de maatregelen
	Voorgenomen inspanningen zijn gerealiseerd
	Beoogde resultaten zijn gerealiseerd
	Bijstellingen van ambities en maatregelen als gevolg van de coronacrisis zijn in beeld

Voor meer informatie over de totstandkoming van het normenkader verwijzen we naar de onderzoeksopzet [Ambities Coalitieakkoord 2018-2022: Uitvoering](#). Het begrippenkader dat wij in dit onderzoek hebben gehanteerd, is opgenomen in bijlage 2 Verantwoording.

### 1.3 Aanpak

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag is een uitvraag gedaan bij de ambtelijke organisatie. Deze, voor alle deelonderzoeken gestandaardiseerde uitvraag, richtte zich op informatie over het uitvoering geven aan de ambities uit het thema betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens. Voor alle ambities uit dit thema heeft de ambtelijke organisatie aangegeven met welke maatregelen de ambitie moest worden uitgevoerd. Per maatregel is informatie gegeven over de beoogde en behaalde resultaten en de daarvoor ontplooidde activiteiten. Indien voorhanden, is door de ambtelijke informatie ook informatie gegeven over de gepleegde inspanningen in uren en budget. De peildatum voor de aangeleverde informatie is voor dit deelonderzoek 1 juni 2021.<sup>a</sup> De aangeleverde informatie is door ons geanalyseerd en gebruikt om te beoordelen in hoeverre er concrete stappen zijn gezet om uitvoering te geven aan de ambitie. Ook hebben wij de aangeleverde informatie en de door ons gemaakte analyses besproken met de ambtelijke organisatie. De aangeleverde informatie is door ons verder niet onderzocht op juistheid en volledigheid.

---

<sup>a</sup> Op 11 maart 2021 hebben wij de aangeleverde informatie van de ambtelijke organisatie ontvangen.

*Gevolgen coronacrisis*

De coronacrisis heeft vanaf maart 2020 veel impact gehad op de samenleving en het is aannemelijk dat dit ook gevolgen heeft gehad voor de realisatie van de ambities binnen het thema betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens. De fysieke of anderszins beperkende regels, denk hierbij aan het advies om thuis te blijven en de anderhalvemeterrichtlijn, kunnen een invloed hebben gehad op de uitvoerbaarheid van maatregelen of de concrete resultaten daarvan. Daarnaast kunnen er ook verschuivingen in de begroting hebben plaatsgevonden als gevolg van de coronacrisis. Eventuele financiële bijstellingen kunnen invloed hebben gehad op de maatregelen en inspanningen. In dit onderzoek is met de ambtelijke organisatie besproken in hoeverre de coronacrisis van invloed is geweest op de uitvoering van de ambities. Waar van toepassing hebben wij de gevolgen van de coronacrisis meegewogen bij het duiden van de uitkomsten van dit onderzoek.

Voor een uitgebreide toelichting op de aanpak verwijzen we naar de onderzoeksopzet [Ambities Coalitieakkoord 2018-2022: Uitvoering](#).

## Bevindingen

### 2 Totstandkoming en organisatie uitvoering ambities betaalbaar wonen

In dit hoofdstuk kijken we naar de invulling van de ambities van het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens*. Allereerst gaan we kort in op de ambities zelf, waarbij we aandacht besteden aan opvallendheden bij de ambities op dit thema. Vervolgens beschrijven we hoe de uitvoering van de ambities is georganiseerd.

#### 2.1 De ambities van het thema betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens

Voor het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* zijn zestien ambities geformuleerd. Deze zijn gericht op het bouwen van nieuwe woningen, het behoud van de bestaande voorraad en op de samenwerking met corporaties en belangenorganisaties van particuliere verhuurders.

Er zijn in totaal zestien ambities geformuleerd:

Ambitie	Tekst uit coalitieakkoord
1	We zetten met kracht de lobby richting het Rijk voort om regulering van het middensegment mogelijk te maken. Zo proberen we te voorkomen dat sociale woningen (corporatie en particulier) bij liberalisatie meteen verdwijnen naar het duurste segment.
2	We bouwen 7.500 woningen per jaar. Het verwerven van grond ten behoeve van de bouwproductie behoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden.
3	Van de nieuw te bouwen woningen worden elk jaar 2.500 woningen gebouwd in het segment sociale corporatiewoningen.
4	Verkoop van sociale corporatiewoningen wordt alleen nog bij hoge uitzondering toegestaan.
5	Om investeringen van corporaties in woningenverbeteringen, renovatie, isolatie en nieuwbouw van woningen mogelijk te maken, wordt onderzocht of de gemeente een alternatieve financieringsfaciliteit kan aanbieden voor corporaties.
6	De bouw van jaarlijks 2.500 sociale corporatiewoningen maakt het mogelijk om jaarlijks 1.300 corporatiewoningen in middenhuur te verhuren. Hierbij wordt vastgelegd dat de huur niet hoger wordt dan 971 euro.
7	Van de nieuw te bouwen woningen worden er elk jaar 1.670 gebouwd in het segment middenhuur (tot 971 euro). Meer is niet mogelijk, omdat voor de bouw van 5.900 woningen dure huur, 12.500 woningen koop en 4.900 woningen voor jongeren en studenten al contracten gesloten zijn.



Ambitie	Tekst uit coalitieakkoord
8	De voorraad middenhuur groeit door dit beleid, uitgaande van de jaarlijkse liberalisaties van 1.300 woningen en bouw van 1.670, van 27.200 woningen nu naar 48.000 woningen in 2025.
9	Het percentage sociale huur (corporatie en particulier) in de 22 buurten van Amsterdam wordt actief gemonitord. Wanneer in een buurt dit percentage beneden de 45%, zakt dan is liberalisatie van corporatiewoningen op moment van mutatie in die buurt niet mogelijk. In die situatie zullen ook vrijkomende corporatiewoningen verhuurd worden in het sociale segment, net zolang tot weer sprake is van een voorraad sociale woningen (corporatie en particulier) van 45% in de desbetreffende buurt. Het streefcijfer voor het middensegment is 10% in elke buurt.
10	Met particuliere verhuurders maken we, op vrijwillige basis, prestatieafspraken over middenhuur. Doel is maximering van de huur in ruil voor een gunstiger erfpachtcontract. Van elke twee woningen uit het particuliere en sociale segment die op deze manier worden behouden voor het middensegment wordt er een corporatiewoning minder geliberaliseerd.
11	Particuliere woningen die in het sociale segment vallen, en aantoonbaar niet worden uitgepand voor ten minste 50 jaar, tellen mee in de aantallen voor de sociale voorraad.
12	Huurstijgingen in het sociale en het middensegment worden gelijkgetrokken en beperkt.
13	Nieuwbouwwoningen in het betaalbare vrije sector huursegment blijven eeuwigdurend middenhuur. De inkomensgrens van middenhuur gaat naar een (gezins-)inkomen van € 60.000.
14	We willen dat woningen van beleggers alleen maar betaalbaar mogen worden verhuurd, door onder andere middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan. Voor de bestaande bouw verkennen we de mogelijkheden voor het invoeren van een verhuurvergunning.
15	Bij nieuwbouw wordt binnen de wettelijke mogelijkheden een woonplicht ingevoerd, waarop ontheffing onder strikte voorwaarden mogelijk is.
16	In het segment betaalbare vrije sector (middeldure huur en middeldure koop) en dure segment (dure huur en dure koop) streven we ernaar de helft van de nieuwbouw te reserveren voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten.

Het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* is in het coalitieakkoord opgenomen onder de noemer 'Ruimte voor iedereen in een groeiende stad'. Hier vallen ook andere thema's onder, zoals *wonen en verhuren, bouwen en transformatie met aandacht voor alle groepen, ruimtelijke ordening en wijkaanpak*. Volgens de ambtelijke organisatie ligt de focus in het coalitieakkoord op het maken van afspraken met

corporaties, het bouwen van woningen, het behoud van betaalbare woningen in de voorraad en het lobbyen bij het Rijk voor de regulering van het middensegment. De gemeente bouwt zelf geen woningen.

## 2.2 Organisatie van de uitvoering

De ambtelijke organisatie is niet betrokken geweest bij de formulering van de ambities in het coalitieakkoord.<sup>1</sup>

De *Uitvoeringsagenda 2019* uit 2018 benoemt onder Fijne buurten, leefbare stad al enige concrete maatregelen waarmee uitvoering wordt gegeven aan verschillende ambities (zie kader *Maatregelen betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* in de *Uitvoeringsagenda 2019*).<sup>2</sup> Negen<sup>b</sup> van de zestien ambities zijn in de *Uitvoeringsagenda 2019* nog niet nader uitgewerkt. De ambtelijke organisatie benoemt dat zowel de *Uitvoeringsagenda 2019* als het coalitieakkoord zijn gebruikt voor onder andere het *Woningbouwplan 2018-2025* en voor de gemeentelijke inzet voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurderskoepels. Deze gemeentelijke inzet is de basis geweest voor het maken van de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* tussen de gemeente en woningcorporaties en huurderskoepels<sup>c</sup>

### *Maatregelen betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens in de Uitvoeringsagenda 2019*

- Om de bouwambities te realiseren, stellen we een Uitvoeringsplan Woningbouw op. Dat heeft tot doel het bouwen van 7.500 woningen per jaar in de periode 2019-2025, waarvan gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen en 1.670 middeldure huurwoningen. Daarbij zetten we in op eeuwigdurende middeldure huurwoningen en langere uitpondtermijn van nieuwe sociale huurwoningen van particulieren (ambities 2, 3, 7, 11 en 13).
- We bereiden voor de periode 2020-2023 nieuwe samenwerkingsafspraken met corporaties en huurders voor. Daarbij is het uitgangspunt dat er slechts bij hoge uitzondering nog corporatiewoningen worden verkocht, en dat er jaarlijks 2.500 corporatiewoningen worden gebouwd, waardoor het mogelijk wordt jaarlijks 1.300 corporatiewoningen in het middensegment te verhuren (ambities 3, 4 en 6).<sup>3</sup>

## 2.3 Overige observaties

### *Beperkte informatie*

De informatie die in het kader van dit onderzoek is aangeleverd, is vrij summier. De ambtelijke organisatie heeft aangeven dat er weinig beoogde resultaten zijn benoemd

<sup>b</sup> Het betreft de ambities 1, 5, 8, 9, 10, 12, 14, 15 en 16.

<sup>c</sup> Aanvullende vragen 29 april 2021; Gemeente Amsterdam, *Gemeentelijke Inzet voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurders. Prestatieafspraken 2020 t/m 2023*, p. 3.

omdat het om een simpel resultaat gaat, namelijk het behoud en toevoegen van woningen in de betaalbare sector. Bij het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* zijn er volgens de ambtelijke organisatie twee typen maatregelen: maatregelen die goed zijn te monitoren zoals de samenwerkingsafspraken, dit zijn vaak makkelijk telbare afspraken. Voor andere soorten afspraken gaat het meer om een implementatie van een regeling: hier geldt dat als een maatregel in uitvoering is gebracht, het beoogde resultaat dan is gehaald.<sup>4</sup> Ook is er weinig informatie beschikbaar over bestede budgetten en uren. De ambtelijke organisatie geeft aan dat ze continu met het onderwerp wonen bezig zijn en dat er niet per deelonderwerp een overzicht van bestede uren beschikbaar is. Want dit wordt niet door het management verlangd.<sup>5</sup>

#### *Algemene maatregelen*

Voor veel ambities heeft de ambtelijke organisatie het maken van de samenwerkingsafspraken met corporaties voor 2020 tot 2023 en het uitvoeren van de samenwerkingsafspraken met corporaties van 2015 tot 2019 als maatregelen aangeleverd. In de samenwerkingsafspraken worden om de vier jaar nieuwe afspraken gemaakt die passen bij financiële en volkshuisvestelijke mogelijkheden van de corporaties en de gemeente om uitvoering te geven aan de ambities van het college.<sup>6</sup> Het maken van de samenwerkingsafspraken met corporaties voor 2020 tot 2023 zonder te specificeren welke afspraak het betreft, vinden wij als maatregel onvoldoende concreet om een oordeel te geven over wat er van een ambitie terecht is gekomen. Hetzelfde geldt voor het uitvoeren van de samenwerkingsafspraken van 2015 tot 2019 zonder te specificeren welke afspraak het betreft. Daarom hebben we ervoor gekozen om enkel de maatregelen met een concrete invulling van de samenwerkingsafspraken mee te nemen bij het beoordelen van een ambitie.

#### *Gevolgen corona*

De ambtelijke organisatie geeft aan dat door corona de ambities in het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* in het coalitieakkoord niet zijn gewijzigd. Ook zijn er geen andere of aangepaste maatregelen getroffen als gevolg van corona.<sup>7</sup> Wel geeft de ambtelijke organisatie aan dat door corona bouwprojecten tijdelijk en beperkt vertraagd zijn door achterblijvende leveringen van materialen en veel vraag naar menskracht.<sup>8</sup> Daarbij denkt de ambtelijke organisatie dat corona op langere termijn kan leiden tot een grotere vraag naar betaalbare woningen doordat meer huishoudens het financieel lastig hebben als gevolg van de coronacrisis.<sup>9</sup>

### **3 Bevindingen per ambitie**

In dit hoofdstuk beoordelen we in hoeverre er concrete stappen zijn gezet om de ambities uit het *Coalitieakkoord 2018-2022* op het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* te realiseren. Per ambitie lichten we eerst onze interpretatie van de ambitie toe. Daarna typeren we de set aan maatregelen die (voor)genomen zijn om uitvoering te geven aan de ambities. Vervolgens gaan we na in hoeverre die set aan

maatregelen passend en dekkend is om uitvoering te geven aan de ambitie. De begrippen passendheid en dekkendheid worden uitgelegd in paragraaf B2.2. Tot slot beoordelen we in hoeverre concrete stappen zijn gezet om uitvoering te geven aan de ambitie en we sluiten het geheel af met een overkoepelende conclusie op het niveau van de ambitie. Voor onze beschrijving en analyses hebben we ons gebaseerd op door het ambtelijk apparaat aangeleverde gegevens, veelal aangevuld met een schriftelijke of mondelinge toelichting door betrokken ambtenaren. We hebben deze gegevens niet op juistheid en volledigheid gecontroleerd. En hoewel we zo gedetailleerd mogelijk een beeld geven van de getroffen maatregelen, hebben we geen onderzoek gedaan naar het effect dat deze maatregelen mogelijk hebben gehad.

### 3.1 Het bouwen van 7.500 woningen per jaar

Ambitie 2. We **bouwen 7.500 woningen per jaar**. Het **verwerven van grond ten behoeve van de bouwproductie** behoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden.

Deze ambitie is breder dan het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens*: de bouw van 7.500 woningen per jaar betreft niet alleen woningen voor lage en middeninkomens maar ook woningen voor het duurdere segment.

*College treft één nieuwe maatregel en één intensivering van bestaand beleid*

Deze ambitie is verder uitgewerkt in het *Woningbouwplan 2018-2025* dat is vastgesteld door het college van B en W in november 2018. Verder is het ter kennisname besproken in de gemeenteraad op 12 december 2018.<sup>10</sup> In het *Woningbouwplan 2018-2025* is beschreven dat er wordt beoogd om 7.500 woningen per jaar te bouwen. Door het bouwen van 7.500 woningen per jaar wil het college in de periode 2018 tot en met 2025 52.500 woningen in totaal realiseren. Het bouwen van 7.500 woningen per jaar is een intensivering van bestaand beleid, in de *Woonagenda* uit 2017 is opgenomen dat er werd gestreefd om tot 2025 jaarlijks 5.000 woningen te bouwen.<sup>11</sup> Daarnaast is een nieuwe maatregel getroffen die een versnelde uitvoering van bouwplannen beoogt waarbij het Rijk meehelpt met de financiering om versneld extra betaalbare woningen te realiseren. Beide maatregelen dragen bij aan of beogen het bouwen van woningen en zijn daarom gericht op een meetbaar resultaat voor de stad. De ambtelijke organisatie ziet bouwen als een belangrijke maatregel.<sup>12</sup>

*Maatregelen passend bij de ambitie*

We vinden dat de aangeleverde maatregelen passen bij de ambitie. Door een versnelde uitvoering van bouwplannen met financiële hulp van het Rijk kan er versneld gebouwd worden. En het bouwen van 7.500 woningen per jaar komt overeen met de ambitie.

*Maatregelen dekkend voor de ambitie*

We constateren dat de maatregelen dekkend zijn voor het eerste, maar niet voor het tweede onderdeel van de ambitie: *het verwerven van grond ten behoeve van de bouwproductie behoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden*. Aan de mogelijkheid om grond

te verwerven is niet met maatregelen gevolg gegeven. De ambtelijke organisatie vermeldt in de feitelijke reactie op de nota van bevindingen dat het instrument van grondverwerving wel is ingezet als de mogelijkheid zich voordeed.<sup>13</sup> Daarom concluderen we toch dat de maatregelen voldoende dekkend zijn.

#### *Concrete stappen gezet om ambitie te realiseren*

Er zijn concrete stappen gezet om deze ambitie te realiseren doordat er afspraken zijn gemaakt met het Rijk over het bouwen van woningen. Er is een regeling Woningbouwimpuls ontwikkeld, hierin zijn afspraken gemaakt over de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van het versnellen van de bouw van betaalbare woningen.<sup>14</sup> Dit levert versneld een extra betaalbaar aanbod op voor lagere en middeninkomens. Inmiddels zijn voor twee bouwprojecten in Amsterdam afspraken gemaakt over medefinanciering door het Rijk. Het gaat om een project van 4.691 woningen in Sloterdijk Zuid en een project van 4.147 woningen in IJburg. Beide projecten moeten nog starten.<sup>15</sup>

Wat betreft het daadwerkelijk bouwen van woningen zien we dat er een concrete stap is gezet: in 2018 zijn er 8.639 woningen in aanbouw genomen, in 2019 7.125 woningen en in 2020 zijn 5.932 zelfstandige permanente woningen in aanbouw genomen.<sup>d16</sup> Gemiddeld zijn er de afgelopen drie jaar 7.232 woningen in aanbouw genomen, dit komt in de richting van de beoogde 7.500 woningen. We zien echter ook dat het bouwvolume van 2018 naar 2020 afneemt. Volgens de ambtelijke organisatie worden het lagere aantal in aanbouw zijnde woningen in 2020 onder andere veroorzaakt doordat de coronacrisis bouwprojecten heeft vertraagd.<sup>17</sup> Daarnaast blijkt de verdeling van nieuw te bouwen woningen wel wat scheef over de verschillende segmenten: in plaats van de beoogde 40-40-20-verhouding (sociaal, midden- en duursegment) is er het meeste in het dure segment in aanbouw genomen. De verhouding is namelijk 36-14-50.<sup>e18</sup> Dit wordt volgens de ambtelijke organisatie veroorzaakt doordat gebiedsontwikkeling tijd kost en de verdeling 40-40-20 pas na enkele jaren zichtbaar wordt in de productie. Er is niet gekozen voor het openbreken van contracten, omdat dit de totale productie zou vertragen.<sup>19</sup> De planvoorraad van 2025 is wel bijna volgens de 40-40-20-verdeling.

#### *Conclusie*

Het college heeft twee passende en dekkende maatregelen getroffen om invulling te geven aan de ambitie om 7.500 woningen te bouwen. We constateren dat in het realiseren van deze ambitie concrete stappen zijn gezet: er zijn huizen bijgebouwd en er zijn afspraken vastgelegd in de regeling Woningbouwimpuls over het meefinancieren van het Rijk. Hierdoor staan twee bouwprojecten op de planning. Gemiddeld zijn er de afgelopen drie

---

<sup>d</sup> In dit onderzoek hebben we gekeken naar woningen die in aanbouw zijn genomen. Dit hebben we verder niet gespecificeerd.

<sup>e</sup> In totaal zijn er in de periode 2018-2020 21.696 woningen gebouwd, waarvan 7.841 in het sociale segment, 2.955 in het middensegment en 10.900 in het dure segment, respectievelijk 36, 14 en 50% van het totaal aantal gebouwde woningen. Bron: *Grote rapportage woningbouwplan 2021*.

jaar 7.232 woningen per jaar in aanbouw genomen, dit komt in de richting van de beoogde 7.500 woningen per jaar.

## 3.2 Ambities rond volume sociale huurwoningen

Zorgen voor voldoende woningen is een belangrijk onderwerp binnen het *Coalitieakkoord 2018-2022*. Dit zien we ook terug in de ambities van het thema betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens: er zijn vier ambities geformuleerd die over het volume van de sociale huurwoningen gaan. Het gaat veelal om een continuering van ambities die ook in de vorige collegeperiode golden en de ambities richten zich vooral op resultaten voor de stad, namelijk het zorgen voor voldoende sociale huurwoningen.

Hierna lopen we de ambities horend bij het volume van woningen in het sociale segment een voor een langs.

### 3.2.1 Elk jaar 2.500 corporatiewoningen bouwen

Ambitie 3. Van de nieuw te bouwen woningen worden elk jaar **2.500** woningen gebouwd in het **segment sociale corporatiewoningen**.

Deze ambitie valt onder ambitie 2: het bouwen van 7.500 woningen per jaar. Mede vanwege het enorme tekort aan betaalbare huurwoningen hebben woningcorporaties, gemeente en huurderskoepels in de samenwerkingsafspraken vastgelegd om in de jaren 2020 tot en met 2023 jaarlijks te starten met de bouw van 2.500 nieuwe sociale huurwoningen. Deze ambitie ligt fors hoger dan in de periode 2015-2019, waarin de afspraak was om jaarlijks 1.200 woningen te bouwen.<sup>20</sup>

#### *College treft drie maatregelen waarvan één nieuwe maatregel*

Voor deze ambitie heeft het college drie maatregelen getroffen gericht op het bouwen van woningen. De wethouder had de wens om de woningvoorraad sociale huur te laten groeien. Dit is alleen mogelijk bij een bepaalde balans tussen bouw en verkoop. Een totale stop op de verkoop was niet realistisch omdat corporaties hierdoor geen investeringen in nieuwbouw en in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad zouden kunnen doen.<sup>21</sup> De eerste maatregel betreft dan ook het maken van afspraken met corporaties en huurders om een gemiddelde groei van 750 sociale huurwoningen per jaar te realiseren uitgaande van de bouw van 2.500 sociale huurwoningen. Dit is een intensivering van bestaand beleid. In de *Samenwerkingsafspraken 2015-2019* was vastgesteld om gemiddeld 1.200 sociale huurwoningen per jaar te bouwen. Deze maatregel beoogt meer sociale huurwoningen en is dus gericht op een meetbaar resultaat voor de stad. Daarnaast lobbyt de gemeente bij het Rijk om de discrepanties tussen opgaven en middelen van woningcorporaties in beeld te brengen en op te lossen. In dit kader pleit de gemeente ook bij het Rijk voor het afschaffen van de verhuurderheffing, waardoor woningcorporaties meer financiële middelen krijgen. Dit is bestaand beleid zonder intensivering. Lobby is een

continu proces waardoor we het opvatten als bestaand beleid, en deze maatregel heeft een inspanningsverplichting.

*Drie maatregelen passend bij de ambitie*

We vinden deze maatregelen passen bij de ambitie. De groei van 750 sociale huurwoningen is gebaseerd op de oplevering van gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen per jaar. Daarnaast passen de maatregelen om te lobbyen bij het Rijk om de discrepanties tussen opgaven en middelen van woningcorporaties in beeld te brengen en op te lossen, en het afschaffen van de verhuurderheffing bij deze ambitie. Beide maatregelen dragen bij aan het financieel mogelijk maken dat woningcorporaties nieuwe sociale huurwoningen kunnen bouwen.

*Maatregelen dekken de ambitie*

We vinden dat de drie maatregelen de belangrijkste aspecten van de ambitie dekken. De drie maatregelen dragen op verschillende manieren bij aan het bouwen van sociale corporatiewoningen.

*Gemeente heeft een concrete stap gezet om deze ambitie te realiseren*

Wat betreft de uitvoering is er voor deze ambitie een concrete stap gezet: ten eerste zijn er afspraken gemaakt met corporaties over een beoogde groei van 750 sociale huurwoningen per jaar gebaseerd op een oplevering van gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen. Er zijn in 2018 3.116 sociale huurwoningen in aanbouw genomen<sup>22</sup> door woningcorporaties en private partijen. De woningcorporaties hebben 1.801 sociale huurwoningen in aanbouw genomen.<sup>23</sup> In 2019 en in 2020 zijn er respectievelijk 1.601 en 2.428 sociale huurwoningen in aanbouw genomen<sup>24</sup>; daarmee is de beoogde 2.500 alleen in het eerste jaar gehaald. Gemiddeld zijn er de afgelopen drie jaar 2.381 woningen in het sociale segment in aanbouw genomen, dit komt in de buurt van de beoogde 2.500. Ondanks het bouwen is er door sloop, verkoop en liberalisatie in 2020 geen groei gerealiseerd.<sup>f</sup>

Voor de maatregel om de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in beeld te brengen, zijn er concrete stappen gezet. Er zijn in MRA-verband afspraken gemaakt met het Rijk om hier onderzoek naar te doen. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd waarbij is aangetoond en erkend door het Rijk dat de middelen van de woningcorporaties onvoldoende zijn om hun opgaven te realiseren. De minister stelt dat deze structurele problemen om structurele maatregelen vragen en schuift besluitvorming hierover door naar het volgende kabinet.<sup>25</sup> In het kader van de lobby om de verhuurderheffing af te schaffen is er een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid om de verhuurderheffing financieel te compenseren met verhoging van de overdrachtsbelasting. De lobby heeft beperkt resultaat gehad, de verhuurderheffing is niet afgeschaft. Wel is er een Regeling Vermindering Verhuurderheffing (verder RVV nieuwbouw) gerealiseerd op 2 januari

---

<sup>f</sup> In totaal zijn 1.373 sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad, vrijwel allemaal via nieuwbouw. Er zijn 1.383 sociale huurwoningen door verkoop, liberalisatie en sloop uit de voorraad zijn gehaald. Bron: AFWC, *Jaarbericht AFWC 2020*, 23 juni 2020.

2020. Woningbouwcorporaties kunnen een korting van 25.000 euro krijgen bij een minimale investering van 62.500 euro voor elke nieuw gebouwde woning.<sup>26</sup>

### *Conclusie*

Op basis van de aangeleverde informatie constateren we dat er voor deze ambitie een concrete stap is gezet aan de hand van drie passende en dekkende maatregelen. Er is een concrete stap gezet om de ambitie te realiseren door afspraken te maken met woningcorporaties over bouw en groei van sociale huurwoningen. We concluderen dat er is gebouwd in de afgelopen drie jaar, maar door zowel sloop, verkoop en liberalisatie zijn er ook woningen weggevallen waardoor er van groei geen sprake is geweest in 2020. Daarnaast is de verhuurderheffing verminderd: met de RVV nieuwbouw wordt het bouwen van nieuwe woningen gestimuleerd doordat een woningcorporatie per nieuwe woning recht heeft op 25.000 euro korting op de verhuurderheffing bij een minimale investering van 62.500 euro. Verder heeft de gemeente gelobbyd voor onderzoek naar de tekorten tussen opgaven en middelen van corporaties. Dit onderzoek is uitgevoerd en het is aan het nieuwe kabinet om met de resultaten van dit onderzoek aan de slag te gaan.

### **3.2.2 Woningen in het sociale segment die niet worden uitgepond voor ten minste 50 jaar tellen mee in de sociale voorraad**

Ambitie 11. Particuliere **woningen die in het sociale segment vallen**, en aantoonbaar **niet worden uitgepond voor tenminste 50 jaar**, tellen mee in de aantallen voor de sociale voorraad.

De ambitie is geformuleerd als doel: sociale huurwoningen die niet worden uitgepond (het verkopen van lege huurwoningen) voor ten minste vijftig jaar tellen mee in de voorraad sociale huurwoningen. Op basis van de aangeleverde informatie interpreteren wij deze ambitie als de wens van de coalitie om sociale huurwoningen voor ten minste vijftig jaar niet uit te ponden.

### *College treft twee nieuwe maatregelen*

Deze ambitie gaat volgens de ambtelijke organisatie over welke woningen tot de sociale huursector worden gerekend. Dit om te voorkomen dat de gemeente zich rijk rekent met woningen die bij de eerste mutatie geen bijdrage meer leveren aan het sociale huursegment en dan geen relevant betaalbaar aanbod meer vormen.<sup>27</sup> Volgens de ambtelijke organisatie is er uitvoering aan deze ambitie gegeven door de intentieverklaring waarin afspraken met drie belangenorganisaties van particuliere verhuurders over uitponden zijn gemaakt (zie kader *Afspraak 5 uit de intentieverklaring* en hoofdstuk 4 waar we in een verdiepend onderzoek kijken naar wat deze intentieverklaring inhoudt). Dit is nieuw beleid ten opzichte van de eerdere coalitieperiode en beoogt een meetbaar resultaat voor de stad. Daarnaast zien wij het opstellen van het beleidskader<sup>28</sup> ook als maatregel, dit is niet aangeleverd door de ambtelijke organisatie. Het opstellen van het beleidskader is een nieuwe maatregel met een inspanningsverplichting; het levert beleid op, maar daarna is er nog niet direct iets merkbaar voor de stad.



*Afspraak 5 uit de intentieverklaring*

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<sup>§</sup> wordt hiermee rekening gehouden.

*Maatregelen passend bij de ambitie*

We vinden de twee maatregelen passen bij de ambitie. In hoofdstuk 4 hebben we specifiek gekeken naar de intentieverklaring, deze verklaring richt zich op betaalbare woningen, vooral in het middensegment. Het sociale segment is een segment waar de koepels van marktpartijen niet sterk in vertegenwoordigd zijn en waarvoor al veel kaders zijn, vandaar dat een groter deel van de afspraken uit de intentieverklaring over het middeldure segment gaat.<sup>29</sup>

*De maatregelen dekken niet de gehele ambitie*

De maatregelen dekken niet de gehele ambitie: de ambitie is gericht op het niet uitponden gedurende vijftig jaar en de maatregelen zijn gericht op een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Dit is de helft van het beoogde termijn.

*Concrete stap om ambitie te realiseren*

Volgens de ambtelijke organisatie is er uitvoering aan deze ambitie gegeven door de intentieverklaring waarin afspraken met drie belangenorganisaties van particuliere verhuurders over het uitponden in het sociale segment zijn gemaakt (zie kader *Afspraak 5 uit de intentieverklaring*). Daarnaast is er beleid aangepast, dit nemen wij ook als maatregel mee in onze beoordeling. Naar aanleiding van de afspraken in de intentieverklaring is de doelgroepenverordening aangepast. Hierin is opgenomen dat sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen 25 jaar binnen het segment beschikbaar moeten blijven. Een termijn van vijftig jaar bleek niet haalbaar voor de betrokken partijen.<sup>30</sup>

*Conclusie*

Het college heeft twee maatregelen getroffen die naar ons inziens passen bij de ambitie maar deze niet geheel dekt. We concluderen dat er een concrete stap is gezet om deze ambitie te verwezenlijken, omdat er in de doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huurwoningen is opgenomen. Dit blijft echter achter bij de beoogde vijftig jaar, en is het resultaat van een onderhandelingsproces.

---

<sup>§</sup> Dit is de waarde die resteert wanneer btw, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. Veel gemeenten berekenen de grondprijs of grondwaarde aan de hand van de residuele grondwaardemethode. Hierbij worden de grondopbrengsten gebaseerd op de prijs die de projectontwikkelaar bereid is te betalen. Na aftrek van alle kosten uit de grondexploitatie is het residu de opbrengst voor de grondexploitant (de gemeente). Bron: <http://www.gebiedseconomie.nl/content/r/residuele-grondwaarde>

### 3.2.3 Minimale verkoop sociale corporatiewoningen

Ambitie 4. **Verkoop** van sociale corporatiewoningen wordt alleen nog bij **hoge uitzondering** toegestaan.

#### *Het college treft twee maatregelen*

De ambtelijke organisatie geeft aan met twee maatregelen uitvoering te hebben gegeven aan deze ambitie. Ten eerste zijn er met corporaties en huurders afspraken gemaakt om woningen niet te verkopen of liberaliseren om zo bestaande sociale huurwoningen 'sociaal' te houden. Een totale stop op de verkoop was niet realistisch, corporaties zouden hierdoor geen investeringen in nieuwbouw van woningen en in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kunnen doen.<sup>31</sup> De afspraken rondom de verkoop en liberalisatie van sociale corporatiewoningen betreft geïntensiveerd bestaand beleid aangezien in de vorige samenwerkingsafspraken was opgenomen dat er gemiddeld 2.000 woningen per jaar mochten worden verkocht. Deze maatregel draagt bij aan voldoende woningen en is gericht op een concreet resultaat voor de stad. Daarnaast heeft de ambtelijke organisatie hier ook een maatregel aangedragen om middels lobbyen de verhuurderheffing af te schaffen. Dit betreft bestaand beleid zonder intensivering en is een maatregel met een interne inspanningsverplichting met als doel het verminderen van de kosten van de corporaties. De verhuurderheffing kost de corporaties volgens de ambtelijke organisatie veel geld en het afschaffen ervan vermindert de noodzaak om woningen te verkopen om investeringen te kunnen doen.<sup>32</sup> Alleen al voor 2021 betaalden de Amsterdamse corporaties 206 miljoen euro verhuurderheffing, in 2020 was dit 204 miljoen euro.<sup>33</sup>

#### *Set aan maatregelen passend*

We concluderen dat de maatregel met de afspraken over verkoop en liberalisatie met als doel sociale huurwoningen sociaal te houden, past bij de ambitie om verkoop enkel bij hoge uitzondering toe te staan. Het afschaffen van de verhuurderheffing vinden we er meer indirect bij passen: doordat woningcorporaties geld overhouden omdat de verhuurderheffing is afgeschaft, hoeven er minder sociale corporatiewoningen te worden verkocht.

#### *Vooraf de afspraken over verkoop dekkend voor de ambitie*

Daarnaast constateren we dat deze maatregelen de belangrijkste aspecten van de ambitie dekken, met name de maatregel om afspraken over verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen met woningcorporaties te maken, draagt hieraan bij.

#### *Gemeente heeft concrete stap gezet door het maken van afspraken en lobby*

We constateren dat er een concrete stap is gezet doordat er afspraken zijn gemaakt over de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Met woningcorporaties is overeengekomen dat zij uitsluitend zoveel woningen kunnen verkopen als nodig is om investeringen te doen. Verkoop wordt gekoppeld aan de investeringsnoodzaak om aan de andere afspraken rond betaalbaarheid, nieuwbouw en duurzaamheid te kunnen voldoen.

Daarnaast is afgesproken terughoudend te zijn met de verkoop in 8 van de 22 gebieden en is in één gebied (Centrum- West) 'geen verkoop, tenzij'.<sup>34</sup> Er zijn in 2018 775 woningen verkocht, in 2019 885 en in 2020 632.<sup>35</sup> Het aantal verkochte woningen in 2020 is volgens de ambtelijke organisatie een historisch laag aantal.<sup>36</sup> Daarnaast heeft de gemeente gelobbyd om de verhuurderheffing af te schaffen. De lobby is gedeeltelijk succesvol geweest: de verhuurderheffing is niet afgeschaft, maar middels de RVV nieuwbouw is er wel een korting van 25.000 euro op de heffing per gerealiseerde nieuwbouwwoning.<sup>37</sup>

#### *Conclusie*

Met twee passende maatregelen die de belangrijke aspecten van de ambitie dekken, heeft de gemeente een concrete stap gezet om deze ambitie te realiseren. Er zijn afspraken gemaakt met woningcorporaties over minimale verkoop en liberalisatie van woningen. De vermindering in de verhuurderheffing draagt indirect bij aan deze ambitie doordat er minder woningen verkocht hoeven te worden om investeringsruimte te krijgen.

#### **3.2.4 Het streefpercentage sociale huur is 45%: hieronder is liberalisatie niet mogelijk**

**Ambitie 9. Het percentage sociale huur** (corporatie en particulier) in de 22 buurten van Amsterdam wordt **actief gemonitord. Wanneer in een buurt dit percentage beneden de 45%, zakt dan is liberalisatie van corporatiewoningen op moment van mutatie in die buurt niet mogelijk.** In die situatie zullen ook **vrijkomende corporatiewoningen verhuurd** worden in het **sociale segment**, net zolang tot weer sprake is van een **voorraad sociale woningen** (corporatie en particulier) van **45%** in de desbetreffende buurt. Het **streefcijfer** voor het **middensegment is 10% in elke buurt.**

Wij interpreteren deze ambitie als een wens om corporatiewoningen niet te liberaliseren in buurten waar het percentage corporatiewoningen lager dan 45% is.

#### *College treft één maatregel gericht op een meetbaar resultaat voor de stad*

Het college heeft één maatregel getroffen om deze ambitie te realiseren gericht op het behoud van een minimaal percentage sociale huurwoningen per buurt door liberalisatie niet altijd mogelijk te maken. Dit is opgenomen in de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* die zijn gemaakt met woningcorporaties. In diverse afspraken wordt per gebied beschreven wat er wordt beoogd, zoals een verkoopverbod of terughoudendheid met verkoop van sociale huurwoningen. In vier gebieden blijft de absolute voorraad sociale en middelduur minimaal gelijk. Deze maatregel betreft bestaand geïntensiveerd beleid, omdat in de *Samenwerkingsafspraken 2015-2019* het streven 35% voorraad sociale woningen was. Deze maatregel is gericht op een meetbaar resultaat voor de stad.

#### *Maatregel passend bij de ambitie*

We concluderen dat de maatregel over het maken van afspraken gericht op het behoud van een minimaal percentage sociale huurwoningen per buurt inhoudelijk past bij deze ambitie. In zowel de maatregel als de ambitie wordt ingegaan op een minimaal percentage

sociale huurwoningen. Dit wordt beïnvloed door beperkingen te leggen op de liberalisatie van huurwoningen.

*Maatregel dekkend voor de ambitie*

Daarnaast dekt de maatregel de belangrijkste elementen van de ambitie, waaronder een indicatie sociale huur en middenhuur, en regels voor verkoop en liberalisatie in bepaalde gebieden.

*Gemeente heeft een concrete stap gezet*

We constateren dat met concrete stappen uitvoering is gegeven om deze ambitie te realiseren. Met woningcorporaties zijn er afspraken gemaakt over het behoud van menging in gebieden door voor bepaalde gebieden richtlijnen voor verkoop af te spreken. Uit de monitor van 2020 blijkt dat er in 2020 632 sociale huurwoningen zijn verkocht. 157 van deze woningen liggen in een van de gebieden waarvoor verkoopafspraken zijn gemaakt.<sup>38</sup> In de vier gebieden waar het streven was om de absolute voorraad sociale en middeldure woningen minimaal gelijk te houden in twee gebieden, is de voorraad afgenomen.<sup>39</sup>

*Conclusie*

Het college heeft één resultaatgerichte maatregel getroffen. Deze maatregel vinden we passen bij de ambitie en dekt de belangrijkste elementen van de ambitie. Er is een concrete stap gezet om deze ambitie te verwezenlijken. Het college heeft afspraken gemaakt met woningcorporaties over het behoud van menging in gebieden door terughoudend te zijn met de verkoop van sociale huurwoningen.

**3.2.5 Deelconclusie over ambities volume sociale huur**

We constateren dat het college zich heeft ingezet voor genoeg woningen in het sociale segment. Met vier ambities is er uitvoering gegeven aan de overkoepelende ambitie om voldoende woningen in het sociale segment te kunnen aanbieden. Drie van de vier ambities hebben betrekking op corporatiewoningen, één ambitie op particuliere huurwoningen. Wat betreft het bouwen van woningen constateren we dat er de afgelopen drie jaar gemiddeld minder woningen in aanbouw zijn genomen dan de beoogde 2.500 corporatiewoningen, maar het aantal komt wel in de buurt. Het is echter zorgelijk dat het aantal nieuwe woningen over de jaren gedeeltelijk is afgenomen, de groei van het volume zit vooral in 2018. Daarnaast constateren we dat er tegelijkertijd ook woningen wegvallen: in 2020 is geen groei gerealiseerd. Dit betekent dat er door verkoop en liberalisatie ook veel van het volume sociale huurwoningen is weggenomen. Ondanks dat hier geen groei is gerealiseerd, zijn er concrete stappen gezet met het bouwen. Er zijn ook concrete stappen gezet om via lobby de verhuurderheffing af te schaffen waardoor de woningbouwcorporaties meer investeringsruimte krijgen om nieuwe woningen te realiseren. Het inzetten van de lobby om de verhuurdersheffing af te schaffen is een nieuwe maatregel met een inspanningsverplichting. Het resultaat is dat de verhuurderheffing is verminderd; woningcorporaties kunnen bij het bouwen van nieuwe woningen met een minimale investering van 62.500 euro een korting van 25.000 euro

krijgen op de verhuurderheffing. Ten slotte is er voor de ambitie om *particuliere woningen die in het sociale segment vallen, en aantoonbaar niet worden uitgeponnd voor tenminste 50 jaar, te laten meetellen in de aantallen voor de sociale voorraad* een concrete stap gezet doordat er voor zowel het middensegment als het sociale segment een instandhoudingstermijn van 25 jaar in de doelgroepenverordening is opgenomen. De instandhoudingstermijn is echter wel korter dan in de ambitie beoogd. Dit is het resultaat van een onderhandelingsproces met belangenorganisaties van particuliere verhuurders.

### 3.3 Ambities rond volume middeldure huurwoningen

Naast de ambities over het volume van sociale huurwoningen zijn er ook vijf ambities die over het volume van de woningen in het middeldure segment gaan. Deze ambities streven naar voldoende middeldure huurwoningen en geven hier op verschillende manieren invulling aan. Het merendeel van de ambities zijn continuering van bestaand beleid zoals het bouwen of liberaliseren van woningen of lobbyen voor de regulering van het middensegment.

Hierna lopen we de ambities horend bij het volume van woningen in het middeldure segment een voor een langs.

#### 3.3.1 Het omzetten van 1.300 corporatiewoningen naar woningen met middenhuur

Ambitie 6. De bouw van jaarlijks 2.500 sociale corporatiewoningen maakt het mogelijk om jaarlijks **1.300 corporatiewoningen in middenhuur** te verhuren. Hierbij wordt vastgelegd dat de **huur niet hoger** wordt dan **971 euro**.

Deze ambitie hangt samen met ambitie 3: het bouwen van 2.500 sociale corporatiewoningen. Wij interpreteren deze ambitie als het liberaliseren van 1.300 woningen uit het sociale segment zodat deze aan het middensegment kunnen worden toegevoegd.

#### *College treft drie maatregelen waarvan één intensivering*

Voor ambitie 6 zijn twee maatregelen aangedragen die betrekking hebben op afspraken met woningcorporaties. In de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* is de groei van het aantal middeldure huurwoningen opgenomen. Groei van de woningvoorraad van middeldure huurwoningen is het saldo van de toevoeging door nieuwbouw (en aankoop), de liberalisatie van sociale huurwoningen naar middeldure huur, het omzetten van dure huur naar middeldure huur, verkoop of sloop. Dit is bestaand beleid dat is geïntensiveerd ten opzichte van de vorige coalitieperiode. Daarnaast zijn er in de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* met woningbouwcorporaties ook prijsafspraken over de maximale huur in het middensegment gemaakt, middeldure huurwoningen worden aangeboden met een huurprijs tussen de 720,42 euro en 1.009 euro en dit is gebaseerd op het prijspeil van 2019. Dit betreft bestaand beleid zonder intensivering. Daarnaast heeft de ambtelijke organisatie in het feitelijk wederhoor een derde maatregel aangeleverd: in de

*Samenwerkingsafspraken 2020-2023* is daarnaast afgesproken dat om verhuur ten behoeve van het middensegment te stimuleren, de gemeente geen aanvullende erfpachtafdracht in rekening brengt voor woningen die na liberalisatie in het middensegment worden of zijn verhuurd. En dat de gemeente de aanvullende erfpachtafdracht die corporaties betalen bij verhuur in het dure segment verhoogt.<sup>40</sup> Dit is nieuw beleid met een inspanningsverplichting. Alle drie de maatregelen beogen betaalbare middeldure huurwoningen en zijn dus gericht op een meetbaar resultaat voor de stad.

#### *Maatregelen passen bij de ambitie*

Deze drie maatregelen vinden we passen bij de ambitie, omdat ze bijdragen aan het verhuren van een bepaald aantal middeldure huurwoningen door liberalisatie van sociale huurwoningen, het nastreven van een prijsrestrictie en de aanvullende erfpachtafdracht niet in rekening te brengen.

#### *Maatregelen dekkend voor de ambitie*

De maatregelen waarin afspraken zijn gemaakt over groei van middeldure huurwoningen en de prijsafspraken dekken de belangrijkste elementen van de ambitie. Er is in de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* echter geen aantal woningen genoemd dat middels liberalisatie in het middensegment terecht moet komen.

#### *Gemeente heeft een beperkte concrete stap gezet om deze ambitie te realiseren*

We constateren dat de gemeente een beperkte concrete stap heeft gezet om deze ambitie te realiseren. Er zijn afspraken gemaakt met corporaties over de groei, prijs van middeldure huurwoningen en het niet-opleggen van een aanvullende erfpachtafdracht wanneer woningen door middel van liberalisatie worden toegevoegd aan het middensegment. Anders dan in de ambitie staat, is in de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* opgenomen dat corporaties een groei van de middeldure woningvoorraad in Amsterdam van in totaal 1.100 woningen beogen in de periode 2020-2023. Hierbij is verder niet gespecificeerd welk aandeel hiervan door liberalisaties komt. Het aantal huurwoningen van corporaties in het middensegment is in 2020 met 452 toegenomen, van 5.897 naar 6.349 woningen. Deze toename is ongeveer een derde van de beoogde 1.100 woningen die ze in de periode 2020 tot 2023 willen realiseren.<sup>h</sup> Hiervan zijn 316 woningen toegevoegd door liberalisatie, dit blijft erg achter bij de beoogde 1.300 liberalisaties per jaar.<sup>41</sup>

#### *Conclusie*

Er zijn drie passende en dekkende maatregelen getroffen om deze ambitie te verwezenlijken. De gemeente heeft een beperkte concrete stap gezet in het verwezenlijken

---

<sup>h</sup> In de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* die zijn gemaakt met woningcorporaties zijn drie elementen opgenomen om de groei te realiseren. Corporaties en gemeente onderzoeken de mogelijkheden om middeldure huurwoningen te ontwikkelen en dit kan leiden tot extra nieuwbouw van 250 middeldure huurwoningen per jaar. Ook is opgenomen dat corporaties op middellange termijn naar een verdere groei van minimaal 2.000 middeldure huurwoningen streven. Het is voor ons niet helemaal helder hoe deze getallen zich verhouden tot de groei van 1.100 woningen.

van deze ambitie door afspraken met woningcorporaties te maken over de groei, prijs en het niet-opleggen van een aanvullende erfpachtafdracht wanneer woningen door middel van liberalisatie worden toegevoegd aan het middensegment van middeldure woningen. Deze gemaakte afspraken zijn echter onvoldoende om per jaar via liberalisatie 1.300 woningen aan het middensegment toe te voegen.

### 3.3.2 1.670 woningen bouwen in het segment middenhuur

Ambitie 7. Van de nieuw te bouwen woningen worden er elk jaar **1.670 gebouwd in het segment middenhuur** (tot 971 euro). Meer is niet mogelijk, omdat voor de bouw van 5.900 woningen dure huur, 12.500 woningen koop en 4.900 woningen voor jongeren en studenten al contracten gesloten zijn.

Deze ambitie valt onder ambitie 2: het bouwen van 7.500 woningen per jaar.

#### *College treft één maatregel*

Ambitie 7 is nader uitgewerkt in het *Woningbouwplan 2018-2025* dat is opgesteld in november 2018 en is vastgesteld door het college van B en W.<sup>42</sup> Hier is in opgenomen dat de gemeente van de 52.500 woningen er 11.690 in het middeldure segment willen realiseren, dit komt neer op gemiddeld 1.670 middeldure huurwoningen per jaar. Dit is een hogere inzet dan in eerdere jaren<sup>43</sup>, en zien we dus als een intensivering van bestaand beleid. In het *Woningbouwplan 2018-2025* staat dat het realiseren van gemiddeld 1.670 middeldure huurwoningen per jaar mogelijk is door de uitvoering van de volgende combinatie van acties:

- De voorraad aan bestaande plannen wordt tot uitvoering gebracht;
- De potentie benutten van de 8.000 woningen waarvoor nog geen programma is vastgesteld;
- Extra planaanbod creëren door besluitvorming over concrete ontwikkelbuurten.<sup>44</sup>

De maatregel is gericht op het bouwen van woningen en beoogt dus een meetbaar resultaat voor de samenleving.

#### *Maatregel past bij de ambitie*

De maatregel is gelijk aan de ambitie, hierdoor constateren we dat de maatregel bij de ambitie past.

#### *Maatregel dekt de ambitie*

Deze maatregel dekt de belangrijkste elementen van de ambitie. De maatregel is immers gelijk aan de ambitie.

#### *Beperkte concrete stap*

We constateren dat er een beperkte concrete stap is gezet in het verwezenlijken van deze ambitie. Ten eerste is er in het *Woningbouwplan 2018-2025* vastgelegd dat er wordt gestreefd om jaarlijks 1.670 middeldure huurwoningen te bouwen. In 2018 en 2019 zijn er

respectievelijk 1.172 en 1.228 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen.<sup>45</sup> In 2020 zijn in totaal 575 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen. Dit is minder dan in de afgelopen jaren is gerealiseerd en fors onder de gemeentelijke ambitie van 1.670 woningen per jaar. Gemiddeld zijn er over deze drie jaren 991 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen. We constateren dat er een beperkte concrete stap is gezet: er zijn middeldure woningen bijgekomen, maar het aantal blijft achter bij het beoogde aantal.

#### *Conclusie*

Het college heeft een passende en dekkende maatregel getroffen om deze ambitie te verwezenlijken. In de afgelopen drie jaren zijn er gemiddeld 991 middeldure huurwoningen gerealiseerd. Dit aantal ligt flink onder het beoogde aantal van 1.670 woningen en daarom constateren we dat er met een passende en dekkende maatregel een beperkte concrete stap is gezet om deze ambitie te verwezenlijken.

### **3.3.3 De voorraad middenhuur groeit naar 48.000 woningen in 2025**

Ambitie 8. De **voorraad middenhuur groeit** door dit beleid, uitgaande van de jaarlijkse **liberalisaties van 1.300 woningen** en **bouw van 1.670, van 27.200 woningen nu naar 48.000 woningen** in 2025.

Deze ambitie hangt samen met ambitie 6: de bouw van jaarlijks 2.500 sociale corporatiewoningen maakt het mogelijk om jaarlijks 1.300 corporatiewoningen in middenhuur te verhuren. En ambitie 8 hangt samen met ambitie 7: het bouwen van 1.670 woningen in het segment middenhuur.

#### *College treft drie maatregelen*

De ambtelijke organisatie heeft voor ambitie 8 één maatregel aangedragen om woningen in het middensegment huur voor langere tijd in dit segment te houden. Het gaat om de invoering van de voorwaarde om 25 jaar woningen te verhuren als middenhuur met een verbod van 25 jaar op uitpanden, zoals opgenomen in het *Actieplan voor middeldure huur 2017-2025*. Dit betreft een maatregel die door het vorige college is genomen. Het doel is om woningen gebouwd in het middensegment huur voor lange tijd in dit segment te behouden. Dit betreft een continuering van bestaand beleid en is gericht op een meetbaar resultaat voor de stad. Daarnaast passen twee maatregelen die zijn aangeleverd bij ambities 6 en 7 ook hier en die nemen wij mee in onze beoordeling. De maatregel waarin afspraken zijn gemaakt over de groei van het aantal middeldure huurwoningen onder andere via liberalisatie, staan in de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023*. Dit is bestaand beleid dat is geïntensiveerd ten opzichte van de vorige coalitieperiode. Ten slotte is in het *Woningbouwplan 2018-2025* dat is opgesteld in november 2018 opgenomen dat de gemeente gemiddeld 1.670 middeldure huurwoningen per jaar wil bouwen. Dit is een intensivering van bestaand beleid. Alle maatregelen beogen genoeg betaalbare middeldure huurwoningen en zijn dus gericht op een meetbaar resultaat voor de stad.



*Maatregelen passend bij de ambitie*

We vinden alle maatregelen passen bij de ambitie. Twee maatregelen zijn gericht op de toename van het aantal woningen in het middensegment huur. Het bouwen van woningen en de afspraken over groei via onder andere liberalisatie van woningen uit het sociale segment, passen ook bij de ambitie om de middeldure woningvoorraad naar 48.000 woningen in 2025 te brengen. Eén maatregel is gericht op het langdurige behoud van deze woningen voor het middensegment, waardoor de toename van woningen niet teniet wordt gedaan door het vroegtijdig uitponden van woningen in het middensegment.

*Maatregelen dekkend voor de ambitie*

De drie maatregelen dekken de belangrijkste aspecten van de ambitie. Twee maatregelen behorend bij ambities 6 en 7 zijn vooral dekkend omdat ze groei beogen via zowel nieuwbouw als via liberalisaties van sociale huurwoningen.

*Gemeente heeft beperkte concrete stappen gezet*

Volgens de ambtelijke organisatie is deze ambitie gerealiseerd door het vaststellen van de beleidsaanpassingen die voortvloeien uit de intentieverklaring waarin afspraken zijn gemaakt met drie belangenorganisaties van particuliere verhuurders, te weten IVBN, Neprom en Vastgoed Belang over de instandhoudingstermijn en het uitponden. Om dit mogelijk te maken is het beleid<sup>46</sup> voor middeldure huurwoningen en de *Doelgroepenverordening 2019* in 2020 aangepast. Daarnaast heeft het college concrete stappen gezet met twee maatregelen behorend bij ambities 6 en 7 die gericht zijn op de toename van het aantal woningen in het middenhuursegment en die ook hier relevant zijn. Deze maatregelen hebben we dan ook meegenomen in ons oordeel. Het aantal huurwoningen van corporaties in het middensegment groeide in 2020 met 452 stuks: van 5.897 naar 6.349 woningen. We constateren dat de afspraken die zijn opgenomen in de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* bijdragen aan het doel om het aantal woningen in het middensegment te laten groeien. Echter zijn de afspraken niet voldoende omdat ze op een beperkte groei zijn gericht: 1.100 woningen in de periode 2020 tot 2023. Het liberaliseren van 1.300 woningen wordt niet gerealiseerd, net als de bouw van 1.670 woningen. En hierdoor lukt het niet om de beoogde 21.000 woningen in zeven jaar tijd te halen om een voorraad van 48.000 woningen te realiseren. We constateren dat de gemeente een beperkte concrete stap heeft gezet om deze ambitie te verwezenlijken.

*Conclusie*

We vinden de maatregel die is aangedragen bij deze ambitie door de ambtelijke organisatie minder goed passen. Echter, volgens ons horen de maatregelen behorend bij ambities 6 en 7 ook bij deze ambitie. Dit levert een passende set aan maatregelen op die de belangrijke aspecten van de ambitie dekt. We constateren dat woningen door de herijkte voorwaarden voor huur en uitponden langer in het middensegment blijven. Daarnaast is met de gemaakte afspraken over groei van het middensegment door bouw en liberalisatie, een beperkte concrete stap gezet om deze ambitie te realiseren. De manier waarop er uitvoering is gegeven aan de maatregelen, lijkt echter onvoldoende om in 2025 een voorraad middenhuur te hebben van 48.000 woningen. De beoogde toename van 27.200

huurwoningen in het middensegment wordt bij lange na niet gerealiseerd. In 2020 zijn er 452 middeldure woningen bijgekomen, en voor 2018 en 2019 is deze informatie niet bekend. Volgens de ambtelijke organisatie was het door autonome ontwikkelingen in de markt onmogelijk om de ambitie te realiseren.<sup>47</sup>

### 3.3.4 Nieuwbouwwoningen blijven eeuwigdurend middenhuur en de inkomensgrens gaat naar € 60.000

**Ambitie 13. Nieuwbouwwoningen** in het betaalbare vrije sector huursegment blijven **eeuwigdurend middenhuur**. De **inkomensgrens** van middenhuur gaat naar een (gezins-)inkomen van **€ 60.000**.

Deze ambitie lijkt uit twee losse ambities te bestaan: nieuwbouwwoningen worden eeuwigdurend middenhuur en de inkomensgrens van middenhuur gaat naar 60.000 euro. Voor het realiseren van deze ambitie is dezelfde maatregel aangedragen als voor het realiseren van ambitie 8 (zie paragraaf 3.3.3).

#### *College treft drie maatregelen*

Voor deze ambitie is door de ambtelijke organisatie één maatregel aangedragen om woningen gebouwd in het middensegment huur voor lange tijd in dit segment te behouden. Dit is de intentieverklaring die de gemeente met belangenorganisaties van particuliere verhuurders is overeengekomen. In deze intentieverklaring is de voorwaarde opgenomen om woningen 25 jaar te verhuren als middeldure huur en 25 jaar (20 jaar bij nieuwe huurders) een verbod op uitponden (het verkopen van lege huurwoningen). De voorwaarde om woningen 25 jaar als middelhuur te verhuren en het verbod van 25 jaar op uitponden is door het vorige college vastgesteld beleid. Naar aanleiding van de afspraken in de intentieverklaring zijn beleidsregels iets aangepast en is het in geval van nieuwe huurders mogelijk om na 20 jaar uit te ponden. Het doel van de maatregel is om woningen gebouwd in het middensegment huur voor lange tijd in dit segment te behouden en de maatregel beoogt daarmee een resultaat voor de stad. Daarnaast zien wij in de aangeleverde informatie bij ambitie 16 twee maatregelen die bij deze ambitie passen: de maatregel om nieuwbouwwoningen in het betaalbare vrije sector huursegment eeuwigdurend middenhuur te laten blijven en de maatregel om de inkomensgrens van middenhuur naar een (gezins-)inkomen van 60.000 euro te laten gaan. Dit is nieuw beleid. Beide maatregelen zijn erop gericht om woningen langer in het middensegment te houden en beschikbaar te maken voor een grotere groep gezinnen en richten zich dus op een concreet resultaat voor de stad.

#### *Maatregelen passend bij de ambitie*

De maatregelen die zijn getroffen om invulling te geven aan deze ambitie vinden we passen bij de ambitie. Via de intentieverklaring zijn er afspraken gemaakt over het uitponden om woningen langer in het middensegment te behouden, en de maatregel over eeuwigdurend middenhuur is gelijk aan de ambitie. Deze afspraken zijn vastgelegd in de in 2020 gewijzigde *Doelgroepenverordening 2019* en de beleidsregels voor middenhuur

(gemeentebblad). De maatregel om de inkomensgrens te verhogen past bij het tweede deel van de ambitie.

#### *Maatregelen dekkend voor de ambitie*

De drie maatregelen dekken de ambitie. Eeuwigdurend middenhuur wordt gedekt door de wijzigingen in de *Doelgroepenverordening 2019* en de aangepaste beleidsregels als het gevolg van de intentieverklaring. Het tweede deel van de ambitie - om de inkomensgrens van middenhuur naar een (gezins-)inkomen van 60.000 euro te laten gaan - wordt gedekt door de maatregel om de inkomensgrens te verhogen.

#### *Beperkte concrete stap gezet*

Volgens de ambtelijke organisatie is eeuwigdurende middeldure huur aangekondigd in het *Woningbouwplan 2018-2025* en in 2020 uitgewerkt in beleid. Hierbij is geconstateerd dat het generiek toepassen van eeuwigdurende middeldure huur een te groot beslag legt op de financiële ruimte in het Vereveningsfonds<sup>i</sup>. Daarom is alleen gekozen voor het toepassen van eeuwigdurende middeldure huur op specifieke locaties. De eeuwigdurende middeldure huur wordt bij de afzonderlijke investeringsbesluiten op financiële haalbaarheid beoordeeld.<sup>48</sup> De afspraken in de intentieverklaring bestendigen het bestaande beleid om huurwoningen in het middensegment voor 25 jaar te behouden, zij het dat in het geval van nieuwe huurders de termijn tot 20 jaar is verlaagd.<sup>49</sup> Daarnaast is in de Huisvestingsverordening 2019 de inkomensgrens verhoogd van 55.197 euro naar 60.095 euro in plaats van met de reguliere indexatie. Daarmee is uitvoering gegeven aan het deel van de ambitie om de inkomensgrens te verhogen.<sup>50</sup> We constateren echter dat de gemeente een beperkte concrete stap heeft gezet in het realiseren van eeuwigdurend middenhuur; eeuwigdurend middenhuur is niet de standaard geworden bij nieuwbouwwoningen.

#### *Conclusie*

Het college heeft drie passende en dekkende maatregelen getroffen, gericht op een meetbaar resultaat voor de stad. Er zijn afspraken gemaakt met belangenorganisaties van particuliere verhuurders om woningen gebouwd in het middensegment huur voor 25 jaar in dit segment te behouden en dit is vastgelegd in de in 2020 gewijzigde *Doelgroepenverordening 2019*. Hiermee is eeuwigdurend middenhuur echter niet gerealiseerd. Daarnaast is in het *Woningbouwplan 2018-2025* vastgelegd dat eeuwigdurende middeldure huur op specifieke locaties wordt toegepast. Wel is de inkomensgrens voor middeldure huurwoningen in de huisvestingsverordening naar boven aangepast. We constateren echter dat er bij de gehele ambitie een beperkte concrete stap

---

<sup>i</sup> Het Vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave. Het draagt bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en afdwingbaarheid bij de toepassing van de eis dat elk woningbouwinitiatief voor minimaal 25% uit sociale huurwoningen bestaat. Bron: Nota Vereveningsfonds voor een socialere woningvoorraad, van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR654525/1>

is gezet, omdat niet voor alle nieuwbouwwoningen in het middensegment geldt dat ze eeuwigdurend middenhuur blijven; dit geldt alleen voor nieuwbouw op specifieke locaties.

### 3.3.5 Lobby richting het Rijk

Ambitie 1. We zetten met kracht de **lobby richting het Rijk** voort om **regulering van het middensegment** mogelijk te maken. Zo proberen we te voorkomen dat **sociale woningen** (corporatie en particulier) bij **liberalisatie** meteen **verdwijnen naar het duurste segment**.

#### *College lobbyt om regulering middensegment mogelijk te maken*

De ambtelijke organisatie heeft hier twee maatregelen aangedragen die wij meer zien als resultaten als gevolg van lobby: deze zijn dan ook beschreven bij het oordeel over de concrete stap. Het college lobbyt in Metropoolregio Amsterdam (MRA) en G4-verband bij het Rijk voor oplossingen voor de knelpunten in de beschikbaarheid van woningen in het sociale en middensegment. De lobbyactiviteiten hebben een inspanningsverplichting. We zien het lobbyen als een intensivering van bestaand beleid: lobbyen is niet nieuw, het is wel urgenter geworden gezien de marktontwikkelingen. Het lobbywerk bij het Rijk heeft volgens de ambtelijke organisatie de grootste potentie voor effect omdat regelgeving van het Rijk afkomstig moet zijn, waarbij minder particuliere huurwoningen uit het betaalbare deel verschuiven naar het vrije marktgedeelte van de markt.<sup>51</sup>

#### *Maatregel passend voor de ambitie*

We constateren dat de maatregel past bij de ambitie: middels de lobby wordt de totstandkoming van afspraken over de regulering van het middensegment beoogd.

#### *Maatregel dekt de belangrijkste aspecten van de ambitie*

Daarnaast dekt de maatregel de belangrijkste elementen van de ambitie: middels de lobby probeert de ambtelijke organisatie het middensegment te reguleren.

#### *Concrete stap gezet*

Er zijn afspraken vastgelegd in de *Woondeal* (zie kader *De Woondeal van de MRA is een samenwerkingsagenda*). In de *Woondeal* met het Rijk worden twee instrumenten aangekondigd om gemeenten een meer betaalbaar aanbod te laten behouden: 1. de 'noodknop' waarmee gemeenten desgewenst de aanvangshuur van vrije sector huurwoningen zouden kunnen reguleren en 2. een maximering van het meewegen van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel (WWS) op 33%. Dit moet ervoor zorgen dat sociale huurwoningen met een hoge WOZ-waarde en verder een geringe kwaliteit (weinig punten) minder makkelijk in het dure huursegment terechtkomen.<sup>52</sup> Op 5 juli 2019 werd de *Woondeal* met de MRA getekend.<sup>53</sup>

#### *De Woondeal van de MRA is een samenwerkingsagenda<sup>54</sup>*

De *Woondeal* bevat afspraken met het Rijk en is een wederzijdse erkenning van de opgaven op de woningmarkt in de MRA; legt de wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen ten aanzien van die opgaven vast; vormt een startpunt van een

langjarig samenwerkingstraject; heeft als doel om door bundeling van krachten van verschillende overheidslagen de woningbouwproductie en het functioneren van de woningmarkt structureel te verbeteren, evenals de leefbaarheid.<sup>55</sup>

De Woondeal tussen het Rijk en de MRA is breed opgezet. Het bevat afspraken over: (1) De betaalbaarheid en toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad; (2) De woningbouwproductie, versnellingsmogelijkheden en gebiedsontwikkeling; en (3) De integrale verstedelijkingsopgave.

Er is een concrete stap gezet doordat afspraken zijn vastgelegd in de Woondeal. De invulling van de Woondeal is echter niet concreet vastgesteld: de gemaakte afspraken zijn niet vertaald naar regels. De maximering van de WOZ-waarde binnen het WWS is niet controversieel verklaard, dit moet op 1 januari 2022 in werking treden. Daarnaast heeft het Rijk als alternatief voor de noodknop ingegrepen in de huurstijging in het vrije huursegment. De aanvangshuren zijn echter nog steeds vrij.<sup>56</sup> Nieuwe regelgeving komt pas met het nieuwe kabinet.

### *Conclusie*

We constateren dat het college met een passende set aan maatregelen een concrete stap heeft gezet om deze ambitie te realiseren door het lobbyen. Er zijn stappen gezet om tot afspraken te komen, zoals vastgelegd en ondertekend in de Woondeal. Het beoogde resultaat is door omstandigheden niet behaald en moet de volgende coalitieperiode verder worden opgepakt.

### **3.3.6 Deelconclusie over ambities volume woningen middeldure segment**

Er is veel inzet geweest voor het realiseren van middeldure huurwoningen. Voor alle vijf ambities geldt dat het college maatregelen heeft getroffen die gericht zijn op een resultaat voor de stad. Voor vier van de vijf ambities zijn er beperkte concrete stappen gezet. De afgelopen drie jaar is er gebouwd, maar het is niet gelukt om in de richting van het aantal gemiddelde beoogde nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment te komen. Daarnaast ligt het aantal woningen dat middels liberalisatie in het middensegment terechtkomt ook ver onder de ambitie van 1.300 woningen. Verder is er een beperkte concrete stap gezet in het realiseren van eeuwigdurend middenhuur: er is een beleidsregel vastgelegd waarin is opgenomen dat eeuwigdurende middeldure huur op specifieke locaties wordt toegepast. Ook is voor de overige woningen via een intentieverklaring en de in 2020 gewijzigde *Doelgroepenverordening 2019* vastgelegd dat huurwoningen gebouwd in het middensegment voor 25 jaar in dit segment blijven. Ten slotte is er voor één ambitie een concrete stap gezet: met lobbywerk is de Woondeal met het Rijk opgesteld en ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd over de regulering van het middensegment. Dit heeft echter nog niet tot nieuwe wet- en regelgeving geleid. Dit moet in de volgende coalitieperiode verder worden opgepakt door het nieuwe kabinet.

### 3.4 Ambities rond betaalbare huur

Naast de ambities over het volume van woningen is er binnen het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* ook aandacht voor betaalbare huur. Een van de drie ambities omtrent betaalbare huur is nieuw deze collegeperiode, en twee ambities zijn een continuering van beleid.

Hierna lopen we de ambities horend bij betaalbare huur een voor een langs.

#### 3.4.1 Afspraken met particuliere verhuurders over maximering huur

Ambitie 10. Met **particuliere verhuurders** maken we, op vrijwillige basis, **prestatieafspraken over middenhuur. Doel is maximering van de huur in ruil voor een gunstiger erfpachtcontract.** Van elke twee woningen uit het particuliere en sociale segment die op deze manier worden **behouden voor het middensegment** wordt er **een corporatiewoning minder geliberaliseerd.**

Deze ambitie bestaat uit meerdere elementen. Wij interpreteren de kernelementen als: het maken van afspraken met particuliere verhuurders, maximering van de huur in ruil voor een gunstiger erfpachtcontract en de koppeling tussen het behoud van woningen in het middensegment en het liberaliseren van corporatiewoningen. Voor het realiseren van deze ambitie is dezelfde maatregel aangedragen als voor het realiseren van ambitie 12 (zie paragraaf 3.4.2).

##### *College treft twee nieuwe maatregelen*

Voor deze ambitie is door de ambtelijke organisatie een maatregel aangeleverd om middels een intentieverklaring met afspraken met belangenorganisaties van particuliere verhuurders de huurstijging in het sociale en middensegment te beperken, met als doel het vergroten van de betaalbaarheid, meer zekerheden voor huurders en een lagere drempel om door te stromen. Dit is nieuw beleid. Deze maatregel is gericht op een maximering van de huurprijs en is daarmee gericht op een concreet resultaat voor de stad. Daarnaast zien wij het opstellen van het beleidskader ook als maatregel. Dit is niet aangeleverd door de ambtelijke organisatie. Het opstellen van het beleidskader is een nieuwe maatregel met een inspanningsverplichting. Het levert beleid op, maar er is nog niet direct iets merkbaar voor de stad.

##### *Maatregelen passend voor de ambitie*

De maatregelen om afspraken te maken met belangenorganisaties van particuliere verhuurders en het opstellen van het beleidskader passen inhoudelijk bij de ambitie om via afspraken met belangenorganisaties van particuliere verhuurders de huur te maximeren.

##### *Maatregelen dekken de ambitie niet*

De maatregelen dekken niet alle elementen van de ambitie. Er wordt niks over een

gunstiger erfpachtcontract genoemd en ook niet over de koppeling tussen het behoud van woningen in het middensegment en het liberaliseren van corporatiewoningen.

*Gemeente heeft concrete stappen gezet*

We constateren dat er voortgang is geboekt op deze ambitie, doordat er middels een intentieverklaring afspraken met drie belangenorganisaties van particuliere verhuurders zijn gemaakt over huurstijging in het middensegment. Het beleidskader is vervolgens aangepast in juni 2020 en de doelgroepenverordening in december 2020; de afspraken uit de intentieverklaring zijn dus vastgelegd in het beleid. De intentieverklaring heeft betrekking op nieuwe woningen dus het wordt pas over enkele jaren zichtbaar wat dit heeft opgebracht.

*Conclusie*

We constateren dat het college twee nieuwe maatregelen heeft getroffen die passen bij de ambitie, maar slechts een gedeelte van de ambitie dekken. De gemeente heeft een concrete stap gezet doordat er afspraken zijn gemaakt met belangenorganisaties van particuliere verhuurders over de middenhuur. Daarnaast zijn het beleidskader en de verordening aangepast.

### 3.4.2 Huurstijgingen worden gelijkgetrokken en beperkt

**Ambitie 12. Huurstijgingen in het sociale en het middensegment worden gelijkgetrokken en beperkt.**

Wij interpreteren deze maatregel als het gelijktrekken van huurstijgingen in het middensegment aan de huurstijgingen die in het sociale segment gelden. Huurstijgingen in het sociale segment worden landelijk vastgesteld. Voor het realiseren van deze ambitie is dezelfde maatregel aangedragen als voor het realiseren van ambitie 10 (zie paragraaf 3.4.1).

*College treft twee nieuwe maatregelen*

Voor deze ambitie is door de ambtelijke organisatie één maatregel aangeleverd: via een intentieverklaring met belangenorganisaties van particuliere verhuurders zijn afspraken gemaakt om de huurstijging in het sociale en middensegment te beperken. Het doel hiervan is het vergroten van de betaalbaarheid van woningen, meer zekerheden voor huurders en een lagere drempel om door te stromen. Dit betreft een nieuwe maatregel, met als doel de aanpassing van beleid. Deze maatregel is gericht op het betaalbaar houden van woningen en beoogt daarmee een meetbaar resultaat voor de stad. Daarnaast zien wij net als bij ambities 10 en 11 het wijzigen van het beleidskader als maatregel, maar die is niet aangeleverd door de ambtelijke organisatie. Het wijzigen van het beleidskader is een nieuwe maatregel met een inspanningsverplichting. Het levert beleid op, maar er is nog niet direct iets merkbaar voor de stad.

*Maatregelen passend voor de ambitie*

De maatregelen passen inhoudelijk bij de ambitie. Het maken van afspraken met

belangenorganisaties van particuliere verhuurders over onder andere huurstijging en het vastleggen in het kader vinden we passen bij de ambitie om huurstijgingen te beperken en gelijk te trekken.

*Set aan maatregelen dekkend voor de ambitie*

We vinden de twee maatregelen de belangrijkste elementen van deze ambitie dekken: het beperken van huurstijgingen in het middensegment komt terug in zowel de intentieverklaring als in het beleidskader.

*Gemeente heeft een concrete stap gezet*

We constateren dat er voortgang is geboekt op deze ambitie doordat er middels een intentieverklaring afspraken met drie belangenorganisaties van particuliere verhuurders zijn gemaakt over huurstijging in het middensegment. Het beleidskader is vervolgens aangepast in juni 2020 en de *Doelgroepenverordening 2019* in december 2020. We constateren dat er een concrete stap is gezet.

*Conclusie*

We concluderen dat er met twee nieuwe passende en dekkende maatregelen een concrete stap is gezet om deze ambitie te verwezenlijken. Er zijn middels de intentieverklaring afspraken gemaakt over huurstijgingen in het middensegment, en dit is vervolgens vastgelegd in het beleidskader en de doelgroepenverordening.

### 3.4.3 Woningen mogen alleen nog maar betaalbaar worden verhuurd

Ambitie 14. We willen dat **woningen van beleggers alleen maar betaalbaar mogen worden verhuurd**, door onder andere **middenhuur** op te nemen in het **bestemmingsplan**. Voor de **bestaande bouw verkennen we de mogelijkheden voor het invoeren van een verhuurvergunning**.

*College treft twee nieuwe en één bestaande maatregel gericht op een resultaat voor de stad*

Om uitvoering te geven aan de ambitie om woningen van beleggers alleen maar betaalbaar te verhuren, zijn drie maatregelen getroffen:

- 1 Het invoeren van een verhuurvergunning om slecht verhuurverdrag tegen te gaan.
- 2 Middenhuur wordt in het bestemmingsplan opgenomen om meer middeldure woningen bij herstructurering te realiseren.
- 3 De doelgroepenverordening wordt aangepast.

De ambtelijke organisatie benoemt dat voor het realiseren van middeldure huur bij voorkeur gebruikgemaakt wordt van privaatrechtelijke maatregelen, zoals erfpacht of de anterieure overeenkomst. Dit is het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel.<sup>57</sup> Als dit niet kan, wordt gebruikgemaakt van het bestemmingsplan in combinatie met de doelgroepenverordening.<sup>58</sup>



Deze maatregelen beogen allemaal betaalbare woningen en zijn dus gericht op een resultaat voor de stad. Het invoeren van een verhuurvergunning en middenhuur in het bestemmingsplan zijn twee nieuwe maatregelen, en het aanpassen van de doelgroepenverordening is bestaand beleid.

*Alle drie de maatregelen passen bij de ambitie*

De drie maatregelen vinden we passen bij de ambitie, ze dragen alle drie bij aan het betaalbaar verhuren van woningen.

*Maatregelen dekken de belangrijkste aspecten van de ambitie*

De drie maatregelen dekken alle belangrijke elementen uit de ambitie waaronder de opname van middenhuur in het bestemmingsplan en het invoeren van een verhuurvergunning.

*Gemeente heeft concrete stappen gezet*

We constateren dat de gemeente concrete stappen heeft gezet. Zo is via de verordening middenhuur in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast heeft het college een eerste onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een Amsterdamse verhuurvergunning en lopen er pilots in Groningen, Schiedam en Tilburg. Op basis van de eerste resultaten van de pilots heeft de minister toegezegd een wetsvoorstel voor een verhuurvergunning voor te bereiden.<sup>59</sup> De verhuurvergunning is niet ingevoerd, de ambtelijke organisatie benoemt dat dit afhankelijk is van het vaststellen van de landelijke wetgeving door het Rijk.

*Conclusie*

Op basis van de aangeleverde informatie concluderen we dat er drie passende en dekkende maatregelen zijn getroffen aan de hand waarvan er een concrete stap is gezet om deze ambitie te verwezenlijken. Middenhuur is in het bestemmingsplan opgenomen en de mogelijkheid voor het invoeren van een verhuurvergunning is verkend.

#### **3.4.4 Deelconclusie ambities rond betaalbare huur**

We constateren dat de ambtelijke organisatie op voortvarende wijze aan de slag is gegaan met het uitvoeren van de drie ambities gericht op betaalbare huur. Dit heeft geleid tot nieuwe maatregelen, zoals het invoeren van de verhuurvergunning, en het voortzetten van bestaand beleid, zoals het beperken van huurstijging in het sociale en middensegment. Alle maatregelen zijn gericht op een resultaat voor de stad. We zien dat er op alle ambities concrete stappen zijn gezet. Zo zijn er middels een intentieverklaring afspraken gemaakt met drie belangenorganisaties van particuliere verhuurders over de middenhuur en dit is ook opgenomen in de doelgroepenverordening en heeft geleid tot de aanpassing van beleid. Daarnaast is er met drie passende en dekkende maatregelen uitvoering gegeven aan ambitie 14 door middenhuur in het bestemmingsplan op te nemen, en is de mogelijkheid verkend voor het invoeren van een verhuurvergunning. Bij ambitie 12 zien we een concrete stap: aan deze ambitie is uitvoering gegeven door het opstellen en ondertekenen van een intentieverklaring door drie belangenorganisaties van particuliere verhuurders met afspraken die deels zijn opgenomen in de doelgroepenverordening en

het opstellen van het beleidskader. Op deze manier zijn er afspraken gewijzigd over huurstijgingen.

### 3.5 Onderzoek naar een alternatieve financieringsfaciliteit

Ambitie 5. Om investeringen van corporaties in woningenverbeteringen, renovatie, isolatie en nieuwbouw van woningen mogelijk te maken, wordt **onderzocht** of de gemeente een **alternatieve financieringsfaciliteit** kan aanbieden voor corporaties.

#### *College heeft één nieuwe maatregel getroffen*

Voor deze ambitie is één maatregel getroffen die gelijk is aan de ambitie: onderzoek naar een alternatieve financieringsfaciliteit voor corporaties. Dit is een nieuwe maatregel in deze coalitieperiode en omdat het een onderzoek betreft is de maatregel inspanning gericht zonder direct effect voor de stad.

#### *Maatregel passend voor de ambitie*

Deze maatregel vinden we passen bij de ambitie; de maatregel is gelijk aan de ambitie.

#### *Maatregel dekt de belangrijkste elementen van de ambitie*

De maatregel dekt de belangrijkste elementen van de ambitie, omdat de maatregel hetzelfde is als de ambitie.

#### *Concrete stap, onderzoek is uitgevoerd*

Ten eerste zijn er afspraken gemaakt met woningcorporaties. In de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* is opgenomen dat alternatieve financiële constructies gezamenlijk worden onderzocht. Er is ongeveer 40.000 euro besteed aan het uitbesteden van deze onderzoeksopdracht in het voorjaar van 2020. In november 2020 is een rapport uitgebracht met de bevindingen waaruit blijkt dat een alternatieve financieringsfaciliteit niet bijdraagt aan een grotere investeringscapaciteit van woningcorporaties. Het college heeft het rapport met de aanbiedingsbrief op 28 januari 2021 naar de raad gestuurd.<sup>60</sup>

#### *Conclusie*

Er is een passende en dekkende maatregel getroffen om deze ambitie te verwezenlijken en het onderzoek is afgerond. We constateren dat deze ambitie is gerealiseerd.

### 3.6 Bij nieuwbouw wordt een woonplicht ingevoerd

Ambitie 15. Bij **nieuwbouw** wordt binnen de wettelijke mogelijkheden een **woonplicht ingevoerd**, waarop ontheffing onder strikte voorwaarden mogelijk is.

#### *College treft één nieuwe maatregel*

Het college heeft één maatregel, het invoeren van de zelfbewoningsplicht, voor deze ambitie getroffen. Dit is een nieuwe maatregel, bedoeld om minder woningen weg te laten

vloeien naar het particuliere verhuursegment. Deze maatregel is gericht op het creëren van betaalbare woningen en deze beoogt een concreet resultaat voor de stad.

*Maatregel past bij de ambitie*

De maatregel is gelijk aan de ambitie, hierdoor constateren we dat de maatregel bij de ambitie past.

*Ondanks één maatregel dekkend voor de ambitie*

De maatregel om de zelfbewoningsplicht in te voeren, dekt de belangrijke aspecten van de ambitie.

*Gemeente heeft stappen gezet*

We constateren dat de gemeente een concrete stap heeft gezet om deze ambitie te verwezenlijken. De zelfbewoningsplicht is voor nieuwbouwwoningen ingevoerd door middel van een verhuurverbod. De maatregel is gerealiseerd door het vaststellen van de beleidsregels nieuwbouwkooptoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam en geldt vanaf 8 juli 2020. Het verhuurverbod is van toepassing op grond die de gemeente in erfpacht uitgeeft en bij transformaties. De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in het erfpachtcontract via een algeheel verbod op verhuur en is daardoor van kracht voor onbepaalde tijd.<sup>61</sup> Het ministerie van BZK kijkt daarnaast naar de mogelijkheid van een landelijke 'opkoopbescherming' voor bestaande woningen in bepaalde gebieden.<sup>62</sup> De wet is begin 2021 gewijzigd, de gemeente is nu bezig met het voorbereiden van de invoering van een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen in 2022.<sup>63</sup>

*Conclusie*

We concluderen dat er een passende en dekkende maatregel is getroffen om uitvoering te geven aan deze ambitie. Er is een concrete stap gezet in het realiseren van deze ambitie door het invoeren van het verhuurverbod voor nieuwbouwwoningen.

### 3.7 De helft van de nieuwbouw wordt gereserveerd voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten

Ambitie 16. In het segment **betaalbare vrije sector** (middeldure huur en middeldure koop) en **dure segment** (dure huur en dure koop) streven we ernaar **de helft van de nieuwbouw te reserveren voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten.**

*College treft vier maatregelen, waarvan twee bestaande maatregelen*

Er zijn volgens de ambtelijke organisatie vijf maatregelen die uitvoering geven aan deze ambitie:

- 1 Er komen voorrangregels voor gereguleerde middeldure huurwoningen via een huisvestingsverordening.
- 2 Het streven om de helft van de nieuwbouw te reserveren voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten.

- 3 Nieuwbouwwoningen in het betaalbare vrije sector huursegment eeuwigdurend middenhuur laten blijven, en de inkomensgrens van middenhuur gaat naar een (gezins-)inkomen van 60.000 euro.
- 4 Als onderdeel van de samenwerkingsafspraken is het bevorderen van de doorstroming vastgelegd in afspraak 9b: ten minste 50% van de middeldure huurwoningen wordt bij voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten in de regio Amsterdam.
- 5 De voorwaarde één toewijzing aan doorstromers uit de sociale sector.

Ons inziens past één maatregel niet goed bij deze ambitie maar bij ambitie 13 (zie paragraaf 3.3.4). Deze maatregel nemen we daarom daar mee. De andere vier maatregelen laten zich samenvatten in twee maatregelen die we hebben beoordeeld: het aanpassen van de huisvestingsverordening met een voorrangregeling en het maken van afspraken met woningcorporaties over doorstroming. Beide maatregelen zijn bestaand beleid en beogen een meetbaar resultaat voor de stad. In de huisvestingsverordening is een voorrangregeling opgenomen voor de gereguleerde middeldure huurwoningen, zoals een inkomenseis of gezinnen met minderjarige kinderen. In de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* is opgenomen dat ten minste 50% van de middeldure huurwoningen bij voorrang wordt aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten in de regio Amsterdam.

#### *Maatregelen passend voor de ambitie*

We vinden de maatregelen passen bij de ambitie. Het aanpassen van de huisvestingsverordening en het maken van afspraken met woningcorporaties over doorstroming passen inhoudelijk bij deze ambitie. We constateren ook dat de maatregelen niet enkel nieuwbouw dekken, zoals in de ambitie wordt beschreven, maar ook slaat op de bestaande woningvoorraad. Dit beaamt de ambtelijke organisatie ook.<sup>64</sup>

#### *Maatregelen niet dekkend voor de ambitie*

De maatregelen dekken niet alle belangrijke aspecten van de ambitie. In de ambitie is ook het dure segment opgenomen, dit wordt met deze maatregelen niet gedekt. Ook de voorrang bij koopwoningen wordt niet geraakt. Dit is ook niet verwonderlijk, want dit mag niet van de wet. Om dit wel te kunnen doen, is aanpassing van de Huisvestingswet noodzakelijk. De ambtelijke organisatie geeft aan dat dit bij de evaluatie van de Huisvestingswet mogelijk wordt gewijzigd.<sup>65</sup> Ten slotte gelden de maatregelen niet uitsluitend voor Amsterdammers, wat betekent dat inwoners die een sociale huurwoning achterlaten buiten Amsterdam, ook voorrang krijgen.

#### *Gemeente heeft concrete stappen gezet*

De gemeente heeft concrete stappen gezet om deze ambitie te realiseren, er zijn afspraken vastgelegd over voorrang met woningcorporaties in de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* en er zijn voorrangregels in de huisvestingsverordening opgenomen. De voorrangregeling gaat in op twee typen woningen (woningen met drie kamers of meer, en woningen met een maximale huur), voor de rest van de woningen in het middensegment

geldt geen voorrangregeling, behalve de voorrang voor bepaalde beroepsgroepen.<sup>66</sup> De voorrangregeling heeft enkel betrekking op huurwoningen: voorrang geven bij koopwoningen is wettelijk niet toegestaan.<sup>67</sup>

### *Conclusie*

We constateren dat het college twee passende maatregelen<sup>j</sup> heeft getroffen. De maatregelen dekken niet alle belangrijke aspecten van de ambitie, het dure segment is niet opgenomen in de maatregelen en de aangeleverde maatregelen lijken ook niet te gelden voor alle Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten. Verder is de voorrang bij toewijzing van koopwoningen in het middeldure en dure segment niet voorzien van maatregelen, omdat deze voorrang wettelijk niet is toegestaan. Er zijn concrete stappen gezet om deze ambitie te realiseren, doordat er voorrangregels voor gereguleerde middeldure huurwoningen zijn opgenomen in de huisvestingsverordening. Daarnaast is er in de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* opgenomen dat ten minste 50% van de middeldure huurwoningen bij voorrang wordt aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten in de regio Amsterdam. Dit impliceert dat dit niet uitsluitend voor Amsterdammers geldt, wat betekent dat inwoners die een sociale huurwoning achterlaten buiten Amsterdam ook voorrang krijgen.

## **4 Verdieping: afspraken met belangenorganisaties van particuliere verhuurders**

### **4.1 Aanleiding voor de verdieping**

Deze verdieping focust zich op het maken van afspraken met de belangenorganisaties van particuliere verhuurders IVBN, Vastgoed Belang en NEPROM en het vastleggen hiervan in een intentieverklaring. Deze maatregel is relevant voor meerdere ambities: voor ambities 10<sup>k</sup>, 11<sup>l</sup> en 12<sup>m</sup> is de intentieverklaring aangedragen als manier om hier uitvoering aan te geven. Daarnaast hangt de intentieverklaring samen met ambitie 7<sup>n</sup>: het bouwen van 1.670 woningen in het middeldure segment. Dit laat zien dat de intentieverklaring ingrijpt op

---

<sup>j</sup> Er zijn vijf maatregelen aangeleverd, echter zien wij samengevat twee maatregelen die bij deze ambitie passen.

<sup>k</sup> Ambitie 10. Met particuliere verhuurders maken we, op vrijwillige basis, prestatieafspraken over middenhuur. Doel is maximering van de huur in ruil voor een gunstiger erfpachtcontract. Van elke twee woningen uit het particuliere en sociale segment die op deze manier worden behouden voor het middensegment, wordt er een corporatiewoning minder geliberaliseerd.

<sup>l</sup> Ambitie 11. Particuliere woningen die in het sociale segment vallen, en aantoonbaar niet worden uitgepand voor ten minste 50 jaar, tellen mee in de aantallen voor de sociale voorraad.

<sup>m</sup> Ambitie 12. Huurstijgingen in het sociale en het middensegment worden gelijkgetrokken en beperkt.

<sup>n</sup> Ambitie 7. Van de nieuw te bouwen woningen worden er elk jaar 1.670 gebouwd in het segment middenhuur (tot 971 euro). Meer is niet mogelijk, omdat voor de bouw van 5.900 woningen dure huur, 12.500 woningen koop en 4.900 woningen voor jongeren en studenten al contracten gesloten zijn.

meerdere elementen van het coalitieakkoord binnen het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens*.

Omdat de intentieverklaring relevant is voor meerdere ambities, zijn we benieuwd wat de intentieverklaring inhoudt en hoe het doorwerkt in het beleid. In deze verdieping stellen we daarom de volgende onderzoeksvraag: *Hoe is de intentieverklaring tot stand gekomen, wat houden deze afspraken in en wat heeft de intentieverklaring opgeleverd?*

We hebben de verdieping uitgevoerd door een interview te houden met degenen van de ambtelijke organisatie die betrokken zijn geweest bij dit proces. Daarnaast hebben we de aangeleverde documentatie geanalyseerd en hebben we gesproken met de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) over wat zij, als representant van de huurders, van de intentieverklaring vinden.

## 4.2 Bevindingen verdieping

### *Doel en totstandkoming intentieverklaring*

De intentieverklaring is een set aan afspraken, of inspanningsverplichtingen, gemaakt met drie belangenorganisaties van particuliere verhuurders. De intentieverklaring heeft betrekking op nieuwe middeldure huurwoningen. De ambtelijke organisatie noemt het doel van de intentieverklaring tweeledig: het ene doel was om uitvoering te geven aan het coalitieakkoord om zo in de periode 2020-2025 10.000 middeldure huurwoningen te realiseren. Dit is in lijn met de ambitie om jaarlijks 1.670 middeldure huurwoningen te bouwen: door een afspraak te maken om komende vijf jaar 10.000 woningen te realiseren, neemt de waarschijnlijkheid toe om 1.670 woningen in een jaar te realiseren. Volgens de ambtelijke organisatie kan de ambitie zo ook nog gehaald worden als er vertraging of uitval is.<sup>68</sup> Voor de realisatie van middeldure huur- en koopwoningen heeft de gemeente volgens de ambtelijke organisatie de markt nodig.<sup>69</sup> Het andere doel was om op betere voet met de marktpartijen te komen. De keuze voor een intentieverklaring in plaats van het maken van reguliere afspraken heeft ook met dit doel te maken: op deze manier wilden de betrokkenen naar buiten laat zien dat deze partijen met elkaar op één lijn zitten.<sup>70</sup> Met de intentieverklaring wilden de gemeente en marktpartijen laten zien elkaar nodig te hebben. De intentieovereenkomst was volgens de ambtelijke organisatie daarvoor de meest geschikte en haalbare vorm.<sup>71</sup>

In november 2019 is de ambtelijke organisatie van start gegaan met het proces van het opstellen van de intentieverklaring en op 3 februari 2020 is de intentieverklaring getekend. In eerste instantie waren IVBN en Vastgoed Belang betrokken, en later sloot NEPROM aan.<sup>72</sup>

### *Inhoud afspraken intentieverklaring*

De intentieverklaring is een document met twaalf afspraken die gericht zijn op het stimuleren van de productie van nieuwe en het behoud van bestaande middeldure huur- en koopwoningen (zie B2.3). De afspraken gaan in op de huurprijs, huurverhogingen en de

uitpandtermijn van de woningen (het moment dat een pand uit de huur mag worden genomen om het te verkopen).

In het proces zijn er maatregelen afgevallen omdat deze juridisch niet mogelijk bleken, zoals het verlagen van de grondprijs. Verder zijn er compromissen gesloten, bijvoorbeeld over de 25 jaar vaste huur - dit werd 20 jaar. Voor de zittende huurder gelden de beperkende voorwaarden ten aanzien van de huurprijs na deze 20 jaar nog 5 jaar. Ook bij de afspraak over de jaarlijkse huurverhoging van maximaal de inflatie (CPI) zijn door de extra 1%-punt daarbovenop beleggers tegemoetgekomen. Deze afspraken zijn niet gemaakt met betrekking tot bestaande middeldure huurwoningen.<sup>73</sup>

#### *Wat heeft de intentieverklaring opgeleverd*

Een deel van de afspraken uit de intentieverklaring is vervolgens vastgelegd in sturende kaders en verordeningen en geldt dus ook voor partijen die niet betrokken zijn geweest bij de intentieverklaring. Hierdoor is de intentieverklaring minder vrijblijvend en dus niet enkel een intentie. Wij zien vier van de twaalf afspraken uitgewerkt in het beleidskader of de doelgroepenverordening.<sup>74o</sup> Zodoende kan er op de afspraken die zijn vastgelegd in een kader of verordening worden gehandhaafd. En indien daar niet aan wordt voldaan, zijn er financiële consequenties aan verbonden.<sup>75</sup>

Wat betreft het monitoren van de afspraken uit de intentieverklaring benoemt de ambtelijke organisatie twee manieren hoe ze zicht heeft op de uitvoering. Ten eerste via de reguliere overleggen waar de gemeente en de marktpartijen aan tafel zitten (ambtelijk en bestuurlijk bouwoverleg) en ten tweede via de evaluatie van de tenders die de gemeente uitvoert en waarover ook toezeggingen aan de marktpartijen zijn gedaan.<sup>76</sup> De intentieverklaring is hier echter geen standaard agendapunt, maar er wordt wel altijd besproken hoeveel woningen in aanbouw zijn.<sup>77</sup>

Wat betreft het doel van de intentieverklaring om de komende vijf jaar 10.000 woningen te bouwen, zijn er in 2020 575 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen. Hiervan is niet bekend welk deel van corporaties en welk deel van particuliere verhuurders is. Dit aantal nieuwe woningen in het middenhuursegment blijft achter bij de ambitie om jaarlijks 1.670 woningen in het middeldure segment te bouwen.

In onderstaande tabel zijn de voorraad voor 2019 en de planvoorraad voor 2021 tot en met 2024 opgenomen.<sup>p</sup> De voorraad middeldure huurwoningen betrof in 2020 naar schatting 30.902.<sup>78</sup> Het aantal nieuwe middeldure huurwoningen is in 2020 ongeveer 1,86% van het totale aantal middeldure huurwoningen. Wat betreft de planvoorraad zou het mogelijk moeten zijn om in 2025 10.000 woningen in het middensegment gebouwd te hebben.

<sup>o</sup> We denken dat afspraak 2 van de intentieverklaring in artikel 1 van het beleidskader is vastgelegd, afspraak 5 in artikel 4 in de doelgroepenverordening, afspraak 8 in artikel 2 van het beleidskader en afspraak 10 in artikel 1 van het beleidskader.

<sup>p</sup> De voorraad van 2020 en planvoorraad voor 2025 waren nog niet bekend tijdens dit onderzoek.

Tabel 4.1 - Getallen woningen in Amsterdam

Woningen in Amsterdam	Voorraad <sup>79</sup>		Planvoorraad <sup>80</sup>				
	2019:	2020:	2021:	2022:	2023:	2024:	2025:
Totaal	441.467	/	13.934	13.170	10.201	12.456	/
Totaal middeldure huur	30.902*	/	4.271	2.757	2.643	4.312	/

\* dit is een geschat aantal woningen.<sup>81q</sup>

#### *Wat vindt de FAH van de intentieverklaring*

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) vertegenwoordigt huurders van sociale huurwoningen van corporaties en het middensegment van corporaties. Zij vertegenwoordigen niet de huurders van de woningen waar de intentieverklaring betrekking op heeft, toch vonden wij het zinvol om hen te vragen hoe zij tegen de intentieverklaring aankijken. De FAH verwacht dat de afspraken uit de intentieverklaring niet veel gaan bijdragen voor huurders in het middensegment, met als belangrijkste reden dat de afspraken in de intentieverklaring een korte periode beslaan waardoor de woningen slechts 25 jaar tot het middensegment behoren. Dit betekent volgens hen dat deze woningen na 25 jaar in het dure segment vallen. Dit is anders ingestoken in het sociale segment, waarmee de FAH het vergelijkt. Binnen het sociale segment blijft de nieuwe huurprijs onder de liberalisatiegrens.<sup>82</sup>

#### *Conclusie*

De invulling van de intentieverklaring was volgens de ambtelijke organisatie goed voor de samenwerking en verstandhouding tussen gemeente en marktpartijen bij de realisatie van betaalbare woningen en daarnaast voor de beeldvorming. Wat betreft de afspraken constateren we dat een aantal afspraken zijn uitgewerkt in kaders en verordeningen. Het toewijzen van woningen aan beroepsgroepen is verder uitgewerkt in de Huisvestingsverordening, hier zijn de beroepsgroepen in gespecificeerd.<sup>83</sup> In de *Doelgroepenverordening 2019* zijn onder andere afspraken over huurstijging in het middensegment opgenomen.<sup>84</sup> Daarnaast gelden de afspraken uit de intentieverklaring over maximering van middenhuur alleen voor nieuwbouwwoningen.

Ten slotte zien we dat er in 2020 in het middeldure segment relatief weinig is gebeurd op de woningmarkt. Hier heeft volgens de ambtelijke organisatie corona een rol bij gespeeld. Ambtelijk gezien is alles wel doorgegaan ondanks de coronacrisis.<sup>85</sup> Ook de komst van een nieuw college is mogelijk een reden voor de terughoudende houding van de marktpartijen

<sup>q</sup> Hier hebben we 7% van het totaal aantal woningen in Amsterdam in 2019 genomen.



om woningen te bouwen.<sup>86</sup> Daarnaast duurt het lang voordat er resultaat zichtbaar is voor huurders, want het bouwen van woningen is een langdurend proces. De ambtelijke organisatie beaamt dat het implementeren van de intentieverklaring en bijbehorende afspraken om een langetermijnproject gaat.<sup>87</sup> We constateren dat de invloed van de intentieverklaring nog niet zichtbaar is op de bouw van middeldure huurwoningen. Wat de invloed van de intentieverklaring op de huurprijs is, is nog niet vast te stellen, omdat dit pas op de lange termijn zichtbaar wordt.

### 4.3 Beschouwing op de uitkomsten van de verdieping

In hoofdstuk 3 zien we dat de gemeente voor veel ambities van het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* concrete stappen heeft gezet. Dit herkennen we in de verdieping naar de intentieverklaring: de gemeente heeft met het realiseren van de intentieverklaring concrete stappen gezet om te komen tot afspraken met belangenorganisaties van particuliere verhuurders over onder meer de bouw, huurprijzen en instandhoudingstermijnen van huurwoningen in het middensegment. Deze afspraken zijn voor een deel in het beleidskader en de verordeningen opgenomen. Deze concrete stappen hebben echter tot op heden nog maar beperkt resultaat gehad. Het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment blijft in 2020 achter bij het beoogde aantal en ontwikkelingen van huurprijzen zijn pas op de lange termijn zichtbaar. Dit zien we ook terug bij andere onderdelen van het thema. Ondanks dat er concrete stappen zijn gezet door de gemeente zijn niet altijd alle concrete resultaten bereikt. Daarvoor zijn twee verklaringen: de gemeente is afhankelijk van andere partijen en sommige ambities hebben een langetermijnperspectief waardoor er nog niet altijd concrete resultaten zichtbaar zijn.

## 5 Overkoepelende conclusie

In dit hoofdstuk geven we op basis van onze al eerder beschreven bevindingen en ons beoordelingskader antwoord op onze onderzoeksvraag. We behandelen eerst het deel van de onderzoeksvraag dat zich richt op de concrete stappen die zijn gezet om uitvoering te geven aan de ambities. We eindigen dit hoofdstuk met een samenvattende tabel waarin een opsomming wordt gegeven van punten die ons nog meer zijn opgevallen.

### 5.1 Conclusie: ambities betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens goed op weg

In de paragrafen van hoofdstuk 3 beoordeelden we in hoeverre het college met passende en dekkende maatregelen uitvoering heeft gegeven aan de ambities uit het coalitieakkoord op het gebied van betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens. Het beeld dat hieruit ontstaat is overwegend positief (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1 - Overzicht oordeel per ambitie

Ambitie	Oordeel passend	Oordeel dekkend	Oordeel concrete stappen
Ambitie 1. Lobby richting het Rijk	Ja	Ja	Ja
Ambitie 2. Het bouwen van 7.500 woningen per jaar	Ja	Ja	Ja
Ambitie 3. Elk jaar 2.500 corporatiewoningen bouwen	Ja	Ja	Ja
Ambitie 4. Minimale verkoop sociale corporatiewoningen	Ja	Ja	Ja
Ambitie 5. Onderzoek naar een alternatieve financieringsfaciliteit	Ja	Ja	Ja
Ambitie 6. Het omzetten van 1.300 corporatiewoningen naar woningen met middenhuur	Ja	Ja	Beperkte concrete stappen
Ambitie 7. 1.670 woningen bouwen in het segment middenhuur	Ja	Ja	Beperkte concrete stappen
Ambitie 8. De voorraad middenhuur groeit naar 48.000 woningen in 2025	Ja	Ja	Beperkte concrete stappen
Ambitie 9. Het streefpercentage sociale huur is 45%; hieronder is liberalisatie niet mogelijk	Ja	Ja	Ja
Ambitie 10. Afspraken met particuliere verhuurders over maximering huur	Ja	Nee	Ja
Ambitie 11. Woningen in het sociale segment die niet worden uitgepond voor tenminste 50 jaar tellen mee in de sociale voorraad	Ja	Grotendeels dekkend	Ja

Ambitie	Oordeel passend	Oordeel dekkend	Oordeel concrete stappen
Ambitie 12. Huurstijgingen worden gelijkgetrokken en beperkt	Ja	Ja	Ja
Ambitie 13. Nieuwbouwwoningen blijven eeuwigdurend middenhuur en de inkomensgrens gaat naar € 60.000	Ja	Ja	Beperkte concrete stappen
Ambitie 14. Woningen mogen alleen nog maar betaalbaar worden verhuurd	Ja	Ja	Ja
Ambitie 15. Bij nieuwbouw wordt een woonplicht ingevoerd	Ja	Ja	Ja
Ambitie 16. De helft van de nieuwbouw wordt gereserveerd voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten	Ja	Nee	Ja

### 5.1.1 Merendeel maatregelen gericht op resultaten voor de stad

Het merendeel van de ambities met bijbehorende maatregelen is gericht op resultaten voor de stad en beoogt voldoende betaalbare woningen in het sociale en middeldure segment. Hieronder vallen de ambities om woningen te bouwen en de ambities die een betaalbare huur beogen. We vinden de focus op resultaten voor de stad passen bij het thema; het thema *betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens* impliceert dat er wordt ingezet op een resultaat voor de burger. Een van de ambities heeft geen direct effect op de stad en kan gezien worden als inspanningsverplichting. Het gaat om ambitie 5<sup>r</sup> waarin onderzoek naar een alternatieve financieringsfaciliteit voor corporaties is aangekondigd. Dit onderzoek is bedoeld om kennis te vergaren over eventuele mogelijkheden voor een nieuwe vorm van financiering. Binnen andere ambities die gericht zijn op een resultaat voor de stad, zijn er wel maatregelen die meer intern gericht zijn zonder direct effect voor de stad. Het gaat dan bijvoorbeeld om het opstellen van een beleidskader naar aanleiding van de intentieverklaring. Dit is een intern gericht resultaat en komt terug bij ambities 10<sup>s</sup>,

<sup>r</sup> Ambitie 5. Om investeringen van corporaties in woningenverbeteringen, renovatie, isolatie en nieuwbouw van woningen mogelijk te maken, wordt onderzocht of de gemeente een alternatieve financieringsfaciliteit kan aanbieden voor corporaties.

<sup>s</sup> Ambitie 10. Met particuliere verhuurders maken we, op vrijwillige basis, prestatieafspraken over middenhuur. Doel is maximering van de huur in ruil voor een gunstiger erfpachtcontract. Van elke twee woningen uit het particuliere en sociale segment die op deze manier worden behouden voor het middensegment, wordt er een corporatiewoning minder geliberaliseerd.

11<sup>t</sup> en 12<sup>u</sup>. Ten slotte lobbyt de gemeente voor het afschaffen van de verhuurderheffing bij ambities 3<sup>v</sup> en 4<sup>w</sup>, en bij ambitie 1<sup>x</sup> voor de regulering van het middensegment. Deze maatregelen zijn ook meer inspanningsgericht zonder direct resultaat voor de stad.

### 5.1.2 Geen tussentijdse bijstellingen

Er zijn geen bijstellingen geweest van de ambities of maatregelen in de collegeperiode. Veel van de afspraken hebben een langetermijnkarakter en zijn niet tussentijds aangepast.

### 5.1.3 Maatregelenpakketten geheel passend en overwegend dekkend

We vinden dat bij alle ambities op het gebied van betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens passende maatregelenpakketten zijn getroffen.

Over de dekkendheid van de maatregelen is ons oordeel overwegend positief. Over het algemeen worden de ambities goed gedekt door de maatregelen, maar aan sommige elementen is geen uitvoering gegeven. Voor dertien van de zestien ambities zijn dekkende maatregelen getroffen. Bij één ambitie vinden we de aangeleverde maatregelen de ambitie gedeeltelijk dekken en bij twee ambities dekken de maatregelen de belangrijke aspecten van de ambitie niet. De maatregel die is aangeleverd bij ambitie 11<sup>y</sup> beoogt slechts 25 jaar instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen terwijl de ambitie over vijftig jaar gaat, daarom vinden we deze maatregel niet geheel dekkend voor de ambitie. Verder wordt het deel van ambitie 10<sup>z</sup> dat gaat over mogelijkheden voor een gunstiger erfpachtcontract en de koppeling tussen het behoud van woningen in het middensegment en het liberaliseren van corporatiewoningen niet gedekt door de maatregelen. Volgens de ambtelijke organisatie is dit het gevolg van juridische onmogelijkheden.<sup>aa</sup> Bij ambitie 16<sup>bb</sup>, gericht op het reserveren van woningen voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten, zijn geen maatregelen aangeleverd voor het dure segment en voor

---

<sup>t</sup> Ambitie 11. Particuliere woningen die in het sociale segment vallen, en aantoonbaar niet worden uitgepand voor tenminste 50 jaar, tellen mee in de aantallen voor de sociale voorraad.

<sup>u</sup> Ambitie 12. Huurstijgingen in het sociale en het middensegment worden gelijkgetrokken en beperkt.

<sup>v</sup> Ambitie 3. Van de nieuw te bouwen woningen worden elk jaar 2.500 woningen gebouwd in het segment sociale corporatiewoningen.

<sup>w</sup> Ambitie 4. Verkoop van sociale corporatiewoningen wordt alleen nog bij hoge uitzondering toegestaan.

<sup>x</sup> Ambitie 1. We zetten met kracht de lobby richting het Rijk voort om regulering van het middensegment mogelijk te maken. Zo proberen we te voorkomen dat sociale woningen (corporatie en particulier) bij liberalisatie meteen verdwijnen naar het duurste segment.

<sup>y</sup> Ambitie 11. Particuliere woningen die in het sociale segment vallen, en aantoonbaar niet worden uitgepand voor ten minste 50 jaar, tellen mee in de aantallen voor de sociale voorraad.

<sup>z</sup> Ambitie 10. Met particuliere verhuurders maken we, op vrijwillige basis, prestatieafspraken over middenhuur. Doel is maximering van de huur in ruil voor een gunstiger erfpachtcontract. Van elke twee woningen uit het particuliere en sociale segment die op deze manier worden behouden voor het middensegment, wordt er een corporatiewoning minder geliberaliseerd.

<sup>aa</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.

<sup>bb</sup> Ambitie 16. In het segment betaalbare vrije sector (middeldure huur en middeldure koop) en dure segment (dure huur en dure koop) streven we ernaar de helft van de nieuwbouw te reserveren voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten.

koopwoningen. Hier heeft de ambtelijke organisatie als verklaring aangegeven dat voorrang geven bij koopwoningen wettelijk niet is toegestaan. In deze ambitie wordt ernaar gestreefd woningen voor Amsterdammers te reserveren die een betaalbare woning achterlaten, maar uit de maatregelen lijkt het alsof dit niet uitsluitend voor Amsterdammers geldt. Wat betekent dat burgers die een sociale huurwoning achterlaten buiten Amsterdam ook voorrang krijgen.

#### 5.1.4 Op twaalf ambities concrete stappen gezet, op vier ambities beperkt

Tabel 5.1 laat zien dat bij twaalf van de zestien ambities concrete stappen zijn gezet om de ambities te verwezenlijken. Het college heeft zich op meerdere manieren ingezet voor betaalbare huurwoningen. Er zijn middels een intentieverklaring afspraken gemaakt met belangenorganisaties van particuliere verhuurders over het middensegment wat heeft geleid tot aanpassing van het beleid en de mogelijkheid voor het invoeren van een verhuurvergunning is verkend. Daarnaast is er een woonplicht ingevoerd door middel van een verhuurverbod voor nieuwbouwwoningen om zo minder woningen weg te laten vloeien naar het particuliere verhuursegment. En is er een voorrangsregeling opgesteld om te zorgen voor meer doorstroming uit de sociale huursector. Ook heeft de gemeente gelobbyd, bijvoorbeeld om de verhuurderheffing af te schaffen. Hier heeft de gemeente een concrete stap in gezet, ze hebben gelobbyd en de verhuurderheffing is verminderd. Er is ook voortgang geboekt met het bouwen van woningen, en dan met name van woningen in het sociale segment.

Bij de drie ambities gericht op de toename van het aantal middeldure huurwoningen (ambities 6<sup>cc</sup>, 7<sup>dd</sup> en 8<sup>ee</sup>) zijn maatregelen aangedragen waaruit blijkt dat er met woningbouwcorporaties en belangenorganisaties van particuliere verhuurders afspraken zijn gemaakt om groei in het aantal huurwoningen in het middensegment te realiseren. De resultaten blijven echter ver achter. Het is de afgelopen jaren niet gelukt in de buurt van de beoogde 1.670 woningen per jaar te komen: gemiddeld zijn er 991 woningen in aanbouw genomen in de periode 2018 tot en met 2020. Ook het liberaliseren van sociale huurwoningen als toevoeging aan het middeldure segment bleef achter. We verwachten dat de ambitie om de voorraad middenhuur te laten groeien naar 48.000 woningen in 2025 dan ook niet gehaald zal worden: de voorraad middenhuur bedroeg op 1 januari 2021 6.349.<sup>88</sup> Daarom concluderen we dat er rond deze ambities beperkte concrete stappen zijn gezet. De ambtelijke organisatie geeft in de feitelijke reactie ook aan dat de

---

<sup>cc</sup> Ambitie 6. De bouw van jaarlijks 2.500 sociale corporatiewoningen maakt het mogelijk om jaarlijks 1.300 corporatiewoningen in middenhuur te verhuren. Hierbij wordt vastgelegd dat de huur niet hoger wordt dan 971 euro.

<sup>dd</sup> Ambitie 7. Van de nieuw te bouwen woningen worden elk jaar 1.670 gebouwd in het segment middenhuur (tot 971 euro). Meer is niet mogelijk, omdat voor de bouw van 5.900 woningen dure huur, 12.500 woningen koop en 4.900 woningen voor jongeren en studenten al contracten gesloten zijn.

<sup>ee</sup> Ambitie 8. De voorraad middenhuur groeit door dit beleid, uitgaande van de jaarlijkse liberalisaties van 1.300 woningen en bouw van 1.670, van 27.200 woningen nu naar 48.000 woningen in 2025.

gemeente hier maar beperkt op kan sturen.<sup>89</sup> Ook bij ambitie 13<sup>ff</sup> - om bij alle nieuwbouwwoningen in het middensegment eeuwigdurende middenhuur op te leggen - constateren we dat er een beperkte concrete stap is gezet. Het toepassen van eeuwigdurende middeldure huur is namelijk niet voor alle nieuwbouwwoningen in dit segment gerealiseerd, maar alleen op een aantal specifieke locaties.

## 5.2 Andere opvallende punten

Bij enkele ambities zijn er nog zaken die ons opvielen die niet per se vallen binnen de gestelde normen van passendheid, dekkendheid en concreetheid. Deze hebben we bij de conclusie van elke subparagraaf/ambitie opgesomd. Hier volgt een samenvatting (tabel 5.2).

Tabel 5.2 - Conclusie overige punten

Opvallende punten
<ul style="list-style-type: none"> <li>De ambtelijke organisatie heeft het overzicht van de maatregelen die passen bij de ambities uit het coalitieakkoord niet goed in beeld. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de aangeleverde informatie bij ambities 8<sup>gg</sup>, 10<sup>hh</sup>, 11<sup>ii</sup>, en 12<sup>jj</sup>. Naast de door de ambtelijke organisatie aangedragen maatregelen bij deze ambities zijn er meer maatregelen relevant. Deze zijn niet door de ambtelijke organisatie aangedragen, maar hebben we zelf aangetroffen in de aangeleverde informatie met bijbehorende documenten. Daarnaast hebben we bij het analyseren van de aangeleverde data soms maatregelen ondergebracht bij andere ambities, zoals de maatregel die bij ambitie 16<sup>kk</sup> is aangeleverd, om nieuwbouwwoningen eeuwigdurend middenhuur te laten blijven. Deze maatregel hebben we meegenomen bij ambitie 13<sup>ll</sup>.</li> </ul>

<sup>ff</sup> Ambitie 13. Nieuwbouwwoningen blijven eeuwigdurend middenhuur en de inkomensgrens gaat naar 60.000 euro.

<sup>gg</sup> Ambitie 8. De voorraad middenhuur groeit door dit beleid, uitgaande van de jaarlijkse liberalisaties van 1.300 woningen en bouw van 1.670, van 27.200 woningen nu naar 48.000 woningen in 2025.

<sup>hh</sup> Ambitie 10. Met particuliere verhuurders maken we, op vrijwillige basis, prestatieafspraken over middenhuur. Doel is maximering van de huur in ruil voor een gunstiger erfpachtcontract. Van elke twee woningen uit het particuliere en sociale segment die op deze manier worden behouden voor het middensegment wordt er een corporatiewoning minder geliberaliseerd.

<sup>ii</sup> Ambitie 11. Particuliere woningen die in het sociale segment vallen, en aantoonbaar niet worden uitgepand voor ten minste 50 jaar, tellen mee in de aantallen voor de sociale voorraad.

<sup>jj</sup> Ambitie 12. Huurstijgingen in het sociale en het middensegment worden gelijkgetrokken en beperkt.

<sup>kk</sup> Ambitie 16: In het segment betaalbare vrije sector (middeldure huur en middeldure koop) en dure segment (dure huur en dure koop) streven we ernaar de helft van de nieuwbouw te reserveren voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten.

<sup>ll</sup> Ambitie 13. Nieuwbouwwoningen in het betaalbare vrije sector huursegment blijven eeuwigdurend middenhuur. De inkomensgrens van middenhuur gaat naar een (gezins-)inkomen van 60.000 euro.

## Opvallende punten

- Veel van de ambities zijn lastig uitvoerbaar omdat de gemeente wat betreft de uitvoering bijna geheel afhankelijk is van derden. Voor het aanpassen van de landelijke regelgeving is de gemeente afhankelijk van het Rijk. Voor het realiseren van een groot segment middeldure huur is de gemeente afhankelijk van belangenorganisaties van particuliere verhuurders en bij het realiseren van sociale woningbouw van de woningbouwcorporaties.
- De ambtelijke organisatie is nauwelijks betrokken geweest bij het opstellen van de ambities en de uitvoeringsagenda (waar overigens negen van de zestien ambities niet nader in zijn uitgewerkt).
- Er zijn maatregelen die niet geheel zijn gerealiseerd omdat dit door het demissionair worden van het kabinet niet meer mogelijk was. Bij ambities 1 en 3 is dit als reden genoemd. Voor ambitie 1<sup>mm</sup>, de lobby richting het Rijk, is de Woondeal niet vertaald naar nieuwe landelijke regels en voor ambitie 3<sup>nn</sup>, elk jaar 2.500 corporatiewoningen bouwen, gaat het volgende kabinet naar structurele maatregelen kijken voor de tekorten van woningcorporaties.
- Daarnaast blijven de beoogde resultaten in het gehele middensegment, ondanks dat er met passende en dekkende maatregelen concrete en beperkte concrete stappen zijn gezet, erg achter. We constateren dat met het maatregelenpakket de ambitie om het aantal middeldure huurwoningen te laten toenemen naar 48.000 waarschijnlijk niet wordt gerealiseerd binnen de afgesproken termijn.
- Bij ambitie 16<sup>oo</sup>, de helft van de nieuwbouw wordt gereserveerd voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten, is het deel van de ambitie over koopwoningen reserveren voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten wettelijk niet toegestaan.<sup>pp</sup> Hierdoor was het niet mogelijk om deze ambitie geheel uit te voeren.

<sup>mm</sup> Ambitie 1. We zetten met kracht de lobby richting het Rijk voort om regulering van het middensegment mogelijk te maken. Zo proberen we te voorkomen dat sociale woningen (corporatie en particulier) bij liberalisatie meteen verdwijnen naar het duurste segment.

<sup>nn</sup> Ambitie 3. Van de nieuw te bouwen woningen worden elk jaar 2.500 woningen gebouwd in het segment sociale corporatiewoningen.

<sup>oo</sup> Ambitie 16. In het segment betaalbare vrije sector (middeldure huur en middeldure koop) en dure segment (dure huur en dure koop) streven we ernaar de helft van de nieuwbouw te reserveren voor Amsterdammers die een betaalbare woning achterlaten.

<sup>pp</sup> Wellicht zorgt de voorgenomen wijziging van de Huisvestingwet 2014 ervoor dat dit in een volgende collegeperiode wel kan worden gerealiseerd. Het voorstel tot wijziging ligt vanaf 19 november 2021 voor consultatie. In 2022 volgt het wetgevingstraject.

## Bijlagen

### Bijlage 1 Onderzoeksteam

Rekenkamer Amsterdam	
Directeur	dr. Jan de Ridder
Onderzoekers	dr. Erik Oppenhuis
	drs. Annemarieke van der Veer MA
	Meike Jansen MSc

### Bijlage 2 Verantwoording

#### B2.1 Geraadpleegde documenten

- AFWC, *Jaarbericht AFWC 2020*, 23 juni 2020.
- Gemeente Amsterdam en AFWC, *Monitor Samenwerkingsafspraken 2018*.
- Gemeente Amsterdam, *Ambities en uitvoeringsagenda 2019*, 11 september 2018.
- Metropoolregio Amsterdam, *Brief woondeal MRA*, december 2020.
- Gemeente Amsterdam, *Rapportage Woningbouwplan 2018-2025*, Stand van zaken per 1 januari 2021.
- Gemeente Amsterdam, *Gemeentebled*, 9 juni 2020.
- Metropoolregio Amsterdam, *Woondeal Metropoolregio Amsterdam Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Samenwerkingsagenda voor een toekomstbestendige woningmarkt*, 5 juli 2019.
- Gemeente Amsterdam, *Wonen in Amsterdam 2019 Woningmarkt*, januari 2020.
- Gemeente Amsterdam, *Gemeentelijke Inzet voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurders. Prestatieafspraken 2020 t/m 2023*.
- Gemeente Amsterdam, *Amsterdamse woonagenda 2025*.
- Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden, *Besluit woningbouw impuls 2020*.
- Gemeente Amsterdam, *Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019*, 1 januari 2021.
- Gemeente Amsterdam, *Huisvestingsverordening Amsterdam 2020*, 1 januari 2021.
- Gemeente Amsterdam en AFWC, *Monitor Samenwerkingsafspraken 2020*.



## B2.2 Begrippenkader

In het onderstaand begrippenkader is opgenomen hoe wij de begrippen hebben gedefinieerd en afgebakend.

### *Begrippenkader*

In dit onderzoek is een eigen begrippenkader gehanteerd. Hierna zetten we de onderlinge relatie van de begrippen uit ons eigen begrippenkader op een rij:

#### **Coalitieakkoord**

- Coalitieakkoord: een overeenkomst tussen gemeenteraadsfracties (voorkomend uit een informatiefase na een gemeenteraadsverkiezing) waarin de politieke uitgangspunten voor de komende bestuursperiode worden vastgelegd.
- Hoofdstuk: een verzameling van thema's waarin de gemeentelijke beleidsvelden (vaak politiekmaatschappelijk vraagstukken) worden geadresseerd.
- Thema: een verzameling van ambities.
- Ambitie: de beschrijving van een streven waarmee een (positieve) bijdrage wordt geleverd aan de realisatie van politieke uitgangspunten uit het coalitieakkoord. Een ambitie kan één of meerdere doelen bevatten.
- Doel: een gewenst (eind)resultaat dat met één of meerdere maatregelen (zie hieronder) wordt behaald.
- Effect: het behaalde (eind)resultaat dat met één of meerdere maatregelen (zie hieronder) wordt behaald.

#### **Maatregel, actie en resultaat**

- Maatregel: de concrete invulling van (een combinatie van) acties die worden ondernomen die bijdragen aan de realisatie van de doelen van ambities.

We onderscheiden de volgende soorten maatregelen:

1. Maatregelen met een inspanningsverplichting. Dit zijn maatregelen die zijn gericht op de interne (proces)organisatie of werkzaamheden van de gemeente, zoals het opstellen van een beleidsstuk of plan of het realiseren van procesverbetering of kennisvergaring. Ook maatregelen waarmee de gemeente samen met andere partijen werkt aan plannen, procesverbetering, onderzoek, (beleids)stukken of afspraken vallen hieronder.
2. Maatregelen met een resultaatverplichting. Dit zijn maatregelen die extern gericht zijn; de stad of samenleving moet er wat van merken.
3. Bestaande maatregelen: een maatregel die al bestond en werd ingezet voor de totstandkoming van het huidige coalitieakkoord (bijvoorbeeld onder het vorige

college), waarvoor geen extra investering (in budget of capaciteit) is uitgetrokken naar aanleiding van een ambitie in het huidige coalitieakkoord.

4. Geïntensiveerde maatregel: een maatregel die al bestond en werd ingezet voor de totstandkoming van het huidige coalitieakkoord, waarvoor wel een extra investering (in budget of capaciteit) is uitgetrokken naar aanleiding van een ambitie in het huidige coalitieakkoord of waarvan het beoogde resultaat is aangescherpt naar aanleiding van een ambitie in het huidige coalitieakkoord.
5. Nieuwe maatregel: een maatregel die tot stand is gekomen naar aanleiding van een ambitie in het huidige coalitieakkoord.
  - Actie: de verzameling activiteiten die zijn ondernomen om de maatregel daadwerkelijk uit te voeren.
  - Beoogd resultaat: de gewenste uitkomst van de maatregel of combinatie van maatregelen.
  - Bereikt resultaat: de werkelijke uitkomst van de maatregel of combinatie van maatregelen.

#### **Beoordelingskader**

- Normenkader of beoordelingskader: de set aan normen die we hanteren om per ambitie tot een oordeel te komen. Hiermee beantwoorden we uiteindelijk de onderzoeksvraag.
- Passendheid: de maatregelen hebben een inhoudelijke relatie met de ambities uit het coalitieakkoord. Dat betekent dat er sprake is van een logische opbouw en samenstelling. De maatregelen kunnen passend zijn als ambtelijke organisatie zicht heeft op de maatregelen waarmee uitvoering is gegeven aan de ambitie en als de maatregelen een bestuurlijke status hebben gekregen doordat deze door het college zijn vastgesteld en/of zijn aangeboden aan de gemeenteraad. Een aandachtspunt bij deze stap zijn eventuele bijstellingen van ambities en maatregelen als gevolg van de coronacrisis.
- Dekkendheid: de ambitie wordt in voldoende mate gedekt door de maatregelen als alle belangrijke aspecten van de ambitie terugkomen in de set aan maatregelen. We toetsen dit globaal op de inhoud zoals beschreven in de letterlijke tekst van de ambitie en de omschrijving van de maatregelen in het aangeleverde overzicht.
- Concrete stappen: de ambitie is ingevuld met (passende en dekkende) maatregelen, waar in de uitvoering (beoogde) inspanningen op zijn gepleegd en (beoogde) resultaten op zijn behaald.

## B2.3 Afspraken Intentieverklaring

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 euro per maand, prijspeil 2020) en 1.027,37 euro per maand (prijspeil 2020). Voor nieuw te realiseren projecten is sprake van een gemiddelde kale aanvangshuur 899,35 euro (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 erfpachtuitgifte 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 privaat- 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 vrijkomende middeldure huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep, zijnde middeninkomens 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 motiverende 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.

## Eindnoten

---

- <sup>1</sup> Interview, 7 april 2021.
- <sup>2</sup> Gemeente Amsterdam, *Ambities en uitvoeringsagenda 2019, 11 september 2018*, p. 6.
- <sup>3</sup> Gemeente Amsterdam, *Ambities en uitvoeringsagenda 2019, 11 september 2018*, p. 6.
- <sup>4</sup> Interview, 7 april 2021.
- <sup>5</sup> E-mail ambtelijke organisatie dd. 11 maart 2021.
- <sup>6</sup> Interview, 7 april 2021.
- <sup>7</sup> Interview, 7 april 2021.
- <sup>8</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>9</sup> Interview, 7 april 2021.
- <sup>10</sup> Vergadering Raadscommissie Wonen en Bouwen 12-12-2018.  
[https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/530752#ai\\_4386427](https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/530752#ai_4386427)
- <sup>11</sup> Gemeente Amsterdam, *Amsterdamse woonagenda 2025*, p. 35.
- <sup>12</sup> Interview, 7 april 2021.
- <sup>13</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>14</sup> Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden, *Besluit woningbouw impuls 2020*, p. 1.
- <sup>15</sup> Aangeleverde informatie ambtenaren, 11 maart 2021.
- <sup>16</sup> Gemeente Amsterdam. *Rapportage woningbouwplan Woningbouwplan 2018-2025, Stand van zaken per 1 januari 2021*, p. 9.
- <sup>17</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>18</sup> Gemeente Amsterdam. *Rapportage woningbouwplan Woningbouwplan 2018-2025, Stand van zaken per 1 januari 2021*, p. 9.
- <sup>19</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>20</sup> AFWC, *Jaarbericht AFWC 2020*, 23 juni 2020.
- <sup>21</sup> Interview, 6 juli 2021.
- <sup>22</sup> Gemeente Amsterdam en AFWC, *Monitor Samenwerkingsafspraken 2018*, p. 11.
- <sup>23</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>24</sup> AFWC, *Jaarbericht AFWC 2020*, 23 juni 2020.
- <sup>25</sup> Metropoolregio Amsterdam, *Brief woondeal MRA december 2020*, p. 2.
- <sup>26</sup> Metropoolregio Amsterdam, *Brief woondeal MRA december 2020*, p. 2.
- <sup>27</sup> Aanvullende vragen, 29 april 2021.
- <sup>28</sup> Gemeente Amsterdam, *Gemeentebled*, 9 juni 2020.
- <sup>29</sup> E-mail ambtelijke organisatie dd. 27 augustus 2021.
- <sup>30</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>31</sup> Interview, 6 juli 2021.
- <sup>32</sup> Interview, 7 april 2021.
- <sup>33</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>34</sup> Interview, 6 juli 2021.
- <sup>35</sup> AFWC, *Jaarbericht AFWC 2020*, 23 juni 2020.
- <sup>36</sup> Interview, 6 juli 2021.
- <sup>37</sup> Metropoolregio Amsterdam, *Brief woondeal MRA december 2020*, p. 2.
- <sup>38</sup> Gemeente Amsterdam en AFWC, *Monitor Samenwerkingsafspraken 2020*, p. 6.
- <sup>39</sup> Gemeente Amsterdam en AFWC, *Monitor Samenwerkingsafspraken 2020*, p. 7.
- <sup>40</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>41</sup> AFWC, *Jaarbericht AFWC 2020*, 23 juni 2020..
- <sup>42</sup> Gemeente Amsterdam, *Rapportage Woningbouwplan 2018-2025, Stand van zaken per 1 januari 2021*, p. 6.
- <sup>43</sup> Gemeente Amsterdam, *Rapportage Woningbouwplan 2018-2025, Stand van zaken per 1 januari 2021*, p. 15.
- <sup>44</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2018-2025*, p. 6.
- <sup>45</sup> [https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen\\_monitor/](https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/), geraadpleegd op 20 augustus 2021.

- 
- <sup>46</sup> Gemeente Amsterdam, *Gemeentebblad nr. 144761*, 9 juni 2020.
- <sup>47</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>48</sup> Gemeente Amsterdam, *Gemeentebblad*, 9 juni 2020, p. 4.
- <sup>49</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>50</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>51</sup> Interview, 7 april 2021.
- <sup>52</sup> Metropoolregio Amsterdam, *Brief woondeal MRA, december 2020*, p. 3.
- <sup>53</sup> Metropoolregio Amsterdam, *Woondeal Metropoolregio Amsterdam Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Samenwerkingsagenda voor een toekomstbestendige woningmarkt, 5 juli 2019*, p. 1.
- <sup>54</sup> Metropoolregio Amsterdam, *Woondeal Metropoolregio Amsterdam Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Samenwerkingsagenda voor een toekomstbestendige woningmarkt, 5 juli 2019*, p. 1.
- <sup>55</sup> Metropoolregio Amsterdam, *Woondeal Metropoolregio Amsterdam Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Samenwerkingsagenda voor een toekomstbestendige woningmarkt, 5 juli 2019*, p. 4.
- <sup>56</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>57</sup> <https://kubiek.nu/onze-diensten/ruimtelijk-en-juridisch-advies/anterieure-overeenkomst-met-gemeente>, geraadpleegd op 20 augustus 2021.
- <sup>58</sup> Aanvullende vragen 29 april 2021.
- <sup>59</sup> Aangeleverde informatie ambtenaren, 11 maart 2021.
- <sup>60</sup> Aangeleverde informatie ambtenaren, 11 maart 2021.
- <sup>61</sup> <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/zelfbewoningsplicht/>, geraadpleegd op 10 augustus 2021.
- <sup>62</sup> Aangeleverde informatie ambtenaren, 11 maart 2021.
- <sup>63</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>64</sup> Interview, 6 juli 2021.
- <sup>65</sup> Aangeleverde informatie ambtenaren, 11 maart 2021.
- <sup>66</sup> Gemeente Amsterdam, *Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, 1 januari 2021*, p. 8 en p. 10.
- <sup>67</sup> Aangeleverde informatie ambtenaren, 11 maart 2021.
- <sup>68</sup> E-mail ambtelijke organisatie dd. 27 augustus 2021.
- <sup>69</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>70</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>71</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>72</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>73</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>74</sup> Gemeente Amsterdam, *Doelgroepenverordening 2019, 1 januari 2021*, p. 4; Gemeente Amsterdam, *Gemeentebblad*, 9 juni 2020, pp. 1-2.
- <sup>75</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>76</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>77</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>78</sup> Gemeente Amsterdam, *Wonen in Amsterdam 2019 Woningmarkt, januari 2020*, p. 7.
- <sup>79</sup> Gemeente Amsterdam, *Wonen in Amsterdam 2019 Woningmarkt, januari 2020*, p. 2.
- <sup>80</sup> Gemeente Amsterdam, *Rapportage Woningbouwplan 2018-2025, Stand van zaken per 1 januari 2021*, p. 9.
- <sup>81</sup> Gemeente Amsterdam, *Wonen in Amsterdam 2019 Woningmarkt, januari 2020*, p. 7.
- <sup>82</sup> Interview, 6 juli, 2021.
- <sup>83</sup> Gemeente Amsterdam, *Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, 1 januari 2021*, p. 10.
- <sup>84</sup> Gemeente Amsterdam, *Doelgroepenverordening 2019, 1 januari 2021*, p. 3.
- <sup>85</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.
- <sup>86</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>87</sup> Interview, 22 juni 2021.
- <sup>88</sup> Gemeente Amsterdam en AFWC, *Monitor Samenwerkingsafspraken 2020*, p. 3.
- <sup>89</sup> Ambtelijke reactie op nota van bevindingen, 20 oktober 2021.