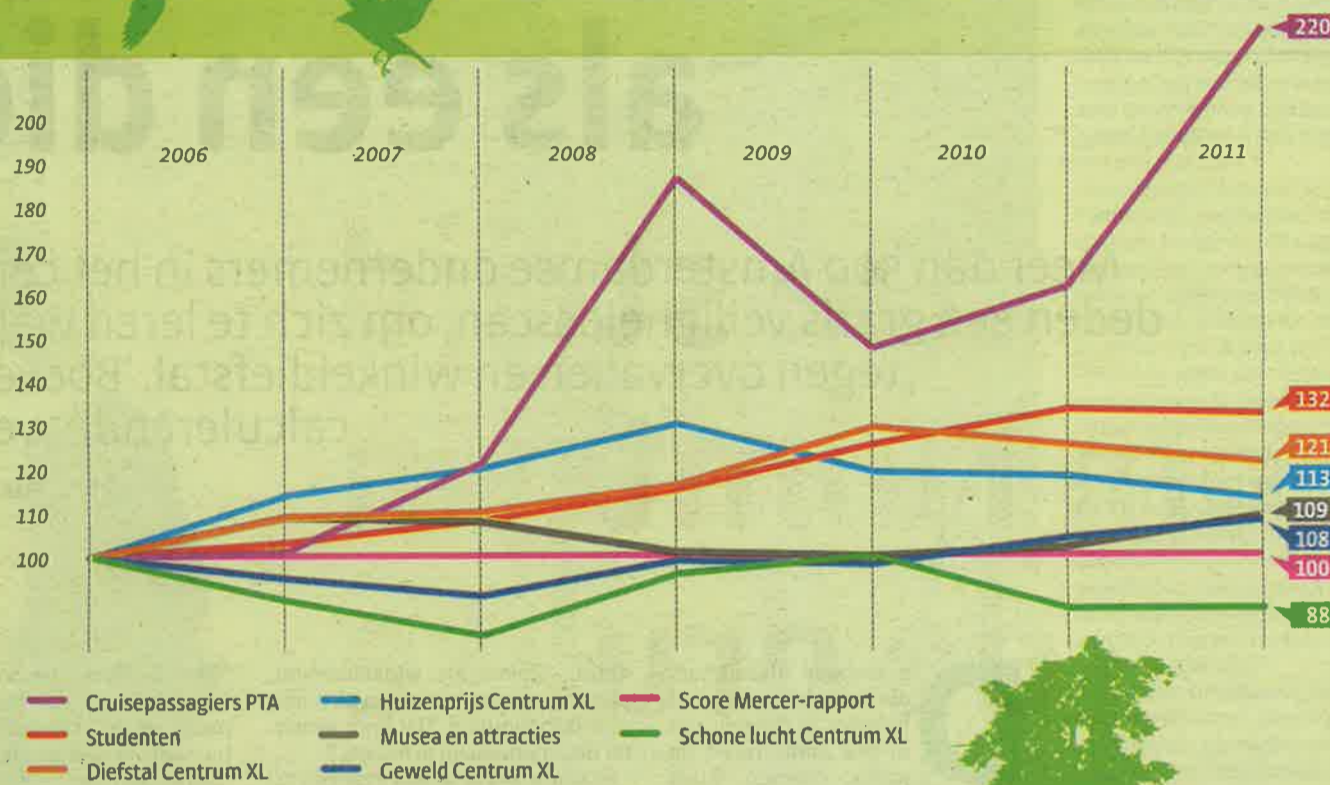


# Stadskwaliteit



ILLUSTRATIE CHANTAL VAN WESSEL

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
100	107	108	116	115	115	120

## Daling huizenprijzen verrast iedereen

JASPER KARMAN

De crisis lijkt eindelijk ook grip te krijgen op de Amsterdamse huizenmarkt. Na jaren van sterke prijsstijgingen daalde de prijs van een gemiddeld koophuis in het laatste kwartaal van 2011 onverwacht sterk.

De prijsdaling heeft een aanzienlijk effect op de Amsterdam City Index, doordat de huizenprijs relatief zwaar meeweegt in het onderzoek naar de prestaties van de stad. Tot het moment dat de daling van de huizenprijzen bekend werd, leek de Index af te stevenen op een eindscore van

118 punten. Nadat het effect van de huizenprijzen was doorgerekend, eindigde de Index op 116 punten.

De daling was dan ook niet misse-lijk: eind 2011 lag de gemiddelde koopprijs van een huis in Amsterdam maar liefst 6,7 procent lager dan een jaar eerder en kwam hij uit op 236.000 euro. Daarmee presteerde Amsterdam ondermaats: in heel Nederland bleef de gemiddelde daling beperkt tot 4,1 procent.

De opvallend sterke daling in het laatste kwartaal verraste vrijwel iedereen in de stad. Voorzitter Eefje Voogd van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) sprak van een

'plotselinge prijscorrectie aan het einde van het jaar'.

"Het eerste kwartaal was er een stijging van 2,1 procent, het tweede kwartaal een stijging van 2,4 procent en in het derde kwartaal was er een lichte daling, van 1,5 procent. De doorslag gaf de daling van 5 procent in het laatste kwartaal."

Toch blijft de schade voor de Index dit jaar beperkt, doordat de vierkantemeterprijs relatief minder sterk daalde. Volgens De Voogd komt dat doordat dure huizen onverkocht blijven. Kopers gaan vooral voor goedkopere woningen.

"De gemiddelde vierkantemeter-

prijs daalde met 3,1 procent. Starters willen per se de woningmarkt op. Doordat banken strengere eisen stellen, kunnen sommige huizenkopers een bepaalde categorie huizen niet meer betalen en wijken ze uit naar een goedkopere woning."

Omdat Amsterdam City zich in het onderzoek voor de City Index richt op de vierkantemeterprijs, komt de score weliswaar lager uit, maar toch op de goede score van 116: hoger dan vorig jaar. Als herstel op de woningmarkt uitblijft, is het echter niet ondenkbaar dat de resultaten van de City Index volgend jaar minder positief zijn.