

Aan de leden van de gemeenteraad van Amsterdam

Betreft: amendementen woningprogrammering Zuidas

Geachte heer, mevrouw,

Wij schrijven u naar aanleiding van de aangenomen amendementen m.b.t. de woningprogrammering op de Zuidas (gemeenteraad 5 oktober jl.). Daarmee wordt bepaald dat minimaal 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd en minimaal 30% vrije sector huur, waarvan de helft betaalbaar. Graag informeren wij u in deze brief over onze visie op dit soort zeer gedetailleerde woningprogrammering.

De NEPROM is de vereniging van projectontwikkelaars met onder haar leden zelfstandige ontwikkelaars, bouwondernemingen, vastgoedbeleggers, woningcorporaties, vastgoedfinanciers en anderen. Onze leden ontwikkelen jaarlijks ruim 50% van de nieuwbouwwoningen voor de markt.

In vooral de meer verstedelijkte delen van Nederland heeft de woningmarkt zich in korte tijd sterk hersteld. In Amsterdam en enkele andere steden is zelfs al weer sprake van oververhitting. Dit leidt tot oplopende maatschappelijke druk, waardoor lokale partijen verleid worden om een zwaarder volkshuisvestelijk stempel te drukken op de woningprogrammering. Een begrijpelijke reactie, maar op den duur funest voor juist een gezonde, ongedeelde stad.

Wij pleiten, mede vanwege de sterke huishoudensgroei in de komende jaren, voor het vergroten van het woningaanbod. Met grote voortvarendheid moet de plancapaciteit (binnenstedelijk en in de vorm van nieuwe buitenwijken) worden uitgebreid. Als dat onvoldoende gebeurt dreigen oplopende woningtekorten en stijgende woningprijzen, met alle nadelige gevolgen van dien.

Gezien de samenstelling van de beschikbare woningvoorraad (met relatief veel sociale huurwoningen) is het essentieel dat Amsterdam (en dat geldt ook voor veel andere steden) primair nieuwe woningen bouwt voor de doorstroming. Dat betekent in de eerste plaats middeldure huur- en koopwoningen toevoegen. Dat past ook goed in het bevorderen van de ongedeelde stad, omdat ook de middeninkomens op die manier voor de stad behouden kunnen blijven.

Een belangrijk deel van de nieuw te ontwikkelen woningen moet landen op binnenstedelijke locaties. Die zijn relatief duur, onder andere als gevolg van verwerving, sanering en aanpassing van infrastructuur, waarbij de doorlooptijd vaak lang is door de ingewikkelde context en de stroperige processen. Samenloop in de programmering van een hoog percentage sociale woningbouw en middeldure huur zet de betaalbaarheid en haalbaarheid van dit soort binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen verder onder druk, waardoor de binnenstedelijke woningproductie onvoldoende van de grond komt. Dat is de reden waarom wij een klemmend beroep op u doen om deze ingreep in het geval van de Zuidas te heroverwegen en in elk geval niet op meer locaties op deze wijze in te grijpen.

Kort samengevat, wij pleiten met kracht voor het stimuleren van nieuw woningaanbod (ook buiten bestaand stedelijk gebied) en tegen vergaande regulering. Geef op locatie, binnen algemene kaders gericht op het bevorderen van middeldure nieuwbouw, partijen de ruimte om de consument zo goed mogelijk te bedienen. De betaalbaarheid en de ongedeelde stad worden optimaal gewaarborgd door het vergroten van het aanbod en het bevorderen van de doorstroming.

Wij zijn graag bereid om een en ander in een gesprek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Jan Fokkema
directeur NEPROM