

Overheid geeft wonen niet meer hoogste prioriteit

plannen, subsidieregelingen, belastingheffing en belastingaftrek. Al die regels zijn in het verleden met goede bedoelingen in het leven geroepen, toen de overheid nog actief acteerde op de woningmarkt. Inmiddels heeft de overheid zich, zoals gezegd, wat teruggetrokken en de ontwikkelingen aan de markt overgelaten. Veel regels uit het verleden zijn echter in stand gebleven. In de loop van de tijd kunnen dergelijke regels hun doel voorbij schieten en zelfs negatieve consequenties hebben op het wonen. Vrijwel alle partijen, die op een of

andere manier op de vastgoedmarkt opereren, ondervinden al dan niet regelmatig dergelijke negatieve consequenties van de regelgeving en maatregelen. Het zou een goede zaak zijn om fundamenteel onderzoek te doen naar de regels en maatregelen van de diverse overheden en de negatieve consequenties daarvan voor het wonen en het functioneren van de vastgoedmarkt helder boven tafel te krijgen.

De woningmarkt is vooral een tweedehands- en een lokale/regionale markt. Om een goed functionerende

markt te krijgen moet je beleidsmaatregelen vooral richten op het juiste gebruik van de bestaande voorraad in de lokale/regionale situatie. Je kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan:

- Grondprijzen afstemmen op de tekorten en overschotten in de bestaande huur- en koopwoningmarkt.
- Overdrachtsbelasting flexibiliseren (bijvoorbeeld 3 procent tot 9 procent) voor de stimulering of ontmoediging van verhuizingen op lokaal niveau en ook lokaal heffen. De inkomstenderving van de landelijke overheid kan worden gecompenseerd door een verlaging van de uitkering uit het gemeentefonds.
- Vaststellen of de hypotheekrenteaftrek nog voldoet aan de oorspronkelijke doelstelling namelijk stimulering van het eigen woningbezit en welke effecten dit instrument in de huidige tijd heeft op de prijsontwikkeling en het functioneren van de woningmarkt.
- Periodiek een marktanalyse van de bestaande woningvoorraad. Een onderzoeksvraag zou kunnen zijn: is

de samenstelling van de plaatselijke woningvoorraad voldoende afgestemd op de inkomensamenstelling van de plaatselijke bevolking? Waar zitten de tekorten, waar de overschotten? Kunnen deze discrepanties worden opgelost door stimulerende/ontmoedigende maatregelen binnen de bestaande voorraad, of is nieuwbouw wenselijk?

- Om aan dergelijke maatregelen handen en voeten te geven is het van belang dat de overheid een actieve en stimulerende rol blijft vervullen. Wonen is een primaire levensbehoefte. Als het antwoord van de markt onvoldoende is om deze behoefte in te vullen, zou de overheid hierin proactief moeten participeren. Naast de overheid kunnen ook marktpartijen alerter en gericht reageren op de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Hypothecaire geldverstrekkers zouden minder snel naar het wapen van de gedwongen openbare veiling kunnen grijpen. De opbrengst daarvan is doorgaans laag, waarvan de wonin-

geigenaar, maar ook de geldverstrekker de dupe zijn. Een onderhandse verkoop tegen een redelijke 'uitverkoopprijs' kan vaak een veel betere oplossing zijn voor alle partijen. Als de prijzen een dalende tendens hebben, is het gewenst dat verkopers de vraagprijs van meet af aan zeer scherp vaststellen om zich niet uit de markt te prijzen. Kopers stellen een beslissing vaak uit. Ze willen wel maar durven nog niet, omdat zij eerst hun huidige woning willen verkopen. Dit lukt alleen als zij ook de vraagprijs van hun huidige woning zeer scherp vaststellen. Het is dus van belang dat kopers en verkopers zich conformeren aan de marktsituatie van dit moment en niet aan die van gisteren.

OVER DE AUTEUR

Everard Peelen is verbonden aan Mix partners in marketing en communicatie te Doesburg.

MEER INFORMATIE

everard@mix.nl

Woningen in verkoop en verkooptijd (dagen)

Tabel 5

	2009	2010	
Totaal in verkoop, wv	120.100	134.600	12%
vrijstaande woningen	29.900	33.800	13%
tussenwoningen	25.200	27.00	7%
Gemiddelde verkooptijd, wv	125	133	1%
vrijstaande woningen	195	224	15%
tussenwoningen	112	107	-4%

Bron: NVM

COLUMN

Ruud de Wit
adviseur Vastgoedmarkt

Houdbaarheid

Aan de houdbaarheid van alles komt een einde, ook aan die van een hoofdredacteur van Vastgoedmarkt. Maar vaak is het zo dat personen niet weten dat hun houdbaarheid op is en daar dan door anderen op moeten worden gewezen. Zo'n persoon is Maarten van Poelgeest, wethouder Ruimtelijke Ordening van Amsterdam, die al enige jaren voor GroenLinks in het college zit. Een aardige kerel, maar wel verschrikkelijk naïef. En wat veel erger is, nog steeds behept met het geitenwollensokkenbeeld van een verderfelijke kapitalistische maatschappij. Die is namelijk verantwoordelijk voor alle problemen, dus zeker voor de kantorenleegstand.

De feiten wijzen echter anders uit. In 2001 bedroeg het kantorenaanbod in Amsterdam volgens de altijd betrouwbare cijfers van Vastgoedmarkt 694.000 m², op een landelijk aanbod van in totaal 3,532 miljoen vierkante meter. Tien jaar later is dat aanbod in Amsterdam opgelopen tot 1,3 miljoen vierkante meter, dus verdubbeld. Dat geldt ook voor het hele land. In de afgelopen tien jaar heeft Amsterdam honderden miljoenen verdiend aan gronduitgiftes en heeft de politiek in de frontlinie gestaan om de hoofdstad te slijten als een toplocatie voor het internationale bedrijfsleven. Als de Amsterdamse politiek – en in het bijzonder de linkse coalities – wat meer realiteitbewust en professioneel was geweest, hadden projectontwikkelaars en beleggers nooit de kans gekregen om ongehinderd hun kantoorplannen uit te voeren in Zuid, West, Zuidoost, Noord, langs het IJ en noem maar op. Als er tegelijk ook sprake zou zijn geweest van een gecoördineerd beleid in de regio Groot-Amsterdam, was er aanzienlijk minder groen verloren gegaan, was de leegstand veel minder geweest en zaten we nu niet met allerlei frustraties over plannen die nooit serieus hadden moeten worden genomen.

Van Poelgeest maakt het met zijn utopie van een maakbare samenleving wel erg bont. Begin juli vorig jaar kondigde hij met veel tamtam aan dat Amsterdam had besloten bijna alle plannen voor nieuwbouwprojecten in de stad stop te zetten. Eindelijk, zou je toch zeggen, en wel een beetje erg laat. De ironie was dat de media dit voornemen van Van Poelgeest nog niet hadden rondgebazuind of de gemeente gaf OVG en Deloitte toestemming voor de bouw van een nieuw hoofdkantoor op de Zuidas van 40.000 m².

Op zijn weblog verzuchtte Van Poelgeest half januari 'weer erg druk (te zijn) geweest met de leegstaande kantoren in de stad'. We hebben dat kunnen zien en horen op radio en tv. Van Poelgeest die door leegstaande kantoorruimten liep en jammerde dat daar toch eindelijk iets mee moet gaan gebeuren: 'Zelfs (Cor van) Zadelhoff pleit voor ingrijpen van de overheid. Ik denk dat hij groot gelijk heeft. Het grootste probleem waar we nu tegenaan lopen is dat die kantoren bijna

allemaal in handen zijn van grote anonieme beleggers (Sorry Maarten, ik heb wel een lijstje met namen voor je. Gewoon Vastgoedmarkt goed lezen!). Zij hebben die kantoren vaak voor veel geld in hun boeken staan. (-) Dus die boekwaarde moet naar beneden. Dan wordt het ook voor de eigenaren veel interessanter om zo'n kantoor om te bouwen of te slopen zodat er iets anders kan worden neergezet. Mijn pleidooi aan de minister is dus: geef de gemeente de mogelijkheid om na vijf jaar leegstand een kantoor te vorderen. Tegen de echte waarde. Dus zonder huurder. En laten we dan eens zien hoe snel al die eigenaren aan de slag gaan.' Op 21 januari konden we lezen hoe onze ondernemende Maarten dit denkt aan te pakken. Er komt een speciale verordening. Eigenaren van bepaalde kantoorpanden die zes maanden leegstaan, moeten dat melden bij de gemeente. Doen ze dat bij herhaling niet, dan krijgen ze een boete van maximaal 7.500 euro. De gemeente gaat vervolgens met de vastgoedbezitter in gesprek om een oplossing voor de leegstand te vinden. Als een pand een jaar leegstaat, kan Amsterdam zelf een gebruiker voordragen. Daarbij valt te denken aan studenten, broedplaatsen voor kunstenaars of creatieve bedrijven of hotels. Weigert de eigenaar hieraan mee te werken, dan kan de gemeente een dwangsom opleggen. De verordening geldt voor de gebieden Amstel III en Teleport. Ook is zij van toepassing op kantoorgebouwen van meer dan 10.000 m² en gebouwen die werden gekraakt en vervolgens ontruimd.'

Het staat er echt en de gemeenteraad heeft deze onzin ook nog bekrachtigd. Laat me niet lachen. De gemeente gaat eigenaren via een boetesysteem 'helpen' hun panden een bestemming te geven. En welke? Door ze vol te stoppen met krakers, kamerzoekers, studenten, beginnende kunstenaars en creatievelingen. 1,3 miljoen vierkante meter dus aan, laten we het zo maar noemen, 'sociaal stimulerende invulling'. Natuurlijk allemaal gratis, op kosten van de eigenaren. Politiek gezwets, een ander woord is hiervoor niet te geven. En deze verordening zal ook niets uithalen. Ik ben bang dat de houdbaarheid van veel leegstaande kantoren beter is dan die van de verdere politieke carrière van Van Poelgeest.

REACTIES NAAR

r.d.wit@sdu.nl



Illustratie: Hans Spangiers