

PLATFORM AMSTERDAM MIDDENHUUR



PAM richt zich op een vernieuwende aanpak die moet leiden tot een forse toename van middenhuur woningen voor doorstromers en nieuwkomers in Amsterdam.

Vijf Amsterdamse woningcorporaties en een aantal grote in Amsterdam investerende woningbeleggers slaan de handen ineen voor verruiming van het huurwoning aanbod in het middensegment (725 tot 1.000 euro per maand) en creëren daarmee de zo gewenste middenhuur sector. Een belangrijke schakel op de woningmarkt, waarvan de beschikbaarheid door allerlei ontwikkelingen zwaar onder druk staat. Dit doen deze initiatiefnemers met het recent opgerichte Platform Amsterdam Middenhuur (PAM). PAM richt zich op de aanpak voor een forse toename middenhuur woningen voor doorstromers en nieuwkomers in Amsterdam. De doelstelling is om tot 2025 minimaal 10.000 nieuwe middenhuur woningen te realiseren. Woningen met voldoende ruimte voor starters, (jonge) gezinnen en ouderen, met een inkomen tussen 1 en 2x modaal.

HET BELANG VAN EEN STERKE MIDDENHUUR SECTOR SAMENGEVAT IN 4 THEMA'S



Woningtekort

Amsterdam groeit jaarlijks met ca. 12.000 inwoners. Middeninkomens vormen een grote groep woningzoekenden, zowel jong, oud, instromer en doorstromer. Toename van de middenhuur sector vermindert de druk op de markt en verhoogt de slagingskans voor de middeninkomens.



Ongedeelde stad

Toename van de middenhuur sector draagt bij aan een gedifferentieerde, aantrekkelijke en ongedeelde stad Amsterdam, in alle stadsdelen.



Doorstroming

Doorstromen van mensen met een middeninkomen uit de sociale sector naar geschikte middenhuur woningen maakt ruimte voor nieuwe instromers en passend toewijzen in de sociale huursector.



Economische vitaliteit

Beschikbaarheid van geschikte woonruimte voor werknemers in het bedrijfsleven en de (semi-)publieke sector (leerkrachten, verplegend personeel, hulpverleners etc.) bevordert het vestigingsklimaat voor bedrijven en de kwaliteit van de stad en daarmee de basis voor verdere economische groei.



UITBOUW MIDDENHUUR SECTOR

PAM, het Platform Amsterdam Middenhuur, gaat van start met als doelstelling het uitbreiden van de middenhuur sector met huurprijzen van 725 tot 1.000 euro per maand. Deze woningen (minimaal 50 m²) komen overal in Amsterdam, binnen en buiten de ring. Het zijn woningen met twee, drie of vier kamers in een ongeveer gelijke verdeling. De groep woningzoekenden met middeninkomens is breed en divers dus is een divers aanbod noodzakelijk.

SAMENWERKING OM AANBOD TE VERGROTEN

Amsterdamse woningcorporaties en institutionele woningbeleggers slaan de handen ineen om de mismatch tussen vraag en aanbod in het middenhuursegment te doorbreken. De woningbeleggers gaan investeren in nieuw te bouwen woningen. Woningcorporaties zullen vooral het aanbod verruimen via het omzetten van sociale huurwoningen naar middenhuur om een gevarieerde mix van huurwoningen in buurten te bevorderen. PAM wil langjarige afspraken maken met de gemeente Amsterdam om te komen tot voldoende nieuwbouw en een juiste programmering van middenhuur naast sociale huurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen via een faciliterend grondbeleid. Specifiek voor de programmering van middenhuur wordt gedacht aan de introductie van een PAM-clausule in erfpachtcontracten. PAM heeft als wens een programmering van minimaal 25% middenhuur bij nieuwbouw. In de PAM-clausule wordt dan vastgelegd aan welke eisen de middenhuur voldoet en dat deze voor zeker 25 jaar blijft bestaan.

BORGEN LANGJARIGE BETAALBAARHEID









Behoud van betaalbare woningen in de middenhuur sector wordt bereikt doordat de betrokken partijen gebundeld in PAM afspraken zullen maken over de aanvangshuurprijzen en de jaarlijkse huurprijsaanpassing. Uitgangspunt daarbij zijn huurprijzen in de volle bandbreedte van 725 tot 1.000 euro per maand en gematigde huurverhogingen zodat de woningen langjarig betaalbaar blijven voor de bewoners en passen bij hun inkomensontwikkeling. Na mutatie worden de woningen opnieuw verhuurd aan de mensen met een middeninkomen binnen de huurprijsbandbreedte.

Middenhuur zorgt voor doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt. De woningen in de middenhuur sector vormen een belangrijke schakel op de woningmarkt maar zijn momenteel onvoldoende beschikbaar. Een schakel voor mensen in de sociale huursector die meer zijn gaan verdienen en zo ruimte maken in de sociale huursector. Denk aan starters die na een aantal jaren carrière doorgroeien. Een deel van de middenhuur sector, zeker 25%, is bij voorrang beschikbaar voor de doorstromers uit de sociale huursector. Maar ook een belangrijke schakel voor nieuwkomers in de stad, aangezien deze groep zich ook nu al sterk richt op de huurwoningenmarkt maar moeilijk kan slagen vanwege de huurprijzen. Bij woningtoewijzing wordt specifiek gelet op de hoogte van het inkomen (maximaal 2x modaal).

ONDERZOEK EN DATA

PAM bundelt de aanwezige kennis en marktdata van de deelnemende partijen om zo te komen tot een duidelijk beeld van de marktomvang van de middenhuur sector. Deze informatie wordt openbaar gedeeld zodat alle partijen die actief zijn op de markt hiermee aan de slag kunnen. Jaarlijks zal een onderzoeksrapport worden gepresenteerd met daarin ook de ontwikkeling van het aantal middenhuurwoningen.

PAM START MET DE PARTNERS

 de Alliantie hart voor wonen	AMVEST	 Bouwinvest
 EIGEN HAARD	ROCHDALE	 Stadgenoot
 syntrus achmea real estate & finance	 vesteda	 wonam
	 Ymere wonen, leven, groeien	

Andere partijen actief op de Amsterdamse woningmarkt die de doelstellingen onderschrijven kunnen toetreden tot het platform.

MEER INFO

info@pamwonen.nl | www.pamwonen.nl



PLATFORM AMSTERDAM MIDDENHUUR