

Gemeente Amsterdam

Laurens Ivens

*wethouder Wonen, Bouwen, Openbare Ruimte,
Groen, Reiniging en Dierenwelzijn***‘Het jonge
middenhuursegment
verdient bescherming’****Laurens Ivens zet zich met hart in ziel in voor meer en beter betaalbare woningen in Amsterdam. De wethouder schroomt daarbij niet om tegen heilige huisjes te schoppen. Hoewel marktpartijen soms morren, blijven ze inschrijven op tenders.**

Op het eerste gezicht gaat het crescendo op de Amsterdamse woningmarkt. In 2018 is gestart met de bouw van 8.639 permanente woningen, een nieuw bouwrecord. Met een planvoorraad in 2019 van 13.419 woningen kan ook dit jaar het streefaantal van 7.500 woningen worden gehaald. De pijplijn is eveneens goed gevuld, blijkt uit de meest recente voortgangsrapportage. De planvoorraad tot 2025 staat op 71.600 woningen.

De vele gronduitgiftes leggen het stadsbestuur geen windeieren. De zogeheten vereveningsruimte is met 50 miljoen euro gegroeid naar 695 miljoen euro en stijgt naar verwachting verder tot 800 miljoen in 2023. Dit goed gevulde fonds is vooral bedoeld voor de vereiste voorinvesteringen in gebiedsontwikkelingen.



Laurens Ivens
*wethouder Wonen, Bouwen, Openbare
Ruimte, Groen, Reiniging en
Dierenwelzijn*

Toch is verantwoordelijk wethouder Laurens Ivens niet onverdeeld gelukkig. ‘We zijn als een gek aan het bouwen. De jaarlijkse bouwstart van gemiddeld 7.500 kunnen we tot 2025 volhouden. Ook in de rest van de metropoolregio, zoals in Almere, Hoofddorp en Diemen, wordt hard gebouwd. De jaarlijkse woningproductie bedraagt ook hier 7.500. Maar Amsterdam blijft een enorm woningtekort houden. De stad is een landelijke magneet. Ten opzichte van tien jaar geleden kent Amsterdam nu een grote instroom uit het buitenland’, aldus de wethouder Bouwen en Wonen.

Internationale woningmarkt

Het tweede grote probleem is de betaalbaarheid. ‘De Amsterdamse woningmarkt is een financiële markt geworden. Dat heeft een enorme prijsopdrijving tot gevolg, terwijl de inkomens niet zijn meegestegen. Bovendien is Amsterdam nu ook een internationale woningmarkt. Vooral de instroom van expats uit de VS, het VK en India is groot. Ook voor hen zijn de hoge prijzen een probleem. De meesten zijn aangewezen op het nog krappe middensegment’, aldus Ivens, al sinds 2014 SP-wethouder in Amsterdam.

De planvoorraad is bovendien kwetsbaar, merkt hij op. ‘Er zijn tal van onzekere factoren. De hoge bouwkosten blijven zorgelijk. De afgelopen 1,5 jaar zijn die met 25 procent gestegen. Ook de stikstofcrisis kan de hele woningbouw stilleggen als er geen snelle oplossing komt. Het Rijk is nu aan zet. Lokaal kunnen we pas met voorstellen komen als we weten wat de landelijke regels zijn. Een nieuwe mondiale crisis kan de woningproductie ook hard raken, zoals we zagen na 2009.’

Verhuurdersheffing van tafel

Het kabinet is zich ook bewust van de problemen. Op Prinsjesdag trok het 3 miljard uit om de woningbouw aan te zwengelen. Ivens is niet onder de indruk. ‘De 1 miljard euro voor het aanjagen van de landelijke woningbouw klinkt goed, maar hoe, wat en waar is volstrekt onduidelijk. Over de 1 miljard aan starters wordt nog gepraat. En de 1 miljard euro aan woningcorporaties is een wassen neus. Het bedrag wordt uitgesmeerd over tien jaar. Bovendien is het geen gift, maar een minder hoge belasting; in plaats van een stijging van 300 miljoen stijgt de verhuurdersheffing met 200 miljoen. De heffing van 1,7 miljard is een rem op nieuwbouw en moet snel van tafel. Dit geld hebben we nodig voor betaalbare woningen. Straks krijgen we in Amsterdam half afgemaakte gebiedsontwikkelingen, omdat woningcorporaties hun deel niet meer kunnen bouwen.’

Grote stappen

Amsterdam kan grote stappen zetten dankzij veel gebiedsontwikkelingen, maar dat kost wel tijd, verklaart de SP-wethouder. ‘Het laaghangend fruit is de afgelopen jaren geplukt. Bij elk nieuw woningproject is het puzzelen. Op IJburg gaat het wel snel, met zo’n 10.000 te bouwen woningen op Centrumeiland en daarna Strandeiland. Ook zijn we in rap tempo bezig industriële zones en bedrijventerreinen als Buiksloterham en Amstel III te transformeren naar levendige woonwijken met plek voor respectievelijk 8.000 en 10.000 woningen. Als we klaar zijn op IJburg, richten we ons op de westkant van Amsterdam. Hier komt Haven-Stad, waar we 40.000 tot 70.000 woningen en 45.000 tot 58.000 arbeidsplaatsen willen realiseren. Maar dat is een gefaseerd project tot 2060.’

Eeuwige middenhuur

De tweede prioriteit van de wethouder is een beter betaalbare woningmarkt. ‘Een deel van de betaalbare huurwoningen willen we bestemmen voor medewerkers in het onderwijs, kinderopvang en (jeugd)zorg. In 2018 hebben we 100 sociale huurwoningen toegewezen aan jonge leraren. Wonam was bereid om 45 middeldure huurwoningen toe te wijzen aan leraren en zorgverleners. Deze middeldure huurmarkt is pas de afgelopen jaren ontstaan. We zaten vorig op een jaarproductie van 1.100 maar werken toe naar 2.000. Dit jonge segment verdient bescherming. Met veel beleggers hebben we daarom afspraken gemaakt om dit segment 25 jaar in het middensegment te houden. De volgende stap is eeuwige middenhuur. We voeren hierover gesprekken met beleggers, woningcorporaties en particuliere coöperaties. Op de koopmarkt zetten we in op middeldure koop tot 297.000 euro. Op de bestaande woningmarkt probeer ik een verhuurverbod voor koopwoningen te regelen. Beleggers lijken wel bereid om afspraken te maken over huurverhoging, woningtoewijzing en meer transparantie van hun bestaande voorraad. Partijen die hiervoor tekenen, kunnen een zekere voorrang bij de uitgifte van gemeentelijke bouwkvelds krijgen.’

Alles beter dan noodknop

Ivens begrijpt dat marktpartijen niet bepaald blij zijn met deze regulering. ‘Ze moeten stoeien met de verminderde flexibiliteit. Een bevrozing van de huurprijs verlaagt de vastgoedwaarde. De animo onder marktpartijen voor eeuwige middenhuur is niet groot, omdat uitponding onmogelijk is. Maar wij pakken het financiële risico via een lagere grondopbrengst. Mij is echter wel duidelijk dat beleggers liever specifieke afspraken met ons willen maken dan regulering door het Rijk via een noodknop. Zo zijn er nog genoeg kwalitatief hoogwaardige biedingen bij gronduitgiftes, hoewel minder dan op het hoogtepunt met twintig biedingen per tender.’

