

De studio is hot

Klein en betaalbaar lijken een succesformule voor de Amsterdamse koop- én huurmarkt in crisistijd. Starters staan in de rij voor een koopstudio in Bos en Lommer. En dankzij de Donner-punten is het ook mogelijk geworden om kleine huurwoningen in de vrije sector te bouwen. De financiering blijft een probleem. Corporaties en beleggers verlangen een lagere grondprijs voor woningen met huren onder de 900 euro. Voor nieuwbouw is volgens hen nog altijd geen businesscase.

Jaco Boer

Van de veelbesproken kopersstaking op de woningmarkt was half december in het voormalige GAK-gebouw in Bos en Lommer weinig te merken. Ontwikkelaar AM en corporatie Stadgenoot vierden er de start van de verbouwing van de kantoor-kolos tot koopstudio's en -appartementen voor starters. In de eerste fase gaan er 320 zelfstandige woningen van 28 tot 35 m² in de verkoop tegen prijzen vanaf 75.650 euro exclusief jaarlijkse erfpachtcanon. Potentiële kopers stonden zich te verdringen voor de modelwoning. Het was lang geleden dat makelaars zoveel belangstellenden op een informatiebijeenkomst hadden gezien.

Het ombouwen van lege kantoren tot goedkope starterswoningen lijkt het ei van Columbus. Toch heeft Ronald Huikeshoven van AM lang moeten zoeken naar een

oplossing om de financiële risico's te beperken. "Je kunt als ontwikkelaar niet honderden woningen op risico bouwen zonder dat er al iets is afgenomen. Gelukkig konden we met onze partner Stadgenoot afspreken dat zij niet-verkochte woningen van ons afnemen en verhuren." Om de prijs voor jonge kopers laag te houden, werd bovendien met de gemeente afgesproken dat de eigen grond onder het gebouw in erfpacht werd omgezet. Bewoners kunnen daardoor kiezen voor een lage aanvangsinvestering waarbij ieder jaar erfpacht wordt betaald. Een studio van 35 m² die 119.000 euro moet opbren-

legger geëxploiteerd worden. Die staat ook garant voor een deel van de niet-verkochte woningen die vanaf 75.000 euro aangeboden worden. Exclusief 60.000 euro afkoop van de vijftigjarige erfpachtcanon.

Veel vraag, weinig aanbod AM is niet de enige partij die merkt dat kleine en goedkope woningen het goed doen op de Amsterdamse koopmarkt. Afgelopen jaar gaf bestuursvoorzitter René Grotendorst van Rochdale in NUL20 aan dat in Amsterdam-Zuidoost alleen nieuwe appartementen rond de 160.000 euro makkelijk verkoch-

In de vernieuwingsgebieden is een forse mismatch tussen vraag en aanbod ontstaan

gen, kan daardoor al voor minder dan een ton in de markt worden gezet.

Het concept leent zich volgens AM niet alleen voor bestaande panden, maar ook voor nieuwbouwprojecten. Nog deze maand start de ontwikkelaar met de bouw van studentcomplex Villa Mokum in het Amstelkwartier. Naast 350 koopstudio's komen er 276 sociale huurwoningen die door een be-

ten. Die woningen zijn met 80 m² een stuk groter dan de studio's van AM, maar voor mensen met een inkomen onder de 43.000 euro zijn ze prima te betalen. "We hebben jaren tegen elkaar gezegd dat we in Amsterdam geen kleine woningen moeten toevoegen, maar er is wel veel belangstelling voor", concludeerde Grotendorst.

Buiten de Ring en in Noord zijn er bovendien relatief weinig kleine starterswoningen. Daar is wel veel animo voor. De vraag naar dit segment in Noord, Zuidoost en Nieuw-West overstijgt ruimschoots het aanbod, constateert Catharina Klandermans in haar recente afstudeerscriptie aan de Amsterdam School of Real Estate op basis van NVM-cijfers over woningtransacties en de OGA-statistieken over nieuwbouw. In het kader van de stedelijke vernieuwing zijn in de afgelopen jaren vooral veel dure koopappartementen van 100 m² of meer op de markt gekomen. Daardoor is volgens haar onderzoek een forse mismatch in die buurten ontstaan.



Van een kopersstaking op de woningmarkt was half december in het voormalige GAK-gebouw weinig te merken. Potentiële kopers stonden zich te verdringen voor de modelwoning. Koopprijzen vanaf 75.650 euro exclusief erfpacht.