



Transformatie kantoren: GAK-gebouw

Naar 320 koopstudio's (fase 1)



“Winstgevende exploitatie onmogelijk”

Moeten corporaties het roer omgooien en afscheid nemen van de jarenlange filosofie om vooral grote woningen te bouwen? AFWC-directeur Hans van Harten zou dat betreuren. “Ik begrijp heel goed dat je in deze crisis kleinere woningen bouwt om de afzet op peil te houden. Dat moet je alleen niet jarenlang volhouden. Voor de stad blijft het toch het beste als er meer grotere woningen bij komen.” Hij ziet wel dat er steeds meer jongeren naar Amsterdam trekken. Het aantal eenpersoonshuishoudens blijft ook toenemen. Inmiddels woont al 56 procent van de Amsterdammers alleen. Voor die groep ziet hij meer in kleine huurwoningen boven de huurtoeslaggrens van 665 euro.

Ook de gemeente pleitte afgelopen zomer in haar notitie over het middensegment voor meer aanbod aan dit type appartementen. Maar anders dan het college ziet Van Harten die wensen vooral ontstaan in de bestaande voorraad met het doorschuiven van sociale huurwoningen naar de vrije sector. “Bij maandhuren onder de 800 euro is voor nieuwbouw normaal gesproken geen winstgevende exploitatie mogelijk.” Dat komt mede door de hoge grondprijzen. Pas als

“Voor nieuwbouw is nog geen winstgevende exploitatie mogelijk.”

daar iets aan wordt gedaan, wordt het volgens Van Harten voor corporaties interessant om deze woningen te bouwen. Het voorstel van wethouder Ossel om de sociale grondprijs die voor vijfhonderd MGE-koopwoningen was gereserveerd, ook voor huurwoningen onder de 800 euro te laten gelden, ziet hij als een eerste stap in de goede richting. Maar er moet meer gebeuren. “Er komt vanuit het kabinet nog een flinke heffing op ons af. Die moet wel kunnen worden betaald.”

Beleggers willen bouwen

Woningbouwregisseur Bob van der Zande van het OGA erkent dat het ook voor corporaties lastig is nieuwe vrije sector huurwoningen te financieren. De huidige mededingingsregels schrijven voor dat zij het geld daarvoor zonder overheidsborging op de normale kapitaalmarkt bij elkaar moeten schrapen. In de afgelopen weken heeft hij daarom vooral met pensioenfondsen en bouwers met eigen kapitaal gesproken die weer interesse in de stad hebben gekregen (zie NUL20 nov. 2011). “Sommigen zouden het liefst meerjarige

afspraken met ons maken over de bouw van middeldure huurwoningen. Anderen wachten af onder welke condities ze in de stad kunnen investeren.” Uit de gesprekken is ook een aantal knelpunten naar voren gekomen. “Veel partijen hebben geen grondposities. Ook zien ze belemmeringen in het gemeentelijk parkeerbeleid en de grondprijzen. In januari praten we daar intern verder over door. Dan zullen we ook beslissen of we maatwerk gaan leveren of meer in het algemeen iets regelen voor dit segment.”

Syntus Achmea Vastgoed is één van de partijen waarmee het OGA onlangs heeft gesproken. De institutionele belegger bouwt op dit moment in de stad al zo'n tweehonderd woningen waarvan het gros voor tussen de 665 en 800 euro per maand verhuurd wordt. “Als het aan ons ligt, komen daar binnenkort nog eens drie- tot vierhonderd huurwoningen bij die we gaan opstarten of overnemen van corporaties”, vertelt bestuursvoorzitter Henk Jagersma. “Voor het eerst in jaren is Amsterdam een toegankelijke markt voor beleggers geworden. Het ontbreekt ons alleen nog

aan voldoende grondposities. Om een fatsoenlijk rendement te kunnen halen, moeten bovendien de grondprijzen omlaag.”

Tweekamerwoning meest gewild

Het liefst investeert Jagersma op locaties waar ook de gemeente en de corporaties actief zijn. Op sommige plekken binnen of langs de Ring ziet hij prima mogelijkheden om vrije sector huurwoningen toe te voegen. “Ook in Noord en Zuidoost liggen nog kansen voor nieuwe projecten.”

Makelaar Lilian Weerdesteijn van Jacobus Recourt verwacht dat de belangstelling voor middeldure huurwoningen in Zuidoost duidelijk minder groot zal zijn dan in andere buurten. “Huurders zijn kritisch op hun woonomgeving. Ze willen in een aantrekkelijke wijk wonen.” Onder studenten en starters zal er zeker vraag naar studio's in de vrije sector zijn. Maar nog gewilder zijn tweekamerwoningen onder de 800 euro met een oppervlakte van 50 tot 60 m2 waarin je eventueel kunt samenwonen. “Exacte cijfers over de vraag hebben we niet, omdat dit segment tot nu toe amper werd aangeboden. Met de verandering van het puntensysteem komt daar verandering in.”



Het kantoorgebouw van Syntus Achmea aan de Molenwerf in Amsterdam-West wordt omgebouwd tot zo'n tweehonderd middeldure huurwoningen. Het kantorencomplex is nog maar tien jaar oud.