



Aan de Raadscommissie Wonen en Bouwen
van de gemeente Amsterdam
Per e-mail: raadscommissieWB@amsterdam.nl

Amsterdam, 24 oktober 2019

Inbreng Vastgoed Belang voor de Rondetafel van de Raadscommissie Wonen en Bouwen

Geachte leden van de Raadscommissie Wonen en Bouwen,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om als belanghebbende onze visie te delen over de vraag welke obstakels langetermijnbeleggers verhinderen te investeren in nieuwbouw en transformatie van woningen voor middeninkomens. Op 28 oktober spreekt u hierover met institutionele beleggers. Samen met institutionele beleggers maken particuliere beleggers deel uit van de *private huursector*. Het voornaamste verschil is dat particuliere beleggers investeren met eigen geld en op eigen risico. Ook is de particuliere huursector zeer divers. Er zijn vele kleine verhuurders van woningen, die vaak in stenen sparen voor hun pensioen of een aanvulling op het inkomen. Er is echter ook een significant aantal professionele particuliere beleggers met aanzienlijke portefeuilles en dito investeringsvermogen. Dit zijn bijvoorbeeld familiebedrijven die al generaties in het vastgoed actief zijn.

Deze grote, professionele beleggers kenmerken zich door een langdurige betrokkenheid bij de woningmarkt. Zij zijn vaak regionaal geworteld en beschikken over de investeringscapaciteit om significant bij te dragen aan belangrijke maatschappelijke opgaven zoals het terugbrengen van het tekort aan middenhuurwoningen. Het transformeren van niet-woningen – veelal kantoren – naar huurwoningen is met name een specialisme van particuliere beleggers, waarmee in de afgelopen jaren vele woningen aan de Amsterdamse woningvoorraad zijn toegevoegd. Deze professionele, langetermijn investeerders zijn binnen Vastgoed Belang verenigd in de stichting Professioneel Platform Vastgoed.

Het is met name deze groep beleggers, die ons inziens niet mag ontbreken in de Amsterdamse discussie over het creëren van een duurzaam middenhuursegment. Zij zijn in staat en bereid om – onder de juiste omstandigheden – significant bij te dragen aan het creëren van meer middenhuur door nieuwbouw en/of transformatie.

Gemeentelijke beperkingen

De nieuwbouw van middenhuurwoningen op gemeentegrond is momenteel nagenoeg onmogelijk vanwege een combinatie van 1) de cumulatie van verscheidene gemeentelijke voorwaarden en 2) te hoge grondprijzen. Zonder uitpuittend te zijn, belemmeren met name de verplichte 40-40-20 verhouding, minimale exploitatietermijn van 25 jaar, het verbod op huurverhogingen boven inflatie, en aanvullende eisen met betrekking tot oppervlakte en (strenger dan landelijke normen voor) verduurzaming de toevoeging van middenhuur.

Dreigende landelijke regelgeving

Daarnaast wordt momenteel landelijk – mede op aandringen van het Amsterdamse college – uitvoering gegeven aan maatregelen die rigoureuze gevolgen zullen hebben voor het aanbod (midden)huurwoningen. Onlangs is door het kabinet besloten het WOZ-aandeel in de puntentelling te maximeren op een derde – een maatregel die zeer negatief uitpakt *specifiek voor het aanbod middenhuur in Amsterdam*. Deze woningen zullen namelijk massaal terugvallen in het al omvangrijke gereguleerde huursegment, waardoor de kansen voor middeninkomens verder zullen krimpen. Ook hangt nog steeds de “Noodknop middenhuur” boven de markt, waarmee het vooralsnog vrije segment wordt gereguleerd door introductie van een maximale aanvangshuurprijs. Deze maatregelen maken een stabiel en redelijk langetermijn rendement onzeker waardoor projecten in de la blijven liggen.

Sterker nog, er zijn particuliere beleggers die zelf grond bezitten in Amsterdam en (vergevoerde) plannen voor het realiseren van middenhuur door nieuwbouw of transformatie uitstellen vanwege de onzekerheid die deze maatregelen veroorzaken. Het behoeft geen toelichting dat dit een zeer ongewenste situatie is, met het oog op de absolute noodzaak ruim baan te maken voor de toevoeging van middenhuurwoningen in Amsterdam.

Aanbod middenhuur

Op 4 juli jl. hebben wij een “Aanbod middenhuur” gedaan om te komen tot een uitruil met landelijke en lokale overheden waarmee de nieuwbouw wordt gestimuleerd, en ingrijpende wetgeving zoals de noodknop en de maximering van de WOZ in het puntenstelsel uit zou blijven door te kiezen voor vrijwillige maatregelen van professionele particuliere beleggers om het middenhuursegment te versterken. Zo stelden wij voor huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€720) bij nieuwe verhuur in de vrije sector voor vijf jaar in het middensegment aan te bieden, ook als de markt een hogere huurprijs toelaat. Ook hebben wij voorgesteld een eigen standaard voor reguliere huurverhogingen in de vrije sector in te voeren van maximaal inflatie + 2,5% bij woningen die marktconform worden verhuurd. Deze twee maatregelen vormden de ruggengraat van een uitgebreider pakket aan vrijwillige maatregelen. Helaas hebben wij moeten constateren dat het



Amsterdamse college niet in is gegaan op deze handreiking die gelijktijdig met een soortgelijk aanbod van institutionele beleggers is gedaan.

Tot slot

Wij zijn zo gewenst gaarne bereid in gesprek het perspectief van de professionele particuliere belegger nader toe te lichten.

Wij wensen u een constructieve discussie toe op 28 oktober.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L.M. van de Noort".

L.M. van de Noort
algemeen directeur

Vastgoed Belang; vereniging van particuliere vastgoedbeleggers

Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigt particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed. Particuliere verhuurders leveren een belangrijke bijdrage aan de woningmarkt. Zij bezitten gezamenlijk circa 750.000 huurwoningen, en zijn daarmee na woningcorporaties veruit de grootste categorie verhuurders. In de vrije huursector, waaronder het middensegment, nemen zij zelfs het grootste aandeel voor hun rekening. Daarnaast wordt circa 60% van de particuliere huurwoningen verhuurd in het gereguleerde segment.

Circa 70% van particuliere verhuurders bezit 1 tot 10 huurwoningen. Dit zijn bijvoorbeeld zzp'ers of MKB-ondernemers die niet in een pensioenfonds deelnemen en voor hun pensioen afhankelijk zijn van de huurinkomsten. Daarnaast is er een categorie professionele particuliere verhuurders die beschikken over de investeringscapaciteit om significant bij te (blijven) dragen aan het creëren van voldoende aanbod aan middenhuurwoningen door nieuwbouw en/of transformatie.