

Het Parool & Art Rooijackers

'Kunnen mijn dochters later nog in Amsterdam wonen?'

Na feedback onderstaande quote toegevoegd. De rest van het bestand is hetzelfde gebleven!

Quote 1 - "Woningnood is staatsvijand nummer 1," sprak burgemeester d'Ailly in zijn nieuwjaarsrede in 1952. Vergelijkbaar dus met zelfde soort uitspraken in de afgelopen tijd.

I. Alleen zelf wonen in woonhuis (zelfwoonplicht)

Een onderzoek van de gemeente wijst uit dat ongeveer een op de vijf woonhuizen nu wordt gekocht om daarna te verhuren. Een regel die vanaf volgend jaar in zou moeten gaan genaamd zelfwoonplicht, voorgesteld door woonwethouder Laurens Ivens (SP), moet ervoor zorgen dat die een op de vijf naar nul gaat. De regel houdt in dat wie in Amsterdam een nieuwbouwhuis koopt, er zelf in moet gaan wonen. Verhuren gaat dan dus niet meer.

[BRON](#)

II. FOMO (Fear Of Missing Out)

Samen met steden als Londen, Hongkong, Sydney en Toronto steeg de huizenprijs in Amsterdam in 2017 met meer dan 10 procent. Zwitserse bank UBS, waarvan ook de lijst afkomstig is, zegt dat FOMO een van de overwegingen is om te veel te betalen. FOMO kent men ook wel vanuit hun jeugd: geen enkel feestje willen missen, elk weekend maar weer. Dat gevoel heeft men dus ook met wonen in Amsterdam en is daardoor dus bereid te veel te betalen.

Doordat Amsterdam boven die 10 procent uitkomt, staat het op onderstaande afbeelding als zeepbel door de UBS-index aangegeven.

[BRON](#)



III. Cijfers

Amsterdam versus Nederland

Appartement Amsterdam 448.000 euro	Gemiddelde Nederland 298.000 euro
Per vierkante meter 5.129 euro	Per vierkante meter Utrecht 3.111 euro

BRON

Huidig aantal inwoners Amsterdam	-	854.000
Prognose 2030	-	936.000 (+82.000)
Prognose 2040	-	980.000 (+44.000)
Prognose 2050	-	998.000 (+18.000)

Het huidige aantal inwoners is dus 854.000 (meting 2018). Dat is net iets meer dan het aantal Amsterdammers in 1952 (851.900). Het is dus niet voor het eerst dat Amsterdam zo vol is. Wat zijn de vergelijkingen die je kunt trekken tussen het huidige Amsterdam en het Amsterdam in 1952?

“Woningnood is staatsvijand nummer 1” sprak burgemeester d’Ailly in zijn nieuwjaarsrede in 1952. De oplossing? 5000 extra woningen, vergelijkbaar met het aantal dat nu wordt geroepen door het college. Vanaf 1960 nam het aantal inwoners af door de opmars van de auto (mensen konden in Amsterdam werken en elders wonen) en een beleid om gezinnen te verleiden naar Purmerend, Hoorn, Alkmaar, Lelystad en nog wat later Almere te vertrekken. Bron van deze informatie is [dit](#) stuk van Het Parool. In dat stuk vind je ook informatie over de vergelijkingen met het toerisme van toen en nu.

In een leuk [YouTube filmpje](#) van RTL Z wordt de huizenmarkt voor 2038 geanalyseerd. In termen van vraag naar woningen wordt al snel duidelijk dat die vraag tot 2038 niet lijkt te dalen. Er zullen in die tijd een miljoen Nederlanders bijkomen, met al hun woonwensen van dien. De verwachting is dat het aantal alleenwonenden dus ook groeit, naar verluidt met 500.000. In totaal zouden er tot 2038 650.000 huishoudens bij moeten komen, die allemaal ergens moeten wonen.

De vraag naar woningen zal dus aanblijven.

Het aanbod van woningen daarentegen stijgt niet zo hard als de vraag. In 2017 piekte het woningtekort in Nederland met zo’n 190.000 woningen. Hierna geeft de grafiek van RTL Z aan dat het tekort afneemt, maar een tekort blijft tot 2038.

Er zal dus worden bijgebouwd maar niet genoeg.

De laatste factor die besproken wordt is de rente. Er wordt uitgelegd dat de rente op staatsleningen al sinds 1990 daalt van 8-10% naar 0-2%. Er wordt verwacht dat deze rente niet omhoog zal gaan in de komende 30 jaar omdat Nederlandse inwoners, bedrijven maar ook de overheid zelf er gewend aan is geraakt. Zou deze rente omhoog gaan, zou dat kunnen leiden tot faillissementen en een stagnering van investeringen en uitgaven.

Ook de rente lijkt dus niet te gaan stijgen over de komende 30 jaar.

Dit blijft een analyse en voor hetzelfde geldt zitten we over 10 jaar weer in een crisis, maar op basis van de bovenstaande informatie zullen huizenprijzen dus blijven stijgen. Of Art zijn dochters in Amsterdam kunnen wonen lijkt afhankelijk te zijn van óf de inkomens een inhaalslag maken en daarna even hard stijgen als de huizenprijzen.

IV. Bewoonbaarheid

Of Art zijn dochters nog in Amsterdam kunnen wonen later hangt af van twee factoren waar de hoofdstad op dit moment mee te maken heeft:

- De stijging van woningprijzen over de afgelopen jaren.
- De stijging van inkomens over de afgelopen jaren.

De '[Knight Frank Affordability Monitor](#)' onderzocht hoe betaalbaar 32 steden waren om in te leven. In het lijstje staan steden als Sao Paolo, Singapore en Moskou, maar het blijkt dat Amsterdam de minst betaalbare stad is om te wonen ter wereld.

De woningprijzen zijn over de afgelopen vijf jaar met 63,6% gestegen terwijl het inkomen van de gemiddelde Amsterdammer maar met 4,4% is gestegen. Dit maakt de stad gigantisch onbetaalbaar. Berlijn doet het overigens ook slecht met een stijging van 63,4% in woningprijs en 7% in inkomens.

AirBnB, Booking.com en Expedia zijn met de gemeente Amsterdam niet tot een overeenkomst gekomen over een maximale huurtermijn van 30 dagen. De gemeente heeft sinds dit jaar nieuwe regels voor het vakantieverhuur van woningen. Voorheen mocht dit nog 60 dagen per jaar gebeuren. Nu mag dit nog maar 30 dagen per jaar. Na gesprekken met de gemeente hebben de woningverhuurwebsites aangegeven niet bereid te zijn deze nieuwe regels te handhaven. ([RTL Z, 26-02-2019](#))

Booking en AirBnB hebben zich niet volledig negatief opgesteld, zo geven de bedrijven aan samen te willen werken met de gemeente om illegale verhuur tegen te gaan.

Vakantieverhuur heeft er deels toe geleid dat de woningprijzen in Amsterdam uit de pan rijzen, dit is [angetoond](#) door onderzoekers van de VU.

V. Studentenhuisvesting

[Kences Landelijke Monitor Studentenhuisvesting](#):

- Uitwonende studenten: HBO 41%, Wo 68%.
- Vrouwen zijn eerder uitwonend dan mannen (55% vs 48%)
- Kences directeur noemt als een van de oorzaken van de krapte op de Amsterdamse studentenhuisvestingsmarkt dat de toename van internationale studenten onderschat is. Zij hebben een directe woonbehoefte zodra zij in Nederland aankomen.

Stichting DUWO (een studentenhuisvester):

- Tekort in Amsterdam (maart 2016): 10.700 woonruimtes.
- De verwachting van [DUWO](#) is dat het tekort tot 2024 kan oplopen tot 14.240

VI. Conclusie

"Kunnen mijn dochters dan na hun studie in Amsterdam terecht?"

Als het niet de studenten zijn die klagen over de woningmarkt in Amsterdam, dan zijn het wel de mensen die er niet kunnen wonen omdat de woningen verhuurd worden aan de duizenden rolkoffer sleurende, warme wafel vretende, sexmuseum bezoekende toeristen die Amsterdam jaarlijks aandoen.

VII. Contactinformatie experts

Naam	Telefoon	Email
Johan Conijn (hoogleraar woningmarkt)	030-232 0480 (bedrijfstelefoon)	J.B.S.Conijn@uva.nl
Voormalig voorzitter MVA*	020-6727074 (bedrijfstelefoon) /	

*MVA is Makelaarsvereniging Amsterdam

Beide zijn nog **NIET** benaderd