



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

VERTROUWELIJK
Rekenkamer Amsterdam
A.L.Daalder
Weesperstraat 105A
1018 VN Amsterdam

Datum 5 september 2023
Ons kenmerk 2023-5844
Uw kenmerk RA_23_071
Behandeld door Laura Uittenbogaard (l.uittenbogaard@amsterdam.nl) en Bas Rijpert (b.rijpert@amsterdam.nl)
Onderwerp Bestuurlijke reactie op Rekenkamerrapport 'Behoud betaalbare huurwoningen. Toezicht op afspraken met particuliere partijen'

Geachte mevrouw Daalder,

Met belangstelling heeft het college kennisgenomen van het concept van het Rekenkamerrapport "*Behoud betaalbare huurwoningen*" en de drie aanbevelingen die u doet. Het college vindt het belangrijk dat er meer woningen beschikbaar komen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen en zet daarom vol in op de bouw van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Bij deze betaalbare huurwoningen hoort een residueel lagere grondprijs en de bouw ervan levert daarmee lagere grondopbrengsten op. Hiermee dragen we als gemeente bij aan een betaalbaar en leefbaar Amsterdam.

De middeldure huurwoningen die in aanbouw worden genomen, moeten door de erfpachter/belegger uiteraard ook verhuurd worden en blijven volgens de prijsafspraken die zijn vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden of anterieure overeenkomst. De Rekenkamer heeft geconstateerd dat de gemeente Amsterdam in de meeste gevallen zicht heeft op de met beleggers gemaakte afspraken inzake middeldure huur, maar ziet een risico dat dit in de toekomst niet meer het geval zal zijn.

Concreet doet de Rekenkamer Amsterdam de volgende drie aanbevelingen:

1. Beleg verantwoordelijkheden voor toezicht op naleving;
2. zorg dat gemaakte afspraken niet meer uit beeld verdwijnen;
3. maak een toezichtstrategie en stem capaciteit hierop af.

Ad 1 Beleg verantwoordelijkheden voor toezicht op naleving

"Bepaal voor elk instrument dat de gemeente inzet (of wil inzetten) om afspraken te maken over het behoud van betaalbare particuliere huurwoningen wie verantwoordelijk is voor het toezien op de naleving daarvan. Indien de gemeente ook het bestemmingsplan beschouwt als mogelijk inzetbaar instrument, dan vraagt dat ook om het aanwijzen van een verantwoordelijke voor het toezicht op de naleving daarvan."

Het college heeft sinds 2017 in toenemende mate ingezet op de controle en handhaving van gemaakte erfpachtafspraken inzake betaalbare huurwoningen. De volgens een vaste systematiek uitgevoerde controles van de gemaakte afspraken en handhaving bij te hoge huren leidt tot verlaging van de huren, maar is arbeidsintensief. Het college is van mening dat met name op het gebied van de administratie en controle van deze zogenaamde anterieure overeenkomsten (circa 1.000 woningen) verdere stappen moeten worden gezet. Het college zal hier in de komende periode een plan voor uitwerken. Hierin zal het college ook de wenselijkheid en mogelijkheid van het sturen op betaalbaarheid door middel van het bestemmingsplan meenemen.

Ad 2 Zorg dat gemaakte afspraken niet meer uit beeld verdwijnen

"Zorg dat gemaakte afspraken dusdanig worden bijgehouden in een administratief systeem dat deze niet meer uit beeld kunnen raken. Gemaakte afspraken moeten niet alleen nu, maar ook over 25 jaar nog eenvoudig zijn terug te vinden. Het gaat dan niet alleen om afspraken die zijn vastgelegd in erfpachtvoorwaarden van erfpachtrechten, maar ook om afspraken die op een andere manier zijn gemaakt."

Vrijwel alle erfpachtafspraken inzake betaalbare huurwoningen zijn in beeld maar worden bijgehouden in speciale Excelbestanden omdat het huidige erfpachtadministratiesysteem voor het vastleggen van deze afspraken minder geschikt is. Op dit moment wordt een nieuw erfpachtbeheersysteem ontwikkeld dat naar verwachting in 2025 zal worden opgeleverd. De verwachting is dat hiermee grote stap kan worden gezet in een toekomstbestendige administratie van de gemaakte afspraken. Het college is van mening dat in de tussentijd – totdat het nieuwe erfpachtadministratiesysteem beschikbaar is – moet worden gezien hoe de administratie van gemaakte afspraken beter kan worden geborgd. Ook hier zal het college in de komende periode invulling aan geven.

Ad 3 Maak een toezichtstrategie en stem capaciteit hierop af

"Bepaal wat een wenselijke frequentie is waarmee woningen waarover afspraken zijn gemaakt, worden gecontroleerd gedurende de gehele looptijd van de afspraken. Richt het toezicht ook op oude afspraken, voor zover deze in beeld zijn. Stel vervolgens passende ambtelijke capaciteit beschikbaar"

Controle en handhaving van afspraken over betaalbare huur leidt tot aanpassing (verlaging) van te hoge huren en is dus effectief, maar is een zeer arbeidsintensief proces. De afdeling Erfpacht & Uitgifte, waar het toezicht is belegd, staat sinds de invoering van eeuwigdurende erfpacht en de Overstaperegeling onder druk voor wat betreft de werkbelasting. Deze afdeling is bijvoorbeeld ook verantwoordelijk voor de uitgifte van alle nieuwe woningen en het beheer van een kleine 300.000 erfpachtrechten.

In de huidige (financieel) onzekere tijden moet het college scherpe keuzes maken bij het inzetten van middelen, ook in het erfpachtbeheer. Het college zal bezien op welke wijze de capaciteit van het toezicht op zowel de erfpachtafspraken als de afspraken die zijn gemaakt in anterieure overeenkomsten kan worden vergroot, mede in het licht van de grote financiële opgaves die de gemeente Amsterdam voor zich heeft liggen. Het college vindt de aanbeveling om een informatiepunt en meldpunt in te richten een goed idee en zal dit verder onderzoeken.

Uw aanbevelingen uit het rapport zijn waardevol en leveren een bijdrage aan de verdere verbetering van het toezicht op de instandhouding van betaalbare huurwoningen.

Deze bestuurlijke reactie mag integraal worden opgenomen in uw openbare eindrapportage.

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling