

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

datum 11 juli 2017
referentie 20170711/JF/ny
betreft Woonagenda 2025

Geachte College,

Recentelijk heeft uw College de Woonagenda 2025 naar de gemeenteraad gezonden. Daarin wordt het volgende uitgangspunt voor de nieuwbouwprogrammering geformuleerd: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. In dit schrijven plaatsen wij enkele kanttekeningen bij de voorgenomen programmering.

De NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, onderschrijft het uitgangspunt van het College om voor 2025 in te zetten op voldoende, betaalbare en goede woningen en het principe van de ongedeelde stad. Wij vragen ons echter af of de voorgenomen nieuwbouwprogrammering niet doorschiet en daarmee juist een bedreiging vormt voor de ongedeelde stad. Daarnaast zijn wij van mening dat deze programmering op korte termijn de woningproductie negatief beïnvloedt en op termijn tot een verdere stagnatie in de doorstroming leidt.

Gereguleerde huur

De ambitie van de Woonagenda 2025 om minimaal 40% gereguleerde huurwoningen te bouwen gaat fors verder dan het huidige beleid en is er onder andere op gericht om de veronderstelde uitstroom van gereguleerde huurwoningen uit de particuliere sector te compenseren. Aangezien gereguleerde huur een zeer lage grondprijns opbrengt, betekent deze verschuiving een aanzienlijke verlaging van de grondopbrengsten van nieuwbouwprojecten.

Middelduur

De ambitie om naast 40% gereguleerd ook minimaal 40% middelduur te realiseren (waarvan minimaal 1.500 middeldure huurwoningen die door de gemeente gereguleerd worden m.b.t. aanvangshuur, jaarlijkse huurverhoging en exploitatieperiode) leidt er toe dat de grondopbrengsten nog veel verder onder druk komen te staan en dat de productie van middeldure koopwoningen zal dalen.

Duur

De resterende 20% mag in dure koop en huur worden gerealiseerd. Onder deze woningen kunnen marktconforme grondprijzen worden gerealiseerd. Dit is echter een veel geringer aandeel dan thans het geval is.

Ongedeelde stad?

De consequentie van de nieuwe woningprogrammering is dat er fors minder koopwoningen (middelduur en duur) gerealiseerd gaan worden thans het geval is, en dat in plaats daarvan fors meer

semi-gereguleerde middenhuurwoningen en gereguleerde (sociale) huurwoningen gerealiseerd worden. Het gevolg hiervan is dat de tekorten aan koopwoningen verder op zullen lopen, terwijl op dit moment in onze nieuwbouwprojecten de vraag naar koopwoningen reeds veel groter is dan het aanbod en dat er bijna om gevochten wordt. Het gevolg zal zijn dat de prijzen in de koopsector nog verder zullen oplopen. De groepen die op dit segment zijn aangewezen of daar bewust voor kiezen zullen door de nieuwe programmering nog minder gemakkelijk een geschikte woning in de stad kunnen vinden of gedwongen worden uit de stad te vertrekken. Het grote tekort in deze segmenten en de inzet van de Woonagenda die het aandeel van deze segmenten in de nieuwbouw verder naar beneden brengt, staan naar onze mening daarmee op gespannen voet met het streven naar een ongedeelde stad.

Rem op de nieuwbouwproductie

Zoals hierboven toegelicht zullen de grondopbrengsten van de nieuwbouw door de nieuwe programmering sterk onder druk komen te staan. Daar waar de gemeente de gronden zelf uitgeeft is dat een politieke keuze, maar ook daar geldt dat lagere opbrengsten de haalbaarheid van de projecten en de kwaliteit onder druk zetten.

Voor de projecten waarvoor marktpartijen buiten de gemeentelijke gronduitgifte om grondposities verwerven, zijn de gevolgen nog veel groter. Lagere potentiële opbrengsten hebben onmiddellijk tot gevolg dat voor die projecten de haalbaarheid sterk afneemt, met directe negatieve consequenties voor de bouwproductie. Het beleidsvoornemen om de nieuwe programmering in te voeren introduceert reeds zoveel onzekerheid, dat marktpartijen op dit moment al terughoudend zijn geworden met het verwerven van nieuwe posities. Kortom, de haalbaarheid van een deel van de nieuwbouw en van de transformatie van gebouwen en gebieden komt hiermee onder druk te staan.

Rem op de doorstroming

Op langere termijn zal het zo sterk reguleren van de nieuwbouwproductie ook de doorstroming op de woningmarkt negatief beïnvloeden. Huishoudens die het geluk hebben dat zij een middeldure huurwoning mogen huren (met een niet-marktconforme huur, waarvan de stijging in de komende 25 jaar zeer sterk beperkt is) zullen ook bij een stijgend inkomen niet snel meer verhuizen. Ook de huishoudens met een te hoog inkomen in de gereguleerde huurwoningvoorraad wordt het nagenoeg onmogelijk gemaakt om door te stromen naar een nieuwe (middel)dure koopwoning. Kortom, het nieuwe woonbeleid zal in de toekomst de doorstroming nog verder bemoeilijken.

Wij verzoeken u om bovenstaande redenen het voorgenomen woonbeleid te heroverwegen. Uiteraard zijn wij graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,



Bart van Breukelen
voorzitter NEPROM

Cc. Gemeenteraad Amsterdam