



Inbreng IVBN voor de Rondetafel van de Raadscie Wonen en Bouwen Amsterdam op 28 oktober 2019

De gemeente Amsterdam verjaagt institutionele en andere professionele lange termijn woning investeerders door de combinatie van té strikte eisen en te hoge grondprijzen ten aanzien van nieuwbouw middenhuur én door de dreiging de bestaande voorraad midden- en vrije sector huurwoningen zeer fors te reguleren. Dit terwijl er nú veel maatschappelijk kapitaal bij deze partijen beschikbaar is om duurzaam te investeren in een woningmarkt als die van Amsterdam. Dan moet (de meerderheid in) de Raad de huidige kaders wel verruimen.

1. Investeringsklimaat

Investeren in vastgoed vergt een bestuurlijk /politiek stabiel, voorspelbaar en betrouwbaar klimaat waarin rekening wordt gehouden met de rechtvaardige belangen van de investeerder. Je hebt onderling vertrouwen en dialoog nodig. Het Collegeprogramma van mei 2018 bevat op het gebied van wonen en bouwen een aantal uitgangspunten die voor IVBN-leden verontrustend zijn, zoals het gaan reguleren van het middensegment, het tegengaan van liberalisatie van nu nog gereguleerde huurwoningen en dat nieuw gebouwde middenhuur-woningen eeuwig in de middenhuur moeten blijven. Daarop volgende politieke en bestuurlijke uitlatingen en acties van zowel het College als (de meerderheid) van de Raad hebben het investeringsklimaat voor lange termijn investeerders ernstig verslechterd.

2. Momentum is nú aanwezig

Er is bij IVBN-leden nu veel kapitaal beschikbaar; onze leden kunnen (en willen) hun nieuwbouw-productie verdubbelen! Daar is voor nodig:

- a) medewerking van de gemeente door reële eisen te stellen aan nieuwe middenhuur woningen;
- b) beschikbare locaties, bij voorkeur op gemeentelijke gronden met een passende grondprijs;
- c) voldoende bouwcapaciteit bij bouwbedrijven.

3. Reële eisen stellen aan nieuwbouw

De gemeente stelt nu té strenge eisen aan de realisatie van nieuwe middenhuurwoningen. De belangrijkste zijn de eis om gedurende 25 jaar (of eeuwigdurend) bindende afspraken te maken; de eis dat de jaarlijkse huurverhoging alleen met inflatie mag worden verhoogd (dat betekent een feitelijk bevrozing van de reële huur); de verplichte 40-40-20 verdeling en soms ook oppervlakte-eisen in combinatie met maximale huurprijzen.

4. Passende grondprijzen

Té strikte eisen stellen aan de nieuwbouw heeft echter grote gevolgen voor de (daadwerkelijk) residueel te berekenen grondprijzen. Bijvoorbeeld de eis dat de jaarlijkse huurverhoging alleen voor de inflatie gecorrigeerd mag worden (en dat voor een periode van 25 jaar of nog langer) betekent een zeer grote daling van de grondwaarde. Aangezien het beleid zich niet alleen op gemeentelijke gronden, maar ook uitstrekt over bouwgrond van private partijen, moet de gemeente of de betreffende eigenaar van die gronden enorm inboeten op die grondwaarde. Als dat niet gebeurt komt er geen nieuwbouw tot stand.

5. Residueel rekenen

Leden van IVBN verschillen ten principale met de gemeente over de manier waarop 'residueel' gerekend wordt. De gemeente stelt een actuele marktwaarde voor bouwgrond vast (op basis van een koopwoning) en hanteert dan een afslag voor de grondprijs wanneer het een sociale of een middenhuurwoning betreft. Wat dan resteert wordt door de gemeente een (normatieve) residueel berekende grondprijs genoemd. Een institutionele belegger berekent de residuele grondprijs echter anders. Voor een complex middenhuur-woningen worden alle bouw- en bijkomende kosten bij elkaar opgeteld; daar worden de te realiseren huurinkomsten van afgetrokken en dan blijft het bedrag over dat voor de grond betaald kan worden. Dit levert een groot verschil in grondprijs op.



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

6. Dreigen met ingrepen in de bestaande voorraad huurwoningen

De gemeente Amsterdam wil vanuit het Collegeprogramma verregaande bevoegdheden om de huren van bestaande middenhuurwoningen te kunnen reguleren. Dat heeft zowel betrekking op het kunnen *beperken van de aanvangshuur bij wederverhuur* van een leeggekomen huurwoning als op de *jaarlijkse huurverhoging*. Amsterdam dringt bij het Rijk aan op het zelf kunnen invullen van een 'noodknop'. Daarmee wil de gemeente echter verder gaan dan het Rijk, die excessen wil bestrijden. Amsterdam wil de huurniveaus van middenhuurwoningen op basis van de WOZ-waarde kunnen beperken en het liberaliseren van nu nog gereguleerde huurwoningen tegen gaan. Op verzoek van de SP in de Raad heeft wethouder Ivens onderzoek laten doen naar het effect daarvan. In zijn brief aan de Raad van 14 februari 2019 schrijft wethouder Ivens onder meer:

“De conclusie van het college naar aanleiding van de cijfers uit deze brief is dat een percentage van 3% bij het huidige prijspeil optimaal bijdraagt aan een substantieel middelduur huursegment, waarbij de woningen qua huurprijs verspreid worden over het gehele middensegment. Bij 3% voorkomen we van globaal zo'n 30.000 te liberaliseren particuliere huurwoningen dat deze verdwijnen naar het dure segment. Het is daarom van belang dat de nieuwe maatregel gemeenten de ruimte biedt om zelf een afweging te maken of ze de noodknop hanteren, welk percentage ze invoeren en welke woningen daaronder komen te vallen.”

Voor institutionele beleggers is een dergelijke ingreep volstrekt onaanvaardbaar. IVBN schreef op 3 maart een open brief aan de Raad in Het Parool. Ook op landelijk niveau wijst IVBN een noodknop op basis van de WOZ ten principale af. IVBN doet landelijk wel andere constructieve voorstellen aan BZK en de landelijke politiek om excessen te helpen bestrijden, die zich voordoen in zwaar overspannen woningmarkten zoals Amsterdam met een enorm tekort aan woningen en met een éézijdige samenstelling.

7. Constructieve voorstellen aan Amsterdam in januari 2019

IVBN formuleerde op 16 januari jl. aan Amsterdam namens haar leden een constructief aanbod om de wethouder te helpen om de problemen op de oververhitte woningmarkt in Amsterdam te bestrijden. Dit wel onder de voorwaarde dat de noodknop op basis van de WOZ van tafel gaat. Het aanbod werd op 6 februari jl. door een topambtenaar per mail afgewezen.

8. IVBN biedt in juli het Ministerie van BZK, Amsterdam en Utrecht een Middenhuurakkoord aan

IVBN heeft op 2 juli jl. een Middenhuurakkoord aan BZK en de gemeenten Amsterdam en Utrecht aangeboden, als alternatief voor een noodknop op basis van de WOZ of anderszins. Het betreft een integraal pakket aan voorgestelde maatregelen die in zijn totaliteit moeten worden gezien. Het werd ons duidelijk dat het door ons aangeboden Middenhuurakkoord door het College werd afgewezen via de beantwoording op 16 juli van raadvragen.

9. Beperking WOZ-factor in het WWS tot 33%

Inmiddels heeft de gemeente Amsterdam zicht op realisatie van een belangrijk streven van de gemeente om de bestaande voorraad van (nog) gereguleerde en bestaande middenhuur woningen blijvend te kunnen reguleren. De minister van BZK gaat de Tweede Kamer voorstellen de WOZ-factor in het WWS (ingevoerd per 1 oktober 2015) te gaan beperken tot maximaal 33% op woningniveau. Dat heeft (vrijwel alleen in Amsterdam) hele grote consequenties op de voorraad. Door deze beperking kunnen te liberaliseren huurwoningen minder makkelijk worden geliberaliseerd, zullen reeds geliberaliseerde huurwoningen na mutatie weer terug kunnen vallen en zullen er directe huurverlagingen doorgevoerd moeten worden. De maatregel is zelfs zó fors dat er daardoor zelfs minder middenhuur en méér gereguleerde huurwoningen zullen komen. Huurwoningen dalen niet alleen enorm in huurwaarde, maar kunnen daardoor ook nog eens een verhuurderheffing krijgen (van minstens twee maanden huur) als het een verhuurder met meer dan 50 woningen betreft. Vanuit IVBN zijn we van mening dat dit een veel te ver gaand voorstel is, met té grote consequenties voor de beschikbaarheid van middenhuurwoningen.