



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Den Haag, 12 juli 2019

Onderwerp: Concept- Huisvestingsverordening 2020 van de gemeente Amsterdam in de inspraak

Ter attentie van het College van Burgemeester & Wethouders,

IVBN -leden investeren met Nederlands pensioen- en verzekeringsgeld in vastgoedbeleggingen met een lange termijn horizon. Om de stabiele rendementen te behouden hebben professionele lange termijn beleggers een natuurlijke focus op het beslechten van maatschappelijke opgaven, zoals het oplopende tekort aan middenhuurwoningen in de gemeente Amsterdam. Door het ontbreken van een solide middenhuursegment wordt de kloof tussen sociale huur en de koopwoningmarkt steeds groter. IVBN-leden willen deze kloof overbruggen met meer nieuwbouw van middenhuur (€ 720 – € 950) als onderdeel van de vrije sector. Hiertoe treden onze leden graag constructief met (schaarste-) gemeenten in overleg over gemeenschappelijk woningmarktopgaven en hoe die opgaven op een toekomstbestendige en praktische manier zijn aan te pakken. De leden van IVBN hebben de afgelopen jaren in Amsterdam relatief veel nieuwbouw gerealiseerd, maar kunnen vanwege de te strak gestelde eisen en de niet passende grondprijzen niet meer inschrijven op de gemeentelijke tenders. Onze leden maken zich in toenemende mate zorgen over hun snel leeglopende *geborgde*¹ pijplijn voor nieuwbouwwoningen in Amsterdam. Op 16 januari jl. hebben wij de gemeente een voorstel gedaan voor méér middenhuurwoningen; dat echter niet is geaccepteerd. Op 2 juli jl. heeft IVBN een 'Middenhuurakkoord' aangeboden aan de gemeenten Amsterdam en Utrecht en het Ministerie van Binnenlandse Zaken, onder de voorwaarde dat er geen noodknop tot stand wordt gebracht op basis van de WOZ of anderszins, waaronder begrepen een huisvestingsverordening met een verregaande ingreep in de middenhuur. Een reactie op ons recente voorstel heeft IVBN vanuit de gemeente Amsterdam nog niet ontvangen. Vooralsnog zijn wij van oordeel dat de voorliggende concept-verordening een verregaande ingreep in de middenhuur betreft.

Hieronder geeft IVBN een reactie op de voorgenomen wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2020 van de gemeente Amsterdam. Allereerst een korte samenvatting van de voor onze leden meest relevante onderdelen. Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte is relevant en nieuw voor IVBN-leden.

- 1) In Artikel 2.1.1 lid 1 onderdeel C staat dat de Huisvestingsverordening 2020 geldt voor zelfstandige huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens waarvoor, op grond van de erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan, voor een periode van ten minste 25 jaar een huurwaarde geldt.
- 2) Artikel 2.2.2, lid 1 onder b) regelt dat voor deze huurwoningen een inkomensgrens gaat gelden van 1,58 maal de DAEB-grens, zodat deze huurwoningen moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot circa € 60.095.
- 3) Artikel 2.3.5, lid 3 regelt vervolgens dat voor bepaalde huurwoningen, namelijk: categorie a) die een oppervlakte hebben van tenminste 61 m², of: categorie b) die onder een bepaalde huurprijs worden aangeboden -voor 2019 is dat circa € 876,55 per maand- met voorrang moeten worden

¹ Geborgd wil in deze zeggen: de gemeente heeft niet alleen een ontwikkelaar gevonden die nieuwe huurwoningen kan bouwen, maar er is ook een professionele lange termijn investeerder gecontracteerd. In de huidige discussie rondom nieuwbouwwoningen wordt er slechts toegespitst op het vergeven van tenders aan ontwikkelaars, maar dit is niet een volledige weergave van de praktijk. Ontwikkelaars moeten investeerders aan zich weten te binden, zodat deze woningen worden afgenomen en daadwerkelijk aan het lokale woningbestand worden toegevoegd.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

toegewezen aan huishoudens met categorie a) één of meer minderjarige kinderen, of categorie b) een inkomen tot aan 1,29 maal de DAEB-grens, dus tot circa € 49.065 (prijspeil 2019).

- 4) Artikel 2.3.6 regelt vervolgens een bijzondere volgordebepaling, waarbij een rol speelt of een huishouden een corporatiewoning achterlaat en/of aan beide of slechts aan één van de voorwaarden onder categorie a) of categorie b) van artikel 2.3.5. lid 3 voldoet.
- 5) Artikel 2.3.7 regelt dan de eventuele economische binding met de sectoren onderwijs en zorg, met een straal van 20 kilometer.

Wij gaan ervan uit dat alle verdere artikelen onder hoofdstuk 2, namelijk paragraaf 4 (corporatiewoningen); 5 (experimenten), 6 (urgentie), 7 (standplaatsen woonwagens) niet gelden voor IVBN-leden. Voor IVBN-leden geldt wel weer hoofdstuk 3, waarin wijzigingen van de woningvoorraad onder een vergunningplicht worden gebracht, zoals onttrekkingen, samenvoegen, omzetten, woningvorming en splitsing in appartementsrechten. Ook hoofdstuk 4 over bestuurlijke boetes geldt voor IVBN-leden, net als hoofdstuk 5.

Reactie op de bovenstaande punten 1 en 2.

Onderhavig concept- Huisvestingsverordening heeft o.a. tot doel om een deel van de vrije huursector in Amsterdam onder een vergunningsplicht te brengen. IVBN tekent daar ten principale bezwaar tegen aan. Er wordt zowel een te grote inbreuk gepleegd op het eigendomsrecht als op de onderlinge contractvrijheid tussen partijen. Nu IVBN en haar leden met het Middenhuurakkoord opnieuw een constructief voorstel hebben gedaan voor méér middenhuur in combinatie met wederzijdse constructieve werkafspraken, is deze verregaande ingreep ons inziens ook overbodig. Daarnaast ontstaat hierdoor het risico dat noodzakelijke kapitaal investeringen in zowel de nieuwbouw als in de bestaande bouw (renovaties, verduurzaming) temporiseren en zelfs afnemen. Wij menen ook dat de gemeente Amsterdam onvoldoende onderbouwing heeft geleverd voor deze verregaande ingreep in het vrije sector segment. We merken daarnaast op dat (midden- en vrije sector) huurwoningen waarvoor deze voorwaarden niet gelden (bijvoorbeeld op eigen grond, bij bestemmingsplannen (waarin maximaal 15 jaar geldt) of bij private overeenkomsten met afspraken korter dan 25 jaar, dan ook niet onder de verordening vallen. Dat is onder meer relevant voor de discussie over nieuwbouw, waar de gemeente vooralsnog 25 jaar wil afspreken en beleggers vooralsnog vasthouden aan maximaal 15 jaar. Een afspraketermijn van minimaal 25 jaar is vanuit beleggers om uiteenlopende redenen vaak niet haalbaar. Dit houdt overigens niet in het voornemen om deze nieuwbouwprojecten al direct na 15 jaar te verkopen: de exploitatietermijn is veelal aanzienlijk langer. Maar afspraken kunnen wel voor 15 jaar gemaakt worden. IVBN adviseert de gemeente Amsterdam dan ook de 25 jaar te verlagen naar een reële termijn van 15 jaar en zich te richten op wederzijdse afspraken die wél haalbaar en effectief zijn.

Reactie op de bovenstaande punt 3 Voorrangsregeling voor middenhuurwoningen

De voorrangsregeling voor jonge gezinnen in middenhuurwoningen oogt sympathiek. Waar mogelijk en passend willen IVBN-leden meewerken om huishoudens met één of meer minderjarige kinderen te huisvesten in middenhuurwoningen met ten minste een woonoppervlakte van 61 m² en/of met een maximale huurprijs van € 876,55. Deze voorrangsregelingen hebben echter wel het grote bezwaar dat daarmee sterk wordt belemmerd dat senioren vanuit een ruime eengezinswoning kunnen doorstromen naar appartementen- met als gevolg dat ze blijven zitten en die eengezinswoning niet voor gezinnen beschikbaar komt. De remedie is erger dan de kwaal. Ook aanstaande ouders of stellen met een kindervens krijgen dus geen kansen meer op dergelijke woningen. IVBN vindt dit een onverstandige maatregel en adviseert hiervan af te zien.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Een deel van de vrije sector huur in Amsterdam wordt nu dus onder een vergunningsplicht gebracht én gaan er bepaalde inkomensgrenzen gelden die bepalen aan welke huishoudens deze huurwoningen door onze leden moeten worden toegewezen. In het algemeen is dat circa € 60.000; maar bepaalde huurwoningen moeten met voorrang aan inkomens tot € 49.065,- (prijspeil 2019) worden verhuurd.

Naast de principiële afwijzing merkt IVBN op dat het voor de doorstroming in de (lokale) woningmarkt óók belangrijk is dat andere huishoudens (blijvend) worden gestimuleerd te verhuizen naar een meer passende huurwoning- denk aan senioren en startende gezinnen. Daarvoor moet de nieuwbouw sterk worden gestimuleerd. Binnen bepaalde wijken of zelfs binnen wooncomplexen is diversificatie essentieel voor een gezonde lokale woningmarkt. De markthuurlen kan van woning tot woning (ook binnen een complex) verschillen. IVBN-leden hanteren reële huren op marktniveau voor de kwaliteit, de ligging en de voorzieningen van hun woningen.

IVBN adviseert de Amsterdamse gemeenteraad om twee bepalingen aan de Huisvestings-verordening toe te voegen: ten eerste stelt IVBN voor dat er een uitzondering moet worden gemaakt voor nieuwbouwcomplexen waarbij woningbeleggers met de gemeente al afspraken maken over bijvoorbeeld huurniveaus en het beschikbaar stellen van de huurwoningen voor specifieke doelgroepen. Ten tweede stelt IVBN voor dat de gemeente Amsterdam met professionele lange termijn verhuurders een (wederzijds te ontwerpen) regeling treft om pragmatisch uitvoering te geven aan de verordening en een vlotte en efficiënte toekenning van vergunningen te verzekeren. Wij gaan ervan uit dat de huurder zelf verantwoordelijk is en blijft voor het aanvragen van een vergunning. IVBN-leden zullen zich daarbij uiteraard (moeten) houden aan de voorwaarden. Door een regeling met professionele lange termijn verhuurders te treffen heeft de gemeente de handen vrij om malafide verhuurders op te sporen en uit te sluiten van het verkrijgen van huisvestingsvergunningen. Goed Verhuurderschap is immers een van de thema's in de Nationale Woonagenda. IVBN gaat hier namens haar leden graag over in gesprek met een hiervoor door de gemeente Amsterdam aangewezen contactpersoon.

Reactie op de bovenstaande punt 4.

Wij wijzen nadrukkelijk punt 4 af als veel te complex, te gedetailleerd en onwerkbaar. Wij vrezen dat het moeten voldoen aan deze bijzondere volgordebepaling, de directe wederverhuur van een beschikbaar gekomen midden- of vrije sector huurwoning in de weg staat. Daar komt bij dat het aantal huurwoningen dat in Amsterdam een bewonerswissel krijgt, per individuele belegger ook weer niet zó groot is, dat aan een dergelijke voorrangregeling kan worden meegewerkt zonder enkele maanden leegstand te moeten accepteren en dat is niet aanvaardbaar.

Reactie op de bovenstaande punt 5.

Economische binding voor twee specifieke sectoren, te weten onderwijs en zorg: IVBN erkent het belang van voldoende kwalitatief woningaanbod voor sleutelberoepen in grote steden, waaronder Amsterdam. In dit kader hebben IVBN-leden in het voornoemde Middenhuurakkoord dan ook aangeboden om minimaal 25% van de vrijkomende bestaande middenhuurwoningen met een (nieuwe) aanvangshuur onder de € 950,- met voorrang te verhuren aan mensen met zogenaamde "sleutelberoepen" en doorstromers uit de sociale huurvoorraad. Als belangrijk voorbehoud tekent IVBN aan dat er op voorhand voldoende kandidaten voor zijn en dat er geen tijdelijke leegstand ontstaat.

In artikel 2.3.7 lid 1 wordt waarschijnlijk abusievelijk verwezen naar Bijlage 2. Deze bijlage betreft echter het werkingsgebied van de splitsingsvergunning van de Gemeente Amsterdam en niet, zoals het



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

voornoemde artikel aangeeft, woonruimten die aangewezen worden voor werknemers in de sectoren onderwijs en zorg.

Overige opmerkingen bij de verordening

- a) Bewijslast onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan middenhuur
De landelijk aangepaste Huisvestingswet vereist van gemeenten nadrukkelijk een adequate onderbouwing om ook middenhuur onder de Huisvestingsvergunning te brengen. Uit deze onderbouwing moet namelijk blijken dat de schaarste aan middenhuurwoningen zó onevenwichtig en zó onrechtvaardig is dat een dergelijke maatregel gerechtvaardigd is. Daarnaast is een randvoorwaarde dat de gemeente moet inzetten op nieuwbouw om de schaarste tegen te gaan. De gemeente moet in een plan van aanpak presenteren hoe zij de schaarste op wil lossen via het lokale woonbeleid. IVBN vraagt het College dan ook om die onderbouwing te leveren, alvorens de middenhuur onder de verordening te brengen.
- b) Duidelijke classificering: ‘private’ verhuurders met ‘gereguleerde’ huurwoningen
Om een duidelijk onderscheid aan te brengen tussen professionele lange termijn investeerders en andersoortige marktpartijen, hecht IVBN er aan te spreken over de ‘private’ markt en daarbinnen een uitsplitsing te maken tussen institutionele en andere professionele partijen met een (landelijk) bezit van > 500 woningen en particuliere verhuurders met < 500 woningen. Volgens IVBN komt een goede duiding van de betrokken ketenpartners de inhoudelijke discussie over de toekomst van de woningmarkt ten goede. Het bezit van institutionele beleggers willen we niet gerangschikt zien als “particuliere” huurwoningen, maar als ‘private’ huurwoningen. Leden van IVBN hebben landelijk gezien nog een substantieel deel ‘gereguleerde’ huurwoningen in hun portefeuille². Wij hebben bezwaar tegen het gebruik van de term ‘sociale’ huurwoningen, waar dat gaat over gereguleerde huurwoningen in het bezit van onze leden. Er ontstaat begripsverwarring met woningcorporaties waarvan het overgrote deel daadwerkelijk ‘sociale’ (= eigendom corporaties) woningen zijn. De nu in de verordening gebruikte terminologie: ‘sociale’ huurwoningen in ‘particulier eigendom’ gaat voor het bezit van onze leden dus ‘dubbel’ verkeerd. Wij verzoeken u deze beide begrippen in de verordening (en toekomstige beleidsstukken) aan te passen. Wij gaan ervan uit dat gereguleerde huurwoningen van onze leden uitsluitend te maken hebben met paragraaf 3 van de verordening.
- c) Meldpunt Huisvestingsverordeningen
Op 5 juli jl. hebben Vastgoed Belang en IVBN ieder een eigen meldpunt geopend voor alle problemen die door aangesloten leden worden ervaren bij de verhuur van middenhuurwoningen als gevolg van herziene Huisvestingsverordeningen in diverse steden. Het doel van het meldpunt is dat de verzamelde klachten ter evaluatie aan de betrokken gemeenten kunnen worden aangeboden.
- d) Woningdelen en kamerverhuur
IVBN verwijst in dit inspraakdocument expliciet naar de inspraakreactie van één van haar leden, Orange Capital Partners, over de voorgenomen wijzigingen inzake de Omzettingsvergunning. In de verordening gaat Amsterdam verhuurders bij woningdelen verplichten dat iedere bewoner van

² In 2018 was dit circa 30% op landelijk niveau. Bron: Jaarlijkse IVBN- huur-enquête.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

een huurwoning een aparte huurovereenkomst per kamer zou moeten aanvragen. Wij wijzen op nieuwe woonvormen, zoals het 'Friendsconcept', maar ook grotere midden en vrije sector huurwoningen, die alleen door woningdelen beschikbaar komen voor mensen met een middeninkomen en die graag met vrienden en bekenden gezamenlijk een huishouden gaan voeren. Als een vrije sector huurwoning wordt gewijzigd naar kamerverhuur gaan daarmee echter alle regels gelden voor kamerverhuur, met verregaande gevolgen voor woningdelers, de verhuurder en negatieve gevolgen voor woningzoekenden op de woningmarkt in Amsterdam. IVBN wijst dit onderdeel van de verordening dan ook af. IVBN stelt tevens vraagtekens bij de juridische haalbaarheid van deze ingreep door de gemeente en meent dat hier sprake is van een schending van het eigendomsrecht.

e) Beperking WOZ-factor in het WWS

De gemeente Amsterdam heeft bij het ministerie van BZK bepleit de WOZ-factor in het WWS sterk terug te dringen. BZK denkt eraan de WOZ-factor terug te brengen van 66% gemiddeld naar 33% op individueel woningniveau. IVBN kan ermee instemmen om dat verantwoord terug te brengen naar 45% op individueel woningniveau, mits oppervlakte, gemeenschappelijke ruimten (huiskamer, wasserette etc.), verduurzamingsinvesteringen en specifieke diensten (zoals 'shared cars' en E-bikes) beter/hoger gewaardeerd worden en/of toegerekend moeten worden aan individuele woningen. Voorts geldt als voorwaarde dat eenmaal geliberaliseerde huurwoningen niet zullen kunnen terugvallen naar het gereguleerde segment.

f) Bestuurlijke boete bij in gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning

In Bijlage 3 van de Huisvestingsverordening staat dat bij het in gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door een eigenaar met meer dan één woning in de verhuur, zoals door onze leden, een bestuurlijke boete wordt opgelegd van € 6.750,- per overtreding en bij recidive een boete van € 10.000,- per overtreding. Zoals aangegeven in artikel 2.2.7 beslissen de burgemeester en wethouders binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning, met de mogelijkheid tot eenmalige verlenging van vier weken. Deze vergunningprocedure neemt dan maximaal 3 maanden in beslag; een dergelijke periode van leegstand is voor ons niet acceptabel. In de praktijk zullen wij aspirant-huurders alleen een huurwoning aanbieden als die past in de criteria, zoals onze leden die stellen en zoals in de verordening zijn gesteld. We willen de woning dat alvast in gebruik geven, waarbij de huurder verantwoordelijk is en blijft voor het aanvragen van de vergunning. In het huurcontract hebben onze leden een ontbindende voorwaarde opgenomen, indien de vergunning niet wordt verleend, dat de huurder de woning dan ogenblikkelijk moet verlaten. IVBN gaat ook op dit punt namens haar leden graag in gesprek met een hiervoor door de gemeente Amsterdam aangewezen contactpersoon. Als deze werkafspraken kunnen worden bekrachtigd kan een dergelijk hoge bestuurlijke boete niet aan de orde zijn.

g) Praktische vragen

Vanuit de ledenkring van IVBN zijn diverse praktische vragen. Wij hopen dat die vragen en onduidelijkheden via gesprekken met een contactpersoon op te lossen zijn. Een voorbeeld: Hoe controleert de gemeente de inkomensgegevens; kunnen onze leden blijven werken met wachtlijsten met geïnteresseerde huurders en kunnen zij op voorhand een vergunning aanvragen, etc.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Tot slot

IVBN ziet dat het College via de Huisvestingsverordening 2020 op detailniveau ingrijpt in de vrije sector huur. IVBN is het daar ten principale mee oneens en de noodzakelijke onderbouwing daarvoor ontbreekt. IVBN is van mening dat de vraag- en aanbod problematiek op de Nederlandse huurwoningmarkt en met name in Amsterdam **alleen constructief is op te lossen door de nieuwbouw centraal te stellen** en door naar “the big picture” te kijken. Beleid maken tegen zich helaas voordoende excessen (als gevolg van niet structureel aangepakte schaarste) of het tegen de markt in willen gaan zorgen niet voor een toekomstbestendige woningmarkt. Professionele samenwerkingspartners moeten er van op aan kunnen dat van alle betrokken ketenpartners hetzelfde commitment en deze zelfde mate van verantwoording wordt verwacht. Het maakt dat lange termijn investeerders bestendig beleid kunnen voeren en dat hun beschikbare kapitaal langdurig ingezet kan worden om de tekorten aan huurwoningen aan te pakken. IVBN-leden gelden als onmisbare samenwerkingspartners vanwege hun lange termijn horizon, hun focus op verduurzaming en een evenwichtige woningmarkt. Daarnaast zijn IVBN-leden bereid een substantiële financiële bijdrage te leveren om het aantal nieuwbouwwoningen te verdubbelen, op voorwaarde dat de gemeente Amsterdam óók meebeweegt en zorgt voor meer locaties, passende grondprijzen en inzet op haalbare werkafspraken. IVBN gaat hierover graag nader met de wethouder en waar nodig met de gemeenteraad van Amsterdam in gesprek.

IVBN: Van Blokland/Bontrop, 12 juli 2019