

INSPRAAKREACTIE

ter attentie van de Wethouder Duurzaamheid en Volkshuisvesting

betreft: **Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting**

datum: 27 maart 2023

De Wethouder Duurzaamheid en Volkshuisvesting heeft namens de gemeente Amsterdam de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (hierna: de Aanpak) in consultatie gebracht. De aanpak raakt de belangen van de achterban van IVBN: institutionele beleggers in vastgoed. Daarom reageren wij op de Aanpak.

1. Algemene reactie van IVBN op de Aanpak

De gemeente laat met haar Aanpak zien stevige ambities te hebben op het gebied van de volkshuisvesting. Het is goed dat een gemeente met een eigen visie komt. Voor de leden van IVBN is Amsterdam een belangrijke stad om in vastgoed te beleggen en met ontwikkelaars te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen. Die opgave betreft vooral (maar niet alleen) de verruiming van het middenhuursegment voor mensen met middeninkomens. Institutionele beleggers hebben daarbij een belangrijke rol. Die pakken zij óók in de komende jaren op. Zij kunnen en willen een grote bijdrage blijven leveren aan de verruiming en verduurzaming van de Amsterdamse (middenhuur)woningvoorraad. Of dat met deze Aanpak voldoende mogelijk is vraagt IVBN zich af. Institutionele beleggers moeten wel kúnnen blijven investeren en dat kan alleen bij beheersbare (bouw- en rente)kosten, passende huurinkomsten en rendementen op woningen, óók in het middenhuursegment. Institutionele beleggers investeren voor onder meer pensioenfondsen en levensverzekeraars en daarmee dus met de gelden van pensioengerechtigden, juist van de mensen met middeninkomens.

De integrale uitvoering van de Aanpak en stapeling van regels en voorwaarden zal volgens IVBN echter leiden tot minder investeringen en verkoop van woningen door institutionele beleggers in Amsterdam. De Aanpak leidt zo eerder tot minder dan meer middenhuurwoningen.

Voor de verruiming en verduurzaming van met name de sociale en middenhuur woningvoorraad liggen er momenteel ook ter consultatie de wetsvoorstellen over Betaalbare huur en Versterking Regie Volkshuisvesting. IVBN zal (eind maart) op die wetsvoorstellen naar de Minister reageren. Mede gezien die wetsvoorstellen plaatsen wij de nodige kanttekeningen bij de Aanpak.

IVBN maakt zich zorgen over zowel het landelijke als het Amsterdamse investeringsklimaat in vastgoed en voorziet een afname van de investeringsbereidheid van institutionele beleggers met de voorgenomen wetgeving en Aanpak, indien die integraal uitgevoerd gaat worden.

Hierna volgt een nadere reactie op onderdelen van de Aanpak.

2. Reactie op onderdelen

Geen stapeling van regels, gemeenten moeten opereren binnen nationale regelgeving

Met wetten voor Betaalbare huur en Versterking Regie Volkshuisvesting worden op nationaal niveau normen en minimale en maximale grenzen vastgesteld, waaraan partijen die bij de realisatie en verhuur van (middenhuur)woningen betrokken zijn zich moeten houden. De Aanpak gaat verder. Deze stapeling van lokale op nationale regelgeving en eisen is onwenselijk. Het levert voor institutionele beleggers (en de ontwikkelaars van wie zij woningen afnemen) per gemeente verschillende moeilijk werkbare situaties op. Het levert onzekerheid, risico's en (rechts)ongelijkheid

op. Evenals nog hogere kosten tegenover beperkte huurinkomsten in een toch al overspannen (Amsterdamse) vastgoedmarkt. Het nodige rendement voor institutionele beleggers kan op deze wijze niet meer worden behaald. Met (de extra eisen in) de Aanpak is realisatie van middenhuur woningen niet of nauwelijks meer rond te rekenen en wordt investeren in nieuwbouw en verduurzaming afgeremd. En tussentijdse aanscherping van de Aanpak versterkt deze afremming want levert nog meer onzekerheid op.

De Aanpak beoogt onder meer de navolgende ver(der)gaande zaken; deze maken dat er nog een forse 'plus' komt op de landelijke regulering die voor institutionele beleggers en andere marktpartijen al als absolute bovengrens geldt van wat haalbaar is voor behoud en groei van voldoende en betaalbare gereguleerde woningen.

Pagina 5: *“De middeldure huurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021: De komende jaren zal de middeldure huurvoorraad groeien door de aangekondigde regulering van het middensegment. We blijven we ons inzetten richting het Rijk om nog meer woningen onder deze regulering te laten vallen.”*

Pagina 25: *“Voor 2032 zijn dit onze doelen: Het sociale en middeldure segment is blijvend bereikbaar voor betreffende inkomensgroepen. Wij blijven alert op het effect van landelijk beleid en andere ontwikkelingen op betaalbaarheidsvraagstukken. Waar nodig passen we dit aan”*.

Pagina 26: *“Op dit moment is er niet genoeg aanbod aan sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag. Met de snelle groei van het aantal huishoudens in Amsterdam wordt, bij een gelijkblijvend aandeel lage inkomens (48,8%), het tekort aan sociale huurwoningen in 2040 vele malen groter. De sociale voorraad moet daarom snel groeien.”* (zie kanttekening hierna).

Pagina 28 *“De komende jaren zullen veel huurwoningen naar de middeldure voorraad gaan (met een passende huurprijs van naar verwachting € 1.100 per maand per 1-1-2024). Maar we willen meer. We weten dat dit ambitieus is, maar we blijven ons inzetten om nog meer woningen onder deze regulering te laten vallen. Dit geluid laten we nog steeds aan Den Haag horen. Ons streven is € 1.250 huurgrens (232 WWS punten).”*

Nieuwbouwwitgangspunt 40-40-20 moet passen bij het nationale kader

Voor de gemeente is het nieuwbouw uitgangspunt 40-40-20 belangrijk (pagina 27).

Het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting streeft echter naar ‘30% sociale huurwoningen en voldoende middenhuur in de woningvoorraad’. De Aanpak wijkt daar nogal vanaf. IVBN mist een duidelijke onderbouwing die deze afwijking rechtvaardigt.

Pagina 26 vermeldt: *“Op dit moment is er niet genoeg aanbod aan sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag. Met de snelle groei van het aantal huishoudens in Amsterdam wordt, bij een gelijkblijvend aandeel lage inkomens (48,8%), het tekort aan sociale huurwoningen in 2040 vele malen groter. De sociale voorraad moet daarom snel groeien.”*

IVBN heeft een andere visie op groei van de sociale voorraad in Amsterdam: de gemeente heeft al een aanzienlijke voorraad sociale huurwoningen (meer dan huishoudens die erop zijn aangewezen), de voorraad wordt alleen niet optimaal benut door scheefhuur en/of illegale verhuur. Dat pleit voor maatregelen die scheefhuur en illegale verhuur tegengaan, én voor de bouw van meer middenhuurwoningen, zodat de noodzakelijke doorstroming veel beter op gang kan worden gebracht.

IVBN voorziet dat met deze streefpunten de investeringsmogelijkheden en -bereidheid van institutionele beleggers zullen afnemen. Dat levert een averechts effect van het beoogde doel van de Aanpak op.

Doorstroming naar middenhuurwoningen - rechtsongelijkheid en problemen bij toewijzing en registratie moeten voorkomen worden

IVBN merkt hierover het volgende op.

Pagina 27: *“Mensen stromen niet makkelijk door vanuit de sociale huursector naar de middeldure huur omdat er geen financiële zekerheid is. Je weet niet of je in de toekomst in diezelfde woning voor dezelfde huurprijs kan wonen.”*

Hierbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat een groot deel van de verhuurders, zoals de institutionele beleggers, in de huurcontracten duidelijk aangeeft wat de maximale huurverhoging mag zijn (veelal CPI, plus een kleine opslag).

Pagina 29: *“Als we de wettelijke mogelijkheden krijgen, gaan we nóg een stap verder: dan voegen we aan de toewijzings-eisen namelijk ook toe dat er voorrang gegeven moet worden aan iemand die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaat. Zo draagt deze majeure verandering ook direct bij aan doorstroming”*

Deze stap om Amsterdammers, inclusief scheefhuurders, met een sociale huurwoning voorrang te geven voor een middenhuurwoning in Amsterdam, zet mensen met middeninkomens van buiten Amsterdam op een achterstand. Dat betekent (rechts)ongelijkheid. IVBN leden willen alle mensen met middeninkomens, die zich in Amsterdam willen vestigen, bedienen. Bovendien vindt IVBN dat deze ‘voorrang aan iemand die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaat’ niet past in het kader van artikel 12 lid1 Huisvestingswet.

Deze toevoeging in toewijzingsregels maakt het voor institutionele beleggers ook moeilijker om middenhuurwoningen te verhuren, omdat het met deze voorrangsregel voor hen moeilijker wordt om ‘de juiste’ mensen voor hun middenhuurwoningen te vinden en er dus meer leegstand (minder huurinkomsten) zal optreden. Zij worden zo vergaand beperkt in de verhuurmogelijkheden van hun woningen (hun eigendom). Er wordt aan voorbij gegaan dat institutionele beleggers geen zicht en controle hebben op wie in Amsterdam in een sociale huurwoning woont en deze kan achterlaten. De voorrangsregel levert zo ook uitvoeringsproblemen op voor institutionele beleggers en brengt veel extra administratieve lasten met zich mee.

De inkomenstoets voor toewijzing van (middenhuur)woningen zou in ieder geval bij de verhuurder moeten blijven, zoals nu het geval is.

Pagina 29: *“We streven ernaar dat verhuurders bij de gemeente een huisvestingsvergunning moeten aanvragen waarmee zij registreren aan wie zij de woning verhuren. Dit is een omvangrijke operatie, die tijd en structurele capaciteit gaan kosten.”*

Het is niet duidelijk of de gemeente daarmee op haarzelf of op verhuurders doelt, maar dit zal voor allebei gelden en is onwenselijk. IVBN is van mening dat, als een dergelijke vergunning al dient te worden aangevraagd en/of er een registratie dient te worden verricht, dit niet door de verhuurder dient te gebeuren, maar bijvoorbeeld door de (potentiële) huurder. Daarnaast dient er een efficiënte en pragmatische manier voor het verlenen van huisvestingsvergunningen te komen. Hierbij geldt ook dat wij van mening zijn dat Amsterdam daarbij niet moet afwijken van andere gemeenten.

Pagina 36: *“Leuk dat je maar 850 euro hoeft te betalen voor een middeldure huurwoning, maar dan woon je op een postzegel.”* IVBN vindt dit geen in de Aanpak passende opmerking (en getuigt niet van partnerschap in de aanpak van de volkshuisvesting).

Pagina 39: *“We willen, met alle partijen samen, een stedelijk pakket gaan bieden van ondersteunende maatregelen, zoals afspraken met verhuurders over huurbehoud, coulance bij bedenktijd,...”* et cetera.

Deze maatregelen kunnen voor verhuurders extra kosten en/of leegstand met zich brengen.

Pagina 48 : De gemeente wil op den duur dat “...al deze woningen via een openbaar aanbodplatform worden aangeboden. We willen starten met het middeldure huuraanbod van woningcorporaties en onderzoeken samen met andere verhuurders hoe we alle woningen via één platform kunnen aanbieden. Dat zal flink wat voeten in de aarde hebben en forse investeringen vergen die zeker niet (alleen) op gemeentelijke schouders kunnen rusten. We zullen als gemeente een stevige trekkende (en duwende) rol moeten nemen willen we dit voor elkaar krijgen.”

De ervaring van institutionele beleggers leert dat een dergelijk platform helaas leidt tot een oplopende mutatieleegstand (en in een leegstaande woning woont niemand). Volgens IVBN is het ook niet wenselijk dat de gemeente middels zo’n platform ingrijpt op een bestaand evenwichtig verhuursysteem met checks and balances.

Wij verzoeken de Wethouder om de Aanpak op onderdelen aan te passen overeenkomstig bovenstaande opmerkingen en geen belemmerende lokale eisen te stellen bovenop nationale regelgeving, zodat institutionele beleggers kunnen blijven investeren in nieuwbouw van middenhuurwoningen en verduurzaming van de Amsterdamse woningvoorraad.