

6.6.6

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: Uitvraag particuliere verhuurders
Datum: vrijdag 15 maart 2019 16:07:33
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Beste [REDACTED],

Zoals besproken lijkt het me belangrijk in het kader van het onderzoek naar de noodknop middenhuur zoveel mogelijk uit te gaan van de beschikbare gegevens over alle typen verhuurders, omdat die best eens wezenlijk van elkaar kunnen verschillen. Ik heb daarom voorgesteld dat ook onze leden deelnemen aan het onderzoek dat jullie uitvoeren – op dezelfde wijze als IVBN-leden dat doen.

Ik hoor graag hoe jullie dit proces zien en wat jullie van mij daarbij verwachten / nodig hebben.

Alvast dank en goed weekend!

Vriendelijke groet,

Dhr. mr. [REDACTED]
algemeen directeur



Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam

info@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the sender of it and delete the message.

Unlawful use of this email is strictly prohibited.

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: VGM NL: Velden transactiedata VGM NL Database
Datum: maandag 8 april 2019 08:40:01
Bijlagen: [image001.png](#)
[Vergelijking IVBN en HE2018.xlsx](#)

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 5 april 2019 17:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: VGM NL: Velden transactiedata VGM NL Database

Dag [redacted],
Hierbij onze uitkomsten op de IVBN-enquête, maar dan met gebruik van de CBS Huurenquête. De werkbladen "Output (EI = 3,5,6)" en "Output (EI = 2)" kun je negeren. Woensdag gaan we de resultaten vergelijken. Ik hou je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
manager onderzoek / partner
[tel] [redacted]
[email] [redacted]@abfresearch.nl
[web] www.abfresearch.nl

ABF Research



[afwezig] maandag

DISCLAIMER: Dit e-mail bericht is persoonlijk en vertrouwelijk. Wanneer u dit bericht per ongeluk heeft ontvangen en u uit de inhoud kunt afleiden dat u niet de bedoelde geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk de afzender te informeren en het bericht en eventuele bijlagen te verwijderen zonder het bericht te kopiëren, door te sturen, te openbaren, de bijlagen te openen of op enige andere wijze te gebruiken.

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: VGM NL: Velden transactiedata VGM NL Database
Datum: vrijdag 5 april 2019 14:52:28
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste [redacted],

11.1 [redacted]

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 april 2019 15:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: VGM NL: Velden transactiedata VGM NL Database

[redacted]:
Diverse leden hebben (zoals Elisa aan Kenneth heeft laten weten) hun bestanden vandaag aangeleverd. We zijn echter nog niet helemaal compleet. Zo is er helaas ook een lid dat aangeeft toch handmatig data te moeten gaan verzamelen en dat is te bewerkelijk en gaan ze niet doen. Het betreft niet een hele grote portefeuille, dus acht ik dat ook niet zo erg.

10.2.g a [redacted]

Mede namens Elisa dank voor de gegevens vanuit de CBS Huur enquête; Elisa legt die deze week nog naast die van ons. Zou maandag 8 april niet een goede dag zijn dat jij hierheen komt om met haar een en ander door te spreken, bestanden te bekijken etc.?

Tot slot dus nog de verklaring hoe jullie met de verkregen gegevens omgaan? Ik hoop op een praktische en voor mij en de leden acceptabele NDA (non disclosure agreement).

Met vriendelijke groet,

IVBN

[redacted]
[redacted]

WTC Den Haag

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 1 april 2019 16:40

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: VGM NL: Velden transactiedata VGM NL Database

[REDACTED]: ik heb globaal kennis genomen van de verwerkersovereenkomst in het kader van de AVG. Ik heb echter het beeld dat dit NIET nodig is omdat wij jullie GEEN persoonsgegevens leveren (zelfs geen NAWTE).

Wat wel nodig is dat jullie in een schriftelijk stuk verklaren de **verkregen gegevens uitsluitend te gebruiken voor het betreffende onderzoek** dat jullie in opdracht van BZK verrichten en dus niet in enig ander onderzoek. Gegevens uit dit onderzoek mogen vooralsnog alleen met de opdrachtgever BZK worden gedeeld, als antwoord op de door BZK gestelde onderzoeksvragen. Zodra BZK buiten de reeds gestelde onderzoeksvragen om eventuele 'fishing'-vragen zou gaan stellen om andere informatie uit de bestanden te halen, willen we daarover worden geïnformeerd en is onze toestemming nodig. Voorts moet ik van jullie én van BZK op een daarvoor geschikt moment (na de eerste analyses) nog vernemen hoe en welke (en vooral tot in welk detail) gegevens uit de door onze leden aangeleverde basis gegevens in een (concept- en later een meer definitieve) rapportage worden weergegeven. Het betreft hier kerngegevens van institutionele portefeuilles, die niet zomaar gedeeld /meegegeven/ gedistribueerd kunnen worden, ook en nadrukkelijk niet in een begeleidingsgroep, met allerlei andere partijen daarin. ¹

[REDACTED] Natuurlijk kunnen we er aan de hand van sheets/slides met elkaar over spreken, maar dergelijke gegevens mogen dan niet worden meegenomen of worden overgenomen/genoteerd.

Ik weet dat BZK bezig is door jullie ook te laten onderzoeken de WOZ-factor in het WWS. Voor zover dat jullie daarbij gegevens zouden willen gebruiken die in het kader van de eerstgenoemde opdracht kunnen worden verkregen, zal ik mijn leden voorstellen dat die ook (en dan weer specifieke voor allen) dat doel gebruikt mogen worden.

Met vriendelijke groet,

IVBN

[REDACTED]
[REDACTED]
WTC Den Haag

Van: [REDACTED] pal [[mailto:\[REDACTED\]@abf.nl](mailto:[REDACTED]@abf.nl)]

Verzonden: donderdag 28 maart 2019 16:20

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: VGM NL: Velden transactiedata VGM NL Database

Beste [REDACTED],

Dank voor het overzicht vanuit de VGM database. Zo op het eerste gezicht zijn alle gegevens zeer bruikbaar. Alleen de huurpunten lijken te ontbreken. Deze zijn in zekere zin voor woningen in de vrije sector niet relevant, maar wanneer diverse ingrepen of regelingen overwogen worden is dat handige informatie om over te beschikken. Bij de uitvraag onder de IVBN-leden zijn de huurpunten als "must have" aangewezen. Ik veronderstel dat VGM hier niet naar vraagt, dan is deze informatie er dus ook niet.

Hebben jullie inmiddels al een reactie ontvangen van de leden? Eventuele bestanden kunnen via de volgende link verstuurd worden: <https://upload.abf.nl/>. Door hiervan gebruik te maken wordt de route via de mail omzeild. Dit is van belang, omdat van onze mailserver back ups gemaakt worden. In de bijlage heb ik onze eigen model verwerkersovereenkomst opgenomen. Indien jullie akkoord gaan met dit model, dan kunnen we deze gebruiken om formeel de vertrouwelijke omgang van de gegevens te garanderen.

Tot slot hebben we in Excel de IVBN-enquête ingevuld op basis van de Huurenquête (HE) 2018 – voor over mogelijk. Dit maakt een de 1-op-1 vergelijking met jullie gegevens makkelijker. We hebben dit gedaan voor twee selecties binnen de HE: alle commerciële verhuurders (werkblad: "Invulbestand (EI = 3,5,6)") en alleen voor institutionele beleggers (werkblad: "Invulbestand (EI = 6)"). De andere

twee werkbladen kunnen jullie negeren. We zijn benieuwd naar jullie bevindingen. Zijn jullie in de week van 8 april in de gelegenheid om af te spreken? We kunnen het dan hebben over de uitkomst van de vergelijking en de tussen/eindstand opmaken van de dataleveringen door de leden. Beide items zijn richtinggevend voor het onderzoek voor BZK.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
manager onderzoek / partner
[tel] [redacted]
[email] [redacted]@abfresearch.nl
[web] www.abfresearch.nl

ABF Research



[afwezig] maandag

DISCLAIMER: Dit e-mail bericht is persoonlijk en vertrouwelijk. Wanneer u dit bericht per ongeluk heeft ontvangen en u uit de inhoud kunt afleiden dat u niet de bedoelde geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk de afzender te informeren en het bericht en eventuele bijlagen te verwijderen zonder het bericht te kopiëren, door te sturen, te openbaren, de bijlagen te openen of op enige andere wijze te gebruiken.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@ivbn.nl]

Verzonden: dinsdag 26 maart 2019 20:15

Aan: [redacted]@abf.nl>; [redacted]@abf.nl>

CC: [redacted]@ivbn.nl>

Onderwerp: Fwd: VGM NL: Velden transactiedata VGM NL Database

[redacted]; hierbij een overzicht van het type gegevens dat er vanuit VGM NL aan te leveren zou zijn. Ik merk op dat niet alle gegevens verplicht zijn gesteld. Maar dit lijkt me wel bruikbaar. Helaas dus geen indicatie of er geïnvesteerd is.

Wanneer kom je voor een vergelijking tussen de CBS enquête en onze IVBN Huurenquête? Ik had het vrijdag gekregen op een toevallige vrije dag en was gisteren en vandaag te druk.

[redacted] IVBN

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: VGM NL Data <data@vgm.nl>

Datum: 22 maart 2019 om 13:56:25 CET

Aan: [redacted] <[redacted]@ivbn.nl>

Kopie: [redacted] <[redacted]@vgm.nl>

Onderwerp: VGM NL: Velden transactiedata VGM NL Database

Geachte heer [redacted],

Beste [redacted],

10.2.g a

[redacted]
[redacted]
[redacted]

11.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Data analist

Veld	Categorie	Type
object volgnummer	Must	Numeriek
postcode 4	Must	Numeriek
type woning	Must	Tekst
bouwjaar	Must	Numeriek
oppervlakte (binnen)	Must	Numeriek
huidige huur	Must	Numeriek
contracttype	Must	Tekst
ingangsdatum contract	Must	Datum
markthuur	Must	Numeriek
WOZ-waarde	Must	Numeriek
Leegwaarde	Must	Numeriek
Huurpunten	Must	Numeriek
Bijzonderheid 1 van toepassing?	Must	Tekst
Omschrijving bijzonderheid 1	Must	Tekst
Bijzonderheid 2 van toepassing?	Must	Tekst
Omschrijving bijzonderheid 2	Must	Tekst
Bijzonderheid 3 van toepassing?	Must	Tekst
Omschrijving bijzonderheid 3	Must	Tekst
Bijzonderheid 4 van toepassing?	Must	Tekst
Omschrijving bijzonderheid 4	Must	Tekst
Adres straat	Nice	Tekst
Adres huisnummer	Nice	Numeriek
postcode 6	Nice	Tekst

Beschrijving

Uniek volgnummer per woning

Postcode viercijferig

Duiding van vorm van de woning: eengezins (1) of meergezins (2). Indien makkelijker mag dit ook gecodeerd (numeriek) aangeleverd worden.
Bouwjaar van de woning.

Het betreft de relevante binnenoppervlakte die bijvoorbeeld ook voor het WWS van belang is, conform NEN-meting 2580.

Hoogte van de huur per 1-7-2018.

Duiding van contractvorm: gereguleerd (1) of geliberaliseerd (2). Indien makkelijker mag dit ook gecodeerd (numeriek) aangeleverd worden.

Datum waarop contract van huidige bewoner(s) is ingegaan. Hiermee kan de woonduur benaderd worden.

Markthuur.

De WOZ-waarde per 1-1-2018.

De Leegwaarde per 1-1-2018.

Huurpuntentotaal op basis van WWS.

Het gaat hier om bijzonderheden die van invloed zijn op het huurprijsbeleid en mogelijk een verklaring geven voor potentiële (grote) huursprongen.
Nadere omschrijving van (aard van) bijzonderheid 1.

Indien meerdere bijzonderheden van toepassing zijn: met 1 aangeven of hier sprake van is. Zie verder beschrijving van "Bijzonderheid 1" en
Nadere omschrijving van (aard van) bijzonderheid 2.

Indien meerdere bijzonderheden van toepassing zijn: met 1 aangeven of hier sprake van is. Zie verder beschrijving van "Bijzonderheid 1" en
Nadere omschrijving van (aard van) bijzonderheid 3.

Indien meerdere bijzonderheden van toepassing zijn: met 1 aangeven of hier sprake van is. Zie verder beschrijving van "Bijzonderheid 1" en
Nadere omschrijving van (aard van) bijzonderheid 4.

Straatnaam.

Huisnummer inclusief eventuele toevoegingen.

Postcode 6 posities.



den, mits de betekenis duidelijk is.

n, mits de betekenis duidelijk is.

ongen in de loop der jaren. Met 1 aangeven of hier sprake van is.

in toepassing?"

in toepassing?"

in toepassing?"

Must object volgnummer	Must postcode 4	Must type woning	Must bouwjaar	Must oppervlakte binnen
1	1234	een gezins	1970	120
2	1234	meer gezins	1975	115
3	1234	een gezins	1980	110
4	1234	meer gezins	1985	105
5	1234	een gezins	1990	100
6	1234	meer gezins	1995	95
7	1234	een gezins	2000	90
8	1234	meer gezins	2005	85
9	1234	een gezins	2010	80
10	1234	meer gezins	2015	75

Must	Must	Must
Leegwaarde	Huurpunten	Bijzonderheid 1 van toepassing?
306.542	180	Ja
318.864	120	
320.338	170	Ja
330.715	130	
348.774	160	Ja
358.166	140	
363.737	150	Ja
378.672	150	
382.067	140	Ja
256.000	160	

Must	Must
Omschrijving bijzonderheid 1	Bijzonderheid 2 van toepassing?
Incl. parkeergarage	Ja
Erfpacht verrekend	Ja
Afspraken met gemeente tot 2021	Ja
	Ja
	Ja

Must	Must
Omschrijving bijzonderheid 2	Bijzonderheid 3 van toepassing?
Incl. parkeergarage	Ja
Erfpacht verrekend	Ja
Afspraken met gemeente tot 2021	Ja
	Ja
	Ja

Must object volgnummer	Must postcode 4	Must type woning	Must bouwjaar	Must oppervlakte binnen
1	1234	eengezins	1970	120
2	1234	meergezins	1975	115
3	1234	eengezins	1980	110
4	1234	meergezins	1985	105
5	1234	eengezins	1990	100
6	1234	meergezins	1995	95
7	1234	eengezins	2000	90
8	1234	meergezins	2005	85
9	1234	eengezins	2010	80
10	1234	meergezins	2015	75

Must Leegwaarde	Must Huurpunten	Must Bijzonderheid 1 van toepassing?
306.542	180	Ja
318.864	120	
320.338	170	Ja
330.715	130	
348.774	160	Ja
358.166	140	
363.737	150	Ja
378.672	150	
382.067	140	Ja
256.000	160	

Must	Must
Omschrijving bijzonderheid 1	Bijzonderheid 2 van toepassing?
Incl. parkeergarage	Ja
Erfpacht verrekend	Ja
Afspraken met gemeente tot 2021	Ja
	Ja
	Ja

Must	Must
Omschrijving bijzonderheid 2	Bijzonderheid 3 van toepassing?
Incl. parkeergarage	Ja
Erfpacht verrekend	Ja
Afspraken met gemeente tot 2021	Ja
	Ja
	Ja

Must	Nice	Nice	Nice
Omschrijving bijzonderheid 4	Adres straat	Adres huisnummer	postcode 6
Incl. parkeergarage	Voorbeeldstraat		1 1234 NN
	Voorbeeldstraat		2 1234 NN
Erfpacht verrekend	Voorbeeldstraat		3 1234 NN
	Voorbeeldstraat		4 1234 NN
Afspraken met gemeente tot 2021	Voorbeeldstraat		5 1234 NN
	Voorbeeldstraat		6 1234 NN
	Voorbeeldstraat		7 1234 NN
	Voorbeeldstraat		8 1234 NN
	Voorbeeldstraat		9 1234 NN
	Voorbeeldstraat		10 1234 NN

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 mei 2018 10:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Schaarste aan goedkope woonruimte of schaarste aan woonruimte
Bijlagen: kst-32271-3.pdf - Adobe Acrobat Pro.pdf

Hoi,

Willen jullie een concept reactie opstellen die ik zou kunnen terugsturen langs de lijn die ik ook richting [redacted] wil sturen?

Dank!

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 mei 2018 10:09
Aan: [redacted] @aedes.nl'; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Schaarste aan goedkope woonruimte of schaarste aan woonruimte

Heren,

Hierbij ter onderbouwing van mijn stelling, dat het oprekken van de passage "schaarste aan goedkope woonruimte" geen nadere uitleg kan zijn van het geen al in de Huisvestingswet is vastgelegd, maar een wetswijziging betreft, hierbij de memorie van toelichting op de "Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 20..)" Tweede Kamer, vergaderjaar 2009-2010, 32271, nr. 3.

Reeds op pagina 1 in de samenvatting is de memorie van toelichting klip en klaar over wat de wetgever bij de invoering van deze regels voor ogen heeft gehad.

Twee passages uit het geel gemarkeerde deel zijn daarbij zeer van belang:

- 1) "In de wet islokaal beter kan worden ingespeeld op een deel van de woningmarkt....."
- 2) "Deze sturing dient echter beperkt te zijn tot de goedkope woonruimtevoorraad"

Indien wordt aangesloten bij het begrip goedkoop in het kader van de huurtoeslag, dan zou dat zelfs uitgelegd moeten worden als: tot de kwaliteitskortingsgrens.

De reikwijdte van de bestaande regels kan zich dus zeker niet uitstrekken tot woningen boven de liberalisatiegrens!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
directeur beleid



Vastgoed Belang
Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam
T [redacted] | F [redacted]
E secretariaat@vastgoedbelang.nl | W www.vastgoedbelang.nl

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie Aedes FW: Concept kabinetsreactie van Gijzel (vertrouwelijk)
Datum: woensdag 14 februari 2018 09:14:43
Bijlagen: [CONCEPT Kabinetsreactie rapport "Samen bouwen aan middenhuur".pdf](#)

Van: Kempen, Erik Jan van
Verzonden: woensdag 14 februari 2018 9:11
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie Aedes FW: Concept kabinetsreactie van Gijzel (vertrouwelijk)

Verzonden met BlackBerry Work
 (www.blackberry.com)

Van: [REDACTED] <@aedes.nl>
Datum: woensdag 14 feb. 2018 9:08 AM
Aan: Kempen, Erik Jan van <ErikJan.Kempen@minbzk.nl>
Onderwerp: Reactie Aedes FW: Concept kabinetsreactie van Gijzel (vertrouwelijk)

Beste Erik Jan,

Dank voor de mogelijkheid om aan de voorkant de kabinetsreactie op de samenwerkingstafel middenhuur te reageren. Voor de leden van Aedes is de hervorming van de markttoets vooral van belang. Wij zijn dan ook content met deze voorstellen in de concept kabinetsreactie. **10.2.g d en 11.1**

[REDACTED] We vinden dat het op gang komen van de middenhuur in sommige gebieden afwijken van de nationale wet en regelgeving rechtvaardigt, mits men daar lokaal overeenstemming over bereikt.

Markttoets

Aedes was tevreden over de aanbevelingen van de samenwerkingstafel. **10.2.g d en 11.1**

[REDACTED] Voor onze leden zijn dit twee ingrepen die het makkelijk maken om een bijdrage aan middenhuur te leveren ten behoeve van gemengde wijken. Ook zijn we blij dat de ingrepen al op korte termijn worden ingevoerd / in voorhang gaan. We vragen ons af wat er gebeurt als de zogenaamde footprint van het project verandert en daar stukken vreemde grond bij betrokken zijn. We hebben dat ook ingebracht bij de samenwerkingstafel. Het zou mooi zijn als die stukken vreemde grond die betrokken zijn bij de herstructurering, niet markttoetsplichtig zijn mits de herstructurering "hoofdzakelijk" op dezelfde grond wordt geplaatst (vergelijkbaar met het artikel voor de project-ontheffing). Daarnaast leidt dit ook tot minder toezichtlasten en daarmee onnodige administratieve lasten. Verder zien we ook nog aanpassingen bovenop de aanbevelingen van Van Gijzel: **10.2.g d en 11.1**

[REDACTED] Voorop staat dat wij voorstander zijn van alles dat de markttoets eenvoudiger maakt. Wij zijn wel nieuwsgierig hoe deze ingrepen precies vorm krijgen.

Nu is voorrang van de markt vooral gelegen in eerder mogen bieden, en zodra een marktpartij geïnteresseerd is, staat de corporatie buitenspel (artikel 44C): vervallen beide vormen van voorrang? Mogen corporaties dus en gelijktijdig en als gelijken meedingen naar markttoetsplichtige ontwikkelingen? Daarnaast zijn we nieuwsgierig hoe jullie in de regelstructuur willen verduidelijken voor welke werkzaamheden redelijkerwijs interesse van de

markt verwacht mag worden. 10.2.g b

We zijn in elk geval graag betrokken bij de uitwerking daarvan. Daarnaast is Aedes bij de samenwerkingstafel met HPP en VNG een samenwerking aangegaan om de markttoets helderder te maken, bijvoorbeeld door een format te maken.

Lokaal overleg

Tijdens de bestuurlijke overleggen van de samenwerkingstafel hebben wij steeds de mogelijkheid tot lokaal maatwerk – wat ons betreft in tijdelijke pilots om tempo en massa te maken – via noodknoppen onder de aandacht gebracht. 10.2.g d en 11.1

, maar wij denken juist dat tijdelijke pilots een aanjager kunnen zijn. Zeker als ze lokaal draagvlak hebben. De Nederlands woningmarkt kenmerkt zich immers door veel lokale variatie. Natuurlijk moet er dan wel gemonitord worden en tijdig geëvalueerd zodat wanneer het doel behaald is, de extra regelruimte ook weer vervalt.

Kortom: wat Aedes betreft een mooie invulling van de aanbevelingen van de samenwerkingstafel. We zouden het op prijs stellen om op een aantal punten (vervallen voorrang markt, regelstructuur en lokaal maatwerk) verduidelijking te krijgen of anders bij de uitwerking betrokken blijven.

Met vriendelijke groeten,

Aedes vereniging van woningcorporaties

Voorzitter

M

T

Van: Kempen, Erik Jan van [<mailto:ErikJan.Kempen@minbzk.nl>]

Verzonden: woensdag 7 februari 2018 13:39

Aan: @aedes.nl>

Onderwerp: Concept kabinetsreactie van Gijzel (vertrouwelijk)

Beste ,

Vorige week heeft Rob van Gijzel zijn rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' aan de minister overhandigd. In het rapport staan aanbevelingen aan alle betrokken partijen, maar ook een aantal aan het Rijk. Inmiddels zijn wij aardig gevorderd met een concept kabinetsreactie op de aanbevelingen die aan ons zijn gericht.

Omdat de aanbevelingen gevolgen hebben voor jouw leden, wil ik de conceptreactie aan je voorleggen. Ik ben wel benieuwd hoe jullie aankijken tegen onze uitleg en uitwerking van de aanbevelingen. Lukt het om hier uiterlijk aanstaande dinsdag op te reageren? De conceptreactie vind je in de bijlage. Deze reactie wordt niet breed verspreid, ik ga ervan uit dat jullie hier vertrouwelijk mee omgaan.

Groeten,

Erik Jan van Kempen

plv.directeur-generaal bestuur en wonen

Directeur Woningmarkt

Directoraat Generaal Bestuur en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Bezoek adres : Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Jubitoren Zuid 21e etage

Post adres : Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Management assistent @minbzk.nl |

T [REDACTED]
M [REDACTED]
[REDACTED]@minbzk.nl
<http://www.rijksoverheid.nl>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Beste [REDACTED],

- 1

11.1

10.2.g a

10.2.g a en c

Een lokaal in te stellen 'noodknop' leidt ertoe dat beleggers de bestaande voorraad middenhuur, die wordt geraakt door die regulering, zo snel mogelijk na een mutatie zal moeten gaan uitponden. Het is immers niet langer mogelijk om de woningen tegen markthuur te verhuren en ook wordt geen rekening gehouden met de kosten van renovatie, stijgende bouw- en onderhoudskosten en verduurzaming.

Het instellen van de noodknop heeft voorts vergaande negatieve consequenties op de taxaties en zal leiden tot afwaardering. **Lokaal regulerende regelgeving kan en mag niet op de bestaande voorraad middenhuur-vrije sector huur betrekking krijgen.** Alleen bij nieuwbouw kun je als investeerder van te voren berekenen of een nieuwbouwproject met wederzijds geaccepteerde maatwerkafspraken rendabel uit te voeren is.

De lokale noodknop waarmee wordt afgeweken van landelijk beleid zal volstrekt averechts werken op de nieuwbouw productie en op de bestaande voorraad middenhuur.

3. Als tweede punt reageren wij op het 11.1

10.2.g b

11.1

10.2.g b

Voorts is onzes inziens geen sprake van een 'achtergestelde' positie van deze corporaties. Ze hadden immers ook tot een juridische scheiding kunnen besluiten. 10.2.g b

11.1

10.2.g b

10.2.g b

11.1

Ten eerste is de 'signaleringsnorm' van de AW/WSW bij ons nog onbekend; er is wel een per 1 februari 2018 gepubliceerd document van de AW/WSW, maar belangrijke parameters zijn daarin nog niet ingevuld. 10.2.g b

2.g a en b

4. 11.1

Zijn advies luidt:

"Verhuurders nemen in de huurcontracten op dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Om het systeem sluitend te maken committeren verhuurders zich vooraf vrijwillig aan het advies dat wordt gegeven. 11.1

10.2.g a en c

10.2.g d

10.2.g a, b en d

10.2.g a en b

[Redacted text block]

Wij kunnen onmogelijk vrijwillig instemmen met deze wezenlijke en principiële wijziging van de toegankelijkheid van de Huurcie voor de vrije sector huur.

5. 11.1

[Redacted text block]

10.2.g d

Wij willen de toewijzing van nieuw opgeleverde huurwoningen (ook die in het middensegment) en uiteraard met in achtneming van gemeentelijk beleid en regels, zélf blijven doen.

6. 11.1

[Redacted text block] van de uitwerking zal afhangen of institutionele vastgoedbeleggers daar belang bij kunnen hebben en/of kunnen bijdragen aan de financiering daarvan.

Mocht je nog nadere toelichting willen dan ben ik uiteraard bereikbaar. 10.2.g b

[Redacted text block]

10.2.g b

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Van: [Kempen, Erik Jan van](#)
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Concept kabinetsreactie van Gijzel (vertrouwelijk)
Datum: maandag 12 februari 2018 18:17:47
Bijlagen: [ATT00001.htm](#)

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: Fackeldey, JA (Jop) [REDACTED] [@Lelystad.nl](mailto:[REDACTED]@Lelystad.nl)>
Datum: maandag 12 feb. 2018 5:23 PM
Aan: Kempen, Erik Jan van <[REDACTED]@minbzk.nl>
Onderwerp: Concept kabinetsreactie van Gijzel (vertrouwelijk)

Excuus, net iets te snel op verzenden gedrukt.
Groet, Jop

Beste Erik Jan,

Dank voor het toezenden van de conceptreactie van de minister. We zijn over het algemeen zeer tevreden over de reactie, met name noemen we daarbij het aanpassen van de markttoets. We hebben nog wel een aantal vragen ter verduidelijking en een enkele opmerking.

1. **10.2.g d en 11.1** [REDACTED]
[REDACTED]
Het is voor ons niet helemaal duidelijk hoe het proces loopt.
2. In de rapportage van Van Gijzel geeft hij aan dat lokaal maatwerk soms een afwijking van de landelijke regels vraagt. Is de minister bereid via het voertuig van case studies in bepaalde gevallen af te wijken van de vigerende regelgeving?
3. Wij zijn positief over een vorm van voorfinanciering van binnenstedelijke middenhuur in de vorm van een revolverend fonds. **10.2.g d** [REDACTED]
[REDACTED]
4. **10.2.g d en 11.1** [REDACTED]
[REDACTED] Wie nemen met welk mandaat deel aan dat overleg?
5. De minister noemt de nieuwe website www.woningmarktbeleid.nl/marktverkenning. Deze is blijkbaar in alle stilte gelanceerd. Het zou goed zijn hier meer ruchtbaarheid aan te geven, gezien de ambities.
6. **10.2.g d en 11.1** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Wij hebben daar al een brief over geschreven aan de minister (bijlage).
7. Reactie gaat wel veel uit van 'bestaande mogelijkheden'. Middenhuur is nu bij uitstek een voorbeeld waaruit blijkt dat de Nederlandse woningmarkt heel divers is. Het is voorstelbaar dat minister dit punt aangrijpt om na te gaan of een regionale differentiatie in de

huurliberalisatiegrens bijvoorbeeld soelaas zou kunnen bieden. Wij zouden dat van harte toejuichen.

Met vriendelijke groet,

Jop Fackeldey

Wethouder Financiën, Economie en Wonen

GEMEENTE LELYSTAD

Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad

Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

*Wij werken duurzaam en digitaal en
ontvangen uw correspondentie daarom
bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld
via e-mail of e-formulier!*

Van: "Kempen, Erik Jan van" <[redacted]@minbzk.nl>

Datum: 7 februari 2018 13:37:32 CET

Aan: "[redacted]@lelystad.nl" [redacted]@lelystad.nl>

Onderwerp: Concept kabinetsreactie van Gijzel (vertrouwelijk)

Beste Jop,

Vorige week heeft Rob van Gijzel zijn rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' aan de minister overhandigd. In het rapport staan aanbevelingen aan alle betrokken partijen, maar ook een aantal aan het Rijk. Inmiddels zijn wij aardig gevorderd met een concept kabinetsreactie op de aanbevelingen die aan ons zijn gericht.

Omdat de aanbevelingen gevolgen hebben voor jouw leden, wil ik de conceptreactie aan je voorleggen. Ik ben wel benieuwd hoe jullie aankijken tegen onze uitleg en uitwerking van de aanbevelingen. Lukt het om hier uiterlijk aanstaande dinsdag op te reageren? De conceptreactie vind je in de bijlage. Deze reactie wordt niet breed verspreid, ik ga ervan uit dat jullie hier vertrouwelijk mee omgaan.

Groeten,

Erik Jan van Kempen

plv.directeur-generaal bestuur en wonen

Directeur Woningmarkt

.....
Directoraat Generaal Bestuur en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Bezoek adres : Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Jubitoren Zuid 21e etage

Post adres : Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Management assistent [REDACTED] [@minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl) | [REDACTED]

.....
T 070-4267224

M [REDACTED]
[REDACTED] [@minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl)
<http://www.rijksoverheid.nl>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Reactie op de conceptreactie van het kabinet op het rapport “ samen bouwen aan middendure huur” gedateerd 1 februari 2018

Wienke Bodewes
Namens HPP
Dd 12 februari 2018

Algemeen

Het is zeer te prijzen dat er een toenemend besef is dat er stevige tekorten in de Nederlandse woningmarkt zijn. Tekorten die gezien de groei van de vraag en het tot nu toe achterblijvend aanbod de komende jaren nog zullen oplopen.

Een van de sectoren waar een sterk groeiend tekort is is de sector middendure huurwoningen. De nadruk op deze sector wordt in het rapport en de reactie daarop terecht onder de aandacht gebracht.

Het belang van regionale samenwerking wordt in de reactie terecht onderschreven. Dergelijke gesprekken hebben zeker impact.

Wat minder belicht wordt in de reactie is dat los van regelgeving het aandeel van de middendure vrije sector huur door investeringen van institutionele investeerders al spectaculair aan het groeien is. Gesprekken om deze trend te versterken werken wellicht beter dan lokale regelgeving zo blijkt uit de praktijk. Toevoegen van zo veel mogelijk middendure huurwoningen in plaats van het verdelen van de schaarste zal naar mijn mening meer aandacht moeten krijgen in de reactie.

Middendure op lokaal niveau

11.1 kan tot verwarring leiden. Sociale huur loopt volgens mij niet verstandig daarvan af te wijken.

Een andere verwarring kan ontstaan door 11.1

11.1 port
11.1 Marktpartijen kunnen slechts vrijwillig privaatrechtelijke eenten (en doen dat ook in de praktijk) maar vallen niet onder het stelsel prestatieafspraken. Ik zou dit deel in de reactie herschrijven.

Aanbevelingen voor het Rijk.

11.1
al niveau kan dit slechts op vrijwillige basis. Gemeenten nodigen uit en corporaties en marktpartijen doen mee aan een dergelijk overleg. Niet alle landelijk opererende marktpartijen kunnen praktisch gezien aan al deze tafels mee doen (dat zou wel een heel grote tafel worden) en verder bepaald elke gemeente wat de samenstelling zal zijn. Het kan nooit een tafel zijn waar bindende afspraken worden gemaakt maar is wel zeer nuttig om de productie aan te jagen.

11.1 markttoets
is alleen van toepassing op gebieden met veel corporatiewoningen waar marktpartijen geen investeringsmogelijkheden zien. De eerlijkheid gebied te zeggen dat dit maar op zeer weinig gebieden in Nederland van toepassing is. 11.1

11.1 wet is helder. Een corporatie kan een juridische scheiding voorstellen. Een administratieve scheiding kiezen betekent automatisch niet actief willen en/of kunnen zijn in het niet DAEB segment. Een overzichtelijke regel. Het is van tweeën een lijkt me.

Zoals bekend ben ik een sterk voorstander van het landelijke platform om projecten aan te melden waarvoor een markttoets aan de orde is. Het gaat niet zozeer om het loslaten van de markttoets maar veel meer om het snel en adequaat uitvoeren ervan zodat de productie van middendure huurwoningen vertraging ondervindt. Los van de uitkomst waarin wordt vastgesteld of de corporatie dan wel een marktpartijen de handschoen oppakt. Dit geldt slechts voor uitzonderlijke situaties voor corporaties die opereren in gebieden waar marktpartijen onder

marktcondities geen investeringsmogelijkheden zien. Ik ken in Nederland niet veel gebieden waar dit aan de orde is. 10.2.g a

10.2.g d en 11.1
10.2.g d

overleg op bestuursniveau ingepland. Het zou zonde zijn het resultaat daarvan niet af te wachten. Een door partijen gedragen oplossing verdient de voorkeur lijkt me.

Verder is het wellicht mogelijk in de reactie aan te geven dat er al op redelijke schaal samenwerkingen tussen marktpartijen en corporaties tot stand komen zonder dat daar regelgeving of externe afspraken aan ten grondslag liggen. Samenwerkingen waarin gemeenschappelijk portefeuilles worden verworven (bestaand en nieuwbouw) waarin langs de lijnen DAEB en Niet DAEB gesplitst wordt.

Het behandelen van langjarige erfpacht als eigen grond in het kader van de markttoets is zo als bekend door mij voorgesteld. Het geeft corporaties in een aantal steden in Nederland wat meer lucht.

Tijdelijk lokaal maatwerk

Misschien is het goed om ook hier weer te benadrukken dat lokaal maatwerk vaak contraproductief werkt. Er gaat veel energie zitten in het discussiëren over regels en belangen, terwijl het doel, vergroten van het aanbod middellange huurwoningen op het tweede plan terecht komt. Veel gemeenten hebben geen eigen grondposities en zullen met lokale marktpartijen dienen te onderhandelen over het programma en de bestemming. 10.2.g a

Elke onzekerheid over (toekomstig) lokaal overheidsingrijpen in huurwetgeving en toewijzing werkt averechts en zal investeerders uit de markt verdrijven. NIET DOEN. Het zal het uiteindelijk doel: Een woningmarkt die meer in balans is met een beheersbare huurprijsontwikkeling afremmen. Daar wordt over het algemeen veel te lichtzinnig mee omgesprongen.

Dit effect wordt maximaal (negatief) indien dergelijk "maatwerk" ook nog eens op de bestaande voorraad betrekking heeft. Dit zal een desastreus effect hebben op de investeerders op de Nederlandse woningmarkt en tot enorme onrust en rechtszaken leiden. Het vertrouwen zal definitief verdwijnen. NIET DOEN.

Ook het toewijzen, lees regulering, van niet gereguleerde huurwoningen is echt uit den boze. NIET DOEN, ook niet als experiment. Dit leidt tot nog meer marktverstoring.

Bedankt voor de geboden kans op de reactie te reageren,
Tot zover mijn commentaar,

Namens HPP
Wienke Bodewes

Uitwerking van de noodknop

In het stuk hieronder presenteren wij de uitwerking van de noodknop zoals wij deze willen voorleggen aan de minister. Ons verzoek is om vertrouwelijk met dit stuk om te gaan en niet verder te verspreiden. Dit is nadrukkelijk wat wij ambtelijk uit de onderzoeken halen en zien als beste uitwerking. Aanstane woensdag willen wij dit met jullie open en in vertrouwen bespreken. Onze vraag is of jullie op dit stuk willen reageren, specifiek wat jullie willen meegeven voor onze advisering aan de minister.

Wat is het doel van de noodknop?

Het doel van de noodknop is het tegengaan van excessieve huren in de vrije sector om zodoende het aanbod van huurwoningen in de vrije sector voor middeninkomens te behouden en uit te breiden.

Wat is het probleem?

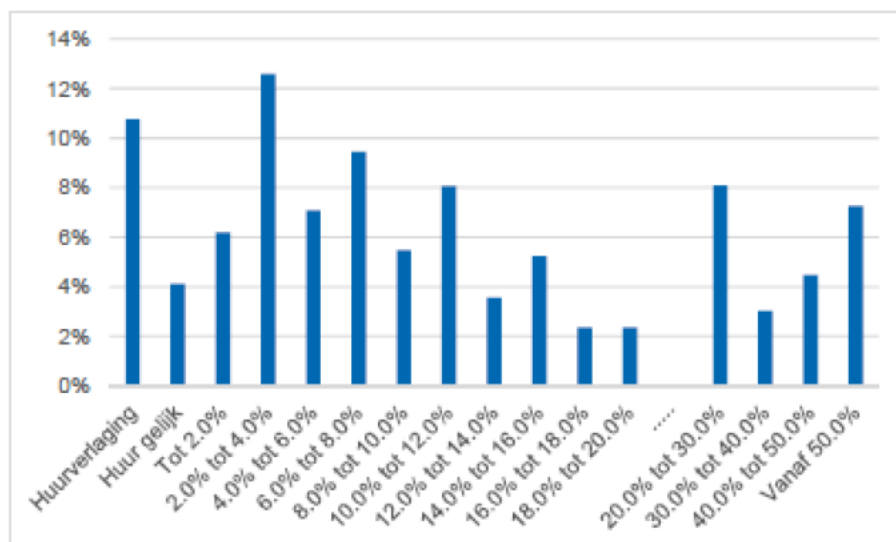
PBL onderzoek (middeninkomens op de woningmarkt) laat zien dat de meerderheid van deze groep een middenhuur kan betalen. Van de totale groep middeninkomens kan 72 procent van deze huishoudens maximale woonlasten betalen boven het niveau van de liberalisatiegrens. Wanneer het inkomen stijgt, kunnen middeninkomens steeds vaker middenhuur betalen. Ongeveer 88 procent van de huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen 44.360 en 52.500 euro heeft een betaalruimte die past bij een woning in het geliberaliseerde segment; voor lage middeninkomens, tot 38.690 euro, is dat 51 procent.

Woningen in het vrije segment worden echter soms voor excessieve prijzen verhuurd en zijn daardoor niet meer betaalbaar voor middeninkomens. De grootste prijsstijgingen in de vrije sector vinden plaats bij mutatie. De gemiddelde huurprijsstijging per 1 juli 2018 in de commerciële sector voor zittende huurders in de geliberaliseerde sector bedraagt 2,1%. De gemiddelde huurprijsstijging bij mutatie is 17,2%. Een groot deel van deze huurstijgingen is relatief beperkt. Deze grote stijging bij mutatie wordt voor een aanzienlijk deel veroorzaakt door uitschieters van meer dan 20% huurstijging. Uit de data blijkt dat deze woningen niet vaker zijn gerenoveerd dan woningen met een huurstijging onder de 20%.

Tabel 1: Gemiddelde procentuele huurprijsstijging per 1 juli 2018 in de commerciële sector, voor zittende huurders en bij bewonerswissel, naar type verhuurder en type huurovereenkomst (bron: CBS huurenquête 2018)

Type verhuurder	Gereguleerd		Geliberaliseerd		Totale voorraad	
	Zittende huurders	Bewoners-wissel	Zittende huurders	Bewoners-wissel	Zittende huurders	Bewoners-wissel
Bedrijf	3,1%	7,3%	2,2%	12,4%	2,8%	10,2%
Particulier	3,0%	14,7%	1,8%	34,3%	2,6%	23,0%
Institutionele belegger	3,2%	17,4%	2,3%	11,8%	2,7%	13,6%
Totaal	3,1%	11,6%	2,1%	17,2%	2,7%	14,7%

Figuur 1: Procentuele huurprijsstijging per 1 juli 2018 bij bewonerswissel in de commerciële vrije sector (bron: CBS huurenquête 2018)



Wat is de beste invulling van de noodknop?

SEO is gevraagd om de effecten van de noodknop via het percentage van de WOZ-waarde in beeld te brengen en of er alternatieven zijn die leiden tot een betere uitkomst. **11.1**

De analyse van SEO gaat uit van een theoretische situatie zonder beperkingen aan ontwikkelaars en bouwers. Die situatie bestaat nu niet. Gemeenten stellen in toenemende mate eisen aan de bouw van middenhuur en **10.2.g**. De vormgeving van de noodknop moet hier rekening mee houden. De noodknop moet de spelregels vastleggen voor zowel de gemeenten als de investeerders om te komen tot een duurzaam middenhuursegment. Dat betekent dat de huurprijzen gemaximeerd worden, maar dat ook gemeenten beperkt worden in de eisen die zij kunnen stellen. Op die manier wordt het aanbod van huurwoningen in de vrije sector voor middeninkomens beschermd op zowel de korte als de lange termijn.

Als het politiek gewenst is om de huurprijzen te beperken zijn er geen alternatieven die tot een betere uitkomst leiden gezien het doel van de noodknop. **11.1**

In figuur 2 staat het overzicht van alternatieven zoals gepresenteerd door SEO. Enkele voorgestelde alternatieven sluiten niet aan bij de probleemanalyse, waardoor deze niet geschikt zijn om het doel te bereiken. Cijfers van Abf laten bijvoorbeeld zien dat de jaarlijkse huurstijgingen vrij gematigd zijn. Ook het financieel ondersteunen van middeninkomens biedt geen oplossing. We hebben immers geconcludeerd dat de betaalruimte van middeninkomens in dit geval niet het probleem is. Ook het WWS en de Mietspiegel kennen – tot op zekere hoogte – bewezen nadelen. Voor de noodknop op basis van het percentage WOZ-waarde is het zaak om de risico's die SEO beschrijft zoveel mogelijk te mitigeren. Dat vraagt om een zorgvuldige vormgeving van de noodknop, waarbij de juiste balans wordt gevonden in effectiviteit, proportionaliteit en beperkt verstorend effect

Figuur 2: Overzicht alternatieven SEO

Alternatieven	Voordelen/kansen	Nadelen/risico's/beperkingen
Reguleren huurprijsstijging in contract	Voorkomt dat verhuurders 'captive' huurders uitbuiten	Sluit niet aan bij probleemanalyse waarbij de huren nu al te hoog liggen
Reguleren huurprijsstijging bij mutatie	-Voorkomt snelle prijsstijging bij mutatie in geval van schaarste -Geen risico voor verhuurders op huur dalingen t.o.v. noodknop	-Sluit niet aan bij probleemanalyse waarbij de huren nu al te hoog liggen -Vereist inzage in het vorige huurcontract -Herijking van de huur in geval van lang zittende huurder of verbouwing is niet mogelijk
Specifieke ondersteuning voor middeninkomens	-Sluit directer aan bij doelgroep van de noodknop -Geen nieuw reguleringssegment woningmarkt	-Kosten worden gedragen door de belastingbetaler -Kan alsnog leiden tot oplopende huurprijzen
Doortrekken WWS	-Bekend en beproefd systeem Voorkomt tweede reguleringssysteem -Mogelijk betere spreiding middenhuurwoningen in de stad dan wanneer WOZ-waarden het uitgangspunt vormen -Lagere huren voor wie in de woningen terechtkomt	-Net als noodknop risico op woningonttrekkingen -Houdt minder rekening met marktwaarde doordat locatie beperkt meeweegt. Verschil tussen marktwaarde en gereguleerde prijs is waarschijnlijk groter dan bij de noodknop o.b.v. WOZ-waarden
Duitse systeem van huurprijs-regulering op basis van 'Mietspiegel'	Specifiek gericht op excessen en snelle prijsstijgingen in tijden van schaarste. Biedt huurders een benchmark om de gevraagde woninghuur tegen af te zetten	-Richthuurprijs van 110% van de gemiddelde woninghuur kan prijzen opdrijven. -Nederland heeft geen vergelijkbaar systeem om woninghuren bij te houden -Evaluatie van Duitse systeem valt negatief uit

Hoe ziet de uitwerking van de noodknop eruit?

Gemeentelijk instrument

De noodknop krijgt de vorm van een gemeentelijke verordening **11.1**

Tijdelijk

De verordening voor het instellen noodknop geldt voor vier jaar. Elke vier jaar zal de gemeente opnieuw moeten bekijken of de noodknop nog steeds nodig is en dit onderbouwen in de verordening.

Schaarste

In lijn met de Huisvestingswet moet de gemeente voor het inzetten van de verordening aantonen dat er schaarste is aan middenhuur en dat dit leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten.

Daarnaast is een randvoorwaarde dat de gemeente moet inzetten op nieuwbouw om de schaarste tegen te gaan. De gemeente moet in een plan van aanpak te presenteren hoe zij de schaarste op wil lossen via het lokale woonbeleid. Het plan van aanpak hiervoor moet zich bijvoorbeeld richten op:

- het aantal middenhuurprojecten;
- de mogelijkheden voor versnelling;
- hoe marktpartijen betrokken worden bij de ontwikkeling;

Bij verlenging van de verordening moet aangetoond worden dat er nog steeds sprake is van schaarste en welke inspanningen geleverd zijn om de schaarste te doen afnemen.

Bestaande bouw en nieuwbouw

Het uitgangspunt is dat de noodknop geldt voor bestaande bouw en nieuwbouw. Immers zodra nieuwbouw is opgeleverd, is het bestaande bouw. De noodknop wordt van toepassing op alle nieuwe huurovereenkomsten. Met de noodknop beogen we een eenduidige regeling te bieden voor het reguleren van prijzen en bij de nieuwbouw de investeerders daardoor meer ruimte te geven. 10.2.g

Hoe dit vorm gaat krijgen, wordt nog uitgewerkt.

Regulering via de noodknop

Alleen middenhuur reguleren

11.1

Tabel 2: Verdeling WOZ-waarden voor verschillende segmenten. Abf onderzoek 'Functie en vraag naar middenhuur'

Segment	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	(Middel)dure koop	Totaal
WOZ-waarde						
< €150.000	68%	16%	1%	46%	0%	35%
€150.000 - €180.000	17%	27%	3%	42%	0%	16%
€180.000 - €220.000	9%	30%	8%	13%	24%	16%
€220.000 - €280.000	4%	22%	35%	0%	31%	14%
€280.000 - €365.000	1%	4%	27%	0%	22%	9%
> €365.000	0%	1%	27%	0%	23%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

11.1

Dit sluit aan bij de werkwijze van andere gemeentelijke instrumenten, zoals het bestemmingsplan of huisvestingsverordening. Daar is het ook de gemeente die het segment afbakt.

Aanvangshuurprijs

Het onderzoek van Abf laat zien dat de grootste huurstijging zit bij de mutatie, zie tabel 1 en figuur 1 hierboven. 11.1 Als we alleen de aanvangshuurprijs reguleren geeft dit wel de mogelijkheid om na jaar 1 de huurprijs flink te verhogen. SEO benoemt dit als een risico in haar onderzoek. De cijfers van Abf laten zien dat de jaarlijkse huurstijgingen vrij gematigd is. 11.1

Vormgeving van het percentage

Uit het conceptrapport van SEO komt dat de beste optie is dat het Rijk een ondergrens stelt aan het percentage. 11.1

Het onderzoek van Abf laat zien dat gemiddelde huur 5,3% van de WOZ-waarde is. De verdeling naar verschillende percentages is in figuur 2 weergegeven. Het gemiddelde percentage huur ten opzichte

van WOZ-waarde is 5,6% voor geliberaliseerde woningen en 5,3% voor gereguleerde woningen. 11.1

Nadere analyse door Abf moet uitwijzen wat een goede rekenregel is.

Tabel 2: Gemiddelde WOZ-waarde en jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde in de commerciële sector, naar type verhuurder en type huurovereenkomst (bron: CBS huurenquête 2018)

Type verhuurder	Huur (% v. WOZ)	Gereguleerd		Geliberaliseerd	
		WOZ	Huur (% v. WOZ)	WOZ	Huur (% v. WOZ)
Bedrijf	5,3%	€ 149.000	5,3%	€ 235.000	5,3%
Particulier	5,3%	€ 150.000	5,8%	€ 234.000	5,8%
Institutionele belegger	5,4%	€ 162.000	5,9%	€ 231.000	5,9%
Totaal	5,3%	€ 151.000	5,6%	€ 233.000	5,6%

Uitvoering

Handhaving

11.1

Voorstel IVBN met een alternatief voor een “noodknop” op basis van de WOZ

10.2.g

Deze voorstellen kunnen uitsluitend worden gedaan ervan uitgaande dat de midden- en vrije sector huur NIET wordt gereguleerd; niet op basis van een WOZ-percentage of anderszins, zoals bijvoorbeeld via een huisvestingsverordening. Indien er landelijk (of door een gemeente) toch voor wordt gekozen vervallen deze voorstellen (of voor die gemeente).

1. Voor de komende vier jaar beperken de leden van IVBN 10.2.g de reguliere jaarlijkse huurverhogingen van vrije sector huurwoningen in de grote steden A'dam / Utrecht / Den Haag / Rotterdam tot inflatie plus maximaal 1% op woningniveau.
2. IVBN (10.2.g) voeren een industrie-standaard in om de reguliere jaarlijkse huurverhogingen in de vrije sector te beperken tot inflatie plus maximaal 2,5% op woningniveau. Huurcontracten moeten een clause bevatten over de reguliere jaarlijkse huurverhoging.
3. IVBN-leden en deze vier gemeenten streven naar een verdubbeling van de nieuwbouw van middenhuurwoningen tot € 950 in deze grote steden. Reële, passende en dus echt residueel berekende grondprijzen zijn en blijven daarbij uitgangspunt; gemeenten zullen op dit punt echt moeten 'meedoen'.
4. IVBN-leden zullen minimaal 25% van vrijkomende bestaande huurwoningen met een (nieuwe) aanvangshuur onder de € 950 verhuren aan mensen met zgn. “sleutelberoepen” en/of doorstomers vanuit de sociale voorraad ervan uitgaande dat daar op voorhand voldoende kandidaten voor zijn en er geen tijdelijke leegstand ontstaat
5. De WOZ-factor in het WWS kan worden teruggebracht naar 40–45% in individueel woningniveau. IVBN levert daarvoor door ABF cijfers opgestelde cijfers ter onderbouwing. Wel zullend de oppervlakte, gemeenschappelijke ruimten (huiskamer, wasserette etc.), verduurzamings-investeringen en specifieke diensten (zoals ‘shared cars’ en E-bikes) beter/hoger gewaardeerd moeten worden en/of toegerekend moeten worden aan individuele woningen. Voorts geldt als voorwaarde dat eenmaal geliberaliseerde huurwoningen niet zullen kunnen terugvallen naar het gereguleerde segment.
6. Voor de komende vier jaar krijgen nu nog gereguleerde huurwoningen onder de € 720, die bij mutatie worden geliberaliseerd, een nieuwe aanvangshuur die niet hoger is dan € 150,- boven de maximale huur voor die woning volgens de WWS-tabel. Muteert deze woning opnieuw binnen deze vier jaar, dan geldt opnieuw deze beperking van de aanvangshuur. Hiervan zijn uitgezonderd de huurwoningen waarin bij mutatie fors wordt geïnvesteerd (meer dan € 25.000 ex BTW.)
7. Huurders in de midden- en vrije sector van IVBN-leden krijgen toegang tot de Huurcommissie voor bemiddeling met een redelijke verdeling van de bemiddelingskosten (€500 – € 750): 2/3 verhuurder en 1/3 huurder.
8. IVBN-leden streven naar meer transparantie over ‘normale’ markthuren in de vrije sector en over de verhouding huur en servicekosten bij gestoffeerde en/of gemeubileerde huurwoningen.
9. IVBN-leden kunnen ermee instemmen dat woningcorporaties in Amsterdam en Utrecht de komende vier jaar in de DAEB kunnen verhuren tot aan inkomens van € 50.000. Tevens kunnen zij accepteren dat ook corporaties vanuit hun niet-DAEB actief worden in het huursegment tussen € 720 en € 950. Zij roepen corporaties en gemeenten op een groter deel van hun nu nog gereguleerde corporatiewoningen met meer dan 143 punten in de niet-DAEB-dochter onder te brengen en die huurwoningen vervolgens ook ‘marktconform’ te verhuren in het segment € 720 – € 950.

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Geschilbeslechting in de vrije sector - Woonagenda
Datum: donderdag 3 mei 2018 14:12:25
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[Behandeling van geschillen in de vrije sector #.pdf](#)

Beste [redacted], omdat [redacted] er voorlopig niet is, stuur ik (op advies van [redacted]) aan jou deze mail met notitie.

Met vriendelijke groet,
IVBN

[redacted]
070 – 3000 371 / 06 54 25 24 15
WTC Den Haag

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 15:00
Aan: [redacted]@woonbond.nl
CC: [redacted]@minbzk.nl'; [redacted]@vesteda.com'; [redacted] [redacted]@ivbn.nl); [redacted]
[redacted]@vastgoedbelang.nl); [redacted]@vastgoedbelang.nl'; [redacted]@aedes.nl'
Onderwerp: Geschilbeslechting in de vrije sector - Woonagenda

Beste [redacted],
In de concept-tekst voor de Woonagenda ontbreekt het onderwerp 'geschilbeslechting in de vrije sector'. Desalniettemin ligt er de oproep van de minister aan de verhuurders om hun huurders in de vrije sector de mogelijkheid te gaan bieden voor een advies inzake de oplossing van een geschil naar de Huurcommissie te kunnen gaan. We hebben samen eerder uitvoerig gesproken over 'bemiddeling'. Ik zie een advies als een lichtere vorm van geschilbeslechting dan bemiddeling. Eerdere notities over geschilbeslechting heb ik dan ook aangepast aan deze nieuwe situatie. De bijgevoegde notitie heb ik recent voorgelegd aan het Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms waar we als IVBN een gesprek mee hadden. **10.2.g c** [redacted]

[redacted] Gezien de komende bespreking over de Woonagenda lijkt het me nu zinvol om ook de geschilbeslechting in de vrije sector te regelen, op de manier waarop ik dat in de notitie heb omschreven.

Intussen heb ik de notitie ook kunnen voorleggen aan Vastgoed Belang en Aedes. **10.2.g c** [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

10.2.g b [redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] We gaan dan de komende drie jaar kijken hoe het zich ontwikkelt en kunnen we over drie jaar weer verder zien.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directeur IVBN



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland

WTC Den Haag

Toren E, 21^e verdieping

Prinses Margrietplantsoen 84-A

2595 BR DEN HAAG

Telefoon 070 – 3000 371 / 06 54 25 24 15

 [@ivbn.nl](mailto:ivbn@ivbn.nl) / www.ivbn.nl

Inzet vanuit IVBN bij het op te stellen Woonakkoord

1. **Aanbod middenhuur / vrije sector blijvend vergroten**
2. **Maatwerkafspraken nieuwbouw middenhuur is mogelijk**
3. **Géén regulering van bestaande middenhuur/vrije sector huur**
Indianenverhalen over te sterke huurstijgingen bij zittende huurders; huurstijging in het geliberaliseerde deel van de markt beperkt gebleven; de meeste IVBN-leden zullen (m.i.v. 31 december 2018) voor de komende drie jaar de jaarlijkse huurstijging op individueel woningniveau vrijwillig beperken tot inflatie plus maximaal 2 of 2,5%. Dit ervan uitgaande dat er geen regulering van het geliberaliseerde segment komt.
4. **Verduurzaming bestaande voorraad huurwoningen krachtig voortzetten**
5. **Versoepeling inkomenseisen en zorg voor betaalbaarheid**
6. **Tijdelijke verruiming inkomenseisen van corporaties in zeer gespannen woningmarkten**
7. **Geschilbeslechting in de geliberaliseerde sector**
8. **Huurverhoging van gereguleerde beleggershuurwoningen**
9. **Blijvend bevriezen van de huidige liberalisatiegrens op € 711 en zo mogelijk verlagen**
10. **Verhuurderheffing en huurtoeslag bij gereguleerde beleggershuurwoningen**

Toelichting:

1. **Aanbod middenhuur / vrije sector blijvend vergroten**
De komende drie jaar zullen IVBN-leden minimaal 25.000 huurwoningen (5 miljard) kunnen realiseren. Nog in 2010 was de jaarlijkse productie circa 1500 per jaar; in 2016 circa 6500 nieuwbouw huurwoningen boven de € 711 en in 2017 waren dat er circa 9000. De grootste problemen om dat te realiseren zijn het gebrek aan bouwlocaties, een dreigend capaciteitstekort in de bouw; te sterk stijgende bouw prijzen, maar zeker ook een té ver doorgeslagen regulering van de nieuwbouw middenhuur (zoals in Amsterdam en Utrecht).
2. **Maatwerk nieuwbouw middenhuur is mogelijk**
Bij nieuwbouw kunnen op individueel niveau met gemeenten maatwerkafspraken gemaakt worden over aanvangshuren (als grondprijzen residueel bepaald worden) en kan er een 'afpraaktermijn' overeen gekomen worden om deze nieuwbouw te bestemmen en te behouden voor middeninkomens voor een periode van 10 jaar. Daarbinnen kan een gematigde huurverhoging per jaar overeengekomen worden met een maximum van inflatie plus 1%. Na die 10 jaar gelden de voor vrije sector gebruikelijke huurverhogingen van de betreffende belegger (bijvoorbeeld inflatie plus 2 of 3%). Onderdeel van de afspraken kan zijn circa een kwart van die middenhuurwoningen te bestemmen voor doorstroming vanuit de sociale sector (in overleg met de lokale corporaties).
Aangezien gemeenten deze middenhuurwoningen willen behouden voor de middeninkomens en om scheefwonen te voorkomen, kan voorts onderdeel zijn van de afspraken dat in het huurcontract wordt overeengekomen dat de huurder (om de drie jaar) een verklaring omtrent het huishoudinkomen aan de verhuurder afgeeft; indien hij niet meer tot de doelgroep behoort dan dient hij of te verhuizen of een hogere jaarlijkse huurverhoging te accepteren, die kan leiden naar een markthuur.
IVBN-leden willen op lokaal niveau de samenwerking aangaan met lokale woningcorporaties om elkaar te ondersteunen bij zowel de nieuwbouw, als de renovaties en verduurzaming van bestaande woningcomplexen.

3. **Géén regulering van bestaande middenhuur/vrije sector huur.**

Het is essentieel voor institutionele vastgoedbeleggers dat de geliberaliseerde huursector een vrije markt blijft. Binnen (en buitenlandse) vastgoedbeleggers zullen regulering van (een deel van) deze markt niet begrijpen en accepteren. Overheidsbemoeienis en te strikte regulering zoals in Amsterdam en Utrecht, zal investeringen 'on hold' zetten. Het enige dat helpt om de (momenteel extra) gespannen woningmarkt in enkele regio's tot meer ontspanning te brengen is het bouwen-bouwen-bouwen van nieuwe koop- en huurwoningen. Bijbouwen helpt en leidt tot méér beschikbaar komende woningen én dan ook tot doorstroming.

Helaas worden er *indianenverhalen* opgehangen over te sterke huurstijgingen bij individuele zittende huurders. De huurstijging in het geliberaliseerde deel van de markt door institutionele beleggers voor zittende huurders is de afgelopen jaren echter beperkt gebleven. Dit wordt door de politiek te weinig onderkend. In de geliberaliseerde sector is contractueel vastgelegd wat de jaarlijkse huuraanpassing kan zijn. Veelal is dat maximaal inflatie plus 3%; al komen ook hogere percentages voor. Deze percentages zijn echter *maximale* percentages, die slechts in incidentele gevallen bij bepaalde complexen worden toegepast als de actuele huur sterk is achtergebleven bij de markthuur. Over de laatste vijf jaar werd er door de leden van IVBN gemiddeld slechts 0,9% boven inflatie gevraagd, al liep het stijgingspercentage boven inflatie wel op. Overigens moet opgemerkt worden dat de leden daarin onderling verschillen, mede afhankelijk van hun portefeuille, hun beleid en hun aandeelhouders.

Bij mutatie wordt de woning op markthuur verhuurd. Na een renovatie en/of verduurzaming wordt de huur opnieuw vastgesteld, na overleg met de huurder, die immers moet worden verleid in te stemmen met de renovatie/verduurzaming. Tot nu toe blijkt vrijwel altijd dat de huurder een veel lager bedrag aan extra huur betaalt dan hij via de energienota bespaart. De verhuurder heeft helaas geen zicht op het verbruik van de huurder; dat zou echter wel moeten. In de toekomst moet rekening gehouden worden met hogere energieprijzen (en o.a. energiebelasting), die voortaan eigenlijk meegerekend moeten worden. We gaan dan ook waarschijnlijk toe naar een situatie dat woninghuurders méér moeten gaan bijdragen aan de kosten van de verduurzaming.

Om voor de komende jaren meer duidelijkheid te bieden aan zittende huurders van IVBN-leden, zullen de meeste leden van IVBN (m.i.v. 31 december 2018) **voor de komende drie jaar de jaarlijkse huurstijging op individueel woningniveau vrijwillig beperken tot inflatie plus maximaal 2 of 2,5%. Dit ervan uitgaande dat er geen regulering van het geliberaliseerde segment komt.** Enkele leden hebben aangegeven dat niet op individueel woningniveau te kunnen doen, maar *op portefeuilleniveau* bereid te zijn tot een dergelijke matiging. Het kan daarbij dus voorkomen dat bij complexen waar een sterke achterstand is t.o.v. de markthuur, hogere percentages worden gevraagd (maar niet hoger dan contractueel is overeengekomen). Dit aanbod tot verlaging van de huurverhoging in de vrije sector en tegelijk ook de individuele keuze die daarin tussen de leden gemaakt wordt, laat zien dat het hier ook om een marktsegment gaat, waarbij leden van IVBN onderling ook concurreren. Meer duidelijkheid over het individuele huurverhogingsbeleid per lid in de vrije sector zal bij de (aspirant-)huurder tot meer keuze en vrijheid leiden.

IVBN-leden zullen zelf communiceren over het te volgen huurverhogingsbeleid in de geliberaliseerde sector met hun huurders, eventuele huurdersplatform en/of hun huurdersbelangenverenigingen (hbv's). Dat zal leiden tot meer transparantie. Vanuit IVBN zal een jaarlijkse rapportage komen over de gemiddeld doorgevoerde huurverhoging.

Dit aanbod doen de leden uit eigen beweging, om de zittende huurders te laten zien en merken dat huurverhogingen door institutionele woningbeleggers in de geliberaliseerde sector beperkt zijn en de komende jaren blijven, ook al raken meer woningmarkten zeer gespannen. Het enige antwoord daartegen is en blijft bouwen-bouwen-bouwen.

4. **Verduurzaming bestaande voorraad huurwoningen krachtig voortzetten**

IVBN-leden zijn bezig met de verdere verduurzaming van hun huurwoningen. De huidige energielabels van de gereguleerde voorraad zijn voor iets meer dan de helft al 'groen'; in de vrije sector zelfs 85% 'groen'; voor de totale voorraad IVBN beleggers-huurwoningen is dat circa 75%. Verduurzaming van huurwoningen vindt vrijwel altijd complexgewijs plaats (vaak in combinatie met renovatie). IVBN-leden continueren hun inspanningen om zo mogelijk veel eerder dan in 2050 hun huurwoningen op het niveau van Bijna Energie Neutrale Gebouw (BENG) te hebben. Vergaande verdere verduurzaming van bestaande huurwoningen is noodzakelijk, gezien de komende energietransitie, waarin op andere warmtetechnieken moet worden overgeschakeld. Voor IVBN-leden is en blijft verduurzaming een business case én een technische uitdaging, met name bij appartementsgebouwen. Bij verduurzaming moet wel enig rendement kunnen worden gemaakt over de investering. Voor gereguleerde huurwoningen beperkt het WWS-stelsel en de verhuurderheffing het doen van forse investeringen in verduurzaming en dat moet veranderen.

5. **Versoepeling inkomenseisen en zorg voor betaalbaarheid**

De inkomenseisen die institutionele vastgoedbeleggers hanteren zijn onderling verschillend en kunnen ook per individuele belegger verschillen, afhankelijk van de persoonlijke situatie van de aspirant-huurder, maar bijvoorbeeld ook afhankelijk van het complex. IVBN-leden zijn bereid om hun inkomenseisen voor nieuwe huurders wat te verlagen en meer naar de individuele positie te kijken. Dat moet wel verantwoord zijn. Het risico is immers dat de woonquote onverantwoord gaat stijgen.

Aangezien 94% van de huren zich tussen de € 600 en de € 1000 (€1200 in de G5) bevinden, richten IVBN-leden zich op de inkomens tussen € 40.000 en € 70.000. (Bij een jaarinkomen van € 40.000 en dus aan maandinkomen van € 3330 en een woonquote van 25% betekent dat een maximale huur van € 833. Omgekeerd geredeneerd: bij een huur van € 711, hoort een jaarinkomen van 4 x 12 is € 34.128.)

Meerdere leden van IVBN gaan de komende periode experimenteren met verwachtingen ten aanzien van de huurontwikkeling van een bepaald complex, primair bedoeld voor de aspirant-huurder en daarmee ook voor de zittende huurders. Bij het aangaan van het contract wordt een overzicht verstrekt aan huurder (op basis van een aanneme over de inflatieontwikkeling) met een bandbreedte waartussen de huurontwikkeling zich de komende vijf tot tien jaar zich maximaal en minimaal zal kunnen gaan begeven.

IVBN-leden hebben daarbij tevens oog voor dreigende structurele betalingsproblemen bij lang zittende huurders bijvoorbeeld door inkomensterugval; zij roepen die huurders dan ook op om tijdig in overleg te gaan met hun verhuurder. Voor zover een goedkopere huurwoning beschikbaar bemiddelen we hen met voorrang naar die andere woning.

6. **Tijdelijke verruiming inkomenseisen van corporaties in zeer gespannen woningmarkten**

IVBN-leden zijn bereid te accepteren dat in Amsterdam en Utrecht (en mogelijk later ook in andere zeer gespannen woningmarkten) de inkomensgrens voor toegang tot de sociale voorraad tijdelijk -voor drie jaar- wordt verhoogd tot € 45.000 – € 50.000.

7. **Geschilbeslechting in de geliberaliseerde sector**

Huurders in de vrije sector kunnen nu alleen naar de kantonrechter. Minister en Tweede Kamer stellen voor dat deze huurders voor een *advies* naar de Huurcommissie kunnen. IVBN stelt voor een proef van 3 jaar aan te gaan, waarbij huurders van IVBN huurwoningen in de geliberaliseerde sector voor advies (kostprijs circa € 450) of eventuele bemiddeling (kostprijs € 700) naar de Huurcommissie kunnen, ervan uitgaande dat de klacht eerder met de verhuurder is besproken. Uitgangspunt is kostendekkendheid van de behandeling van zo'n zaak met als verdeling 2/3 verhuurder en 1/3 huurder. IVBN heeft het concrete voorstel aan Aedes en Vastgoed Belang voorgelegd om daarin zo mogelijk gezamenlijk in op te trekken. Tevens heeft IVBN het voorstel voorgelegd aan de bij vijf leden voorkomende landelijke huurdersplatforms en zal IVBN het nog voorleggen aan de Woonbond.

8. **Huurverhoging van gereguleerde beleggershuurwoningen**

De huurverhoging op individueel woningniveau was de afgelopen periode voor alle verhuurders beperkt tot inflatie plus 2,5%. (NB Voor woningcorporaties geldt daarnaast een huursombeperving.) IVBN-leden hebben de afgelopen jaren gemiddeld minder huurverhoging gerealiseerd.

IVBN gaat er voorsnog van uit dat corporaties op individueel woningniveau minstens dezelfde of juist méér ruimte moeten krijgen, gezien de grote opgaven die de sector heeft (nieuwbouw sociale huur; renovatie; verduurzaming/energietransitie). Indien de corporatiesector op individueel woningniveau substantieel meer ruimte zou krijgen, met een lage huursombeperving, kan IVBN zich voorstellen dat de ruimte op individueel woningniveau voor woningbeleggers wat lager wordt gesteld, omdat deze partijen immers geen huursombeperving hebben. Indien de corporatiesector echter de betaalbaarheid vooropstelt en onverhoopt zou instemmen met een lagere huurstijging op woningniveau dan de huidige 2,5%, zal er voor gereguleerde beleggershuurwoningen toch minstens 2,5% boven inflatie huurverhogingsruimte moeten komen. Dat is immers noodzakelijk zolang de (bij beleggers onterecht opgelegde) verhuurderheffing geheven blijft worden.

9. IVBN is voorstander van het voor beleggers **blijvend bevroren van de huidige liberalisatiegrens op € 711 en zo mogelijk van het verlagen van de liberalisatiegrens naar € 635**. Daarmee wordt het weer mogelijk voor beleggers om te investeren in de bestaande huurwoningenvoorraad in het gereguleerde segment (met name in verduurzaming / energietransitie) en mogelijk ook weer in een beperkt deel nieuwbouw.

10. Verhuurderheffing en huurtoeslag bij gereguleerde beleggershuurwoningen

IVBN staat open voor een eventuele discussie over afschaffing (of substantiële verlaging van de heffingsgrens) van de verhuurderheffing in ruil voor afschaffen van de huurtoeslag *bij nieuwe gevallen* in reguliere zelfstandige huurwoningen. Zittende huurders met huurtoeslag bij gereguleerde beleggershuurwoningen zouden die dan moeten behouden. Langdurig zittende huurders (meer dan 7 jaar) die in de gereguleerde sector te maken krijgen met een substantiële inkomensterugval en dus dan geen beroep op huurtoeslag kunnen doen, worden primair door hun eigen verhuurder met voorrang bemiddeld naar een goedkopere woning in hun eigen portefeuille. Enkele individuele IVBN-leden zien daarnaast mogelijkheden om –als verhuizing op korte termijn niet lukt- met een huurkorting te problematiek tijdelijk (voor een jaar) te verlichten.

IVBN 4 mei 2018

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: Gebruik huurenquête
Datum: maandag 25 juni 2018 15:09:42
Bijlagen: [image001.png](#)
[n2018-0148MS.pdf](#)

Beste allen,

Zoals we vorige keer bij de bespreking van het eerste concept aangaven, moesten we wat dieper graven in de inhoud en oorsprong van de particuliere huurwoningen zoals opgenomen in de huurenquête. De inzichten staan in de bijgevoegde notitie.

In het kader van een andere afspraak bij BZK, schoot ik [REDACTED] hier vorige week al over aan.

Concluderend: de huurenquête is goed bruikbaar voor de beoogde studie naar de functie van de middenhuur. Hiervoor moeten we het bestand wel her-wegen. De motivatie en denkrichtingen staan op de laatste pagina van de notitie. [10.2.g](#) [REDACTED]

Graag horen we of jullie hier mee akkoord gaan. Dit kan per mail of over de telefoon (deze week graag).

Morgenmiddag ben ik met [REDACTED] ook in het BZK gebouw dus kunnen we rond 16:30 kort fysiek overleggen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[tel] [REDACTED]
[email] [REDACTED]@abfresearch.nl
[web] www.abfresearch.nl

ABF Research



DISCLAIMER: Dit e-mail bericht is persoonlijk en vertrouwelijk. Wanneer u dit bericht per ongeluk heeft ontvangen en u uit de inhoud kunt afleiden dat u niet de bedoelde geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk de afzender te informeren en het bericht en eventuele bijlagen te verwijderen zonder het bericht te kopiëren, door te sturen, te openbaren, de bijlagen te openen of op enige andere wijze te gebruiken.

Aan
Van

Minister BZK
Woningmarkt

Directie Woningmarkt

Contactpersoon

Datum

16 maart 2018

Kenmerk

2018-0000172664

nota

Noodknop bestaande voorraad middenhuur

Aanleiding/probleemstelling

Bij het bestuurlijk overleg met de G4 hebben de wethouders aangegeven geen instrumenten te hebben om de huurprijsstijgingen in de bestaande voorraad van middenhuur te beperken. Zo gaf Ivens aan dat meer woningen uit het middenhuursegment verdwijnen dan er bijkomen door nieuwbouw. In het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' geeft Rob van Gijzel als mogelijke oplossing hiervoor een noodknop voor tijdelijk lokaal maatwerk in wet- en regelgeving. Op uw verzoek is deze nota over de mogelijkheden wat betreft deze noodknop verder uitgewerkt voor uw regiogesprek met de Metropoolregio Amsterdam as. maandag.

Advies/actie

- **11.1** [redacted]
[redacted]
[redacted]
- [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Betrokken BZK onderdelen

Woningmarkt

Toelichting

Algemene toelichting – **11.1** [redacted]

Het idee van de noodknop is dat gemeenten tijdelijk de mogelijkheid krijgen om af te wijken van wet- en regelgeving met het oog op behouden van woningen in het middenhuursegment. De noodknop is specifiek bedoeld voor de bestaande voorraad; voor nieuwbouw hebben gemeenten reeds mogelijkheden de huurprijs te beperken. De vrees is dat zolang het aanbod achter blijft bij de vraag, de prijzen van de bestaande voorraad alleen maar verder zullen stijgen. Meer bouwen is op een oplossing voor de lange termijn, maar gemeenten hebben geen geschikt instrumentarium voor de korte termijn.

De enige mogelijkheid die gemeenten nu hebben is private afspraken maken met verhuurders. Dit is lastig, omdat verhuurders waarschijnlijk niet bereid zijn om hun eigen verdien capaciteit in te perken en er (vooral in Amsterdam) zeer veel

private verhuurders zijn waarmee individuele afspraken zouden moeten worden gemaakt.

Met de noodknop staat u tijdelijk toe dat gemeenten af mogen wijken van wet- en regelgeving. **11.1**

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- [redacted]

- **11.1** [Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

- [Redacted]
 - [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
- [Redacted]
 - [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
- [Redacted]
 - [Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

- [Redacted]
 - [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
- [Redacted]
 - [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
- [Redacted]
 - [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Klankbordgroep noodknop
Datum: maandag 15 april 2019 17:54:54

Beste [redacted],

Zoals ik vrijdag zei tijdens de begeleidingscie, heb ik te weinig tijd gehad om op de concept-tekst goed te bestuderen.

Enkele opmerkingen wil ik graag alsnog maken.

- 1) Bij de inleiding: zeker als de motie Ronnes/Van Eijs van mei 2018 niet wordt toegevoegd is het essentieel dat aan de eerste hoofdvraag wordt toegevoegd: *'om excessen in de markt te bestrijden'*. 10.2.g b
 [redacted] 10.2.g d en 11.1
 [redacted]
- 2) 10.2. g d en 11.1
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
- 3) 10.2.g d en 11.1 [redacted] wordt n.a.v. de bespreking gewijzigd. Wat ik daar verder nog mis is het perspectief (met een of twee zinnen) van (bonafide) marktpartijen die huurwoningen tegen een reële markthuur verhuren een die nodig zijn voor een aanbod van bestaande én nieuwe midden- en vrije sector huurwoningen.
- 4) 10.2.g d en 11.1 : ook hier gaat het om voorkomen van excessen.
- 5) 10.2.g d en 11.1 : gaat het hier om alleen een huurprijs of wellicht om een WOZ-waarde of om nog een andere factor?
- 6) 10.2.g d en 11.1 : 10.2.g c
 [redacted]
 [redacted]
- 7) 10.2.g d en 11.1 : 10.2.g c
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
- 8) Het introduceren van een WOZ-maximering zal er toe leiden dat niet de kwaliteit van een huurwoning, maar de WOZ-maximering zal gaan bepalen wat de nieuwe huur wordt in plaats van een lagere huur die past bij de kwaliteit. Huurprijzen gaan dus naar dat maximum (bedoeld om excessen te voorkomen!) en er zal minder spreiding zijn van reële markthuren.
- 9) 10.2.g d en 11.1 : door een regulier en in het huurcontract opgenomen jaarlijkse huurprijsaanpassing boven inflatie, kan een huur van een zittende huurder toenemen. Indien op de WOZ-maximering wordt verhuurd kan die jaarlijkse huurstijging niet worden doorgevoerd als de WOZ-waarde van het voorafgaande jaar is gedaald (of niet stijgt).
- 10) Daarnaast kan de WOZ-waarde de huurder in beroep/bezwaar bij de gemeente om die neerwaarts bij te stellen; de verhuurder kan proberen de WOZ-waarde omhoog te laten bijstellen; vooralsnog is het formeel wel vastgelegd, maar in de praktijk nog niet goed geregeld dat de gemeente bij een bezwaar tegen de WOZ-waarde altijd de andere

belanghebbende partij automatisch hoort.

- 11) Zoals ik heb gesteld dienen er objectieve criteria te komen op basis waarvan een gemeente grenzen kan stellen aan zowel WOZ-waarden als inkomensgrenzen. **10.2.g c**

[Redacted text block]

- 12) **10.2.g d en 11.1** [Redacted text] ; het gaat in de vrije sector om een aanbod dat op een marktconform niveau ligt; dat niveau is vaak per wijk al verschillend, zoals ook cijfers van VGM NL aantonen. Wat in de ene wijk redelijk lijkt is in een andere wijk onredelijk. Voorts gaat het niet alleen om de kwaliteit van een huurwoning, maar ook de locatie en de gewildheid van zo'n woning.

- 13) **10.2.g d en 11.1** [Redacted text] ; zoals we gezien hebben in Utrecht en vooral A'dam is er veel te doen over de nieuwbouw van middenhuur. Zie onze publicatie van januari 2018, net nadat de voorzitter van de Landelijke Samenwerkingstafel Van Gijzel zijn idee voor een noodknop helaas lanceerde.

10.2.g a [Redacted text block]

[Redacted text] Hierbij dus nogmaals de opmerking dat de noodknop vooral de huurprijzen van bestaande vrije sector huurwoningen gaan beïnvloeden. Het directe rendement van Institutionele beleggers op huurwoningen was (by the way) vorig jaar maar 3,7% en het jaar daarvoor 4,1%.

- 14) **10.2.g d en 11.1** [Redacted text] zijn meerdere opmerkingen gemaakt en die wordt deels herschreven. Ook hier weer mis ik dat het gaat om excessen en dus niet om regulering van de huurprijzen in de middenhuur.

Met vriendelijke groet,

IVBN

[Redacted signature]

[Redacted signature]

WTC Den Haag

Van: [Redacted] [mailto:[Redacted]@seo.nl]

Verzonden: woensdag 10 april 2019 18:04

Aan: [Redacted]

[Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: Klankbordgroep noodknop

Beste mensen,

hierbij ons agendavoorstel voor a.s. vrijdag, alsmede hoofdstuk 2 (doel en opzet van de noodknop) en een deel van hoofdstuk 3 (werking van de noodknop).

Vrijdag geven we een presentatie waarin we de voortgang van het onderzoek toelichten en enkele zaken aanstippen die (nog) niet in het rapport zijn beland.

Voor alle SEO-rapporten geldt dat alleen het finale rapport –na openbaarmaking door opdrachtgever- mag worden verspreid buiten de KBG, dat alleen daaruit mag worden geciteerd, et cetera. De nu meegestuurde stukken zijn derhalve alleen voor de leden van de KBG en

opdrachtgever BZK bestemd.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED] [[mailto:\[REDACTED\]@minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl)]

Verzonden: donderdag 28 maart 2019 16:21

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Klankbordgroep noodknop

Tijd: vrijdag 12 april 2019 11:00-12:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.

Locatie: MinBZK, Z01.33 Rijnzaak

Beste allemaal,

Hierbij de uitnodiging voor de tweede klankbordgroep bij het onderzoek van SEO. SEO verwacht op die woensdag (10/4) stukken met jullie te kunnen delen. Wij zullen ook nog een agenda rondsturen voor de bijeenkomst.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

5.5.3.4

Platform Amsterdam Middenhuur
[redacted]@PAMwonen.nl

Gemeente Amsterdam
Afdeling Grond en Ontwikkeling
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Amsterdam, 22 mei 2017,

Betreft: Reactie op Actieplan meer middeldure huur

Geachte heer Ivens,

Bijgaand onze reactie op hoofdlijnen op het concept actieplan 'meer middeldure huur' d.d. 4 mei 2017. De titel van het plan en een groot deel van de inhoud sluiten aan bij de doelstellingen van het Platform Amsterdam Middenhuur (PAM), dat stemt ons positief. Wij hebben wel een aantal aandachtspunten die wij graag onder de aandacht willen brengen.

Aanpak vanuit de sector

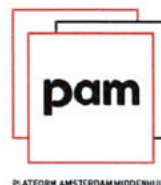
Het PAM is geïnitieerd door 5 woningcorporaties en 5 beleggers, allen actief op de Amsterdamse huurwoningmarkt. Zoals wij hebben aangegeven is het platform open voor alle andere partijen die ook actief zijn op de huurmarkt en de doelstellingen en uitgangspunten het PAM volledig onderschrijven. Inmiddels hebben zich meerdere partijen bij ons gemeld. Er is vanuit de sector derhalve een breed draagvlak.

Wij zijn voorstander van een aanpak voor meer middeldure huur, die voornamelijk wordt georganiseerd door de sector. Uiteraard met voldoende checks en balances, zodat de woningen ook daadwerkelijk worden verhuurd aan de doelgroep, tegen de overeengekomen condities. Het PAM onderschrijft volledig het belang van de gemeente hierin. **11.1 en 10.2.g d**

11.1 aangezien er voldoende expertise in 'passend toewijzen' aanwezig is binnen sector. Tegelijk zorgt de huisvestingsverordening wel voor veel meer administratieve rompslomp bij huurders (en gemeente). Onze voorkeur heeft het derhalve, dat we de verantwoording over de toewijzingen op een andere manier, via het PAM, met de gemeente regelen. **11.1 en 10.2.g d** willen wij heel graag met u verkennen of er een werkwijze te vinden is die de belangen van de gemeente volledig borgt maar niet leidt tot administratieve rompslomp en extra kosten.

Huurverhoging

Het PAM heeft voorgesteld een jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie plus 1%, waarmee wordt aangesloten op de huursombenadering zoals deze wordt gehanteerd binnen de sociale huursector. Een afwijkend regime is in onze ogen, maar ook naar mening van de huurderscommissie, onwenselijk. aangezien de situatie kan ontstaan dat een sociale huurwoning duurder wordt dan een



min of meer vergelijkbare middenhuur woning. Dit doet zich met name voor in de vergelijking tussen een sociale huurwoning met een relatief hoge aanvangshuur versus die van een middenhuur woning aan de onderkant van de financiële bandbreedte. Wij pleiten voor een gelijke behandeling in zowel de sociale huursector en de middenhuur sector.

10.2.g a

10.2.g a

Doelgroep

Onze ervaring is dat de groep van huishoudens met een inkomen van 1x tot 2x modaal het lastig heeft om een huurwoning te bemachtigen op de markt. Dit is de reden dat het PAM deze bandbreedte als uitgangspunt heeft genomen.

10.2.g c

10.2.g c

ten idee kan zijn om woningen onder bijvoorbeeld EUR 900 bij voorkeur toe te wijzen aan gegadigden met een inkomen tot maximaal 1,5x modaal (mits voldoende gegadigden). Woningen met een huur boven EUR 900 mogen ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan 1,5x modaal met een maximum van 2x modaal.

Doorstroming

Wij ondersteunen het belang van doorstroming vanuit de sociale huursector naar de middenhuur door huishoudens die een stap willen en kunnen maken. Dit is een van de grondgedachten van het PAM. Wij zijn echter ook van mening dat er ruimte moet zijn voor nieuwkomers op de woningmarkt en voor mensen die vanuit een te dure huurwoning (zogenaamde nieuwe scheefwoning) willen 'terugstromen' naar de huurmarkt (derhalve ook 50% van de woningen voor hen).

11.1 is begrijpelijk, maar moet niet leiden tot een dogma. De bij PAM aangesloten corporaties brengen het potentieel aan doorstromers in kaart en vervolgens is de keuze aan deze groep. Wij zullen dus, met het PAM, de doorstroming tussen sociaal en middenhuur optimaal faciliteren. Mocht desondanks de belangstelling voor woningen onvoldoende zijn om het criterium 50% doorstromers te bereiken, dan dient er nog voldoende tijd te zijn om de woningen voor oplevering te verhuren aan niet-doorstromers.

10.2.g a

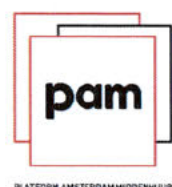
10.2.g a

Financiële impact

11.1 en 10.2.g d

11.1 en 10.2.g d

Wij zijn benieuwd naar de achtergrond en aanames die leiden tot deze cijfers. Daarnaast willen wij onder de aandacht brengen dat door de introductie van middenhuur in combinatie met doorstroming er sociale huurwoningen vrijkomen voor verhuur aan de doelgroep. In onze optiek zou dit effect ook moeten worden meegenomen binnen de financiële impact voor de gemeente.



PLATFORM AMSTERDAM MIJDENHUUR

Indexeren

11.1 en 10.2.g d

11.1 en 10.2.g d

Dit klinkt

logisch maar wordt nergens expliciet vermeld.

Locaties

Het succes van dit actieplan staat of valt met een lijst van concrete locaties waar tussen nu en 2025 een eerste paal de grond in gaat voor een gebouw met middenhuur woningen. Graag zien wij dit tekstvoorstel ook opgenomen in het actieplan en een dito voorstel om het maken van deze lijst zo snel mogelijk op te pakken.

Verkoop

Wij gaan er vanuit dat verkoop van middenhuurwoningen binnen de periode van 25 jaar wel mogelijk is, mits de opvolgende koper de opgelegde voorwaarden overneemt (kettingbeding). Indien verkoop binnen 25 jaar onverhoopt helemaal niet mogelijk zou zijn, is de verwachting dat het animo om in deze woningen te investeren bijzonder laag zal zijn.

Vertrouwende dat u hiermee voldoende bent geïnformeerd over onze aandachtspunten met betrekking tot het actieplan, en dat u deze mee laat wegen in de bespreking van het actieplan in commissie Bouwen en Wonen van 24 mei 2017 en in de behandeling van het plan in de Raad 31 mei 2017, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Platform Amsterdam Middenhuur

Mede namens



PLATFORM AMSTERDAM MIDDENHUUR

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 juli 2019 12:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Terugkoppeling ABF- onderzoek over een WOZ-cap in het WWS aan [redacted] (BZK)

Dag allen,
Dan stel ik voor 9.00 uur bij de IVBN.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]

[redacted]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 juli 2019 12:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Terugkoppeling ABF- onderzoek over een WOZ-cap in het WWS aan [redacted] (BZK)

Dag allen,
09.00 uur red zou ik inmiddels ook kunnen redden. Eerder niet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
manager onderzoek / partner
[tel] [redacted]
[email] [redacted]@abfresearch.nl
[web] www.abfresearch.nl



[afwezig] maandag

DISCLAIMER: Dit e-mail bericht is persoonlijk en vertrouwelijk. Wanneer u dit bericht per ongeluk heeft ontvangen en u uit de inhoud kunt afleiden dat u niet de bedoelde geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk de afzender te informeren en het bericht en eventuele bijlagen te verwijderen zonder het bericht te kopiëren, door te sturen, te openbaren, de bijlagen te openen of op enige andere wijze te gebruiken.

Van: [redacted]@minbzk.nl
Verzonden: maandag 1 juli 2019 9:04

Aan: [redacted] [@abf.nl](mailto:[redacted]@abf.nl); [redacted] [@ivbn.nl](mailto:[redacted]@ivbn.nl)>

CC: [redacted] [@ivbn.nl](mailto:[redacted]@ivbn.nl)>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling ABF- onderzoek over een WOZ-cap in het WWS aan [redacted] (BZK)

Dag allen,

Ik stel voor woensdag 3 juli zo vroeg mogelijk. Wat mij betreft is dat 8.00 uur. Als [redacted] niet eerder kan dan 9.30 dan dus 9.30 uur.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen

Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen

tel. [redacted]

[@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)

www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: [redacted] [@abf.nl](mailto:[redacted]@abf.nl)>

Verzonden: vrijdag 28 juni 2019 18:10

Aan: [redacted] [@ivbn.nl](mailto:[redacted]@ivbn.nl)>

CC: [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); [redacted] [@ivbn.nl](mailto:[redacted]@ivbn.nl)>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling ABF- onderzoek over een WOZ-cap in het WWS aan [redacted] (BZK)

Beste allen,

Ik zou woensdag 3 juli om 09.30 uur kunnen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

manager onderzoek / partner

[tel] [redacted]

[email] [redacted] [@abfresearch.nl](mailto:[redacted]@abfresearch.nl)

[web] www.abfresearch.nl



[afwezig] maandag

DISCLAIMER: Dit e-mail bericht is persoonlijk en vertrouwelijk. Wanneer u dit bericht per ongeluk heeft ontvangen en u uit de inhoud kunt afleiden dat u niet de bedoelde geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk de afzender te informeren en het bericht en eventuele bijlagen te verwijderen zonder het bericht te kopiëren, door te sturen, te openbaren, de bijlagen te openen of op enige andere wijze te gebruiken.

Van: [redacted] [@ivbn.nl](mailto:[redacted]@ivbn.nl)

Verzonden: vrijdag 28 juni 2019 10:24

Aan: [redacted] [@abf.nl](mailto:[redacted]@abf.nl)>

CC: [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); [redacted] [@ivbn.nl](mailto:[redacted]@ivbn.nl)>

Onderwerp: Terugkoppeling ABF- onderzoek over een WOZ-cap in het WWS aan [redacted]

Beste [redacted],

Ik heb contact gehad met [redacted] over het ABF- onderzoek over een WOZ-cap in het WWS en hem uitgenodigd bij op het kantoor van IVBN om de resultaten mondeling door te spreken.

Het lijkt ons een goed idee wanneer jij hierbij aanwezig bent omdat het belangrijk is dat [REDACTED] zo goed mogelijk geïnformeerd wordt. De extra gemaakte kosten hiervoor kun je doorbelasten aan IVBN.

Omdat [REDACTED] heeft geopperd dat deze afspraak wellicht het beste op een woensdag kan plaatsvinden, heb ik hem de volgende opties toegezonden:

3 juli: tussen 08.00u en 16.00u

17 juli: tussen 08.00u en 16.00u

24 juli: tussen 08.00u en 16.00u

31 juli: tussen 08.00u en 16.00u

7 augustus: tussen 08.00u en 16.00u

Mocht het nodig zijn, dan heb ik voor andere dagen ook nog mogelijkheden. Wellicht is afspreken op een zo kort mogelijk termijn het beste in deze.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior Beleidsadviseur Woningmarkt



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland

WTC Den Haag, Toren E, 21^e verdieping

Prinses Margrietplantsoen 84-A

2595 BR Den Haag

[REDACTED]

[@ivbn.nl](mailto:[REDACTED]@ivbn.nl) / www.ivbn.nl

Formulier huurverhogingpercentages 2018

Handleiding

Algemeen

- 10.2.g a [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Tabel 1 Totale portefeuille

- 10.2.g a [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
- [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
- [redacted]
[redacted]
- [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Tabel 2 Energielabels

- 10.2.g a [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- 10.2.g a [redacted]
- [redacted]
[redacted]
[redacted]
 - [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
 - [redacted]

10.2.g a

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

4.4.3

Huurenquête 2018

Tabel 1 Totale portefeuille[illegible]**Tabel 2 Energielabels**

10.2.g a				
10.2.g				

[illegible]

10.2.g a

Date	Location		Time		Weather		Observations	
	Start	End	Start	End	Temp	Wind	Clouds	Notes
1/1/2023	08:00	12:00	08:00	12:00	15°C	10 km/h	10%	Clear sky, no birds seen.
1/2/2023	07:30	11:30	07:30	11:30	12°C	15 km/h	20%	Light rain, 5 birds seen.
1/3/2023	09:00	13:00	09:00	13:00	18°C	8 km/h	5%	Sunny, 12 birds seen.
1/4/2023	08:30	12:30	08:30	12:30	16°C	12 km/h	15%	Partly cloudy, 8 birds seen.
1/5/2023	07:00	11:00	07:00	11:00	14°C	18 km/h	30%	Overcast, 3 birds seen.
1/6/2023	08:00	12:00	08:00	12:00	17°C	10 km/h	10%	Clear sky, 10 birds seen.
1/7/2023	07:30	11:30	07:30	11:30	13°C	14 km/h	25%	Light rain, 6 birds seen.
1/8/2023	09:00	13:00	09:00	13:00	19°C	9 km/h	5%	Sunny, 15 birds seen.
1/9/2023	08:30	12:30	08:30	12:30	16°C	11 km/h	15%	Partly cloudy, 9 birds seen.
1/10/2023	07:00	11:00	07:00	11:00	14°C	16 km/h	30%	Overcast, 4 birds seen.
1/11/2023	08:00	12:00	08:00	12:00	17°C	10 km/h	10%	Clear sky, 11 birds seen.
1/12/2023	07:30	11:30	07:30	11:30	13°C	14 km/h	25%	Light rain, 7 birds seen.
1/13/2023	09:00	13:00	09:00	13:00	18°C	8 km/h	5%	Sunny, 14 birds seen.
1/14/2023	08:30	12:30	08:30	12:30	16°C	11 km/h	15%	Partly cloudy, 10 birds seen.
1/15/2023	07:00	11:00	07:00	11:00	14°C	16 km/h	30%	Overcast, 5 birds seen.
1/16/2023	08:00	12:00	08:00	12:00	17°C	10 km/h	10%	Clear sky, 12 birds seen.
1/17/2023	07:30	11:30	07:30	11:30	13°C	14 km/h	25%	Light rain, 8 birds seen.
1/18/2023	09:00	13:00	09:00	13:00	19°C	9 km/h	5%	Sunny, 16 birds seen.
1/19/2023	08:30	12:30	08:30	12:30	16°C	11 km/h	15%	Partly cloudy, 11 birds seen.
1/20/2023	07:00	11:00	07:00	11:00	14°C	16 km/h	30%	Overcast, 6 birds seen.
1/21/2023	08:00	12:00	08:00	12:00	17°C	10 km/h	10%	Clear sky, 13 birds seen.
1/22/2023	07:30	11:30	07:30	11:30	13°C	14 km/h	25%	Light rain, 9 birds seen.
1/23/2023	09:00	13:00	09:00	13:00	18°C	8 km/h	5%	Sunny, 17 birds seen.
1/24/2023	08:30	12:30	08:30	12:30	16°C	11 km/h	15%	Partly cloudy, 12 birds seen.
1/25/2023	07:00	11:00	07:00	11:00	14°C	16 km/h	30%	Overcast, 7 birds seen.
1/26/2023	08:00	12:00	08:00	12:00	17°C	10 km/h	10%	Clear sky, 14 birds seen.
1/27/2023	07:30	11:30	07:30	11:30	13°C	14 km/h	25%	Light rain, 10 birds seen.
1/28/2023	09:00	13:00	09:00	13:00	18°C	8 km/h	5%	Sunny, 18 birds seen.
1/29/2023	08:30	12:30	08:30	12:30	16°C	11 km/h	15%	Partly cloudy, 13 birds seen.
1/30/2023	07:00	11:00	07:00	11:00	14°C	16 km/h	30%	Overcast, 8 birds seen.
1/31/2023	08:00	12:00	08:00	12:00	17°C	10 km/h	10%	Clear sky, 15 birds seen.

10.2.g a

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

Van: [redacted] ivbn.nl>
Verzonden: donderdag 17 januari 2019 11:21
Aan: Kempen, Erik Jan van
CC: Appelman, Marja; [redacted];
 [redacted]@vesteda.com'; [redacted]@bouwinvest.nl'
Onderwerp: FW: Aanbod aan de gemeente Amsterdam
Bijlagen: Aanbod vanuit IVBN leden voor méér middenhuurwoningen.pdf

Beste Erik Jan,

Op verzoek van [redacted] stuur ik jou vertrouwelijk bijgevoegd aanbod aan Pierre van Rossum van de gemeente Amsterdam, dat we vanuit de leden kunnen doen aan Amsterdam, 10.2.g a

[redacted] Aangezien ik binnenkort een vervolgesprek heb met [redacted] en [redacted], heb ik hen alvast ingekopieerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
 Directeur IVBN



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
 WTC Den Haag
 Toren E, 21^e verdieping
 Prinses Margrietplantsoen 84-A
 2595 BR DEN HAAG
 Telefoon [redacted]
 [redacted]@ivbn.nl / www.ivbn.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 januari 2019 11:14
Aan: 'Rossum, Pierre van'
CC: [redacted]@vesteda.com'; [redacted]@bouwinvest.nl'
Onderwerp: Aanbod aan de gemeente Amsterdam

Beste Pierre, op verzoek van [redacted] stuur ik jou rechtstreeks ons aanbod hoe we kunnen bijdragen aan meer middenhuur in Amsterdam. Naar ik van harte hoop krijgen we constructieve vervolgesprekken!

10.2.g a

[redacted] spreekt overigens vandaag op een bijeenkomst van het Vastgoedjournaal, waar [redacted] in het panel zit. Met [redacted] hadden we eerder contact over een opiniestuk van Laurens Ivens. We willen jou verzoeken om, uiteraard zodra jij dat opportuun vindt, bijgevoegd aanbod met beide heren te delen; ze weten immers dat we jou in december een concept hebben toegestuurd en ze zijn benieuwd waar we mee komen. Het concept van december is nu verder ingevuld; dit is wat we met de leden kunnen voorstellen. Bij vragen weet je me te vinden!

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Directeur IVBN



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland

WTC Den Haag

Toren E, 21^e verdieping

Prinses Margrietplantsoen 84-A

2595 BR DEN HAAG

Telefoon [Redacted]

[\[Redacted\]@ivbn.nl](mailto:[Redacted]@ivbn.nl) / www.ivbn.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 februari 2019 17:41
Aan: Appelman, Marja [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: lobby inzake dreigende regulering
Bijlagen: IVBNVisieHuurwoningenmarkt20192802 lg.pdf; Open brief aan de gemeenteraad Amsterdam def.docx

Hoi,

Ik heb snel de stukken bekeken. 11.1 [redacted]
[redacted].

In de open brief aan Amsterdam maken daarnaast ze openbaar dat ze een bod hebben gedaan aan Amsterdam en dat die is afgewezen. Verder bieden ze ook in die brief aan om transparanter te worden over hun huurprijzen en verhogingen (cf aanbod voor Amsterdam).

Wij zitten volgende week vrijdag met IVBN, een aantal van hun leden en Abf aan tafel om te bespreken hoe IVBN mee werkt aan het onderzoek over huurprijzen (ihkv de noodknop). Ze hebben toegezegd dat ze cijfers leveren. Het overleg van volgende week gaat over wat voor data Abf precies nodig heeft en onder welke voorwaarden die data gebruikt mag worden (bijvoorbeeld alleen voor dit onderzoek en niet voor andere doeleinden).

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 februari 2019 17:10
Aan: Kempen, Erik Jan van ; Appelman, Marja
CC: [redacted] ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]@vesteda.com' ; [redacted]@bouwinvest.nl'
Onderwerp: lobby inzake dreigende regulering

Beste Erik Jan, Marja en [redacted],

Ik ben natuurlijk heel erg blij met de quote van jullie woordvoerder in het FD van afgelopen zaterdag bij de presentatie van de recente brief over de noodknop: *"de maatregel [is] echt alleen bedoeld om de 'cowboys' aan te pakken en niet voor pensioenfondsen en verzekeraars die in de regel nette huren vragen"*! We zullen zien wat de beide onderzoeken opleveren en wat de concrete vertaling zal opleveren. Ik blijf erop vooralsnog op hopen dat de politiek toch zal besluiten af te zien van de dreigende regulering van de midden- en vrije sector huur. Voor de zekerheid hebben we de video van [redacted] bij Capital Value ("in een noodknop kun je niet wonen") toch maar op onze website gezet....

Bijgevoegd ter informatie ons visiedocument op de dreigende regulering wat we morgen uitbrengen; waar we de komende tijd naar zullen verwijzen en wat uiteraard ook naar de Kamerleden gaat

Tevens lijkt het me goed jullie te laten weten dat we een open brief aan het Parool hebben gestuurd, die we -zodra we weten wanneer die geplaatst wordt- ook aan de Raadsce van A'dam zullen sturen. Puur ter info is die hier ook bijgevoegd.

Waarschijnlijk morgen verschijnt er een artikel in de Financiële Telegraaf over de noodknop. 10.2.g b [redacted]
[redacted]

@ [REDACTED] : op 8 maart is de vergadering met een aantal IVBN-leden over het ABF –onderzoek; [REDACTED] en ik zouden graag zsm de vragen van ABF ontvangen en wij kijken ook reikhalzend uit naar de onderzoeksopzet van SEO.

Met vriendelijke groet,

IVBN

[REDACTED]

WTC Den Haag

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 maart 2019 19:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Brief van vandaag aan TK inzake de Amerikaanse belegger die aast op (bestaande) huurwoningen in de Randstad
Bijlagen: image001.jpg; ATT00001.htm; FD_2019 03 12 Conijn over regulering.pdf; ATT00002.htm; HFD_20190313 Commentaar woningmarkt verstopt verder door prijsplafonds.pdf; ATT00003.htm; HFD_2019 03 05 Column.pdf; ATT00004.htm; HFD_2019 03 06 Column Ed Groot.pdf; ATT00005.htm

11.1
Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 maart 2019 18:14
Aan: Appelman, Marja ; [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Brief van vandaag aan TK inzake de Amerikaanse belegger die aast op (bestaande) huurwoningen in de Randstad
Ter info, [REDACTED] IVBN

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED] @ivbn.nl>
Datum: 13 maart 2019 om 17:51:30 CET
Aan: [REDACTED] @tweedekamer.nl" [REDACTED] @tweedekamer.nl>, [REDACTED] @tweedekamer.nl" [REDACTED] @tweedekamer.nl>, [REDACTED] @tweedekamer.nl" < [REDACTED] @tweedekamer.nl>
Kopie: [REDACTED] @ivbn.nl>, [REDACTED] @vesteda.com" [REDACTED] @vesteda.com>

Onderwerp: Brief van vandaag aan TK inzake de Amerikaanse belegger die aast op (bestaande) huurwoningen in de Randstad

Aan de woordvoerders van de regeringspartijen:

Het zal u inmiddels duidelijk zijn dat onze leden geen individuele bestaande (huur-)woningen aankopen, zoals Blackstone dat blijkbaar doet. Minister Ollongren heeft volstrekt gelijk met haar opmerking 'we moeten niet alle beleggers over één kam scheren'. Het zal u ook duidelijk zijn dat IVBN-leden wel uitermate ongerust zijn over de mogelijkheid om een noodknop aan te brengen. We zijn daar mordicus op tegen en voorspellen grote negatieve gevolgen voor de zowel de nieuwbouw als bestaande huurwoningen. We hebben u daarover geïnformeerd met onze visie op de dreigende regulering. Ook hebben we recent nog een Open Brief geplaatst in het Parool over de Amsterdamse manier om onze leden van de markt te verjagen. We hebben de gemeente Amsterdam een aanbod gedaan met een aantal punten, wat door de gemeente is afgewezen om dat ze persé die noodknop willen gaan inzetten. Amsterdam handhaaft tevens het veel te strakke beleid en blijft vasthouden aan door de gemeente vastgestelde te hoge grondprijzen. Sinds de SP in Amsterdam aan het roer staat is het aantal bouwaanvragen sterk gedaald, de wachttijd voor sociale woningbouw verder opgelopen en zijn de schaarse koopwoningen enorm in prijs gestegen. Met regulering ga je dat tij absoluut niet keren, zoals Johan Conijn in het FD van gisteren opmerkte. Hij schreef onder meer "Berichten over excessieve huurstijgingen vormen de aanleiding voor de mogelijke invoering van de noodknop. Veel informatie over dit op zich onwenselijke verschijnsel ontbreekt echter. In welke mate komt het voor?" Ook drie verschillende columns/commentaren van het FD wijzen op de grote risico's van regulering.

IVBN werkt mee aan de onderzoeken die door de minister zijn ingezet, 10.2.g b

Reguleren past te principale niet in een vrije markt en verjaagt institutionele woningbeleggers. IVBN pleit er dan ook voor de dreiging van regulering zo snel mogelijk weg te nemen, want het heeft zowel op onze leden als op buitenlandse partijen grote negatieve effecten. Ik weet dan ook niet waarop de minister in haar brief durft te stellen *“De verwachting is dat de interesse van internationale beleggers de komende jaren aanhoudt.”* Ik betwijfel dat ten zeerste, vanwege de dreigende regulering.

We hebben de afgelopen dagen nog gereageerd op plannen van de CU en van Groen Links; we hebben u de beide persberichten gestuurd. Graag wens ik u succes en wijsheid in het debat van vanavond!

Met vriendelijke groet,

Directeur IVBN