ECONOMIE & POLITIEK

Amsterdamse woningmarkt 'is erger dan het ooit geweest is'

Prisco Battes
Vandaag, 06:00

'Iedereen zei dat het nooit meer zou worden zoals het was. Maar ik zeg nu dat het erger is dan het ooit geweest is.' Pierre van Rossum, directeur grond en ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, herinnert zijn gehoor tijdens een onlangs gehouden congres van PropertyNL nog maar even aan de grote crisis in de vastgoedsector. De stad die in 2012 bovenop de rem moest staan om verliezen op zijn grondposities te voorkomen, kan de vraag van ontwikkelaars nu amper aan.

Van overal stromen jonge mensen naar de hoofdstad. De kans dat zij een zelfstandige woonruimte vinden is gering. Generatie Y woont in Amsterdam tot ver na het dertigste levensjaar op kamers of moet een woning delen met een huisgenoot.

Zeventien jaar wachten op een woning

Het contrast met de oudere generatie is groot. Een Amsterdamse corporatiedirecteur ergert zich aan sommige van zijn huurders met een bovenmodaal inkomen die voor een paar honderd euro in de Jordaan wonen. 'Die woningen zijn bedoeld voor mensen met een laag inkomen', zegt hij op voorwaarde van anonimiteit. Volgens het Parool loopt de wachttijd voor een sociale woning in het centrum op tot zeventien jaar.

Met een ruime voorraad sociale woningen — volgens schattingen gaat het om ruim de helft van de totale voorraad — verdringen de nieuwkomers zich om de schaarse koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Ontwikkelaars staan in de rij om bij te bouwen. De komende jaren worden enkele tienduizenden woningen uit de grond

Met een ruime voorraad sociale woningen — volgens schattingen gaat het om ruim de helft van de totale voorraad — verdringen de nieuwkomers zich om de schaarse koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Ontwikkelaars staan in de rij om bij te bouwen. De komende jaren worden enkele tienduizenden woningen uit de grond gestampt.



Bouwgrond raakt op

Veel iconische gebouwen verrijzen de komende jaren in een cirkel rond de stad langs de A10. Ook langs het IJ, van de Houthavens in het westen tot IJburg in het oosten, komen tal van nieuwe appartementen te staan. Op Zeeburgereiland wordt zelfs gedacht aan woontorens tot een hoogte van 150 meter.

De vraag is of het genoeg zal zijn. Volgens Van Rossum is de beschikbare hoeveelheid grond in het huidige tempo in 2018 vergeven. Het ontwikkelen van nieuwe locaties kost tijd omdat bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd en de huidige gebruikers recht hebben op een afkoopsom. Zo'n proces duurt jaren.

Hoge inkomenseisen

Ontwikkelaars van woningen kunnen in de huidige markt hun geluk niet op. Maar de groep van verhuurders in het vrije segment is ook huiverig of de opgaande lijn wel valt vol te houden. Verhuurders maken hun bezit doorgaans na een jaar of tien weer te gelde. De vraag is of de schaarste zo lang aanhoudt.

Om er zeker van te zijn dat hun huurders de maandelijkse lasten kunnen betalen eisen de beleggers een inkomen van ongeveer vijf keer de huur. Bij huurprijzen van gemiddeld zo'n € 1000 moet de doelgroep al snel € 5000 bruto per maand verdienen.

De meerderheid van de woningen is sociale huur, en daarvoor bestaan lange wachtlijsten

Delen of kleiner wonen

De meeste jongeren halen dat bedrag niet met als gevolg dat ze een appartement moeten delen. Om de woningen betaalbaar te houden, worden ook steeds kleinere woningen gebouwd. Zo ontwikkelt Vesteda onder andere de Amstel Tower met 192 appartementen met een gemiddeld oppervlak van zo'n 50 vierkante meter. De woningen zijn eigenlijk te klein voor meer dan een persoon.

Directielid Hans Touw van Vesteda zei tijdens het congres te vrezen dat Amsterdam voor het middensegment van de huurmarkt te duur wordt. 'Het is de vraag hoe bestendig het allemaal is.' Als jongeren besluiten Amsterdam de rug toe te keren, staan langs de ring tal van appartementen die niemand zich kan veroorloven.

De huiver is vooralsnog theorie. Beleggers staan in de rij. Evenals de woningzoekenden.

HET COMPLETE VERHAAL

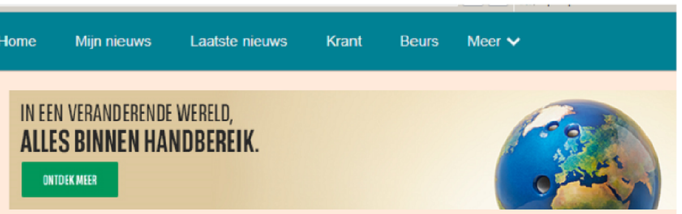
- Gekte op woningmarkt Amsterdam volledig terug
- Amsterdamse woningmarkt 'is erger dan het ooit geweest is'
- Oproep tot referendum over herziening erfpacht Amsterdam



Door **Prisco Battes**

Schrijft over de huizenmarkt, de bouw en woningcorporaties. Schreef eerder over de beurskrach van 2001-2003 en de bankencrisis van 2008. Hij is mede-auteur van het boek "De val van ABN Amro".

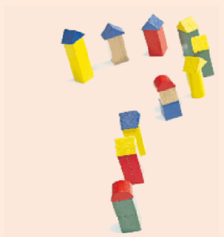
Lees alle artikelen van Prisco Battes



ECONOMIE & POLITIEK

Oproep tot referendum over herziening erfpacht Amsterdam

Lien van der Leij
Vandaag, 06:00



(Foto: iStock)

Het voorstel van de gemeente Amsterdam om de erfpachtsystematiek in de hoofdstad te herzien stuit op verzet. Tegenstanders verenigd in lobbyclub Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba) eisen een referendum. De stichting stelt dat het plan dat nu op tafel ligt een financiële strop voor woningeigenaren betekent die in sommige gevallen wel in de tonnen kan lopen.

Ruzie om grondwaarde

De gemeente gaat huizenbezitters vanaf 2016 de mogelijkheid bieden de erfpachtcanon voor eeuwig af te kopen. Huishoudens kunnen dan niet langer worden geconfronteerd met een onverwachte verhoging van de jaarlijkse afdracht. Wie niet in staat is in één keer af te kopen, kan kiezen voor een canon die slechts met de inflatie wordt verhoogd.

Twistpunt is echter de vaststelling van de grondwaarde. In haar rapport adviseert een daartoe opgezette grondwaardecommissie (GWC) die te berekenen op basis van de WOZ-waarde minus de gecorrigeerde herbouwkosten van de woning, de zogeheten 'residuele grondprijsmethode'. Daarmee eigent de gemeente zich de stijging van de huizenprijzen toe, stelt Seba. De herbouwkosten stijgen immers amper.

'Blanco cheque voor de gemeente'

In een brandbrief aan het college van Burgemeester en Wethouders eist Seba een volksraadpleging over het voorstel. Daartoe hoeven geen handtekeningen te worden verzameld omdat een soortgelijke referendum in 2014 niet doorging. Toen trok de toenmalige gemeenteraad haar plannen voor modernisering van het erfpachtsysteem in. B&W heeft tot 2 december om te reageren op het referendumverzoek.

'Wie nu een huis in Amsterdam koopt op gemeentelijke erfpachtgrond schrijft een blanco cheque uit aan de gemeente', stelt Seba-voorzitter Koen de Lange. 'De gemeente trekt alle waardestijging naar zich toe. Ook mensen die reeds voor vijftig jaar hun canon hebben afgekocht — en dus de hele grondwaarde al eens hebben voldaan — zullen opnieuw worden aangeslagen.'

Volgens wethouder grondzaken Eric van der Burg is het college nog bezig met de uitwerking van het GWC-advies. Vaststaat dat bestaande erfpachters met een korting zullen worden verleid om over te stappen naar het nieuwe systeem, zegt hij.

Lees zaterdag meer over erfpacht in Amsterdam op fd.nl