

# Betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens

---

## Ambities uit het Coalitieakkoord 2018-2022

9 DECEMBER 2021

### DEFINITIEF

Deze is een document van de Rekenkamer Amsterdam en bevat de ambities horende bij het thema betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens uit het *Coalitieakkoord 2018-2022*.

De rekenkamer heeft deze ambities onderzocht voor haar deelonderzoek *Betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens*. De bevindingen van het onderzoek staan op [deze pagina](#).



## Ambities betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens<sup>a</sup>

- 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 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.
- 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

---

<sup>a</sup> Gemeente Amsterdam, [Coalitieakkoord 2018-2022. Een nieuwe lente en een nieuw geluid](#), mei 2018, pp. 32-33.

die op deze manier worden behouden voor het middensegment wordt er één corporatiewoning minder geliberaliseerd.

- 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.
- 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.