

Rapport: woningbeleid college werkt averechts



In de houthavens wordt druk gebouwd © Eva PLevier

De plannen van het nieuwe Amsterdamse college voor betaalbare en duurzame woningen hebben een averechts effect, blijkt uit een onderzoek van vastgoedadviseur CBRE. Het tekort aan huizen zal groeien, waardoor prijzen en huren verder stijgen.

DOOR: TON DAMEN 28 JUNI 2018, 12:51

Door de woningmarkt te veel regels op te leggen, haken beleggers af. Dat stelt CBRE, voorheen Richard Ellis, het grootste vastgoedadviesbureau ter wereld, in reactie op het collegeakkoord.

Het rapport van CBRE noemt het nieuwe collegeakkoord een gemiste kans, omdat in de markt veel geld beschikbaar is om het woningtekort aan te pakken. CBRE vreest dat door de genoemde striktere regelgeving, hogere grondprijzen en oplopende bouwkosten woningen voortaan ook met minder kwaliteit worden gebouwd. De huizen zullen hierdoor ook niet extra duurzaam worden, maar eerder minder.

De investeringswaarde van woningen in het middensegment daalt door de nieuwe regels. Daar komt bij dat Amsterdam de grondprijzen door de krappe woningmarkt

laat verdubbelen, zodat het rendement voor beleggers terugloopt. Vooral in combinatie met stijgende bouwkosten en scherpere eisen voor duurzaamheid wegen de opbrengsten uit beleggingen in woningen niet meer op tegen de risico's.

Oplopend tekort

Het gevolg is dat ook de woningproductie gevaar loopt. Volgens de zogeheten Primos-prognose is minimaal een woningproductie van 8660 woningen nodig om het tekort niet verder te laten oplopen. De Amsterdamse coalitie wil jaarlijks 7500 woningen bouwen, 2500 meer dan het vorig college nastreefde. Dat is echter onvoldoende en leidt tot een verder oplopend tekort, waardoor volgens CBRE prijzen van koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector verder stijgen.

De werkelijke woningproductie kan vanaf 2020 nog aanzienlijk lager komen te liggen, stelt Alexander Buijs, van CBRE. Dat gebeurt als investeerders de stad de rug toekeren. "Beleggers zullen hun geld niet meer in Amsterdamse woningen willen steken. Ze beleggen dan liever in kantoren. Ook kunnen ze besluiten hun geld in andere steden te beleggen."

Met een rekenvoorbeeld laat het rapport zien dat door de veranderde markt en de collegemaatregelen een nieuw huis van 60 vierkante meter in het Amstelkwartier, dat in 2016 nog 1700 euro per vierkante meter winst opleverde, in 2018 leidt tot 1156 euro per vierkante meter verlies. Nieuwe projecten worden financieel onhaalbaar, stelt CBRE. Verlaging van de grondprijzen kan soelaas bieden.

Continuïteit

Een tweede risico van het beleid is dat Amsterdam zonder werkbare partners komt te zitten. De gemeente ziet beleggers immers niet als de beste partners voor woningbouw. In plaats van beleggers worden woningcorporaties de voorkeurpartners van Amsterdam, aldus het rapport. In een toelichting vraagt Buijs zich bovendien af of woningcorporaties financieel niet te zwak zijn geworden om die rol te vervullen.

Volgens Buijs moet het rapport niet alleen worden gezien als waarschuwing, maar ook als kans. "Net als het Amsterdams college streven langetermijnbeleggers naar betaalbaar wonen. Daarom willen zij juist beleggen in middeldure huurwoningen," zegt Buijs. Hij stelt dat beleggers niet uit zijn op het snelle geld. De grote belegger streeft volgens hem naar continuïteit en wil dat huurders in staat zijn de huur voor een lange periode te betalen.

Laurens Ivens

Wethouder Laurens Ivens zegt de gevolgen van het collegebeleid voor de woningmarkt te bekijken, maar ziet niet dat het contraproductief werkt. Er zijn volgens hem genoeg partijen in de markt die willen bouwen in Amsterdam.

Verder stelt hij dat het college vooral die woningen wil bouwen die de stad nodig heeft. "We streven naar 7500 woningen en richten ons vooral op betaalbare woningen. Die zijn nodig om de stad toegankelijk te houden voor alle groepen inwoners."

De afgelopen jaren, benadrukt Ivens, bouwde Amsterdam een record-aantal van 6500 woningen per jaar. "Amsterdam mag nooit een stad worden voor uitsluitend mensen met een dikke portemonnee. Daarom is het noodzakelijk afspraken over woningprijzen te maken."