

Amsterdam sluit met beleggers deal over bouw betaalbare huurhuizen

Josta van Bockxmeer
Amsterdam

De gemeente Amsterdam heeft afspraken gemaakt met beleggers en ontwikkelaars over de bouw van betaalbare huurwoningen. De komende vijf jaar zullen marktpartijen in de hoofdstad tienduizend middenhuurwoningen bouwen, staat in een akkoord dat de partijen vandaag ondertekenen. Onder middenhuur vallen woningen die tussen ongeveer €740 en €1030 per maand kosten.

Om de afspraken te kunnen maken, moest verantwoordelijk wethouder Laurens Ivens de regels voor nieuwbouw in Amsterdam afzwakken. Beleggers namen al langer aanstoot aan de volgens hen strenge eisen. Sommigen lieten daarom al bouwlocaties in de hoofdstad links liggen, schreef het FD eerder.

Lange tijd hield Ivens vol dat er op openbare aanbestedingen in de stad genoeg inschrijvingen kwamen, en dat een aanpassing van de regels daarom niet nodig was. Dat is nu veranderd. 'We zagen dat beleggers die op de lange termijn willen blijven, dreigden af te haken', zegt hij.

In ruil voor de belofte een groot aantal huizen te bouwen, mogen beleggers de huur gedurende de eerste twintig jaar met inflatie plus 1% verhogen. Tot nu toe was dat alleen met inflatie gedurende 25 jaar.

Na twintig jaar geldt dezelfde huurverhoging gedurende vijf jaar alleen nog voor bestaande huurcontracten. Als er een nieuwe huurder komt, mogen beleggers de markthuurler vragen. Na 25 jaar mogen beleggers de huren sneller verhogen of de woningen verkopen. Voor sociale huurwoningen gaat deze termijn omhoog van de nu geldende 15 jaar naar 25 jaar.

Bovendien is de gemeente Amsterdam be-

reid de grondprijzen te verlagen als dat nodig is. De kosten van grond worden in de gemeente berekend door de bouwkosten af te trekken van de koopprijs van de woning, of van het bedrag dat ze naar verwachting aan huur zullen opleveren. Volgens beleggers zijn de prijzen die dat oplevert tot nu toe te hoog. In het akkoord belooft de gemeente de berekeningen opnieuw te gaan bekijken.

Frank van Blokland, directeur van branchevereniging voor institutionele beleggers IVBN, benadrukt dat IVBN-leden graag willen bijdragen aan een oplossing voor de woningnood. 'We rekken onze mogelijkheden maximaal op om een bijdrage te leveren aan de nieuwbouw en bestaande bouw', zegt hij. Institutionele beleggers beheren geld van bijvoorbeeld pensioenfondsen of verzekeraars.

Ivens is trots op de afspraken over bestaande huurwoningen. Tot nu toe heeft de wethouder alleen invloed op de huren van nieuwe woningen, terwijl bestaande huizen vaak fors duurder worden als een bewoner vertrekt. De leden van de IVBN en van Vastgoed Belang, een vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, verplichten zich nu de huren de komende vier jaar maximaal met inflatie plus 1% te verhogen.

Bovendien zullen zij een deel van de vrijkomende woningen voor een passende prijs aan huishoudens met een middeninkomen verhuren. Dat is een brutojaarsalaris tussen de pakweg €40.000 en €60.000 per jaar.

Een heet hangijzer dat overblijft, is de zogenoemde noodknop middenhuur. Dat is een maatregel waarmee minister Van Veldhoven (Binnenlandse Zaken) ook de huren bij nieuwe contracten aan banden wil leggen. Het is iets waar Ivens om heeft gevraagd, en wat beleggers juist als grote bedreiging voor hun rendement zien.

In het akkoord dat nu is gesloten, staat dat de partijen de afspraken kunnen herzien als nieuwe regels daar aanleiding toe geven. 'Als de aanvangshuur [de huur bij een nieuw contract, red.] op de een of andere manier wordt gereguleerd, is de deal van tafel', zegt Van Blokland.

Ivens benadrukt dat de afspraken betrekking hebben op de nu geldende regels, en dat het te vroeg is om te speculeren over toekomstige regels.

De komende vijf jaar zullen marktpartijen tienduizend middenhuurwoningen bouwen in de stad