

# WONEN NOG STEEDS ONBETAALBAAR VOOR GEWONE AMSTERDAMMER'

ma di wo do vr  
week 26 / 2020

**IN**Amsterdam

VAN DE MAKERS VAN **VS** VISIE editie #6



MENSENMAKEN de STAD

Met marktpartijen is wethouder Laurens Ivens de komende vijf jaar de bouw van 10.000 middeldure huurwoningen overeengekomen. Maar dat gaat Ivens niet ver genoeg. Hij wil ook grip krijgen op de bestaande huurmarkt. 'Zonder zeggenschap hierover blijft een betaalbare huurwoning onbereikbaar.'

Laurens Ivens, sinds 2014 wethouder Wonen en Bouwen namens de SP, kan bogen op een indrukwekkend CV. Sinds zijn wethouderschap stapelt Amsterdam bouwrecord op record, met zowel in 2015 als 2018 meer dan 8.400 opgeleverde woningen. Ook de komende jaren zien er veelbelovend uit, blijkt uit de meest recente rapportage van het stadsbestuur. In 2019 zijn 7.125 permanente en 116 tijdelijke woningen in aanbouw genomen. De afgelopen twee jaar is gestart met de bouw van 15.764 woningen. De planvoorraad voor de periode 2020-2025 omvatte begin januari 2020 57.178 woningen. Daarmee is de Amsterdamse ambitie van 52.500 woningen haalbaar.

Het grootste deel van de planvoorraad (35.557 woningen, 62 procent) bestaat uit betaalbare woningen. Het aandeel sociaal en middelduur in de planvoorraad neemt in de loop der jaren verder toe. Amsterdam maakt wel een belangrijk voorbehoud. Er is onzekerheid over de effecten van het coronacrisis op de woningbouw. Zelf wordt de hoofdstad hard geraakt door de coronacrisis. De gemeente wacht eind 2020 een begrotingstekort van 261 miljoen euro, bleek begin juni uit een eerste analyse. Zonder toeristen, zakenreizigers en andere bezoekers loopt de stad vooral veel toeristenbelasting en parkeerinkomsten mis.

Tekst:  
Marijn van Leeuwen  
Beeld:  
Alphons Nieuwenhuis (portret), Shutterstock



'Future Vision' hopelijk heren dit soort beelden snel weer terug in de stad, maar het was wel even prettig zonder toeristen.



## Doorbouwen

Op de woningbouwmarkt loopt vooralsnog alles door, constateert wethouder Ivens. 'Het enige gevolg is dat woningprojecten licht zijn vertraagd door het vertrek van buitenlandse bouwvakkers en invoering van het veiligheidsprotocol. Het grootste bezwaar is of beleggers blijven investeren. Dat weten we pas in het derde kwartaal, als we weer woningtenders gaan uitschrijven. De standaard marktreflex is om op de handen te gaan zitten als er een crisis uitbreekt. Maar ik krijg geen enkel signaal dat er minder appetijt is onder beleggers. De geselecteerde marktpartijen voor onze tender in het eerste kwartaal zijn ook niet teruggekraabbeld. Er is ook geen enkele reden om af te haken. Het is in Amsterdam immers een zekerheid dat de woningen verhuurd worden. Ook ontwikkelaars en bouwers willen door.'

'IK KRIJG GEEN ENKEL SIGNAAL DAT ER MINDER APPETIJT IS ONDER BELEGERS'

## Prijscorrectie

Houdt de wethouder rekening met een prijsval nu Nederland in een recessie verkeert? 'Feitelijk is er nog niets veranderd op de woningmarkt. Woningzoekenden staan nog steeds eindeloos lang op een wachtlijst voor sociale huur, de markthuren blijven belachelijk hoog en de koopmarkt is nog niet ingestort. Een prijscorrectie zou wel gezond zijn. Een gemiddelde koopwoning in Amsterdam kost nu 500.000 euro en de gemiddelde huurprijs bedraagt 1.500 euro. Dat is onbetaalbaar voor alleenstaanden en zelfs voor tweeverdieners alleen haalbaar als beiden een goede baan hebben. De woningmarkt is niet in balans. De helft van de Amsterdammer heeft een inkomen dat onder modaal ligt en heeft dus recht op een sociale huurwoning. Toch behoort maar 40 procent van de woningvoorraad blijvend tot het sociale segment. Van de huurders heeft 20 procent een middeninkomen, maar slechts 15 procent van de huurwoningen heeft een middenhuur.'

## Woningakkoord

Daar gaat Ivens verandering in brengen. Met woningcorporaties heeft hij prestatieafspraken lopen voor 2.775 nieuwe woningen per jaar, waarvan 275 middenhuur. Met marktpartijen liep de samenwerking de afgelopen jaren minder soepel. Het gemopper van marktpartijen over de 'te hoge grondprijzen en teveel regulering' was niet van de lucht. Tot daar in februari plots een intentieovereenkomst uit de bus rolt met IVBN, Neprom en Vastgoed Belang. De komende vijf jaar beloven marktpartijen 10.000 middenhuurwoningen te realiseren met een maandhuur tussen 737 en 1.027 euro. Amsterdam zal op zijn beurt passende grondprijzen rekenen, zodat beleggers een acceptabel rendement kunnen behalen. Voor projectontwikkelaars die betaalbare koopwoningen voor middeninkomens realiseren, gelden de lagere grondprijzen ook.

## Lage huurgroei

Ook over de huurgroei zijn afspraken gemaakt. Voor nieuwe middenhuurwoningen kunnen de beleggers voortaan jaarlijks een huurverhoging van inflatie plus 1 procent rekenen. Voor zittende huurders in bestaande middenhuurwoningen geldt vanaf 1 juli 2020 een huurverhoging de komende vier jaar van maximaal 1 procent boven inflatie, hebben de leden van IVBN en Vastgoed Belang toegezegd. De marktpartijen zijn opgelucht. 'Zo kunnen we weer investeren in middenhuur en vrije sectorhuur in Amsterdam', stelden IVBN-leden. Ook wethouder Ivens is 'heel blij' met de vastgestelde overeenkomst. Toch helpt het akkoord de gemiddelde huurder niet of nauwelijks, legt hij uit.

'AMSTERDAM IS ZIJN BELOFTE NAGEKOMEN, DE MINISTER HELAAS NIET'



Is er voor deze jonge Amsterdammers een toekomst op de woningmarkt?



## Teleurgesteld

'De nieuwbouwmarkt is slechts een fractie van de bestaande huurmarkt. Wil Amsterdam betaalbaar worden voor zijnde inwoners, moeten ook de bestaande huurmarkt worden aangepakt. Maar over de bestaande huurmarkt heb ik geen zeggenschap. Drie jaar geleden sprak ik met de minister af om de huurprijs van bestaande huurwoningen te maximeren. In ruil daarvoor beloofden wij veel woningen bij te bouwen. De minister heeft me teleurgesteld. Amsterdam is zijn belofte nagekomen, de minister helaas niet. Sindsdien zijn 20.000 huurwoningen uit het betaalbare segment verdwenen. Starters op de bestaande huurmarkt hebben het nakijken. De aanvangshuur is al hoog. En jaarlijks zien ze de huur oplopen met 2,5 procent bovenop de inflatie.'

## Geen rem

De wethouder hekelt de laissez-faire-houding van de Haagse politiek. 'Ik wil Amsterdammers niet blij maken met een dode mus zoals de minister. Ik mag niets doen aan de bestaande huren en Amsterdam heeft bovendien niet de middelen om een huurmaximering te handhaven. In politiek-Den Haag heerst helaas nog steeds de overtuiging dat de markt het beter doet. De afgelopen tien jaar heeft de overheid zich teruggetrokken en het overgelaten aan de markt. Het resultaat is dat de prijzen in Amsterdam zijn verdubbeld, ondanks dat we sinds 2014 gemiddeld 7.000 woningen per jaar hebben toegevoegd. Beter bewijs dat de markt niet werkt, is er niet. Ook het dure huursegment is de afgelopen jaren ongebreideld gegroeid door de opmars van de buy-to-let-markt. Eenvijfde van de koopwoningen wordt gekocht door beleggers die die woningen verhuren, omdat daar veel geld mee te verdienen is. Sinds het Rijk het puntenstelsel overboord heeft gezet dat de maximum huurprijs bepaalde, zit er geen rem meer op. Intussen staan 60.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.'

## Zelfwoonplicht

Op andere vlakken heeft de wethouder andere ijzers in het vuur. 'Om speculanten te ontmoedigen, wil ik een zelfwoonplicht voor bestaande woningen invoeren. Die optie verkent de minister nu als een van de maatregelen tegen excessieve huren, net als die noodknop - het maximeren van de huurprijs - en het verminderen van fiscale voordelen van woningbeleggingen. De zeer belooft ze met een antwoord te komen. Het zou me overigens niet verbazen als de huurprijzen gaan dalen. De dure huurmarkt is verzadigd. Nu er door corona veel expats en buitenlandse studenten zijn vertrokken, zijn veel short-stay-woningen op de reguliere huurmarkt gekomen. De sociale voorraad blijft gelukkig ook op peil. Ondanks dat Amsterdamse woningcorporaties jaarlijks 250 miljoen euro kwijt zijn aan de verhuurdersheffing, verkopen ze nauwelijks nog woningen aan beleggers. Langzaam gaat het de goede kant op.'

## Particuliere huurmarkt met eenderde gegroeid

De enorme groei van de particuliere huurmarkt is goed terug te zien in het tweejaarlijkse rapport Wonen in Amsterdam (WIA2019), gepubliceerd in mei. Amsterdam beschikt op 1 januari 2020 over 447.210 woningen, waarin 872.380 mensen zijn gehuisvest. Van deze woningvoorraad bestaat 40,2 procent uit corporatiewoningen (waarvan 3 procent middenhuur), 30,8 procent is een koopwoning en 28,5 procent bestaat uit particuliere huur (waarvan 15 procent vrijesectorhuur). Tien jaar eerder telde de hoofdstad veel meer corporatiewoningen (49,4 procent), fors minder particuliere huur (21,8 procent) en nauwelijks minder koopwoningen (28,9 procent).

Dat is gezien de enorme nieuwbouwproductie de afgelopen jaren verbaazingwekkend, schrijven de auteurs. De verklaring is dat een groeiend aantal koopwoningen wordt verhuurd; vooral door buy-to-let maar ook doordat verhuizende eigenaren hun woning aanhouden en verhuren. Vooral in 2018 en 2019 is het hard gegaan. Het aantal particuliere huurwoningen is in Amsterdam in twee jaar tijd met ruim 21.000 toegenomen. Het aantal koopwoningen zakte ondanks de nieuwbouw met zo'n 3.000. Het aantal corporatiewoningen nam de afgelopen twee jaar af met een kleine 5.000, waarvan 2.000 nog in bezit van corporaties; als niet-gereguleerde woning zijn ze administratief verplaatst naar een aparte bv. Dat wethouder Ivens zich zorgen maakt over de betaalbaarheid is terecht. Bijna de helft van alle woningzoekenden was in Amsterdam aangewezen op een vaak dure vrijesectorwoning. Al jaren wordt er al relatief veel verhuurd in de vrijesector, schrijven de WIA2019-auteurs. Maar door het extra aanbod zorgde dit segment de afgelopen twee jaar helemaal voor een groot aandeel van het totale aanbod: 47,3 procent van de huishoudens die een nieuwe woning betrokken kwamen terecht in een particuliere huurwoning, terwijl slechts 28,5 procent van de woningvoorraad daaruit bestaat.

Luister hier de podcast met Laurens Ivens, wethouder Wonen, Bouwen, Openbare Ruimte, Groen, Reiniging en Dierentelzijn gemeente Amsterdam

Vrijdagnmiddag  
Jan Belon, co-founder Openr

vgvisie.nl