

VJ Commentaar: Liever bieden op populaire nieuwbouw dan loten

21-04-2017 10:18

Het is weer raak: opnieuw is ophef over de gang van zaken op de overspannen hoofdstedelijke woningmarkt. En dat terwijl een woningontwikkelaar precies het juiste deed: bieden op zijn product in plaats van loten.

Wat is er aan de hand? In Amsterdam-Noord is ontwikkelaar Kade Noord bv overgegaan tot bieden op de nog te bouwen [47 nieuwbouwwoningen – variërend van 57-119 m2](#) - die ingetekend staan op een reepje grond vlakbij de populaire NDSM-werf. Wie de verkoopsite bekijkt, ziet prijzen vanaf €185.000 tot €320.000 langskomen. Zeer redelijke prijzen voor Amsterdamse begrippen, maar wel verkocht op basis van recht van erfpacht. Niets aan de hand, zou je zeggen.

Toch wel. Het blijken slechts vanafprijzen te zijn. Er kan namelijk op geboden worden. De ontwikkelaar besloot tot biedingen over te gaan toen de betrokken makelaars in zeer korte tijd rond de duizend reacties binnenkregen van belangstellenden die wel trek hadden in één van de 47 woningen.

Niet gebruikelijk

Het is tot nu toe totaal niet gebruikelijk om op nieuwbouw te bieden. De ontwikkelaar bepaalt zelf de verkoopprijs dat voornamelijk afhangt van de afgenomen grond en de bouwkosten plus de marge. In dit geval waarbij de ontwikkelaar overspoeld wordt door reacties is het een terecht besluit om over te gaan op biedingen. Wie het meeste biedt kan de woning krijgen. Dat was al heel lang zo met vastgoedveilingen, maar met een compleet nieuwbouwproject is dat naar mijn weten nog niet eerder voorgekomen.

Politici, maar ook de Vereniging Eigen Huis, spraken er schande van. Zij vinden dat op die manier de nieuwbouwhuizen nog duurder worden en komen starters helemaal niet meer binnen de ring van Amsterdam aan de bak. De getergde ontwikkelaar van Kade Noord zei hierop terecht voor de lokale televisieomroep AT5 dat 'als je in Amsterdam wil beginnen, dan moet je meer gaan betalen'. Dat is zo: Amsterdam groeit langzamerhand uit tot een klein Londen met bijpassende hoge woningprijzen en -huren. Dat is de harde werkelijkheid waar we nu mee moeten zien te dealen. Kritiek van bezorgde politici die hun stemmers niet meer in de hoofdstad kunnen huisvesten, haalt dan weinig uit.

Dubbelfeestje



Toevallig was ik donderdagmiddag aanwezig bij de feestelijke opening van het nieuwe hoofdkantoor van Being Development in Amsterdam-Noord, vlakbij het hierboven bediscussieerde project van Kade Noord. Voor Being Development, een supersnel groeiende

ontwikkelaar van de oprichters Dirk Dekker en Bas van Dam, was het die dag een dubbelfeestje: niet alleen het nieuwe kantoor, maar ook de lang verwachte verkoop van hun prestigieuze [hotelproject nhow Amsterdam RAI aan Axa en een Deens fonds](#) werd die dag bekend gemaakt. Enkele andere aanwezige ontwikkelaars vertelde mij dat nu al sommige nieuwbouwwoningen in Amsterdam-Noord voor een recordniveau van €5200 per m2 zijn verkocht.

Geen flauwekul meer

Als we dit prijsniveau toepassen bij het project Kade Noord, dan zouden de biedingen voor de kleinste woningen kunnen oplopen tot €290.000 en €610.000 voor de ruimste woningtypen (zie impressie in tekst). Zo'n vaart zal het vast nog niet lopen, maar het is wel een indicatie waar het naar toe kan gaan. Wat mij betreft mag op alle populaire nieuwbouwprojecten worden geboden: een betere indicatie van de marktprijs is er niet. Wel vind ik dat het biedproces transparant dient te zijn. Iedere bieder moet op internet kunnen zien wat het tot dan toe hoogste bod is. Die flauwekul met biedingen in enveloppen bij de notaris mag wat mij betreft zo snel mogelijk verdwijnen.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur VJ

Rogier Hentenaar