

LEEF!

WOONSPECIAL
VAN AMSTERDAM
OKTOBER 2020

WONEN • BOUWEN • HUREN • KOPEN • INTERIEUR • GROEN • TRENDS



OVER DE WONINGMARKT

Steeds meer Amsterdammers zoeken het buiten de stad.

'Te druk, sleets en vies.'



HENK SPAAN denkt terug aan de kolenkachel. 'De basis van houtvuur wordt gevormd door proppen van oude kranten. Ook daarom zal de gedrukte krant blijven bestaan.'



HOGERE HUREN EN MINDER AANBOD

Grote en hele kleine ontwikkelaars verknippen panden tot kamertjes.



Op zoek naar de perfecte bureaustoel?

Juist in deze tijden van thuiswerken is het belangrijk om goed te zitten. In onze winkel staat een prachtige collectie ergonomische stoelen van topmerken, uit voorraad leverbaar. Kom vooral langs voor deskundig advies en om te ervaren welke stoel precies bij jou past. Daarnaast leveren we perfect instelbare hoog-laag bureaus voor staand of zittend werken.

Thuiswerken is zo comfortabel



**Scholtens
werkplek**



Afbeelding: de iconische Herman Miller Aeron 2 bureaustoel



HAG

ROVO
B E N E L U X



HermanMiller

Openingstijden winkel
maandag t/m vrijdag: 09.00 - 17.30 uur
zaterdag 10.00 - 16.00 uur
zondag gesloten

Uburglaan 467, Amsterdam
+31 (0)20 423 4100
info@scholtenswerkplek.nl
www.scholtenswerkplek.nl

WONINGMARKT OOST

‘Buiten de stad woon je ruimer en goedkoper’

In Amsterdam-Oost wordt driftig gebouwd, maar die nieuwbouwwoningen zijn vaak klein en altijd duur. Biedt de regio soelaas? Steeds meer Amsterdammers zoeken het buiten de stad. In Purmerend, Muiden of Almere zijn woningen ruimer en aanzienlijk goedkoper.

Vanuit mijn huis op zeshoog in de Indische Buurt in Oost heb ik zicht op tientallen bouwkransen. Er wordt driftig gebouwd. In het Amstelkwartier, op Oostenburg, Cruquius, Zeeburgereiland en op eilandenarchipel IJburg. Nieuwbouwmakelaars verhalen trots over iconische woongebouwen op bijzondere plekken. Zij prijzen appartementen aan met veel zon, ruime balkons en een prachtig uitzicht. Dat klinkt goed, maar de realiteit is hard. Een urban appartement (112 m²) met twee slaapkamers kent een vraagprijs van bijna negen ton, exclusief vierduizend euro erfpacht per jaar. En zonder parkeerplek. Voor veel gezinnen of jonge woningzoekenden met (nog) niet zo'n hoog inkomen zijn dergelijke appartementen, ondanks de aanhoudend dalende hypotheekrente, onbereikbaar. Kleinere woningen zijn goedkoper, maar dan past het bescheiden oppervlak niet bij de woonwensen.

Hoge huizenprijzen

De bestaande koopwoningmarkt biedt woningzoekenden met niet zo'n royale beurs evenmin soelaas. Uit de jongste marktcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars blijkt dat bestaande koopwoningen in Amsterdam niet meer zo hard in prijs stijgen als de afgelopen jaren. Van een prijsdaling is echter geen sprake: in het laatste kwartaal lag het prijsniveau per vierkante meter vrijwel op hetzelfde niveau als een kwartaal eerder. Voor een gemiddelde woning in Amsterdam-Oost moet per vierkante meter 5.658 euro worden betaald.

Bovendien is in Amsterdam onverminderd sprake van krapte op de woningmarkt. Er staan wel meer woningen te koop. Het ruimere aanbod is volgens de makelaarsvereniging het gevolg van naar huis terugkerende buitenlandse kenniswerkers. Na de corona-uitbraak is er hier voor hen minder emplot. Ook komen vaker woningen in verkoop die eerst als dure huurwoning of vakantieverblijf werden 'vermarkt', maar dat maakt in Oost nauwelijks verschil. In vergelijking met een jaar geleden kan een potentiële koper kiezen uit minder dan drie woningen.

Coronacrisis

Woningen zijn hier te duur, te klein of sluiten niet bij de woonwensen aan. Daarom richten steeds meer Amsterdammers in hun zoektocht naar een woning de blik op plekken buiten de hoofdstad. Uit onderzoek van woning-site Funda blijkt dat ruim 1 op de 5 Randstedelijke woningzoekenden geïnteresseerd is in een woning buiten de stad. De uitbraak van covid-19 speelt daarbij een rol. Mocht de uitbraak van het virus langer aanhouden, dan zeggen nog meer mensen Mokum te willen verlaten. De toenemende verhuisgeneigdheid heeft te maken met de drukte in de stad. En met de kwaliteit van de leefomgeving. Amsterdam wordt vaker sleets en vies gevonden. Het ontbreekt er aan voldoende groene plekken. Bovendien werken sinds de coronacrisis meer mensen vaker thuis. Zij zijn bereid om een of twee dagen in de week wat meer reistijd te hebben, als daar meer rust en meer ruimte tegenover staat. Ook groeit de vestigingscirkel.



De Javastraat in de Indische buurt. De toenemende verhuisgeneigdheid heeft te maken met de drukte in de stad. En met de kwaliteit van de leefomgeving. Amsterdam wordt vaker sleets en vies gevonden. Het ontbreekt er aan voldoende groene plekken.

De afstand tot de hoofdstad wordt geleidelijk aan ruimer. Gemiddeld genomen vestigen vertrekkende Amsterdammers zich op een afstand van ruim dertig kilometer van de hoofdstad.

Geen koopjes

Buiten de stad gaat het niet om 'koopjes'. Voor een nieuwbouweengezinswoning aan het IJmeer bij Muiden met jawel, een diepe tuin, moet een kleine zes ton worden neergeteld. In Wheermolen, één van de groenste wijken van Purmerend, zijn nieuwbouwappartementen van zo'n honderd vierkante meter te koop voor minder dan vier ton. Of neem de bestaande woningmarkt. Een vijftien jaar oude rijwoning in de Stripheldenbuurt in Almere – met vier slaapkamers aantrekkelijk voor een gezin – kost er nog geen drie ton. Niet niks, maar in Oost lukt dat voor die prijs zeker niet.

Door Bert Pots

licht en meubels

Javastraat 133/141 AMSTERDAM
www.lichtenmeubels.nl

500 m² showroom met
design, inspiratie en
woontrends

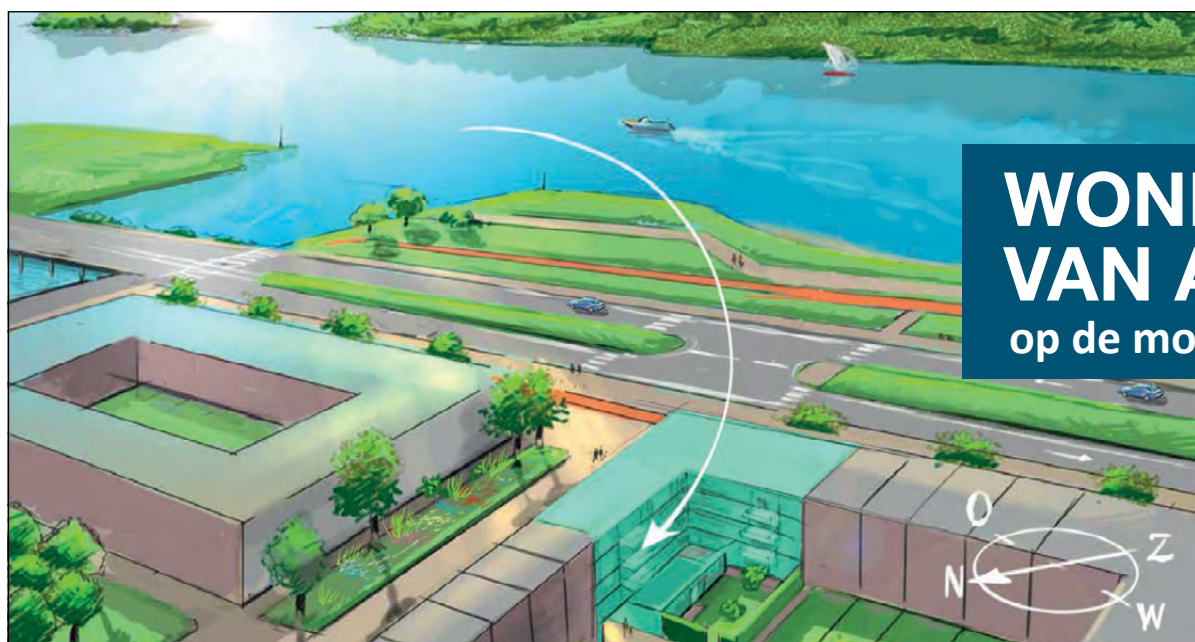
openingstijden: di t/m vr 12:00 - 19:00 uur
za + zo 12:00 - 17:00 uur

- Kasten op maat
- Lundia
- Dutch design meubels
- Design verlichting



Bezoek dé design woonwinkel van Amsterdam-Oost

Ook in het weekend open: zaterdag en zondag van 12 tot 17 uur



WONEN AAN DE RAND VAN AMSTERDAM

op de mooiste locatie van Centrum-eiland!

Bouwgroep TopNotch ontwikkelt en bouwt op de hoek Strandeilandlaan/Quashibastraat ruime loft-appartementen; een duurzaam gebouw op Centrum-eiland IJburg met oa. zonnepanelen, vloerverwarming/koeling en high-end isolatie.

- Nog 2 lofts van ca. 148m² beschikbaar! (Quashibastraat kant)
- Plafond-hoogte 3 meter netto.
- Zonnige buitenruimte 12m² op het zuiden.
- Serre-uitbouw met zicht op Forteiland Pampus.

Naast je eigen loft beschikt het gebouw ook over gemeenschappelijke faciliteiten zoals een multifunctioneel 'atelier', parkeergarage, binnentuin, daktuin én een dakterras met magnifiek uitzicht over het IJsselmeer. Prijzen casco Loft-appartementen vanaf € 539.000,- v.o.n. Start bouw december 2020 – oplevering casco najaar 2021.

**VOOR MEER INFORMATIE
OF PERSOONLIJK GESPREK:**
INFO@BOUWGROEPTOPNOTCH.NL
WWW.BOUWGROEPTOPNOTCH.NL



**NOG 2 LOFTS
BESCHIKBAAR!**



‘Houtjes hakken,’ noemde mijn vader het.

Als het winter werd en de kolenkachel aan moest, hakte hij houtjes. Op een krant deed hij dat, in de kamer of beneden in de fietsenbox. Zoals bij alle rituelen die mijn vader uitvoerde, of hij zich ’s morgens aan het scheren was, zijn enkels intapete voor het voetballen, bloedworst bakte op zaterdag, of houtjes hakte, ontging me geen detail. Daarom weten kinderen alles van hun ouders: het observatievermogen staat altijd aan, ook al kijken ze niet. Onder in de kolenkachel legde mijn vader proppen krantenpapier, daarop de gehakte houtjes en als de vlam er lekker in zat een eerste hoeveelheid antraciet. Drietjes moesten het zijn, elk jaar besteld bij de kolenboer die mijn moeder met angst en beven zag komen. Alles aan het grote lijf van de kolenboer gaf inktzwart gruis af en de gang was nauw.

Ik hak geen houtjes voor mijn kachel. De hakhoutjes koop ik in de supermarkt. Kolen stook ik niet, nooit gedaan. Wel wordt de basis van het houtvuur nog altijd gevormd door proppen van oude kranten. Ook daarom zal de gedrukte krant altijd blijven. Een online pagina kun je niet aansteken.

Het hout wordt geleverd door een bedrijf in het dorp: grote blokken eikenhout van vijftig centimeter zijn het. Elke dag loop ik naar beneden om er een stuk of vijf van de stapel te halen. Het houtbedrijf heeft mensen in dienst die formidabel kunnen stapelen. Aan de vorm van het blok zien ze of het in de lengte of in de breedte moet worden gelegd. Ik heb dat talloze keren bestudeerd. Ook bestudeerde ik onlangs een houtkachelsite. Nu heb ik een goed geïsoleerde open haard waarin de kachel staat, met een schoorsteen om je vingers bij af te likken, dus wie zal mij wat vertellen over milieuvriendelijk stoken? Die site dus. Van het meeste wat ik deed deugde niks. Met name de techniek van aansteken was fout. Men adviseerde de Zwitserse methode: leg de grootste blokken onderop, daarna de middelgrote en het aanmaakhout plus de krantenproppen daar weer op. Ik dacht aan mijn vader die nu tweeëndertig jaar dood is en schudde mijn hoofd. De aanmaakhoutjes gaan onderop. Uit respect.

Museum Tot Zover koopt doodsportret van Nicolaes Maes

Tot Zover, het Amsterdamse museum over leven en dood bij De Nieuwe Ooster, heeft op een Zwitserse veiling zijn slag geslagen door een schilderij van de zeventiende-eeuwse meester Nicolaes Maes te kopen. Het gaat om een doodsportret van een kindje uit circa 1671. Zo voegt het museum een werk van een topschilder toe aan zijn collectie.

Schilderijen van grootheden als Rembrandt-leerling Nicolaes Maes (1634-1693) zijn normaal niet haalbaar voor het kleine Amsterdamse museum en directeur Guus Sluiter spreekt daarom van een grote stunt. Dankzij een tip van het Dordrechts Museum werd men op de veiling geattendeerd. “Het werk past niet in hun collectie maar ze vonden wel dat het werk terug moest naar een Nederlands museum. Het past perfect in onze collectie gedenkcultuur. Ons geluk was bovendien dat voor dergelijke portretten de markt klein is, zelfs al zijn ze gemaakt door een grote meneer als Maes. Dat maakte het betaalbaar.”

Op het portret is een dreumes te zien, een meisje, de ogen half gesloten. Dit geeft aan dat het kind niet dood geboren is, maar nog een tijd heeft geleefd. Dat het kindje overleden is blijkt uit de bloemenkrans op het hoofd, een zogeheten ‘hoetje’, dat beschermt tegen het kwaad. Het museum was al langer op zoek naar een aansprekend schilderij van een overleden kindje, ook om een brug te maken naar vergelijkbare foto’s uit de collectie. Zie totzover.nl.



PONTJE ZEEBURGEREILAND - SPORENBURG

‘Aanlandpunten’ vrijgegeven voor inspraak

In afwachting van een brug komt er een tijdelijke pontverbinding tussen Zeeburgereiland en het Oostelijk Havengebied. Uit onderzoek door de gemeente blijkt dat de verbinding Sluisbuurt-Kop Sporenburg de beste route is. De vaartijd is kort en veilig, de fietsroute is geschikt en het meest logisch. De verbinding tussen oud en nieuw Oost is hard nodig, vindt de gemeente. Op Zeeburgereiland en IJburg komen steeds meer mensen wonen, en het Oostelijk Havengebied verandert langzaam van een oostelijke in een centrale wijk. Het fietsverkeer tussen al deze gebieden zal de komende jaren nog veel meer toenemen, een extra verbinding kan deze stroom opvangen.

Het onderzoek en de aanlandpunten liggen tot en met 20 november ter inzage. Zie amsterdam.nl/pontverbinding.

OVER HYPOTHEKEN, HYPOTHEEKRENTEN EN HET BELANG VAN PROFESSIONEEL ADVIES

Ben jij al op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt?

Corona houdt de wereld stevig in zijn greep, maar toch is er op woning- en hypotheekgebied volop beweging. Wij gaan in gesprek met Bastiaan Pouw, franchisenemer van De Hypotheker Amsterdam Oost, over de belangrijkste ontwikkelingen en veranderingen van de afgelopen tijd. Want dat zijn er nogal wat! Bastiaan vertelt: "We hebben bewogen maanden achter de rug en ik merk dat veel mensen met vragen rondlopen. In dit artikel zal ik de meest gestelde vragen beantwoorden."



Bastiaan Pouw, franchisenemer van De Hypotheker Amsterdam Oost

Is het moeilijker om in deze tijden een hypotheek te krijgen?

"Het klopt dat banken zorgvuldiger kijken naar inkomensgegevens en dat de doorlooptijden van sommige banken wat langer zijn, maar wij ervaren niet dat het lastiger is om daadwerkelijk een hypotheek te krijgen. Wel is het voor ons nog belangrijker geworden om vooraf de inkomenssituatie van onze klanten tot in detail in beeld te brengen. Er zullen daarom mogelijk meer vragen dan normaal gesteld worden, maar met een plausibel verhaal lukt het prima om in deze tijd een hypotheek te krijgen."

Hoe zit het met de huidige hypotheekrente?

"Door de onzekerheid die uit de start van de coronacrisis voortkwam, leek het er even op dat de trend van rentedaling ten einde was gekomen en is deze ook iets gestegen. Sinds augustus zien we de rente toch weer verder dalen en is hij voor kortere looptijden inmiddels zelfs gedaald tot onder de 1%. De verwachting is dat deze daling de komende periode verder doorzet."

Is dit dan een gunstig moment om mijn hypotheek over te sluiten?

"Jazeker! Oversluiten met deze rente is heel interessant. Zo kun je namelijk ook van deze historisch lage rente profiteren ook al heb je al een koopwoning en ben je niet van plan om te gaan verhuizen. Wij hebben klanten die zelfs van €2.500 aan maandlasten naar €1.300 per maand gingen na het oversluiten van hun hypotheek. Terwijl ze een rente kozen voor twintig of dertig jaar vast. Met oversluiten kun je dus zo duizenden euro's per jaar besparen."

Maar krijg je dan geen boete als je je hypotheek oversluit?

"Je betaalt in veel gevallen een boete als je ervoor kiest om je hypotheek vroegtijdig over te sluiten, maar vaak weegt deze lang niet op tegen de besparingen die het oversluiten oplevert. Uiteraard hangt de hoogte van de boete af van jouw persoonlijke omstandigheden. Onze hypotheekadviseurs nemen je situatie graag onder de loep om te kijken of oversluiten voor jou ook interessant kan zijn."

Klopt het dat kopers tussen de 18 en 35 jaar vanaf 2021 geen overdrachtsbelasting meer hoeven te betalen?

"Dat klopt. Op dit moment betaal je bij het kopen van een huis twee procent overdrachtsbelasting. Bij een huis van €300.000 is dit dan bijvoorbeeld €6.000, die uit eigen zak betaald moet worden. Deze belasting zal volgend jaar komen te vervallen voor iedereen tussen de 18 en 35 jaar die voor het eerst gebruik maakt van deze regeling."

Bastiaan Pouw: "Wij hebben klanten die na het oversluiten van hun hypotheek, duizenden euro's per jaar besparen."

Tot slot, heb je nog een tip voor woningzoekenden?

"Laat je altijd adviseren door een professional. Je kunt tegenwoordig op iedere willekeurige website laten berekenen wat je maximaal te lenen bedrag is, maar die sites geven lang niet altijd de werkelijkheid weer. Iedere geldverstrekker rekent weer anders en vaak is er meer mogelijk als je de regels slim toepast. Mijn advies is dus om je door een deskundig hypotheekadviseur te laten begeleiden, want dit kan echt veel uitmaken."

Ben je benieuwd naar wat Bastiaan en zijn team voor jou kunnen betekenen? Maak dan snel een afspraak voor een vrijblijvend oriëntatiegesprek om jouw situatie en mogelijkheden in kaart te brengen.



Het team van De Hypotheker Amsterdam Oost.



Jazeker. De Hypotheker.

DE HYPOTHEKER AMSTERDAM OOST

Middenweg 241

020 462 40 30

www.hypotheker.nl/1428

VERKAMERING VAN HUURPANDEN ZIT WONINGZOEKENDE IN DE WEG

De woningmarkt in Oost is het speelveld van de allergrootste en de hele kleine belegger. Hun investeringen leiden tot hogere huren en minder aanbod, waardoor de spreekwoordelijke onderwijzer of agent ook in Oost minder kans op een (huur)huis maakt. Honderden huizen zijn de afgelopen maanden officieel omgezet van verdieping naar kamers per verdieping.

Honderden huizen in kamers opgeknipt

Soms zijn hele panden 'verkamerd', zoals de Pretoriusstraat 63 in de Transvaalbuurt. Tussen februari en mei van dit jaar heeft de eigenaar gemeentelijke toestemming gekregen om het hele pand – van huis tot vier hoog – in kamers op te knippen en zo te verhuren. In plaats van vijf verdiepingen zijn er nu achttien kamers. De eigenaar van Pretoriusstraat 63 is PEC Tangerine dat weer in handen is van PEC Holdings, dat zich net als veel andere grote beleggers in Luxemburg bevindt. Pretoriusstraat 63 zat in een pakketje vastgoed waarvoor PEC Tangerine in 2018 bijna 19 miljoen euro heeft betaald. De verkamering moet (en zal) ervoor zorgen dat deze investering zich makkelijk terugbetaalt.

Maar er is niet alleen groot geld, er is ook klein geld. Een mooi voorbeeld hiervan is Formosastraat 55 drie hoog in de Indische Buurt. Sinds 2016 is Thomas van Holder eigenaar van (een stukje van) deze verdieping. Deze 'studio' van 29 vierkante meter weet hij voor 1.250 euro inclusief kosten te verhuren.

Vorig jaar had Thomas geld nodig om deze aankoop te herfinancieren en meldde hij zich – met succes – op de crowdfunding-site SamenInGeld. Dat leverde hem in niet al te lange tijd iets meer dan twee ton op van 91 financiers. 91 kleine beleggers dus die elk gemiddeld ruim tweeduizend euro in deze studio hebben gestoken.

De Pretoriusstraat 63 is in het vizier van de gemeente, want voor dat adres zijn vergunningen afgegeven. Vijf stuks, van de in totaal bijna 2300 vergunningen (verdeeld over 14 wijken) die de gemeente voor Oost heeft uitgetrokken voor verkamering. Die 2300 vergunningen zijn ook bedoeld om bestaande verkamering te 'legaliseren'. Volgens de laatste telling was dit voorjaar ruwweg een derde van het maximum aantal al vergeven. Af te lezen aan het aantal nadien gepubliceerde vergunningen is de verkamering de laatste maanden gewoon doorgegaan. Net als trouwens de vergunningen voor vakantieverblijf in Oost (enkele tientallen) en voor B&B's (niet heel erg veel).

De Formosastraat 55 valt buiten het zichtveld van de gemeentelijke vergunners en handhavers en (daarmee) ook buiten het schietveld van de politiek. Thomas van Holder zal niet de enige zijn die de Amsterdamse woningmarkt als zijn werkveld beschouwt. Er zullen nog veel meer kleine beleggers zijn die hun spaargeld liever uitlenen aan zulke Thomassen om er 4 of 5% rente over te vangen in plaats van het te laten verpieteren op de bank. Het afkomen van de woningmarkt (ook) in Oost zal dus nog wel even doorgaan.

Door Harko van den Hende



Boven: Formosastraat.
Links: Ook bewoners van Steigereiland-Zuid zien de 'verhokking' van hun wijk in sneltreinvaart toenemen. In een ingezonden brief: 'Het merendeel van de vrijkomende huizen wordt gekocht door pandjesbazen, die de panden verder uitbouwen/ophogen en vervolgens opdelen in kleine appartementen die doorgaans kort worden verhuurd.' De bewoners maken zich zorgen over overlast, volgebouwde tuinen, verloedering en aantasting van de leefbaarheid.

17 windmolens in Amsterdam, maar waar?

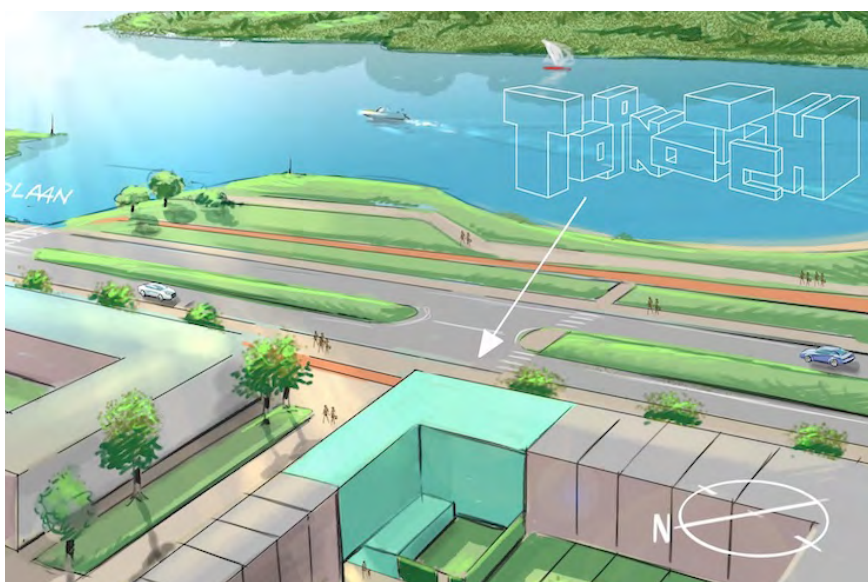
Amsterdam heeft zich ten doel gesteld om in 2030 voor tachtig procent van de huishoudens duurzaam elektriciteit op te wekken via zonnepanelen en windenergie. En heeft daarom het plan opgevat om zeventien windmolens in de stad te plaatsen. De vraag is nog even waar precies. Je kunt hierover nu digitaal vragen stellen en inspreken.

Er zijn vijf 'interactieve avondsessies' gepland. Per avond, van 19.30-21.30 uur, zijn 48 online plaatsen beschikbaar. Deze worden onder aanmelders verloot. Locatie Gaasperplas en Diemerscheg wordt 3 november besproken, op 5 november is IJburg-Sciencepark-Zeeburgereiland aan de beurt, Havengebied-Brettenzone komt op 9 november aan bod, Amstelscheg (Zuid)-Amstel III-omgeving op 10 november en tenslotte op 12 november de strook ten noorden van de Ring A10 Noord.

Aanmelden kan via <https://formulier.amsterdam.nl/thema/wonen/online-bijeenkomst-windenergie/Aanmelden/>.

Op 7 december om 19.30 uur is er een online informatiebijeenkomst met wethouder Duurzaamheid Marieke van Doorninck.

Op amsterdam.nl vind je het bericht hierover met de aanmeldlink.



Kom wonen op de mooiste plek van Centumeiland!

Marc Heldens en Annemiek Klijn van TopNotch zijn zeer enthousiast over hun eigen bouwproject op Centumeiland. "Als leden van een bouwgroep starten wij in december met de bouw van negen loft-appartementen op de hoek van de Strandeilandlaan-Quashibastraat. Er zijn nog twee ruime lofts beschikbaar van circa 148m² woonoppervlakte (aan de kant van de brede Quashibastraat) met een plafondhoogte van 3 meter. Deze lofts hebben op het zuiden een zonnige buitenruimte van ongeveer 12m² en aan de kant van de Quashibastraat een serre-uitbouw met zicht op Forteiland Pampus. Naast deze lofts herbergt het gebouw ook gemeenschappelijke faciliteiten zoals een multifunctioneel 'atelier', parkeergarage, binnentuin, daktuin én een dakterras. Wij verheugen ons al op het magnifieke uitzicht over het IJmeer."

Bouwgroep TopNotch zoekt voor twee lofts nog geïnteresseerde kopers. Neem contact op als je meer informatie wilt ontvangen: info@bouwgroeoptopnotch.nl of kijk op www.bouwgroeoptopnotch.nl.

Advertorial



**Dezelfde service,
duizenden euro's goedkoper**

Maak kennis met Franca:

- Professioneel en persoonlijk.
- Staat altijd voor je klaar.
- Betrokken en gaat voor het beste verkoopresultaat.
- VERKOOPT JOUW WONING vanaf € 1750,00 incl BTW.
- Jij wilt jouw woning verkopen? Zij komt graag langs voor een kennismaking!



06 - 15027762
franca@makelaarvooreenuur.nl
www.makelaarvooreenuur.nl

LEEF!

LEEF! De woonspecial van Amsterdam. Editie 10, 28 oktober 2020

Aan dit nummer werkten mee: Linda van den Dobbelssteen, Harko van den Hende, Bert Pots, Catherine Smit, Henk Spaan.

Uitgever: A'dam en Media, Martijn van den Dobbelssteen, 06 290 40 240

Vormgeving: Studio Potsdam

Druk: Rodi Rotatie

De volgende editie verschijnt in maart 2021.