

Betaalbaar wonen binnen de ring steeds lastiger

Amsterdam het nieuwe Londen? Eberhard van der Laan bindt alvast de strijd aan met buitenlandse investeerders. Het echte gevaar ligt ergens anders: een groeiend gebrek aan betaalbare huurwoningen.

HUGO PRIEMUS

Emeritus hoogleraar Volkshuisvesting aan de TU Delft

Overall in Europa maken steden een periode door van economische en demografische groei. Nederland vormt daarop geen uitzondering (RLI, 2015). Vooral Amsterdam doet het goed als woon- en werkstad. Gevolg: de huizenprijzen en markthuren stijgen krachtig en de wachttijden in de sociale huursector nemen toe. Bovendien blijkt dat in Amsterdam en elders in Europa de ruimtelijke segregatie tussen arm en rijk toeneemt (Vlasblom, 2015).

Vele Europese steden mogen zich in de belangstelling verheugen van vastgoedbeleggers, niet alleen uit Europese landen, maar ook uit China, Rusland en Arabische oliestaten. Volgens een Chinees onderzoek trekken veel Chinese particuliere beleggers zich terug uit de aandelen en beleggen ze nu vooral in woonhuizen (FD, 2015). Rijke Chinese en Russische beleggers hebben het voorzien op de Londense binnenstad, waar de vastgoedprijzen nu spectaculair stijgen (Schiffers, 2015; Ketelaar, 2015).

Rijke investeerders uit het Oosten

De Amsterdamse burgemeester Eberhard van der Laan maakt zich zorgen over het opkopen

van panden in de historische binnenstad door Chinezen en Russen. Hij noemt deze ontwikkeling een van de 'grote risico's' voor Amsterdam. 'En de hele gemeenteraad vindt dat met mij', aldus Van der Laan (Rolvink, Couzy & Woudt, 2015).

In Londen zijn huizen onbetaalbaar geworden doordat vermogende Russen, Chinezen en Arabieren de mooiste panden opkopen, vaak om er maar enkele maanden per jaar te verblijven. Voor Van der Laan is dit een angstbeeld: 'Londen is niet meer van de gewone Londenaar.' Het gevaar bestaat dat Amsterdam hetzelfde overkomt. 'Maar we vinden allemaal dat Amsterdam een stad moet blijven voor alle Amsterdammers. Het opkopen van panden moeten we absoluut niet willen. Het bedreigt de leefbaarheid en het sociale evenwicht in de stad.'

Makelaar Pieter Joep van den Brink onderkent in hetzelfde artikel dat Amsterdam aantrekkelijk is voor superrijke buitenlanders. 'In vergelijking met Londen heeft de stad relatief goedkope mooie panden. Dus we staan op de kaart.' Van opkopen is volgens hem evenwel geen sprake. 'Nog steeds wordt 90% van de huizen onder de 3,5 ton verkocht' (ibid.).

Meer aan de hand in Londen (en Amsterdam)

De uitspraken van Van der Laan wekken de indruk dat uitsluitend de Chinezen, Russen en Arabieren de prijsstijgingen van huizen in Londen op hun geweten hebben. De cijfers weerspreken dat echter. Buitenlandse investeerders kochten in de periode tussen 2013 en 2014 slechts 7% van de huizen in Groot-Londen (Ketelaar, 2015).

Er is dus meer aan de hand. Allereerst spelen politieke verhoudingen een rol: 'De Londense huizenprijzen hebben na de verkiezingswinst van de Conservatieven – en de zekerheid dat een vermaledijde Labour-belasting op dure huizen achterwege blijft – hun opmars hervat. Een Londense woning kost nu gemiddeld ruim € 530.000. Wie dat niet kan of wil betalen, moet in de buitenste randen van de stad zoeken. Of eigenlijk: zelfs nog daarbuiten' (Schiffers, 2015).

Immers, in de Londense voorsteden stijgen de prijzen inmiddels ook hard. En dat heeft veel te maken met de afronding van een groot infrastructureel project: een nieuwe treinverbinding, de Crossrail, die West- en Oost-Londen, en de gebieden daarbuiten, van een snelle verbinding met het centrum van de stad moet voorzien. Huizen binnen tien tot vijftien minuten loopafstand van de 38 Crossrail-stations zijn sinds 2008, toen het project definitief groen licht kreeg, gemiddeld 5% harder in prijs gestegen dan huizen in de daar omheen gelegen schil (ibid.).

Voorts blijft de nieuwbouw van woningen sterk achter bij de toenemende vraag. Ook dat drijft de vastgoedprijzen op. Londense werkgevers klagen over de tekortschietende beschikbaarheid van competente werknemers door de stijgende prijzen en de toenemende woningtekorten (Ketelaar, 2015).

Voor Amsterdam klopt het schrikbeeld van rijke buitenlandse investeerders niet volgens Nederlandse deskundigen. Johan Conijn, buitengewoon hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam: 'De Amster-

damse woningvoorraad is onvergelijkbaar met die van steden als Parijs en Londen. Amsterdam is gezegend met een relatief grote voorraad corporatiewoningen, en hoewel die kleiner wordt, zal het nog lang zo blijven. Alleen daarom al zal het opkopen en speculeren voorlopig niet zo'n vlucht nemen' (Olsthoorn & Rooijers, 2015). Overigens zou grootscheepse verkoop van corporatiewoningen aan commerciële vastgoedbeleggers wel tot een nieuwe situatie kunnen leiden.

Hans Veenhuijsen, makelaar bij Christie's Real Estate, stelt dat de komst van kapitaalkrachtige internationale kopers wel degelijk een prijsopdrijvend effect heeft, zoals Van der Laan vreest, maar hij bestrijdt dat het merendeel van de buitenlanders panden koopt om die daarna een groot deel van het jaar leeg te laten staan (ibid.).

Beperkte mogelijkheden, fantoomoplossingen

Maar stel dat Amsterdam toch iets tegen de gevreesde ontwikkeling wil ondernemen. Wat kan men doen? Niet veel, stelt Peter Boelhouwer, hoogleraar 'housing systems' aan de TU Delft. Volgens de Leegstandswet is het verboden een huis langer dan een halfjaar onbewoond te laten. 'Daar moet je dan wel op controleren. Bovendien is die regel, zeker bij woonhuizen, eenvoudig te omzeilen. Stel dat je in een enorm grachtenpand één kamer verhuurt aan een student. Staat dat huis dan leeg?'

Ook Conijn ziet een aangrijpingspunt in de Leegstandswet. In verdere, aanvullende regels ziet hij niet veel. 'Het is een belangrijk principe dat je als verkoper kunt verkopen aan de hoogst biedende partij. Voordat je daar inbreuk op maakt, moet er echt een duidelijke aanleiding zijn' (Olsthoorn en Rooijers, 2015).

Het gemeentebestuur heeft onlangs gekozen voor de oprichting per 1 januari 2016 van een publiek-privaat 'super-vastgoedfonds', Fonds 1012 Inc, waarin stad, woningcorporatie Stadgenoot en vastgoedbelegger Syntrus

Achmea zullen participeren, elk voor 30%. De resterende 10% is gereserveerd voor particuliere investeerders en belanghebbenden uit de buurt. Woningcorporatie Stadgenoot heeft honderden panden in de portefeuille van het fonds ingebracht. Van der Laan wil dat het fonds delen van de eigen vastgoedportefeuille van de gemeente kan kopen. Dat past goed bij

Het schrikbeeld van rijke buitenlandse investeerders gaat voor Amsterdam niet op

de afspraak dat de stad de komende jaren voor € 250 mln (van in totaal € 1,9 mrd) aan eigen panden zal verkopen.

De gemeente wil met het Fonds voorkomen dat het historische stadshart van Amsterdam (postcode 1012) de Londense City achterna gaat. Belangrijk is verder dat er meer betaalbare huurwoningen ontstaan in het gebied, die bovendien verantwoord en duurzaam worden beheerd. Met het fonds gaat Amsterdam de strijd aan tegen een ontwikkeling waarbij er in de binnenstad nauwelijks mensen wonen en slechts miljardairs hun bezit inspecteren.

We zijn al met al getuige van een prachtig stukje 'framing'. *De Telegraaf* van 5 oktober meldt 'Amsterdam vecht tegen rijke patser'. De gemeente belooft eerst voor een kwart miljard aan eigen panden te zullen verkopen en vervolgens brengt men deze panden in een fonds onder, dat de rijke Chinezen, Russen en Arabieren op veilige afstand zou moeten houden. Hoe zo'n fonds, dat ten opzichte van de Amsterdamse binnenstad een zeer bescheiden omvang heeft, deze investeerders buiten de deur gaat houden, blijft geheel in het ongewisse. De bedoelingen van de gemeente zijn vast goed, de gevaren zijn vermoedelijk deels reëel, maar de uitwerking in concreet beleid is tamelijk potsierlijk.

In de jaren zestig tot negentig van de vorige eeuw maakten we ons zorgen over verpaupering van de stad. Stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing hadden een hoge beleidsprioriteit. Het is prettig dat er nu volop investeringen zijn in de stad door binnenlandse en buitenlandse investeerders. We mogen hierbij niet discrimineren. Wel dienen we aan elke vastgoedinvestering eisen te stellen via erfpachtvoorwaarden of op basis van de Wet kraken en leegstand.

Er is geen garantie dat de bloei van de stad eeuwig voortduurt. Na enige tijd kunnen negatieve agglomeratie-effecten (zoals congestie, lawaai en luchtvervuiling) de positieve agglomeratie-effecten (betere integratie van woningmarkten en arbeidsmarkten, betere ICT-bereikbaarheid, culturele activiteiten, face-to-face-contacten) overvleugelen. Zolang de stedelijke economie bloeit en zolang grote steden internationale ambities hebben, zouden in Amsterdam en andere ambitieuze Nederlandse steden zowel buitenlandse vastgoedbeleggers als statushouders die gevlucht zijn uit het Midden-Oosten, welkom moeten zijn.

Minder sociale huur, meer vraag

Blijkens het eerdergenoemde interview in *Het Financieele Dagblad* (Rolvink, Couzy & Woudt, 2015) staat Van der Laan een pragmatisch economisch beleid voor, waarbij Amsterdam samenwerkt in regionaal en Randstedelijk verband (Redactie FD, 2015). Duidelijk is dat Fonds 1012 Inc vooral spoken bestrijdt, maar dat er iets moet veranderen op de Amsterdamse woningmarkt is voor iedereen wel evident.

De populariteit van Amsterdam leidt ertoe dat over de hele linie de tekorten aan woonruimte toenemen. Een forse uitbreiding van de woningvoorraad in Amsterdam en de regio is nodig om deze tekorten enigszins in te dammen. De opwaartse druk op woningprijzen en huren zal voorlopig niet wijken. Zo werkt onder meer het beleid van 'kwantitatieve versoe-

pelings' van de Europese Centrale Bank en de daarmee samenhangende extreem lage rente deze druk extra in de hand.

De vraag naar koopwoningen en particuliere huurwoningen in Amsterdam zal naar verwachting toenemen, maar dat betekent niet dat men nu onbekommerd sociale huurwoningen kan transformeren tot dure koop- en huurwoningen. In de centrale delen van de

40% van de Nederlanders komt in aanmerking voor een sociale huurwoning

stad gaan de vastgoedprijzen fors stijgen als marktkrachten de ruimte krijgen. Daarmee zal de ruimtelijke segregatie tussen arm en rijk alleen maar toenemen.

Dit terwijl ruim 40% van de Nederlanders voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. In steden is dit percentage vermoedelijk zelfs hoger, omdat starters op de stedelijke woningmarkt nog weinig financiële zekerheid kennen. Aangezien hun positie op de arbeidsmarkt vaak nog ongewis is, studieleningen nog niet zijn afgelost en ze vaak geen vaste partner hebben, zijn zij primair op een huurwoning aangewezen.

Gegeven het woonbeleid in Nederland is er voorlopig alle aanleiding om de marktkrachten op de woningmarkt ernstig te wantrouwen. Van een gelijk speelveld tussen woonsectoren is namelijk geen sprake. Sociale verhuurders (en hun huurders) betalen zich blauw aan de verhuurdersheffing. In het Woonakkoord is afgesproken dat corporaties een heffing over de waarde van de huurwoningen moeten betalen. Jaarlijks komt dit op het behoorlijk substantiële bedrag van € 1,4 mrd. Particulieren die woningen verhuren met gereguleerde huren moeten € 300 miljoen per jaar bijdragen. Een logische reactie is dan om

sociale huurwoningen aan beleggers te verkopen. Die maken een financiële klapper, terwijl de kwetsbare groep waar de sociale huur voor bedoeld is het nakijken heeft.

Verhuurders van woningen met een niet-gereguleerde huur hebben geen last van deze verhuurdersheffing en huiseigenaren profiteren nog steeds van een substantiële hypotheekrenteaftrek. Deze door het beleid verwrongen markt stimuleert de transformatie van huur- tot koopwoningen, ook al vragen bewoners om flexibiliteit op de stedelijke woningmarkt.

Het huidige beleidskader dringt een ontwikkeling op van sociale huur naar commerciële huur en koop, gaat uit van de fictie dat de Nederlandse sociale huursector te groot is en manipuleert zo de woningmarkt. Het marktaandeel van corporaties is gedaald van 44% omstreeks 1990 tot ruim 30% nu. De doelgroep van het beleid omvat meer dan 40% van alle huishoudens en neemt toe, zelfs zonder dat de extreme groei van het aantal statushouders uit het Midden-Oosten is meegeteld.

Afschaffing van de verhuurdersheffing zou de beleidsruimte voor de gemeente en de investeringscapaciteit van woningcorporaties aanzienlijk vergroten. Ook het realiseren (en zo mogelijk overtreffen) van de taakstelling van het Energieakkoord, gericht op het terugdringen van fossiele energie, waaraan de regering zich heeft gecommitteerd, is gebaat met het beëindigen van de verhuurdersheffing, waarvan de lasten zeer eenzijdig bij de woningcorporaties en de huurders van sociale huurwoningen liggen.

Dubbele opgave voor het gemeentebestuur

De vraag zal bij menigeen opkomen welke instrumenten het gemeentebestuur kan inzetten om Amsterdam als ongedeelde stad ook in de toekomst te profileren en te voorkomen dat binnen de ring betaalbare woningen systematisch verdwijnen.

De nieuwe Woningwet gaat ervan uit dat het gemeentebestuur een woonvisie opstelt

voor de komende vier à vijf jaar, eventueel met een doorkijk naar een langere termijn. Deze visie vormt het beleidskader voor een uitnodigend beleid ten opzichte van bonafide beleggers en ontwikkelaars, en voor prestatieafspraken die de gemeente maakt met de woningcorporaties en de huurdersorganisatie(s).

Als de gemeente dat uitdrukkelijk wil en als de financiële polsstok van de woningcorporaties toereikend is, zijn de corporaties gehouden om een van tevoren afgesproken aantal sociale huurwoningen te realiseren, waarvan een gedeelte onder de aftoppingsgrens van maximaal € 618 per maand verhuurd kan worden. Bovendien kunnen corporaties permanent of tijdelijk huurwoningen aan de voorraad toevoegen door hergebruik en herstructurering van leegstaande kantoren, andere bedrijfspanden en overheidsgebouwen.

De gemeente kan wel beperkingen opleggen aan verkoop van corporatiebezit: door bijvoorbeeld geen woningen te verkopen met een huur onder de aftoppingsgrens of woningen in bepaalde gebieden waar het wonen betaalbaar moet blijven. Boven de aftoppingsgrens en buiten die gebieden kunnen corporaties gerust woningen aan bewoners verkopen of de huren liberaliseren om daarmee middelen te genereren om meer woningen te bouwen en te renoveren, respectievelijk huurverhogingen te matigen.

Binnen de ring van Amsterdam kan het college zones aanwijzen waar huren en koopsommen van vastgoed vrijelijk mogen stijgen en andere gebieden waar de gemeente een terughoudend huuraanpassingsbeleid toepast. Hierdoor blijven de huren voor starters, huishoudens en alleenstaanden met een bescheiden inkomen op langere termijn betaalbaar. Een effectieve en betrouwbare huurtoeslag is hierbij van cruciaal belang. Met bestemmingsplanvoorschriften en erfpachtvoorwaarden kan de gemeente dit juridisch inkaderen. De Wet kraken en leegstand brengt de gemeente al enige tijd in de positie om in overleg te treden met eigenaren van leegstaand vastgoed. Vaak is een afwaardering van het vastgoed nodig om een betaalbare woonfunctie mogelijk te maken.

Hoe dan ook dient het college van B&W alles op alles te zetten om een toereikend aanbod van betaalbare huurwoningen tot stand te brengen, met name voor starters en immigranten. Ja, er moet meer ruimte komen voor koop- en beleggerswoningen, maar niet ten koste van de sociale huursector. Per saldo zal het aanbod van woonruimte flink omhoog moeten om de stedelijke ambities te realiseren. Daaraan kunnen zowel corporaties als beleggers en ontwikkelaars een belangrijke bijdrage leveren, elk binnen door de gemeente bepaalde ruimtelijke condities. Gezien deze dubbele, min of meer gespleten opgave, is een coalitie SP-D66-VVD misschien zo gek nog niet.

Literatuur

Ketelaar, T. (2015), 'Londen wordt langzaam uitgehold', in: *NRC Handelsblad*, 21 januari.

Koops, R. (2015), 'Amsterdam vecht tegen rijke patser', in: *De Telegraaf*, 5 oktober.

NN (2015), 'Groot aantal Chinese beleggers verlegt focus naar huizenmarkt', in: *Het Financieele Dagblad*, 7 juli.

Olsthoorn, S. & Rooijers, E. (2015),

'Schrikbeeld van Londen en Parijs is nog ver weg voor Amsterdam', in: *Het Financieele Dagblad*, 31 augustus.

Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur (2015), *De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest*, Den Haag (RLI).

Redactie FD (2015), 'Een hoofdstad met daadkracht', in: *Het Financieele Dagblad*, 31 augustus.

Rolvink Couzy, F. & Woudt, J.

(2015), "Opkopers uit China bedreigen Amsterdam", *Onbetaalbaar Londen angstbeeld voor burgemeester Van der Laan*, in: *FD Weekend*, 29 augustus.

Schiffers, M. (2015), 'Gekte op de Londense huizenmarkt', in: *Het Financieele Dagblad*, 11 augustus.

Vlasblom, D. (2015), 'Arm en rijk, samen apart', in: *NRC Weekend*, 5 september.