

Meer of minder middenhuur dankzij maatregelen gemeente Amsterdam?

29-01-2018 09:17

Om het aantal betaalbare woningen in de stad te vergroten heeft de gemeente Amsterdam de veelbesproken 40/40/20-regeling voor nieuwbouw ingesteld: 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% dure huur en koop. Over het effect hiervan denken gemeente en diverse marktpartijen verschillend.

Tijdens de businessmeeting van Vastgoedjournaal stond de stelling 'Levert de 40/40/20-regel meer of juist minder middenhuur op?' centraal. Onder leiding van dagvoorzitter **Erik Faber** (partner Fakton) gingen wethouder van Bouwen en Wonen **Laurens Ivens** en NEPROM-voorzitter **Bart van Breukelen** in discussie met elkaar en met de aanwezigen in de zaal.

De **Woonagenda 2025** zet in op betaalbaarheid, waardoor de gemeente een substantieel deel van de bouwproductie wil laten bestaan uit sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. De precieze 'spelregels' van de regeling kunt u [hier](#) downloaden.

Koers kiezen

Faber benadrukt in zijn inleiding de dynamiek van de Amsterdamse woningmarkt en de enorme uitdagingen die zich opstapelen. "Alles gebeurt tegelijk: de stad ontwikkelt zich als een enorme magneet voor nieuwe bewoners en bedrijven, nationaal en internationaal; woningprijzen blijven daardoor stijgen. Daarnaast moeten nieuwbouwwoningen gasloos worden gebouwd en als klap op de vuurpijl krijgen we binnenkort ook nog gemeenteraadsverkiezingen. Dit alles bij elkaar is geen rustige voedingsbodem om een dynamische woningmarkt in rustig vaarwater te krijgen. De gemeente Amsterdam is ervan overtuigd dat de productie van nieuwbouw moet worden gereguleerd. Begin deze eeuw deed ze dat ook al een keer met het aanbieden van de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH-woning). Iedereen is het erover eens dat we de woningbouwproductie moeten versnellen, maar we zijn het oneens over hoe dat moet gebeuren." Volgens Faber kiest de stad een koers, maar kan dat niet alleen. "Gaaf de 40/40/20-maatregel daarbij helpen?" vraagt hij aan Ivens en Van Breukelen.

Belangrijkste punten uit de regeling:

- Middeldure huur is €710,68-€971,00 voor huishoudinkomens tot 1,5 keer modaal;
- Middeldure woningen moeten minimaal 25 jaar inflatievolgend (CPI-index) worden verhuurd;
- Van toepassing op nieuwbouw én transformatie.

Noodzakelijk

Volgens Ivens is het antwoord absoluut 'ja'. In zijn betoog prijst hij allereerst de marktpartijen die gezamenlijk sinds 2014 jaar na jaar het gewenste minimum aantal van 5.000 nieuwbouwwoningen (ruimschoots) produceerden. Hij noemt de 40/40/20-regeling echter een noodzakelijke ingreep om het schrikbarende lage percentage middenhuur/middenkoopwoningen (13%) omhoog te brengen en de stad leefbaar en betaalbaar te houden voor mensen met lage inkomens en middeninkomens. Na talloze analyses – waarbij de huidige woningvoorraad naast de huidige verdeling van de huishoudinkomens werd gelegd – kwam de gemeente op de 40/40/20-verdeling uit. "Op die manier maken we Amsterdam een zo toegankelijk mogelijke stad voor iedereen. Nu komen met name de middeninkomens er extreem bekaaid vanaf: zij maken geen aanspraak op sociale huurwoningen, maar zijn niet kapitaalkrachtig genoeg om te kunnen kopen. We moeten hier daarom een enorme inhaalslag maken. We willen dat graag doen met de partijen die al jaren in de stad investeren. Voor hen hebben we een aantal spelregels opgesteld om dat richting te geven."

Woningbouwproductie in historisch perspectief.

'Perfect storm'

Van Breukelen kan zich vinden in de noodzaak om de woningbouwproductie flink aan te pakken. Hij spreekt van een 'perfect storm' op de woningmarkt. Het echte probleem zit volgens hem in de verdeling van de bestaande voorraad, die met het gemeentelijke instrumentarium nauwelijks aan te pakken is. Dat daarom het antwoord in de nieuwbouwproductie gezocht wordt, vindt hij begrijpelijk - maar de manier waarop niet. De regeling vindt hij te stringent en werkt de totale productie juist tegen: de partijen die de woningen moeten bouwen (ontwikkelaars samen met beleggers) wordt het namelijk een stuk moeilijker gemaakt om rendabel te kunnen investeren. Dit terwijl ontwikkelaars en beleggers de laatste jaren al een aanzienlijk deel sociale huur en middenhuur realiseerden, demonstreert Van Breukelen met cijfers. Institutionele beleggers verhoogden de middenhuurprijzen de laatste jaren bovendien zelfs gemiddeld minder snel dan dat corporaties de sociale huurprijzen verhoogden.

Huurprijsstijging geregleerde vs. vrije sectorhuur.

In een door hem zelf **geschreven betoog** gaat Van Breukelen uitgebreid in op de nieuwe regeling, de consequenties en zijn aanbevelingen. Deze kunt u [hier](#) downloaden.

Van Breukelen: "Marktpartijen worden terughoudend met het verwerven van nieuwe posities. De kosten van de (her)ontwikkeling van (nieuw)bouwlocaties worden over het algemeen geheel of grotendeels betaald uit de grondopbrengsten. De grondopbrengsten van sociale huur en (sterk geregleerde) middenhuur zijn in het algemeen veel lager dan van koopwoningen (en vrije sectorhuur boven €950) en kunnen zelfs negatief zijn. Hoe groter het aandeel sociale huur en middenhuur en hoe sterker de regulering daarvan, hoe lager dus de grondopbrengsten van het totale plan. Bij de huidige stringente regulering komen die grenzen snel in zicht, waardoor de haalbaarheid van vooral binnenstedelijke projecten sterk afneemt, met directe negatieve consequenties voor de totale woningbouwproductie."

Reacties uit de zaal

Commentaar vanuit de zaal komt vooral bij monde van **Paul Oremus** (Country Manager NL, CBRE Global Investors), **Frank van Blokland** (Directeur IVBN) en **Edvard van Luijn** (Hoofd Acquisitie, Altera Vastgoed). Ze vinden de gevraagde grondprijzen bij recente gemeentelijke tenders in de stad veel te hoog ('het is bijna niet meer rond te rekenen'), de inflatievolgende huurprijsstijging te laag ('dat is lager dan bij sociale huur') en minimaal 25 jaar middenhuur te lang ('je kunt niet bewegen of inspelen op negatieve scenario's'). Van Blokland stelt dat - wanneer Amsterdammers de sociale huur ontgroeien - een hardnekkige nieuwe groep scheefwoners ontstaat in de middenhuursector. "Waarom zou je de woning uit gaan? De huur ontwikkelt zich nauwelijks, dus die woning ga je nooit meer uit." Bijval voor de regeling komt er van **Jan van Barneveld** (directeur De Alliantie Ontwikkeling), die vanuit zijn rol strijdt voor meer betaalbare huurwoningen en meer opties tot doorstromen voor sociale huurders. "Regulatie is zo gek nog niet. Marktprijzen gaan zo snel over de kop in Amsterdam, dat ik geloof dat het zelfs nu nog bij marktpartijen wel uit kan."

Conclusie

Het over de veel besproken 40/40/20-regeling eens worden zit er niet in. Gemeente (vertegenwoordigd door Ivens) kijkt naar een groter belang, op grootstedelijk schaalniveau; marktpartijen (vertegenwoordigd door Van Breukelen) kijken naar haalbaarheid op kleiner schaalniveau, namelijk dat van een project- of gebiedsontwikkeling. Ivens geeft aan dat in de praktijk (bij de eerste vier volgens deze regeling uitgeschreven tenderprocedures) zal blijken of er marktpartijen zijn die zich inschrijven. "Anders moeten we ons natuurlijk ook als gemeente herbezinnen. We hebben in elk geval budget gereserveerd om met de grondprijzen te kunnen spelen."

Van Breukelen raadt de gemeente ten zeerste aan nog eens in gesprek te gaan met marktpartijen voor langdurige en werkbare afspraken én ontwikkelaars en beleggers niet neer te zetten als geldbeluste wolven. "Natuurlijk moet we ons er gezamenlijk voor inspannen om excessen en extreme ongelijkheid uit te bannen, maar die mogen we niet aangrijpen om karikaturen van elkaar te schilderen en met de rug naar elkaar toe voor het korte termijn of het eenzijdige belang te gaan. We moeten samen optrekken. Wij steken de hand uit naar wethouder Ivens in Amsterdam (en wethouder Jansen in Utrecht). En dat doen we ook naar hun opvolgers."

Faber sluit het debat af met een stemming over de stelling van de middag; komt er meer of minder middenhuur door de 40/40/20-regeling? De stemmen staken op 50-50%. Een gelijkspel. Wellicht dat de ruimte tussen de voor- en tegenstanders moet worden benut om de spelregels die door de gemeente Amsterdam zijn opgesteld verder te verfijnen tot maatwerk voor alle partijen.

Ook een congres bijwonen? [Bekijk hier](#) onze vastgoedkalender.

Ramon Holle