

► Masterplan betaalbare koopwoningen



**TE
KOOP**



020 - 6969459

vrijehuizenmarkt.nl

TE KOOP



**Vikas
Vastgoed**

VBO GEMIDDELBAAR

020 77 80 187

06 534 46 749

www.vikasvastgoed.nl

Inleiding

Steeds meer Amsterdammers uiten hun ongenoegen over de grote tekorten en hoge prijzen op de Amsterdamse woningmarkt. Het is goed dat veel inwoners hun stem laten horen want de Amsterdamse woningmarkt moet werken voor iedereen. Dat betekent dat er een gevarieerd aanbod van woningen is voor mensen met een laag-, midden en hoog inkomen, zowel huur als koop en juist die variantie ontbreekt op dit moment in Amsterdam. Huizen in het middensegment zijn nauwelijks te vinden en koopwoningen worden nauwelijks gebouwd. Voor Amsterdammers met een middeninkomen en koopstarters is het vinden van een huis in Amsterdam hierdoor onmogelijk geworden.

Volgens de meest recente cijfers uit de factsheet “Wonen in Amsterdam 2019 woningmarkt” bestaat de Amsterdamse woningmarkt voor ongeveer 70% uit huurwoningen en voor slechts 30% uit koopwoningen. Terwijl tegelijkertijd meer dan de helft van de Amsterdammers het liefst een huis wil kopen. Volgens diezelfde cijfers telt Amsterdam ongeveer 245 duizend huishoudens met een middeninkomen of hoger. Het overgrote deel van de Amsterdammers met een middeninkomen of een hoger inkomen zit niet te wachten op een leven lang huren. Op basis van het rapport “dynamiek verhuishwensen 2019” kun je stellen dat bijna 190 duizend huishoudens in deze groep graag iets willen opbouwen doormiddel van het kopen van een huis, terwijl er op dit moment maar ongeveer 135 duizend koophuizen zijn. Dit maakt een tekort van ongeveer 55 duizend koophuizen.

Wanneer het gemeentebestuur zou luisteren naar de wensen van de Amsterdammers en dus zou bouwen op basis van deze wensen dan verwacht je dat er een grote focus ligt op het bijbouwen van nieuwe koopwoningen. Het tegenovergestelde is echter het geval. Zo zijn er sinds het aantreden van dit college, 18.750 huurwoningen gebouwd tegenover slechts 5.840 koopwoningen. Oftewel nog geen 24% van de nieuw te bouwen woningen zijn koopwoningen. Deze koopwoningen vallen ook nog eens allemaal in het hoge segment. In het middensegment zijn er de afgelopen jaren geen koopwoningen gebouwd. Een dalende tendens is zichtbaar want in de periode 2014-2017 werd er nog voor 30% aan koopwoningen gebouwd. Het gebrek aan focus op koopwoningen zorgt voor schaarste waarmee dit stadsbestuur hoogstpersoonlijk de prijzen in dit segment omhoogstuwt.

De Amsterdamse VVD komt in dit masterplan met concrete doelstellingen en maatregelen die ervoor moeten zorgen dat er meer betaalbare en voor koopstarters toegankelijke koopwoningen komen. Koopwoningen vallend in het middensegment en het begin van het hoge segment, dus woningen met een prijs tussen de €200.000 en €450.000. Het zijn de huizen in die prijscategorie waar Amsterdam een groot tekort aan heeft en waaraan starters en jonge gezinnen een grote behoefte hebben. Alle partijen in de raad, van links tot rechts, spreken al jaren over de wens om ook de leerkracht en politieagent in te stad te kunnen laten wonen maar het feit is dat deze groepen niet op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Sterker nog deze groepen verdienen veelal te veel voor een gesubsidieerde woning en zijn veelal op zoek naar een betaalbare koopwoning.

Wie bijvoorbeeld kijkt naar een fulltime werkende startende basisschooldocent (bruto €3.100,- per maand) die samen met zijn of haar partner die werkt als politieagent (bruto €2.715,- per maand) op zoek is, ziet dat ze samen bijna zo'n €70.000 bruto per jaar verdienen. Met dat salaris kunnen ze een hypotheek krijgen van ongeveer €360.000 euro. Een bedrag dat volgens de huidige Amsterdamse begrippen valt in het hoge segment. Deze vaak aangehaalde beroepen worden door veel Amsterdamse partijen aan de linkerzijde gezien als de rijken van de samenleving terwijl we hier spreken over starters die met hard werken een leuk maar gemiddeld salaris verdienen. Dit voorbeeld laat goed zien dat we niet enkel moeten kijken naar categorieën en niet moeten blijven hangen in dogma's maar dat we moeten bouwen naar de behoeftes van alle Amsterdammers. En die behoefte ligt in het middeldure koopsegment en het begin van het duurdere koopsegment. Waarbij het begin van het duurdere koopsegment bepaald is als de maximale hypotheek die verkregen kan worden bij een inkomen tot 2x modaal op basis van de EU-grens.

In dit masterplan komt de VVD met een variatie aan mogelijke maatregelen die de gemeente zelf kan nemen om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare koopwoningen bijkomen in Amsterdam die toegankelijk zijn voor koopstarters.

Maatregel 1: 5000 koopwoningen per jaar

Amsterdam heeft voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, studentenwoningen, ouderenwoningen concrete doelstellingen vastgelegd hoeveel woningen er jaarlijks moeten worden gebouwd. Voor het bouwen van koopwoningen zijn er echter geen concrete doelstellingen gesteld. Het bouwen van koopwoningen krijgt hierdoor onvoldoende aandacht waardoor het bouwen van deze woningen uitblijft. Met als gevolg dat er sinds het aantreden van dit college slecht 5.840 koopwoningen zijn gebouwd. Deze koopwoningen vallen ook nog eens allen in het hoge segment.

De VVD wil een concrete doelstelling voor het aantal jaarlijks te bouwen koopwoningen en zet deze doelstelling op 5.000 koopwoningen per jaar. Hiervan moeten er jaarlijks minimaal 2.000 koopwoningen in het middensegment worden gebouwd, dit zijn woningen met een maximale prijs van €314.000 (prijsspeil 2021). Daarnaast moeten er minimaal 2.000 woningen worden gebouwd in het begin van het hoge segment met een maximale prijs van €450.000 (prijsspeil 2021). Dit bedrag is gebaseerd op de maximale hypotheek die verkregen kan worden bij een inkomen tot 2x modaal op basis van de EU-grens.

Maatregel 2: De vrijheid om huizen te bouwen

De enorme schaarste op de woningmarkt kan alleen maar opgelost worden door zo snel mogelijk, zoveel mogelijk woningen te bouwen. Amsterdam heeft als doelstelling om gemiddeld 7500 woningen per jaar te bouwen maar haalt deze doelstelling de laatste jaren niet. Zo zijn er in 2019 en 2020 respectievelijk maar 7.125 en 5.932 woningen gebouwd. De VVD wil deze doelstelling wel gaan halen en ziet zelfs mogelijkheden om de doelstelling te verhogen naar 10.000 nieuwe woningen per jaar. Het verhogen van de doelstelling is alleen realistisch op het moment dat de Gemeente Amsterdam, investeerders en bouwbedrijven zoveel mogelijk de vrijheid geeft om te kunnen doen waar ze goed in zijn; bouwen. Op dit moment wordt het bouwen van woningen in Amsterdam belemmert door een stapeling van eisen en procedures. Zo hanteert Amsterdam een hele waslijst aan bovenwettelijke eisen en worden bouwplannen per kavel met hordes ambtenaren doorlopen tot op de kleinste details. Al deze regels maken het gehele bouwtraject onnodig ontzettend lang. Het kan soms jaren duren voordat de eerste paal in de grond. De VVD wil dit traject zo kort mogelijk maken zodat er snel meer nieuwe woningen bijkomen.

De VVD wil daarom af van al deze bovenwettelijke eisen en is van mening dat de landelijke richtlijnen stevig genoeg zijn om te komen tot goede en duurzame woningen. Het stellen van extra eisen werkt niet alleen kostenverhogend, het zorgt ook voor veel langere bouwtrajecten omdat speciaal voor Amsterdam het wiel opnieuw moet worden uitgevonden. Tevens wil de VVD af van lange procedures waarbij per gebouw en kavel elk detail moet worden besproken met een hele horde aan ambtenaren. In plaats daarvan kiest de VVD voor het bouwen per project waarbij van tevoren een kader op hoofdlijnen wordt opgesteld. Alle te bouwen woningen worden getoetst op hoofdlijnen en niet meer op detailniveau. Zo geven we investeerders de kans om snel, inclusieve wijken te bouwen.



Maatregel 3: Tijdelijk opkoopverbod van woningen

De betaalbare koopwoningen die worden bijgebouwd moeten wel beschikbaar blijven voor Amsterdammers en niet worden gekocht door investeerders om daarna voor hoge prijzen te verhuren. De VVD is daarom voorstander van het instellen van een opkoopverbod. Door het instellen van een opkoopverbod maak je het voor beleggers onmogelijk om woningen te kopen enkel en alleen met het doel om daar veel geld aan te verdienen. Een moeilijke maatregel die ingrijpt in de markt maar wel een maatregel die uit te leggen is in deze tijd waar de schaarste zo enorm is. Het is een noodzakelijke maatregel die nodig is om starters en jonge gezinnen voor de stad te behouden.

De VVD wil een opkoopverbod instellen voor alle koophuizen in Amsterdam met een WOZ-waarde tot €500.000 (prijsspeil 2021) voor zolang er sprake is van een schaarste aan koopwoningen in de stad. Dit opkoopverbod moet ervoor zorgen dat grote beleggers niet massaal huizen kunnen opkopen en doorverhuren. Het kunnen kopen van een huis voor bijvoorbeeld je kinderen die gaan studeren moet wat de VVD betreft wel mogelijk blijven.

Maatregel 4: De gemeente rekent vaste lagere grondprijzen

De gemeente Amsterdam is eigenaar van bijna 70% van alle grond in Amsterdam. Dit betekent dat wie wil bouwen op Amsterdamse grondgebied hiervoor moet betalen aan de gemeente. De gemeente Amsterdam vraagt op dit moment hoge grondprijzen aan ontwikkelaars en daarnaast ook nog eens om een hoog percentage (semi) gereguleerde huur waardoor het bouwen van woningen haast onrendabel is geworden. Veel woningbouwprojecten worden gefinancierd door onze pensioenfondsen die een bepaald rendement moeten halen om onze pensioenen te kunnen blijven betalen. In Amsterdam is het halen van dit rendement door de hoge grondprijzen onmogelijk geworden. Dit zorgt ervoor dat ontwikkelaars uitwijken naar andere steden en gebieden. En op het moment dat ontwikkelaars toch kiezen om in Amsterdam te bouwen moeten ze de hoge grondprijzen doorberekenen in het kleine gedeelte vrije sector waardoor de prijzen in dit segment, veelal koopwoningen, de pan uit reizen.

De VVD wil dat de focus van dit stadsbestuur komt te liggen op het bijbouwen van zoveel mogelijk (betaalbare) koopwoningen en niet op het verdienen van zoveel mogelijk geld. De VVD wil daarom dat de gemeente Amsterdam lagere grondprijzen gaat vragen zodat koopwoningen beter betaalbaar worden en investeerders meer gaan bouwen in Amsterdam.

Om dit te bewerkstelligen moet de gemeente Amsterdam vaste lage grondprijzen gaan hanteren. Het hanteren van vaste lage grondprijzen is overzichtelijk voor de bouwers en voorkomt jarenlange onderhandelingen over de grondprijs waardoor de focus kan worden gelegd op het belangrijkste namelijk; bouwen. De VVD heeft hiermee het geloof dat ontwikkelaars grotere huizen kunnen bouwen voor een lagere prijs, dit is goed voor het behouden van jonge gezinnen in de stad. De VVD wil hierbij onderzoeken welke maatregelen naast een opkoopverbod nodig zijn om speculatie met deze woningen tegen te gaan.

Voorbeeld: In de begroting van 2022 worden de verschillende grondprijzen die de gemeente hanteert goed duidelijk. Zo is de grondprijs voor een sociale huurwoning gemiddeld €11.375, voor een middenhuur woning €62.444 en voor een woning in het vrije segment €116.782. Er zit dus een factor 10 verschil tussen de grondprijzen voor een sociale huurwoning en een woning in het vrije segment.

De gemeente zou een korting van 50% kunnen geven aan koopwoningen tot een bedrag van €450.000. Dit betekent een korting van 30.000 euro voor een koopwoning tot €314.000 (prijsspeil 2021) en een korting van ongeveer €60.000 euro voor een koopwoning tussen de €314.000 en €450.000 (prijsspeil 2021). Belangrijk hierbij is dat de korting die investeerders krijgen op de grondprijs ten goede moeten komen aan de kopers en dus moet leiden tot een verlaging van de prijzen of tot grotere woningen. Bij een woning op IJburg met een gemiddelde vierkante meter van 5.000 meter zou je hiermee 6 tot 12 vierkante meter meer huis kunnen krijgen voor dezelfde prijs.

Maatregel 5: Erfpacht staat het kopen van een huis niet in de weg

Wie in Amsterdam een huis koopt moet veelal naast de aankoopprijs van het huis ook erfpacht betalen aan de gemeente Amsterdam. In eerste instantie lijkt het kopen van een huis hierdoor goedkoper, je koopt immers enkel het huis en niet de grond, maar veelal zorgt erfpacht op de lange termijn juist voor hogere kosten. Wie canon betaalt heeft namelijk te maken met een jaarlijkse indexatie waardoor het canonpercentage ruim 2x duurder is dan de huidige hypotheekrente en wie zijn erfpacht in een keer afkoopt moet hiervoor veelal een aanzienlijk bedrag neerleggen.

De VVD wil dat Amsterdammers hun hard verdiende geld zoveel mogelijk kwijt kunnen in stenen en niet in het pachten van de grond van hun huis. Daarom wil de VVD dat voor alle Amsterdammers tenminste de gunstige regeling zoals die gold tot 8 januari 2020 van toepassing blijft. Tevens wil de VVD dat voor canon betalende eren een eerlijkere indexatie komt die in lijn is met de hypotheekrente. Een lagere indexatie is eerlijker naar Amsterdammers en goedkoper. Op de lange termijn wil de VVD nog meer stappen zetten die uiteindelijk moeten leiden tot afschaffing van het huidige erfpachtstelsel.

Voorbeeld: Als we opnieuw kijken naar een huis op IJburg met een WOZ waarde van €350.000 dan is het verschil in het bedrag voor het afkopen van eeuwigdurende erfpacht voor en na de gunstige regeling goed duidelijk. Bij dit voorbeeld gebruiken we bij beide rekensommen ook nog eens dezelfde WOZ-waarde van €350.000.

Bij de gunstige regeling zoals die gold tot 8 januari 2020 zou er sprake zijn van een afkoopsom van ongeveer €65.000 of een vastgeklepte canon van ongeveer €1.700 bij de regeling na 8 januari 2020 zou er sprake zijn van een afkoopsom van ongeveer €110.000 en een vastgeklepte canon van ongeveer €2.700.

Dit is een verschil van €55.000 bij afkopen en een verschil van €1.000 bij vastklikken. Een gigantisch verschil wat ervoor zorgt dat er minder geld kan worden uitgegeven aan het daadwerkelijk kopen van een huis. Dit zorgt ervoor dat het voor koopstarters er minder opties overblijven die ze met hun inkomen kunnen betalen.

Maatregel 6: Voorrang voor koopstarters

De koopstarter heeft het zwaar in Amsterdam. Het is voor deze groep lastig om ertussen te komen omdat ze vaak worden overboden door huisbezitters die hun overwaarde kunnen inzetten bij het kopen van een huis. Het gebrek aan eigen geld en het vele overbieden zorgt ervoor dat deze groep constant achter het net vist. De Amsterdamse VVD wil koopstarters meer kansen geven op de Amsterdamse woningmarkt door per nieuwbouwproject 25% van de koopwoningen te bestemmen voor koopstarters. De overige 75% wordt via de reguliere manier aangeboden waarbij koopstarters net zoveel kans maken als de overige kopers.

Maatregel 7: Amsterdam sluit zich aan bij startersleningen

Het verkrijgen van een hypotheek is belangrijk voor het kunnen kopen van een huis in Amsterdam maar een hypotheek mag maximaal 100% van de koopsom zijn. Extra kosten die gemaakt moeten worden zoals overdrachtsbelasting, financieringskosten, verbouwingen kunnen niet worden gefinancierd met een hypotheek. Hierdoor is eigen geld noodzakelijk en dit bedrag kan in Amsterdam door de hoge prijzen en grote concurrentie al snel oplopen tot tienduizenden euro's.

Naar voorbeeld van veel andere steden wil de VVD ook in Amsterdam starten met het uitgeven van zogenaamde startersleningen. De Amsterdamse VVD wil dat koopstarters maximaal €40.000 kunnen lenen bovenop hun normale hypotheek. Dit bedrag geeft koopstarters net dat beetje extra ruimte voor het kopen van hun eerste huis.