

Voorwoord





Inhoud

VOORWOORD

Voorwoord Makelaarsvereniging Amsterdam

Als voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) ben ik erg blij met de zevende uitgave van de woningmarktrapportage Woon Amsterdam 2012. Door de samenwerking met de Dienst Belastingen van de Gemeente Amsterdam (DGBA) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties ontstaat een echt totaalbeeld van de Amsterdamse woningmarkt. Voor u als lezer een unieke mogelijkheid om uw eigen conclusie te trekken gebaseerd op basis van “echte” feiten.

De MVA, opgericht in 1877, telt vandaag de dag 470 makelaars verbonden aan 310 kantoren in de regio groot-Amsterdam, lopende van Waterland tot Uithoorn en van Diemen tot aan Aalsmeer. Gezien het grote marktaandeel van de jaarlijkse woningtransacties heeft de MVA-vereniging haar positie en haar deskundigheid in de markt meer dan bewezen. Deze rapportage richt zich zuiver op de stad Amsterdam, het werkgebied van de MVA is beduidend ruimer en daar waar de MVA vorig jaar in *het Parool* meldde dat er in 2011 sinds het uitbreken van de crisis wederom minder woningen (7.014) waren verkocht, zult u in dit rapport merken dat in de stad 6.183 woningen in 2011 zijn verkocht en dat de directe regio rondom Amsterdam (Diemen, Ouder-Amstel, Amstelveen en Abcoude) 831 verkochte woningen voor zijn rekening neemt.

De cijfers van 2012 in deze rapportage zijn tot en met het 3de kwartaal opgenomen, de woningmarkt van vandaag laat van maand tot maand een ander beeld zien, zowel qua voorraad en prijsontwikkeling, als voor wat betreft aantallen transacties. Al dan niet behoud van de verlaagde overdrachtsbelasting, de kabinetsval en de onzekere verkiezingstijd hebben aan dit wisselend beeld een substantiële bijdrage geleverd. Gelet op het beeld tot dusver, is de voorspelling dat het totaal aantal transacties in Amsterdam dit jaar onder de 5.000 zal eindigen. Een gering transactievolume voor een normaliter dynamisch gebied als Amsterdam is. Fikse prijsdalingen in met name het vierde kwartaal van 2011 en het derde kwartaal 2012 zorgden voor een prijsdaling per m² van de gemiddelde verkochte woning van meer dan 10% sinds het 3de kwartaal van 2011. Zeker voor Amsterdam een ongebruikelijk hoog percentage.

Met een totaal, binnen het werkgebied van de MVA, van 4.759 verkooptransacties, 3.660 voor de stad en 1.099 voor de regio, tot en met het 3de kwartaal blijven gelukkig voldoende particulieren op zoek gaan naar een nieuw onderkomen. Het aantal transacties ligt alleen wederom lager dan de voorgaande jaren. Dit heeft niet zozeer te maken met vraaguitval.

De stad is aantrekkelijk om te wonen, en er komen jaarlijks meer mensen Amsterdam in dan dat er vertrekken. De dynamiek en dus de doorstroom op de koopwoningmarkt worden in onze stad hoofdzakelijk bepaald door het al dan niet verkrijgen van financiering. Starters en ZZP'ers, mensen met tijdelijke of flexibele arbeidscontracten kunnen nog maar moeilijk of helemaal geen hypotheek krijgen. Opmerkelijk is het feit dat dit jaar (eind 3de kwartaal) het aanbod te koop staande woningen (7.580) verder sterk is opgelopen. Hiermee kan het gemiddeld aantal verkochte woningen in een kwartaal (1.250) ruim worden bediend. Voor de crisis moesten wij per jaar bijna 3,5 tot 4 keer de voorraad verkopen om aan de blijvende vraagzijde te voldoen, nu 4 jaar na de crisis ligt de factor nog maar tussen de 0,6 tot 0,8 keer. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat veel van die oude voorraad wordt gevormd door woningen die al lang te koop staan en die voor makelaarsbegrippen ‘eigenlijk niet meer mee doen’. Immers, uit de zogenaamde vijfvermodellen blijkt dat woningen die nieuw in voorraad komen en realistisch zijn geprijsd doorgaans vlot verkocht worden. De gemiddelde verkooptijd van een woning in Amsterdam is veel minder dan landelijk.

Kenmerkend voor Amsterdam is dat het eigen woningbezit historisch laag blijft waarbij een alternatief in de huursector voor een gemiddelde Amsterdammer niet eenvoudig te vinden is, zeker met de Europese maatregelen. Voor een gezonde woningmarkt ligt het aantal koopwoningen structureel te laag en de marktpartijen dienen voor de lange termijn hierop in te spelen. Traditioneel spelen verkopende makelaars een belangrijke rol op de woningmarkt, ik blijf benadrukken dat in 35% van de transacties er gebruik wordt gemaakt van een eigen aankopende MVA-makelaar. Door de transparantie op Internet heeft iedereen toegang tot deze markt. Evenwicht in vraag en aanbod, evenwicht in de deskundigheid van de markt tussen verkoper en koper bij het onderhandelen over de prijs en de transparantie van de totale woningmarkt zijn belangrijke voorwaarden voor een goede ontwikkeling van de markt. Nu 4 jaar na het uitbreken van de kredietcrisis heeft de koper in Amsterdam bijzonder veel keus uit een ruim betaalbaar en interessant aanbod. Dus kopers doe er je voordeel mee (als u de financiering kunt rond krijgen)!

Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA)

Eefje Voogd



Inhoud

VOORWOORD

Voorwoord Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam

Het is al weer de zevende editie van WOON Amsterdam. Een rapport dat in een unieke samenwerking met de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) en de Amsterdamse Federatie Woningcorporaties (AFWC) met veel passie en betrokkenheid wordt gemaakt. Het doel is om gezamenlijk ieder jaar inzicht te geven in de meest actuele situatie van de Amsterdamse particuliere koopwoningmarkt en om de verschillende marktvisies in de juiste onderlinge verhoudingen te brengen. Het resultaat ligt voor u.

De WOZ-waarde speelt een belangrijke rol in de particuliere koopwoningmarkt. Vooral omdat de waarde als heffingsmaatstaf dient voor verschillende belastingen. Begin 2013 ontvangt iedere woningeigenaar weer zijn nieuwe WOZ-waarde. De waardepeildatum is in dit geval 1 januari 2012. In een jaar tijd gebeurt er veel op de kopersmarkt, zeker in deze tijden van economische crisis. Op het moment dat woningeigenaren de vastgestelde waarde in 2013 ontvangen, is de situatie op de particuliere koopwoningmarkt ongetwijfeld alweer anders dan op 1 januari 2012. De afgelopen jaren schommelt de markt steeds heftiger van prijsstijgingen naar prijsdalingen. De populariteit en de vraag naar bepaalde typen woningen verandert, en dat heeft zijn weerslag op de jaarlijkse indexcijfers. In dit rapport worden verschillende indexcijfers gepubliceerd. Deze indexcijfers vereisen enige uitleg. De MVA publiceert de thans meest recente kwartaalcijfers en de mediane prijsverandering van uitsluitend de verkochte woningen. De WOZ-index betreft de periode van 1 januari 2011 naar 1 januari 2012 en is de gemiddelde waardeverandering van alle woningen in Amsterdam.

Als we de jaarlijkse marktomstandigheden met elkaar vergelijken zien we een groot verschil tussen de markt van nu en de markt van toen. Dat schept nogal eens verwarring bij veel woningeigenaren als ze hun nieuwe WOZ-waarde ontvangen. Vooral wanneer allerlei partijen hun verschillende indexcijfers over de meest recente marktontwikkelingen via de media publiekelijk bekend maken en deze worden gebruikt om de nieuw ontvangen WOZ-waarde te toetsen.

Het tijdsverschil tussen de actualiteit van de markt op het moment dat men de nieuwe WOZ-waarde ontvangt en de waardepeildatum waarop deze is gebaseerd, kunnen wij niet veranderen. We kunnen het tijdsverschil echter wel overbruggen. Dat doen we door vanaf 2013 kwartaalcijfers te publiceren op onze website en zo de woningeigenaren te laten zien hoe de WOZ-waarde zich per kwartaal binnen een jaar aanpast aan

de steeds veranderende marktomstandigheden. Per kwartaal geven we aan de hand van indexcijfers inzicht in hoe de markt ervoor staat en wat de invloed is op de waarde van specifieke woningen in een buurt, wijk en over de gehele stad. U kunt de meest actuele WOZ-waardeontwikkelingen binnen u eigen gebied vanaf begin 2013 volgen op www.amsterdam.nl/belastingen&heffingen/WOZ/marktanalyse. Een extra service die we u als woningeigenaar graag aanbieden.

De WOZ-waarde die u in 2013 ontvangt is de waarde op 1 januari 2012. Uw vorige WOZ-waarde was gebaseerd op 1 januari 2011. Het laatste anderhalf jaar vanaf 1 januari 2011 is de markt weer behoorlijk op zijn retour. Dat zien we terug in het niveau van de verkoopprijzen, de doorlooptijd, de verschuiving van de vraag naar goedkopere woningen en het aantal verkochte woningen. Maar we kijken ook naar het groeiende aanbod dat maar niet verkocht wordt voor de vraagprijzen. Bij het bepalen van de WOZ-waarde neemt DBGA de aanbodontwikkelingen, de gerealiseerde verkoopprijzen en veranderende de marktomstandigheden van de afgelopen anderhalf jaar in haar waardeoordeel per 1 januari 2012 mee. Dit resulteert uiteindelijk in een gemiddelde waardedaling van alle woningen in Amsterdam. De gemiddelde WOZ-waarde per 1 januari 2012 van alle woningen in Amsterdam is ten opzichte van 1 januari 2011 met 3,8% gedaald. Op 1 januari 2011 lag de gemiddelde WOZ-waarde nog rond de € 250.000. Per 1 januari 2012 ligt de gemiddelde WOZ-waarde rond de € 240.000. Het effect van de waardedaling op het OZB-tarief is navenant. De gemeente Amsterdam streeft ieder jaar naar gelijke OZB-opbrengsten. Volgens de gebruikelijke gedragslijn zal het OZB-tarief daarom worden gecompenseerd met de gemiddelde waardedaling waarbij nog wel rekening wordt gehouden met de nominale prijsveranderingen. Per individueel geval kan echter altijd sprake zijn van een hoger of lager OZB-bedrag. Dat is onder andere afhankelijk van de marktontwikkelingen van uw woning en de buurt waar u woont. Voor meer informatie verwijs ik u graag naar onze website.

Wij danken wederom de MVA en de AFWC voor de samenwerking in het afgelopen jaar en wensen u behalve veel leesplezier ook veel succes met al uw nieuwe stappen op de Amsterdamse koopwoningmarkt.

P.W. Foss

Sectormanager Gegevensbeheer, Waardebepaling & Heffing



Inhoud

VOORWOORD

Voorwoord Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Wij zijn verheugd om in 2012 als Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties voor het vijfde achtereenvolgende jaar aan te sluiten bij de samenwerking tussen de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam en de Makelaarsvereniging Amsterdam. Deze samenwerking stelt ons in staat gezamenlijk een volledig beeld te schetsen van de koopwoningmarkt in Amsterdam.

De Amsterdamse woningmarkt werd vanaf 2008 stevig geraakt door de economische crisis. De jaren 2010 en 2011 lieten aanvankelijk weer tekenen van licht herstel op de koopmarkt zien. Maar inmiddels is duidelijk dat het einde van de Europese schuldencrisis nog lang niet in zicht is. Tegelijkertijd zijn de eisen van de banken aangescherpt, waardoor het steeds moeilijker is geworden om de financiering rond te krijgen. Daar komt bij dat er veel onzekerheid is bij kopers en verkopers over toekomstige overheidsmaatregelen met betrekking tot de woningmarkt.

De ontwikkelingen werken door in minder verkopen en dalende prijzen. Dat betekent wel dat de betaalbaarheid van koopwoningen toeneemt. Dat geldt zeker voor corporatiewoningen. De verkoopprijs van een gemiddelde corporatiewoning lag in de eerste helft van 2012 op € 160.000, aanzienlijk onder het gemiddelde van bestaande koopwoningen. De verkoop van corporatiewoningen zorgt voor een segment op de Amsterdamse woningmarkt, dat aantrekkelijk is geprijsd. Verkoop van huurwoningen levert zodoende een belangrijke bijdrage aan het bedienen van de middeninkomens in de stad. In 2011 was 94 procent van alle door corporaties verkochte woningen bereikbaar voor de middeninkomens. Voor jongeren en starters kan het kopen van een sociale huurwoning een aantrekkelijke optie zijn. Van de kopers van corporatiewoningen is 65% jonger dan 35 jaar en 18% jonger dan 26. Het aandeel jongeren ligt bij de kopers van verkochte sociale huurwoningen zelfs hoger dan bij de huurders van vrijgekomen sociale huurwoningen. Dat wordt mede veroorzaakt door de relatief lage verkoopprijzen in combinatie met de lange wachttijden in de huursector.

Op 14 september 2012 is de eerste Koopgarantwoning aangeboden in Amsterdam. Met Koopgarant worden koopwoningen beter bereikbaar voor lage- en middeninkomens. Het biedt de koper een korting op de koopprijs van 15 tot 25 procent. Bovendien krijgt een koper de zekerheid dat de woningcorporatie de woning weer van hem terugkoopt als hij verhuist. Koopgarant is tot stand gekomen in samenwerking met gemeente Amsterdam, de Belastingdienst en Op Maat, licentiehouder en bedenker van deze regeling.

Wij hopen als Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties met onze bijdrage aan deze rapportage het inzicht in de ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt te vergroten. Ook in de komende jaren zetten wij onze samenwerking met de Dienst Belastingen en de Makelaarsvereniging Amsterdam graag voort.

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Hans van Harten

directeur