

Door Pim Raes

# Op een onbewoonbaar eiland

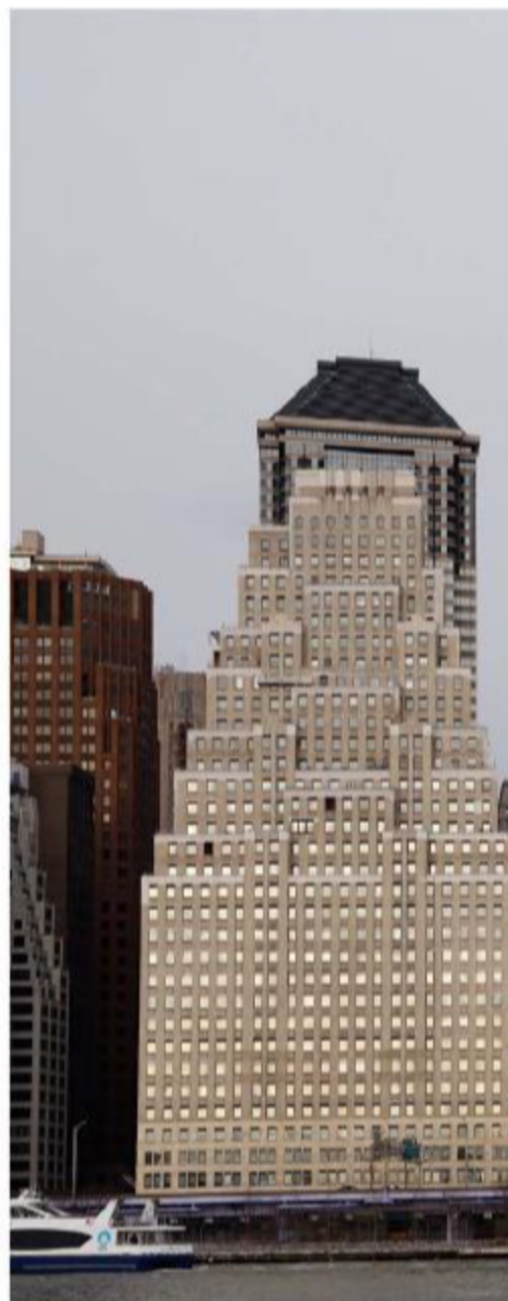
Met een mediaanprijs van 4.500 dollar voor een huurappartement in Manhattan geeft een op de twee New Yorkers meer dan de helft van zijn inkomen uit aan wonen. Een plan wil daar een eind aan maken, en een Belg leverde er ideeën voor.

**E**en bordje 'Te huur' zie je zelden in New York City. Nergens voor nodig, het aanbod op de huurmarkt is er zo beperkt dat het haast een strijd op leven en dood wordt om een appartement te bemachtigen. Volgens een driejaarlijkse peiling die in 2023 voor het laatst werd gedaan, stond dat jaar maar 1,4 procent van de 2,3 miljoen huurappartementen in de stad tijdelijk te huur – het laagste peil sinds 1968. Bij de goedkopere plekken, met een huurprijs onder de 2.400 dollar

per maand, was dat zelfs minder dan 1 procent. Zodra er op websites als Streeteasy en Zillow iets nieuws online komt, is razendsnel beslissen de boodschap. Ook als de 'storage room' zoals die op de site werd voorgesteld meer weg heeft van een ingemaakte kast. Je wilt absoluut vermijden dat de makelaar je tegen andere gegadigden gaat uitspelen in een 'bidding war', want in New York is altijd wel iemand rijker dan jij.

In februari sneuvelden de records op de huurmarkt opnieuw. De mediaan-

prijs voor huurappartementen in Manhattan liep op tot 4.500 dollar per maand. De helft van de New Yorkers is dan ook 'severely rent-burdened': meer dan de helft van hun inkomen gaat naar de huishuur. Na de pandemie zijn de huurprijzen blijven stijgen. Ze zijn, naast de hoge kosten voor kinderopvang, de voornaamste oorzaak voor de grote stadsvlucht van jonge gezinnen de afgelopen jaren. Maar ook 9 procent van de min 20-jarigen trok tussen 2020 en 2023 uit New York weg.





Centraal op de foto: 1 Seaport of 'The Leaning Tower of New York'. Het gebouw staat er al jaren onafgewerkt bij. Gary Hershorn/Getty

### City of yes

Het maakt dat betaalbare huisvesting een van dé thema's van de burgemeestersverkiezing wordt. Die vindt pas op 4 november plaats, maar de race naar Gracie Mansion, de (gratis) ambtswoning van de burgemeester, loopt via een voorverkiezing in juni en is al volop ingezet. Eric Adams, de huidige burgemeester, doet opnieuw mee en werd onlangs door president Donald Trump verlost van zijn juridische perikelen. Adams, een Democraat, werd onder an-

dere aangeklaagd voor gesjoemel met campagnegeld, maar Trump stak voorlopig een stokje voor verdere vervolging en ging in ruil met 80 miljoen dollar uit het rampenfonds van de stad aan de haal. Daardoor staat de populariteit van Adams op een historisch dieptepunt.

Ook de populaire Andrew Cuomo stapt in de race. Hij trad in 2021 nog af als gouverneur van New York na beschuldigingen van seksueel grensoverschrijdend gedrag, maar loopt volgens de eerste peilingen ver voor op Adams

en de twaalf andere Democratische kandidaten die zich al aandienen. Onder hen ook Adrienne Adams - geen familie van Eric Adams -, de voorzitter van de stadsraad. Zij trok in december vorig jaar het 'City of Yes for Housing Opportunity'-project over de streep in de erg verdeelde stadsraad. Dat is een groot-schalig plan om het nijpende woningtekort in New York aan te pakken en moet de komende vijftien jaar tot 82.000 nieuwe huur- en koopwoningen leiden.

Het was burgemeester Adams die



het plan indertijd opzette – in zijn burgemeesterscampagne van 2021 had hij een half miljoen nieuwe woningen beloofd – maar door de corruptieschandalen waarvan hij beschuldigd werd, trok hij zich op de achtergrond terug en kon zijn naamgeote het project naar haar hand zetten. Ze haalde nog 5 miljard extra aan fondsen binnen, onder andere voor de bouw van woningen voor lage inkomens, maar mikt met het plan ook sterk op de 'missing middle' in de woningmarkt, het segment onder het overaanbod aan luxe en peperdure appartementen. Anders dan voorgaande, megalomane nieuwbouwprojecten wil het 'City of Yes for Housing Opportunity'-plan "een beetje meer woningen in elke buurt" optrekken om zo nergens overlast te creëren en toch een aanzienlijke toename op te leveren.

### Potloodtorens

Een van de experts die inspiratie leverden voor het plan is Stijn Van Nieuwerburgh, een Belgische professor economie aan de Columbia Business School, gespecialiseerd in immobieliën. In zijn kantoor, in de mooie Kravis Hall naast de Hudsonrivier, benadrukt hij vooral de veelzijdigheid ervan. "Tot voor kort mochten er bijvoorbeeld in het industriële Garment District aan de westkant van Manhattan geen residentiële gebouwen bijgebouwd worden. Dat mag nu wel. Ook mogen huiseigenaars nu kelders of bijhuizen verhuren en hoeven

ontwikkelaars in geen of minder parking te voorzien als ze nieuwe woningen bouwen."

Bovendien mogen die ontwikkelaars ook meer verdiepingen bouwen als ze een bepaald percentage van de nieuwe appartementen, gewoonlijk zowat 25 procent, voor lage inkomens voorbehouden. Of ze worden voor 35 jaar van eigendomsbelastingen ontheven als ze dat doen. "Ook blijven appartementen nu voor altijd binnen de 'affordable housing'-categorie, terwijl ze vroeger na 35 jaar op de markt kwamen. Telkens als ze vrijkomen, zullen ze via een loterij aan kandidaten met een laag inkomen toegewezen worden", legt Van Nieuwerburgh uit.

Een ander belangrijk luik van het plan zijn de stimulansen voor de reconversie van oude, leeggelopen kantoorgebouwen tot woonruimtes. Ook daarvoor kunnen ontwikkelaars een beroep doen op belastingvrijstellingen van de stad als ze 25 procent van de omgeturnde appartementen voorbehouden voor lage inkomens.

Die focus op de lagere en middeninkomens is een breuk met het verleden. De voorbije jaren leken er in New York alleen peperdure appartementsblokken bij te komen. Zo was er vorig jaar commotie over een nieuwe wolkenkrabber met luxe appartementen op Fifth Avenue die het zicht op de Empire State Building belemmert als je vanuit Lower Manhattan naar het noorden kijkt. En

eerder was er al ophef over drie supersmalle, residentiële 'pencil towers' die tegen Central Park aangebouwd werden en er in de namiddag de zon wegnamen. De appartementen daar zijn alleen voor superrijke weggelegd: het penthouse van de zogenaamde Central Park Tower werd vorig jaar verkocht voor 115 miljoen dollar. Toen *New York Magazine* berichtte dat de torens bij windvlagen kraken en zozeer zouden wiegen dat de bewoners er misselijk van worden, kregen die de hoon van de gewone New Yorkers over zich.

### Half afgewerkt

Het gelkste verhaal is dat van 'The Leaning Tower of Manhattan'. Dat flatgebouw, dat officieel 1 Seaport heet, staat vlak bij de historische, Nederlandse haven van New York in het Financial District, niet ver van de Brooklyn Bridge. Vanwege zijn supersmalle structuur en luxe afwerking moest het 200 meter hoge flatgebouw het nieuwe paradepaardje in de skyline van Lower Manhattan worden. Maar het werd neergezet op wankele fundamenteën, waardoor de onderste verdiepingen al snel naar het noorden gingen overhellen. Nadat er op de werf ook een dode was gevallen, werd de bouw tijdelijk stilgelegd. En toen een andere bouwfirmahet werk vervolgens voortzette, bouwde die ter compensatie de hogere verdiepingen in de andere richting. Daardoor oogt het hele gebouw nu baanvormig, maar erger: het staat er al jaren half afgewerkt bij.

Het is telekend dat dit soort projecten de afgelopen jaren vergund raakten en het New Yorkse nieuws domineerden, terwijl de stad voor zovelen onbetaalbaar werd. Het aantal daklozen in de staat New York nam tussen januari 2023 en januari 2024 met 53 procent toe. Onder andere door de toestroom van migranten liep dat aantal in de loop van vorig jaar verder op tot zo'n 158.000 thuisloze mensen.

De investeringen in het luxesegment van de immobieliënmarkt staan bovendien in schril contrast met de leegstand waaraan steeds meer oude kantoren de afgelopen jaren ten prooi vielen. Al

Het aantal daklozen in de staat New York nam in 2023 met 53 procent toe. Getty

