



Gemeente  
Amsterdam

# Woningbouwplan 2022-2028

Amsterdamse aanpak voor  
de nieuwbouw van woningen



# Voorwoord

De gemeente Amsterdam werkt hard aan de bouw van nieuwe woningen. In 2022 zijn er maar liefst 8.400 woningen in aanbouw genomen. Een zeer goed resultaat, in deze onzekere tijd met schaarste aan personeel en materialen, hoge rente en stijgende bouwkosten. De komende jaren blijven we streven naar 7.500 nieuwe woningen per jaar, zoals in het coalitieakkoord is afgesproken. Maar met alles wat er gebeurt in de wereld, kan hierop geen garantie worden gegeven. Economisch is het een roerige tijd.

Tegelijkertijd is er reden voor optimisme. Amsterdam blijft een aantrekkelijke stad, zowel voor bewoners en bedrijven. Ons werkgebied is populair. Niet alleen de gemeente, ook ontwikkelaars, investeerders en corporaties hebben een passie voor Amsterdam. Geen van allen geeft snel op. Woningbouwprojecten vertragen, soms fors, maar zijn nog niet volledig tot stilstand gekomen.

Dat in de nieuwbouw 40% sociaal, 40% middelduur en 20% in de vrije sector (de '40-40-20') als uitgangspunt geldt, is terug te zien in de cijfers. We bouwen steeds meer betaalbare woningen, sociaal en middelduur. Het merendeel van de geplande woningen voor de komende zes jaar bestaat uit betaalbare huurwoningen.

Deze woningen zijn keihard nodig. Want Amsterdam groeit sinds 2012 met gemiddeld tienduizend mensen per jaar. De dip in coronatijd is ruimschoots ingehaald. Al deze nieuwe bewoners zoeken een woning en dit zorgt ervoor dat de woningmarkt nog verder onder druk komt te staan.

In het Woningbouwplan 2022-2028 actualiseren we de ingeslagen weg met als ambitie de bouw van jaarlijks 7.500 woningen. De verhouding 40-40-20 is daarbij het uitgangspunt. Voor de doorstroming hebben we het meest aan woningen die daadwerkelijk worden gebouwd. Bij ieder project komt het aan op inzet, behendigheid en een flinke dosis doorzettingsvermogen. Het is ontzettend belangrijk dat de gemeente zich flexibel opstelt. Zowel financieel als programmatisch, zoeken we naar optimalisatiemogelijkheden. Dit doen we samen met investeerders, marktpartijen en corporaties.

We leggen hierbij het accent op drie thema's:

- 1 Nieuwbouw van 7.500 woningen
- 2 Bouwen van een goede mix
- 3 Versnellen en versimpelen

Alle acties en voorstellen in het Woningbouwplan hebben als doel om woningbouwproductie te stimuleren en hiermee doorstroming te bevorderen, met in achtneming van onze volkshuisvestelijke ambities in het coalitieakkoord. We bouwen aan een complete, duurzame en ongedeelde stad. Voor alle mogelijke huishoudenssamenstellingen, voor jonge, oude en nieuwe Amsterdammers. Plekken waar we over over tien, twintig en meer jaar ook nog trots op zijn.



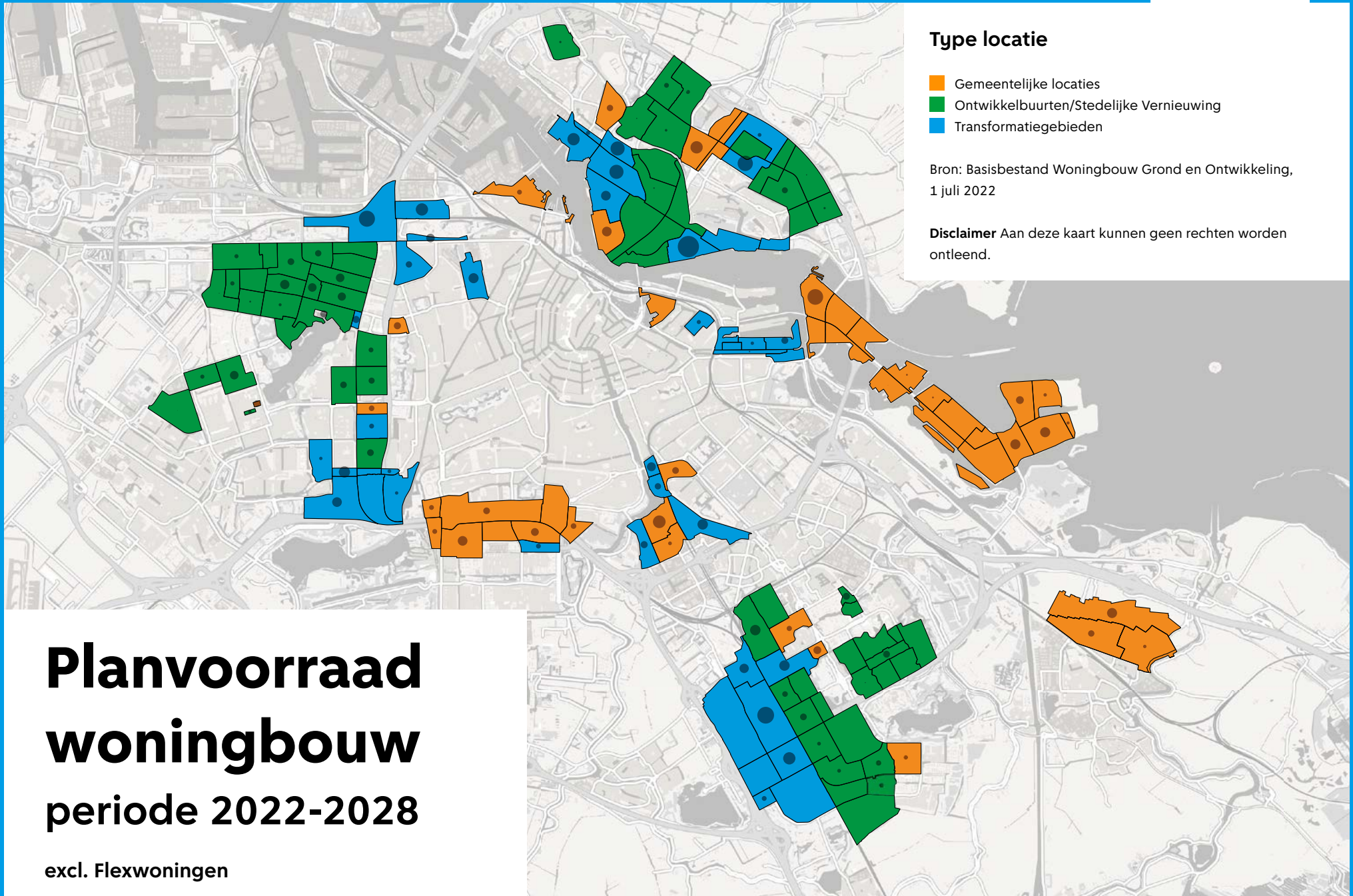
We weten niet wat de toekomst brengt. Indien het niet blijft bij een milde recessie en problemen in de bouw zich verdiepen, zullen onze ambities verder onder druk komen te staan.

Hier zullen we praktisch mee om moeten gaan. We hebben er alle vertrouwen in, dat dit gaat lukken.

**Reinier van Dantzig**

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Woningbouw

Amsterdam, 21 december 2022



**Planvoorraad 2022-2028 naar type locatie**

|  |               |             |
|--|---------------|-------------|
| Gemeentelijke locaties   | 20.759        | 28%         |
| Ontwikkeldbuurten/Stedelijke Vernieuwing                       | 12.593        | 17%         |
| Transformatiegebieden en transformatieprojecten > 100 woningen | 37.699        | 51%         |
| Overige locaties   | 2.609         | 4%          |
| <b>Totaal aantal woningen</b>                                  | <b>73.660</b> | <b>100%</b> |

Bron: Basisbestand Woningbouw Grond en Ontwikkeling, 1 juli 2022

**Toelichting type locatie**

- **Gemeentelijke locaties**  
Gebieden waar – met name – de gemeente grond uitgeeft.
- **Ontwikkeldbuurten/Stedelijke Vernieuwing**  
Buurten waar – met name – corporaties hun bezit vernieuwen, door sloop/nieuwbouw en/of renovatie (gaat niet alleen om nieuwbouw).
- **Transformatiegebieden**  
Gebieden waar – met name – bestaande erfpachters/eigenaren transformeren naar woningen.

**Toelichting op de kaart**

- De kaart geeft het *kenmerkende karakter* aan per gebied, dit is geen exacte weergave van eigendomssituaties en/of bouwlocaties.
- Hoe groter het bolletje, hoe meer woningen er gepland staan. Hierbij gaat het om de geplande start bouw van permanente, zelfstandige woningen. Inclusief jongeren- en studentenhuisvesting.
- De kaart is excl. 'overige locaties'. Dit zijn locaties met minder dan 100 woningen.

# Samenvatting acties en voorstellen per thema

Het Woningbouwplan is opgebouwd aan de hand van drie thema's. Hieronder volgt per thema een samenvatting en een beknopte weergave van de in het Woningbouwplan geformuleerde acties en voorstellen.



## 1 Nieuwbouw van 7.500 woningen

Het bouwen van jaarlijks 7.500 nieuwe woningen, met als uitgangspunt 40% sociaal, 40% middelduur en 20% duur is een hoge ambitie, die hoge investeringen vergt. Bij gebiedsontwikkeling gaat het hierbij niet alleen om het toevoegen van woningen, maar om het maken van een complete stad. Naast investeringen in woningen zijn investeringen in een goede (ondergrondse en bovengrondse) infrastructuur, voldoende (maatschappelijke) voorzieningen, kantoor- en bedrijfsruimte, openbare ruimte, water en groen van even groot belang. En dan hebben we het alleen nog maar over fysieke investeringen. Economisch is het echter een roerige tijd, gemeentebegroting en het Vereveningsfonds staan onder druk en de financiële bijdragen vanuit het Rijk dekken niet de tekorten.

Binnen dit thema is onderzocht wat mogelijke maatregelen zijn om, in het licht van de verslechterde financiële en economische omstandigheden, de productie van jaarlijks 7.500 woningen op peil en het Vereveningsfonds robuust te houden.

### De acties en voorstellen van het college samengevat:

- 1 **Verbeteracties Vereveningsfonds.** De kosten en opbrengsten van de actieve grondexploitaties worden tegen het licht gehouden. Er wordt gekeken naar meer verdienpotentieel, maar ook naar de kwaliteit en ambities in de plannen. Gewoon goed is het motto.
- 2 **Structurele rijksmiddelen nodig.** Inzet van gemeentelijke capaciteit op aanvragen van subsidies (MIRT/ Mobiliteitsfonds/Wbi) blijft nodig en zal worden voortgezet. Daarnaast wordt de lobby voor structurele rijksmiddelen voortgezet.
- 3 **Aanvullen planvoorraad.** De planvoorraad voor de periode 2022 t/m 2025 is met 59.000 woningen op orde. Na 2025 is aanvulling van de planvoorraad nodig. Het aanvullen van de planvoorraad met nieuwe locaties wordt meegenomen in de nieuwe gemeentelijke Ontwikkelstrategie.
- 4 **Invoering tijdelijke marktmaatregel.** De indexering van grondprijzen wordt gematigd door de indexering in 2023 te beperken tot 5 procent in plaats van de CPI-index. De maatregel geldt voor overeenkomsten die afgesloten zijn vanaf 1 januari 2020 – en waarvan het erfpachtrecht nog niet is ingegaan of is gewijzigd – en geldt voor nieuwe overeenkomsten die voor 1 januari 2024 worden afgesloten.
- 5 **Passend woningbouwprogramma.** Middels woningbouw met als uitgangspunt 40-40-20 wordt bijgedragen aan een ongedeelde stad. Bestuurlijk kan onderbouwd de keuze worden gemaakt om in bepaalde gebieden af te wijken van de 40-40-20. En als een corporatie in een transformatiegebied of transformatieproject de sociale huur afneemt, is 30-40-30 mogelijk. Deze afwijking hoeft niet op een andere kavel in het gebied gecompenseerd te worden.
- 6 **Sociale koop in 40% middensegment.** Spelregel 5 (van de Spelregels woningbouw-programmering) wordt aangepast zodat in de categorie '40% middensegment' er flexibiliteit is om ook sociale koop te kunnen realiseren in projecten < 800 woningen. De focus blijft hierbij liggen op middeldure huur, het zal in dit segment niet om grote aantallen koop gaan.

## 2 Bouwen van een goede mix

Het is van belang dat we bouwen naar de behoeftes van de woningzoekenden in de stad, waardoor doorstroming bevorderd wordt. Dit betekent het bouwen van een goede mix in financieringscategorieën en woninggrootte.

De optelsom van de geraamde vraag vanuit verschillende doelgroepen is echter hoger dan hetgeen er bijgebouwd kan worden. Hierbij leiden de huidige marktomstandigheden tot de bouw van gemiddeld kleinere woningen en beperkt (vrijkomend) aanbod.

Binnen dit thema is gekeken naar vraag en aanbod op de Amsterdamse woningmarkt, het huidige nieuwbouwbeleid en mogelijkheden om te sturen op een gedifferentieerd aanbod en gebiedsgericht te programmeren voor doelgroepen. Dit laatste in relatie tot de bestaande voorraad en gericht op het bevorderen van doorstroming.

### Observaties binnen dit thema:

- in Amsterdam springen de tekorten aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen eruit.
- Hoe meer woningen er worden gebouwd, hoe groter het aanbod en hoe meer verhuisbewegingen.
- Doorstroming gaat niet alleen om verhuisbewegingen binnen Amsterdam. Er is veel in- en uitstroom, ook vanuit en naar de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

- Doorstroming is per gebied anders. In gebieden waar veel ouderen wonen, maar waar weinig voor ouderen geschikte woningen zijn, kan prioritering van ouderenhuisvesting voor doorstroming zorgen.
- Woningbouw in Amsterdam bestaat voor een groot deel uit (nultreden)woningen geschikt voor ouderen. Van de sociale huur wordt 90% aanpasbaar gebouwd.
- De gemiddelde grootte van nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren stedelijk gedaald van 69 m<sup>2</sup> in 2017 naar 60 m<sup>2</sup> in 2021.
- De uitdaging wat betreft de realisatie van een gedifferentieerd aanbod in m<sup>2</sup> ligt met name in Transformatiegebieden, waar de gemeente niet de volledige regie heeft,
- Bij kleine woningen is voldoende kwaliteit cruciaal: niet te klein, een goede plattegrond en gedeelde voorzieningen.
- Grotere nieuwbouwwoningen (> 70 m<sup>2</sup>) leiden vaker tot een langere verhuisketen.
- Een aanzienlijk deel van de koop en dure huurwoningen is groter dan 70 m<sup>2</sup>. In deze segmenten wordt het meest gevarieerd gebouwd.
- Zowel sociale huur als middeldure huur en koop bevat relatief weinig woningen groter dan 70 m<sup>2</sup>. Financieel is dit lastig realiseerbaar. Behoud van betaalbare grote woningen in de bestaande voorraad is nodig.
- Voorrang voor bijv. gezinnen, ouderen en/of beroepsgroepen is primair een toewijzingsvraagstuk.

### De acties en voorstellen van het college samengevat:

- 1 **Aanpak differentiatie in m<sup>2</sup>.** Het college gaat, in afstemming met marktpartijen en corporaties, nader onderzoek doen naar sturing op differentiatie in m<sup>2</sup> in Transformatiegebieden. Onderdeel hiervan zijn een analyse hoe woonkwaliteit van kleine woningen geborgd kan worden en een analyse van de vraag naar kleine woningen.
- 2 **Inzet op betaalbare koop.** De mogelijkheden voor de bouw van sociale koopwoningen worden de komende periode verder verkend. Aandachtspunt is het betaalbaar houden van deze woningen, ook op langere termijn. De grens van sociale koop wordt verhoogd van € 324.000 naar € 355.000 in 2023. Het zal in dit segment niet om grote aantallen gaan, de focus blijft op middeldure huur liggen.
- 3 **Nieuwe werkwijze voor doelgroepen-programmering.** Het college gaat een nieuwe werkwijze uitwerken, waarbij voor doelgroepen gebiedsgericht geprogrammeerd wordt, gericht op doorstroming en verhuisbewegingen. Prioritering tussen de doelgroepen jongeren- en studenten-huisvesting, geclusterde ouderenhuisvesting, wooncoöperaties en zelfbouw is hierbij nodig en zal op gebiedsniveau plaatsvinden. Voor gezinnen gaat het om woningen met voldoende kamers en vierkante meters. Voor rolstoelwoningen gelden specifieke eisen. Het is van belang het aanbod in de bestaande voorraad te betrekken bij de nieuwbouwprogrammering. Per gebied wordt bekeken wat er nodig, wenselijk en mogelijk is. Dit is de stedelijke werkwijze op hoofdlijnen, deze wordt nog nader uitgewerkt.

### 3 Versnellen en versimpelen

We willen voortgang bij de realisatie van woningbouwplannen. Gebiedsontwikkeling is echter geen lineair en geordend proces. Elk project is anders – qua omvang, eigendomsverhoudingen, complexiteit – waardoor trajecten (en doorlooptijden) sterk kunnen verschillen.

Het bouwen van woningen wordt steeds complexer, mede omdat de verdichting van de stad steeds meer plaatsvindt in transformatiegebieden en in bestaande wijken.

De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar faciliteert zo goed mogelijk woningcorporaties, marktpartijen, particuliere investeerders en wooncoöperaties bij de bouw. De voortgang in de gebiedsontwikkeling (het 'voorkomen van vertraging') is gebaat bij heldere kaders aan de voorkant.

In dit thema is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de gemeente om bij te dragen aan een zo efficiënt mogelijke voorbereiding en uitvoering van de woningbouwproductie. Onderdeel van een soepele voortgang is ook een goede samenwerking met marktpartijen en corporaties in de stad.

#### De acties en voorstellen van het college samengevat:

- 1 **Rekenen en tekenen.** De gemeente zet 'rekenen en tekenen' meer dan voorheen al in een vroeg stadium op de voorgrond. Het doel is stedenbouwkundige ambities te realiseren met een gunstiger financieel resultaat. De financiële consequentie van een bepaalde kwalitatieve keuze wordt vroegtijdig in het proces meegenomen en meegewogen.
- 2 **Versimpelen proces tenders.** De inzet is om, voor minder complexe opgaves, de selectieprocedure in één ronde te doen
- 3 **Duurzaamheidsambities / BENG +.** Alleen de hemelwaterverordening is in Amsterdam nog een bovenwettelijke eis. Ontwikkende partijen worden op basis van vrijwilligheid uitgedaagd bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties te leveren.
- 4 **Verkenning modulair bouwen.** Samen met marktpartijen en corporaties worden de mogelijkheden van modulair bouwen nader verkend. Een vraag vanuit de markt hierbij is of modulair bouwen aan de voorkant van de gebiedsontwikkeling kan worden gefaciliteerd door bijpassende eisen rond stedenbouw en architectuur.
- 5 **Inzet op flexwonen.** De gemeente zet in op de versnelde bouw van 2.500 tot 3.000 flexwoningen in de stad. Gemeente en Rijk hebben hierover afspraken gemaakt. Hier bovenop komt geen extra inzet. Permanente nieuwbouw blijft de voorkeur houden van het college, hier wordt primair capaciteit op ingezet.
- 6 **Verlengen transformatie-impuls.** De tijdelijke regeling Transformatie-impuls wordt met een jaar verlengd, tot 1 februari 2024. Middels deze tegemoetkoming wordt gestimuleerd om betaalbare woningbouw in Transformatieprojecten te realiseren.
- 7 **Tijdig (markt)partijen betrekken.** De gemeente betreft in een vroeg stadium partijen, in transformatiegebieden de bestaande erfpachters en eigenaren, voor consultatie. De haalbaarheid van projecten staat immers onder druk, de gemeente kan zich niet permitteren te overvragen.
- 8 **Aanhalen samenwerking.** De samenwerking met de markt wordt aangehaald. Gespreksonderwerpen met institutionele beleggers en grote ontwikkelaars zijn, naast mogelijkheden om woningbouw te stimuleren, het bouwen van woningen geschikt voor ouderen en het toewijzen van woningen aan beroepsgroepen.
- 9 **Versimpelen kader particuliere transformatie.** Het college gaat opnieuw 'from scratch' naar het Stedelijk Kader voor particuliere transformaties kijken. Hierbij gaat het zowel om het optrekken van de ondergrens van 10 woningen als het versimpelen van de zes uitzonderingscriteria op basis waarvan afgeweken kan worden van de 40-40-20.



# Inhoudsopgave

|   |           |  |           |
|---|-----------|--|-----------|
| <b>0 Inleiding</b>                            | <b>11</b> | <b>1.5 Uitgangspunt en spelregels 40-40-20</b> | <b>24</b> |
| 0.1 Doel                                      | 13        | <b>1.6 Acties en voorstellen</b>               | <b>25</b> |
| 0.2 Reikwijdte en afbakening                  | 13        | 1.6.1 Verbeteracties Vereveningsfonds          | 25        |
| <hr/>   |           | 1.6.2 Structurele rijksmiddelen nodig          | 25        |
| <b>1 Nieuwbouw van 7.500 woningen</b>         | <b>15</b> | 1.6.3 Planvoorraad aanvullen                   | 25        |
| <b>1.1 Marktontwikkelingen</b>                | <b>16</b> | 1.6.4 Tijdelijke marktmaatregel                | 26        |
| 1.1.1 Economische ontwikkelingen              | 16        | 1.6.5 Passend woningbouwprogramma              | 26        |
| 1.1.2 Blijvende interesse investeerders       | 16        | 1.6.6 Sociale koop in 40% middensegment        | 26        |
| <b>1.2 Financiële context</b>                 | <b>17</b> | <hr/>  |           |
| 1.2.1 Investeringscapaciteit gemeente         | 17        | <b>2 Bouwen van een goede mix</b>              | <b>27</b> |
| 1.2.2 Ruimte in het Vereveningsfonds          | 17        | <b>2.1 Woningmarkt in Amsterdam</b>            | <b>28</b> |
| 1.2.3 Bijdragen vanuit het Rijk               | 17        | 2.1.1 Vraag en aanbod                          | 28        |
| <b>1.3 Investeringsbereidheid partijen</b>    | <b>19</b> | 2.1.2 Tekort in alle segmenten                 | 29        |
| 1.3.1 Woningcorporaties                       | 19        | 2.1.3 Groei en populariteit van de stad        | 29        |
| 1.3.2 Bouwers en beleggers                    | 19        | 2.1.4 Doorstroming op de woningmarkt           | 29        |
| 1.3.3 Geluiden uit de markt (s.v.z. okt 2022) | 20        | <b>2.2 Bouwen van betaalbare huurwoningen</b>  | <b>31</b> |
| <b>1.4 Planvoorraad per 1 juli 2022</b>       | <b>21</b> | 2.2.1 Beleid sociale huur                      | 31        |
| 1.4.1 Dynamiek planvoorraad                   | 21        | 2.2.2 Beleid middeldure huur                   | 32        |
| 1.4.2 Omvang planvoorraad                     | 22        | 2.2.3 Rijksmaatregelen huurmarkt               | 32        |
| 1.4.3 Planvoorraad naar segment               | 22        | <b>2.3 Bouwen van betaalbare koopwoningen</b>  | <b>33</b> |
| 1.4.4 Planvoorraad naar type locatie          | 23        | 2.3.1 Beleid sociale koop                      | 34        |
| 1.4.5 Risico's en gevoeligheid portefeuille   | 23        |  |           |

|   |           |  |           |
|---|-----------|--|-----------|
| <b>2.4 Bouwen van vrije sectorwoningen</b>              | <b>35</b> | <b>3.2 Kostenbesparing in de bouw</b>              | <b>49</b> |
| 2.4.1 Verhuurverbod (zelfbewoningsplicht)               | 35        | 3.2.1 Flexwoningen                                 | 49        |
| <b>2.5 Differentiatie in m<sup>2</sup></b>              | <b>36</b> | 3.2.2 Modulair bouwen                              | 50        |
| 2.5.1 Woninggrootte in de nieuwbouw                     | 36        | <b>3.3 Samenwerking met corporaties</b>            | <b>50</b> |
| Woninggrootte sociale huur                              | 37        | 3.3.1 Stimuleren verdichting                       | 51        |
| 2.5.2 Kleine woningen en huishoudens                    | 37        | 3.3.2 Stimuleren positie in transformatiegebieden  | 51        |
| 2.5.3 Kwaliteit compact wonen                           | 38        | <b>3.4 Samenwerking met marktpartijen</b>          | <b>51</b> |
| 2.5.4 Sturing op differentiatie in m <sup>2</sup>       | 39        | 3.4.1 Stimuleren woningbouw                        | 51        |
| <b>2.6 Bouwen voor doelgroepen</b>                      | <b>40</b> | <b>3.5 Investerings- en Bouwoverleggen</b>         | <b>52</b> |
| 2.6.1 Zelfbouw en wooncoöperaties                       | 41        | 3.5.1 Versneld pad ('Fast Lane')                   | 53        |
| 2.6.2 Geclusterde ouderenwoningen                       | 41        | <b>3.6 Particuliere transformatieprojecten</b>     | <b>53</b> |
| 2.6.3 Jongeren- en studentenhuisvesting                 | 42        | <b>3.7 Acties en Voorstellen</b>                   | <b>53</b> |
| 2.6.4 Doelgroepprogrammering                            | 43        | 3.7.1 Rekenen en tekenen                           | 53        |
| <b>2.7 Acties en voorstellen</b>                        | <b>44</b> | 3.7.2 Versimpeling proces tenders                  | 53        |
| 2.7.1 Aanpak differentiatie in m <sup>2</sup>           | 44        | 3.7.3 Duurzaamheidsambities/BENG +                 | 54        |
| 2.7.2 Inzet op betaalbare koop                          | 44        | 3.7.4 Verkenning modulair bouwen                   | 54        |
| 2.7.3 Nieuwe werkwijze voor<br>doelgroepenprogrammering | 44        | 3.7.5 Inzet op flexwonen                           | 54        |
|   |           | 3.7.6 Verlengen transformatie-impuls               | 54        |
|   |           | 3.7.7 Tijdig (markt)partijen betrekken             | 55        |
|   |           | 3.7.8 Aanhalen samenwerking                        | 55        |
|   |           | 3.7.9 Versimpelen kader particuliere transformatie | 55        |
| <hr/>   |           |  |           |
| <b>3 Versnellen en versimpelen</b>                      | <b>46</b> |  |           |
| <b>3.1 Proces gebiedsontwikkeling</b>                   | <b>47</b> |  |           |
| 3.1.1 PlaBeRuM  | 47        |  |           |
| 3.1.2 Heldere kaders aan de voorkant                    | 48        |  |           |
| 3.1.3 Participatieproces                                | 49        |  |           |
| 3.1.4 Invoering Omgevingswet                            | 49        |  |           |

# 0 Inleiding

De bouwproductie in Amsterdam is de afgelopen vier jaar – met een gemiddelde van ca 7.200 in aanbouw genomen woningen – fors geweest, mede dankzij de economische groei. Aan deze periode van groei lijkt echter voorlopig een einde gekomen. De rent en inflatie stijgen, de stichtingskosten stijgen, het consumentenvertrouwen daalt en er is schaarste aan personeel. De gemeentelijke financiën staan er – mede door de coronacrisis – minder goed voor dan 4 jaar geleden. Hierbij is er onzekerheid vanwege de oorlog in de Oekraïne. Tegelijkertijd is er nog steeds een tekort aan woningen in Amsterdam, blijft de vraag groter dan het aanbod en is de druk op de stad groot. Sinds 2012 groeit Amsterdam met gemiddeld circa 10.000 inwoners per jaar. Al deze nieuwe bewoners zoeken een woning en dit zorgt ervoor dat de woningmarkt nog verder onder druk komt te staan.



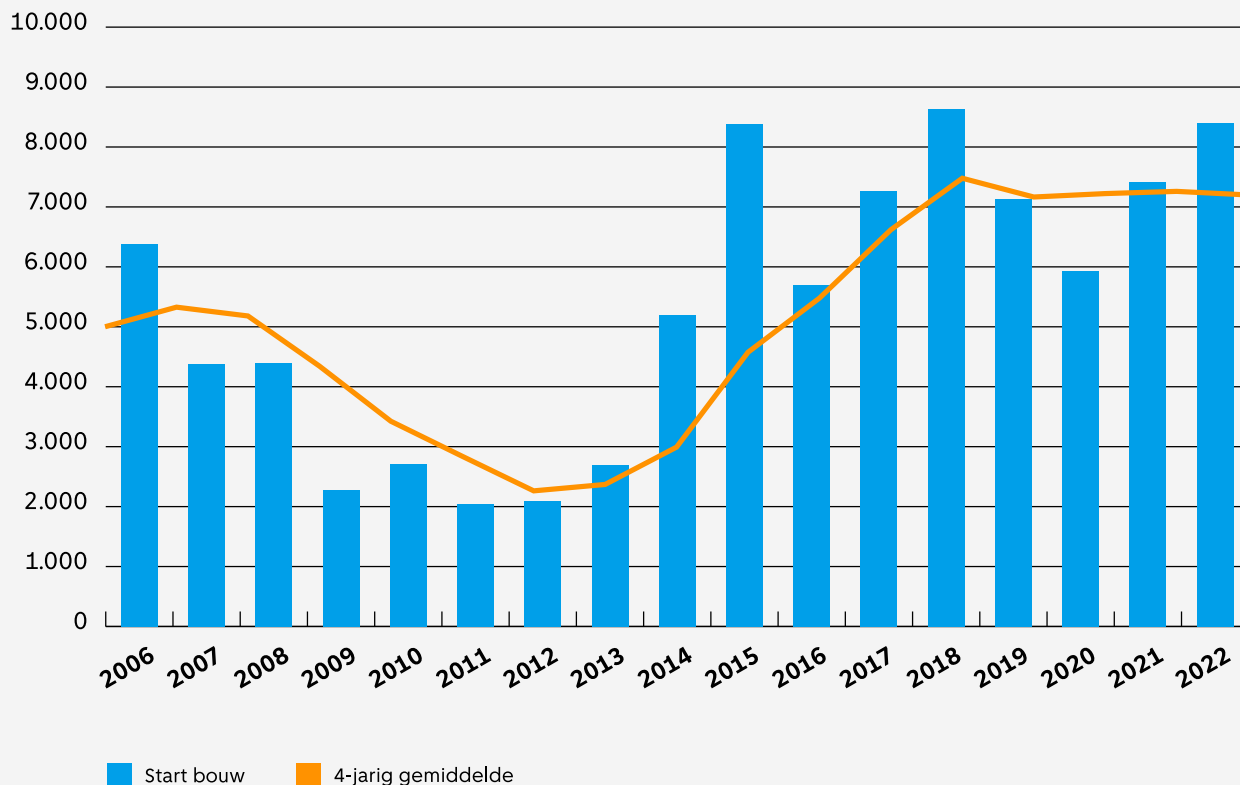
In het Amsterdams Akkoord 'Amsterdams coalitie-akkoord 2022-2026' geeft het college aan dat het bestrijden van de wooncrisis nog steeds topprioriteit heeft. De behoefte aan meer betaalbare woningen staat als een paal boven water. Het college grijpt hierbij alle middelen aan om te zorgen dat woningen betaalbaar blijven via regulering van de woningmarkt.

Voor een groot deel gaat het hierbij overigens om ingrepen in de bestaande woningvoorraad, zoals opkoopbescherming, huurprijsregulering en toewijzing aan specifieke (inkomens)groepen. Maatregelen in de bestaande voorraad hebben in potentie de grootste impact. Woningbouw draagt middels vergroting van het woningaanbod bij aan doorstroming, maar is gezien de enorme vraag en het grote tekort geen oplossing voor de wooncrisis.

Bij nieuwbouw is van belang dat de beoogde groei van de stad op verantwoorde wijze plaatsvindt. Woningbouw is een belangrijk onderdeel van een complete en duurzame stadsontwikkeling. Woningbouw draagt bij aan het versterken van buurten en is aanjager voor investeringen in verduurzaming, vergroening, mobiliteits- en energietransitie. Amsterdam heeft hierbij de volkshuisvestelijke ambitie om een ongedeelde stad te zijn en te blijven.

Het college streeft naar het langjarig bouwen van 7.500 woningen waarbij 40% sociaal, 40% midden-segment en 20% vrije sector uitgangspunt blijft. Hierbij is het van groot belang om te bouwen naar behoefte, met een goede mix in woninggrootte zodat woningen zowel voor singles, jongeren, studenten, gezinnen als senioren geschikt zijn. Ook wordt de inzet voor meer wooncoöperaties en geclusterde ouderenvoningen door het college voortvarend voortgezet. Belangrijk is om doorstroming op gang te brengen, door gericht te bouwen voor gezinnen en ouderen.

**Woningbouwproductie in Amsterdam 2006 t/m 2022**  
2019 t/m 2022: gemiddeld 7.217 woningen/jaar



Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties

Gezien de enorme woningbouwopgave, heeft het versnellen en versimpelen van stedelijke ontwikkeling voor het college prioriteit. De inzet van circulaire flexwoningen wordt hierbij gezien als mogelijkheid om mensen die urgent een woning nodig hebben, te huisvesten

In dit Woningbouwplan 2022-2028 wordt aangegeven op welke wijze de nieuwbouwambities van het college kunnen worden uitgevoerd. Het is een open deur dat dit geen simpele opgave is. Het bouwen van woningen wordt steeds complexer, mede omdat de verdichting van de stad steeds meer plaatsvindt in transformatiegebieden en in bestaande wijken.

Bij gebiedsontwikkeling gaat het hierbij niet alleen om het toevoegen van woningen, maar om het maken van een complete stad. Naast investeringen in woningen zijn investeringen in een goede (ondergrondse en bovengrondse) infrastructuur, voldoende (maatschappelijke) voorzieningen, kantoor- en bedrijfsruimte, openbare ruimte, water en groen van even groot belang. En dan hebben we het alleen nog maar over fysieke investeringen. Belangrijk punt is ook dat de gemeente zelf niet bouwt, maar faciliteert dat andere partijen dit kunnen doen. Er zijn veel partijen, particulieren, corporaties, ontwikkelaars, beleggers, coöperatieven, die (al dan niet in concurrentie) in nieuwbouwwoningen willen investeren.

Bij de uitvoering van het coalitieakkoord is het van belang om inzicht te hebben in de context, de financiën, programmatische mogelijkheden, het huidige nieuwbouwbeleid en lopende afspraken met partijen. In dit Woningbouwplan wordt dit inzicht gegeven.

## 0.1 Doel

Het Woningbouwplan focust zich op het uitvoeren van de doelstelling om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen, waarbij het gros van de woningen betaalbaar moet zijn. In de nieuwbouw moet sprake zijn van een goede mix aan woningen, zodat er aanbod is voor verschillende doelgroepen. Met als doel doorstroming te bevorderen. Hiervoor zijn middelen, investeerders, plannen en fysieke investeringen nodig. In dit Woningbouwplan is gezocht naar meer ruimte, flexibiliteit en verbeteringen, om de haalbaarheid van woningbouw te vergroten, met inachtneming van de volkshuisvestelijke ambities.

### Opzet

Het Woningbouwplan is opgebouwd aan de hand van drie hoofdthema's. Per thema worden achtergrond en

huidige situatie (afspraken, beleid) geschetst en worden vervolgens voorstellen gedaan. Het Woningbouwplan vormt het overkoepelende plan van het college, waarin zowel huidige aanpak als nieuwe acties en voorstellen staan om de nieuwbouwambities van dit college uit te voeren.

---

### 1 Nieuwbouw van 7.500 woningen

Binnen dit thema wordt onderzocht wat mogelijke maatregelen zijn om, in het licht van de verslechterde financiële en economische omstandigheden, de productie op peil te houden.

---

### 2 Bouwen van een goede mix

Binnen dit thema wordt gekeken naar vraag en aanbod op de Amsterdamse woningmarkt, doorstroming, het huidige nieuwbouwbeleid en mogelijkheden om te sturen op een gedifferentieerd aanbod en gebiedsgericht te programmeren voor doelgroepen zoals geclusterde ouderenvoningen en gezinswoningen. Dit laatste in relatie tot de bestaande voorraad en gericht op doorstroming.

---

### 3 Versnellen en versimpelen

In dit thema wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de gemeente om bij te dragen aan een zo efficiënt mogelijke voorbereiding en uitvoering van de woningbouwproductie. Onderdeel van een soepele voortgang is ook een goede samenwerking met marktpartijen en corporaties in de stad.

## 0.2 Reikwijdte en afbakening

Het Woningbouwplan richt zich met name op de korte termijn 2022 tot 2028 (tot en met 2027). Het Woningbouwplan is in het najaar van 2022 opgesteld. Ten tijde van verslechterde economische en financiële omstandigheden, maar met nog voldoende inschrijvingen op tenders, licht dalende woningprijzen, geen vraaguitval en geen volledig vastgelopen woningbouwprojecten. In 2022 is nog een zeer groot aantal van 8.400 woningen in aanbouw genomen. De verwachting is dat dit cijfer in 2023 niet wordt gehaald, omdat veel projecten vertragen. Dit effect zal zichtbaar worden bij de volgende actualisatie van de planvoorraad. Indien een economische crisis intreedt, dan heeft dit uiteraard grote consequenties voor de woningbouwproductie en komen ambities verder onder druk te staan. Parallel wordt door het college nagedacht over mogelijke crisisscenario's. Het Woningbouwplan is afgestemd met twee andere gemeentelijke producten, te weten de Ontwikkelstrategie en de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Hieronder een korte toelichting op de (meer brede) invalshoek van deze twee producten en de relatie met het Woningbouwplan.

### Ontwikkelstrategie

De gemeente werkt parallel aan de Ontwikkelstrategie, waarin wordt uitgewerkt hoe de stad op verantwoorde wijze door kan groeien. Onderdeel hiervan is de zorg voor voldoende plannen en locaties om woningen te kunnen bouwen. De Ontwikkelstrategie bestrijkt de middellange termijn tot 2035 en de volledige gebiedsontwikkeling: infra, mobiliteit, groen, sport, maatschappelijke voorzieningen, wonen en commercieel vastgoed.

→ Het aanvullen van de planvoorraad met woningbouwlocaties wordt in de Ontwikkelstrategie betrokken. Uitvoering van plannen is onderdeel van het Woningbouwplan.

### **Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting**

De gemeente werkt parallel aan de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV), met de aanpak van ambities op het gebied van volkshuisvesting. De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is kaderstellend voor de gehele woningvoorraad, zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. De focus van de AAV ligt op de bestaande voorraad, met vraagstukken ten aanzien van betaalbaarheid, woonruimteverdeling, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Een belangrijk onderdeel van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is de woonzorgopgave.

→ De AAV geeft de volkshuisvestelijke ambities en prioriteiten aan, gericht op lange termijn doelen. Het Woningbouwplan geeft, voor wat betreft het onderdeel nieuwbouw, aan hoe deze ambities op de korte termijn in de praktijk worden uitgevoerd.



# 1 Nieuwbouw van 7.500 woningen



**Het bouwen van jaarlijks 7.500 nieuwe woningen, met als uitgangspunt 40% sociaal, 40% middelduur en 20% duur is een hoge ambitie, die hoge investeringen vergt. Bij gebiedsontwikkeling gaat het hierbij niet alleen om het toevoegen van woningen, maar om het maken van een complete stad. Gemeentebegroting en het Vereveningsfonds staan echter onder druk, financiële bijdragen vanuit het Rijk dekken niet de tekorten. Binnen dit thema wordt de huidige marktsituatie geschetst en is aangegeven hoe de woningbouw in Amsterdam er financieel en qua planvoorraad voorstaat. Vervolgens is onderzocht wat acties en voorstellen zijn om, in het licht van de verslechterde financiële omstandigheden, de gewenste productie van jaarlijks 7.500 woningen op peil te houden.**

## 1.1 Marktontwikkelingen

### 1.1.1 Economische ontwikkelingen

Economisch is het een roerige tijd. De oorlog in Oekraïne heeft grote gevolgen, ook financieel. De prijzen stijgen hard en dat brengt mensen in de problemen. Tegelijkertijd is de werkloosheid laag. Veel werkgevers hebben moeite om personeel te

vinden. Hoe de Nederlandse economie zich in 2023 zal ontwikkelen, is onzeker. Jarenlang was de inflatie in Nederland heel laag, maar dat is sinds eind 2021 anders. Voor de gebiedsontwikkeling zijn de gevolgen hiervan zowel aan de kosten- als opbrengstenkant merkbaar, waarbij het beeld diffuus is. In deze paragraaf wordt allereerst ingezoomd op de kostenkant en vervolgens op de opbrengstenkant, met de focus op de gevolgen voor de woningbouw.

#### *Stijgende kosten*

Er is sprake van stijgende kosten van materiaal, materieel en mensen. Een gevolg van schaarste, veroorzaakt door grote vraag en door minder aanbod van materialen en energie. Dit komt mede door het wegvallen van delen van aanvoer, van onder meer olie en metaal, als gevolg van de situatie in Oekraïne. Een bijzondere situatie, waarvan onzeker is hoe lang deze voortduurt. Dit leidt ertoe dat de kosten van directe gemeentelijke investeringen in de gebiedsontwikkeling ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken fors stijgen. Dit veroorzaakt een negatief effect op het resultaat van gemeentelijke grondexploitaties. Ook de ontwikkelende partijen worden geconfronteerd met hoge stichtingskosten. Momenteel geven veel bouwers geen gegarandeerde prijs meer af tot einde werk, wat tot de nodige onzekerheid in het ontwikkelproces leidt.

#### *Waardeontwikkeling*

Marktontwikkelingen hebben gevolgen voor de waardeontwikkeling van vastgoed: hoeveel willen eindgebruikers (eigenaren of huurders) betalen voor vastgoed? Voor het eerst sinds lange tijd is sprake van een prijsdaling: in het derde kwartaal van 2022 zijn prijzen van koopwoningen iets gedaald en is het aanbod aan koopwoningen toegenomen. Deze daling lijkt zich voort te gaan zetten. Merkbaar is dat risico's hoger ingeschat worden, waardoor beleggers aan de

voorkant hogere rendementseisen stellen. De aankondiging van het Rijk in mei 2022 om in te grijpen in de vrije huurmarkt versterkte de onzekerheid bij investeerders. Met het bericht van minister De Jonge (29 september 2022) dat voor woningen met een huur boven de 187 punten of ca. € 1.000 geen huurprijbscherming zal gelden, lijkt het voornemen van het Rijk iets duidelijker te worden. Pas na een nadere uitwerking hiervan, kan een uitspraak worden gedaan over het mogelijke effect (zie *paragraaf 2.2.3* voor het onderwerp Rijksmaatregelen huurmarkt).

De combinatie van de twee geschetste tendensen, de marktwaarde van woningen die iets daalt en de stijgende bouwkosten, kan ertoe gaan leiden dat de grondwaarde (voor deelsegmenten) gaat dalen. De kostenstijging zal mogelijk de 2e helft van 2023 afvlakken, mede omdat grote bouwers dan meer ruimte lijken te krijgen voor opdrachten. In Investeringsoverleggen tussen de gemeente en marktpartijen (najaar 2022) hebben meerdere marktpartijen dit (hoopvolle) signaal afgegeven.

### 1.1.2 Blijvende interesse investeerders

Ondanks de zorgen op korte termijn is de verwachting dat de stad op de lange termijn aantrekkelijk blijft voor bewoners en bedrijven. Hoewel dit een grote druk op de woningmarkt met zich mee brengt, betekent dit ook dat investeerders in de toekomst geïnteresseerd zullen blijven in Amsterdam. Hierbij is er een veerkrachtige, relatief jonge bevolking met veel ideeën over hoe de stad er in de toekomst uit moet zien. Een deel van die bewoners wil ook graag zelf woningen ontwikkelen, door middel van wooncoöperaties of collectieve zelfbouw, met veel aandacht voor duurzaamheid. Dit is een kracht die juist ook in een (tijdelijke) crisis belangrijk is gebleken.



## 1.2 Financiële context

### 1.2.1 Investeringscapaciteit gemeente

Voor de gemeente is een grote uitdaging om voor de beoogde verdere groei van een 'complete stad' de benodigde investeringen voor elkaar te krijgen. De Amsterdamse investeringsopgave is groter dan ooit; de stad groeit hard, heeft grote opgaven rondom verduurzaming en vergroening en werkt geïntensiveerd aan het wegwerken van achterstalligheid. Dit alles heeft er voor gezorgd dat de Amsterdamse investeringsbehoefte sterk is toegenomen. De gemeente wil kademuren vervangen, pleinen in de bestaande stad verbeteren, nieuwe scholen en buurthuizen bouwen en de fiets meer ruimte geven. Gelijktijdig loopt Amsterdam tegen grenzen van de investeringscapaciteit aan.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- Er is onvoldoende ruimte voor alle benodigde (bovenplanse) investeringen voor de ontsluiting van de nieuwe gebieden.
- Er zijn onvoldoende middelen aanwezig om de reguliere vervangingsinvesteringen en investeringen in achterstalligheid uit te voeren. Dit geldt bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen (o.a. scholen), openbare ruimte en mobiliteit.
- Bij stad maken is daarnaast ruimte nodig voor de zogenoemde 'schaalsprong'-investeringen (bijv. doortrekking NZ/lijn, ringlijn, budgettekort Zuidasdok en sprong over het IJ). Voor deze projecten wordt een beroep gedaan op het Rijk en de Vervoersregio Amsterdam, maar er is ook een wezenlijke eigen bijdrage vereist waarvoor nageenog geen dekking is.
- De investeringsruimte staat tevens onder druk door de sterk stijgende bouwkosten voor GWW en vastgoed.

- Doordat er weinig investeringsruimte is voor vervanging en beheer, komt de samenhang tussen de bestaande stad en nieuwbouw meer onder druk te staan.

Al met al een lastige boodschap: niet alles kan in de stad. Er zullen derhalve keuzes gemaakt moeten worden, wat betreft een verdere verantwoorde groei van de stad.

### 1.2.2 Ruimte in het Vereveningsfonds

Voor investeringen in gebiedsontwikkeling en de nieuwbouw van woningen, is de stand van het Vereveningsfonds (VEF) van groot belang. In dit fonds worden grondexploitaties met elkaar verrekend. Kort door de bocht leveren kantoorlocaties doorgaans positieve grondexploitaties<sup>1</sup> op en locaties met sociale woningbouw negatieve grondexploitaties. Voor grondexploitaties met een negatief saldo moet voor dit tekort direct in het Vereveningsfonds een voorziening worden getroffen. Bij positieve grondexploitaties wordt de winst genomen wanneer deze is gerealiseerd.

De financiële ruimte in het VEF hangt sterk af van de marktontwikkelingen. In gunstige tijden is vanuit het VEF in meerdere gevallen bijgedragen aan algemene middelen. Zoals eerder geschetst zijn de marktontwikkelingen op dit moment echter zorgelijk. Hierbij is de verwachting dat, door hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid en doordat de bouw steeds meer plaatsvindt in transformatiegebieden en ontwikkelbuurten, toekomstige gebiedsontwikkelingen sowieso minder op zullen brengen dan de afgelopen periode.

<sup>1</sup> *Grondexploitaties zijn de meerjarenbegrotingen van de ruimtelijke projecten, waarin de kosten van het verwerven, sloopwerken en bouw- en woonrijp maken zijn opgenomen evenals de inkomsten uit de erfpachttuitgifte van de grond.*

In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas (MPG) wordt een raming gegeven van de verwachte vereveningsruimte voor de komende jaren die nodig is voor investeringen in gebiedsontwikkeling. De stand conform de meest recente actualisatie van het MPG 2022, wordt in het volgende figuur weergegeven.

### Actualisatie MPG 1e helft 2022 (AMPG)

Door de huidige marktontwikkelingen in combinatie met een hogere beoogde structurele uitname ten gunste van de algemene middelen verslechtert de vereveningsruimte naar verwachting van € 140 miljoen begin 2022 naar € 48 miljoen eind 2022 en na 2026 daalt de vereveningsruimte volgens de huidige prognose zelfs onder nul.

Hierbij zijn de volgende punten van belang:

- De vereveningsruimte is te laag om alle plannen met een tekort – die in voorbereiding zijn – ongewijzigd vast te laten stellen. Dit terwijl nieuwe plannen nodig blijven om de planvoorraad aan te vullen en de gewenste woningbouwproductie op peil te houden.
- Structurele uitnamen zijn risicovol.
- Er is geen rekening gehouden met schaa spronginvesteringen. Voor een bijdrage vanuit het VEF aan deze investeringen is op dit moment geen ruimte.

Het AMPG geeft ten opzichte van het MPG een duidelijke winstwaarschuwing af. Het robuust en gezond houden van het VEF vraagt om acties.

### 1.2.3 Bijdragen vanuit het Rijk

Voor het realiseren van de nieuwbouwambities heeft Amsterdam het Rijk nodig. In maart 2022 is door Minister de Jonge (Ministerie BZK), de Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw aan de Tweede Kamer gepresenteerd.

In het programma Woningbouw wordt een aanpak beschreven om de woningbouw te versnellen, waarbij drie landelijke doelen zijn gesteld:

- 1 Realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030.
- 2 Groeien naar 100.000 nieuwe woningen per jaar in deze kabinetsperiode.
- 3 Twee derde van de woningen (600.000) betaalbaar.

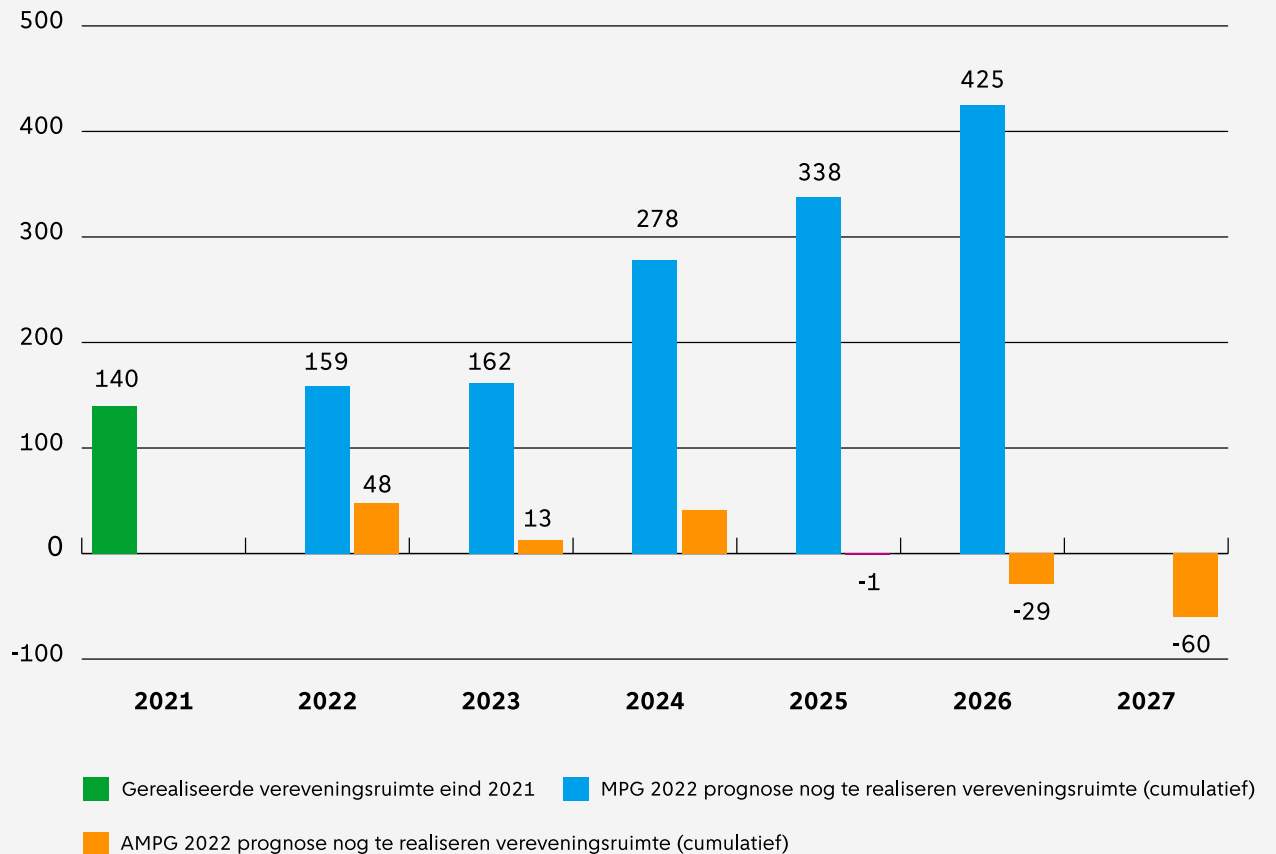
Positief voor Amsterdam is de inzet van het Rijk dat tweederde van de woningen betaalbaar wordt gerealiseerd. Dit sluit aan op het Amsterdamse beleid. Aandachtspunt hierbij is om het doel 'Twee derde van de woningen betaalbaar' in alle MRA-gemeenten uitgevoerd te krijgen ('fair share'). De te maken afspraken over woningbouwproductie en de (betaalbaarheid van de) bestaande voorraad moeten uiteindelijk landen in een nieuwe Woondeal MRA met het Rijk. Hierbij is de woningbouwambitie zeer hoog: op MRA niveau is de inzet 175.000 woningen in 10 jaar. Amsterdam heeft hierbij aangegeven dat een jaarlijks productie van 7.500 woningen per jaar de doelstelling is.

### Randvoorwaarden Rijk op orde

Wat de MRA – inclusief Amsterdam – met name van het Rijk nodig heeft zijn financiële middelen en het zorgen voor het op orde brengen van meerdere randvoorwaarden zodat partijen überhaupt kunnen bouwen. Naast mobiliteitsmaatregelen (zoals bijv. investeringen in het doortrekken van de Noord/Zuidlijn, de sprong over het IJ) gaat het hierbij om stikstof, geluid, energie, het water- en bodemsysteem, natuur en gezondheid. In aanvulling op de financiële ondersteuning ten behoeve van mobiliteitsmaatregelen is ook ondersteuning nodig voor maatschappelijke voorzieningen en negatieve grondexploitaties. Deze onderwerpen komen terug in de Woondeal MRA.

### Prognose 1e helft 2022 van de vereveningsruimte beschikbaar voor nieuwe plannen

Op 31 dec, in miljoenen euro's



Bron: AMPG 2022 Grond en Ontwikkeling

### Financiële bijdragen Rijk

Naast inzet op deze randvoorwaarden, is de gemeente in gesprek met het Rijk over financiële bijdragen in het kader van het MIRT/Mobiliteitsfonds (€ 7,5 miljard

beschikbaar) en een nieuwe tranche Wbi (Woningbouwimpuls, € 1,25 miljard beschikbaar). De genoemde budgetten zijn op nationaal niveau, bijdragen dekken niet volledig de benodigde investeringen op lokaal niveau.

Hieronder volgt een toelichting op deze budgetten.

NB. Zie *paragraaf 3.2.1* voor het onderwerp flex-woningen, waarover de gemeente separaat financiële afspraken heeft gemaakt met het Rijk.

#### *MIRT/Mobiliteitsfonds*

Financiële ondersteuning vanuit het Rijk voor ontsluiting door infrastructurele aanpassingen – of het nu gaat om kleinschalige of meer grootschalige locaties – lopen via de procedures van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Van de € 7,5 miljard die het Rijk beschikbaar heeft voor de bereikbaarheid van nieuwe woningen, is een deel uitgegeven en na 2023 nog ongeveer € 6 miljard beschikbaar.

De MRA heeft in september 2022 een propositie ingediend met betrekking tot deze € 6 miljard. Op 14 november 2022 is bekend gemaakt dat het Rijk € 1,3 miljard investeert in de MRA. Het Amsterdamse deel hiervan bedraagt circa € 380 miljoen voor circa 44.000 woningen tot en met 2030. Het Rijk zet hiermee een belangrijke stap in het mogelijk maken van de woningbouwopgave in de MRA op korte en middellange termijn. Ondanks de forse bijdragen van de regio en het Rijk is de ‘financiële puzzel’ in veel gevallen echter nog niet helemaal gelegd. Bij het aanvragen van bijdragen van het Rijk is uitgegaan van zeer forse bijdragen vanuit de regio.

#### *Woningbouwimpuls (Wbi)*

De Woningbouwimpuls heeft als doel om sneller meer betaalbare woningen te realiseren en de bouwstroom meerjarig hoog te houden. Amsterdam heeft eerder met succes een beroep gedaan op deze subsidie. De eerste drie tranches is aan Sloterdijk I Zuid, IJburg fase 2, Gaasperdam fase 1 en de Röellbuurten in totaal € 46,2 miljoen subsidie toegekend voor de bouw van

ca. 11.800 woningen. Bovenop de eerdere drie tranches van de Wbi, stelt het Rijk – middels een 4e tranche – € 1,25 miljard beschikbaar voor de bouw van circa 200.000 woningen.

Ten laste van deze 4e tranche heeft Amsterdam in september 2022 in totaal € 32,6 miljoen aangevraagd. Hierbij gaat het om projecten in Hamerkwartier, Bijlmer en Osdorp. Deze aanvragen hebben in totaal betrekking op de bouw van ca 9.000 woningen. In december 2022 is bekend geworden dat alle drie de projecten een Wbi-bijdrage krijgen, een zeer goed resultaat. Het is onduidelijk wat het budget voor de Wbi na 2023 is, aangezien er dan in de begroting geen geld meer hiervoor gereserveerd is. Het budget voor de Wbi wordt gevoed met uitnamen uit het gemeentefonds. Per saldo investeert het Rijk daardoor zelf nauwelijks extra direct in woningbouw, terwijl de financiële positie van gemeenten al zwaar onder druk staat. De gemeente is met het Rijk in gesprek hoe structureel kan worden bijgedragen aan betaalbare woningbouw en de vernieuwing van wijken.

### 1.3 Investeringsbereidheid partijen

#### 1.3.1 Woningcorporaties

Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen is het van belang dat Amsterdamse woningcorporaties voldoende investeringsruimte hebben. Zij zijn immers de voorkeurspartij om deze woningen te bouwen, vanwege de langjarige afspraken die de gemeente heeft met deze corporaties. De financiële positie van de Amsterdamse corporaties is in de afgelopen periode verbeterd ondanks de toegenomen investeringen. De verbetering van de financiële positie en de toegenomen investeringsruimte zijn vooral het gevolg geweest van externe ontwikkelingen, zoals de lage rente. De aankomende afschaffing van de verhuuder-

heffing zorgt ook voor verdere investeringsruimte. De vooruitzichten voor de aankomende periode zijn echter niet alleen positief. Er is een aantal actuele ontwikkelingen zoals de stijgende rente en de snel stijgende (bouw)kosten voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Ook is er door het Rijk een aantal betaalbaarheidsmaatregelen aangekondigd die waarschijnlijk een negatieve financiële impact hebben op de investeringsruimte. Tot slot waarschuwen de corporaties ook voor de effecten van de vennootschapsbelasting en ATAD<sup>2</sup> op de investeringsruimte.

De Amsterdamse corporaties verschillen sterk van financiële positie en van volkshuisvestelijke opgave. De aandacht voor de verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is groter geworden in de afgelopen periode. De afspraken tussen BZK en Aedes die voortkomen uit de vermindering en afschaffing van de verhuuderheffing leggen in Amsterdam een significant financieel beslag op de middelen van de corporaties. Tegelijkertijd is met het sluiten van de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de meerjarige opgave van de corporaties op het bredere werkveld van de volkshuisvesting, waaronder een significante nieuwbouwopgave in de sociale huur, vastgelegd. De afweging hoe de investeringsruimte van de woningcorporaties wordt ingezet voor zowel verbetering, verduurzaming, beheer als nieuwbouw, blijft ook de aankomende periode van belang.

#### 1.3.2 Bouwers en beleggers

Investeren in woningen in Amsterdam is voor bouwers en beleggers nog steeds zeer aantrekkelijk. Ook nu de

<sup>2</sup> ATAD = Anti Tax Avoidance Directive. Dit is een anti-belastingontwijkingsrichtlijn van de EU

economische vooruitzichten minder gunstig lijken te zijn. Het investeren in woningen kent – mede vanwege de op lange termijn te verwachten blijvend hoge vraag – een relatief laag risico en een aantrekkelijk rendement. Dit betekent dat zeer veel marktpartijen – klein, groot, lokaal, internationaal – geïnteresseerd en actief zijn en blijven in de stad, zowel als het gaat om bestaand vastgoed als nieuwbouw. Ook in deze tijd wordt de gemeente regelmatig benaderd door partijen op zoek naar een locatie. Voor de bouw van markt-woningen op gemeentelijke locaties wordt er conform gemeentelijk beleid meervoudig en openbaar een partij geselecteerd. Er zijn geen marktpartijen met een voorrangpositie. De gemeente spreekt jaarlijks individueel met (ontwikkende) bouwers en beleggers die relatief veel investeren in woningbouw in Amsterdam. In de gespreksronde 2022 is met meer dan 20 partijen overleg gevoerd. Dit weerspiegelt de veranderingen in de gebiedsontwikkeling. Bij de hedendaagse gebiedsontwikkeling – met een toename aan transformatiegebieden – zijn veel meer investeerders betrokken dan voorheen.

In deze gesprekken is veel aandacht voor marktontwikkelingen. Vanwege de toenemende onzekerheid en hogere risico's, is de reactie op dit moment dat beleggers de rendementseis verhogen, dat bouwers geen – of geen langlopende – vaste prijsafspraken maken en dat partijen eerder een pas op de plaats maken. Hierdoor wordt het voor marktpartijen lastiger om projecten rond te krijgen (zie de volgende paragraaf). Ondanks deze signalen, hebben met name beleggers nog steeds middelen beschikbaar. Pensioenfondsen geven hierbij aan geïnteresseerd te zijn in het afnemen van zorgwoningen / geclusterde woningen voor ouderen. Ten tijde van het schrijven van het Woningbouwplan – najaar 2022 – is er nog geen sprake van een crisis met grote vraaguitval zoals dit aan de orde was in de crisis 2009-2013. NB Investeerders als

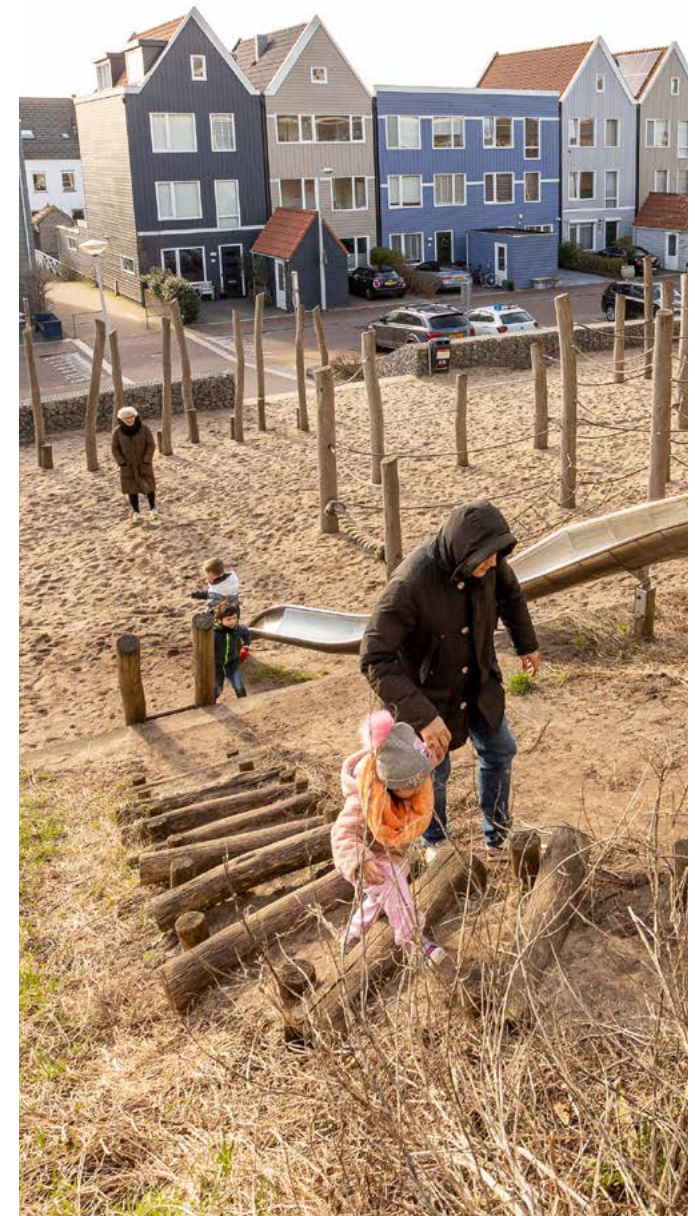
wooncoöperatieven en particuliere zelfbouwers zijn hier buiten beschouwing gelaten, zie hiervoor *hoofdstuk 2 Bouwen van een goede mix*.

### 1.3.3 Geluiden uit de markt (s.v.z. okt 2022)

Steeds meer marktpartijen en corporaties geven de laatste maanden aan in toenemende mate in de knel te komen om hun projecten rond te rekenen en te realiseren. Het gaat daarbij om een combinatie van verschillende oorzaken. Waaronder toenemende bouwkosten, gebrek aan personeel, gebrek aan bouw-materieel, hogere rente, hoge indexatie met CPI, onduidelijkheid rondom landelijke beleidswijzigingen zoals de wijzigingen in het WoningWaarderingsstelsel (WWS), terugtrekkende investeerders en de congestie op het elektriciteitsnet. Dit laatste is een relatief nieuw fenomeen. Om verdere problemen te voorkomen moeten in Amsterdam meerdere nieuwe onderstations aangelegd door Tennet en Liander. Dit is een urgente opgave.

Uiteraard is er altijd een spanningsveld tussen de gemeente en (markt)partijen waar de laatste veelal aangeven dat de gemeente te veel vraagt tegen te hoge kosten. Gezien de hoge aantallen en de zorgelijke berichten wordt het steeds spannender of alle contracten nageleefd zullen en kunnen worden. Gemeente en marktpartijen zijn hierover in gesprek met elkaar. Hierbij is een belangrijk besef dat woningen (evenals vastgoed met andere functies) worden gebouwd en geëxploiteerd door marktpartijen en woningcorporaties en dat de gemeente een faciliterende rol heeft.

De business case kan (en zal) per nieuwbouwproject sterk verschillen. In transformatieprojecten spelen de huidige functie en inbrengwaarde van het bestaande vastgoed een belangrijke rol bij de keuze om al dan niet te transformeren naar woningen. Bij gemeentelijke locaties, waarvoor in beginsel openbaar en meervoudig wordt geselecteerd, is de tender een belangrijke



graadmeter voor de haalbaarheid van een project. De gemeente stelt middels een tender op voorhand eisen aan o.a. duurzaamheid en het woonprogramma. En daagt de markt uit om extra ambities te realiseren, waar de marktpartij uiteraard financieel in haar bod rekening mee houdt. Tot nog toe zijn er – bij de selectieprocedures in 2022 – nog steeds voldoende inschrijvingen, ondanks hoge ambities van de gemeente en de huidige marktomstandigheden.

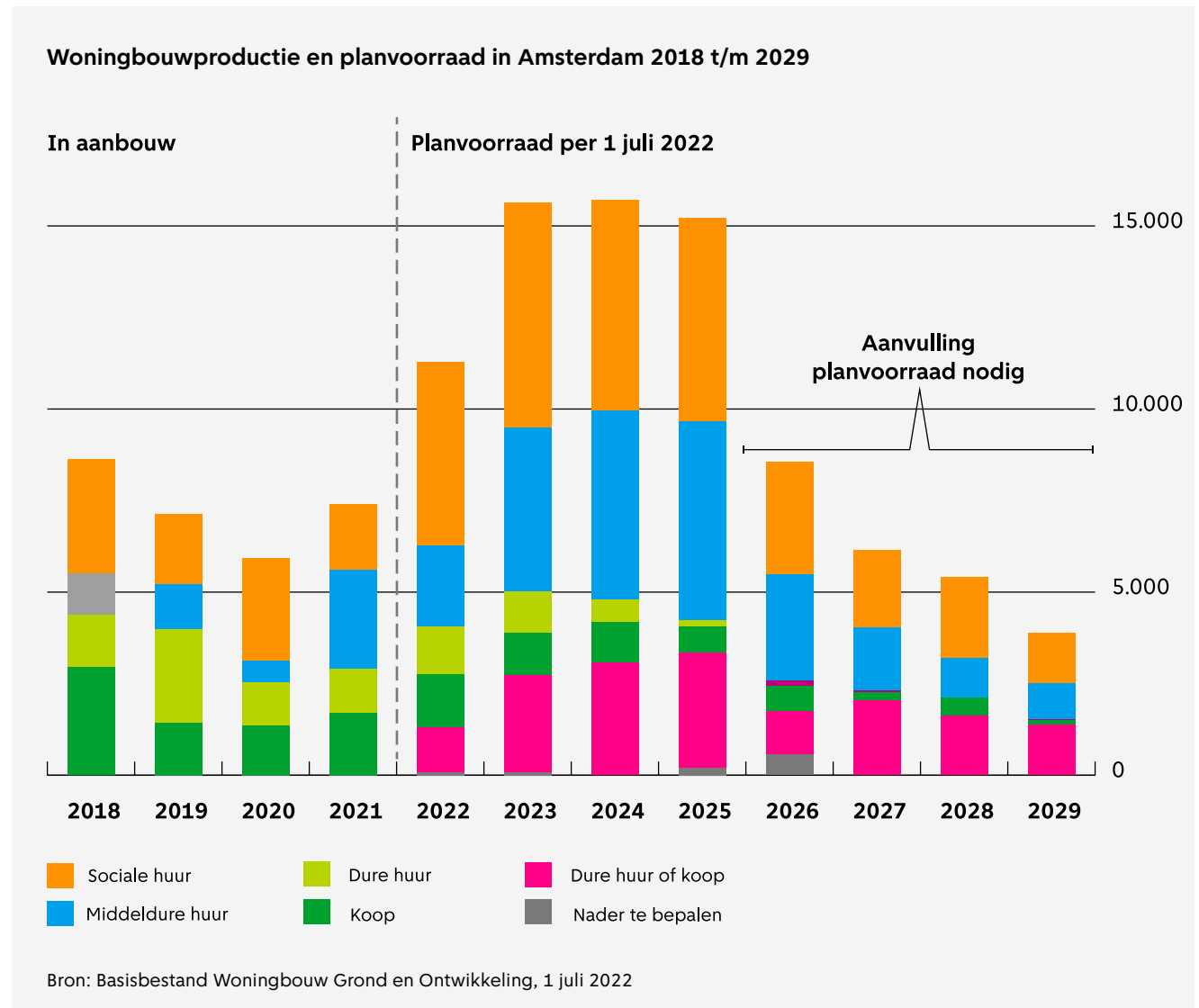
## 1.4 Planvoorraad per 1 juli 2022

### 1.4.1 Dynamiek planvoorraad

Woningbouw wordt vele jaren vooruit gepland. Gedurende die jaren wordt er in verschillende fases – verkenning / haalbaarheid / ontwerp / uitvoering – gewerkt aan ruimtelijke projecten waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Deze werkzaamheden leiden tot een planvoorraad aan woningen. Om jaarlijks 7.500 nieuwbouwwoningen in aanbouw te kunnen nemen is het cruciaal dat er voldoende planvoorraad is.

De planvoorraad speelt een belangrijke rol in het beoordelen van een mogelijk jaarlijks bouwproductie-cijfer. Omdat doorlooptijden van de gebiedsontwikkeling lang zijn, kan productie niet per direct opgeschaald worden. Voordat een nieuw plan uitgewerkt is tot het niveau dat er gestart kan worden met de bouw is vier tot tien jaar nodig.

Nieuwe plannen doorlopen eerst een voortraject met onder andere wettelijk voorgeschreven onderzoeken en participatie met de buurt. Voordat een Investeringsbesluit genomen kan worden, dienen verkenning, haalbaarheid en ontwerpfase doorlopen te zijn. Middels het Investeringsbesluit vindt vervolgens de integrale afweging voor een gebied plaats. De ruimte in de stad is schaars, veelal zijn er meerdere belangen die soms met



elkaar kunnen wringen. Er moet gekozen worden, bijvoorbeeld voor behoud of sloop, werk of wonen, privé of openbaar terrein. Om een Investeringsbesluit

voor een negatief woningbouwplan te kunnen nemen is hierbij van belang dat er voldoende ruimte in het Vereveningsfonds is.

Nieuwe plannen worden gedurende het jaar vastgesteld en lopende plannen wijzigen. Dit gaat het hele jaar door waardoor de planvoorraad steeds wijzigt. De planvoorraad bevat ook plannen die direct vanuit particulier initiatief worden ontwikkeld, bijvoorbeeld door transformatie van bestaande gebouwen of op particuliere grond. Particuliere ontwikkelingen volgen – met name als het gaat om losstaande panden en niet om een gebied – een ander proces dan de gemeentelijke plannen en kunnen snel ontstaan. Deze plannen zorgen voor een grote dynamiek in de planvoorraad. De planvoorraad zoals weergegeven in dit Woningbouwplan is de stand van zaken per 1 juli 2022.

#### 1.4.2 Omvang planvoorraad

In dit Woningbouwplan ligt de focus op de planvoorraad voor de komende 6 jaar ligt: de periode 2022 t/m 2027. De (indicatieve) planvoorraad voor deze periode bestaat – per 1 juli 2022 – uit ruim 73.000 woningen, waarvan ruim 59.000 woningen gepland zijn in de periode 2022 t/m 2025. Het gaat hierbij om de planvoorraad voor zelfstandige, permanente woningen, zoals opgenomen in de database van de gemeente. De aantallen woningen zijn inclusief (voormalige gemeente) Weesp en exclusief het

project De Nieuwe Kern<sup>3</sup>. Wat betreft 2022 zijn de woningen die het eerste half jaar in aanbouw zijn genomen, meegeteld in de planvoorraad.

De ervaring leert dat niet alle geplande bouwproductie (start bouw) in de planvoorraad ook gehaald wordt in het geplande jaar. De afgelopen 4 jaar is 60% van de plannen in de planvoorraad gestart. Voor de volgende 4 à 6 jaar wordt gerekend met een slagingspercentage van 50 à 60%. Een iets behoudender percentage vanwege de verslechterde omstandigheden en het feit dat er steeds meer gebouwd gaat worden in de bestaande stad en in transformatieprojecten, waardoor projecten complexer worden. Ook 50 à 60% zal in de praktijk een lastige opgave zijn. De planvoorraad voor de periode 2022 t/m 2025 biedt met ruim 59.000 woningen op basis van dit slagingspercentage perspectief op een productie van ca. 7.500 woningen per jaar in deze bestuursperiode. Voor een langjarige productie van 7.500 woningen is de planvoorraad ontoereikend, met name na 2025 is aanvulling nodig.

#### 1.4.3 Planvoorraad naar segment

In de planvoorraad begint het effect van de inzet op 40-40-20 steeds beter zichtbaar te worden. In 2018 bestond 39% van de gerealiseerde woningen uit betaalbare huurwoningen (sociaal en middelduur). In de planvoorraad voor de periode 2022 t/m 2027 is 67% geprogrammeerd als betaalbare huur. Vanwege langlopende projecten (met bijv. nog de oude '30-70' verhouding) en afwijkingen van 40-40-20 (zoals 30-40-30, indien een corporatie aan boord is) zal het uitgangspunt 40-40-20 nooit precies terug te vinden zijn in de cijfers.

#### Planvoorraad per woonsegment in Amsterdam 2022 t/m 2027

| Planvoorraad naar woonsegment | Sociale huur  | Middeldure huur | Sociale koop < € 324.000 | Dure huur en koop | Onbekend     |
|-------------------------------|---------------|-----------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| 2022                          | 4.995         | 2.224           | 45                       | 3.934             | 515          |
| 2023                          | 6.143         | 4.470           | 90                       | 4.840             | 571          |
| 2024                          | 5.755         | 5.173           | 297                      | 4.488             | 458          |
| 2025                          | 5.570         | 5.431           | 276                      | 3.735             | 616          |
| 2026                          | 3.069         | 2.923           | 0                        | 2.014             | 879          |
| 2027                          | 1.810         | 1.736           | 0                        | 1.601             | 2            |
| <b>Totaal</b>                 | <b>27.342</b> | <b>21.957</b>   | <b>708</b>               | <b>20.612</b>     | <b>3.041</b> |
| <b>In 1%</b>                  | <b>37%</b>    | <b>30%</b>      | <b>1%</b>                | <b>28%</b>        | <b>4%</b>    |

Amsterdamse planvoorraad zelfstandige woningen (excl tijdelijke won), excl De Nieuwe Kern (grondgebied OuderAmstel)

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties, Grond en Ontwikkeling, 1 juli 2022

<sup>3</sup> Amsterdam realiseert (gepland vóór 2030) in het project De Nieuwe Kern op grondgebied van de gemeente Ouder Amstel ca. 3.000 woningen

#### 1.4.4 Planvoorraad naar type locatie

Een steeds groter deel van de productie zal in Amsterdam in transformatiegebieden moet worden gerealiseerd. Er is veel animo om te investeren maar de mogelijkheden tot regie zijn minder dan bij de bouw op gemeentelijke locaties. Eigenaren en erfpachters moeten willen meewerken. Per gebied kan de eigendomssituatie sterk verschillen. In sommige (deel)-transformatiegebieden heeft de gemeente nog eigen kavels en hierdoor meer sturingsmogelijkheden qua programmering.

Om beter inzicht in de planvoorraad 2022 t/m 2027 te krijgen, is deze ingedeeld naar type locatie waarbij het volgende onderscheid is gemaakt:

##### *Gemeentelijke locaties*

Dit zijn locaties waar – met name – de gemeente de regie voert en grond uitgeeft. Bijvoorbeeld IJburg, Overhoeks en Zuidas.

##### *Ontwikkelbuurten/Stedelijke Vernieuwing*

Dit zijn buurten waar – met name – corporaties de regie voeren en hun bezit vernieuwen, door sloop/nieuwbouw en/of renovatie. Bijvoorbeeld in Slotermeer, Banne Noord of de E/G-buurt.

##### *Transformatiegebieden en transformatieprojecten > 100 woningen*

Dit zijn gebieden en projecten waar – met name – bestaande erfpachters/eigenaren hun vastgoed transformeren naar woningen. Bijvoorbeeld Amstel III en Sloterdijk Centrum.

NB. Het kan voorkomen dat binnen een gemeentelijke locatie of een Ontwikkelbuurt ook een particuliere erfpachter/eigenaar positie heeft. Het gaat er bij deze indeling om wat het kenmerkende karakter van de locatie is (niet om de exacte eigendomssituatie).

#### Aantallen woningen

| Planvoorraad<br>Naar type locatie                | 2022 t/m 2025                    | 2022 t/m 2027 |             |
|--|----------------------------------|---------------|-------------|
|  | 4 jaar                           | 6 jaar        |             |
| Gemeentelijke locaties                           | 16.371                           | 20.759        | 28%         |
| Ontwikkelbuurten/Stedelijke Vernieuwing          | 8.449                            | 12.593        | 17%         |
| Transformatiegebieden en - projecten (> 100 won) | 32.197                           | 37.699        | 51%         |
| Overige locaties                                 | 2.609                            | 2.609         | 4%          |
| <b>Eindtotaal</b>                                | <b>59.626</b>                    | <b>73.660</b> | <b>100%</b> |
|  | <i>Gemiddeld/jaar (afgerond)</i> |               |             |
|  | 14.900                           | 12.200        |             |

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties, Grond en Ontwikkeling, 1 juli 2022

In de tabel is de planvoorraad naar type locatie weergegeven. Te zien is dat het aandeel Transformatiegebieden en locaties in de planvoorraad met 51% fors is. Het grotere aandeel projecten in de bestaande stad zorgt voor grotere onzekerheid.

#### 1.4.5 Risico's en gevoeligheid portefeuille

Behalve dat het type plan invloed heeft op de risico's en gevoeligheid bij de voortgang en uitvoering van projecten, is de 'hardheid' van het plan ook een indicator. Van de planvoorraad 2022 t/m 2027, totaal ruim 73.000 woningen, is voor 62% van de geplande woningen reeds een Investeringsbesluit genomen. Voor 38% is dit nog niet het geval. Dit laatste betekent dat voor de bouw van ca. 28.000 woningen nog – als het een negatieve grondexploitatie betreft – een voorziening moet worden getroffen in het Vereveningsfonds.

De combinatie van een fors aandeel transformatieprojecten en het gegeven dat voor een aanzienlijk deel van de woningen nog een Investeringsbesluit moet worden genomen, geeft aan dat risico's op vertraging reëel zijn. Hiernaast zijn voor een hoge woningbouwproductie randvoorwaarden van belang die ook al eerder in dit hoofdstuk zijn behandeld :

- Bijdragen vanuit het Rijk, zowel financieel als qua regelgeving.
- Investeringsbereidheid partijen.

Hierbij bovenop komt nog dat de belangrijkste randvoorwaarde, voor het kunnen realiseren van een hoge productie, gunstige economische omstandigheden zijn.

Voor al deze randvoorwaarden geldt, dat op dit moment sprake is van een reëel risico dat hieraan niet of slechts deels voldaan kan worden.

## 1.5 Uitgangspunt en spelregels 40-40-20

Het uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector, bij de realisatie van nieuwe woningen, blijft in Amsterdam van toepassing. Voor de betaalbaarheid van woningen is dit nog steeds een belangrijke inzet. Om uitvoering te geven aan dit uitgangspunt zijn in 2017 *Spelregels woningbouwprogrammering* (collegebesluit 20 juni 2017) opgesteld.

Deze spelregels zijn nog steeds van kracht:

### *Spelregel 1*

De 40-40-20 spelregel betreft aantallen woningen en geldt voor nieuwe, nog vast te stellen principe-, project- en/of investeringsbesluiten en bijbehorende grondexploitaties.

### *Spelregel 2*

Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op ruimtelijke projecten waarvoor reeds investeringsbesluiten zijn genomen (vóór juni 2017).

### *Spelregel 3*

Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op locaties waarvoor de gemeente al contractuele verplichtingen is aangegaan met een marktpartij.

### *Spelregel 4*

Voor de Zuidas – waarvoor al een globaal investeringsbesluit is genomen – wordt een nieuw kaderbesluit voorbereid dat tegemoet komt aan het stedelijk gewenste woningbouwprogramma met nadruk op 40% sociale huur.

### *Spelregel 5*

Er wordt onderscheid gemaakt tussen grote (> 800 woningen) en kleine locaties (< dan 800 woningen). Voor de grote locaties gaat de gemeente uit van zowel middeldure koop<sup>4</sup> – als middeldure huurwoningen. Bij kleine locaties zet de gemeente in op uitsluitend middeldure huurwoningen.

### *Spelregel 6*

Sociale huurwoningen zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 710,68 (prijsspeil 2017). Het gaat om reguliere sociale huurwoningen maar ook om woningen die exclusief worden aangeboden aan doelgroepen zoals ouderen, jongeren en studenten. Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen.

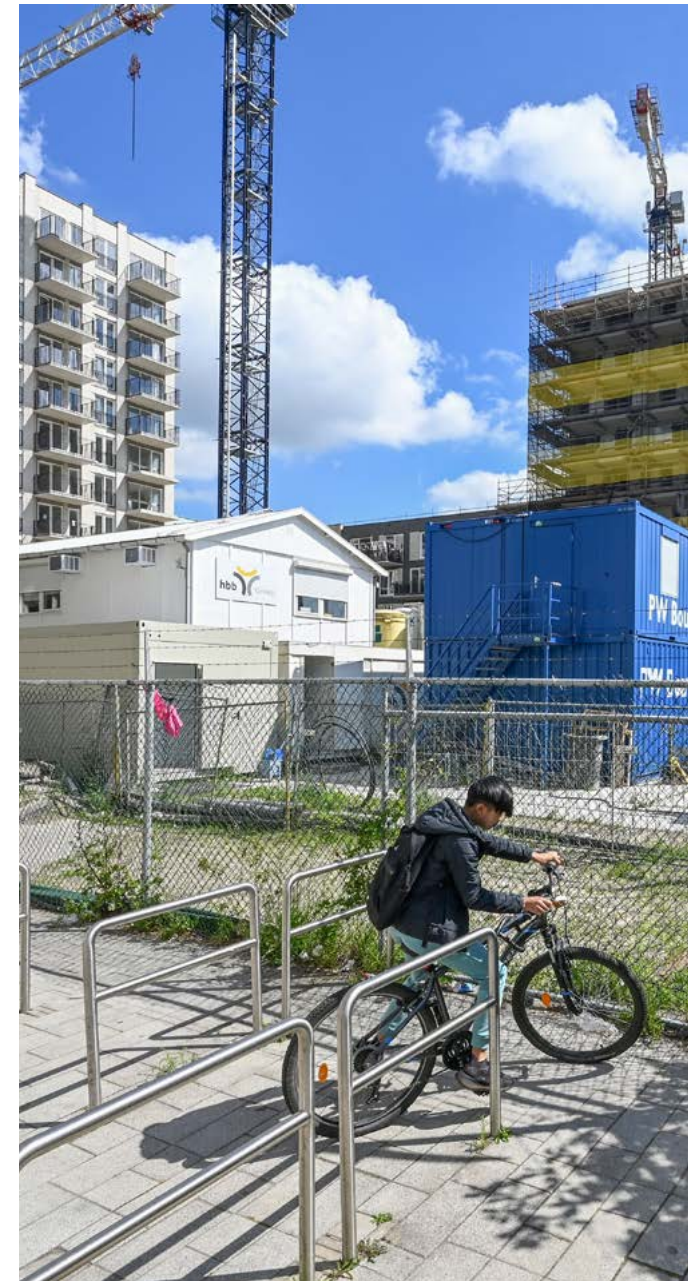
### *Spelregel 7*

Sociale huurwoningen worden gebouwd en beheerd door zowel corporaties als marktpartijen. Corporaties hebben bij uitgifte van gemeentelijke kavels een voorrangpositie.

### *Spelregel 8*

Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het stedelijke uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. De gemengdheid van de woningvoorraad in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van het financiële effect op de grondexploitatie geven nadere richting aan het formuleren en afwegen van het te realiseren programma.

<sup>4</sup> Per 1 februari 2022 is de naam 'middeldure koop' vervangen door 'sociale koop' zodat aangesloten wordt bij de wijziging van de Huisvestingswet en de uitwerking van de Opkoopbescherming.





**Spelregel 9**

Binnen het ruimtelijke project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huur, middensegment en duur zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.

**Spelregel 10**

Het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond als inzet bij de onderhandelingen. Nadere regels voor particuliere transformaties worden uitgewerkt in een Stedelijk kader Particuliere transformaties.

**Spelregel 11**

De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zo veel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.

In het licht van de veranderde omstandigheden en de behoefte aan productie, zijn deze spelregels uit 2017 nader bekeken. Voor een groot deel staan deze regels nog overeind, zijn ze prima hanteerbaar. Ook onder de huidige omstandigheden. Alleen Spelregel 5 is, met het uitsluitend inzetten op middeldure huur bij locaties < 800 woningen, erg rigide. Er is veel vraag naar betaalbare koop. Het college wil graag de koopmarkt toegankelijk maken door ook sociale koop toe te voegen. Het op voorhand geheel uitsluiten van sociale koop bij locaties met minder dan 800 woningen, beperkt de mogelijkheden. Tegelijkertijd blijft inzet op middeldure huur belangrijk, omdat dit segment ook op de langere termijn middels erfpachtvoorwaarden betaalbaar kan worden gehouden. Gezien de financiële consequenties (VEF), komt er overigens geen beleidsmatig inzet op *eeuwigdurende* middeldure huur. Dit segment zal mondjesmaat worden gebouwd.

In de voorstellen wordt herziening van Spelregel 5 meegenomen.

In het verlengde hiervan is het goed om behalve de spelregels ook het Stedelijk Kader voor Particuliere transformaties (raadsbesluit 20 december 2017) onder de loep te nemen. Naar dit kader verwijst Spelregel 10. Zie voor de mogelijke herziening van dit Stedelijk Kader *paragraaf 3.7.9*.

**1.6 Acties en voorstellen****1.6.1 Verbeteracties Vereveningsfonds**

Voor het (kunnen) bouwen van 7.500 woningen is een 'robuust en gezond' Vereveningsfonds (VEF) essentieel. In de Actualisatie Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (AMPG) 2022 is aangegeven dat, als gevolg van de hoge inflatie en verslechtering van de ruimte in het VEF, gezocht zal worden naar financiële verbeteringen van de grondexploitaties. De kosten en opbrengsten van de actieve grondexploitaties worden tegen het licht gehouden. Er wordt gekeken naar meer verdienpotentieel, maar ook naar de kwaliteit en ambities in de plannen. Met de aanzienlijke inkomsten voor het Vereveningsfonds en het opbrengstpotentieel zijn de ambities de laatste jaren soms flink opgevoerd. In slechtere tijden moet de weg terug naar 'gewoon goed'. Hierbij wordt gekeken naar:

- Optimaliseren van nieuwe plannen.
- Doorlichten van de bestaande portefeuille.
- Minder hoge eisen stellen. Hierbij gaat het ook om bijdragen aan maatschappelijke voorzieningen, sport en infrastructuur en groen buiten de plannen.
- Aanpassen van de fasering.

In dit kader zal ook onderzocht worden in hoeverre verdichting mogelijk is in projecten waar verdichting niet beperkt wordt door planologische of juridische

regelgeving. De acties betreffen de volledige gebiedsontwikkeling. Doel van de acties is dat hiermee de hoge woningbouwproductie en het bouwen van een complete stad kunnen worden voortgezet. Over deze acties wordt gerapporteerd in het kader van het MPG, dit zal naar verwachting in maart/april 2023 plaatsvinden.

**1.6.2 Structurele rijksmiddelen nodig**

Voor Amsterdam zijn rijksbijdragen noodzakelijk voor de bouw van een complete stad en het aanjagen van de woningbouwproductie. Het inzetten van gemeentelijke capaciteit op het aanvragen van subsidies blijft nodig. Met name vanuit het MIRT/Mobiliteitsfonds gaat het om hoge bijdragen voor benodigde ontsluitingen en infrastructurele aanpassingen in de stad. Hierbij is richting Rijk een belangrijke boodschap dat Amsterdam – net als andere gemeenten overigens met een grote opgave in zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad – structurele rijksmiddelen nodig heeft voor nieuwbouw van betaalbare woningen en de vernieuwing van wijken. Het huidige rijksbudget voor de Woningbouwimpuls wordt gevoed met uitnamen uit het gemeentefonds. Per saldo investeert het Rijk daardoor zelf nauwelijks extra direct in woningbouw, terwijl de financiële positie van gemeenten al zwaar onder druk staat. Het is zaak de lobby hiervoor samen met andere gemeenten en de regio voort te zetten. Zonder structurele middelen zal Amsterdam de beoogde nieuwbouw van jaarlijks 7.500 woningen, op termijn, niet waar kunnen maken.

**1.6.3 Planvoorraad aanvullen**

De planvoorraad voor de periode 2022 t/m 2025 biedt met 55.000 woningen perspectief op een productie van ca. 7.500 woningen per jaar in deze bestuursperiode. Na 2025 is aanvulling van de planvoorraad nodig. In de Ontwikkelstrategie, die in 2023 zal worden uitgewerkt, is het zorgdragen voor 'Voldoende plannen en locaties om woningen te kunnen bouwen' één van de opgaven.

Het aanvullen van de planvoorraad wordt in de Ontwikkelstrategie betrokken. Verdichtingsmogelijkheden zoals de hoogte in gaan bij OV-knooppunten, bouwen op water en het flexibeler inzetten van referentienormen voor sport, groen en parkeren, worden daarin nader verkend.

#### 1.6.4 Tijdelijke marktmaatregel

Vanwege de verslechterde marktomstandigheden, is onderzocht of de gemeente tijdelijk maatregelen kan nemen, die bijdragen aan het op korte termijn op peil houden van de business cases van marktpartijen, particulieren, wooncoöperatieven en/of corporaties.

Op 29 november 2022 heeft het college besloten om bestaande grondprijfsafspraken aan te passen door de indexering in 2023 te beperken tot 5 procent in plaats van de CPI-index ('de inflatie'). Dit om de nieuwbouwproductie op gang te houden. Het huidige inflatiecijfer loopt niet in de pas met de grondwaardeontwikkeling. De maatregel geldt voor:

- overeenkomsten die afgesloten zijn vanaf 1 januari 2020 en waarvan het erfpachtrecht nog niet is ingegaan of is gewijzigd.
- nieuwe overeenkomsten, zoals afsprakenbrieven en contractafspraken, die voor 1 januari 2024 worden afgesloten

#### 1.6.5 Passend woningbouwprogramma

Het college hecht er aan dat het uitgangspunt '40-40-20', dat bijdraagt aan een ongedeelde stad met voldoende betaalbare woningen, in de basis overeind blijft staan. Dit wil niet zeggen dat er helemaal geen ruimte is voor een ander programma. Voor gebieden – zowel gemeentelijke locaties, transformatiegebieden als Ontwikkelbuurten – geldt dat bestuurlijk de keuze kan worden gemaakt om af te wijken van de 40-40-20. In het verleden heeft de gemeenteraad bijvoorbeeld bij Amstel III ('35-35-30'), Strandeiland ('40-25-35') en

Sluisbuurt ('40-35-25') hiermee ingestemd. Hiernaast behoort in transformatiegebieden voor een erfpachter/eigenaar 30% sociaal tot de mogelijkheden *mits* een corporatie de sociale woningen afneemt (Intentieverklaring 'Meer betaalbaar wonen, afspraak 6', collegebesluit d.d. 2 juni 2020). Deze afwijking hoeft niet op een ander kavel in het gebied gecompenseerd te worden.

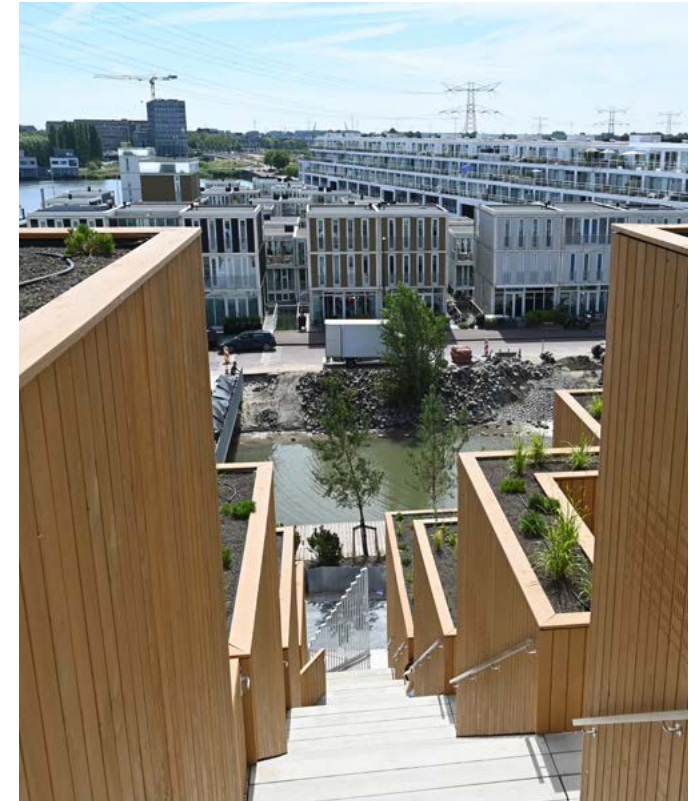
Voor nieuwe gebieden is het voorstel om het gewenste woonprogramma bestuurlijk op gebiedsniveau (niet op een klein schaalniveau) vast te leggen en hierbij ook goed te kijken – mede in relatie tot het grondexploitatiealdo – naar de haalbaarheid en wenselijkheid van 40-40-20 in het betreffende gebied. Dit in relatie tot de omliggende buurten.

De keuze voor het woonprogramma wordt bestuurlijk gemaakt. Door vervolgens op gebiedsniveau op dit vastgestelde programma te sturen, is er meer flexibiliteit op kavelniveau.

NB. Zie *paragraaf 3.6* voor de afwijkingsmogelijkheden bij individuele particuliere transformatieprojecten.

#### 1.6.6 Sociale koop in 40% middensegment

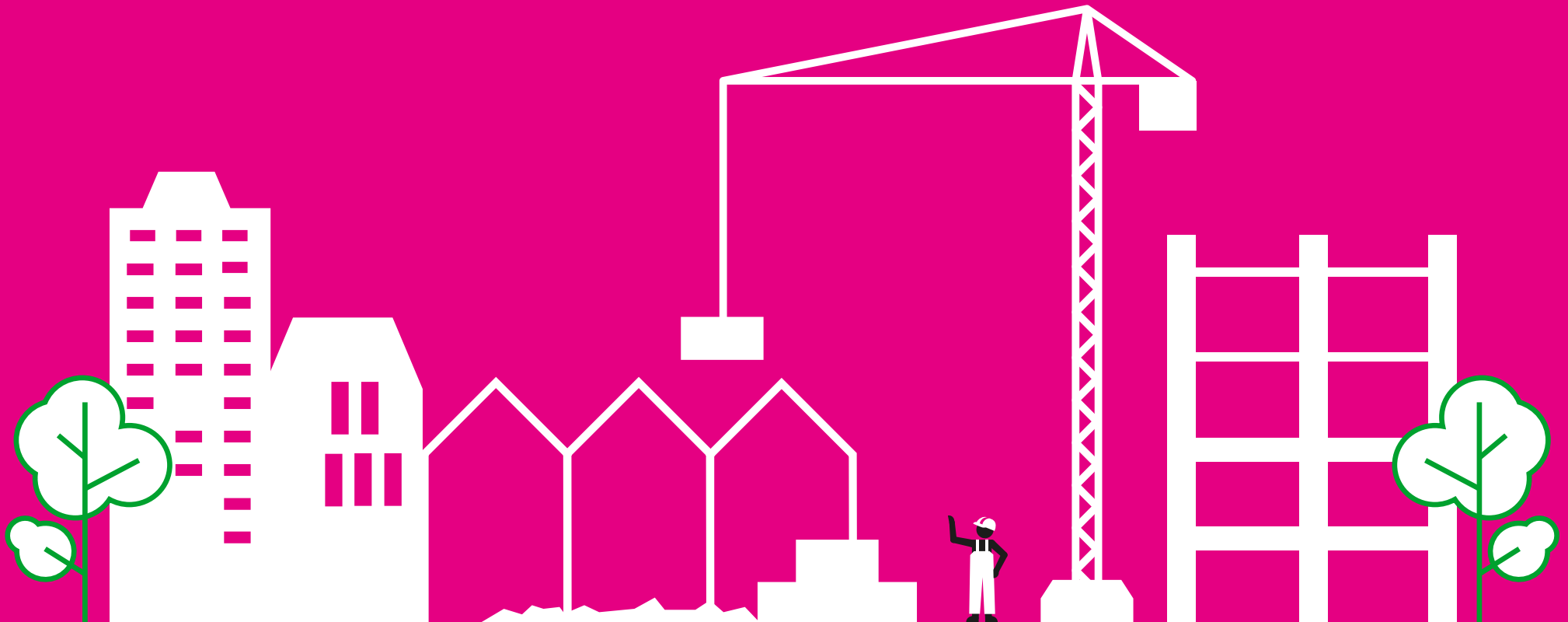
Voorgesteld wordt om 'Spelregel 5' (van de *Spelregels woningbouwprogrammering*) te wijzigen. Het college wil graag de koopmarkt toegankelijk maken door ook sociale koop toe te voegen. Het op voorhand geheel uitsluiten van sociale koop bij locaties met minder dan 800 woningen (dit is de huidige spelregel 5), beperkt de mogelijkheden. De nieuwe spelregel 5 wordt: 'Binnen de categorie '40% middensegment' ligt de focus op nieuwbouw van middeldure huurwoningen, met een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar. Er is ruimte voor sociale koop, tot maximaal 25% van het middensegmentprogramma. Hiermee wordt enige ruimte en flexibiliteit gecreëerd, maar de focus binnen



het middensegment ligt wel nog steeds op huur. Bij betaalbare koop zal het naar verwachting niet om grote aantallen gaan.'

NB. De overige spelregels blijven gehandhaafd. Voor (individuele) particuliere transformaties gelden regels conform het *Stedelijk kader Particuliere transformaties*.

# 2 Bouwen van een goede mix

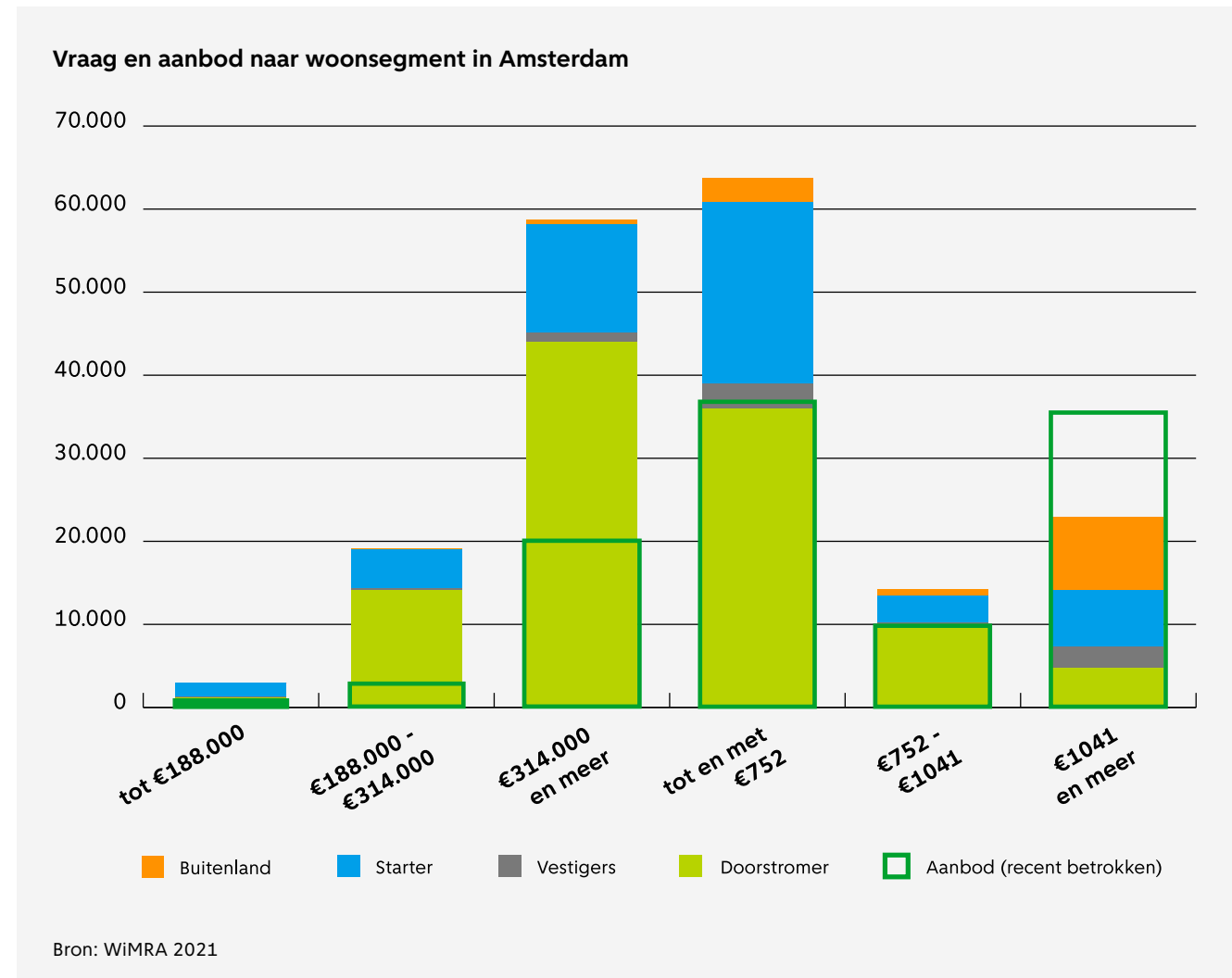


Het is van belang dat we bouwen naar de behoeftes van de woningzoekenden in de stad. Dit betekent het bouwen van een goede mix in financieringscategorieën en woninggrootte. De optelsom van de vraag vanuit verschillende doelgroepen is echter hoger dan hetgeen er bijgebouwd kan worden. Hierbij leiden de huidige marktomstandigheden tot de bouw van gemiddeld kleinere woningen en beperkt (vrijkomend) aanbod. Binnen dit thema is gekeken naar vraag en aanbod op de Amsterdamse woningmarkt, het huidige nieuwbouwbeleid en mogelijkheden om te sturen op een gedifferentieerd aanbod en gebiedsgericht te programmeren voor doelgroepen. Dit laatste in relatie tot de bestaande voorraad en gericht op het bevorderen van doorstroming.

## 2.1 Woningmarkt in Amsterdam

### 2.1.1 Vraag en aanbod

In het derde kwartaal van 2022 zijn de prijzen van Amsterdamse koopwoningen voor het eerst sinds lange tijd iets gedaald en het aanbod aan koopwoningen is toegenomen. Dat betekent nog niet dat het voor woningzoekenden gemakkelijker is geworden om een woning te vinden: de prijzen zijn nog altijd zeer hoog



(de mediane transactieprijs bedroeg €559.000) en de leencapaciteit is sterk verminderd door hogere hypotheekrentes. Op korte termijn is een verdere prijsdaling te verwachten gezien de stijgende rente en economische en politieke onzekerheid. Op de lange termijn

blijft de vraag naar woningen hoog en daarmee zal de druk op de woningmarkt in de toekomst niet minder worden. In de vrije huursector is op dit moment geen sprake van prijsdalingen. Dit deel van de markt wordt sterk beïnvloed door buitenlandse werknemers en die

zijn na de corona-pandemie weer in grote getale terug gekomen naar Amsterdam. De behoefte aan woningen in Amsterdam is onverminderd groot. Sinds 2012 groeit Amsterdam met gemiddeld 10.000 inwoners per jaar, alleen gedurende de Coronacrisis in 2020 kwam de groei van de stad tot stilstand door het wegblijven van internationale studenten en werknemers.

Inmiddels is deze instroom weer aangetrokken en is in 2022 Amsterdam tot en met september al met 14.500 inwoners gegroeid. Al deze nieuwe bewoners zoeken een woning en dit zorgt ervoor dat de woningmarkt nog verder onder druk komt te staan. De vergrijzing en daarmee samenhangend het toenemend aantal alleenwonenden versterkt deze ontwikkeling. Daarnaast is de Amsterdamse bevolking relatief jong en vormt natuurlijke aanwas een belangrijk onderdeel van de groei van de stad.

### 2.1.2 Tekort in alle segmenten

Uit het onderzoek *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021* blijkt dat er in Amsterdam een tekort is in bijna alle woonsegmenten, waarbij de tekorten aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen vanaf € 300.000 eruit springen. Alleen de vraag naar dure huurwoningen is minder groot dan het aanbod. Veel mensen wonen in een dure huurwoning bij gebrek aan andere mogelijkheden.

Het tekort aan woningen is ondanks de historisch hoge bouwproductie van de afgelopen zes jaar niet verminderd. Ook het jaar zonder bevolkingsgroei heeft weinig lucht geboden. Beschikbare woningen vullen zich snel. Er zijn veel mensen zoals oudere kinderen die nog thuis wonen of mensen die met meer huishoudens op één adres wonen, die graag een (eenpersoons) huishouden zouden vormen als ze de kans krijgen.

### 2.1.3 Groei en populariteit van de stad

De verwachting is dat de groei van de stad de komende decennia zal doorzetten. In de prognose van OIS (februari 2022) wordt verwacht dat in 2037 Amsterdam 1 miljoen inwoners zal tellen. Kanttekening hierbij is dat – net als elk jaar – de aannames voor de bevolkingsprognose onzeker zijn. Dat geldt met name voor de verwachtingen over de buitenlandse migratie en de woningbouw.

Amsterdam staat hoog op verschillende lijsten van aantrekkelijkste steden in de wereld. Wereldwijd is er sprake van een trek naar de steden met daarbij behorende druk op de woningmarkt. De Global Cities Index bijvoorbeeld rangschikt steden op basis van economische kracht, potentieel van de beroepsbevolking, culturele aspecten en politieke betrokkenheid. Amsterdam staat hier in 2021 wereldwijd op de 22ste plaats, na London, Parijs en Berlijn, maar voor München en Barcelona. Het gaat hier om structurele ontwikkelingen die hoogstwaarschijnlijk zullen doorzetten naar de toekomst. Dat betekent dat Amsterdam er rekening mee moet houden dat de woningmarkt onder druk zal blijven staan.

### 2.1.4 Doorstroming op de woningmarkt

Voor dynamiek en doorstroming op de woningmarkt, is het van belang dat er voldoende vrijkomend aanbod is in verschillende woontypen en woonsegmenten. Er zijn ruim 456.000 woningen in Amsterdam (stand per 1 januari 2022). Ondanks het 'op slot zitten van de markt' is er veel beweging. In de periode 2019-2020 zijn ruim 136.000 huishoudens in of naar Amsterdam verhuisd (bron: WimRA 2021). Voor doorstroming is een betere benutting van de huidige voorraad van belang. Met alleen nieuwbouw redden we het hierbij niet, maatregelen in de bestaande voorraad hebben in potentie een veel grotere impact (zie het figuur over de ontwikkeling van de woningvoorraad). Doorstroming

gaat ook niet alleen om verhuisbewegingen binnen Amsterdam. Er is veel in- en uitstroom, ook vanuit en naar de MRA. Amsterdam vervult een belangrijke functie met een relatief groot aanbod betaalbare (starters) woningen. Voor het aanpakken van de wooncrisis is van belang dat breed in de MRA een bijdrage wordt geleverd aan betaalbare woningbouw.

#### Verhuisstromen van en naar Amsterdam, 2019-2020

- binnen Amsterdam: + 79.050
- vanuit overig MRA naar Amsterdam: + 14.170
- van buiten de MRA naar Amsterdam: + 21.850
- vanuit buitenland naar Amsterdam: + 21.860

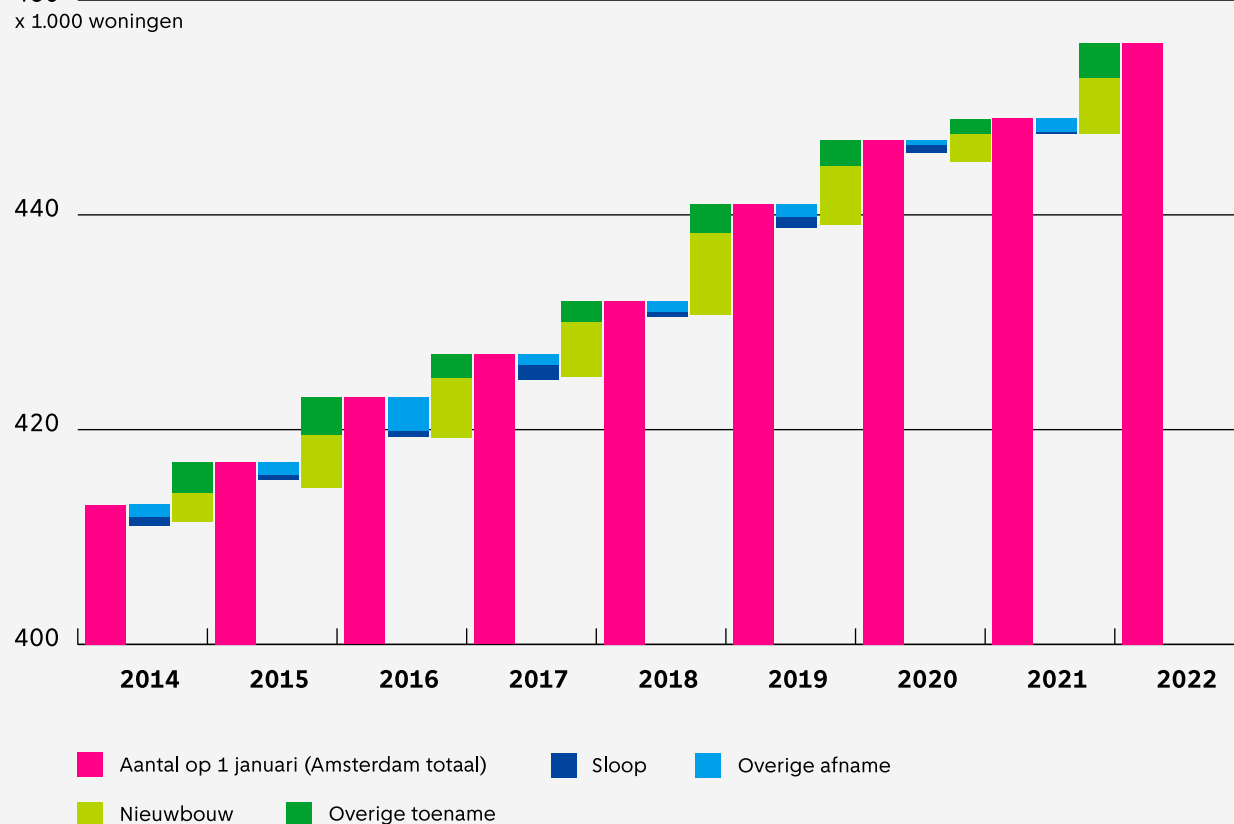
### Bouwen voor de doorstroming

Voor de doorstroming bouwen betekent het bouwen van een mix in financieringscategorieën en woninggrootte, waarbij rekening wordt gehouden met omliggende buurten. We maken toekomstbestendige wijken voor diverse huishoudens. Zodat de hele keten in beweging komt en hierdoor uiteindelijk de huidige woonvoorraad beter wordt benut. Hoe meer woningen er worden gebouwd, hoe groter het aanbod en hoe meer verhuisbewegingen. Bouwen voor de doorstroming gaat ook om het bouwen voor jongeren, studenten en bouwen voor instroom van buiten Amsterdam. Doorstroming is per gebied anders. In gebieden met veel ouderen in de bestaande voorraad en veel zorgvoorzieningen ligt bijvoorbeeld bouw voor ouderen meer voor de hand.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Het gaat hierbij overigens niet alleen om geclusterde ouderenwoningen; ouderen kunnen ook in de reguliere bouw terecht (nultredenwoningen, aanpasbaar bouwen).

### Ontwikkeling woningvoorraad in Amsterdam

460  
x 1.000 woningen



Bron: Basisinformatie O&S

#### Verhuisketens in de nieuwbouw

Het bouwen van één woning kan een verhuisketen (meerdere verhuisbewegingen) op gang brengen. Voor de nieuwbouw heeft OIS het onderzoek

‘verhuisketens van de nieuwbouw in 2020’ uitgevoerd (publicatie januari 2022). In dit onderzoek wordt aangegeven dat met de bouw van grotere woningen, er een grotere verhuisketen op gang wordt gebracht.

In dit onderzoek zijn 1.764 bewoonde nieuwbouwwoningen uit 2020 geanalyseerd. De conclusies zijn:

- De nieuwbouw in Amsterdam in 2020 bestond voor een relatief groot deel uit kleine woningen (45% tot 60 vierkante meter). De bewoners van deze woningen komen relatief vaak uit een woningdeelsituatie, of woonden nog bij hun ouders thuis en laten geen woning achter voor nieuwe bewoning. Deze kleine nieuwbouwwoningen leiden daarmee zelden tot een langere verhuisketen.
- Grotere nieuwbouwwoningen leiden vaker tot een langere verhuisketen. Met name wanneer nieuwbouwwoningen worden betrokken door stellen met kinderen, volgen er vaak verhuisketens.
- Hoe langer de keten, hoe meer relatief kleine en goedkopere woningen er vrij komen. Zij worden relatief vaak betrokken door jonge huishoudens.
- Oudere huishoudens zouden potentieel ook voor langere ketens kunnen zorgen, maar in de bekeken periode was dit niet sterk het geval. Dit kan echter een momentopname zijn. Analyses over meerdere nieuwbouwjaren zouden hier meer duidelijkheid in kunnen geven.

Hoe groter de nieuwbouwwoning, hoe vaker een langere verhuisketen ontstaat. De gemiddelde woninggrootte van koopwoningen was in 2021 83 m<sup>2</sup>, in dit segment worden relatief veel grotere woningen gebouwd. Een grotere uitdaging is om ook in het betaalbare segment grotere woningen aan te kunnen bieden. In de nieuwbouw is dit financieel steeds meer een lastige opgave, waar wel inzet op plaats vindt (zie *paragraaf 2.5.4* voor sturing op differentiatie).

Van belang in de nieuwbouw is een goede balans tussen betaalbaarheid, differentiatie en nieuwbouwproductie. Een zo lang mogelijke verhuisketen is geen doel op zich.

## 2.2 Bouwen van betaalbare huurwoningen

De afgelopen twee collegeperiodes is er divers nieuw beleid vastgesteld om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Hierbij ligt de nadruk op sociale en middeldure huurwoningen, mede omdat huurwoningen ook voor de langere termijn – middels Samenwerkingsafspraken met corporaties en/of voorwaarden in erfpachtcontracten – betaalbaar gehouden kunnen worden. In de bouwcijfers is de focus op betaalbare woningen terug te zien, het aandeel sociale huur en middeldure huur is toegenomen (zie het figuur met woningbouwproductie per segment).

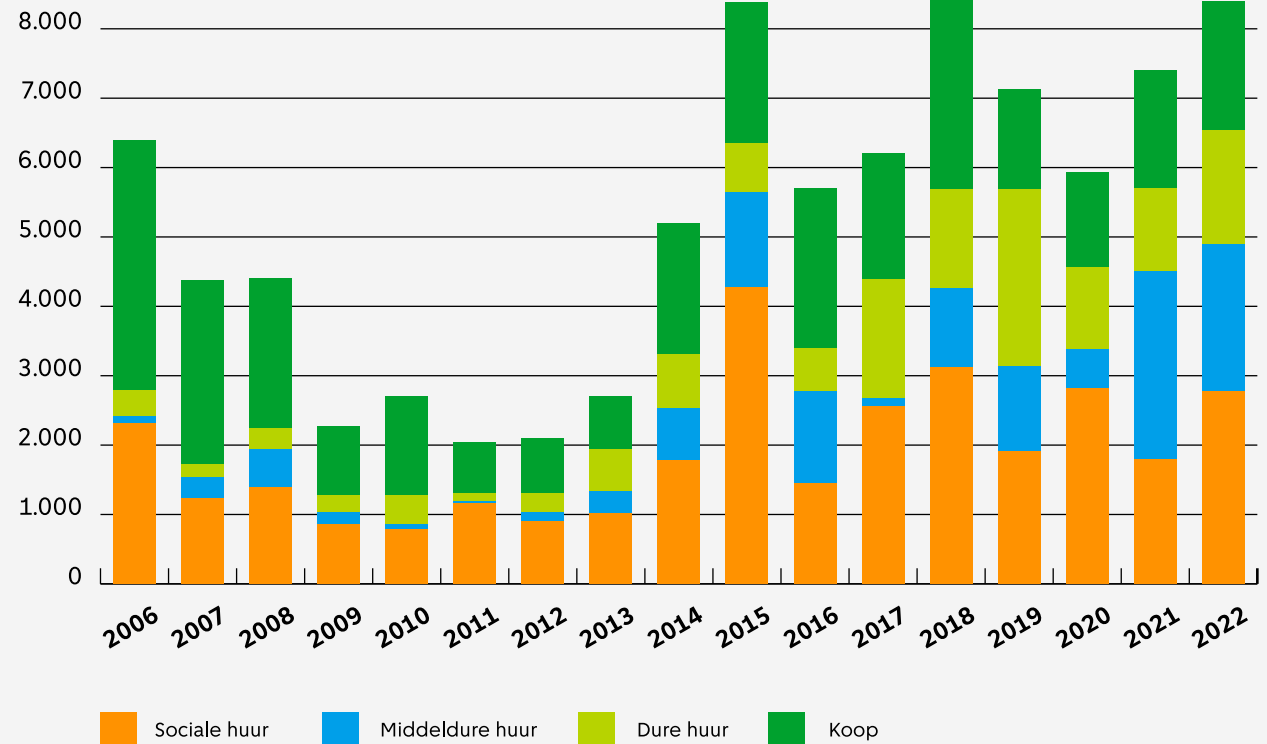
De sociale en middeldure huurwoningen moeten aansluiten bij de behoefte van de stad. Het is van belang een goede mix aan huurwoningen te realiseren voor de diverse doelgroepen die zijn aangewezen op de betaalbare huur. Eenpersoonshuishoudens zijn overigens het grootste deel van de huidige en toekomstige huurders van sociale en middeldure huurwoningen. Hiernaast is uiteraard ook aanbod voor meerpersoonshuishoudens nodig. Vanwege de stijgende stichtingskosten zal de komende tijd nog meer druk komen op behoud van grote betaalbare woningen in de bestaande voorraad.

### 2.2.1 Beleid sociale huur

#### Definitie (Rijksoverheid)

Een woning is een sociale huurwoning als de kale huur bij start van de huurovereenkomst onder de liberalisatiegrens ligt, te weten een bedrag van € 763,47 (prijsspeil 2022). Deze definitie geldt zowel voor corporatiewoningen als woningen van particulieren.

Woningbouwproductie per woonsegment in Amsterdam 2006 t/m 2022



Bron: Basisbestand Woningbouw Grond en Ontwikkeling

Het is van belang dat de voorraad sociale huurwoningen, in het bijzonder in het bezit van woningcorporaties, op peil blijft. Woningcorporaties hebben een unieke positie in de vastgoedontwikkeling omdat zij uitsluitend werkzaam zijn op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting. Op gemeentelijke

locaties hebben corporaties een voorrangspositie bij de bouw van sociale woningen. Sinds 2016 niet alleen als het gaat om reguliere sociale huurwoningen, maar óók bij de bouw van jongeren- en studentenhuisvesting (JSHV). Sociaal woningbouwprogramma wordt bij voorkeur op een separate kavel geprogrammeerd,

zodat hiervoor 1-op-1 een woningcorporatie kan worden geselecteerd (conform het selectiebeleid voor woningcorporaties).

In transformatieprojecten is de situatie anders, hier heeft de gemeente niet de volledige regie en kan de erfpachter/eigenaar uiteindelijk voor een marktpartij kiezen om de sociale huurwoningen te ontwikkelen dan wel af te nemen. In dat geval worden het particuliere sociale huurwoningen. De gemeente stimuleert erfpachters en eigenaren om te kiezen voor een corporatie, mede door toe te staan dat er – in plaats van 40% – 30% sociale woningen mogen worden gebouwd indien een corporatie deze woningen afneemt. Corporaties betalen een vaste lage grondprijs voor de bouw van sociale woningen. Voor sociale corporatiewoningen geldt geen minimale instandhoudingstermijn. Afspraken over o.a. verkoop, liberalisatie, betaalbaarheid en erfpacht maken onderdeel uit van de Samenwerkingsafspraken tussen gemeente, huurderskoepels en Amsterdamse corporaties (zie *paragraaf 3.3* over de samenwerking met corporaties).

#### *Particuliere sociale huurwoningen (zelfstandig)*

Indien sprake is van een particuliere sociale huurwoningen, gelden andere voorwaarden dan voor een sociale corporatiewoning. Marktpartijen betalen voor sociale huurwoningen een residuele grondprijs. In beleid is vastgelegd dat voor particuliere sociale huurwoningen een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt. Dit betekent dat woningen minimaal 25 jaar sociale verhuurd moeten worden en niet individueel verkocht mogen worden. In het erfpachtcontract worden de beperkende voorwaarden vastgelegd.

### 2.2.2 Beleid middeldure huur

#### **Definitie (gemeente Amsterdam)**

Een woning is een middeldure huurwoning als de kale huur bij start van de huurovereenkomst boven de liberalisatiegrens, te weten een bedrag van € 763,47 (prijsspeil 2022), en onder de € 1.068,83 (prijsspeil 2022) ligt.

Om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren heeft de gemeente in 2017 mede op basis van diverse gesprekken met – verschillende koepels van – marktpartijen een *Actieplan Meer Middeldure Huur* opgesteld. Dit actieplan is in 2020 is aangescherpt en herijkt met de evaluatie van het middeldure huurbeleid en met de intentieafspraken met IVBN, Neprom en Vastgoed Belang (*Intentieverklaring 'Meer betaalbaar wonen met betrouwbare partners'*). Voor nieuw te realiseren middeldure huurwoningen geldt dat deze minimaal 40 m<sup>2</sup> gbo moeten zijn. In het erfpachtcontract worden de beperkende voorwaarden vastgelegd met betrekking tot maximale huur, huurverhoging en een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar. Hiernaast is tevens in beleid de mogelijkheid vastgesteld voor de bouw van eeuwigdurende middeldure huur (collegebesluit 2 juni 2020). Deze woningen mogen niet – ook niet na 25 jaar – individueel verkocht of duur verhuurd worden.

Vanwege financiële overwegingen (lagere grondopbrengst, effect op het Vereveningsfonds) is het beleid dat middeldure huur met een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar de regel is. Eeuwigdurende middeldure huur is de uitzondering. Dit segment zal mondjesmaat worden gebouwd. Niet elke marktpartij is overigens geïnteresseerd in eeuwigdurende middeldure huur, ook al is de grondprijs hiervoor (residueel) lager dan voor middeldure huur met een

instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar. Dit kan een algemene bedrijfsstrategie zijn (gewenste flexibiliteit op langere termijn) en/of een financiële reden hebben (lagere marktwaarde van het object). Hetzelfde geldt voor corporaties, met als aantekening dat sowieso niet alle corporaties middeldure huur willen bouwen. De kerntaak ligt bij de sociale huur.

Uitgangspunt bij de selectie van marktpartijen bij gemeentelijke gronduitgifte is om meervoudig openbaar te selecteren (tenderen). Dit geldt ook voor de bouw van middeldure huurwoningen. Hierdoor zijn er eerlijke kansen, ook voor nieuwe partijen. Woningcorporaties hebben voor dit marktsegment geen voorrangspositie.

Middeldure huurwoningen zijn – middels de 40-40-20 – goed voorzien in de planvoorraad. Er zijn twee tijdelijke gemeentelijke regelingen om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren (zie hiervoor *paragraaf 3.4*)

#### **2.2.3 Rijksmaatregelen huurmarkt**

Ook het Rijk wil zorgen voor meer betaalbare woningen. Op 19 mei 2022 heeft minister de Jonge het programma Betaalbaar Wonen aangeboden aan de Tweede Kamer. Hierin staat o.a. het voornemen aangekondigd om het Woningwaarderingssysteem (WWS) door te trekken naar het middensegment. Daarmee wordt, naast de sociale huur, ook middensegment huur een gereguleerd woningsegment.

Op 9 december 2022 heeft de minister de plannen hiervoor aan de Tweede Kamer gepresenteerd in de Kamerbrief Regulering Middenhuur. De belangrijkste onderdelen van dit voorstel zijn:

- De liberalisatiegrens wordt gelegd op 187 punten, dat is € 1.026,71 (prijsspeil 2023).
- De nieuwe regels gelden alleen bij nieuwe contracten.



- De jaarlijkse huurprijsstijging wordt gemaximeerd op loonontwikkeling + 0,5%.
- Het WWS wordt verplicht.
- Er komt een overgangsregeling voor nieuwbouw: een opslagpercentage van 5% op de maximale huurprijs. Dit geldt gedurende 10 jaar voor woningen die voor 1-1-2025 in aanbouw zijn genomen.
- De zogenaamde WOZ-cap geldt straks alleen voor woningen met meer dan 187 punten (de WOZ-cap houdt in dat maximaal 1/3 van het totaal aantal punten voor een woning uit WOZ-punten bestaat).
- Energielabels van A en hoger worden hoger gewaardeerd dan voorheen, label E, F en G worden lager gewaardeerd dan voorheen.
- Er komen meer punten voor buitenruimtes.

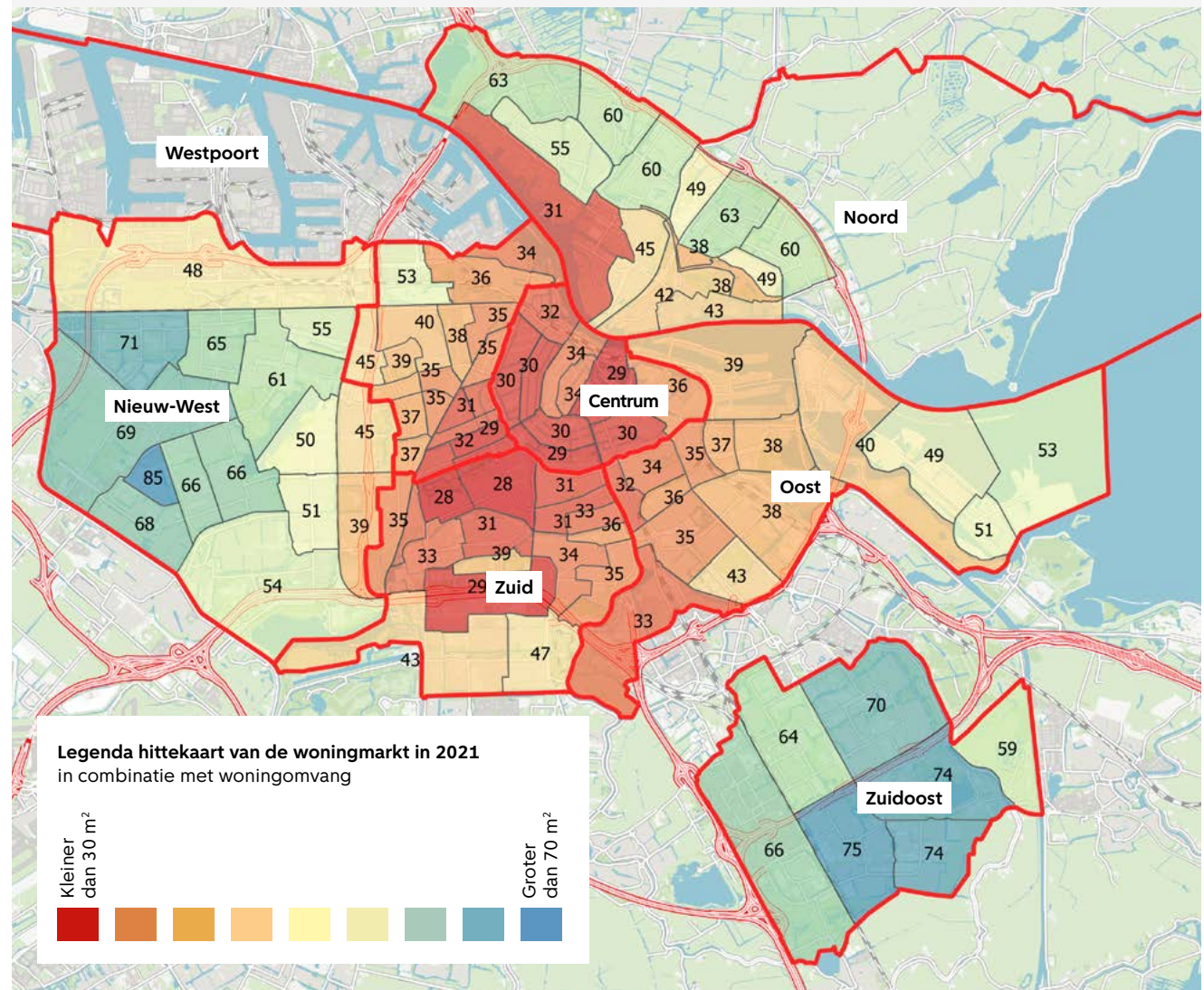
De aangekondigde maatregelen kunnen op termijn een groot effect hebben op de Amsterdamse woningmarkt, de exacte effecten worden de komende tijd in beeld gebracht. De aangekondigde regulering tot 187 punten maakt dat een deel van de vrije sector huur in de bestaande voorraad straks een lagere huur zal krijgen. Voor Amsterdam is belangrijk dat het eigen beleid voor de bouw van middeldure huurwoning gehandhaafd kan blijven. Marktpartijen plaatsen kanttekeningen bij de voorstellen. Er zijn zorgen dat er minder geïnvesteerd kan worden in kwaliteit en duurzaamheid van het bestaande bezit, partijen zullen mogelijk vaker bestaand bezit uitponden en er zijn zorgen over de investeringsbereidheid van ontwikkelaars.

### 2.3 Bouwen van betaalbare koopwoningen

De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren enorm toegenomen. In 2021 was de gemiddelde prijs van een koopwoning € 600.000. Daardoor is het steeds moeilijker geworden om zonder vermogen of

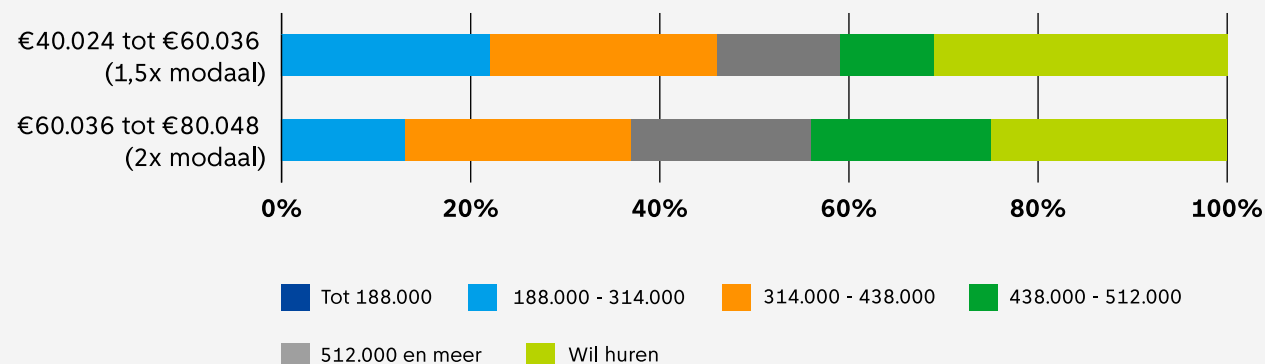
#### Indicatieve marktconforme woningomvang betaalbare nieuwboukoopwoningen (in 2021)

De cijfers in de kaart geven de indicatieve omvang in m<sup>2</sup> van een nieuwbouwwoning van € 324.000 aan



Bron: Grond en Ontwikkeling

### Middeninkomens in de MRA die in Amsterdam willen wonen (doorstromers)



Bron: WIMRA 2021

overwaarde een koopwoning te bemachtigen op de Amsterdamse woningmarkt. De huidige voorzichtige prijsdalingen doen daar niets aan af. Door die sterke prijsstijgingen zijn nieuwbouw koopwoningen ook steeds kleiner geworden. Met name voor gezinnen met een middeninkomen is het moeilijk een geschikte woning te vinden in Amsterdam. Een huishouden met inkomen tot ca € 64.000 kan max ca € 324.000 lenen (prijspeil begin 2022). Dit zal – gezien de stijging van de rente – eerder minder dan meer worden de komende tijd. Behalve dat koopwoningen steeds duurder zijn geworden, worden deze ook steeds vaker gekocht om te verhuren. Hierdoor zijn er voor gewone huizenkopers minder woningen beschikbaar. Het college heeft om dit tegen te gaan in 2020 een zelf-bewoningsplicht ingesteld voor alle nieuwbouw koopwoningen in Amsterdam (verhuurverbod).

#### 2.3.1 Beleid sociale koop

##### Definitie (gemeente Amsterdam)

Een woning is een sociale koopwoning als verkoopprijs (incl. evt. afkoop erfpacht) maximaal € 324.000 bedraagt (prijspeil 2022). De erfpacht hoeft niet afgekocht te worden, een jaarlijkse canon mag ook.

Per 1 februari 2022 is voor nieuwbouwwoningen de term middeldure koopwoning veranderd in sociale koopwoning. Dit om verwarring te voorkomen met de middeldure koopwoning in bestaande bouw en de regels die daarvoor gelden (zoals de opkoopbescherming voor woningen tot € 512.000<sup>6</sup>).

<sup>6</sup> Vanaf 1 april 2022 is de opkoopbescherming van kracht voor woningen met een WOZ-waarde tot € 512.000. De opkoopbescherming geldt alleen na overdracht. Nieuwbouw is grotendeels uitgezonderd van de opkoopbescherming. De gemeenteraad neemt in december 2022 een besluit over het voorstel om vanaf 1 januari 2023 de grens te verhogen naar € 533.000.

Sociale koopwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. De maximale verkoopprijs van deze woningen stelt de gemeente jaarlijks vast op basis van de inkomensontwikkeling en leencapaciteit van de middeninkomens.

In het huidige beleid is het uitgangspunt voor de bouw van sociale koopwoningen is dat deze marktconform worden gerealiseerd. Alleen op locaties aan de randen van Amsterdam is het nog mogelijk om koopwoningen van enige omvang in dit prijssegment te realiseren. De prijsgrens geldt alleen bij eerste verkoop en daarna heeft de gemeente er geen zeggenschap meer over.

##### Vraag naar betaalbare koop

De vraag naar koopwoningen is bij mensen met een middeninkomen groot. Uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2021 blijkt dat 69% van de huishoudens met een middeninkomen (tot 1,5 x modaal) en 76% van de huishoudens met een inkomen tussen 1,5 en 2 x modaal graag een woning wil kopen (zie het figuur). Het gaat hier om huishoudens die al in Amsterdam wonen.

Vanwege de grote vraag naar betaalbare koopwoningen wil het college verdere mogelijkheden verkennen om de koopmarkt voor mensen toegankelijk te maken (zie *paragraaf 2.7.2* voor de inzet op betaalbare koop) en hiervoor – binnen de 40% middensegment – meer ruimte geven (zie *paragraaf 1.6.6*). Tegelijkertijd is het college zich ervan bewust dat het bij de bouw van betaalbare koop niet om grote aantallen zal gaan. De mogelijkheden zijn beperkt en sterk afhankelijk van de locatie. Hiernaast heeft de op dit moment stijgende rente een negatieve invloed op de financieringsmogelijkheden van potentiële kopers.

### Toewijzing van koopwoningen

Het Rijk hanteert op dit moment verschillende prijsgrenzen in de koopsector, de gemeente Amsterdam wil aansluiten op de aankomende wijziging van de Huisvestingswet waarin het mogelijk gemaakt wordt om sociale koopwoningen toe te wijzen aan specifieke doelgroepen. Naar verwachting treedt de wijziging van de Huisvestingswet (die dit mogelijk maakt) in per 1 juli 2023, afhankelijk van de behandeling in beide Kamers. Vervolgens zal de gemeente Amsterdam de mogelijkheid om sociale koopwoningen toe te wijzen opnemen in de eigen gemeentelijke huisvestingsverordening.

## 2.4 Bouwen van vrije sectorwoningen

Voor het bouwen van vrije sectorwoningen is geen specifiek beleid vastgesteld. Dit geeft ruimte om binnen dit segment – in beginsel 20% van het woonprogramma conform de '20-20-40' – te kiezen voor vrije sector huurwoningen dan wel vrije sector koopwoningen. Waarbij de verkoop- of verhuurprijs volledig door de marktwaarde wordt bepaald. Er is zowel vraag naar koop als huur in de vrije sector. Waarbij voor dure huur geldt dat dit doorgaans zorgt voor meer dynamiek (sneller verloop, tijdelijke huurcontracten) op de woningmarkt dan koop. In de praktijk gaat het veelal om dure woningen. Er is bewust voor gekozen om geen beleid vast te stellen wat betreft een nadere invulling van de 20% vrije sector naar koop- of huurwoning. De 20% vrije sector is het enige woonprogramma dat vrij is van beperkingen. In transformatiegebieden kunnen erfpachters/eigenaren hierdoor zelf aangeven of binnen dit vrije segment wordt uitgegaan van koop of huur. Wat de voorkeur heeft, zal mede afhangen van type investeerder (ontwikkelaar/belegger/particulier). Op gemeentelijke locaties kan de gemeente gericht een uitvraag doen, rekening houdend met de verdere

invulling van een gebied en/of project. Waar mogelijk wordt op gemeentelijke locaties, wat betreft de 20% vrije sector, ingezet op koopwoningen. Dit wordt op projectniveau bepaald.

Omdat er geen beperkende voorwaarden gelden, zijn de grondopbrengsten voor dit segment woningen relatief hoog. Grondopbrengsten die onder de huidige omstandigheden hard nodig zijn. Met de opbrengsten die de 20% vrije sector opleveren, wordt het mede mogelijk gemaakt dat er kan worden ingezet op 80% betaalbare woningen (40% sociaal en 40% middelduur).

### 2.4.1 Verhuurverbod (zelfbewoningsplicht)

Met het verhuurverbod – dat geldt voor alle nieuwe koopwoningen – is gewaarborgd dat vrije sector koopwoningen voor eigenaar-bewoners worden gebouwd (Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam, raadsbesluit d.d. 2 juni 2020). Het verhuurverbod is alleen van toepassing bij nieuwe koopwoningen die door middel van nieuwbouw of transformatie – waarbij de erfpachtbestemming wijzigt – gerealiseerd worden. Het verhuurverbod wordt opgenomen in het erfpachtcontract<sup>7</sup> via een algeheel verbod op verhuur en is daardoor van kracht voor onbepaalde tijd.

Op het verhuurverbod voor nieuwbouw koopwoningen zijn 4 uitzonderingen.

- 1 Eigenaren mogen verhuren aan een eerstegraads familielid, zoals partner en kinderen.
- 2 Verhuur aan derden is mogelijk bij een tijdelijk verblijf in het buitenland van minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar.

<sup>7</sup> Bij nieuwe woningen op eigen grond is opkoopbescherming van toepassing



- 3 Eigenaren mogen de woning verhuren als de totale huurprijs niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt. De maximale huurprijs van een middeldure huurwoning is € 1.068,83 (prijsspeil 2022).
- 4 Voor bijzondere gevallen kan worden afgeweken als het verhuurverbod het doel en de strekking daarvan onvoorziene en onredelijk benadelende gevolgen met zich mee brengt.

## 2.5 Differentiatie in m<sup>2</sup>

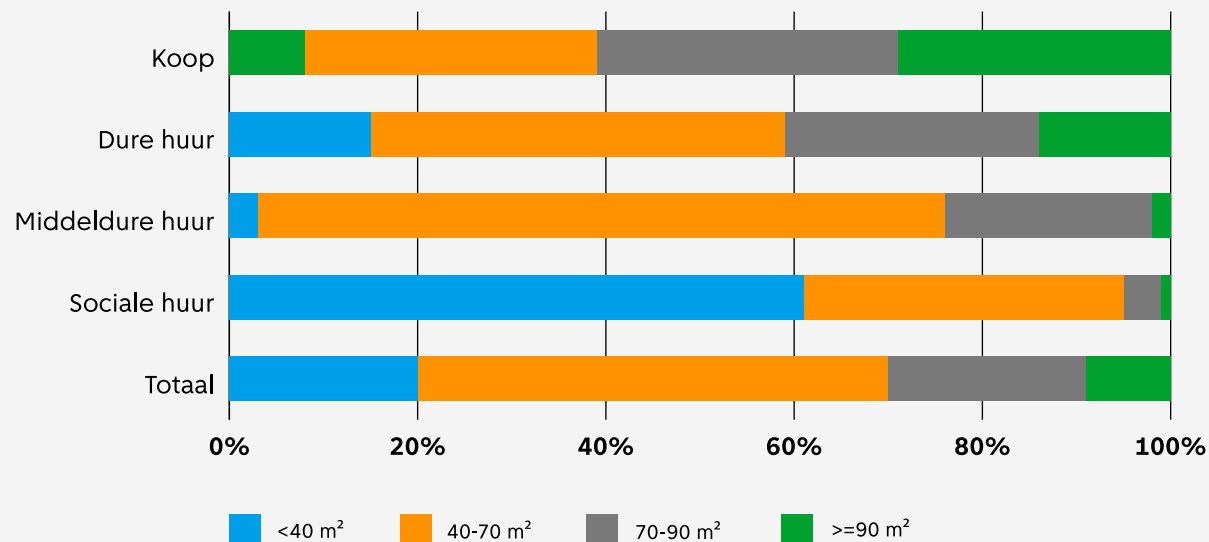
Wat er ook gebouwd wordt in Amsterdam, er is behoefte aan. Zoals eerder aangegeven is er in nagenoeg elk woonsegment sprake van een tekort. Dit onderstreept het belang om een gedifferentieerd aanbod te bouwen. Een gedifferentieerd woningaanbod betekent niet alleen woningen in verschillende prijsklassen, maar ook van verschillende afmetingen en voor verschillende doelgroepen. Hierbij is uiteraard van belang om bij deze toevoegingen in de nieuwbouw ook de kenmerken van de bestaande voorraad te betrekken. De bestaande voorraad is vele malen groter dan hetgeen in de nieuwbouw wordt toegevoegd.

In deze paragraaf ligt de focus op woninggrootte in de nieuwbouw, het kleiner worden van woningen in de praktijk, de kwaliteit van kleine woningen en de mogelijkheden qua sturing op differentiatie in de omvang van woningen.

### 2.5.1 Woninggrootte in de nieuwbouw

De huidige focus op nieuwbouw van betaalbare woningen (de 40-40-20), in combinatie met een (tot voor kort) oververhitte woningmarkt en hoge stichtingskosten, leiden tot relatief kleinere woningen. De gemiddelde grootte van nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren stedelijk gedaald van 69 m<sup>2</sup> in 2017

Woningdifferentiatie naar m<sup>2</sup> van in 2021 in aanbouw genomen woningen



Bron: Basisbestand Woningbouw Grond en Ontwikkeling

naar 60 m<sup>2</sup> in 2021. (Dit zijn cijfers van de in die jaren in aanbouw genomen woningen). Met name koopwoningen en dure huurwoningen zijn de afgelopen vijf jaar kleiner geworden (gemiddeld bijna 20 m<sup>2</sup>).

Opvallende cijfers in de tabel:

- Nog steeds is een aanzienlijk deel van de koop en dure huurwoningen groter dan 70 m<sup>2</sup>. In deze segmenten wordt gedifferentieerd gebouwd.
- Zowel sociale huur als middeldure huur bevat relatief weinig woningen groter dan 70 m<sup>2</sup>.

Tegenover de kleiner wordende woningen staat een trend waarbij steeds meer functies en faciliteiten buiten de woning door middel van gezamenlijke deelruimtes binnen het woongebouw worden verzorgd. Deze gedeelde voorzieningen zijn bij zowel woningen voor starters, jongeren, studenten als ouderen terug te zien.

### Gemiddelde woninggrootte van in 2021 in aanbouw genomen woningen

#### Kerncijfers 2021

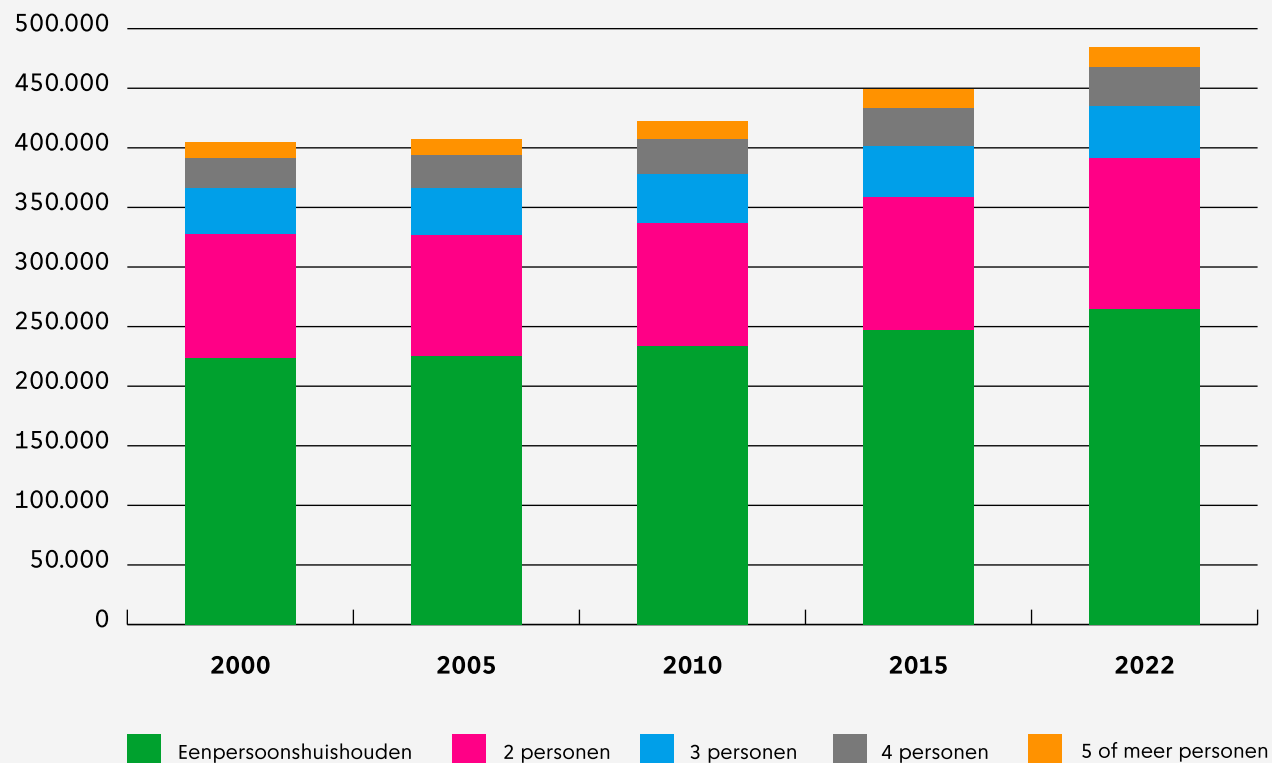
- De gemiddelde woninggrootte van **alle woningen** is 60 m<sup>2</sup>.
- De gemiddelde woninggrootte van **koopwoningen** is 83 m<sup>2</sup>.
- De gemiddelde woninggrootte van **dure huurwoningen** is 66 m<sup>2</sup>.
- De gemiddelde woninggrootte van **middeldure huurwoningen** is 58 m<sup>2</sup>.
- De gemiddelde woninggrootte van **reguliere sociale huurwoningen** is 45 m<sup>2</sup>.
- De gemiddelde woninggrootte van **studenten- en jongerenwoningen** is 28 m<sup>2</sup>.

NB. De cijfers over de sociale huurwoningen betreffen zowel particuliere woningen als corporatiewoningen.

#### Woninggrootte sociale huur

Met de Amsterdamse corporaties is afgesproken bij de bouw van sociale huurwoningen – op stedelijk niveau – gemiddeld 60 m<sup>2</sup> aan te houden (NB. excl. studenten en jongerenwoningen < 30 m<sup>2</sup>). Het halen van dit gemiddelde staat echter onder druk. Het grootste deel van de sociale nieuwbouwproductie valt in de categorie 40 m<sup>2</sup> tot 60 m<sup>2</sup>. De huidige afspraak werkt onvoldoende om een gemiddelde van 60 m<sup>2</sup> te behalen. In samenhang met de wens om meer gebiedsgericht te programmeren maar ook ruimte te bieden aan projectgebonden afwegingen moet in de nieuwe Samenwerkingsafspraken een afspraak over woninggrootte of -programmering worden vormgegeven. Helder is dat er behoefte is om een afspraak (of afspraken) te maken met als inzet dat ook voldoende grotere sociale woningen worden gerealiseerd en/of worden behouden.

### Ontwikkeling huishoudensamenstelling in Amsterdam



Bron: CBS

#### Woninggrootte middelde huur

Middeldure huurwoningen moeten in Amsterdam minimaal een gebruiksoppervlakte hebben van 40 m<sup>2</sup> gbo. Kleiner mag niet in de nieuwbouw. Gemiddeld zijn de middeldure huurwoningen een stuk groter dan de sociale huurwoningen. Het Rijk wil hierbij het middensegment reguleren hetgeen consequenties

kan hebben op een (minimale) omvang. Zie voor de rijksmaatregelen *paragraaf 2.2.3*.

#### 2.5.2 Kleine woningen en huishoudens

Dat nieuwbouwwoningen gemiddeld kleiner worden, heeft meerdere oorzaken. De woningmarkt is nog steeds verhit; er is – in alle woonsegmenten –

meer vraag dan aanbod. Kleinere woningen zijn voor marktpartijen financieel aantrekkelijk en er kunnen er binnen een m<sup>2</sup>-programma meer van worden gebouwd. Bij sociale huur en middeldure huur speelt hierbij mee dat de opbrengsten – omdat er maximale huren gelden – begrensd zijn. Bij stichtingskosten die harder stijgen dan de huren, ontstaat er druk om de woningen kleiner te maken. Ook de recente rentestijgingen op de kapitaalmarkt zorgen ervoor dat financieringen duurder worden en er minder budget over blijft voor de bouw. Anderzijds vormen eenpersoonshuishoudens het grootste deel van de huishoudens in Amsterdam en neemt dit aantal nog steeds toe. In 2021 woonde 49% van de Amsterdammers alleen (bron: Wonen in Amsterdam 2021).

Het bouwen van kleinere woningen voorziet in een vraag. Echter, in gebieden met veel nieuwbouwwontwikkeling kan hierdoor een eenzijdige woningvoorraad ontstaan. Hierbij komt dat we ook willen bouwen voor meerpersoonshuishoudens ('aanbod creëert vraag') en niet alle eenpersoonshuishoudens alleen willen wonen. Er blijft ook behoefte aan grotere woningen.

### 2.5.3 Kwaliteit compact wonen

Meer dan de helft van de Amsterdamse huishoudens bestaat uit één persoon. Dat betekent dat ook kleine woningen passen bij een vraag. Bij kleine woningen is voldoende woonkwaliteit cruciaal. Bij woonkwaliteit draait het om de vraag in hoeverre de woning voldoet aan de basisbehoefte van bewoners. Het kan dan gaan om de vraag of de woning te klein of te groot is, er voldoende slaapkamers zijn die goed bruikbaar zijn, de badkamer handig is ingedeeld en of er voldoende licht in de woning komt. Woonkwaliteit gaat om meer dan alleen de eigen woning, of kamer in het geval van onzelfstandige woningen. Door het delen van voorzieningen als gastenkamers, werkruimten en een ruime toegangshal kan een kleinere woning evenveel

wooncomfort geven en tegelijkertijd meer ruimte bieden voor ontmoeting. Er zijn al diverse ontwikkelingen gerealiseerd, voor diverse aandachtsgroepen. Om kleine woningen van een goede kwaliteit te realiseren zijn de volgende punten van belang.

**De woning moet niet te klein worden.** De regels rond minimale oppervlaktes, het wooncomfort en de bouwveiligheid, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit zijn de afgelopen jaren gaandeweg geminimaliseerd (NB. een zelfstandige woning van 15 m<sup>2</sup> is op basis van het Bouwbesluit een mogelijkheid). Ook atelier Rijksmeester constateert knelpunten rond het versterken van woonkwaliteit en diversiteit in woningtypes in de uitvoering van haar woonbeleid. En is onder andere van plan om nodige aanpassingen aan het Bouwbesluit te onderzoeken.

#### **De woning moet een goede plattegrond hebben.**

Een kleine woning hoeft geen probleem te zijn, maar dan moet deze wel goed ontworpen worden. Bijvoorbeeld voldoende daglicht en een goede beukmaat waardoor plaatsing van een tafel en een bed geen uitdaging is.

**Betaalbare servicekosten.** Gedeelde voorzieningen leveren een bijdrage aan woonkwaliteit. De financiering hiervan is echter niet altijd even eenduidig, met als risico dat dit kan leiden tot hoge servicekosten. Als het hierbij gaat om woningen in het sociale of middeldure huursegment, kunnen door deze extra servicekosten woonlasten dusdanig hoog worden dat in de praktijk geen sprake meer is van een betaalbare woning. In het erfpachtcontract kunnen hierover geen afspraken worden vastgelegd. Dit is een onderwerp dat, voor een veel groter aantal woningen, de bestaande voorraad betreft en wordt meegenomen in gesprekken met het Rijk. De vraag aan het Rijk is of hier in regelgeving iets aan te doen is. Dit is ook als aandachts-



punt meegegeven bij ondertekening van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (zie *paragraaf 2.6.3* voor jongeren- en studentenhuisvesting)

### 2.5.4 Sturing op differentiatie in m<sup>2</sup>

Het is complex om stedelijk te sturen op een qua woninggrootte gedifferentieerd woningaanbod. Uiteindelijk moeten stedelijke ambities vertaald worden op projectniveau. De sturingsmogelijkheden zijn sterk bepaald door de locatie. Grofweg zijn er drie typen gebiedsontwikkelingen die elk eigen sturings- en daarmee programmeringsmogelijkheden hebben.

#### Gemeentelijke locaties

Op gemeentelijke locaties kan een gemeente sturen, door aan de voorkant (voordat een partij wordt geselecteerd) voorwaarden te stellen aan oppervlaktes en woonprogramma. Dit geldt voor alle woonsegmenten, en dit gebeurt in de praktijk doorgaans ook. Voorwaarden stellen kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door aan te geven dat x% van de woningen groter moet zijn dan y m<sup>2</sup>, of door het aantal woningen en de gemiddelde omvang mee te geven. Voor de middeldure huur wordt er vanaf 2017 waar mogelijk gestuurd op middeldure huur groter dan 70 m<sup>2</sup>. Dit beleid wordt doorgezet.

Hierbij worden, als het gaat om grotere gebieden, in een vroeg stadium marktpartijen en corporaties op vrijblijvende basis geconsulteerd. Er wordt door de gemeente een afweging gemaakt tussen kwaliteitseisen en financiële consequenties. Tegelijkertijd wordt er gezocht naar manieren om – met name in tenders – minder eisen te stapelen en enige flexibiliteit mee te geven. Het gewenste, gedifferentieerde, woonprogramma wordt vervolgens door de gemeente bepaald. Deze aanpak volstaat en wordt voortgezet voor de bouw van een gedifferentieerd aanbod van middeldure en vrije sectorwoningen. Voor de

nieuwbouw van sociale woningen is het van belang dat (stedelijke) afspraken over kwaliteit en differentiatie in m<sup>2</sup> worden voortgezet en vastgelegd in de nieuwe Samenwerkingsafspraken met corporaties.

#### Transformatiegebieden

In de praktijk zijn er steeds meer transformatiegebieden en transformatieprojecten (ruim 50% van de planvoorraad). De uitdaging wat betreft de realisatie van een gedifferentieerd aanbod ligt met name in deze gebieden. In deze gebieden heeft de gemeente niet de volledige regie en is het – mede omdat erfpachters/eigenaren te maken hebben met de inbrengwaarde van het bestaande bezit – financieel complexer om met name in het betaalbare segment ook grotere woningen te realiseren. De mate van differentiatie in woninggrootte moet veelal in overeenstemming met de erfpachter/eigenaar worden bepaald. Voor transformatiegebieden kan de gewenste differentiatie in m<sup>2</sup> als uitgangspunt in het Project- en/of Investeringsbesluit worden opgenomen. Maar ook hiervoor geldt dat enige flexibiliteit nodig is en er sprake moet zijn van een werkbare balans.

#### Ontwikkelbuurten

In de ontwikkelbuurten en stedelijke vernieuwingsgebieden gaat het doorgaans om herontwikkeling van corporatiebezit waarbij de regie met name bij de corporatie ligt. Hierbij wordt door de corporatie in samenwerking met de gemeente en in afstemming met zittende bewoners gewerkt aan de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. De gewenste nieuwbouw hangt af van de (wijzigingen in de) bestaande woningvoorraad.

In de Samenwerkingsafspraken is over het programma in sloop/nieuwbouwprojecten het volgende afgesproken.

#### (Afspraak 3-o)

Gemeente en corporaties vinden bij sloop/nieuwbouwprojecten verdichting een belangrijke opgave. Het totale aantal sociale woningen dat in een gebied gesloopt wordt, moet hierbij worden gecompenseerd.

#### (Afspraak 3-p)

Corporaties zorgen er bij sloop van woningen groter dan 70 m<sup>2</sup> voor dat er voldoende grotere woningen beschikbaar blijven in de buurt.

De herhuisvestingsopgave en de belofte van de corporaties dat huurders kunnen terugkeren in de buurt vragen om een gedifferentieerd aanbod in de nieuwbouw met in ieder geval voldoende aanbod voor gezinnen. De verdichtingsopgave biedt hierbij kansen voor het realiseren van een gedifferentieerde woningvoorraad. Simpel gezegd is het zo dat 'hoe meer verdichtingsmogelijkheden, hoe meer differentiatie er mogelijk is in financieringscategorieën en m<sup>2</sup>'. In de nieuwe Samenwerkingsafspraken zullen hier opnieuw afspraken over worden gemaakt

De nadruk bij de verdichting ligt daarbij op de realisatie van meer middeldure huurwoningen. Via het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE 2021<sup>8</sup>) stimuleert de gemeente ook financieel de vernieuwing van het woningbezit van corporaties en de realisatie van een divers woningvoorraad.

Desalniettemin is het in de huidige marktomstandigheden zowel voor corporaties als gemeente een financieel complexe opgave om tot een haalbare sloop/nieuwbouwproject met een gedifferentieerd

<sup>8</sup> Het ACE is een convenant waarin gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties rekenregels hebben vastgelegd die bij sloop/nieuwbouw van sociale woningen van corporaties verdichting stimuleren.

woningaanbod te komen. Deze vernieuwingsprojecten kennen voor de gemeente veelal een negatieve grondexploitatie. Ingrepen en investeringen moeten daarom in samenhang met de ontwikkeling van de ruimte in het Vereveningsfonds worden beschouwd.

### Financiering en haalbaarheid

De bouw van grote betaalbare woningen heeft voor de gemeente consequenties op de grondprijs en op inkomsten in het Vereveningsfonds. Hetzelfde geldt overigens voor de ontwikkelende partij en de (toekomstige) eigenaar. De stichtingskosten moeten in de regel opgebracht worden door de huur- of verkoopopbrengsten. Mogelijkheden en haalbaarheid verschillen hierdoor per gebied. Sturing op m<sup>2</sup> kan hiernaast niet los gezien worden van de aanpak van de bestaande voorraad. Deze aanpak heeft uiteraard ook invloed op de 'mix in woninggroottes' in een buurt. Bijv. verkamering, woonvorming en/of het slopen van grotere woningen zorgen gemiddeld voor een toename van kleinere woningen. Een sturing op woninggrootte moet dan ook in samenhang met de bestaande voorraad worden gezien.

## 2.6 Bouwen voor doelgroepen

Bij het bouwen voor doelgroepen gaat het over woningen die een specifieke fysieke vorm of ontwikkelmodel hebben. In de nieuwbouw wordt op de volgende doelgroepen ingezet:

- Zelfbouw en wooncoöperaties:
- Jongeren en studentenhuysvesting
- Geclusterde ouderenwoningen

Naast deze programma's gelden ook voor rolstoelwoningen specifieke eisen. Het gaat in de woningbouw niet om beroepsgroepen als leraren en verzorgend personeel en ook niet om aandachtsgroepen als kwetsbare huishoudens of statushouders. Voor deze

### Doelgroepen in relatie tot woonsegmenten en opdrachtgever in de nieuwbouw

| Permanente bouw                      | Koop               |                          | Huur       |                                   |                |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------|-----------------------------------|----------------|
|                                      | Type opdrachtgever |                          |            |                                   |                |
| Financieringscategorie/Woonvorm      | Zelfbouw PO/CPO    | Particulier/ontwikkelaar | Corporatie | Particulier/ontwikkelaar/belegger | Wooncoöperatie |
| Sociale Huur - regulier              | ■                  | ■                        | ■          | ■                                 | ■              |
| Sociale Huur - jongeren en studenten | ■                  | ■                        | ■          | ■                                 | ■              |
| Middeldure huur                      | ■                  | ■                        | ■          | ■                                 | ■              |
| Betaalbare Koop                      | ■                  | ■                        | ■          | ■                                 | ■              |
| Vrije Sector Huur                    | ■                  | ■                        | ■          | ■                                 | ■              |
| Vrije Sector Koop                    | ■                  | ■                        | ■          | ■                                 | ■              |
| Geclusterde ouderenwoningen          | ■                  | ■                        | ■          | ■                                 | ■              |

■ opdrachtgever heeft voorkeurspositie (bij bouw sociale huur)

■ opdrachtgever kan deze financieringscategorie of woonvorm bouwen

■ opdrachtgever bouwt deze financieringscategorie of woonvorm in beginsel niet

groepen is de wijze waarop vrijkomend (betaalbaar) woningaanbod in de totale voorraad – met voorrang – wordt toegewezen van belang.<sup>9</sup> Om het ingewikkeld te maken kan een bepaalde groep – bijvoorbeeld ouderen – zowel een doelgroep zijn in dit Woningbouwplan als aandachtsgroep vanwege toewijzing en voorrangsregels binnen het sociale huursegment.

Gezinnen zijn geen aparte doelgroep waarvoor apart geprogrammeerd wordt. Het bouwen van woningen voor gezinnen maakt onderdeel uit van het bouwen van een gedifferentieerd aanbod in m<sup>2</sup>. Toewijzing van grote betaalbare woningen aan gezinnen gebeurt op basis van de huisvestingsverordening.

In het figuur is aangegeven hoe de verschillende doelgroepen in de nieuwbouw zich verhouden tot financieringscategorieën en opdrachtgever.

De 40-40-20 is bij gebiedsontwikkeling het uitgangspunt. Een prioritering tussen de verschillende doel-

<sup>9</sup> In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting wordt nader ingegaan op toewijzing aan aandachts- en beroepsgroepen.



groepen is er niet. In deze paragraaf wordt nader op de doelgroepen en de nieuwbouwprogrammering hiervan ingezoomd.

### 2.6.1 Zelfbouw en wooncoöperaties

Er zijn verschillende vormen van zelfbouw: met een bouwgroep of individueel, in bestaande bouw of nieuwbouw, helemaal in eigen beheer of onder leiding van een procesbegeleider. Uitgangspunt bij zelfbouw is maximale invloed van de bewoners op hun woning. De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal. Zelfbouw betreft zowel individuele kavels voor koopwoningen (PO) als Samen in het Klein, CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en MO (Medeopdrachtgeverschap) als huurwoningen in de vorm van wooncoöperaties.

In 2022 heeft de gemeente 3 kavels voor wooncoöperaties aangeboden, totaal 228 woningen. In 2023 zullen dat naar verwachting ook 3 kavels zijn voor totaal 183 woningen. Voor de verschillende vormen van zelfbouw-koopwoningen is er in 2022 slechts in zeer beperkte mate kavelaanbod beschikbaar. De 20% die in de meeste gebieden beschikbaar is voor vrije sectorwoningen wordt op een andere wijze ingevuld. Een nieuwe visie over de toekomst van zelfbouw is in voorbereiding. Een voorstel hierbij zal zijn om de focus op wooncoöperaties en collectieven te leggen en niet meer extra in te zetten op individuele zelfbouwkoopwoningen.

### Financiering wooncoöperaties

Om de ontwikkeling van nieuwe wooncoöperaties met huurwoningen in het sociale en middensegment te stimuleren biedt de gemeente leningen aan voor de planfase en om in het financieringsgat te voorzien dat overblijft na een eigen inleg en de bancaire financiering. De gemeenteraad heeft in juli 2021 ingestemd met de 'Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties

Amsterdam'. Met stijgende rente en bouwkosten is de financiering van wooncoöperaties een nog grotere uitdaging geworden dan het al was. De gemeentelijke lening wordt eind 2022/begin 2023 tussentijds geëvalueerd. Samenwerking met institutionele beleggers en woningcorporaties wordt onderzocht voor de ontwikkeling en financiering van coöperaties.

### 2.6.2 Geclusterde ouderenwoningen

De gemeente werkt samen met ouderen zelf, de woningcorporaties, zorgaanbieders en alle andere betrokken partners aan een goede woonpositie van de Amsterdamse ouderen. Vanuit het *Programma ouderenhuisvesting 2019-2022* zet de gemeente hierbij in op 3 actielijnen:

- 1 **Inzet op individueel wonen in de 'normale' woningvoorraad.** Inzet is dat er voldoende geschikte ouderenwoningen in de stad beschikbaar blijven en dat ouderen zo passend mogelijk kunnen wonen.
- 2 **Inzet op zelfstandige geclusterde ouderenwoningen.** Met het verdwijnen van het klassieke verzorgingshuis helpen geclusterde ouderenwoningen ouderen langer en prettiger zelfstandig te wonen. Ze stimuleren het omzien naar elkaar. Zo nodig is het organiseren van (in)formele zorg en ondersteuning efficiënter in een geclusterde woonvorm.
- 3 **Inzet op zorghuisvesting.** Als ouderen niet zelfstandig thuis kunnen blijven wonen is het belangrijk dat er voldoende zorghuisvesting beschikbaar is.

### Intentieverklaring geclusterd wonen voor ouderen

Op 1 juli 2020 hebben gemeente en een aantal woningcorporaties, de AFWC, een aantal marktpartijen, verenigingen en stichtingen de *Intentieverklaring 'Zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025'* ondertekend. Wat betreft het onderdeel 'Bouwen' is in de Intentieverklaring de

doelstelling vastgelegd om '2.000 woningen in aanbouw te hebben genomen voor geclusterde ouderenwoningen in de periode tot 2025'. Hierbij is wel als voorbehoud aangegeven dat er voldoende locaties moeten zijn voor de bouw van deze geclusterde ouderenwoningen. De ambitie is als volgt over de verschillende financieringscategorieën verdeeld:

- 1.000 sociale huur door corporaties (NB. aangegeven is dat aantallen kunnen ook gehaald worden door het aanpassen en herlabelen van de bestaande voorraad.)
- 500 middeldure huurwoningen en 500 dure koop of huurwoningen door marktpartijen.

In alle financieringscategorieën is er (toenemende) vraag naar geclusterde woonvormen, maar veruit de grootste vraag valt binnen het sociale segment. Nieuwbouw van geclusterde ouderenwoningen bevordert de doorstroming maar brengt niet persé een lange verhuisketen op gang. Dit komt mede omdat ouderen niet altijd een voor gezinnen geschikte woning achterlaten, met name niet in de sociale sector. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) van de gemeente wordt meer uitgebreid ingegaan op de huidige woonsituatie en de (te verwachten) woon- en zorgvraag van ouderen. Deze aanpak gaat zowel over maatregelen in de bestaande bouw als in de nieuwbouw. Hierbij is ook toewijzing (voorrang voor ouderen in de buurt) een aandachtspunt.

In de nieuwbouwprogrammering is, vanwege de specifieke woonvorm, de geclusterde ouderenwoning een aparte doelgroep. Binnen deze woonvorm zijn meerdere uitwerkingen mogelijk. Er kan bijvoorbeeld ook sprake zijn van een meer 'hybride concept' waarbij zowel ouderen met als zonder zorgvraag geclusterd samenwonen. (NB. de intramurale woonvorm is in dit Woningbouwplan buiten beschouwing gelaten, dit heeft de bestemming maatschappelijk vastgoed.)

### Aanpasbare nultredenwoningen

Niet alle ouderen hebben een voorkeur voor geclusterd wonen. Uiteraard kunnen ouderen ook in een reguliere nieuwbouwwoning (willen) wonen. Positief is dat in Amsterdam een groot deel van de nieuwbouw een ‘nultredenwoning’ is en hiermee geschikt voor ouderen. Dit komt simpelweg omdat er relatief weinig eengezinswoningen worden gebouwd en relatief veel gelijkvloerse appartementen (incl. lift). Met de corporaties is hiernaast in de Samenwerkingsafspraken de afspraak gemaakt (Afspraak 3-I) dat tenminste 90% van de sociale nieuwbouwwoningen aanpasbaar wordt gebouwd. Dat is met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting.

‘Aanpasbaar bouwen’ stelt – naast nultredeneisen – ruimtelijke eisen aan bijv. verkeersruimten en badruimte waardoor de woning beter geschikt is om aan te passen naar de individuele behoefte van de bewoner. Zodat de bewoner zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen in de eigen omgeving. Bij de samenwerking met marktpartijen is het stimuleren van bouwen van woningen geschikt voor ouderen één van de gespreksonderwerpen. Zie *paragraaf 3.7.8*.

### Subsidies voor nieuwbouw-ouderenwoningen

- Corporaties kunnen voor de realisatie van sociale geclusterde ouderenwoningen subsidie aanvragen. Mits de woning een omvang van minimaal 55 m<sup>2</sup> gbo heeft en mits de woning minimaal 2 kamers heeft. Het maximumbedrag dat kan worden aangevraagd is € 14.375 per woning.
- Particuliere eigenaren en marktpartijen kunnen een subsidie van € 500 per woning aanvragen indien de woning wordt gebouwd volgens Basiseisen

aanpasbare nultredenwoning. De subsidie is zowel voor sociale-, middeldure- als vrije sectorhuurwoningen beschikbaar.

### Verleiden van ouderen

Nieuwbouw van een comfortabele levensloopbestendige woning kan de oudere verleiden om te verhuizen, maar dan moet wel het juiste aanbod op de juiste plek gebouwd worden. Dit heeft te maken met prijs, comfort en woninggrootte maar ook met locatie. Ouderen verhuizen bij voorkeur in de buurt of naar een omgeving die ze kennen. En ook factoren als het opzien tegen een verhuizing spelen een rol. Het college wil toe naar een werkwijze waarbij gebiedsgericht geprogrammeerd wordt voor doelgroepen, gericht op doorstroming. In gebieden waar veel ouderen wonen, maar waar weinig voor ouderen geschiktewoningen zijn, kan prioritering van ouderenhuisvesting voor doorstroming zorgen.

### 2.6.3 Jongeren- en studentenhuisvesting

Eind 2022 is het gemeentelijk programma jongeren- en studentenhuisvesting (JSHV) afgerond. Het programma en het bijbehorende programmaplan JSHV worden niet verlengd en er zijn geen nieuwe streefaantallen vastgesteld voor deze doelgroepen.

#### Jongeren

Starters op de Amsterdamse woningmarkt in de leeftijd van 18 tot 28 jaar die niet voltijd studeren en met een sociaal inkomen.

#### Studenten

Allen die voltijd studeren aan een instelling voor wo, hbo en mbo in de metropoolregio Amsterdam (MRA). Het gaat om zowel Nederlandse als internationale voltijd studenten (inclusief uitwisselingsstudenten en (internationale) promovendi.



Hoewel er geen nieuw programma JSHV en er geen nieuwe streefaantallen zijn vastgelegd, blijft de ambitie binnen de gemeente Amsterdam om betaalbare huisvesting voor deze doelgroepen in de nieuwbouw te stimuleren in stand. In de planvoorraad tot 2028 zijn – stand van zaken per 1 okt 2022 – 1.714 studentenwoningen en 1.787 jongerenwoningen opgenomen. Dit zijn zelfstandige woningen, inclusief tijdelijke woningen.

De gemeente blijft zich inzetten voor de jonge inwoner van Amsterdam, zowel door in de stad Amsterdam te bouwen voor deze doelgroepen als door de MRA te enthousiasmeren om meer aandacht te hebben voor JSHV in hun gebiedsontwikkeling. Aanvulling van de planvoorraad in Amsterdam zal gebiedsgericht plaatsvinden.

#### Betaalbaarheid JSHV

Bij gemeentelijke grondposities worden harde eisen gesteld, namelijk 100% betaalbaar. Deze woningen richten zich op jongeren en studenten met een inkomen tot €24.075. Bij particuliere grondposities en transformatie van bestaande erfpachtrechten wordt uitgegaan van een maximale huur tot de liberalisatiegrens. Dit biedt kansen voor jongeren met een hoog sociaal inkomen. Om de betaalbaarheidseisen te bereiken, wordt geaccepteerd dat nieuwbouwwoningen voor deze doelgroep klein zijn. In de tabel is weergegeven wat voor maximale huurprijzen en indicatieve oppervlakten worden gehanteerd voor nieuwbouw JSHV

#### Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

Op 8 september 2022 heeft het kabinet het Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022-2030 (LAS) gepresenteerd, met als doel een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen over een periode van 8 jaar. Amsterdam heeft, samen met Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Groningen en Utrecht

(G6) het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 ondertekend. Als G6 is er bij de ondertekening een addendum toegevoegd met aanvullende punten. De grote studentensteden ondersteunen het LAS, maar zijn van mening dat er meer acties nodig zijn om de woonsituatie voor studenten te verbeteren. Zo vraagt de G6 aan het Rijk om instrumenten die het reguleren van de instroom voor onderwijsinstellingen mogelijk moet maken. Er is niet op te bouwen tegen de huidige instroom. Daarnaast vragen enkele actiepunten in het LAS om lokale invulling, willen deze een succesvolle uitkomst krijgen. En als laatste vraagt de G6 om meer aandacht en snelheid vanuit het Rijk voor instrumenten en financiële regelingen die een positief effect hebben op de betaalbaarheid, productie, en de kwaliteit van studentenhuisvesting.

#### 2.6.4 Doelgroepprogrammering

De nieuwbouwambities voor de diverse doelgroepen zijn de afgelopen periode te hoog geweest in relatie tot de beschikbare planvoorraad. Streefaantallen zijn veelal gebaseerd op geraamde behoeftes van deze doelgroepen, zonder te kijken naar mogelijkheden om daadwerkelijk voor deze groepen te bouwen en zonder rekening te houden met de schaarste op de

woningmarkt en de verdeling van deze schaarste onder de verschillende woningzoekenden. Door de optelsom van de jaarlijkse streefcijfers voor geclusterde ouderenwoningen en jongeren- en studentenhuisvesting in de sociale huur (samen op jaarbasis 2.500), zou hierdoor in het sociale segment bijvoorbeeld geen ruimte meer over zijn voor ‘gewone’ woningen. Dat is natuurlijk niet wenselijk. In de praktijk vindt het programmeren van doelgroepwoningen daardoor ad hoc plaats. Er is geen strategie vastgelegd in welke nieuwbouw- en/of transformatiegebieden, in welke mate en voor welke doelgroep gebouwd zou moeten worden. De verschillende doelgroepen en programma’s ‘beconcurreren’ elkaar hierdoor in zekere zin. Er is geen prioritering aangegeven binnen de verschillende doelstellingen.

Daarom wil het college toe naar een nieuwe werkwijze waarbij gebiedsgericht geprogrammeerd wordt voor doelgroepen, gericht op doorstroming en met oog voor de haalbaarheid. Prioritering zal op gebiedsniveau plaatsvinden. Hierbij zal ook nadrukkelijker gekeken moeten worden naar de bestaande voorraad. In de voorstellen komt de gebiedsgerichte doelgroepen-programmering terug.

#### Huurprijzen en indicatieve oppervlakte voor zelfstandige jongeren- en studentenhuisvesting

|  | Doelgroep JSHV    | Max. huurprijs (prijspeil 2022) | Indicatieve oppervlakte          |
|--|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Gemeentelijke grondpositie                                 | 18 tot 23 jarigen | < €442 per maand                | ca. 18 tot 25 m <sup>2</sup> gbo |
| nieuwe gronduitgifte                                       | 23 tot 28 jarigen | < €633 per maand                | ca. 25 tot 30 m <sup>2</sup> gbo |
| Particuliere grondpositie/<br>Transformatie bestaand recht | 18 tot 28 jarigen | < €763 per maand                | tot 40 m <sup>2</sup> gbo        |

Bron: programma jongeren- en studentenhuisvesting

## 2.7 Acties en voorstellen

### 2.7.1 Aanpak differentiatie in m<sup>2</sup>

Het college zet op een gedifferentieerd aanbod in de nieuwbouw dat aansluit op de behoefte van woningzoekenden, zorgt voor doorstroming, verschillende doelgroepen bedient en een goede kwalitatieve toevoeging is in relatie tot de bestaande voorraad. Waarbij evident is dat het (kunnen) sturen op differentiatie in woninggrootte sterk gerelateerd is aan marktomstandigheden, de eigendomspositie in gebieden en de financiële positie van zowel gemeente als investeerders. Op gemeentelijke locaties kan een gemeente sturen, door aan de voorkant (voordat een partij wordt geselecteerd) voorwaarden te stellen aan oppervlaktes en woonprogramma. De uitdagingen wat betreft de realisatie van een gedifferentieerd aanbod zijn met name de Transformatiegebieden. Een vraag hierbij is of het beeld klopt dat in (sommige van) deze gebieden een relatief eenzijdig aanbod ontstaat van met name kleine woningen. Voorgesteld wordt om hier nader onderzoek naar te verrichten. Het college wil dit onderzoek, in afstemming met marktpartijen en corporaties, uit (laten) voeren.

Onderdeel hiervan is ook een analyse hoe woonkwaliteit van kleine woningen geborgd kan worden en de vraag naar kleine woningen. Wat is kwaliteit, voor een gezin, jongere of oudere? Hierbij wordt uiteraard gebruik gemaakt van reeds uitgevoerd onderzoek (zoals naar kleine ouderenwoningen, zie de leidraad zelfstandige seniorenwoning). Hierbij gaat het zowel om ruimtelijke kenmerken (woningplattegronden en gedeelde voorzieningen) als proces en onderliggende contractafspraken.

Het onderzoek is tweeledig en levert

- 1 input voor een strategie/aanpak voor (sturing op) differentiatie in woonoppervlak in transformatie-

gebieden. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om een andere werkwijze, overkoepelende afspraken met marktpartijen (IVBN, NEPROM) en/of mogelijke prikkels die leiden tot een gewenste differentiatie in woninggrootte.

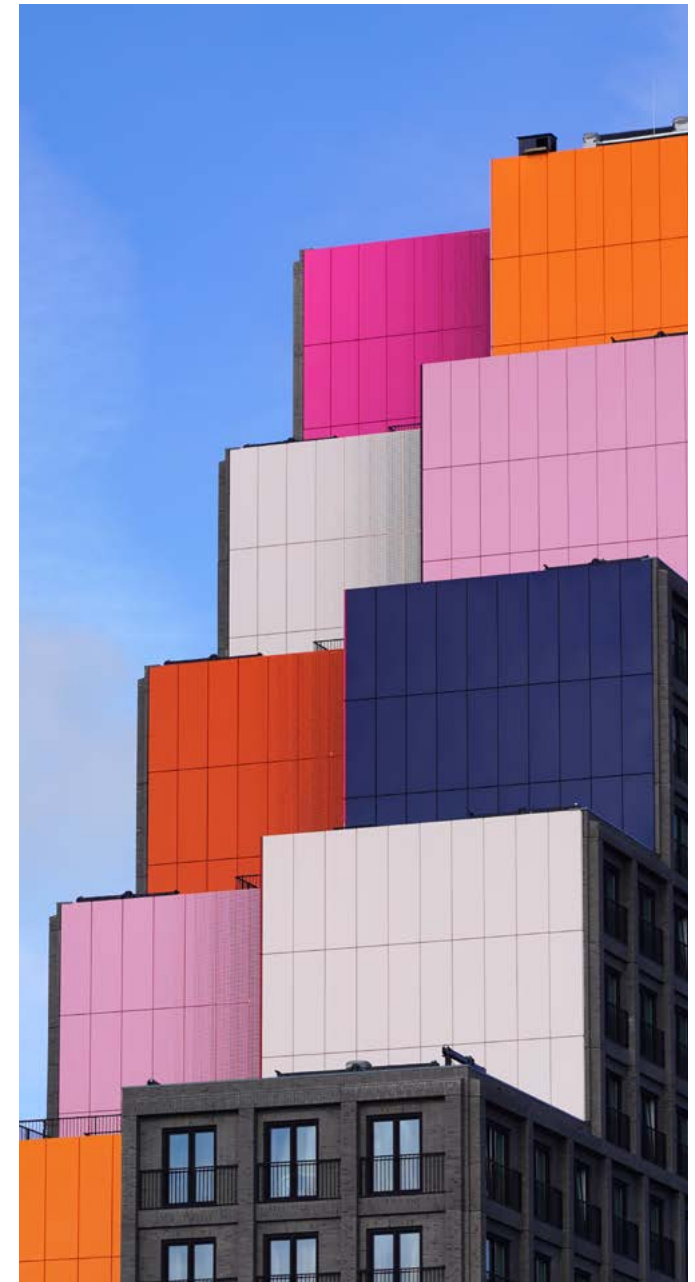
- 2 Een kwalitatieve leidraad (of kader) voor de bouw van kleine woningen. Marktpartijen en corporaties weten hierdoor aan de voorkant waar zij aan toe zijn. De gemeente kan hier rekening mee houden in bouwenveloppen.

### 2.7.2 Inzet op betaalbare koop

De mogelijkheden voor de bouw van sociale koopwoningen worden de komende periode verder verkend. De mogelijkheden om deze woningen marktconform te bouwen zijn beperkt. Onderdelen van de verkenning zijn de voor- en nadelen van verschillende instrumenten, de doelgroepen en de financiële en juridische consequenties. Het consulteren van de markt maakt onderdeel uit van de verkenning. Aandachtspunt is het betaalbaar houden van deze woningen, ook op de langere termijn. Voorgesteld wordt om de grens van sociale koopwoningen van € 324.000 te verhogen naar € 355.000 in 2023. In de verkenning 'Betaalbare koop' zal vervolgens worden opgenomen welke prijsgrens de jaren daarna gehanteerd wordt.

### 2.7.3 Nieuwe werkwijze voor doelgroepenprogrammering

Het college gaat een nieuwe werkwijze uitwerken, waarbij voor doelgroepen gebiedsgericht geprogrammeerd en geprioriteerd wordt, gericht op doorstroming en verhuisbewegingen. De gedachte hierachter is dat de opgaven en kansen per gebied zodanig verschillen, dat een gebiedsgerichte benadering meer recht doet aan het bouwen van een complete en diverse stad. Tegelijkertijd biedt de nieuwe werkwijze de flexibiliteit die nodig is voor de stevige bouwopgave waar de stad voor staat. De mogelijkheden om te sturen zijn beperkt,



we richten ons ook op het toevoegen van woningen. Bij het bouwen voor doelgroepen gaat het over woningen die een specifieke fysieke vorm of ontwikkelmodel hebben, dit zijn geclusterde ouderenhuisvesting, jongeren- en studentenhuisvesting en locaties voor wooncoöperaties en zelfbouw. Ook voor rolstoelwoningen gelden specifieke eisen. Bij het bouwen voor de doorstroming gaat het met name om gezinswoningen en ouderenhuisvesting.<sup>10</sup> Voor de verschillende doelgroepen zijn wat betreft inzicht in vraag en aanbod per doelgroep voldoende gegevens beschikbaar. Bekend is dat de optelsom van de geraamde behoefte vanuit verschillende doelgroepen hoger is, dan hetgeen er bijgebouwd kan worden. Hierdoor moeten er keuzes gemaakt worden, het betreft de verdeling van schaarste. Prioritering is derhalve nodig en zal in deze nieuwe werkwijze op gebiedsniveau plaatsvinden.

De nieuwe werkwijze moet nog nader worden uitgewerkt. Uitgangspunten bij de verdere uitwerking zijn:

- Kenmerken van de nieuwbouw worden in beeld gebracht. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gemeentelijke locatie, transformatiegebied of ontwikkelbuurt. Daarnaast is ook van belang in welke fase de nieuwbouwplannen verkeren. Eigendomssituatie en planvormingsfase hebben invloed op sturingsmogelijkheden en haalbaarheid van het bouwen voor doelgroepen en doorstroming.
- Kenmerken van de bestaande voorraad, het aanbod en de samenstelling van de bewoners worden betrokken bij de beoogde prioritering. Dit kan

bijvoorbeeld betekenen dat in een gebied waar veel ouderen wonen, in een voor ouderen ongeschikte woning, de bouw van geclusterde ouderenhuisvesting geprioriteerd wordt ten opzicht van andere doelgroepen. Per gebied wordt bekeken wat er nodig, wenselijk en mogelijk is.

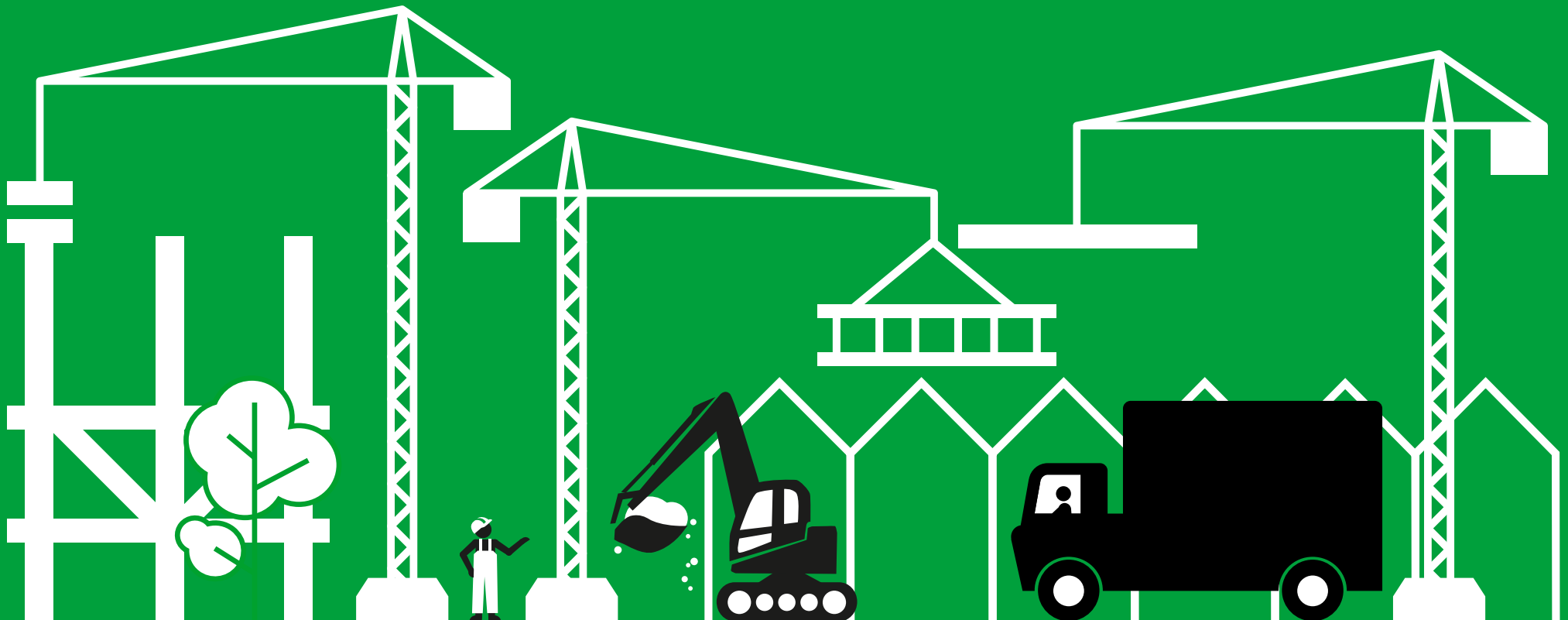
- Er worden geen (nieuwe) stedelijke taakstellingen per doelgroep vastgelegd. In plaats van streefcijfers wordt onderzocht of gestuurd en gemonitord kan worden middels bijvoorbeeld een doorstroomindicator (aantal verhuisbewegingen) en kwalitatieve doelstellingen per gebied. Wat betreft woningen geschikt voor gezinnen valt hierbij te denken aan een bandbreedte in het aantal kamers en vierkante meters.
- Stedelijk wordt gemonitord wat de optelsom van gebieden opbrengt aan bouw voor doelgroepen en doorstroming. De indicatoren om deze optelsom te kunnen beoordelen, moeten nog worden bepaald (zie vorige punt).
- Er wordt met deze nieuwe werkwijze geen extra (bestuurlijk) traject opgetuigd, er wordt aangesloten bij bestaande processen. De besluitvorming en inspraak over de programmering in de projecten verlopen via het PLABERUM.
- De (advies)rol van de stadsdelen wordt meegenomen in de nadere uitwerking van de nieuwe werkwijze.

Dit is de stedelijke werkwijze op hoofdlijnen, deze moet nog nader worden uitgewerkt. De verwachting is dat de nieuwe werkwijze in de loop van 2023 bestuurlijk wordt voorgelegd.

<sup>10</sup> NB Een groot deel van de nieuwbouw is sowieso geschikt voor ouderen die zelfstandig willen wonen. Tenminste 90% van de sociale nieuwbouwwoningen wordt aanpasbaar gebouwd. Hierbij gaat het primair om toewijzing aan ouderen. Ook bij bijvoorbeeld beroepsgroepen en aandachtsgroepen gaat het niet om een specifieke nieuwbouwworm, maar gaat het om toewijzing van (schaars) vrijkomend aanbod.



# 3 Versnellen en versimpelen



**We willen voortgang bij de realisatie van woningbouwplannen. Gebiedsontwikkeling in Amsterdam wordt complexer, mede omdat er steeds meer in de bestaande stad moet worden gebouwd. Het aandeel gemeentelijke locaties neemt af en het aandeel transformatiegebieden toe. De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar faciliteert zo goed mogelijk woningcorporaties, marktpartijen, particuliere investeerders en wooncoöperaties bij de bouw. In dit thema is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de gemeente om bij te dragen aan een zo efficiënt mogelijke voorbereiding en uitvoering van de woningbouwproductie. Onderdeel van een soepele voortgang is ook een goede samenwerking met marktpartijen en corporaties in de stad.**

### 3.1 Proces gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is geen lineair en geordend proces. Elk project is anders – qua omvang, eigendomsverhoudingen, complexiteit – waardoor trajecten (en doorlooptijden) sterk kunnen verschillen. Bij *gemeentelijke locaties* (uitleggebieden) als IJburg voert de gemeente een actieve grondpolitiek. De gemeente is verantwoordelijk voor de strategie, de fasering en selectie van de ontwikkelende partijen en het programma. Het aansturend vermogen is groot.

Bij ontwikkelbuurten (stedelijke vernieuwingsgebieden) hebben de corporaties als eigenaren van het vastgoed en als erfpachters een belangrijke positie. Samen met bewoners en andere gebruikers maken zij concrete plannen. De gemeente faciliteert en maakt afspraken met de corporaties over werkwijze, ondersteuning, randvoorwaarden en inzet. Het gaat om een beperkt aantal corporaties maar wel om bestaand en bewoond gebied. Dat brengt zijn eigen dynamiek met zich mee. *Transformatiegebieden* zijn het meest complex. De gemeente heeft te maken met een veelvoud van eigenaren, erfpachters en gebruikers. Elke partij heeft zijn eigen belangen en voorkeuren. Sommige willen graag meewerken aan transformatie, andere zijn pertinent tegen. Om een compleet stuk nieuwe stad te maken moeten eigenaren/ontwikkelaars vaak samen een plan maken. Dit speelt met name bij bedrijven-terreinen. De gemeente zal een lange adem nodig hebben. Eigenaren moeten worden verleid om mee te werken. Niets is vooraf gegarandeerd. De gemeente faciliteert.

Gebiedsontwikkeling vindt bovendien in een complexe context plaats. Gedurende het proces kunnen stakeholders wisselen en belangen wijzigen. Grotere gebieden krijgen te maken met wisselende marktomstandigheden en verandering van politieke en maatschappelijke opgaven. Deze factoren kunnen leiden tot een ‘pas op de plaats’ of zelfs een stap terug in het proces. Hierbij vragen participatieprocessen ook veel aandacht. Dit vraagt van zowel gemeente als investeerders om wendbaarheid.

#### 3.1.1 PlaBeRuM

Gebiedsontwikkeling vraagt om een zorgvuldig proces. De gemeente heeft daarvoor het ‘Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen’(Plaberum) als leidraad ontwikkeld.

Het proces om te komen tot een plan vergt meestal 4 stappen. Elke stap wordt afgerond met een bestuurlijk besluit dat richting geeft aan de volgende stap.

#### PlaBeRuM

Stap 1. **Verkenning** uitmondend in een principebesluit;  
Stap 2. **Haalbaarheid**, uitmondend in een projectbesluit;  
Stap 3. **Ontwerp**, uitmondend in een investeringsbesluit;  
Stap 4. **Uitvoering**. Bij kleine bouwprojecten worden stap 1 en/of stap 2 soms overgeslagen.

Het plaberum wordt periodiek herzien om te kijken of het beter, sneller of simpeler kan. Per 1 september 2021 zijn de meeste ambtelijke toets- en adviescommissies vervangen door thematische expertiseteams. Het projectteam bepaalt of en wanneer advies wordt gevraagd.

De project/proces managers zijn verantwoordelijk voor het proces en resultaat. Er wordt gewerkt met een deterministische planning. Dit is de snelst mogelijke planning. Managers doen vervolgens aan risico-beheersing. Onderzoek wijst uit dat het bij korte doorlooptijden niet zozeer gaat om het versnellen van processen, meer het zoveel mogelijk voorkomen van vertraging<sup>11</sup>. Bij schaarste is het van belang om projecten te prioriteren en daarvoor de benodigde capaciteit en middelen te organiseren.

<sup>11</sup> *Rapport van SITE Urban Development – in opdracht van het ministerie BZK – ‘Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen: hoe dan’ (mei 2022)*

### 3.1.2 Heldere kaders aan de voorkant

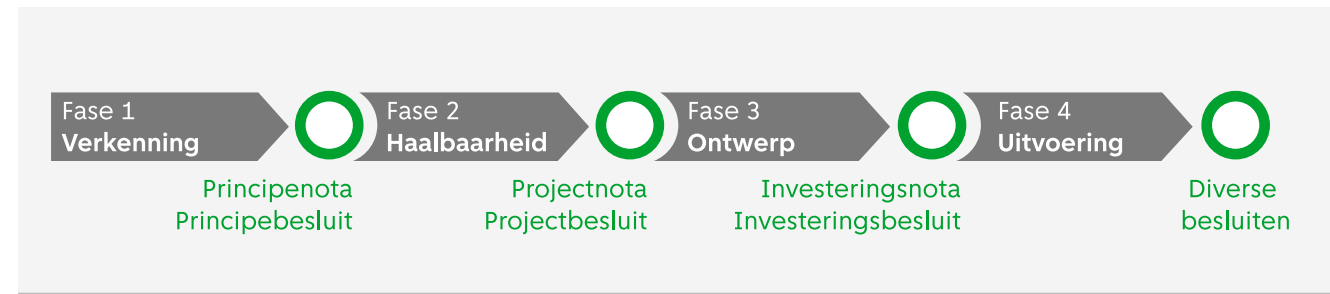
De voortgang in de gebiedsontwikkeling (het ‘voorkomen van vertraging’) is gebaat bij heldere kaders aan de voorkant, waarop door de gemeente niet meer wordt teruggekomen tijdens de ontwikkeling van een project. Ontwikkelaars en investeerders weten dan vooraf precies waar zij aan toe zijn. Hieronder is geschetst hoe de gemeente hier op dit moment mee omgaat.

#### Gemeentelijke locaties (tenders)

De gemeente maakt voor haar eigen locaties een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, maakt grond bouw- en woonrijp en zet bouw kavels vervolgens in de markt met behulp van een selectieprocedure (in de praktijk aangeduid als ‘tender’). In de selectiebrochure en de bijlagen staan alle randvoorwaarden opgenomen en is aangegeven op basis van welke criteria een plan wordt geselecteerd en gegund. De kaders zijn hierdoor vooraf helder. Marktpartijen zijn positief over deze werkwijze. Vaak gehoorde feedback is echter dat de gemeente te veel eisen stelt en dat er veel informatie wordt gevraagd waardoor de kosten van meedoen hoog zijn. Daarnaast geven marktpartijen aan dat er te weinig ruimte aan inschrijvers wordt overgelaten. De invloed van deze punten stijgt in de huidige markt. Indien de gemeente overvraagt zou dit kunnen leiden tot geen of nauwelijks inschrijvingen op de betreffende selectieprocedure. Het aantal inschrijvingen wordt daarom nauwlettend door de gemeente in de gaten gehouden. Op dit moment zijn er voldoende inschrijvingen, ondanks de verslechterde marktomstandigheden en zijn er geen optierechten teruggegeven aan de gemeente. De tenders worden regelmatig geëvalueerd.

#### Gemeentelijke locaties (sociaal programma)

Voor gemeentelijke locaties met sociale woningen hebben corporaties een voorrangpositie. Dit geldt ook



voor sociale huur voor jongeren- en/of studenten. Deze voorrangpositie staat niet ter discussie. In het ‘Selectiebeleid woningcorporaties’ is vastgelegd dat de AFWC in principe adviseert, in onderling overleg uiteraard met de corporaties, welke corporatie bij welke locatie past. Voordat een concrete locatie aan de AFWC wordt voorgelegd, stelt de gemeente aan de voorkant per locatie stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vast voor het sociaal programma. Voorgaand hieraan kan een consultatie zijn gedaan (waaraan geen rechten kunnen worden ontleend), om te bezien of er sprake is van een werkbare balans. Voor de gemeente is het uiteraard van belang dat de corporatie die zowel kwalitatief als kwantitatief het beste de ruimtelijke opgave kan invullen, wordt geselecteerd. Het gaat de gemeente niet om een ‘eerlijke verdeling’ van locaties over verschillende corporaties. Dit is niet aan de orde. De gemeente heeft de ruimte om zo nodig een andere keuze te maken dan het advies van de AFWC. Voor grote nieuwbouwgebieden worden al in een vroeg stadium meerdere corporaties geadviseerd, die vervolgens worden geconsulteerd en worden betrokken bij de planvorming. Over de doelgroep en omvang van de woningen en de kavels, moet in een vroeg stadium al nagedacht worden. De corporaties vinden dit een goed selectiebeleid. Zij vragen hierbij wel om meer bewegingsruimte binnen het stedenbouwkundig plan en om minder en beter gedoseerde

ambities. Het is van belang dat de gemeente niet overvraagt. Het in 2021 gezamenlijk opgestelde boekje ‘Werkbare kavels. Leidraad voor gesprek bij de ontwikkeling van sociale woningbouw in de gemeente Amsterdam’ is een hulpmiddel om de haalbaarheid van een project te verbeteren.

#### Ontwikkelbuurten/stedelijke vernieuwing

Gemeente en corporaties trekken bij de vernieuwing van bestaande woonwijken samen op vanuit hun verschillende rollen. In de samenwerkingsafspraken tussen gemeente, corporaties en huurkoepels is de inzet op hoofdlijnen bepaald. De plannen voor concrete buurten worden opgesteld in nauwe samenwerking met de bewoners en gebruikers. Hier spelen verschillende belangen en perspectieven. Hoe het woonprogramma en definitieve plan er uit gaat zien is hierdoor vooraf niet goed te zeggen. Er is geen helder kader aan de voorkant. Dit is ook lastig te maken en niet wenselijk want bij sommige plannen ligt de focus op verduurzaming en verbetering van de bestaande bouw en een sociaal en economisch programma, bij andere zal er sprake zijn van sloop/nieuwbouw en verdichting. Het gaat om integrale plannen.

De keuze behoud of vernieuwing van woningen is van groot belang voor bewoners en corporatie, maar daarnaast speelt met name in stadsdeel Nieuw-West een erfgoedvraagstuk. De discussie over



behoud/sloop of over de eventuele vervangende nieuwbouw moet goed worden gevoerd, maar ook worden afgerond. Dit vraagt om tijdige escalatie bij het college, zodat corporaties en bewoners weten waar zij aan toe zijn.

### Transformatiegebieden

In transformatiegebieden heeft de gemeente te maken met verschillende eigenaren en gebruikers, met verschillende belangen en perspectieven.

De ruimtelijke plannen van de gemeente zetten in op een complete stad en met beleidsambities op het punt van stedenbouw, woningbouwprogramma, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte en groen en duurzaamheid in brede zin (energietransitie, circulariteit, natuurinclusief en klimaatadaptief).

Wat betreft het te realiseren woningbouwprogramma geldt in principe 40-40-20 op gebiedsniveau (zie *paragraaf 1.5*). De gemeentelijke kaders worden in het Project- en/of Investeringsbesluit vastgelegd en zijn hiermee helder.

Eigenaren en beleggers kunnen echter vaak kiezen voor doorexploiteren en voor continuering van huidig gebruik. De gemeente heeft niet de volledige regie. Om tot een uitvoerbaar plan te komen moet de gemeente zich pragmatisch opstellen. Het is van belang goed te kijken naar wat het gebied nodig heeft en hier in het Project/Investeringsbesluit rekening mee te houden. Bestuurlijk kunnen prioriteiten worden gesteld, opdat de eigenaar/ontwikkelaar tot daadwerkelijke uitvoering en realisatie overgaat.

#### 3.1.3 Participatieproces

In de Omgevingsvisie is een agenda voor 'Samen stadmaken' geformuleerd. Daarmee wil de gemeente een gelijk spelveld creëren waardoor meer partijen, zoals bijvoorbeeld wooncoöperaties, kunnen bouwen aan de stad. Onderdeel daarvan is ook de inzet op een

democratisch besluitvormingsproces op basis van collectieve kennis. Uit ervaring blijkt dat een goed besluitvormingsproces tijd kost, maar als je het niet goed doet, kan het nog meer tijd kosten. De voortgang – en kwaliteit – van de woningbouw is dan ook gebaat bij een goede besluitvormings- en participatieproces. Voorstellen om besluitvormingsproces – en participatie daarin – te verbeteren, worden separaat uitgewerkt onder de noemer 'Samen stadmaken'.

#### 3.1.4 Invoering Omgevingswet

Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Per 1 juli 2023 treedt – volgens de meest recente planning – de nieuwe Omgevingswet in werking. De voornaamste doelstellingen van de Omgevingswet zijn een versimpeling van de wet- en regelgeving en het meer mogelijk maken van maatwerk voor ruimtelijke initiatieven. Tientallen wetten en honderden regels worden gebundeld in één nieuwe wet. Deze nieuwe wet zal voor iedereen wennen zijn. Het zal even duren voordat hiervan een mogelijk effect te zien is.

## 3.2 Kostenbesparing in de bouw

### 3.2.1 Flexwoningen

De term 'flexwoningen' wordt gebruikt voor flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair. De woningen worden veelal modulair gebouwd en zijn herbruikbaar. Kenmerkend voor een flexwoning is het 'tijdelijke karakter'. Deze tijdelijkheid betreft zowel het vastgoed als de huurcontracten. Dat de bouw van flexwoningen goedkoper kan komt mede omdat het Bouwbesluit voor tijdelijke bouw lagere (kwalitatieve) eisen stelt.

De druk op de Amsterdamse woningmarkt is enorm en neemt nog steeds toe. Met flexwoningen kunnen we een flinke slag maken om mensen die urgent een woning nodig hebben, te huisvesten. De woningen moeten goed in de buurt passen en moeten van goede kwaliteit zijn.

Amsterdam is van plan om versneld 2.500 tot 3.000 flexwoningen in de stad te plaatsen om de acute woningnood op te lossen. De tijdelijke woningen komen op verschillende locaties in de stad en blijven daar in eerste instantie 10 jaar staan. Daarna verhuizen de woningen naar een andere plek. We hebben hier een aantal afspraken over gemaakt met het Rijk, waaronder een financiële bijdrage. Begin 2024 moeten de eerste bewoners hun sleutel krijgen. Op dit moment kijken we voor die eerste 1.000 woningen naar locaties op Strandeiland en in de Gaasperdammerzone. Ook de locaties Appelweg en Riekerpark, die we al bekeken, nemen we mee in deze zoektocht.

Voor het maken van een wooncarrière is een flexwoning een tussenstap. Permanente nieuwbouw heeft nog steeds de voorkeur van het college. Dit blijft uitgangspunt voor nieuw te realiseren woningen. Kansrijke locaties voor woningbouw worden daarom primair ingezet om een bijdrage te leveren aan de ambitie van 7.500 nieuwbouwwoningen. De locaties voor tijdelijke woningbouw in Amsterdam zijn daarom schaars en daarnaast zijn er in Amsterdam sowieso geen 'makkelijke' locaties. Er spelen meestal meerdere belemmeringen (geluidhinder, milieucontouren, andere ruimteclaims, kleine complexe locaties), wat de in potentie snelle realisatie van een flexwoning onder druk zet. De opgave om urgente huishoudens te huisvesten is nadrukkelijk ook een opgave voor de MRA. Voor Amsterdam is dit een belangrijk punt in de Woondeal MRA die opgesteld wordt.

### 3.2.2 Modulair bouwen

In de markt is er veel aandacht voor nieuwe manieren om tegen zo laag mogelijke kosten, kwalitatief goede en duurzame woningen te bouwen. Veelal gebeurt dit onder de noemer 'modulair bouwen', waarbij de productie van woningen voor een groot deel in de fabriek plaats kan vinden (prefabricage). Dit is qua proces niet alleen goedkoper, maar ook duurzamer (o.a. minder CO2 uitstoot, minder bouwafval) en veiliger. Zowel marktpartijen als corporaties zien toekomst in meer fabrieksmatig bouwen. Ter illustratie: in Noord Holland hebben 8 corporaties (waaronder de Amsterdamse corporaties Rochdale, Ymere en Eigen Haard) hun krachten gebundeld in NH Bouwstroom, om 'samen op zoek te gaan naar de productie van modulaire, conceptuele woningen zodat we betaalbare buurten van waarde realiseren.'

Modulair bouwen heeft effect op stedenbouw en architectuur en vereist standaardisering, waardoor de ontwerpflexibiliteit minder zal zijn. Marktpartijen vragen de gemeente om 'modulair bouwen' aan de voorkant van de gebiedsontwikkeling te faciliteren door bijpassende eisen rond stedenbouw en architectuur.

### 3.3 Samenwerking met corporaties

Amsterdam kent een lange traditie van het maken van afspraken met woningcorporaties en huurderskoepels over betaalbaarheid, toewijzing aan bepaalde doelgroepen en groei van de sociale voorraad (nieuwbouw en aankoop versus sloop, liberalisatie en verkoop). Een limitatief aantal corporaties investeert in nieuwbouw in Amsterdam. Deze corporaties zijn allen lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Dit vergemakkelijkt het maken van langjarige, collectieve afspraken. De huidige afspraken, vastgelegd in de *Samenwerkingsafspraken*, gelden voor de periode

2020 t/m 2023. Over het nieuwbouwprogramma is in de huidige Samenwerkingsafspraken het volgende vastgelegd .

#### (Afspraak 3-a)

Corporaties en de gemeente maken mensen en middelen vrij om gemiddeld 2.500 permanente sociale huurwoningen per jaar in aanbouw te nemen. In totaal gaat het in de periode 2020-2023 om 10.000 permanente woningen. Dit is een verdubbeling van het aantal dat we in de Samenwerkingsafspraken 2015-2019 hebben afgesproken.

#### (Afspraak 3-b)

Een deel van de beoogde productie zal gerealiseerd moeten worden door middel van verdichting. Corporaties zorgen ervoor dat op hun eigen locaties verdichting kan worden gerealiseerd, de gemeente faciliteert dit zo veel mogelijk.

#### (Afspraak 3-g)

Op stedelijk niveau gaan we voor sociale huurwoningen (exclusief studenten- en jongerenwoningen) uit van een gemiddelde oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> GBO.

#### (Afspraak 3-h)

Corporaties voegen grotere sociale woningen (> 70 m<sup>2</sup> gbo) in ieder geval toe in gebieden waar deze woningen onvoldoende beschikbaar zijn.

#### (Afspraak 3-j)

De gemeente stelt, na consultatie van de corporaties, de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vast voor het sociale programma op gemeentelijke locaties. Voor de differentiatie in m<sup>2</sup> en/of specifieke doelgroep wordt gekeken naar de specifieke locatie en de stedelijke woningvraag. Waar passend wordt ingezet op een aandeel reguliere sociale woningen groter dan 70 m<sup>2</sup> gbo.



In 2023 gaan gemeente, corporaties en huurders-koepels om tafel om nieuwe afspraken te maken, voor de periode 2024 t/m 2027. Wat betreft het aantal nieuw te bouwen sociale corporatiewoningen, geeft het college op voorhand hierbij geen expliciete taakstelling mee. De doelstelling is jaarlijks 7.500 nieuwbouw-woningen, waarvan 40% sociaal. De nieuwbouw van corporatiewoningen maakt onderdeel uit van deze 40%. De focus in een nieuwe ronde Samenwerkingsafspraken kan hierdoor meer kunnen komen te liggen op kwalitatieve vraagstukken zoals: hoe zorg je voor meer doorstroming, wat zijn hierbij mogelijkheden in de bestaande voorraad? Hoe prioriteer je aandachts-groepen? Wat is een gedifferentieerd woningaanbod? Wat is hieraan de mogelijke bijdrage vanuit de nieuwbouw? Wat is financieel en organisatorisch haalbaar? Een onderwerp dat in *hoofdstuk 2 Bouwen van een goede mix*, uitgebreid aan de orde komt.

In de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat woningcorporaties een vaste lage grondprijs betalen voor een sociale woning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in reguliere sociale huurwoningen (> 30 m<sup>2</sup>), woningen kleiner dan 30 m<sup>2</sup>, woningen groter dan 70 m<sup>2</sup> en onzelfstandige kleine woningen. Voor corporaties is op basis van deze afspraken 'aan de voorkant' helder wat de financiële randvoorwaarden zijn bij nieuwbouw van een sociale woning.

### 3.3.1 Stimuleren verdichting

Zowel gemeente als corporaties vinden bij sloop/nieuwbouwprojecten verdichting een belangrijke opgave. Om verdichting ook financieel te stimuleren zijn specifieke rekenregels voor sloop/nieuwbouw van sociale woningen van corporaties opgenomen in het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE). Voor het college is sloop geen taboe. Bewoners kunnen o.a. enthousiast worden door in de nieuwbouw een goed aanbod te krijgen (duurzaam, kwaliteit, betaalbaar). Het op een

goede manier vormgeven van participatie en terugkeer-regelingen is hierbij van belang. Afspraken met corporaties en de AFWC over sloop/nieuwbouw en participatieproces zijn vastgelegd in de 'Kaderafspraken Amsterdam bij vernieuwing en verbetering'. Deze afspraken lopen tot en met 2024.

Aandachtspunt voor de woningbouw is dat sloop/nieuwbouw – vanuit het oogpunt van beoogde duurzaamheid en intensivering van woningbouw – de aantrekkelijke optie kan zijn, maar veelal wringt met behoud van (monumentale) waarde van het stedenbouwkundige ontwerp en/of gebouwen. Als op verdichting wordt ingezet, zullen bestuurlijk – soms scherpe – keuzes voor sloop in plaats van behoud nodig zijn.

### 3.3.2 Stimuleren positie in transformatiegebieden

De gemeente stimuleert in proces en beleid (o.a. middels de 30-40-30) dat ook particuliere eigenaren bij het realiseren van sociale huur samenwerken met corporaties. De gemeente kan erfpachters en eigenaren echter niet dwingen om een corporatie in te schakelen. Corporaties geven aan zelf door private partijen benaderd te worden, en ook zelf actief marktpartijen op te zoeken. Ondertussen ontstaan er 'mandjes': corporaties en marktpartij die locaties uitruilen en/of meer structureel samenwerken. Succesvolle acquisities van corporaties in de transformatiegebieden leiden tot groei van de planvoorraad sociale corporatiewoningen.

## 3.4 Samenwerking met marktpartijen

Naast samenwerkingsafspraken met corporaties zijn ook afspraken met partijen als institutionele beleggers en grote ontwikkelaars van groot belang voor de stad.

Om samen te zorgen voor meer betaalbare woningen in Amsterdam is in 2020 door de gemeente Amsterdam, de leden van IVBN, Vastgoed Belang en NEPROM de intentieverklaring 'Meer betaalbaar wonen met betrouwbare partners' ondertekend. In deze intentieverklaring staan afspraken over de bouw van nieuwe woningen voor middeninkomens, die ook op de lange termijn betaalbaar blijven. Deze afspraken moeten de bouwproductie stimuleren en de huurstijgingen beperken. Gemeente, IVBN en NEPROM hebben in 2021 het gesprek en de samenwerking voortgezet, zoals is afgesproken in de Intentieverklaring.

### 3.4.1 Stimuleren woningbouw

De gesprekken met de IVBN en de NEPROM hebben geresulteerd in een tijdelijke financiële woningbouw-impuls, om de bouw en kwaliteit van middeldure huurwoningen extra te stimuleren. Het college heeft op 18 januari 2022 ingestemd met deze tijdelijke extra impuls. De extra impuls bestaat uit twee tijdelijke financiële regelingen. Een tijdelijke Transformatie-impuls om de transformatie naar betaalbare woningen aan te jagen en een tijdelijke Ambitiebonus om extra inspanningen op gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit bij inschrijvingen op tenders te stimuleren. Met deze regelingen wil het college ervoor zorgen dat de hoge bouwcijfers en hoge ambities worden doorgezet. Tijdelijkheid is bij beide regelingen een belangrijk uitgangspunt. Marktomstandigheden veranderen in deze tijd snel.

### Ambitiebonus

De tijdelijke regeling Ambitiebonus heeft als doel marktpartijen te stimuleren om bij de bouw van betaalbare woningen extra ambities te realiseren op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en/of woonprogramma. De Ambitiebonus betreft een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor het betaalbare woonprogramma dat middels de

betreffende tender gerealiseerd zal worden. De exacte hoogte van deze bonus is afhankelijk van de prestatie die hier tegenover staat. De Ambitiebonus wordt in drie tenders toegepast. De eerste tender Buiksloterham kavel 19 is op vrijdag 1 april 2022 middels TenderNed op de markt gebracht. De verwachting is dat de overige twee tenders in 2023 op de markt komen.

### Transformatie-impuls

De tijdelijke regeling Transformatie-impuls heeft als doel om de realisatie van transformatieprojecten met betaalbare woningen te versnellen. De Transformatie-impuls betreft een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten. Het gaat om projecten waarbij sprake is van wijziging van een bestaand erfpachtrecht van een private partij, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal 5 nieuwe woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. De Transformatie-impuls is tijdelijk voor één jaar van toepassing met als startdatum 1 februari 2022. Deze impuls geldt alleen voor transformatieprojecten waarvoor in de periode vanaf 1 februari 2022 tot uiterlijk 1 februari 2023 grondprijzafspraken worden gemaakt die binnen deze periode ook schriftelijk worden vastgelegd, in een afsprakenbrief of – bij het ontbreken van een afsprakenbrief – in een erfpacht-overeenkomst. In die particuliere transformatieprojecten waar de businesscase net niet uit kan, zal de transformatie-impuls naar verwachting de erfpachter meer ruimte bieden. De inzet van de tijdelijke regeling Transformatie-impuls heeft in 2022 bij twaalf particuliere transformatieprojecten tot overeenstemming geleid. Een goed resultaat, in deze onzekere tijden.

De onderlinge relatie is de afgelopen jaren, mede door de gemaakte afspraken en de tijdelijke regelingen, sterk verbeterd. Uiteraard blijven gemeente en markt-partijen ook in de toekomst samenwerken aan een duurzame, ongedeelde stad.

### 3.5 Investerings- en Bouwoverleggen

In de projecten zelf is sprake van het meest directe en permanente contact tussen gemeente en investeerders. Gemeente en ontwikkelaars hebben beide een rol te vervullen om projecten tot uitvoering te brengen en werken vaak nauw samen. De gemeente is in ieder geval betrokken vanuit haar publiekrechtelijke rol (ruimtelijke ordening, vergunningverlening), maar meestal ook privaatrechtelijk als grondeigenaar. Op het moment dat partijen er niet uitkomen in de projectteams vindt er 'escalatie' plaats naar de ambtelijke opdrachtgever en eventueel naar directeur Grond & Ontwikkeling of Zuidas.

Met de grootste particuliere investeerders (ontwikkelaars, beleggers) vindt één keer per jaar op directieniveau een Investeringsoverleg plaats over gebieds- en projectontwikkeling en de projectenportefeuille in Amsterdam. Met de Amsterdamse corporaties vindt dit overleg twee keer per jaar plaats. Dit zijn individuele overleggen. Daarnaast is twee keer per jaar een bestuurlijk en twee keer per jaar een ambtelijk bouwoverleg waarin voortgang en beleid van de Amsterdamse gebiedsontwikkeling worden besproken. Bij deze gezamenlijke overleggen zijn ook de koepels IVBN, NEPROM en AFWC betrokken. Verder zijn er vele informele bijeenkomsten waar gemeente en investeerders elkaar tegenkomen.



### 3.5.1 Versneld pad ('Fast Lane')

De wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling is aanspreekbaar voor marktpartijen en heeft het voornemen om periodiek specifieke vraagstukken te bespreken met investeerders. Het college staat open voor initiatieven van bedrijven en instellingen om op eigen terrein op de korte termijn een bijdrage te leveren aan de Amsterdamse woningbouwopgave. Bijvoorbeeld Universiteiten en Hogescholen die op eigen terrein kunnen en willen bouwen voor hun werknemers en studenten. Het is gegeven het voorgaande niet nodig om een afzonderlijke 'versnellings-tafel' (of 'doorbraakteam') in te stellen. Het is zaak de bestaande opschaallijnen goed te blijven gebruiken.

## 3.6 Particuliere transformatieprojecten

Ook in particuliere transformatieprojecten (waar > 10 woningen worden gerealiseerd) geldt de 40-40-20 als programmatisch uitgangspunt. De gemeente kan hierop sturen als erfpachtrecht en/of bestemmingsplan moeten worden aangepast om de transformatie mogelijk te maken. Het *Stedelijk Kader voor particuliere transformatieprojecten* biedt hierbij erfpachters of eigenaren wel de mogelijkheid om onder voorwaarden af te mogen wijken van de 40-40-20 (raadsbesluit december 2017). Dit kan alleen na goedkeuring van de directeur Grond en Ontwikkeling.

In 2021 heeft het college de uitzonderingscriteria met een zesde criterium aangevuld (collegebesluit 15 juni 2021). Met deze aanvulling gelden de volgende criteria op basis waarvan bij particuliere transformatie afgeweken kan worden van de programmatische verdeling van 40-40-20:

- 1 met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare

groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

- 2 de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
- 3 het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Een project met minder dan 30 woningen heeft een geringe omvang.
- 4 de sociale huurwoningen in het project worden door een corporatie afgenomen. Minimaal 30% sociaal is in dit geval toegestaan, waarbij het aandeel middeldure huur minimaal 40% moet zijn.
- 5 de particuliere ontwikkelaar (erfpachter/eigenaar) heeft aangetoond dat er geen corporaties geïnteresseerd zijn in afname van sociale woningen. In dit geval is 0% sociaal toegestaan mits er minimaal 80% middeldure huur wordt gerealiseerd, waarbij de middeldure huur wordt toegewezen aan door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen.
- 6 de transformatie betreft een los gebouw én de ambtelijk opdrachtgever is het stadsdeel en niet Grond en Ontwikkeling. Dan is 100% woningen in het middeldure huursegment met huurafspraken conform het vigerende middeldure huurbeleid toegestaan.

In de loop der tijd is het aantal afwijkingscriteria van oorspronkelijk drie in 2017 uitgebreid naar zes in 2022. Gezien de wens om te versnellen en versimpelen, wordt voorgesteld het Stedelijk Kader tegen het licht te houden. Waarbij zowel de ondergrens van 10 woningen als de diverse uitzonderingscriteria worden heroverwogen. Met als doel om individuele particuliere transformatieprojecten in de stadsdelen te stimuleren.

NB. Dit Stedelijk Kader geldt niet voor *Transformatiegebieden*, waarvoor de gemeente op gebiedsniveau – middels een principe-, project- en/of investeringsbesluit – het programmatisch kader vaststelt.

## 3.7 Acties en Voorstellen

### 3.7.1 Rekenen en tekenen

In de huidige tijd met afvlakkende opbrengsten en toenemende kosten moet ook binnen de gemeente het 'rekenen en tekenen' meer op de voorgrond komen dan de laatste jaren het geval was. Dit vraagt om kostenbewustzijn en opbrengstoptimalisatie in alle fasen van gebiedsontwikkeling. Het doel is ambities te realiseren met een gunstiger financieel resultaat. Hierbij gaat het met name om stedenbouwkundige ambities. De beschikbare expertise op het gebied van planeconomie moet daarvoor intern gemeentelijk worden benut.

De werkwijze 'rekenen en tekenen' houdt in dat de gemeente, vanaf de eerste fase van gebiedsontwikkeling, bij planvorming en opstelling van stedenbouwkundige plannen en bouwenvelopen inzet op een efficiënte invulling van kavels en financiële consequenties van bepaalde (stedenbouwkundige) keuzes inzichtelijk maakt. De financiële consequentie van een bepaalde keuze wordt vroegtijdig in het proces meegenomen en meegewogen.

### 3.7.2 Versimpeling proces tenders

De gemeente blijft kritisch kijken naar vereenvoudiging van de selectieprocedures. Verdere standaardisatie heeft al gezorgd voor een meer efficiënt proces. De komende tijd ligt de aandacht op het versimpelen van de opgaves en het verminderen van het aantal (ruimtelijke) eisen dat de gemeente stelt. Daarnaast wordt er ingezet om, voor minder complexe opgaves,

vaker de selectieprocedure in één ronde te doen. Dit betekent minder inzet van capaciteit en daardoor lagere kosten voor de markt.

### 3.7.3 Duurzaamheidsambities/BENG +

Alleen de hemelwaterverordening is in Amsterdam nog een bovenwettelijke eis. Bij tenders gronduitgifte werden partijen al uitgedaagd en beloofd, dat gaat door. Daarnaast blijft de duurzaamheids subsidie voor nieuwe corporatiewoningen in Buiksloterham en Strandeiland bestaan. Voor alle overige gevallen geldt dat de ontwikkelende partij alleen op basis van vrijwilligheid – en op eigen risico – bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties levert. Dit geldt dus ook voor BENG+. Het rijk is overigens voornemens om regels voor duurzame energie, circulair bouwen en hemelwaterafvoer aan te scherpen. De gemeente wacht deze mogelijke aanscherpingen af.

### 3.7.4 Verkenning modulair bouwen

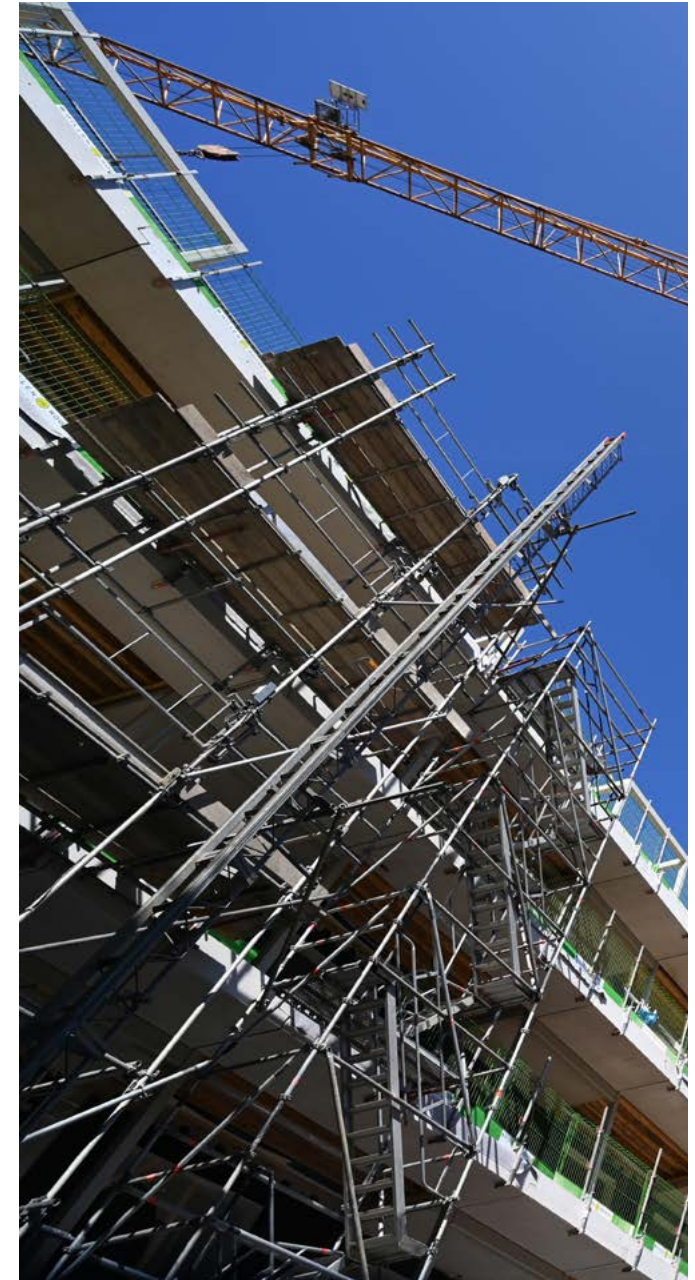
Marktpartijen vragen de gemeente om 'modulair bouwen' aan de voorkant van de gebiedsontwikkeling te faciliteren door bijpassende eisen rond stedenbouw en architectuur. Het gaat hierbij niet alleen om flexwoningen. De uitdaging bij modulair bouwen is om de (stedenbouwkundige en architectonische) kwaliteit van woningen te borgen. Modulair bouwen vereist standaardisering, waardoor de (ontwerp)flexibiliteit minder zal zijn. De footprint moet goed zijn en welstand moet hierin mee gaan. Dit betekent nadenken over stedenbouwkundige verkavelingen met vaste ingrediënten. Fabrieksmatig bouwen staat of valt bij een continue bouwstroom. Goedkoper bouwen kan soms ook door eisen en wensen wat anders in te vullen zonder dat veel aan kwaliteit wordt ingeboet. Bijvoorbeeld op het gebied van gebouwd parkeren. Voorgesteld wordt om dit onderwerp gezamenlijk met marktpartijen en corporaties op te pakken.

### 3.7.5 Inzet op flexwonen

Amsterdam zet in op de versnelde bouw van 2.500 tot 3.000 flexwoningen in de stad. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair. Het Rijk stelt voor de eerste 1.000 woningen een bijdrage van maximaal 12 miljoen euro ter beschikking. Het Rijk heeft toegezegd ervoor te zorgen dat de flexwoningen na 10 jaar een andere plek krijgen in Amsterdam of daarbuiten. Dat wordt de herplaatsingsgarantie genoemd. Voor de eerste 1.000 woningen kijken we naar locaties op Strandeiland en in de Gaasperdammerzone. Ook de locaties Appelweg en Riekerpark, die we al bekeken, nemen we mee in deze zoektocht. Voor de 1.500 tot 2.000 woningen die hier bovenop komen, zijn we nog in gesprek met het Rijk. Met deze afspraken met het Rijk is de Amsterdamse inzet voor de komende collegeperiode bepaald. Hier bovenop komt geen extra inzet. Permanente nieuwbouw blijft de voorkeur houden van het college, hier wordt primair capaciteit op ingezet. Hiernaast is het zo dat de opgave om urgente huishoudens te huisvesten nadrukkelijk ook een opgave is voor de MRA. Voor Amsterdam is dit een belangrijk punt in de Woondeal MRA die opgesteld wordt.

### 3.7.6 Verlengen transformatie-impuls

In 2022 is gebleken dat met behulp van de tijdelijke regeling Transformatie-impuls bij twaalf transformatieprojecten overeenstemming is bereikt over een afsprakenbrief. De financiële tegemoetkoming is efficiënt geweest voor de voortgang van deze transformatieprojecten. Gezien de huidige onzekere marktomstandigheden wordt voorgesteld om de Transformatie-impuls met één jaar te verlengen, tot 1 februari 2024. Een evaluatie zal vervolgens, in overleg met de marktpartijen, begin 2024 plaatsvinden. Hierbij zal ook de toepassing van de tijdelijke regeling Ambitiebonus worden betrokken.



### 3.7.7 Tijdig (markt)partijen betrekken

Het in een vroeg stadium betrekken van betrokken partijen – voor consultatie – is in deze tijd van nog groter belang. De haalbaarheid van projecten staat immers onder druk, de gemeente kan zich niet permitteren te overvragen. Strandeiland is een goed voorbeeld, waar corporaties al in een vroeg stadium mee hebben gedacht over het nieuwbouwprogramma. In transformatiegebieden, waar doorgaans meerdere erfpachters en eigenaren betrokken zijn, is consultatie misschien van een nog wel belang. Het is zaak bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor een transformatiegebied rekening te houden met de bestaande eigendomssituatie, de intenties van betrokkenen en de financiële mogelijkheden van de gemeente.

### 3.7.8 Aanhalen samenwerking

De gesprekken met institutionele beleggers en grote ontwikkelaars worden aangehaald, mede gezien de (eind)evaluatie van de tijdelijke regelingen Ambitiebonus en Transformatie-impuls in 2023. Een blijvend onderwerp bij de gesprekken is op welke wijze gemeente en marktpartijen middels samenwerking

de woningbouw in Amsterdam kunnen stimuleren. Eventuele mogelijkheden worden hierbij breed verkend. Het bouwen van woningen geschikt voor ouderen (aanpasbare nultredenwoningen) is hierbij ook één van de onderwerpen. Net als de toewijzing van woningen aan beroepsgroepen. Bij dit laatste gaat het ook om toewijzen van bestaand bezit.

### 3.7.9 Versimpelen kader particuliere transformatie

Het college zoekt naar mogelijkheden om transformatie aan te jagen. Een voorstel dat hierbij past is het opnieuw 'from scratch' naar het Stedelijk Kader voor particuliere transformaties kijken. Hierbij gaat het zowel om het optrekken van de ondergrens van 10 woningen als het versimpelen van de zes uitzonderingscriteria op basis waarvan afgeweken kan worden van de 40-40-20. Voor de particuliere transformatieprojecten waarvoor het Stedelijk Kader van toepassing is, is enige flexibiliteit en ruimte in deze tijd zeer wenselijk. Het heroverwegen van het Stedelijk Kader wordt in een apart traject aan de gemeenteraad voorgelegd.



# Colofon

**Woningbouwplan 2022-2028**

Amsterdamse aanpak voor de nieuwbouw van woningen

**Tekst en redactie**

Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

31 januari 2023 vastgesteld in het College van B&W

Voor vragen over dit rapport kunt u contact opnemen met Harriet Wildenberg, [h.wildenberg@amsterdam.nl](mailto:h.wildenberg@amsterdam.nl)

**Fotografie**

Fotobank Gemeente Amsterdam

**Ontwerp**

Ontwerpwerk

ONT2023002

