

AMEN MET DE MARKTEN CORPORATIES MOET AMSTERDAM DEZE CRISIS OPLOSSEN?



Sinds oud-horecaondernemer Reinier van Dantzig wethouder van woningbouw en stadsontwikkeling is, waait er een andere wind in het Amsterdamse stadhuis. Niet tegenover elkaar, maar samen met marktpartijen en woningcorporaties! luidt het nieuwe parool. ‘Het Doorbouwakkoord is het beste voorbeeld van de trendbreuk.’

‘Amsterdam moet geen stad zijn die met vingertje wijst’, benadrukt wethouder Reinier van Dantzig (37), op de achterbank van zijn dienstauto, terwijl hij op weg is naar een afspraak. Hij heeft dan ook geen enkele behoefte om het vingertje naar zijn voorgangers te wijzen. Wel hoopt hij dat de ingezette ‘trendbreuk’ om goed samen te willen werken met woningcorporaties en marktpartijen nog lang wordt voortgezet. ‘Amsterdam doet het ook al heel lang in een heleboel andere domeinen. Ook in de woningbouw slaan we nu de handen ineen. En het gebeurt steeds beter! Het recente Doorbouwakkoord is daarvan een uitstekend voorbeeld!’

Samenwerking is ook keihard nodig, want de wooncrisis begint steeds meer te vervorden tot een nationale woningbouwcrisis. Volgens de jongste woningbouwprognose is de Nederlandse productie gehalveerd. Ook de hoofdstad wordt hard geraakt. In de eerste helft van 2023 is de start bouw van woningen lager dan waar Van Dantzig op had gehoopt. In plaats van de beoogde 7.500 woningen, blijft de teller waarschijnlijk aan het einde van dit jaar in Amsterdam rond de 4.500 start bouw van woningen hangen.

Ondernemende inslag

Voor zijn benoeming in juni 2022 was hij voorzitter van de D66-fractie in de Amsterdamse gemeenteraad en directeur van ‘Van Dantzig Holdingmaatschappij’ met stevige belangen in drie Amsterdamse horecagelegenheden: de Vondeltuin, Café Kiebert en Mappa. Waarom wilde een succesvol ondernemer eigenlijk wethouder van woningbouw worden met al het gezeur, politieke gesteggel en kopzorgen van dien?

‘Ik heb lang ondernomen, heb een ondernemende inslag’, licht Van Dantzig zijn bewegredenen monter toe aan VG Visie. ‘Maar heb ook de diepgewortelde overtuiging dat je door woningbouw betere buurten kunt maken en een fijnere stad. Een goede betaalbare woning is essentieel voor mensen, en ook iets heel persoonlijks. Dat ideaal kun je alleen bereiken als wethouder met een ondernemende inslag door samen te werken. Zonder goede samenwerking bereik je niets in het bedrijfsleven, maar dat geldt ook voor de politiek en het openbaar bestuur. Het betekent dat je als wethouder om te beginnen moet erkennen dat het gewoon heel redelijk is dat projectontwikkelaars ook iets willen verdienen en dat woningcorporaties niet alles kunnen, omdat zij zich moet houden aan de eisen van de toezichthouder. Ik leg altijd aan woningcorporaties uit dat Amsterdam sowieso handelt in maatschappelijke waarde, zijnde het realiseren van betaalbare woningen in een mooie stad.’

Donkere wolken

Toen hij in juni 2022 aantrad als wethouder Woningbouw, Grond en Ruimtelijke Ordening was het hem al volkomen duidelijk dat ook in zijn stad donkere wolken samentrokken boven de woningbouwproductie. Oorzaken: de oorlog in de Oekraïne, oplopende inflatie en rente, en tekorten aan bouwmaterialen door de verstoring van toeleverketens.

Het roer in de relatie met marktpartijen moest drastisch om, oordeelde de jeugdige wethouder. Dit om te voorkomen dat de wooncrisis een woningbouwcrisis zou worden. Daar waren voor Amsterdam overigens jaren van intensief bouwen aan vooraf gegaan. Vooral te danken aan de ideale marktomstandigheden en lage financieringslasten, waardoor ontwikkelaars ondanks de hoge regeldruk en dito grondprijzen graag in Amsterdam werkten. Maar door de marktomslag ging de vaart eruit.

Woningbouwplan

‘We hebben toen meteen op allerlei niveaus actie ondernomen om zoveel mogelijk door te kunnen bouwen. Want elke betaalbare woning is er één’, memoreert deze bestuurder. Energiek pakte Van Dantzig het overleg met marktpartijen en woningcorporaties op, zowel met koepelorganisaties als individuele projectontwikkelaars en woningcorporaties. Dat leidde in januari van dit jaar tot het Woningbouwplan.

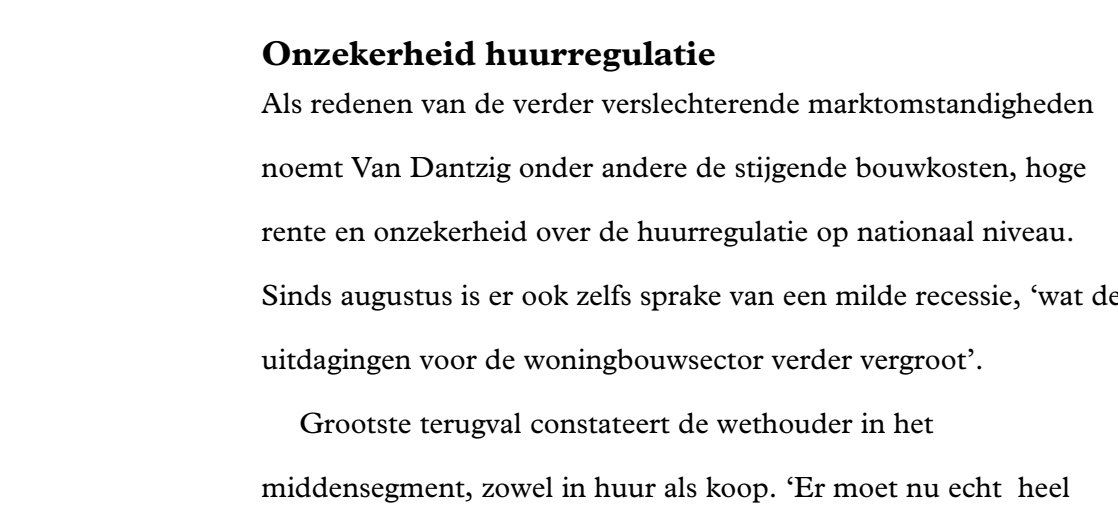
Wat behelste dat precies? ‘Bijvoorbeeld het versoepelen van eisen van de ‘absurd hoge plintseisen’, klinkt het prompt. ‘Maar ook het dempen van de grondprijsindexering tot 5 procent per jaar, het verlenen van uitstel van bestaande bouwafspraken en het verlenen van de tijdelijke financiële regeling de transformatie-impuls.’

Doorbouwakkoord

Het pakket bleek toch onvoldoende om het tij te keren, de wooncrisis werd echt een woningbouwcrisis. Dit leidde tot het Doorbouwakkoord Amsterdam dat op 21 september werd ondertekend door de koepelorganisaties Neprom (ontwikkelaars), IVBN (institutionele vastgoedbeleggers), AFWC (Amsterdamse woningcorporaties), Bouwend Nederland (aannemers) en Vastgoedbelang (particuliere vastgoedbeleggers).

De ondertekening vond twee dagen na het geruchtmakende faillissement van de Brabantse projectontwikkelaar Certitudo plaats. Dat bankroet doet de Amsterdamse woningproductie beslist geen goed. Op de vastgoedbeurs Provada sloot wethouder Van Dantzig namelijk in juni nog een akkoord voor de bouw van 1.600 woningen in de grote gebiedsontwikkeling Amstel III met Certitudo-oprichter Peter Kuiten. Gaat de Amsterdamse start bouw van woningen nog lager uitpakken dan de geraamde 4.500 stuks, die genoemd werd door Van Dantzig in het persbericht dat verscheen naar aanleiding van de totstandkoming van het Amsterdamse Doorbouwakkoord?

‘We leven in een ingewikkelde tijd’, antwoordt Van Dantzig bedachtzaam. ‘De toekomst laat zich lastig voorspellen en dat geldt zeker ook voor de economische ontwikkeling. De start bouw van 4.500 woningen is de meest realistische raming op basis van de huidige gegevens. Landelijk is de woningproductie gehalveerd door de moeilijke marktomstandigheden. Zo bezien doet Amsterdam het niet eens zo slecht. Maar de lijst van uitgestelde projecten is inderdaad helaas behoorlijk lang. Het wel: er is nog geen enkel project in Amsterdam definitief afgeblazen. We zijn overal in gesprek met partijen om de zaak vlot te krijgen. Ik vrees wel dat de Amsterdamse Certitudo-projecten flinke vertraging kunnen oplopen, maar hoop uiteraard dat andere partijen de zaak oppakken. We bereiden ons voor op het ergste, maar hopen het beste. We zitten er in ieder geval bovenop. Dat geldt voor alle vertraagde projecten, maar in het bijzonder voor die woningbouwprojecten zoals in Zuidoost en Nieuw-West waar het toevoegen van nieuwe woningen ook echt een sociale doelstelling heeft.’



Opvang van vrouwen The Jay in de Amsterdamse gebiedsontwikkeling Het Bajeskwartier. In de The Jay worden 135 compacte 2-kamerappartementen gerealiseerd tussen de 34 m² en 48 m². Het is een ontwikkeling van Bajes Kwartier Ontwikkeling G.V., een samenwerkingsverband van AM, AT Capital en Schroders Capital Real Estate.

Onzekerheid huurregulatie

Als rekenen van de verder verslechterende marktomstandigheden noemt Van Dantzig onder andere de stijgende bouwkosten, hoge rente en onzekerheid over de huurregulatie op nationaal niveau. Sinds augustus is er ook zelfs sprake van een milde recessie, ‘wat de uitdagingen voor de woningbouwsector verder vergroot’.

Grootste terugval constateert de wethouder in het middensegment, zowel in huur als koop. ‘Er moet nu echt heel snel duidelijkheid komen over de plannen van demissionair minister Hugo de Jonge met het middensegment. Beleggers en ontwikkelaars weten al veel te lang niet waar ze aan toe zijn. Dat maakt ze kopschuw en erg terughoudend. Terwijl de corporaties, die minder geraakt worden door de hogere financieringslasten en wel in behoorlijk tempo sociale woningen blijven bouwen, naar mijn idee meer armslag zouden moeten krijgen van het Rijk in het middenhuursegment.’

Model kapot

De crisis in het middeldure koopsegment beperkt zich volgens zijn analyse hoofdzakelijk tot een financieringsprobleem in de ontwikkelfase. ‘Als de woningen eenmaal opgeleverd zijn, of bijna, en het is een goed project, niet te duur, dan staan de kopers zoals vroeger in de rij. Maar het model dat starters eerst drie jaar moeten wachten, al die tijd op dubbele lasten, is nu niet helemaal kapot. Dat is niet meer op te brengen voor hen. Het model dus dat ontwikkelaars pas bouwen na 70 procent voorverkoop. Daarom moet eerst weer geld naar de startbouwimpuls en dan pas naar de doorbouwgarantie. Er is dus echt meer geld nodig. Mensen hebben nu een woning nodig! Ontwikkelaars en hun financiers zouden eens goed naar dat model moeten kijken.’

De fors lagere inflatie in september die volgens een eerste berekening van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) met slechts 0,2 procent fors lager uitvalt, is volgens hem wel een ‘lichtpuntje’ maar niet meer dan dat. ‘De Europese Centrale Bank baseert het monetaire beleid immers op de inflatie ontwikkeling in alle eurolanden. Bovendien geeft het gunstige Nederlandse cijfer een vertekend beeld omdat het gebaseerd is op een nieuwe inflatieberekening. Voorlopig zien we de marktrentes alleen maar stijgen. Maar de lage Nederlandse inflatie is natuurlijk wel goed nieuws voor de mensen die aan het eind van de maand, de tuitjes moeilijk aan elkaar kunnen knopen. Tegelijkertijd zijn er helaas nog tal van andere indicatoren die negatief zijn voor de woningmarkt’, analyseert Van Dantzig, die economie studeerde aan de Universiteit van Amsterdam.

Verlaging grondprijzen

De belangrijkste maatregel in het Doorbouwakkoord is dat gemeente in transformatieprojecten de eerder afgesproken grondprijzen in de contracten ‘op een later moment opnieuw tegen het licht wil houden. Wat gaat dat concreet inhouden?’

‘Dit is echt een unieke maatregel, die Amsterdam nog nooit eerder genomen heeft’, zegt de wethouder enthousiast. ‘Veel van die grondprijzen zijn twee à drie jaar geleden afgesproken toen de markt er volkomen anders voorstond. Deze maatregel zal in veel gevallen leiden tot een verlaging van de grondprijzen. Maar ik kan daar geen gemiddeld percentage opplakken. We gaan dat van geval tot geval bekijken en er een herberekening op los laten. Ik wil er wel op wijzen dat we van Europa marktconforme grondprijzen moeten hanteren. Bovendien zijn onze grondinkomsten nodig om fietspaden, plantsoenen en andere voorzieningen aan te leggen.’

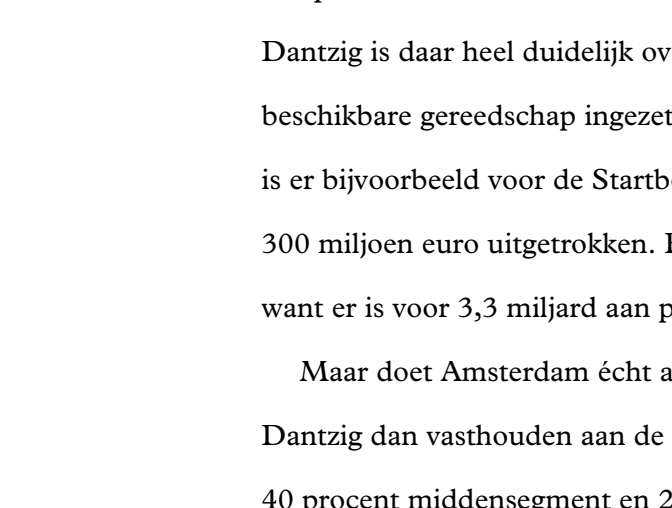
Alternatieve index

Naast deze tijdelijke crisismaatregel onderzoekt de gemeente in overleg met marktpartijen of andere systeem aanpassingen een verbetering zijn. Bijvoorbeeld zoals een alternatieve indexatie van de grondprijzen die beter aansluit op de marktontwikkelingen dan de huidige indexatie die gebaseerd is op de inflatie, de consumentenprijsindex (CPI).

Van Dantzig: ‘Het volgen van het CPI werkte goed voor de markt in tijden van lage inflatie. Dat ligt nu anders. We zijn daarom bereid om met elkaar een nieuwe index te zoeken. Maar ik zeg wel: die is dan voor goede en slechte tijden! Waar we samen op uit komen, zullen we wel zien.’

Grootste bouwstad

De keuze van een nieuwe index bespreekt Van Dantzig met koepelorganisaties met individuele projectontwikkelaars. ‘We hebben in Amsterdam de zegen dat iedere projectontwikkelaar nog altijd graag in onze stad bouwt mits dat financieel haalbaar is’,



Reinier van Dantzig wethouder

Beste restaurant: De Scheepskameel

De lekkerste koffie: Aan de zandbak

Waar staat de stad voor in vier woorden: Wereldstad op menselijke maat

Favoriete public space: Het water

Favoriete winkel: Puccini

Mooiste gebouw: Van Eeghen

The valley

Mooiste straat: Van Eeghen

Personlijke City secret: Bij the valley naar boven lopen want dat is open voor iedereen

Eerste herinnering aan Amsterdam: Ik ben hier geboren dus heb weinig herinneringen zonder Amsterdam

Welke mensen maken echt verschil in Amsterdam: Ik heb diepe bewondering voor docenten die elke dag onze kinderen les geven

Welke innovatie werkt in Amsterdam: Ik heb zelf veel plezier aan een deelscooter af en toe

Welke buurt is echt in opkomst: Ik geloof enorm in de Amsterdamse Poort

Wat gaat echt goed in de stad: Het herstel na Corona

En wat moet echt beter: Ajax

Wat mag nooit weg of veranderd worden: Ik

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Wandelen door het Vondelpark

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Rondje Bosbaan

verklaart de stadsbestuurder. ‘Ondanks de veel lagere productie is Amsterdam nog altijd de grootste bouwstad van Nederland. We proberen het overleg daarom zoveel mogelijk met de koepelorganisaties te voeren. Maar informeel voer ik ook tal van gesprekken met partijen hoe ze hier in staan.’

Ook onderzoeken Van Dantzig en zijn ambtenaren nog of het later vastleggen van de grondprijzen bij transformatieprojecten kan helpen. Daarnaast zal de gemeente gebruikmaken van de Startbouwimpuls vanuit de nationale overheid, die extra financiële steun biedt aan bouwprojecten die dreigen te worden vertraagd of stopgezet.

Alle gereedschap ingezet

Stel dat de markt verder verslechtert. Komt Amsterdam dan over een paar maanden weer met een nieuw pakket maatregelen? Van Dantzig is daar heel duidelijk over: niet dus! ‘We hebben nu al het beschikbare gereedschap ingezet. Nu is de Rijksoverheid aan zet. Zo is er bijvoorbeeld voor de Startbouwimpuls door De Jonge slechts 300 miljoen euro uitgetrokken. Een druppel op de gloeiende plaat, want er is voor 3,3 miljard aan projecten ingediend.’

Maar doet Amsterdam écht alles? Waarom blijft Van Dantzig dan vasthouden aan de 40-40-20 (40 procent sociaal, 40 procent middensegment en 20 procent vrije sector) voor nieuwbouwprojecten? Terwijl die sterke nadruk op betaalbare woningen juist altijd een doorn in het oog was van marktpartijen.

‘Dat blijft inderdaad het uitgangspunt’, beklemtoont de wethouder meteen. ‘We willen Amsterdam inderdaad betaalbaar houden voor mensen met de kleine beurs. Dure woningen heeft de stad al meer dan genoeg. Zoals ik al zei ligt de bouw van sociale huur nog altijd redelijk op koers dankzij de inzet van de woningcorporaties die hun verantwoordelijkheid nemen. De pijn zit momenteel echt in het middensegment. Door minder sociale huur te bouwen, los je de problemen in het middensegment natuurlijk niet op. Maar ik ga er pragmatisch mee om. Je hebt maatwerk nodig om projecten vlot te krijgen. Zo zijn in de plannen op de NDSM-werf in Noord vrijesectorwoningen omgezet naar eeuwigdurende middelhuur. Terwijl in Amsterdam Zuidoost een deel van het sociale en middelduur is omgezet naar vrijesectorwoningen. Het is allemaal niet in beton gegoten.’