

Memo**Directie**

Aan	Algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst	Postadres Postbus 59347 1040 KB Amsterdam
CC		
Van	Nicole Maarsen, directeur Vastgoed	Bezoekadres Gatwickstraat 1 Amsterdam
Datum	30-8-2017	
Bijlage		
Onderwerp	Rondetafelgesprek starters op de woningmarkt	T +31 (0)20 606 5630 www.achmeavastgoed.nl

De woningmarkt zit meer dan ooit op slot, starters zien het aanbod zowel in nieuwbouw als in bestaande bouw snel afnemen. De beschikbaarheid in de sociale huur is feitelijk al decennia een probleem, maar is nu ook een issue in de middeldure huur en in de koopsector. De schaarste leidt tot soms forse prijsstijgingen, hetgeen betaalbaarheid van woningen in toenemende mate onder druk zet. De komende jaren zal de vraag in de grote stedelijke regio's alleen maar toenemen. Tegenover die vraag staan nu veel te weinig woningen. Toch zit het probleem niet alleen in een tekort aan starterswoningen in de grote stedelijke regio's, we zien als grootste Nederlandse institutionele belegger ook een veel te lage doorstroming vanuit woningen in het sociale segment naar middeldure huurwoningen en de koopsector. Daarbij zien we een toenemende kwalitatieve mismatch, de woningen die beschikbaar zijn voor starters zijn te groot en/of missen de energetische kwaliteit die men anno 2017 zou mogen verwachten.

Voor voldoende starterwoningen zijn vier dingen van groot belang:

1. voldoende locaties voor nieuwbouw;
2. met daardoor voldoende doorstroming;
3. met ruimte voor lokale oplossingen om betaalbaarheid te garanderen
4. binnen duidelijke landelijke kaders.

Ad 1. Van een krachtig beleid gericht op een snel toename van het aantal woningen voor starters profiteert niet alleen de doelgroep die op zoek is naar een betaalbare woning, het is ook goed voor het functioneren van de ongedeelde stad die een thuis moet bieden aan een diversiteit aan doelgroepen. Wat de locaties voor nieuwbouw van huurwoningen betreft bepleiten wij dat er in de komende kabinetsperiode grote prioriteit wordt gegeven aan het actualiseren van de verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en de regio's. Los van het fors verhogen van het aantal woningen in de Nederlandse stedelijke regio's, gaat het ook om het vastleggen van afspraken over de samenstelling en de kwaliteit van de woningen. Om het grote tekort aan middeldure huurwoningen op te vangen bepleiten wij dat in de groeiende stedelijke regio's bij nieuwbouw minimaal 20% van de plancapaciteit zich richt op dit segment. Hoewel het een forse inspanning vraagt, zou het volgens ons daarbij goed mogelijk moeten zijn om uiterlijk in 2025 de hele Nederlandse huurwoningenvoorraad naar een groen energielabel te tillen (analoog aan kantoren).

Als Syntrus Achmea Real Estate & Finance, de grootste institutionele investeerder in de Nederlandse woningmarkt, zijn wij in staat tot en bereid om harde investeringsafspraken te maken met alle stedelijke regio's over afname van te realiseren middeldure huurwoningen, zowel op korte als op lange termijn. In de

afgelopen jaren hebben we dit al met succes gedaan in bijvoorbeeld Utrecht, Den Haag en Almere. Idealiter maken we de afspraken met gemeenten in nauwe samenwerking met de lokale corporaties.

Ad. 2 Internationaal vergelijkend onderzoek van ING toont aan, hoe meer middeldure huurwoningen, hoe beter de doorstroming op de woningmarkt. Om die doorstroming te bevorderen zijn dus enerzijds meer locaties nodig, anderzijds is het belangrijk dat we ook andere woningen durven te bouwen, meer afgestemd op de levensfase waarin starters verkeren. Wij geloven, met Nederlandse en Internationale voorbeelden als bewijs, dat we starters tegen beperkte maandlasten ook een kwalitatief hoogwaardige huisvestingoplossing kunnen bieden in een kleine woning, bijvoorbeeld van 40 vierkante meter. De verminderde ruimte in de woning zelf kan gecompenseerd worden door een hoog voorzieningenniveau in de wijk van de stad waar woningen worden gerealiseerd, in combinatie met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Wanneer een single starter kiest voor een nieuwe levensfase met een partner en/of kinderen is er dan gelijk een incentive om een ruimere woning op te zoeken en de starterwoning achter te laten voor de doelgroep waarvoor die bedoeld was, de starter.

Syntrus Achmea ontwikkelt in nauwe samenwerking met ontwikkelaars en bouwers nieuwe betaalbare concepten waarmee we bewijzen dat klein wonen ook goed en wonen kan zijn. Zie bijvoorbeeld ons project Villa Mokum in Amsterdam.

Ad 3. Het zou geen recht doen aan de lokale woningmarktdynamiek om deze met volledig landelijke regels in te tomen, daarvoor zijn die lokale woningmarkten gewoon te verschillend. Toch moet de betaalbaarheid voor de starter wel gegarandeerd worden. Als grootste Nederlandse institutionele belegger vinden wij betaalbaarheid belangrijk en zijn we graag bereid daar met gemeenten afspraken over te maken. Bedenk dat een belangrijk deel van de deelnemers van onze pensioenfondsen, mensen zijn uit bijvoorbeeld de zorg, vrachtwagenchauffeurs en metaalarbeiders, mensen waarvoor de betaalbaarheid van hun woning cruciaal is. Uitgangspunt bij de met de gemeente te maken afspraken over betaalbaarheid moet het goed functioneren van de woningmarkt zijn. Het middeldure segment mag nooit ingehaald worden door maximaal toegestane huurverhogingen die in de sociale sector hoger liggen dan in het middeldure segment. De afspraken moeten bovendien kunnen leiden tot een passend looptijdrendement, een rendement waarmee we bijdragen aan een goed pensioen voor de mensen in de zorg, vrachtwagenchauffeurs, metaalarbeiders. Om dit te bereiken is gemiddeld een minimale huurverhoging van 1% boven inflatie noodzakelijk. Dat we die afspraken niet uit de weg gaan blijkt overigens uit ons prudente huurverhogingsbeleid dat we tot op heden hanteren. In de periode 2015-2017 hebben wij onze huren gemiddeld met slechts 2,03% per jaar verhoogd. Los van de afspraken over beperkte huurverhogingen kan gedacht worden aan afspraken over een minimale bezittermijn. Een gemiddeld minimale bezittermijn van 15 -20 jaar lijkt voor pensioenfondsen heel acceptabel. Ca 50% van onze portefeuille is nu al langer dan 20 jaar in ons bezit. In aanvulling hierop zijn we bereid om de inkomenstoets voor starters meer flexibel te maken en te toetsen aan hun financieel perspectief.

Ad 4. Aan de landelijke politiek is het vervolgens om de kaders voor het goed functioneren van de woningmarkt te genereren. De afgelopen jaren heeft Blok hier voor een positieve impuls gezorgd door onder meer te zorgen voor duidelijke rolverdeling tussen corporaties en belegger.

Wat ons betreft bestaan nieuw te generen kaders onder meer uit:

1. het bieden van duidelijkheid aan investeerders in betaalbare huurwoningen door de liberalisatiegrens van sociale huurwoningen voor nog eens 3 jaar te bevriezen;
2. het verruimen van de samenwerkingsmogelijkheden tussen beleggers en corporaties die starters en studenten huisvesten, zodat deze laatste ook langjarige huurverplichtingen met beleggers mogen aangaan (nu niet toegestaan);
3. het niet toestaan van lagere huurverhogingen in het middensegment dan in het sociale domein, om zo het bestaan van het middensegment veilig te stellen;
4. het generiek maken van de verplichting van groene energielabels binnen het huurdomein.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance belegt namens meer dan 60 pensioenfondsen en andere institutionele beleggers al enkele decennia in de markt voor middeldure huurwoningen (700-1000 euro per maand). De afgelopen jaren hebben wij duizenden nieuwe woningen kunnen toevoegen aan een portefeuille van 27.000 Nederlands huurwoningen, waarvan een aanzienlijk deel is gericht op starters. 44% van onze woningportefeuille heeft een huur tot 850 euro per maand. Syntrus Achmea richt zich met haar investeringen ook op wijken waar nog een verbeter slag gemaakt moet worden en heeft als zodanig diverse projecten in onder meer Den Haag Transvaal, Rotterdam Zuid, Utrecht Kanaleneiland, Amsterdam Noord en West.