

Podcast Amsterdamse Handelsgeest - Van de Gouden Eeuw tot Nu

➤ Aflevering 9: Van bakstenen tot belegging: vastgoedontwikkeling in historisch en juridisch perspectief

Hoe ontwikkelt een stad zich in steen en regelgeving? In deze aflevering van *Amsterdamse Handelsgeest* spreekt Hidde Bruinsma met vastgoedadvocaat Jip Spierings en woningmarktonderzoeker Matthijs Korevaar over de bouwwoede van de achttiende eeuw, moderne marktmechanismen en de juridische puzzels achter ieder bouwproject. Van de Herengrachtindex tot de Zuidas, van eeuwigdurende hypotheek tot erfpacht en omgevingsplannen: vastgoed is nooit zomaar baksteen, maar altijd beleid, belegging en betekenis. Een gesprek over bubbels, rendement, bezwaarschriften en de vraag wie er in de toekomst nog huurwoningen bouwt.

Hidde Bruinsma: Jip, laten we beginnen met een prikkelende stelling: we maken het bouwen in Nederland veel te ingewikkeld. Iedereen kan bezwaar maken, waardoor projecten vastlopen. Wat zie jij?

Jip Spierings: Dat herken ik heel goed. Wij begeleiden een groot woningbouwproject net buiten Amsterdam waar telkens dezelfde stichting bezwaar maakt tegen elke vergunning. Daardoor ontstaat veel vertraging. Er zijn honderden mensen die wachten tot ze kunnen bouwen, maar de bezwaarprocedures rekken het soms jaren.

Hidde Bruinsma: Matthijs, dan een stelling voor jou: de Nederlandse huizenmarkt zit in een bubbel die elk moment kan knappen.

Matthijs Korevaar: Dat zie ik anders. We hebben in Nederland een sterke economie, hoge koopkracht en ruime leenmogelijkheden. Daardoor kunnen mensen relatief veel betalen voor een huis. In de huurmarkt droogt het kapitaal wat op, dat klopt, maar een echte crash zoals in het verleden verwacht ik niet. De prijzen zijn hoog, maar niet onverklaarbaar.

Hidde Bruinsma: Laten we eens teruggaan in de tijd. In 1713 barstte er wel degelijk een huizenbubbel. Wat gebeurde er toen?

Matthijs Korevaar: In de 17e eeuw verdienden veel mensen goed aan de handel en belegden ze hun geld vooral in staatsobligaties. Tijdens de Spaanse Successieoorlog gaf de staat veel leningen uit, maar na 1713 stopte dat. Het kapitaal moest ergens heen en ging massaal richting vastgoed. Dat dreef de huizenprijzen snel op, zonder dat de huren meestegen. Klassieke bubbelvorming.



Hidde Bruinsma: Zie je daar nu parallellen mee, Jip?

"Het mooiste aan vastgoed? Je fietst door de stad en ziet gebouwen waar je zelf aan hebt meegewerkt. Dat maakt het juridisch werk tastbaar."

Jip Spierings: Zeker. Ik keek laatst naar de Herengrachtindex, die de huizenprijzen vanaf de 17e eeuw volgt. Toen ik in 2009 een appartement in De Pijp kocht voor €4.500 per vierkante meter dacht ik echt: veel gekker dan dit wordt het niet. Inmiddels is dat bedrag meer dan verdubbeld. De stijging is enorm.

Hidde Bruinsma: Wat verklaart dat volgens jou, Matthijs?

Matthijs Korevaar: De ontwikkeling van de stad en de rente zijn de grote verklaringen. In de jaren '80 was Amsterdam in slechte staat, de rente was hoog, vastgoed was leeg of werd gekraakt. Sindsdien is de stad aantrekkelijker geworden, de rente daalde, en mensen konden makkelijker lenen. Dat jaagt de prijs op. Zelfs toen de rente een paar jaar geleden steeg, daalden de prijzen nauwelijks. En zodra de rente weer daalt, schiet de vraag meteen omhoog.

Hidde Bruinsma: Dus vastgoed wordt vooral vanuit rendement bekeken?

Matthijs Korevaar: Jazeker. Kopers en beleggers kijken naar het bruto aanvangsrendement: hoeveel keer de jaarlijkse huur betaal je voor het pand. Dat bepaalt de waarde. En dat geldt niet alleen voor woningen, maar ook voor kantoren, winkels of logistiek vastgoed.

Hidde Bruinsma: Jip, wat maakt vastgoed juridisch gezien interessant?

Jip Spierings: Het is tastbaar en gelaagd. Je hebt te maken met eigendom, erfpacht, bijzondere lasten, vergunningen, regels vanuit het omgevingsplan. Elk project is een puzzel. Bovendien zie je je werk letterlijk terug in de stad. Als je bijvoorbeeld meewerkt aan een ontwikkeling op de Zuidas, fiets je er jaren later nog trots langs.

Hidde Bruinsma: Kun je zo'n project beschrijven?

Jip Spierings: Een mooi voorbeeld is de Terrace Tower, het hoofdkantoor van Suitsupply op de Zuidas. Wij waren vanaf het begin betrokken: eerst bij de verwerving van het erfpachtrecht van de grond, toen bij de bestemmingswijziging – het plan was hoger dan toegestaan – en daarna bij het ontwerp- en vergunningstraject. Uiteindelijk ontwierp Bjarke Ingels een spectaculair gebouw. Toen dat ontwerp eenmaal op tafel lag, ging de gemeente ook mee in de extra hoogte. Daarna kwamen de contracten met de aannemer. Dat hele proces, van juridische kaders tot bouwplaats, is wat ik zo mooi vind aan het vak.

Hidde Bruinsma: Hoe ging de overheid vroeger om met bouwen? Waren er veel regels?

Matthijs Korevaar: Veel minder dan nu. In de 17e eeuw was Amsterdam goed gepland, maar echte woonkwaliteitsnormen kwamen pas rond 1900. Toen de stad overvol en ongezond werd,

kwamen er eisen aan woningen. Daarvoor ging het meer over esthetiek en structuur – hoe breed gevels mochten zijn of hoeveel hout je mocht gebruiken – maar niet over gezondheid of huurprijzen.

Hidde Bruinsma: En hoe zat het toen met financiering?

Matthijs Korevaar: Interessant genoeg gaf de stad zelf hypotheek uit. Eeuwigdurend, waarbij je alleen rente betaalde. Dat werkte zolang de huizenprijzen stegen. Maar na de Gouden Eeuw gingen veel prijzen omlaag en bleven hypotheek onbetaald. De stad kon ze niet meer innen en organiseerde executieveilingen. Nu werkt het anders: banken verstrekken hypotheek en doen dat op veel grotere schaal.

Hidde Bruinsma: Zijn er nog buitenlandse beleggers actief in de Nederlandse markt?

Matthijs Korevaar: Zeker. Je ziet bijvoorbeeld Franse en Duitse beleggers actief in logistiek vastgoed, kantoren en ook in woningbouw. Tegelijk is het conjunctuurgevoelig. De extreem lage rente van het afgelopen decennium trok beleggers aan, maar sinds de rente weer wat is gestegen zijn ze voorzigtiger.

“Wat je in 1713 zag, zie je nu ook: als kapitaal geen kant meer op kan, stroomt het naar vastgoed. Dat drijft de prijzen op, zelfs als huren gelijk blijven.”

Hidde Bruinsma: Jip, wat merk jij van de huidige markt?

Jip Spierings: Projecten zijn lastiger rond te rekenen. De bouwkosten zijn hoog, de rente is gestegen en er ligt veel regelgeving bovenop, zoals de 40-40-20-norm in Amsterdam. Soms staan plannen jaren op de plank. Tijdens corona was het nog druk – transacties vielen af, maar anderen sprongen in het gat. Daarna werd het sentiment grilliger. Letter of intents werden vaker ingetrokken en er werd vaker gevraagd om korting, puur uit onzekerheid.

Hidde Bruinsma: Matthijs, jij hebt ook onderzoek gedaan naar vastgoedveilingen. Speelden die vroeger een grotere rol?

Matthijs Korevaar: Absoluut. In de 18e eeuw werd naar schatting 40% van het vastgoed in Amsterdam via veilingen verkocht. Niet alleen bij gedwongen verkoop, maar als standaardmethode. Het was transparant en trok kopers aan. Nu ligt die informatie bij makelaars. In landen als Noorwegen en Australië worden veilingen nog steeds veel gebruikt. Dat maakt prijzen inzichtelijker. Misschien zouden we dat weer moeten overwegen.

Hidde Bruinsma: Tot slot: hoe ziet de toekomst van de vastgoedmarkt eruit?

Jip Spierings: Er liggen veel plannen – op de Zuidas, in Zuidoost, Sloterdijk. De vraag is of we ze gaan uitvoeren. Dat hangt af van de balans tussen bouwkosten, regelgeving en marktwerking. Maar ik hoop dat we over tien jaar kunnen zeggen: kijk eens wat er allemaal gerealiseerd is.

Matthijs Korevaar: Ik ben optimistisch over koopwoningen. Die leveren veel op en blijven aantrekkelijk. Maar over de huurmarkt maak ik me zorgen. Beleggers haken af, woningcorporaties bouwen met verlies. Als niemand wil of kan bouwen, waar komen de huurwoningen dan vandaan?

Hidde Bruinsma: Dat is een scherp slotpunt. Jip, Matthijs, dank voor jullie inzichten. En aan de luisteraars: graag tot de volgende aflevering van Amsterdamse Handelsgeest.

Wil je meer weten over andere thema's, zoals de notaris in de Gouden Eeuw of de geschiedenis van het vastgoed in Amsterdam? Volg ons dan en mis geen aflevering.

De sprekers



**Hidde
Bruinsma**

HOST EN PODCASTMAKER

**Jip
Pierings**

VASTGOEDADVOCaat-PARTNER

**Matthijs
Korevaar**

UNIVERSITAIR DOCENT EN
ONDERZOEKER

**Interesse in de
vorige podcasts?**

[Luister via Spotify](#)