

Blog: 'Amsterdam wil het woningdelen weer mogelijk maken, wie volgt?'

08-06-2022 13:00

In zijn blog bespreekt Fred Tromp de contradicties op de woningmarkt. Enerzijds is er een woningtekort, maar mensen die een woning willen delen worden in veel steden belemmerd door beperkingen, opgelegd door de (lokale) overheid. Maar het lijkt erop dat Amsterdam het tij wil keren en woningdelen door drie personen weer toe wil staan.

Coliving is ontstaan in een periode waarin de vastgoedprijzen met dubbele cijfers stegen. De lage rentestand in de afgelopen 10 jaar heeft een enorm opdrijvend effect gehad. Het vinden van een leuke koopwoning in de stad was nooit eenvoudig maar is in deze periode simpelweg onbereikbaar geworden voor grote groepen kopers.

Als je niet kunt kopen dan ga je huren en helemaal als je aan het begin van je wooncarriere staat. Maar de sociale sector zit al tijden op slot met lange wachtlijsten. De vrije sector markt in Nederland is wel toegenomen maar blijft klein met 7% van de totale woningen in Nederland. Na de temperingen als gevolg van corona, vertoont de huurmarkt weer de vertrouwde stijgingen. Het vinden van een geschikte huurwoning wordt steeds moeilijker.

Kleine betaalbare appartementen

Om de betaalbaarheid te bevorderen reageert de markt door steeds kleinere appartementen te bouwen. Ter compensatie worden grotere gemeenschappelijke ruimten aangeboden. Anderzijds besluiten veel jongeren met 3 of 4 vrienden een woning te betrekken. Zie hier het ontstaan van Coliving.

In 2020 verschijnt het CBRE publicatie Europe Coliving Report. Coliving wordt daarin een grote toekomst toegedicht. CBRE definieert Coliving als het gebruik van een prive-woonruimte aangevuld met met gemeenschappelijke ruimten. De "community" is een belangrijke toegevoegde waarde.

De belangrijkste redenen voor de stijgende vraag zijn volgens de onderzoekers:

1. De trek naar de grote stad onder jonge professionals neemt nog steeds toe. 75% van de EU bevolking woont in een stedelijk gebied en naar verwachting zal dit groeien naar 84% in 2050. De banengroei vindt voornamelijk plaats in de grote steden.
2. De betaalbaarheid. Waar het eigen woningbezit steeds verder wegdrijft van de gemiddelde jonge werker, is huren de enige andere optie. Maar ook huurwoningen zijn grotendeels onbereikbaar geworden, dat geldt voor de sociale en de vrije sector woningen.
3. Sociale veranderingen. Gebeurtenissen die mensen aanzetten tot kopen zoals trouwen en het krijgen van kinderen vinden steeds later plaats, dit geldt met name voor vrouwen. Technologie en social media veroorzaken toenemende eenzaamheid.

Vervolgens worden de meest interessante Europese steden geanalyseerd en vergeleken. Londen en Amsterdam, Madrid, Milaan en Wenen hebben de beste papieren.

Lijst met beperkingen

Toch komt Coliving in de grote steden in Nederland maar moeizaam tot stand. In 2019 maakt het gemeentebestuur van Amsterdam Coliving onmogelijk door maximaal twee personen (niet zijnde één huishouden) per woning toe te staan. Al snel volgen Den Haag, Rotterdam en andere steden met vergelijkbare

beperkingen. Grotere woningen die door meerdere personen bewoond worden, het zogenaamde woningdelen, is geen uitweg meer voor de huurwoningzoeker. En in mei van dit jaar lanceert onze minister van Volkshuisvesting zijn plan om het puntensysteem op te trekken. Dit zal het bouwen van kleine appartementen onaantrekkelijk maken.

Deze beperkingen zullen de tekorten op de huurmarkt alleen maar doen toenemen en dan vooral in de grote steden. Prijsregulering lijkt een belangrijker doel te zijn dan het oplossen van het woningtekort. Wat gaat de overheid nog meer bedenken om de huurmarkt helemaal tot stilstand te brengen?

Kennelijk hebben de heren en dames politici in Amsterdam dit gevaar ook gezien. Onlangs werd het Amsterdams Akkoord gepresenteerd door PvdA, Groen-Links en D66. De coalitie wil het woningdelen voor drie personen weer mogelijk maken. Het is te hopen dat de andere grote steden snel volgen.

- ✘ De **woningnood** onder studenten, jongeren en starters moet verlicht worden, daarom blijven we specifiek voor deze groepen bouwen. Ook gaan we het woningdeel-beleid evalueren om te bezien hoe we woningdelen met 3 personen eenvoudiger kunnen maken. Bijvoorbeeld door knellende voorwaarden te schrappen en te onderzoeken of er gedifferentieerd kan worden met quota. We bestrijden verkamering en vinden het belangrijk dat de balans op de woningmarkt gewaarborgd blijft door middel van quota. We gaan in gesprek met corporaties op welke wijze zij meer ruimte kunnen bieden voor friendscontracten in vrije sector woningen.

Bron: [Coalitieakkoord Amsterdam 2022-2026](#)

Fred Tromp is Managing Partner bij [Dam Coliving](#).

Redactie