

# KING HOUSING

## **REACTIE OP DE CONSULTATIE BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE**

Uitgevoerd door KING HOUSING BV in opdracht van en in samenspraak met een groep van kleine private beleggers.

Datum: 14 juli 2020  
Opsteller: Ruben Abrahams e.a.

KING HOUSING BV  
Sluisstraat 65 H  
1075 TD Amsterdam

[info@kinghousing.nl](mailto:info@kinghousing.nl)  
020 – 8100 879

Middels dit bericht maken wij, de verhuurmakelaars van King Housing BV en tevens een groep van kleine private beleggers in Amsterdam, gebruik van de consultatiemogelijkheid inzake het voorgenomen besluit 'huurprijzen woonruimte'.

Dit document behandelt onze ideeën puntsgewijs. Particuliere verhuurders erkennen de problematiek op de huizenmarkt. Wij geven daarom niet alleen kritiek, maar komen ook met werkbare voorstellen om de problematiek op te lossen (hoofdstuk 9):

<b>1. DE ONDERSCHATTE ROL VAN DE PARTICULIERE VERHUURDER</b> .....	<b>3</b>
De particuliere belegger zorgt voor een goed vestigingsklimaat voor expats. Deze doelgroep heeft zeer specifieke consumentenvoorkeuren. Daarnaast zorgde de particuliere belegger voor de renovatie van honderden vervallen onverkoopbare panden en ging daarmee de verloedering van de stad tegen.	
<b>2. HET SCHOKEFFECT VAN DE MAATREGEL</b> .....	<b>3</b>
De maatregelen raakt de particuliere beleggers ongekend hard en mist zijn doel. Het vergroot de voorraad sociale woningbouw, terwijl er juist behoefte is aan middeldure huurwoningen.	
<b>3. HOE GROOT ZIJN DIE KLEINE BELEGGERS NU EIGENLIJK?</b> .....	<b>4</b>
De WOZCAP raakt een grote groep kleine particuliere beleggers die slechts een minimale impact op de huizenmarkt hebben.	
<b>4. DE MAATREGEL STROOKT NIET MET HET REGEERAKKOORD</b> .....	<b>5</b>
Het regeerakkoord is gericht op het vergroten van het aandeel middeldure en vrije sector woningen. De WOZCAP vergroot alleen het aandeel sociale huurwoningen.	
<b>5. AMSTERDAM ONEVENREDIG HARD GERAAKT</b> .....	<b>7</b>
De WOZCAP heeft met name veel effect op Amsterdam doordat de woningen in Amsterdam relatief klein zijn. De WOZCAP verplicht eigenaren van Nederlands' duurste woningen om Nederlands laagste huurprijs te rekenen.	
<b>6. GEVAAR VOOR VERLOEDERING</b> .....	<b>7</b>
Geliberaliseerd vastgoed dat terugvalt naar de gereguleerde sector zal verloederen.	
<b>7. DE IMPACT VAN DE EXPAT</b> .....	<b>8</b>
De hoge salarissen van de hoogopgeleide kenniswerkers en belastingvoordelen geven de expat een voorsprong op de huur- en koopmarkt; creëer een gelijk speelveld.	
<b>8. POLITIEK</b> .....	<b>9</b>
Vanuit de linkse lokale politiek uit Amsterdam wordt er met succes veel druk op rijksbeleid uitgeoefend. Dit resulteert in overregulering.	
<b>9. DENKEN IN MOGELIJKHEDEN EN ALTERNATIEVE OPLOSSINGEN</b> .....	<b>11</b>
Particuliere beleggers ontkennen niet de problematiek van de huizenmarkt. Ook zij vinden dat mensen met vitale beroepen zoals die van de agent, leraar en verpleegkundigen in Amsterdam moeten kunnen wonen. Naast onze motivatie waarom de voorgenomen WOZCAP-maatregel geen goede maatregel is komen we daarom ook met oplossingen.	

## TOELICHTING

# 1. DE ONDERSCHATTE ROL VAN DE PARTICULIERE VERHUURDER

### Particuliere beleggers voorzien in een specifiek marktsegment

In uw document 'nota van toelichting bij wijziging Besluit huurprijzen woonruimte' lezen we onder artikel 1.4 de volgende conclusie:

*Daarbij moet worden geconstateerd, zoals aangegeven in de brief van 10 oktober 2019 (Kamerstukken II, 32 847, nr. 572), dat in buurten met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers hogere woningprijzen gelden. Het gaat dus om schokeffecten door hogere woningprijzen die tot uiting komen in hogere WOZ-waarden, **zonder dat het daarbij gaat om reële consumentenvoorkeuren.***

Dit is incorrect. De kleine particuliere belegger richt zich met name op de huisvesting van expats. De expat heeft zeer duidelijke consumentenvoorkeuren. Zij wensen een nette, gemeubileerde, verzorgde en gerenoveerde woning met luxe badkamer en keuken en hoge isolatiewaardes voor geluid en warmte. Deze consumentenvoorkeuren worden alleen bereikt door grote investeringen. Deze investeringen kunnen niet worden terugverdiend met huurprijzen zoals die gelden voor het gereguleerde segment. De hogere huren vormen voor de gemiddelde expat geen belemmering. Over het algemeen zijn hun [inkomsten hoger](#) dan die van Nederlanders en maken zij gebruik van de [30%-ruling](#), waardoor de woonlasten in geval van vrije sector huur betaalbaar zijn.

### Particuliere beleggers zorgen voor een goed vestigingsklimaat voor hoogopgeleide kenniswerkers

Zowel de Rijksoverheid als de G4 gemeenten doen hun uiterste best om een goed vestigingsklimaat voor internationale bedrijven te bieden. Huisvesting van expats speelt hierbij een cruciale rol. Recent [onderzoek](#) wees uit dat Amsterdam gestegen is op de lijst van meest leefbare steden (voor expats).

De invoering van de WOZCAP heeft in de G4 en dan met name Amsterdam een dusdanige impact dat bestaande verhuurders genoodzaakt worden hun vastgoed te verkopen of onrendabel te verhuren. Een groot aantal huurwoningen zullen van de markt verdwijnen. De vraag naar woningen die nog wel geliberaliseerd zijn zal exponentieel toenemen met een enorme prijsstijging tot gevolg. Dit zal een directe versturende impact hebben op Amsterdam als vestigingsstad voor expats. Amsterdam (en Nederland) verliest daarmee de aantrekkelijkheid van als vestigingsstad voor grote bedrijven.

In het recent uitgekomen [rapport](#) van het Planbureau voor de Leefomgeving wordt verwoord dat de bijdrage van de kleine particuliere belegger in het toevoegen van nieuwe woonruimte nihil is. Hierbij is gemakshalve vergeten dat het juist de particuliere beleggers zijn geweest die honderden zwaar vervallen ongesplitste (en dus onverkooptbare) panden opkochten om deze vervolgens hoogwaardig te renoveren en weer bewoonbaar te maken. Dit heeft een grote hoeveelheid extra bewoonbaar oppervlak opgeleverd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de onbewoonbare lege bedrijfsruimtes, alle leegstaande zolders die tot nette woningen zijn getransformeerd en de kelders die zijn aangelegd, zodat woningen geschikt werden voor gezinnen. Daarnaast hebbende enorme investeringen van de kleine belegger veel leegstand tenietgedaan en heeft zij het stadsgezicht aantoonbaar verbeterd. Het is pijnlijk dat deze functie van de particuliere belegger niet wordt gezien en dat de beleggers steeds tot op hoog politiek niveau worden weggezet als geldbeluste [huisjesmelkers](#).

# 2. HET SCHOKEFFECT VAN DE MAATREGEL

Om de woningmarkt (huur en koop) weer in beweging te krijgen werd, zoals aangegeven in de brief van [13 februari 2013 \(Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42\)](#) voorgesteld de WOZ-waarde mee te laten wegen in de WWS. Een randvoorwaarde die daarbij gesteld werd is dat dit niet mocht leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of een andere schokeffecten schokeffect.

In het document 'nota van toelichting bij wijziging Besluit huurprijzen woonruimte' lezen we onder artikel 1.4 dat juist de bovengenoemde maatregel leidde tot een schokeffect door de afname van het aantal gereguleerde

woningen. Dit moet genuanceerd worden. Amsterdam is zowel nationaal als internationaal de stad met het hoogste percentage sociale woningen, terwijl de salarissen relatief hoog zijn. Dit duidt op scheef wonen. Een probleem dat niet wordt opgelost door de voorraad sociale woningen te vergroten.

In de huidige nota wordt echter niet gesproken over het voorkomen van schokeffecten en / of een beperking van de verdien capaciteit van verhuurders. Dat terwijl de effecten van de WOZCAP voor Amsterdam zeer groot zijn. Wij lichten dit graag toe aan de hand van een aantal voorbeelden. Op aanvraag kunnen de rekenvoorbeelden van de WWS-berekeningen worden toegestuurd. Stuur hiervoor een email naar [info@kinghousing.nl](mailto:info@kinghousing.nl)

In de rekenvoorbeelden is steeds rekening gehouden met high-end gerenoveerde appartementen (ter informatie: een high-end renovatie kost de verhuurder circa € 1.700,- per m<sup>2</sup>).

Adres	Renovatie	m2	WOZ	Energie label	WWS - 2020	WOZ-punten	WWS - WOZCAP
Vaartstraat	Hoogwaardig	45	€ 304.000	C	165	74	115
Vaartstraat	Hoogwaardig	45	€ 304.000	A++	187	74	137
Saxenburgerstraat	Hoogwaardig	50	€ 583.000	D	224	129	138
Amstelveenseweg	Hoogwaardig	60	€ 426.000	D	195	86	137
Legmeerstraat	Hoogwaardig gerenoveerd	60	€ 379.000	G - voorlopig	175	76	124
Ruysdaelstraat	medium	63	€ 554.000	G - voorlopig	211	109	125

Uit de rekenvoorbeelden, waarbij het Saxenburgerstraat zelfs uitkijkt over het Vondelpark, valt op te maken dat alle woningen na de WOZCAP gereguleerde woningen worden. De woning aan de Vaartstraat is zelf na een forse investering voor verbeteren van de energieprestatie naar een A-label niet buiten de gereguleerde sector te houden.

Uit bovenstaande blijkt dat vrijwel al het Amsterdams particulier bezit dat kleiner is dan 65 m<sup>2</sup> terugvalt naar de gereguleerde sector met direct een forse daling van het rendement tot gevolg. Veel particuliere beleggers zullen hierdoor genootzaakt zijn hun huurwoningen te moeten verkopen. Als de overheid schokeffecten wenst te voorkomen dan kan de WOZCAP in deze vorm geen doorgang vinden.

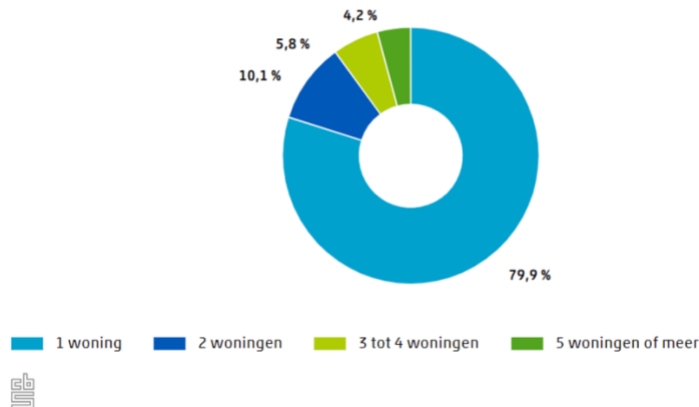
In de woningmarkt zelf zal het schokeffect ongekend groot zijn. Er zullen in korte tijd zeer veel appartementen vanuit de huursector in de verkoop komen. Dit neveneffect is gezien de grote behoefte aan dure en middeldure huurwoningen ongewenst. Expats zullen veel minder goed in staat zijn geschikte woonruimte te vinden. Bovendien zal de druk op overige geliberaliseerde woningen verder toenemen met grote prijsstijgingen tot gevolg.

### 3. HOE GROOT IS DIE GROEP KLEINE BELEGGERS NU EIGENLIJK?

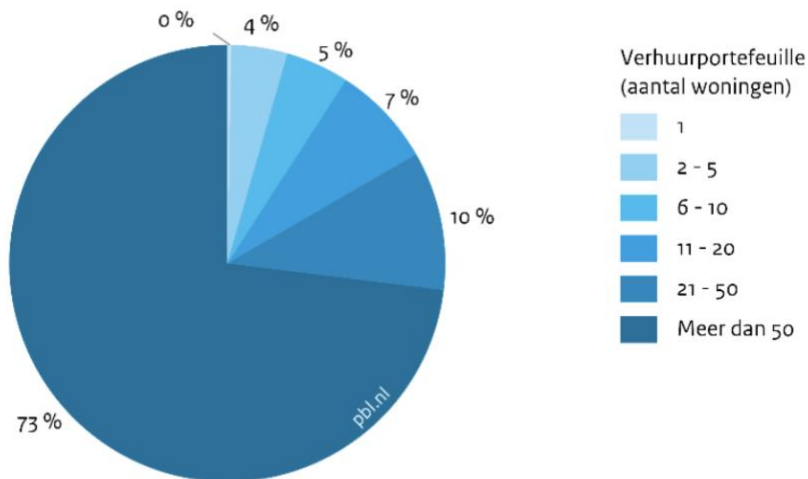
Zoals omschreven is de impact op de kleine particuliere belegger groot en schiet de maatregel het doel voorbij. Hoe groot is het probleem van de kleine particuliere belegger (tot 5 woningen) nu echt? Zie hiervoor onderstaande grafieken. Hieruit blijkt dat meer dan 90% van alle huurwoningen in het bezit zijn van slecht 5% van alle verhuurders. De kleine belegger (vaak ondernemers die de woningen als pensioenvoorziening hebben aangekocht) bezitten dus op het geheel slechts een minimaal aantal huurwoningen.

De WOZCAP raakt dus een grote groep die slechts een heel kleine impact op de huizenmarkt heeft. Dit zou ervoor pleiten om onderscheid te maken tussen grote en de kleine particuliere beleggers.

### Particuliere verhuurders naar aantal woningen dat zij verhuren, 2018\*



### Aandeel huurwoningen naar omvang verhuurportefeuille



Bron: PBL (2019)

## 4. DE MAATREGEL STROOKT NIET MET HET REGEERAKKOORD

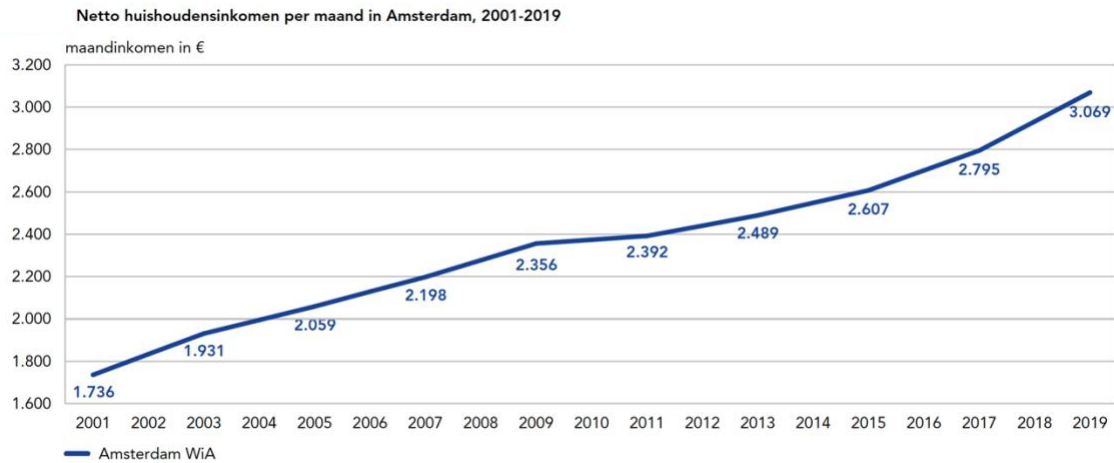
In het regeerakkoord is over de huurmarkt het volgende afgesproken:

1. *Er moeten meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector komen. De mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om het aanbod te vergroten, te sturen op prijs en sociale huurwoningen te verkopen, moeten ten volle worden benut. In de afspraken met mede-overheden betrekken we de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel Middenhuur.*

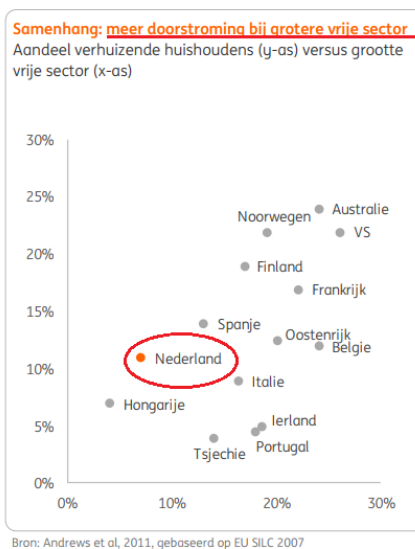
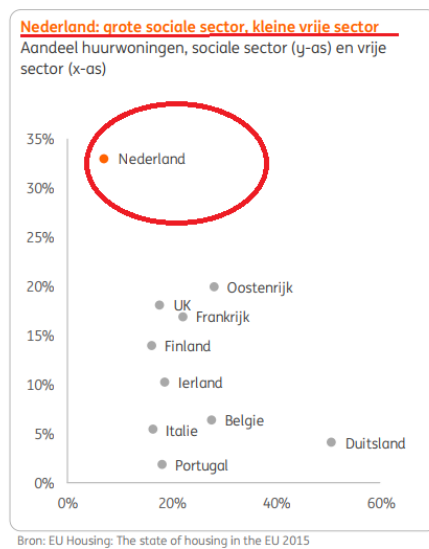
KING HOUSING BV heeft berekend dat met invoering van de WOZCAP alle Amsterdamse woningen met een gebruiksoppervlak tot circa 70 m2 terugvallen naar de gereguleerde sector. Dit is meer dan 50% van de het particuliere woning bezit. Het schokeffect hiervan is niet te overzien. Bovendien werd al in 2017 berekend dat er teveel sociale woningen zijn. De voorraad sociale huurwoningen omvat 57% van alle woningen, terwijl lage

inkomens 51% van alle huishoudens uitmaken (bron: [Rekenkamer Metropool Amsterdam, evenwichtig woningaanbod, 2017](#)).

De voorgenomen WOZCAP strookt daarom niet met het regeerakkoord, die juist meer gericht is op meer middeldure en dure huur. *Onderstaande grafiek toont ook aan dat dit, zeker voor Amsterdam, gerechtvaardigd is.*



*Om verandering te brengen in de Nederlandse woningmarkt is het juist belangrijk om het aanbod van woningen op de vrije huurmarkt te vergroten. Want dat aandeel is relatief laag in Nederland, zo blijkt uit onderstaande grafiek.*



2. De kerntaak van corporaties blijft het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

Vriend en vijand zal het met deze maatregel uit het regeerakkoord eens zijn. Hoe kan het dan zijn dat er nog steeds corporatiewoningen worden uitgepand of in de vrije sector worden verhuurd? Dat terwijl door invoering van de WOZCAP de kleine particuliere belegger gedwongen wordt deze kerntaak uit te

voeren. Particuliere beleggers kunnen niet worden vergeleken met grote investeerder en corporaties. De kleine particuliere belegger investeert met zijn prive vermogen. Als de wens tot regulering blijft bestaan is het daarom noodzakelijk dat de kleine particuliere belegger wordt ontzien.

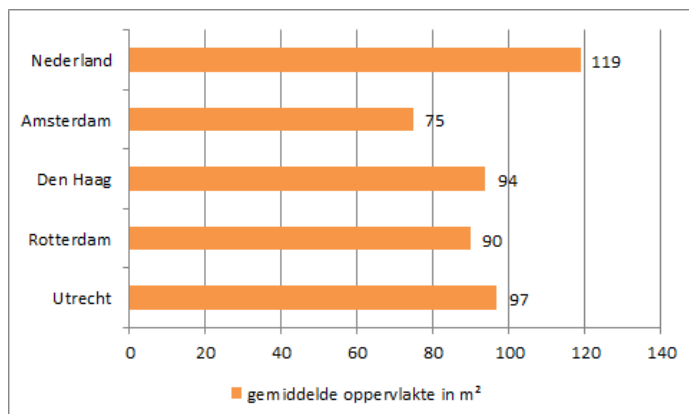
3. *Corporaties die investeren in verduurzaming komen in aanmerking voor een korting op de verhuurdersheffing. Het kabinet reserveert hier 100 miljoen euro per jaar voor.*

Ook de particuliere belegger zal de verduurzamingsslag moeten maken. De WOZCAP zal iedere mogelijkheid van investeren in duurzaamheid door particulieren tenietdoen. In enkele gevallen zullen particulieren trachten door te investeren de woning toch geliberaliseerd te houden. Dit is echter in lang niet alle gevallen mogelijk. Tegelijk zullen eigenaren van grote geliberaliseerde woningen geen enkele prikkel voelen om te investeren in duurzaamheid. Op dit vlak liggen er voor de overheid ook grote kansen. Deze worden besproken onder ad. 8.

## 5. AMSTERDAM ONEVENREDIG HARD GERAAKT

Zoals blijkt uit het rapport '[Maximering van WOZ-punten in het WWS](#)' dat is opgesteld in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties valt 40% van de huurwoningen in Amsterdam terug naar de gereguleerde sector.

Ten opzichte van andere steden wordt Amsterdam onevenredig hard geraakt. Dit wordt veroorzaakt doordat Amsterdam uit relatief kleine woningen bestaat. De WOZCAP veroorzaakt dat huurders van Nederlands' duurste stad Nederlands, de laagste huren zullen betalen.



## 6. GEVAAR VOOR VERLOEDERING

In de jaren 80 waren de particuliere beleggers de grootste huizenbezitters. Door economische situatie, de trek uit de stad (door de slechte leefomstandigheden), de kraakbeweging en de lage huren bleken zij niet in staat hun vastgoed te kunnen onderhouden en was er sprake van grootschalige verloedering. De overheid wist het tij te keren door oprichting van woningcorporaties en stadsherstel met publieke gelden.

Met invoering van de WOZCAP-maatregel wordt de exploitatie van 40% van de het Amsterdams particulier verhuurde vastgoed onrendabel. Eigenaren zullen niet meer (kunnen) investeringen in onderhoud en verduurzaming met onvermijdelijk verloedering tot gevolg.



1995 (foto stadsherstel)

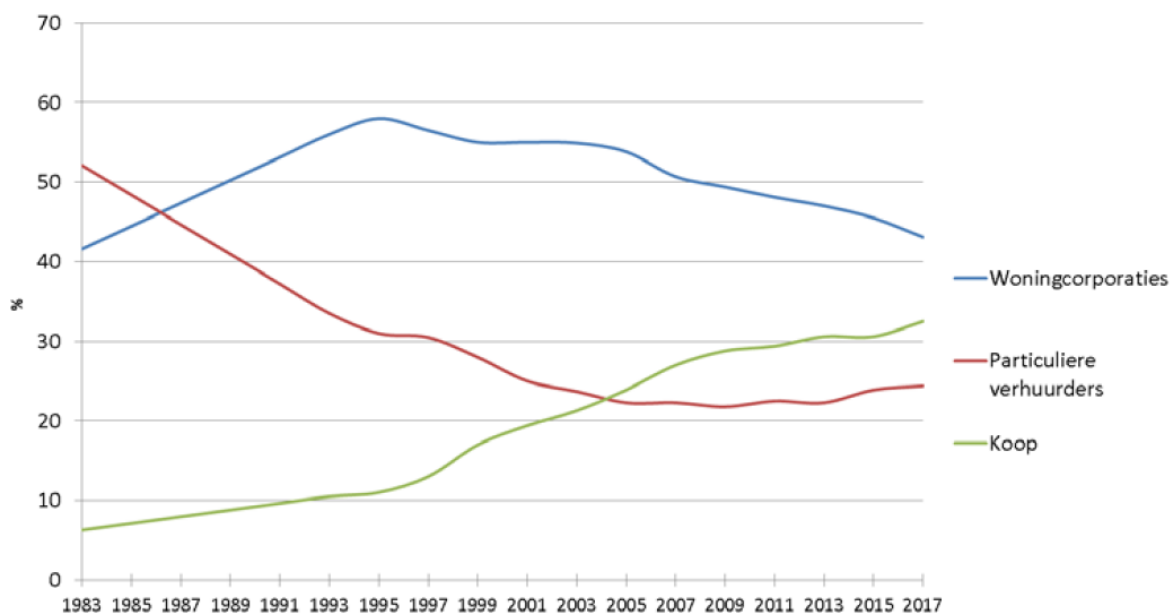


2020 (foto stadsherstel)

## 7. DE IMPACT VAN DE EXPAT

Alle pijlen staan steeds gericht op de particuliere belegger. Deze zou woningen uit de markt onttrekken (hetgeen feitelijk niet correct is, een huurwoning is ook in de markt) en daarmee de prijs van koopwoningen opdrijven. Een artikel in [Het Parool](#) (2017) kopt dat 1 op de 10 woningen door particuliere beleggers wordt gekocht. Gezien de huidige kostprijs van een woning neemt dat aantal intussen alweer hard af en bovendien moeten we ons afvragen hoe groot de impact van die particuliere belegger nou daadwerkelijk is. Nederland kent de kleinste vrije huursector van Europa. Onderstaande grafiek geeft een genuanceerd beeld op de werkelijkheid in Nederland:

**Woningvoorraad Amsterdam naar eigendom (bron: OIS Amsterdam en Wia)**



(pm: Zorgwekkender is de grote afname van corporatiewoningen!)



Maar wat is dan de voornaamste oorzaak van de krapte op de woningmarkt en daarmee gepaard gaande hoge prijzen voor zowel verhuur als verkoop? Het antwoord is simpel. De doelgroep waarop de politiek zijn pijlen vooral niet richt: de westerse, hoogopgeleide arbeidsmigrant, oftewel: de expat. Nederland staat te springen om deze arbeidsmigranten die het enorme tekort aan hoogopgeleid personeel op de arbeidsmarkt kunnen invullen.

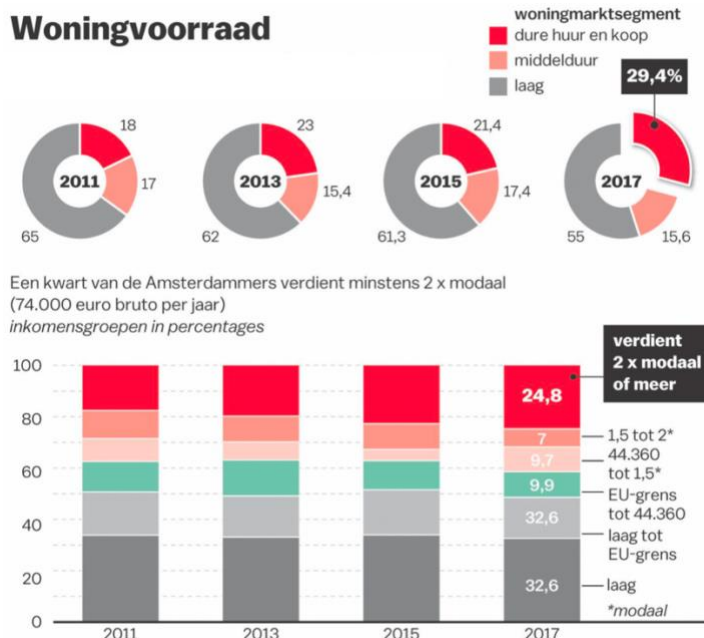
De kwaliteit van onze beroepsbevolking wordt geroemd en maakt ons de meest concurrerende economie van Europa. Een veel genoemde reden voor de expat om zich juist in Nederland te vestigen is de 30%-ruling, waarvan zij gebruik kunnen maken. Dit betekent dat de expat over 30% van het salaris geen inkomstenbelasting hoeft te betalen. Expats, die doorgaans al veel hogere salarissen verdienen, hebben hierdoor ten opzichte van autochtone Nederlanders een enorm voordeel op de huizenmarkt. In een [artikel van Vastgoedjournaal](#) werden percentages van 60% tot 65% migranten genoemd voor het aandeel woningzoekers.

xx

Als de gemeente dan toch wil vingerwijzen wijs dan wel de juiste kant op, en als de gemeente dan toch ook graag wil reguleren belast dat de Expat zwaarder in de overdrachtsbelasting. Op die manier creëer je meteen een gelijk speelveld op de koopmarkt. In Canada is dit reeds met succes ingevoerd ([lees hier het artikel](#)).

## 8. POLITIEK

In het rapport '[Maximering van WOZ-punten in het WWS](#)' valt op te maken dat de landelijke impact van deze WOZCAP-maatregel zeer gering is. Met deze maatregel probeert de minister dus met name de G4, en dan met name Gemeente Amsterdam, te reguleren. Alle getallen tonen aan dat juist de grote steden groeien door met name [migratie](#) van hoogopgeleide Westerse buitenlanders met hoge inkomens. Amsterdam heeft reeds het hoogste percentage sociale woningen (van Europa). Het aantal sociale woningen is zelfs hoger dan het aantal mensen dat daar recht op heeft, maar de bestaande sociale woningen worden bezet gehouden door scheefwoners. Terwijl geen van de cijfers de WOZCAP maatregel rechtvaardigen (zie figuur hieronder) is deze maatregel, die circa 40 procent van de vrije sector woningen omzet naar gereguleerde woning, toch ter consultatie gelegd. Hoe is dit mogelijk?



Bron: Het Parool, artikel: Wethouder Ivens: 'Minister Ollongren help ons toch' dd. 22-2-2018. De grafieken rechtvaardigen een grotere midden en vrije sector huur. Bij gelijkblijvende sociale huur.

In de media komen we in dit kader eigenlijk steeds maar één naam tegen, die van wethouder Laurens Ivens. De heer Ivens (wethouder Wonen, Bouwen, Openbare Ruimte, Groen, Reiniging en Dierenwelzijn) verschijnt bijna wekelijks in de het Parool, waarvoor hij vaste auteur is. Hierin verkettert Ivens daarin steevast de

particuliere belegger als 'huisjesmelkers'. Middels dit medium benadert hij ook direct de Minister. In dit [artikel](#) staat letterlijk dat Ivens dacht te *profiteren* van het goede contact dat zij de voorgaande drie jaar hebben opgebouwd. Deze druk heeft klaarblijkelijk zijn vruchten afgeworpen.

Het Rijk verdiende de afgelopen 7 jaar circa 10 miljard euro met de veelvuldig vergruisde verhuurdersheffing. Als dit in woningbouw was geïnvesteerd dan zaten we nu niet met een tekort van 300 duizend woningen en hing Laurens niet om de haverklap aan de telefoon bij Kasja Ollongren. Journalist en onderzoeker Cody Hochstenbach komt met een geweldig voorstel voor een deltaplan in zijn artikel '[Er is 10 miljard euro gestolen van huurders](#)', waarin hij de gelden ten gunste van de woonproblematiek laat komen. Daar waar het *thuishoort*.

#### Marktwerking

Ivens verwoordt in het artikel '[Woningmarkt faalt door gebrek aan sturing](#)' dat intussen bewezen is dat er geen sprake is van marktwerking in de huizenmarkt. Vol trots vertelt dat hij recordaantallen nieuwbouw woningen in de stad mogelijk heeft gemaakt en dat dit geen prijseffect heeft gehad.

Daarbij vergeet de heer Ivens te melden dat er in de crisisjaren nauwelijks woningen zijn gebouwd ([artikel](#)) en dat het daarom lang zal duren voordat deze achterstand is ingehaald. Daarnaast haalt de nieuwbouw van Ivens de huidige instroom van de tienduizenden nieuwe expats met zijn nieuwbouw niet bij. Er zal dus veel meer gebouwd moeten worden, zodat de marktwerking de oververhitte markt kan afkoelen. Bouwers en beleggers stonden klaar, maar trekken zich nu terug door alle regulering.

De WOZCAP zal investeerders nog meer [afschrikken](#) en de nieuwbouw, die naast regulering ook te lijden heeft van hoge grondprijzen, de stikstof- en pfas-crisis en de corona-crisis, verder doen stagneren. De heer Ivens zegt zich niet al te veel zorgen te maken (lees onderste alinea van [dit artikel](#)), dat terwijl nieuwbouw volgens de principes van vraag en aanbod (marktwerking) echt de enige oplossing is.

Deze recente coronacrisis heeft overigens het bestaan van de, volgens Ivens fictieve, marktwerking in de verhuurmarkt recentelijk nog bevestigd. Van de een op de andere dag droogde de instroom van expats op. Uit [huurcijfers over het tweede kwartaal](#) blijkt nu dat, vrijwel direct, een daling van de huurprijzen in de grote steden is ingezet.

De marktwerking werd overigens al eerder duidelijk toen woningplatform [Pararius in 2019](#) zijn cijfers presenteerden. Met de toename van het aantal woningen in de vrijesector bleken de huurprijstijgingen evenredig te dalen.

#### EN NOG MEER REGULERING

Naast de invloed die Ivens uitoefent op de introductie van de WOZCAP heeft hij voor de gemeente Amsterdam nog een aantal andere regulerende maatregelen op zijn naam staan.

Deze worden kort besproken:

#### Gemeente pakt de bouwwoede aan

Nog nooit is de stad zo populair geweest. De economie bloeit als nooit tevoren. Iedereen wil hier wonen en genieten. Amsterdam is de laatste jaren prachtig mooi geworden. Zo'n mooie stad ontstaat niet vanzelf. Particulieren en investeerders investeerden de afgelopen jaren grote bedragen in vervallen vastgoed, ze verduurzaamden, ze creëerden grotere woningen voor de ([wegtrekkende](#)) gezinnen, voorzagen in werkgelegenheid en belastinginkomsten. Tot een groep ouderen bedacht dat dat anders moest. In samenwerking met de gemeente werden inspraakavonden met thema 'Stop de bouwwoede'. Zo kreeg het begrip plaats in de beleidstukken van een bloeiende gemeente. Intussen heeft de gemeente in diverse bestemmingsplannen aanpassingen aangebracht die de verbouwingen onmogelijk of onrendabel maken. In deze wijken komt de bouw langzaam tot stilstand. Verbouwingen gaan gepaard met overlast. Daar is regelgeving voor evenals voor de gebouwworm. Binnentuinen kunnen allang niet meer volgebouwd worden. Loop door de Valeriusstraat in Amsterdam en aanschouw op welke ramen het pamflet 'stop de bouwwoede' is aangebracht. In alle gevallen zijn dit slecht onderhouden vervallen panden met enkel glas. De sociale klager kan weer rustig slapen (net als de economische vooruitgang).

Media:

- [Artikel Het Parool, Verbouwingen aan banden gelegd in Museumkwartier en Valeriusbuurt, 8-1-20](#)
- [Artikel het Parool, In Amsterdam wonen we tussen de steigers, 9-2-2020](#)
- [Artikel Het Parool, Hoe gaat de wethouder de bouwwoede handhaven, 15-2-19](#)

#### Woningdelen is intussen gereguleerd

Per juni zijn verhuurders verplicht om in geval van delen van een woning (met meer dan twee bewoners in een woning) per huurder een individueel contract aan te bieden. King Housing BV ondersteunt tientallen particuliere verhuurders die hun woning beschikbaar stellen voor woningdelers. Wij zien nu al dat door invoering van de eis voor het individuele huurcontract de verhuurder besluit aan niet meer dan twee personen te verhuren. Naast de particuliere belegger trekken ook woningcorporaties zich terug. Dit heeft een direct negatief effect op de beschikbare woonruimte in Amsterdam. De gemeente probeert de huurders te beschermen maar de maatregel maakt dat er in korte tijd heel veel woonruimte verloren gaat. Probeer de situatie ook door de bril van de belegger te bekijken. In geval van individuele huurcontracten kan de belegger en corporatie nooit meer over de woning beschikken. Daar kiest niemand voor.

#### Zelfwoonplicht voor nieuwbouwwoningen

Dit houdt de buy-to-let belegger buiten de deur, maar levert ook een drempel voor de grote investeerders in vastgoed.

Ik citeer Ivens uit het op AT5 verschenen artikel; [Op te bouwen woningen geldt voortaan een zelfwoonplicht](#): *'Door de zelfwoonplicht in te voeren en het zogeheten buy-to-let te stoppen, blijven deze woningen koopwoningen en komen ze niet terecht in het dure huursegment. Woningen zijn om in te wonen en geen verdienmodel'.*

Om in te haken op het verdienmodel. Op dit moment kan een koper van een dure Amsterdamse nieuwbouwwoning nog nauwelijks positief rendement behalen. Het zijn voornamelijk expats die hun huis te huur zetten, vanwege een nieuwe positie in het buitenland. Ze verhuren de woning met het oog om eventueel terug te kunnen keren. Nieuwbouw wordt voor deze groep minder interessant, waardoor de druk op de bestaande bouw verder toeneemt. Op dit moment is groei van Amsterdam met circa 10.000 inwoners veel groter dan de woningproductie die terugsinkt van circa 7.500 naar circa 5.500. De groei bestaat uit voornamelijk arbeidsmigranten. Zou je dan juist niet deze groep moeten faciliteren?

#### Nieuwe koopwoningen in de middensector krijgen een maximumprijs

Dit sluit de deur, die toch al op een kier stond, voor de investeerders volledig. Lees ook het artikel in [Het Parool](#).

## 9. DENKEN IN MOGELIJKHEDEN EN ALTERNATIEVE OPLOSSINGEN

Er is natuurlijk echt wat aan de hand op de huizenmarkt. De schaarste maakt dat Amsterdammers met een laag tot modaal inkomen steeds moeilijker een geschikte woning kunnen vinden. Daarnaast heeft Amsterdam de ambitie om voor 2040 geheel van het aardgas ontkoppelt te zijn. De oplossing van schaarste en de ontkoppeling van het aardgas zijn enorme uitdagingen die alleen kunnen worden opgelost in geval van proactieve samenwerking tussen alle marktpartijen.

#### Wat er wel moet gebeuren

1. Al het particulier verhuurd vastgoed in 5 jaar naar milieulabel A:  
De WOZCAP in de huidige vorm en met de voorgenomen snelheid invoeren zal onoverzienbare schokeffecten voor de kleine particuliere belegger met zich meebrengen. De vraag van grotere woningen in de schaarse vrije sector zal verder toenemen. De eigenaar van de kleine woning zal gedwongen moeten verkopen of zal zijn rendement dusdanig zien verdampen, dat investeren geen optie meer is. Verloedering van het vastgoed volgt.

De [verduurzaming](#) van het particulier verhuurder vastgoed blijft achter op de rest van de Nederland. In plaats van het verdienmodel ten gronde te richten zou het veel effectiever en eerlijker zijn om alle particuliere verhuurders (dus ook die van grotere woningen) te stimuleren om te verduurzamen. Verplicht bijvoorbeeld huurders binnen een termijn van 5 jaar hun woning op te waarderen tot het niveau van een energie A-label. Op die manier gebruik je het verdienmodel van de particuliere belegger ten gunste van de klimaatdoelstellingen van het kabinet.

Deze regelgeving is eenvoudig binnen het huidige stelsel te implementeren. Tijdens inschrijving van een huurder in de Gemeentelijke Basisadministratie dient hij aan het loket zijn huurovereenkomst en het (door de verhuurder) geleverde huurovereenkomst met energieprestatie te overleggen. Indien de, door de gemeente vereiste energieprestatie, niet gehaald wordt zal de inschrijving worden geweigerd.

2. Hef belasting op het rendement van de belegger:

Even zag het er naar uit dat de particuliere belegger zwaar zou worden belast in Box 3. Met deze inkomsten zou de regering het gat vullen dat zou ontstaan doordat de spaarder minder zwaar belast zou worden. Dit is voorlopig van tafel. Het iets zwaarder belasten van de particuliere belegger is echter niet onredelijk. Laat dan vervolgens deze middelen aantoonbaar ten gunste komen in de schaarste gebieden. Op die manier draagt de particuliere belegger ook financieel bij aan de oplossing van de problematiek.

3. Geef ruimte voor verbouwingen

Wanneer particulieren en (particuliere)investeerdere verbouwen, investeren zij in de stad. Ze maken de stad mooier, de woningen ruimer (denk aan gezinnen), duurzamer en toekomst bestendig. Met name in Amsterdam heerst een enorm negatief sentiment omtrent de verbouwingen. Er is zelfs een nieuwe term voor bedacht: bouwwoede. Diverse bestemmingsplannen zijn al aangepast en maken rendabel verbouwen onmogelijk. Vooruitgang wordt stilstand en stilstand in vastgoed betekent verloedering, terwijl het juist (met een economische recessie in het verschiep) belangrijk is om ruimte te creëren voor ontwikkeling.

4. Maak onderscheid tussen kleine en grote beleggers:

Zoals blijkt uit de grafieken ([1](#) en [2](#)) bestaat de kleine belegger uit een grote groep die slechts een heel klein percentage van de Nederlandse woningmarkt bezit. Het is met name een klein percentage beleggers die zeer grote portefeuilles beheren. De kleine beleggers bestaan uit particulieren die, anders dan institutionele beleggers, vaak met hun eigen vermogen woningen hebben aangekocht. Radicaal ingrijpen zou voor deze groep desastreuus zijn. Het gaat bovendien in tegen het eigendomsrecht zoals vastgesteld in het [Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens](#). Lees hierover dit [artikel](#) waarin een verhuurder een zaak aanspande tegen De Staat. Hij verloor de zaak. De slotconclusie geeft echter aan dat particuliere verhuurders in het gelijk gesteld kunnen worden. Verhuurders hebben nu een veel sterkere zaak, doordat de WOZCAP de verhuurder dwingt geliberaliseerde woningen gereguleerd te verhuren. In de beschreven zaak wilde de verhuurder een woning liberaliseren.

5. Corporaties terug naar hun kerntaak (*verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen*):

- a. Stel een acuut verbod op het uitpanden van woningen in. Corporaties die beweren geen nieuwbouw te kunnen realiseren zonder uitpanden dienen dit cijfermatig aan te tonen. Indien er daadwerkelijk een begrotingstekort ontstaat kunnen subsidie ontvangen uit de pot van de verhuurdersheffing
- b. Corporatie dienen verhuur in de vrijesector te staken.

6. Corporaties dienen hun voorraad op korte termijn te vergroten ten gunste van de midden huur:

- a. Regelmatig lezen we in het nieuws dat grote buitenlandse investeerders grote portefeuilles overnemen. Denk bijvoorbeeld aan de veel bekritiseerde investering van 200 miljoen door [Blackstone](#). Geef woningcorporaties de mogelijkheid om mee te dingen in de overnamestrijd

van vastgoed. Ook als er een onrendabele top ontstaat. De overheid kan hier met de [10 miljard](#) die zij aan de verhuurdersheffing verdiende heel goed in ondersteunen.

- b. Corporaties dienen nog intensiever nieuwbouw te ontwikkelen. De nadruk ligt hierbij op middeldure huurwoningen. Vervolgens wordt er actief beleid ingezet om [scheefwoners](#) uit de sociale woningbouw naar de middeldure huur te sturen. Het heeft geen enkele zin om de voorraad sociale woningen te vergroten terwijl er door scheefwoner een overschot bezet wordt gehouden.
7. Beter sturen op passend wonen:
    - a. Corporaties krijgen via een aangepaste Woningwet meer middelen om eenspersoonshuishoudens in gezinswoningen naar kleinere maar nette woningen te dirigeren. Dit uiteraard met veel aandacht voor de bewoners. Een huis is een thuis dat dierbaar is voor de bewoner.
    - b. Maak nieuwbouwprojecten levensloopbestendig, zodat ouderen in grote woningen eerder geneigd zijn naar een kleinere maar toegankelijke woning te verhuizen. Bij ouderen is de wil om kleiner te gaan wonen is er vaak wel, maar [de geschikte woningen ontbreken](#).
  8. Meer bouwen:

Zet alles op alles om de bouwproductie op te schroeven tot boven de inwonersgroei van de stad en bouw naar behoefte. Alleen zo wordt de achterstand ingehaald. De vraag naar nieuwe woningen is groot, er is bouwgrond beschikbaar en de (markt)partijen zijn staan klaar. Laten we aan de slag gaan. Beperk regulering, maar hou je duurzaamheidsambities vast. Bouw vooral naar behoefte met focus op middeldure huur zodat de bestaande sociale voorraad weer voor de doelgroep beschikbaar komt waarvoor die bedoeld is.
  9. Overdrachtsbelasting omhoog voor Expats

Er ligt intussen een voorstel om de overdrachtsbelasting voor beleggers te verhogen van 2 naar 6 procent. Met de opbrengst zouden starters gecompenseerd kunnen worden met een overdrachtsbelasting van 0 procent. Een sympathieke gedachte. Wij verwachten dat dit, gezien het toch al beperkte verdienmodel bij de huidige woningprijzen, veel beleggers zal doen besluiten niet te investeren in vastgoed. Overweeg een aangepaste overdrachtsbelasting voor expats. De expat, met gemiddeld veel [hogere salaris](#) dan een autochtone koper, maakt gebruik van de 30%-ruling en heeft daardoor een enorm voordeel als koper (overigens ook als huurder). Deze methode is in [Canada](#) reeds met succes toegepast.
  10. Draai de eis voor het individuele contract voor woningdelers terug

De Amsterdamse eis om bewoners van deelwoningen een individueel contract aan te bieden maakt dat eigenaren niet meer bereid zijn hun woning beschikbaar te stellen voor delers. Hiermee gaan direct veel wooneenheden verloren in het lage maar ook in het hogere segment. De eis lijkt sympathiek richting woongroepen, maar maakt dat eigenaren nooit meer over hun vastgoed kunnen beschikken (voor verkoop of andere vorm van mutatie). Draai dit beleid zo snel mogelijk terug.