

Geachte,

De beweging/gedachte de visie op de woningmarkt te herzien, is noodzakelijk. Maar niet op de manier zoals dit nu gebeurt. Om jullie de nu al zichtbare gevolgen van de huidige wetgeving en gepresenteerde ideeën te laten zien, deel ik graag mijn ervaringen in de Amsterdamse huurmarkt - dit tenslotte mijn werkgebied.

Wij als verhuurmakelaar zijn wij de voelsprietten in de markt. We zien direct impact van regelgeving of veranderingen in de markt. Zo wil ik jullie graag meenemen in de afgelopen 2-3 jaar op de markt van huurwoningen in Amsterdam.

Wie zijn onze kandidaat huurders?

- Mensen uit alle lagen van de samenleving, uit zowel binnen- als buitenland.

Hoe zien de profielen van deze kandidaat huurders eruit?

- Families, alleenstaanden, samenwonend, delers (twee vrienden die samen willen wonen) – allen uit zowel binnen- als buitenland.
  - Ouderen die een hun huis hebben verkocht en kleiner willen gaan wonen en daarom kiezen voor huur (kleine groep).
- Willen nog niet kopen om flexibel te blijven/vrijheid te behouden/stad te leren kennen.
- Kunnen niet kopen – om welke reden dan ook

Deze mensen zijn allemaal opzoek naar een huurwoning en willen/kunnen dus geen woning kopen. Wat zouden zij het liefste willen? Betaalbaar huren, en het liefst op een voor hun prettige locatie. Wat zijn hun opties?

#### **Optie1: sociaal huren.**

- Onmogelijk door lange wachtlijsten;
- Komen niet in aanmerking – want net boven inkomensgrens.

#### **Optie2: Huren in vrijesector.**

- Onbetaalbaar, laat staan na het invoeren van de plannen van dit kabinet! Zie onderstaand.

#### **Hoe heeft het zo ver kunnen komen? Regels die ervoor zorgden dat onze huurders meer en meer in het nauw kwamen.**

- Het aan banden leggen van woningdelen.
  - **Negatief effect:** meer woningen ongeschikt voor studenten/startende op de arbeidsmarkt.
  - **Positief effect:** ??? verkamering op 50m2 ...
  - **Advies:** Maximaal 2 delers per woning is onnodig streng. Een woning van 100m2 met drie slaapkamers kan eenvoudig gedeeld worden met 3 personen. Verruim dus naar 3 personen (zonder vergunningsplicht) en een heel groot deel van de studenten vindt een prachtig plekje om te wonen.
- Verbieden van woonvorming van woningen onder de 40m2 voor verhuur.
  - **Negatief effect:** minder aanbod kleinere huurwoningen. Er is in Amsterdam grote vraag naar 'kleine' woningen voor alleenstaanden, studenten, starters. Deze zijn nu genoodzaakt samen met iemand (delers) een grotere woning te

- zoeken en deze te delen. Wat dan weer niet mogelijk gemaakt wordt voor voorgaand punt verbieden woningdelen.
- **Advies:** laat dit vallen en laat regulering op dat vlak zijn werk doen. Hoezo zou iemand niet op 30-20m<sup>2</sup> kunnen wonen?
  - Invoeren WOZ-cap.
    - **Negatief effect:** wederom het laten verdwijnen van relatief kleinere woningen op de vrijesector huurmarkt. Woningen waar zo een enorme vraag naar is!
    - **Negatief effect:** Eigenaren van woningen die puntenaantal niet halen verhuren niet voor gestelde WWS huur(!). 100% van eigenaren beslist niet te verhuren voor WWS en start uitponden.
    - **Negatief effect:** Koopprijzen blijven aantrekkelijk voor verkopende partij. Kandidaten die deze woning eerst huurden komen niet in aanmerking om deze te kopen door hoge prijzen.
    - **Positief effect:** ????
  - Invoeren nieuwe liberalisatiegrens → 187.
    - **Negatief effect:** exact zoals bij invoeren WOZ-cap. Vrijesector aanbod wordt kleiner.
    - **Negatief effect:** Indien punten niet gehaald worden kiezen eigenaren niet voor 50% minder huurinkomsten, ze kiezen voor verkoop! **Middenhuur ontstaat niet.** Kandidaten die deze woning eerst huurden komen niet in aanmerking om deze te kopen door hoge prijzen.
    - **Negatief effect:** verhuurders gaan klussen aan hun woning om net boven dit puntenaantal te komen om vervolgens te kunnen verhuren in de vrijesector. Waar naar alle waarschijnlijkheid een ENORME schaarste zal ontstaan en er dus MEGA huren zullen worden gerealiseerd. Kort om: gat tussen regulering en vrij wordt zelfs groter!
    - **Negatief effect:** institutionele opdrachtgevers staan al twee jaar stil omdat ze de businesscase niet rond gerekend krijgen met nieuwe huren v.s. huidige kosten. Geen nieuw huuraanbod door niet aankopen nieuwbouw projecten.
    - **Positief effect:**?? Bij massale verkoop grootste afwaardering in vastgoed allertijden? Als dat het doel is; dan zou dat gecommuniceerd moeten worden.
  - **Kort om; wat zien wij?**
  - Studenten: zijn radeloos!
  - Singels: zijn radeloos!
  - Startend samenwonend: zijn radeloos!
  - Families: zijn radeloos!
  - 2x middeninkomen: zijn radeloos!
  - 2x hooginkomen: betalen bizarre bedragen voor vrijesectorwoningen!
  - In 2024 zal dit omslaan van radeloos naar geen toekomst meer zien in Amsterdam. Mensen en dus ook eigen inwoners zullen vertrekken. Dit moet toch voor een stad als Amsterdam niet de bedoeling zijn?

Naast bovenstaande moeten onze opdrachtgevers ook een enorme hoeveelheid extra belasting betalen, waardoor het blijven investeren in nieuwe vrijesector huurwoningen zeer onaantrekkelijk wordt. Laat staan het investeren in duurzaamheid bij woningen die wel verhuurd worden voor een middenhuur. Vrijesectorwoningen zijn op dit moment

**noodzakelijk** voor een stad als Amsterdam. Hoe meer woningen – zoals er 5 jaar geleden nog meer waren – hoe beter. Prijzen zijn vriendelijker, zowel huurder als verhuurder zijn blijer.

En om mee af te sluiten; **Nieuwbouw.**

Alles wat nu gebouwd gaat worden met huidige beloftes/voorzieningen is een goed begin. Echter, deze projecten zijn niet binnen 3-5 jaar klaar. Mensen moeten in de aankomende tijd wel kunnen blijven wonen en huren in een vrijesectorwoning. Als deze er straks ook niet meer zijn, waar gaan ze dan wonen?

Ik hoor het graag en ben benieuwd of u dit ook echt leest. Zo ja, ik ontvang graag een reactie op [jesper@amsterdamwonen.nl](mailto:jesper@amsterdamwonen.nl).

