

X Gemeente
X Amsterdam
X

Woningbouwplan

2018-2025

Amsterdam, november 2018

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	8
2. De woningbouwambitie in het coalitieakkoord	9
2.1 De woningbouwambitie	9
2.2 Planvoorraad 2018 tot en met 2024	9
2.3 Ambitie bouw sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen	11
2.4 Conclusies haalbaarheid productieambities	11
3. Doelgroepen	12
3.1 Zelfbouw	12
3.2 Jongeren en studenten	12
3.3 Eenpersoonshuishoudens	13
3.4 Gezinnen	13
3.5 Ouderen	13
3.6 Kwetsbare groepen	13
3.7 Maatschappelijke professionals	14
3.8 Conclusies	14
4. Dilemma's, overwegingen en mogelijkheden	15
4.1 Toekomstbestendige, duurzame wijken	15
4.2 Betaalbare nieuwbouw en een robuust Vereveningsfonds	16
4.3 Investeringsmogelijkheden woningcorporaties	18
4.4 Investeringsbereidheid beleggers	19
4.5 Transformatie als bouwstroom	20
4.6 Betaalbaarheid bestaande woningvoorraad	21
5. Voorstellen	22
5.1 Planvoorraad 2018-2024	22
5.2 Betaalbaarheid (lange termijn)	22
5.3 Marktpartijen	23
5.4 Woningcorporaties	23
5.5 Projecten	23
5.6 Monitor	23
Colofon	24

Samenvatting

Amsterdam kent een groot tekort aan betaalbare huizen. De wachtlijsten zijn te lang, de huizenprijzen te hoog, woningen die vrij komen schieten omhoog in huurprijs of koop- som en te veel Amsterdammers zien zich genoodzaakt de stad te verlaten omdat ze geen geschikt huis kunnen vinden. De bouw van tienduizenden nieuwe en duurzame huizen is nodig om te voldoen aan de behoefte aan woonruimte.

Het gaat niet alleen om heel veel meer huizen bouwen maar ook om de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt. Daarvoor is verandering op de woningmarkt vereist. Dit is een historisch hoge ambitie en dat in een tijd waarin de rol van de overheid beperkter is en die van de markt groter.

Er zijn zeven vette jaren met grote economische voorspoed nodig om de woningbouwproductie te realiseren. Toch gaat het college deze uitdaging graag met opgestroopte mouwen aan.

De woningbouwambitie

52.500 woningen bouwen tot 2025

gemiddeld 7.500 per jaar

Waarvan 17.500 sociale huurwoningen door corporaties

gemiddeld 2.500 per jaar

Waarvan 11.690 middeldure huurwoningen

gemiddeld 1.670 per jaar

Hoofdpunten

De planvoorraad 2018 tot en met 2024 (peildatum oktober 2018)

	investerings- besluit	nog geen ib	overige plannen	totaal
sociale huur corporaties	10.279	4.137	2.869	17.285
sociaal overig	4.103	166	2.644	6.913
middeldure huur	6.913	2.395	2.509	11.817
dure huur	5.528	555	2.498	8.581
koop	14.465	2.823	3.177	20.465
nog geen programma vastgesteld	1.649	5.450	933	8.032
totaal	42.937	15.526	14.630	73.093

Conclusie:

De planvoorraad van ca. 73.000 woningen is, rekening houdend met een hoog slagingspercentage van 75% en 7 jaar aanhoudende gunstige economische omstandigheden, voldoende om de start bouw van 52.500 woningen tot 2025 mogelijk te maken.

Er is nog niet voldoende planvoorraad om de ambitie van sociale huurwoningen door corporaties te realiseren en dat geldt ook voor de planvoorraad voor middeldure huurwoningen.

Er zijn mogelijkheden voor meer sociale huurwoningen door corporaties in nog te realiseren nieuwbouw in ontwikkelbuurten, door particuliere ontwikkelaars te stimuleren corporaties in te schakelen voor het aandeel sociale huur en door ruimte te benutten in nog niet vastgesteld programma.

Er zijn mogelijkheden voor meer middeldure huurwoningen in nog niet vastgesteld programma en in ontwikkelbuurten.

De bouwproductie ligt dankzij de economisch gunstige omstandigheden al 4 jaar op een historisch hoog niveau. Om de productie-ambitie te halen moet de focus liggen op uitvoering van de planvoorraad.

Doelgroepen

De woningbouwopgave is kwantitatief en kwalitatief. Het college wil huisvesting bieden aan alle groepen in de stad. De stad wordt duurzaam en bereikbaar voor alle groepen. De kwalitatieve ambities worden evenals de kwantitatieve programmering per project gewogen en vorm gegeven. Voor de doelgroepen jongeren en studenten, ouderen, kwetsbare groepen en zelfbouwers zijn programmateams ingesteld. De opgaves moeten een plek krijgen in de gebiedsontwikkeling als het gaat om nieuwbouw en in de bestaande voorraad. De aantallen nieuw te bouwen woningen voor doelgroepen komen niet bovenop de ambitie van 52.500 woningen maar zijn daarin opgenomen.

Toekomstbestendige en duurzame wijken

De bouwproductie van de laatste dertig jaar heeft een grote bijdrage geleverd aan het succes van het stedelijke wonen in Amsterdam. In de stadsvernieuwing en bij in- en uitbreiding (Oostelijk Havengebied, Sloten en IJburg) is kwalitatief goed gebouwd.

Amsterdam staat voor de opgave om kwalitatief goede gemengde en duurzame woonwijken te bouwen die voor een substantieel deel betaalbaar zijn en blijven.

Een programma van 40-40-20 is in de projecten uitgangspunt. Bij besluitvorming over concrete projecten zal een eventueel dilemma in de programmering aan de orde worden gesteld. In ontwikkelbuurten wordt, afhankelijk van de situatie per buurt, gekeken naar de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering, verdichting en een gedifferentieerd

woningbouwprogramma. Voor de betrokken buurten zullen samen met corporaties en bewoners eindbeelden worden geformuleerd. Deze fungeren als basis voor de programma's in deelgebieden.

Robuust Vereveningsfonds

Het college wil dat ook na deze collegeperiode de gebiedsontwikkeling op peil blijft en dat nieuwe projecten ook kunnen worden gedekt uit het Vereveningsfonds. Randvoorwaarde voor een robuust Vereveningsfonds, waarbij het saldo van de totale portefeuille aan grondexploitaties niet negatief wordt en er structureel € 100 miljoen aan vrije investeringsruimte resteert om grote voorinvesteringen te kunnen doen in verband met de toekomstige gebiedsontwikkeling. Ook in tijden van crisis moet de gemeente aan al haar verplichtingen kunnen voldoen.

Maatregelen betaalbaarheid en financiële effecten

Het college streeft in het kader van betaalbaarheid naar middeldure huurwoningen die voor eeuwig in het middensegment behouden blijven. Vergelijkbaar is de inzet voor de sociale huur bij particuliere sociale huurwoningen. Het streven is om deze woningen voor 50 jaar in het gereguleerde huursegment te houden. Het financiële effect van een generieke toepassing van deze maatregelen is echter groot. Het gaat gemiddeld om ca € 40.000 per woning aan gederfde grondopbrengsten en dat kan voor deze bestuursperiode oplopen tot een bedrag van ca. € 400 miljoen. In verband met het uitgangspunt van een robuust Vereveningsfonds zijn deze middelen niet beschikbaar. Het college zet de maatregelen voor betaalbaarheid project-specifiek in en wil de particuliere sociale huurwoningen zoveel mogelijk laten realiseren door corporaties.

Investeringsvermogen van corporaties

De gemeente heeft een ambitie van gemiddeld 2.500 sociale corporatiewoningen per jaar en heeft voldoende locaties in beeld om de ambitie ook waar te kunnen maken.

De corporaties hebben voldoende investeringsruimte nodig voor een verdubbeling van de productie van 1.200 naar gemiddeld 2.500 sociale corporatiewoningen per jaar en voor de verduurzaming van bestaand bezit. De investeringscapaciteit is in relatie tot deze grote opgave en rijksmaatregelen een knelpunt.

Gemeente en corporaties werken in 2019 aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Daarin zullen mede afspraken worden gemaakt over de woningbouwambitie, in het licht van alternatieve doelen (o.a. duurzaamheid) en de aanwezige investeringsruimte. De financiële mogelijkheden van de corporaties hangen af van rijksbeleid, de duurzaamheidsopgave, liberalisering (1.300 per jaar naar middeldure huur) en verkoop (in principe 0).

Investeringsbereidheid ontwikkelaars/beleggers

Er is grote belangstelling vanuit de markt om te investeren in middeldure huurwoningen, maar marktpartijen geven ook kritische geluiden af over de gemeentelijke beperkingen. Het is belangrijk om de investeringsbereidheid goed te volgen en in gesprek te blijven met deze partijen. Met Nederlandse institutionele beleggers worden mogelijk specifieke afspraken gemaakt of arrangementen gesloten over de ontwikkeling van een duurzaam middensegment in de nieuwe en bestaande woningvoorraad in Amsterdam.

Transformatie

Een groot deel van de toekomstige productie wordt gerealiseerd door transformatie. Deze opgave is echter complex en er is minder invloed van de gemeente. In deze gebieden zal veel inzet en overleg nodig zijn om tot productie te komen. Een meer actieve grondpolitiek (verwerving) is mogelijk, maar beperkt afdwingbaar omdat een deel van de eigenaren in staat en bereid is om ontwikkelingen zelf te realiseren.

Betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad

Het college streeft naar een robuust middensegment en naar blijvende sociale huurwoningen in alle delen van de stad, niet alleen in nieuwbouw, maar ook in bestaande woningen en in de te transformeren gebieden. Het college zet een scala van instrumenten in voor dit deel van de woningvoorraad en lobbyt met de MRA en de G4 daarvoor ook bij het Rijk voor passende voorwaarden.

Voorstellen

Planvoorraad 2018 t/m 2024

Voorstel 1

De planvoorraad omvat ca. 73.000 woningen. Uitgaande van een hoog slagingspercentage (75%) en 7 jaar aanhoudende gunstige economische omstandigheden is dat in theorie voldoende om een bouwproductie van gemiddeld 7.500 woningen per jaar te realiseren. Focus op de uitvoering is daarbij noodzakelijk. De gemeente en marktpartijen lopen tegen de grenzen van hun mogelijkheden aan. Daarom legt het college de nadruk op de uitvoering van de huidige planvoorraad, de ontwikkelbuurten, Haven Stad en Enter.nl.

Voorstel 2

Het realiseren van gemiddeld 2.500 sociale corporatiewoningen per jaar is mogelijk door de uitvoering van de volgende combinatie van acties:

- de voorraad aan bestaande plannen wordt tot uitvoering gebracht;
- bij particuliere transformatie stuurt de gemeente aan op het realiseren van de sociale huurwoningen door corporaties;
- planaanbod creëren door besluitvorming over concrete ontwikkelbuurten
- planaanbod creëren door corporaties te faciliteren ("sprintprogramma")
- de potentie benutten van de 8.000 woningen waarvoor nog geen programma is vastgesteld.

Voorstel 3

Het realiseren van gemiddeld 1.670 middeldure huurwoningen per jaar is mogelijk door de uitvoering van de volgende combinatie van acties:

- de voorraad aan bestaande plannen wordt tot uitvoering gebracht;
- de potentie benutten van de 8.000 woningen waarvoor nog geen programma is vastgesteld;
- extra planaanbod creëren door besluitvorming over concrete ontwikkelbuurten.

Betaalbaarheid (lange termijn)

Voorstel 4

Het financiële effect van het toepassen van eeuwigdurende middeldure huur is groot en veel marktpartijen zijn kritisch over de mogelijke ontwikkeling daarvan. Het college zet daarom project-specifiek in op eeuwigdurende middeldure huur en niet generiek.

Bij investeringsbesluiten voor projecten beziet het college welke kansen er zijn om eeuwigdurende middeldure huur toe te passen, tegen de achtergrond van de vereisten van een robuust Vereveningsfonds en een toekomstbestendige en duurzame wijk.

De wijze van toepassen van eeuwigdurende middeldure huur wordt uitgewerkt.

Voorstel 5

Het college ziet goede mogelijkheden om de particuliere sociale huurwoningen in transformatiegebieden onder te brengen bij woningcorporaties en zet haar sturingsmiddelen daarop in. Het voornemen tot verlenging van de uitpondtermijn van 15 jaar naar 50 jaar wordt als maatregel achter de hand gehouden.

Deze gemeentelijke inzet leidt tot lagere grondwaarden. De financiële effecten op de vereveningsruimte in het Vereveningsfonds worden elk half jaar gemonitord.

Marktpartijen

Voorstel 6

Het college gaat door met het aanbieden van bouw kavels voor markt woningen door middel van tenders. Middeldure huurwoningen worden volgens de voorwaarden van het Actieplan Meer Middeldure Huur in de markt gezet. Voor specifieke door het college aangewezen bouwlocaties worden mogelijk tenders voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen uitgeschreven.

Voorstel 7

Het college gaat met Nederlandse institutionele beleggers in gesprek om te komen tot specifieke afspraken en/of arrangementen over onder meer de huurontwikkeling in de bestaande voorraad, nieuwbouwlocaties ten behoeve van middeldure en dure woningen (al dan niet eeuwigdurend), doelgroepen en doorstroming uit sociale huur. Een robuust middensegment is het doel.

Voorstel 8

Het college laat nieuwe strategieën en verdienmodellen onderzoeken om betaalbaarheid voor de langere termijn op een alternatieve manier te realiseren.

Woningcorporaties

Voorstel 9

Het college voert richting Rijk een lobby opdat corporaties meer financiële armslag krijgen voor het verduurzamen van bestaande wooncomplexen en het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Zonder extra investeringsruimte kunnen corporaties hun maatschappelijke opgave niet verwezenlijken. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst zullen concrete afspraken worden gemaakt.

Projecten

Voorstel 10

Bij nieuwe projecten is en blijft een woningbouwprogramma van 40-40-20 uitgangspunt, conform de Woonagenda 2025. In elke fase van het Plaberum worden de programmatische doelstellingen benoemd. Bij een Investeringsbesluit worden plan, programma en grondexploitatie definitief. Ten behoeve van besluitvorming worden verschillende programmascenario's uitgewerkt en financieel vertaald. De variatie zit primair in: marktsegment (sociaal, midden, duur), woninggrootte (tot 40, 40, 60, 80,100 m²) en uitpondscenario (15 jaar, 25 jaar, eeuwigdurend).

Monitoring

Voorstel 11

Tweemaal per jaar wordt aan de raadscommissie gerapporteerd over de stand van zaken van het Vereveningsfonds, de planvoorraad en de bouwproductie.

1. Inleiding

Visie

Amsterdam kent een groot tekort aan betaalbare huizen. De wachtlijsten zijn te lang, de huizenprijzen te hoog, woningen die vrij komen schieten omhoog in huurprijs of koopsom en te veel Amsterdammers zien zich genoodzaakt de stad te verlaten omdat ze geen geschikt huis kunnen vinden. De bouw van tienduizenden nieuwe en duurzame huizen is nodig om te voldoen aan de behoefte aan woonruimte. Het gaat niet alleen om heel veel meer huizen bouwen maar ook om de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt. Uit een recente enquête van OIS bleek dat 77% van de geënquêteerde Amsterdammers zich zorgen maakt over het tekort aan betaalbare huisvesting. Om die zorgen weg te nemen is verandering op de woningmarkt vereist, die dit college in gang wil zetten.

Woningbouwambitie

In de plannen van het college is 2025, het jaar dat Amsterdam 750 jaar bestaat, het ijkpunt om te bepalen wat voor stad we willen zijn: een stad met genoeg betaalbare woningen om een plek te bieden aan alle groepen Amsterdammers: jong en oud, arm en rijk, zelfstandig of kwetsbaar, startend op de woningmarkt of juist op zoek naar een andere, passende woning. Het college heeft er bewust voor gekozen om de lat hoog te leggen voor de komende zeven jaar, met een hoge bouwproductie van 52.500 woningen, gemiddeld 7.500 per jaar. Het college is zich er van bewust dat er een forse bouwambitie ligt, en dat het zeker niet eenvoudig zal zijn om de gestelde opgave uit te voeren. In historisch perspectief is een bouwproductie van gemiddeld 7.500 woningen per jaar alleen in de jaren '20 en '80 van de vorige eeuw gehaald en in deze eeuw in 2015 en (naar verwachting) in 2018. Het is dus een historisch hoge ambitie en dat in een tijd waarin de rol van de overheid beperkter is en die van de markt groter. Er zijn zeven vette jaren met grote economische voorspoed nodig om de woningbouwproductie te realiseren. Toch gaat het college deze uitdaging met opgestroopte mouwen aan.

Betaalbaarheid

Om de woningmarkt bereikbaar te houden voor alle groepen Amsterdammers, zet het college in op betaalbaarheid door een start bouw tot 2025 van 17.500 sociale huurwoningen door corporaties (per jaar gemiddeld 2.500) en 11.690 middeldure huurwoningen (per jaar gemiddeld 1.670). De Amsterdammers die daarop zijn aangewezen, zijn ook de woningzoekenden die het meest in de knel zitten op de oververhitte Amsterdamse woningmarkt. Daarnaast wil het college dat de betaalbare woningen ook betaalbaar blijven door middel van eeuwigdurende middeldure huur en verlenging van de uitpondtermijn van 15 naar 50 jaar voor particuliere sociale huurwoningen; dat de woningen duurzaam zijn; zorgen voor voldoende, passende woningen voor de verschillende doelgroepen: starters, ouderen, gezinnen, doorstromers, studenten, wooncoöperaties.

De bouwambities stellen het stadsbestuur voor een aantal dilemma's.

1. een robuust Vereveningsfonds zodat er ook in de toekomst gebouwd kan worden
2. de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van de nieuwe wijken
3. de investeringsmogelijkheden van de corporaties
4. de investeringsbereidheid van beleggers
5. de transformatie als bouwstroom
6. de prijsontwikkeling van de bestaande woningvoorraad.

In dit Woningbouwplan staan voorstellen hoe het college de forse woningbouwambitie wil realiseren.

2. De woningbouwambitie in het coalitieakkoord

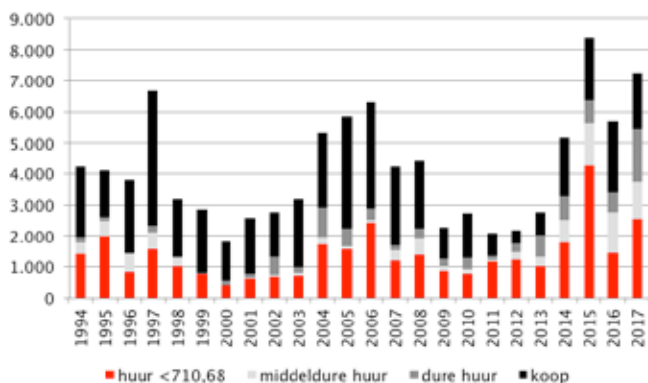
2.1 De woningbouwambitie

Het college heeft er bewust voor gekozen om de druk op de woningmarkt te verminderen door zoveel mogelijk woningen te laten bouwen. De woningbouwambitie 2018 tot 2025 is: Start bouw van 52.500 woningen, gemiddeld 7.500 woningen per jaar

Historisch hoge ambitie

De doelstelling van het college is ongekend hoog vanuit historisch perspectief. Een productie van 7.500 woningen per jaar is in de afgelopen 24 jaar slechts één keer gehaald in 2015. De verwachting is dat die ook in 2018 wordt gehaald. Het gemiddelde aantal was de afgelopen 24 jaar ca. 4.000 woningen per jaar.

Figuur 1: historisch perspectief in aanbouw genomen woningen 1994-2017



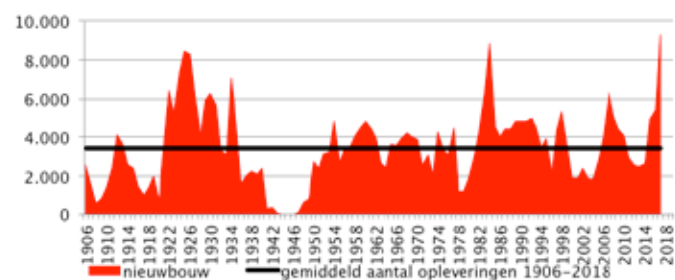
Sinds 1906 houdt Onderzoek Informatie en Statistiek de aantallen opgeleverde woningen bij.

Figuur 2 laat zien wat het verloop van de opgeleverde nieuwbouw in de periode 1906 tot 2018 is geweest. Het gemiddelde aantal opleveringen lag op 3.300 woningen. Zichtbaar in de grafiek zijn drie grote pieken in de jaren '20 en jaren '80 en nu. In de jaren '20 was de bouwproductie hoog als gevolg van een reactie op de revolutiebouw, de Woningwet, de opkomst van woningbouwverenigingen, annexaties, het Plan Zuid, bouwwehouders als Wibaut en De Miranda en grote gemeentelijke diensten als de Woningdienst en Publieke Werken.

In de jaren '80 betrof het de reactie op de suburbanisatie, de stadsvernieuwing met het bouwen voor de buurt principe, Schaefer, Van der Vlis, 100% gesubsidieerde bouw en gedecentraliseerde budgetten van het Rijk.

De huidige piek kan worden verklaard door de trek naar de stad, globalisering, duurzaamheid, groei van de werkgelegenheid, een veranderende economie, de innovatiehub, het grote aanbod van en diversiteit in kunst, cultuur en onderwijs, hoogrenderend vastgoed, lage rente. De rol van de overheid is nu initiërend, stimulerend en faciliterend. De rol van de markt is veel groter geworden.

Figuur 2: Opgeleverde woningen 1906 tot 2018



2.2 Planvoorraad 2018 tot en met 2024

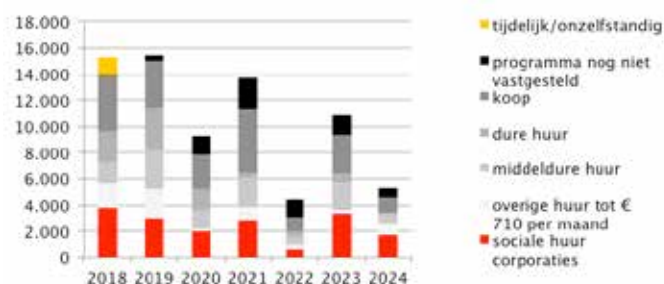
Woningbouw wordt vele jaren vooruit gepland. Gedurende die jaren wordt er in verschillende fases gewerkt aan ruimtelijke projecten waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Dat leidt tot een planvoorraad aan woningen.

Het vorige college stelde als doel om ook na 2018 een woningbouwproductie van 5.000 woningen per jaar mogelijk te maken. Daartoe is het Actieplan Woningbouw 2014-2018 opgesteld waaruit onder meer de nota Ruimte voor de stad / Koers 2025 is voortgekomen. Er zijn diverse acties uitgevoerd om de productie te versnellen, te verhogen en nieuwe plannen te ontwikkelen. Een deel van die plannen is de afgelopen bestuursperiode vastgesteld met een programma en een deel moet nog worden vastgesteld. Dit zijn plannen waarbij de gemeente het initiatief neemt om te komen tot bouwrijpe grond om die vervolgens uit te geven. De woningen worden gebouwd door corporaties en ontwikkelaars. Het vaststellen van plannen 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. Voor de meeste van deze particuliere plannen wordt geen investeringsbesluit genomen. Deze particuliere ontwikkelingen volgen een ander proces dan de gemeentelijke plannen en kunnen snel ontstaan en worden uitgevoerd. Deze plannen zorgen voor een grote dynamiek in de planvoorraad.

Voor plannen waarvoor de gemeente grond uitgeeft, worden investeringsbesluiten voorgelegd aan de Raad. Daarin wordt onder meer vastgesteld hoeveel woningen in welk segment worden gebouwd en welke investeringen daarvoor nodig zijn. Hieronder wordt een beeld gegeven van de gemeentelijke en particuliere planvoorraad met als peildatum 8 oktober 2018.

Figuur 3: overzicht planvoorraad naar segment 2018-2024
(bron: Basisbestand oktober 2018)



In figuur 4 staat aangegeven voor hoeveel woningen en in welk segment een investeringsbesluit is vastgesteld en voor hoeveel woningen dat (nog) niet zo is.

Figuur 4: planvoorraad 2018 tot en met 2024 met investeringsbesluit, nog geen investeringsbesluit en overige plannen (particulier/transformatie) peildatum 8 oktober 2018

	investeringsbesluit	nog geen ib	overige plannen	totaal
sociale huur corporaties	10.279	4.137	2.869	17.285
sociaal overig	4.103	166	2.644	6.913
middeldure huur	6.913	2.395	2.509	11.817
dure huur	5.528	555	2.498	8.581
koop	14.465	2.823	3.177	20.465
nog geen programma vastgesteld	1.649 ¹	5.450	933	8.032
totaal	42.937	15.526	14.630	73.093

De figuren 3 en 4 laten zien dat de planvoorraad per 8 oktober 2018 ongeveer 73.000 woningen bevat. Voor ca. 43.000 woningen zijn investeringsbesluiten vastgesteld en voor ca.15.500 woningen zijn (nog) geen investeringsbesluiten vastgesteld.

In de planvoorraad zitten ca. 15.000 woningen die geheel door particulier initiatief worden ontwikkeld vooral door transformatie van bestaande panden. Voor die particuliere plannen

wordt geen investeringsbesluit door de gemeente vastgesteld. Ook voor particuliere plannen geldt het uitgangspunt van 40% sociale huur, 40% middeldure en 20% dure huur en koop. Het programma voor particuliere plannen wordt uiteindelijk wel vastgelegd in afspraakbrieven of contracten.

De ervaring leert dat er altijd plannen doorschuiven en dat het niet realistisch is om uit te gaan van een slagingspercentage van 100%. Daarom wordt hier gerekend met een slagingspercentage van 75%² over een periode van zeven jaar. Een dergelijk hoog slagingspercentage is haalbaar omdat de meeste projecten gepland staan voor de eerste jaren en er voor ca. 43.000 woningen al een investeringsbesluit is. Ook als deze plannen vertragen, zijn ze nog steeds haalbaar binnen de periode van zeven jaar.

Bij deze conclusie hoort een stevig voorbehoud. De hoge bouwproductie van de afgelopen vier jaar is te danken aan de economische groei, de populariteit van Amsterdam met de bijbehorende grote woningvraag. Ook lagen er veel plannen klaar die tijdens de crisis waren stil gelegd en snel konden worden opgepakt. Marktpartijen willen graag investeren in Amsterdam. Hoe lang de economische groei voort blijft duren, is koffiedik kijken. Dat de groei een keer omslaat, is onvermijdelijk, maar wanneer en hoe diep de terugval zal zijn, is niet bekend.

Het sturen op start bouw van de taakstelling is de afgelopen vier jaar succesvol gebleken. Dat gebeurde onder meer door een andere organisatie van gebiedsontwikkeling, de invoering van één planningsysteem in de hele stad en de scrummethode waarbij alle projecten worden gevolgd op te behalen mijlpalen per jaar.

Conclusie woningbouwambitie in relatie tot de planvoorraad Gegeven de planvoorraad van 73.000 woningen moet een productie van 52.500 woningen mogelijk zijn, mits de huidige, gunstige economische omstandigheden 7 jaar lang aanhouden.

Wat in gang is gezet aan planvorming behoeft focus op de uitvoering.

De economische ontwikkeling is bepalend voor het resultaat. De economie draait nu op volle toeren, de rente is nog laag maar de bouwkosten stijgen. De grenzen aan ambtelijke capaciteit en die van de bouwende partijen en leveranciers van bouwmaterialen zijn van invloed op het tempo. Het wordt een zware klus waar het college zich maximaal voor in zet.

¹ In oude investeringsbesluiten, bv voor Buiksloterham, is een programma vastgelegd van 70% vrije sector waaronder destijds ook de middeldure huur- en middeldure koopwoningen vielen.

² Er wordt vaak gerekend met een jaarlijks slagingspercentage, dat veel lager ligt. Zo is de verwachting dat ongeveer 50% van de projecten die gepland staan voor 2018 in dat jaar gerealiseerd wordt. Omdat hier gerekend wordt met een periode van 7 jaar kunnen we uit gaan van een hoger slagingspercentage, dat in vergelijking met de berekeningen van Ruimte en Duurzaamheid voor lange termijn prognoses aan de voorzichtige kant is.

2.3 Ambitie bouw sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen

Om de woningtekorten voor de laagste en middeninkomens de komende zeven jaar te verlichten zet het college in op een hoge bouwproductie én op een hoog aandeel betaalbare woningen in het sociale en middeldure huursegment.

De ambitie is:

- 17.500 sociale huurwoningen te bouwen door corporaties, gemiddeld 2.500 per jaar
- 11.690 middeldure huurwoningen, gemiddeld 1.670 per jaar.

Uit de planvoorraad 2018 t/m 2014 (figuur 4) blijkt dat er 17.285 sociale huurwoningen door corporaties zijn gepland en ca. 7.000 sociale huurwoningen in particuliere plannen. Samen ca. 24.000 sociale huurwoningen. Dat is voldoende om de ambitie van 17.500 sociale corporatiewoningen te halen, mits in particuliere plannen wordt gestuurd op een rol voor de corporaties en de corporaties over voldoende investeringskracht kunnen beschikken.

In de planvoorraad zitten 11.817 middeldure huurwoningen. Dat is net voldoende voor de ambitie van 11.690 middeldure huurwoningen. In de 8.000 geplande woningen zonder vastgesteld programma (bijvoorbeeld Sloterdijk I-Zuid, Verdi en Amstelkwartier 3de fase) wordt ruimte gezocht om de planvoorraad middeldure huur te vergroten. Daarbij wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 40-40-20.

2.4 Conclusies haalbaarheid productieambities

- De planvoorraad van ca. 73.000 woningen is, rekening houdend met een hoog slagingspercentage van 75% en 7 jaar aanhoudende gunstige economische omstandigheden, voldoende om de start bouw van 52.500 woningen tot 2025 mogelijk te maken.
- De planvoorraad sociale huurwoningen door corporaties is ca. 17.000 woningen, inclusief 900 tijdelijke sociale huurwoningen. Dat is nog niet voldoende om de start bouw van 17.500 sociale huurwoningen door corporaties mogelijk te maken. Als de ca. 7.000 particuliere sociale huurwoningen zoveel mogelijk bij corporaties worden ondergebracht is de planvoorraad van ca. 24.000 voldoende.
- De planvoorraad sociale huurwoningen door corporaties kan verder worden opgevoerd. De gemeente ondersteunt de corporaties (in de fase van planvorming en onderhandelingen) actief bij het verwerven van posities bij particuliere ontwikkelingen en transformaties. De nieuw te bouwen woningen in ontwikkelbuurten zitten nog niet in de planvoorraad. Daarnaast verkennen de corporaties een sprintprogramma. Dit betreft de mogelijkheden voor het op korte termijn toevoegen van woningen bij de herontwikkeling van eigen bezit (meer kleinschalig). Voor ca. 8.000 woningen is nog geen programma vastgesteld, daar zit deels potentie voor meer sociale corporatiewoningen.
- De planvoorraad middeldure huurwoningen is ca. 11.800 woningen, dat is net voldoende om de start bouw van 11.690 woningen mogelijk te maken. Het programma middeldure huur kan worden opgevoerd door de potentie in ontwikkelbuurten. Voor ca. 8.000 woningen is nog geen programma vastgesteld, daar zit deels potentie voor meer middeldure huurwoningen.
- De bouwproductie ligt nu op een historisch hoog niveau. Dat is vooral te danken aan het gunstige economische tij. Hoelang dat tij gunstig blijft, is ongewis. De hoge productie begint zijn tol te eisen: de gemeente, de bouwende partijen en leveranciers van bouwmaterialen zitten qua capaciteit op de toppen van hun kunnen. Om de productie-ambitie te halen moet de focus liggen op uitvoering van de planvoorraad.

3. Doelgroepen

Amsterdam wil meer betaalbare woningen met een accent op sociale huur en middensegment. Binnen de totale bouwproductie is ruimte voor woningen voor diverse doelgroepen. In de afgelopen bestuursperiode zijn specifieke bouwdoelstellingen geformuleerd voor studenten en jongeren, voor zelfbouw, statushouders en kwetsbare groepen. Het huidige coalitieakkoord bevat alleen een concrete doelstelling voor studenten en jongeren.

De woningen bestemd voor specifieke doelgroepen zijn onderdeel van de totale woningbouwambitie van het college en komen daar dus niet bovenop.

Binnen de gemeente zijn verschillende programmateams actief die ook jaarlijks rapporteren over de voortgang, waaronder nieuwbouw. Het betreft het team zelfbouw, team jongeren- en studentenhuysvesting, team ouderenhuisvesting en team kwetsbare groepen.

3.1 Zelfbouw

Op 14 februari 2018 heeft de Gemeenteraad gesproken over de toekomstvisie "Zelfbouw in Amsterdam". Daarbij is een motie aangenomen die vraagt om het benoemen van een concrete realistische taakstelling voor zelfbouw voor de komende jaren (motie 211).

Zelfbouw heeft zich in de praktijk bewezen als volwaardig woningbouwsegment met positieve effecten op woningdifferentiatie en leefklimaat. Zelfbouw is bovendien een katalysator voor de ontwikkeling van nieuwe locaties. Daarnaast is er substantiële vraag naar dit type woning.

Gegeven de hoge bouwambitie en de toegenomen vraag naar bouwgrond is ook bij zelfbouw verdichting uitgangspunt. Zelfbouw zal meer (gebieds)specifiek worden ingezet. Daarbij kan worden gedacht aan het aanjagen van nieuwe gebiedsontwikkeling, het zorgen voor een gevarieerd aanbod van bouwvormen en het bevorderen van doorstroming uit de buurt.

Om de mogelijkheden voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 modaal te vergroten zal de focus meer worden gericht op collectieve bouw. Dit sluit tevens aan op de opgave in hoge dichtheden te bouwen.

Gegeven de nadruk op meer betaalbare woningen, het beperkte aandeel dure woningen in nog vast te stellen plannen en in lijn met het gemeentelijke zelfbouwaanbod van voorgaande jaren, is het voorstel om uit te gaan van een doelstelling van 350 woningen per jaar via gemeentelijke gronduitgifte (en /of het aanbieden van gemeentelijk vastgoed).

Onderdeel van de doelstelling van 350 woningen is dat een substantieel aantal woningen door wooncoöperaties wordt gerealiseerd en door particuliere partijen in transformatiegebieden.

Zelfbouw bevat meer dan de door de gemeente gefaciliteerde ontwikkelingen. Zelfbouw is ook mogelijk op locaties in eigendom of erfpacht bij andere partijen. Omdat de gemeente beperktere sturing heeft op deze opgave dan via gemeentelijke gronduitgifte wordt de rol van het zelfbouwteam die van expertteam gericht op stimulering van zelfbouw.

3.2 Jongeren en studenten

Het college zet voor de periode 2019-2022 in op het realiseren van 10.500 woningen voor studenten en jongeren in de MRA regio. Het gaat zowel om permanente zelfstandige woningen als onzelfstandige en tijdelijke woningen. Nieuw is dat de opgave in regionaal perspectief is geplaatst.

Amsterdam heeft samen met de gemeenten binnen de MRA een plan van aanpak gemaakt voor woonstarters.

Er is draagvlak om studentenhuysvesting regionaal op te pakken. Studenten komen vanuit het hele land en ook van buiten Nederland. De huysvesting van jongeren is primair een lokale opgave.

De planvoorraad studentenhuysvesting in de regiogemeenten omvat ca. 1.500 woningen.

Voor de gemeente Amsterdam resteert een opgave van 9.000 woningen in vier jaar.

Het college zet in op betaalbaarheid om te zorgen dat woningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de doelgroep. Daarbij worden twee grenzen gehanteerd. Die voor studenten en jongeren tot 23 jaar (maximumhuur € 417 per maand, prijspeil 2018) en die voor jongeren en studenten tussen de 23 en 28 jaar (maximumhuur € 597 per maand, prijspeil 2018). Betaalbaarheid wordt vastgelegd in afspraken met corporaties en ontwikkelaars. Bij nieuwe gemeentelijke uitgaven is betaalbaarheid 100% gegarandeerd.

De woningen worden bij voorkeur gerealiseerd door woningcorporaties. De Key bouwt voor starters in brede zin (studenten en jongeren). Duwo is een pure studentenhuysvester.

In het kader van de nieuwe samenwerkingsafspraken zullen in 2019 nadere afspraken worden gemaakt met de corporaties over aantallen, betaalbaarheid en het aandeel voor internationale studenten. Bovendien wordt ingezet op een groter aandeel woningen met gedeelde voorzieningen (groepswooningen, onzelfstandige woningen).

De afgelopen jaren heeft particuliere transformatie een grote bijdrage geleverd aan het halen van productiedoelstellingen. Het bouwen van kleine, betaalbare woningen is een rendabel product. In de huidige planvoorraad zitten 7.000 particuliere sociale huurwoningen die voor een deel voor studenten en jongeren zijn bedoeld. De gemeente ondersteunt de corporaties actief bij het verwerven van posities bij particuliere ontwikkelingen en transformaties.

3.3 Eenpersoonshuishoudens

In Amsterdam staan veel kleine woningen en worden ook veel kleine woningen gebouwd. Op deze manier wordt ingespeeld op de toename van eenpersoonshuishoudens in Amsterdam. Het college wil het gesprek aangaan met ontwikkelaars en corporaties over het realiseren van nieuwe woonconcepten voor alleenstaanden, waarbij meerdere voorzieningen worden gedeeld door bewoners van het hele gebouw.

3.4 Gezinnen

We willen gezinnen die bewust kiezen voor de stad een plek blijven bieden en zorgen dat nieuwbouw voor hen geschikt is, zeker als dit de doorstroming bevordert. We doen dit niet alleen door grotere woningen te bouwen, maar ook door corporaties en ontwikkelaars uit te dagen met creatieve woningindelingen te komen die kleiner wonen geschikt maken voor gezinnen.

De Gemeenteraad heeft het college in de moties 925 van lid Boomsma en motie 1540 van de leden Moorman, Nuijens, Van Lammeren en Van Soest verzocht om gezinnen voor de stad te behouden en nadrukkelijk ook voor gezinnen te bouwen. In de beantwoording van de moties (12 september 2018) onderstreept het college het belang van gezinnen in de stad en zegt toe te zorgen voor voldoende gezinswoningen. Ook in nieuwe gebieden moet sprake zijn van een gemengde stad met ruimte voor verschillende doelgroepen. Per nieuw ruimtelijk project worden door het college niet alleen besluiten voorgelegd over het bouwvolume en het aantal woningen, maar ook over de verdeling over marktsegmenten en over de mate waarin voor gezinnen wordt gebouwd.

Het Actieplan Meer Middeldure Huur heeft op grond van stedelijke behoefte, de indicatieve uitspraak gedaan dat 25% van de te bouwen woningen geschikt moet zijn voor gezinnen. Per ruimtelijk project zal het aandeel gezinswoningen concreet worden bepaald. Gezinswoningen zijn woningen met een minimale grootte van 70 m².

Met de Amsterdamse woningcorporaties zullen in 2019 nieuwe samenwerkingsafspraken worden gemaakt. Een van de gespreksonderwerpen is de specifieke doelgroep van sociale huur. Voor wie moet waar worden gebouwd en wat betekent dat voor de woninggrootte?

De bouwproductie wordt jaarlijks gemonitord op woninggrootte (per marktsegment).

3.5 Ouderen

Het college werkt aan een nieuw stedelijk programma ouderenhuisvesting 2019-2022, waarin het bestaande programma met kracht wordt doorgezet.

Voor de zomer zijn gesprekken gevoerd met stadsdelen, stedelijke ouderenorganisaties, zorgaanbieders en de Amsterdamse woningcorporaties.

Samen met de vastgestelde prioriteiten in de Voortgangsrapportage Ouderenhuisvesting 2017 heeft het overleg voldoende bouwstenen opgeleverd voor het nieuwe programma.

Er zijn principeafspraken met stadsdelen gemaakt om het programma te koppelen aan de uitvoeringsprogramma's voor de 22 deelgebieden van de stad.

Het nieuwe plan wordt begin 2019 gepresenteerd in de raadscommissie Wonen en Bouwen.

In het nieuwe plan wordt ingezet op verschillende vormen van "geclusterd wonen voor ouderen". Dit kan zowel in de bestaande voorraad worden gerealiseerd (bijvoorbeeld na transformatie van leegkomende verpleeg- en verzorgingshuizen of na ingrijpende renovatie van bestaande woonblokken) als in de nieuwbouw. Er is volgens ABF-research behoefte aan geclusterde woningen in zowel de sociale huur als de middeldure huur. Aan geclusterde woningen in de koopsector is weinig behoefte.

In de huidige praktijk wordt het programma sociale huur in de nieuwbouw samen met de corporaties ingevuld. Daarbij wordt in specifieke wijken ingespeeld op de behoeften die er zijn in buurten. Zo zijn er reeds plannen in stadsdeel West van Eigen Haard om groepswoningen te bouwen voor allochtone ouderen.

In de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties worden afspraken gemaakt over de inzet voor een gedifferentieerd programma. Vanuit een gedeelde, integrale visie kan dan worden bepaald hoeveel wordt ingezet op geclusterd wonen voor ouderen en op welke wijze dat wordt ingevuld. Daarmee is draagvlak voor de taakstelling verzekerd. Nieuw is een inzet op geclusterd wonen in het middensegment. De mogelijkheden daartoe worden verkend.

Aanpasbaar bouwen is in Amsterdam de regel (90%).

3.6 Kwetsbare groepen

Het college wil de wachtlijst voor kwetsbare groepen verkorten. De inzet is personen uit de kwetsbare groepen zoveel mogelijk overal in de stad te huisvesten en concentraties te voorkomen.

Voor de te huisvesten statushouders zijn en worden diverse tijdelijke complexen gebouwd en wordt gemeentelijk vastgoed getransformeerd tot woningen.

Met de woningcorporaties is afgesproken dat zij 30% van de vrijkomende woningen toewijzen aan kwetsbare groepen. Nieuwbouwwoningen tellen hierin mee. Het is echter niet zo dat in elk nieuwbouwcomplex 30% van de sociale huur bestemd is voor kwetsbare groepen. Dat zou een te grote concentratie opleveren ten opzichte van bestaande buurten. Het college vindt een extra inspanning in de nieuwbouw voor kwetsbare groepen niet verstandig en dat is gecommuniceerd met de commissie Wonen en Bouwen van 12 september 2018 (in het kader afdoening motie 1245 van leden Nuijens en Poorter).

Een extra inspanning is wel onderwerp van gesprek met de corporaties

De urgentie van de opgave heeft geleid tot innovatieve woonconcepten, waarbij corporaties en zorgaanbieders vanaf het begin samenwerken aan een goede inpassing en zorg. Denk aan de plannen van Eigen Haard voor complex Z1 in Amsterdam Noord ("Eigen Thuis"). Het college wil hierop voortbouwen en afspraken maken met corporaties en zorgaanbieders over nieuwe woonconcepten.

3.7 Maatschappelijke professionals

Het college wil de mogelijkheden verruimen om in ieder geval leraren en verpleegkundigen voorrang te geven in sociale huur en de middeldure huur. Het gaat primair om een verdeelings- en toewijzingsvraagstuk.

In 2018 is hiermee enige ervaring opgedaan.

De gemeente is in januari 2018 een pilot gestart om 100 tijdelijke woningen voor studenten en jongeren met voorrang toe te wijzen aan startende leraren. Daartoe zijn afspraken gemaakt met corporaties die in 2018 woningen opleveren. Er is gebruik gemaakt van het experimenteerartikel in de Huisvestingsverordening.

De gemeente heeft daarnaast de onderwijskoepels voor primair en voortgezet onderwijs in contact gebracht met Wonom die daarop 30 woningen in een complex middeldure huur heeft aangeboden aan leraren.

Op deze wijze heeft (recent opgeleverde) nieuwbouw een bijdrage geleverd aan het oplossen van het tekort aan leraren voor Amsterdamse scholen.

Het college wil doorgaan met het experiment en doorgaan met het faciliteren van gesprekken tussen werkgevers en beleggers van middeldure huurwoningen om woningen met voorrang aan te bieden aan specifieke beroepsgroepen. Deze voornemens maken deel uit van het "Actieplan integrale aanpak tekort maatschappelijke professionals".

3.8 Conclusies

De woningbouwopgave is niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief. Amsterdam moet er mooier op worden, duurzamer en huisvesting bieden aan alle groepen in de stad. De kwalitatieve ambities worden evenals de kwantitatieve programmering per project gewogen en vorm gegeven.

Voor de doelgroepen jongeren en studenten, ouderen, kwetsbare groepen en zelfbouwers zijn programmateams ingesteld. De opgaves moeten een plek krijgen in de gebiedsontwikkeling als het gaat om nieuwbouw en in de bestaande voorraad.

De aantallen nieuw te bouwen woningen voor doelgroepen komen niet bovenop de ambitie van 52.500 woningen maar zijn daarin opgenomen.

4. Dilemma's, overwegingen en mogelijkheden

Het college wil in 7 jaar tijd 52.500 woningen in aanbouw nemen. Dit is vanuit historisch perspectief een gigantische opgave. Toch gaat het college ervoor. Het college zet bovendien niet alleen in op tempo maar ook op kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid.

Door optimaal gebruik te maken van de huidige gunstige omstandigheden kunnen we naar verwachting heel ver komen. We zullen als gemeente wel verstandig moeten opereren in de gebiedsontwikkeling en richting marktpartijen en corporaties. Daar gaat dit hoofdstuk over.

De uitdaging is veel te bouwen in hoge dichtheden met aandacht voor de kwaliteit van woningen, openbare ruimte, duurzaamheid en bereikbaarheid. We bouwen nu aan de wijken van de toekomst en kijken bewust verder dan een bestuursperiode van 4 jaar. We willen als stad ook na 2021 werken aan groei en verstedelijking. Gebiedsontwikkeling doorloopt meerdere bestuursperiodes en fasen. Soms kan worden voortgebouwd op successen (IJburg, Zeeburgereiland, Noordelijke IJ-oever, Houthaven en Zuidas), soms kan worden geogst (Overamstel en Amstel III) en soms staan we aan het begin (Havenstad).

We werken als gemeente nadrukkelijk samen met corporaties, marktpartijen en groepen van burgers (zelfbouw). Bij een gezamenlijke focus op de betaalbaarheid voor de lange termijn kunnen goede resultaten worden behaald.

De gemeente investeert fors in gebieden en locaties om de woningbouwambitie waar te maken, maar wil nadrukkelijk ook in latere perioden kunnen blijven investeren. Dus aandacht voor het robuust houden van het Amsterdamse Vereveningsfonds is absoluut noodzakelijk.

In deze paragraaf worden de belangrijkste dilemma's weergegeven. De ambities op het punt van hoge bouwproductie, duurzaamheid en betaalbaarheid kunnen op gespannen voet staan met:

- a. Toekomstbestendige, duurzame wijken
- b. Robuust Vereveningsfonds
- c. Investeringsmogelijkheden woningcorporaties
- d. Investeringsbereidheid (institutionele) beleggers
- e. Transformatie als bouwstroom.

Tot slot wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de prijsontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en beleidsontwikkelingen op rijksniveau. De gemeentelijke ambities op het punt van betaalbaarheid zijn sterk verbonden met de gespannen woningmarkt en het ontbreken van een regulering van de vrije sector.

Het college wil stringente eisen stellen aan de nieuwbouw om te voorkomen dat woningen na korte duur worden onttrokken aan het middensegment of aan het gereguleerde huursegment. Aanpassing van landelijke regelgeving is absoluut noodzakelijk, omdat die betrekking heeft op de hele woningvoorraad en daardoor een veel groter effect kan sorteren.

4.1 Toekomstbestendige, duurzame wijken

De gemeente zet met haar strategie in op gedifferentieerde woonmilieus in hoge dichtheid met een mix van voorzieningen en werkruimten (Koers 2025).

Amsterdam wil een gemengde, inclusieve stad zijn.

Nieuwbouw moet dus ruimte bieden aan alle inkomenscategorieën en elk type huishouden. De plannen moeten bovendien van goede kwaliteit en duurzaam zijn. Het gaat dan zowel om stedenbouw en architectuur openbare ruimte en groen, bereikbaarheid, woningdifferentiatie en woningplattegronden en voorzieningen (onderwijs, zorg, sport etc.). We maken complete nieuwe, duurzame wijken, ook in transformatiegebieden.

Duurzaamheid en energietransitie vormen een speerpunt voor het college. Het college heeft de ambitie de CO₂ uitstoot terug te dringen met 55% in 2030 en 95% in 2050. Amsterdam stelt daarom bovenwettelijke eisen aan energieprestaties van gebouwen en daagt de markt uit om energiepositief en circulair te bouwen. De ambities zijn en worden concreet zichtbaar in de ruimtelijke projecten door aardgasvrij te bouwen en nieuwe vormen van sanitatie, stroom- en warmteopwekking (en opslag), afvalinzameling, rainproof en mobiliteit als dienst toe te passen. Aan duurzaamheidsambities worden geen concessies gedaan.

Het realiseren van kwalitatief goede toekomstbestendige gebieden met een gedifferentieerd woningaanbod met ruimte voor gezinnen en grotere woningen vraagt om verdien capaciteit bij zowel gemeente als ontwikkelende partijen. De gemeente moet in staat zijn om negatieve met positieve grondexploitaties te verevenen en voor ontwikkelende partijen geldt dat er een positieve businesscase moet zijn.

Een woningbouwprogramma van 40-40-20 heeft ten opzichte van de oude 30-70 als effect dat er relatief veel kleine woningen komen. De wat grotere woningen in het middensegment kunnen onder de huidige marktomstandigheden niet marktconform worden verhuurd of verkocht. De gemeente ontvangt minder grondopbrengsten waardoor er minder ruimte is om uitvoering te geven aan extra kwalitatieve wensen op

het gebied van stedenbouw, architectuur, openbare ruimte, groen, parkeren en duurzaamheid. Voor ontwikkelaars geldt dat er minder verdienend vermogen is om plannen rond te rekenen, dan bij een programma met meer marktwoningen.

Het college wil een grote inzet op betaalbaarheid, maar wil niet terug naar het ontwikkelen van de monofunctionele, eenzijdige wijken die in de jaren 1945-1985 zijn gerealiseerd in Nieuw West, Noord en Zuidoost, zoals bijvoorbeeld de Venserpolder in Zuidoost begin jaren tachtig. Deze woonwijken hebben lange tijd naar ieders tevredenheid gefunctioneerd, maar zijn de laatste 25 jaar onderhevig aan vernieuwingsplannen. De buurten zijn en worden aantrekkelijker gemaakt voor meerdere huishoudens door verdichting, functiemenging, investeringen in de openbare ruimte en meer woningdifferentiatie. In ontwikkelbuurten wordt ingezet op kwaliteitsverbetering, verdichting en een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Voor de betrokken buurten zullen samen met corporaties en bewoners eindbeelden worden geformuleerd. Deze fungeren als basis voor de programma's in deelgebieden.

Conclusie

De bouwproductie van de laatste dertig jaar heeft een grote bijdrage geleverd aan het succes van het stedelijk wonen in Amsterdam. In de stadsvernieuwing en bij in- en uitbreiding (Oostelijk Havengebied, Sloten en IJburg) is kwalitatief goed gebouwd waardoor steeds meer gezinnen in de stad zijn blijven wonen.

Amsterdam staat voor de opgave om kwalitatief goede gemengde en duurzame woonwijken te bouwen die voor een substantieel deel betaalbaar zijn en blijven. Een programma van 40-40-20 is daarbij uitgangspunt. Bij besluitvorming over concrete projecten zal een eventueel dilemma in de programmering aan de orde worden gesteld.

4.2 Betaalbare nieuwbouw en een robuust Vereveningsfonds

Het college wil nadrukkelijk dat ook na deze collegeperiode de gebiedsontwikkeling op peil blijft. Daartoe is het nodig dat ook na deze periode grondexploitaties gedekt kunnen worden uit het Vereveningsfonds. Voorwaarde is dat het saldo van de totale portefeuille aan grondexploitaties niet negatief is. Bij een structureel verliesgevende portefeuille is het immers niet mogelijk de ruimtelijke ambities vanuit het Vereveningsfonds te blijven bekostigen. Het Vereveningsfonds moet bovendien crisisbestendig zijn.

De huidige portefeuille van het Vereveningsfonds kent per saldo positieve grondexploitaties. De portefeuille bestaat hoofdzakelijk uit plannen met een programma van vóór de woonagenda 2025. In deze eerder vastgestelde plannen zijn meer marktwoningen opgenomen dan nu in nieuwe plannen worden opgenomen (veelal 30% sociaal en 70% markt).

Hoewel het saldo van een grondexploitatie sterk afhangt van de specifieke kenmerken van een gebied, kan grofweg gesteld worden dat het saldo van alle grondexploitaties zich in de huidige marktomstandigheden rondom 0 begeven, uitgaande van een programmering van 40-40-20.

Betaalbaarheid

In paragraaf 2 is ingegaan op de programmatische doelstellingen van het college. De conclusie was dat er met aanvullende maatregelen voldoende planvoorraad is om de kwantitatieve doelstellingen voor sociale huur en middeldure huur waar te maken. Daarnaast zet het college in op het eeuwigdurend maken van middeldure huurwoningen en op behoud van particuliere sociale huurwoningen voor een periode van 50 jaar. Eeuwigdurende middeldure huur betekent een aanscherping van de voorwaarden van het Actieplan Meer middeldure huurwoningen dat door de raad in juni 2017 is vastgesteld. In het actieplan is opgenomen dat de woningen na 25 jaar mogen worden uitgepond. Alle nieuwe overeenkomsten die sindsdien met marktpartijen worden gesloten gaan daarvan uit. De uitpondtermijn voor sociale huurwoningen van particulieren is nu 15 jaar. Het college wil die verlengen naar 50 jaar om te voorkomen dat er na 15 jaar geen sociale huurwoningen in transformatiegebieden staan.

Betaalbaarheid heeft een prijs. Uitgaande van een voor marktpartijen sluitende businesscase zal de gemeente minder grondopbrengsten kunnen inboeken bij nieuwe uitgaven of bij wijziging van het erfpachtrecht. Bij ontwikkeling op eigen grond kan de gemeente minder kosten verhalen op de ontwikkelende grondeigenaar.

De derving van grondopbrengsten wordt veroorzaakt door het verbod op uitpanden (middeldure huur) en uitstel van uitpanden (particuliere sociale huur). Bovendien is de vastgoedwaarde lager doordat de gekapitaliseerde huurwaarden lager zijn. Huurontwikkelingen zijn begrensd en de wat grotere woningen worden marktcontrair verhuurd. Op basis van de in de gemeente toegepaste residuele grondwaardemethodiek resulteert dat in veel langere grondwaarden omdat de bouwkosten gelijk blijven.

Financieel effect eeuwigdurende middeldure huur

In deze alinea wordt aangegeven wat het effect is als middeldure huurwoningen eeuwigdurend middelduur blijven en niet mogen worden uitgepond. Het verschil in grondwaarde met de huidige uitpondtermijn van 25 jaar is in de praktijk afhankelijk van de te realiseren woninggrootte en van de marktpotentie van het gebied (in VON-prijzen).

Bij een woning van 50 m² moet worden gerekend met een derving aan grondopbrengsten van € 20.000 tot € 40.000 per woning. Bij een grotere woning van 70 m² loopt dit verschil verder op tot € 75.000 per woning.

Onder de aanname dat 75% van de woningen een grootte heeft van 50 m² en 25% een grootte van minimaal 70 m² ont-

staat een derving van € 30.000 tot € 50.000 per woning. De aanscherping tot eeuwigdurend middeldure huur leidt bij een programma van 1.670 woningen tot een lagere grondopbrengst van € 50 miljoen tot € 80 miljoen per jaar. Bij een periode van 7 jaar gaat het in theorie om lagere grondopbrengsten van € 350 tot € 560 miljoen.

Financieel effect verlenging uitpondtermijn van particuliere sociale huur van 15 naar 50 jaar

Een uitpondtermijn van 50 jaar heeft ten opzichte van de huidige 15 jaar een groot financieel effect. De woningen kunnen pas op zeer lange termijn worden verkocht en de huur wordt in die tussentijd begrensd doordat de woningen tot het gereguleerde segment blijven behoren.

Het verschil in residuele grondprijs is afhankelijk van de locatie, maar is te stellen op € 1.000 per m². Bij een gemiddelde woninggrootte van 40 m² betekent dit een inkomstenderving van indicatief € 40.000 per woning.

De huidige planvoorraad sociale particuliere huur omvat ca. 7.000 woningen. Het effect bedraagt dan in theorie € 280 miljoen.

De financiële effecten van eeuwigdurende middeldure huur en particuliere sociale huur voor 50 jaar slaan neer in grondexploitaties. Grondexploitaties worden negatiever of minder positief. Ze hebben daarmee een groot financieel effect op de vereveningsruimte en het Vereveningsfonds, althans wanneer de maatregelen van toepassing worden verklaard.

Vereveningsfonds

Het gemeentelijke Vereveningsfonds wordt gevoed met de baten uit positieve grondexploitaties en zijn bedoeld voor (onrendabele) investeringen en projecten in gebiedsontwikkeling en de stad.

Daarbij is het van belang om een onderscheid te maken tussen projecten die in uitvoering zijn en toekomstige projecten. Het Vereveningsfonds moet de projecten die in uitvoering zijn financieel kunnen dragen. Dit betekent dat voorinvesteringen waartoe de raad reeds heeft besloten daadwerkelijk zijn gedekt (reservering), dat tekorten van negatieve grondexploitaties zijn genomen (voorziening), en het fonds voldoende van omvang is om risico's af te dekken (weerstandsvormogen). Na de economische crisis van 2008 zijn spelregels opgesteld die ervoor zorgen dat de gemeente nooit in een situatie komt dat ze niet aan haar verplichtingen kan voldoen.

Complexer ligt het bij aanstaande en toekomstige plannen. Een robuust Vereveningsfonds vergt op zijn minst dat het saldo van toekomstige projecten en grondexploitaties minimaal nul is. Of het saldo daadwerkelijk naar nul gaat, is afhankelijk van de inhoudelijke ambities van het college en de aard van de locaties die in ontwikkeling worden genomen. Vanuit het fondsbeheer wordt ermee rekening gehouden dat

ontwikkelbuurten en de meeste transformatiegebieden een tekort op de grondexploitatie met zich meebrengen, dit is afgezien van de extra eisen rond betaalbaarheid. Of een concrete grondexploitatie positief of negatief is, hangt af van de ambities en de specifieke lokale omstandigheden. De grondkosten voor een locatie vormen min of meer een gegeven, maar de opbrengsten kunnen sterk variëren door te schuiven met het woningbouwprogramma (segmenten, woninggrootte en uitpondtermijnen).

Ook als het saldo van de grondexploitaties zich structureel rondom de 0 begeeft, moet het fonds te allen tijde de ruimte bieden om grote voorinvesteringen te doen voor aankomende nieuwe gebiedsontwikkeling. Bij grondexploitaties gaat de kost voor de baat uit en conform de spelregels moeten voor de grote voorinvesteringen reserveringen worden getroffen in het Vereveningsfonds. Het gaat dan om zaken als het opspuiten van land, verwervingen en de aanleg van infrastructuur. Daarvoor is structureel € 100 miljoen aan vrije vereveningsruimte nodig.

Vereveningsruimte (inclusief Zuidas)

Het college staat voor een robuust Vereveningsfonds en dat vraagt om monitoring. Twee keer per jaar vindt een integrale actualisatie plaats van alle actieve grondexploitaties van Grond & Ontwikkeling, stadsdelen en de Zuidas.

Bepalende factoren voor de saldo-ontwikkeling van lopende grondexploitaties zijn de omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma, de ontwikkeling van de grondkosten en de grondprijzen, tempo en fasering van te realiseren vastgoed en de daarbij behorende cash-flow.

Het gaat goed met de bouwproductie en goed met de ontwikkeling van het Vereveningsfonds.

De vereveningsruimte bedraagt ultimo 2021 naar verwachting € 730 miljoenen en € 695 miljoen ultimo 2022 (Voorjaarsactualisatie –VJA-2018). Deze daling is de resultante van een uitname van € 200 miljoen op basis van het Coalitieakkoord en een verwachte positieve ontwikkeling van € 165 miljoen in de portefeuille.

Bedragen x € 1 miljoen (stand van zaken juli 2018)	Effect maatregel	Vereveningsruimte
Vereveningsruimte ultimo 2021 in MPG 2018 (na aftrek weerstandvermogen)		730
- Uitname coalitieakkoord 2018-2021	-/-200	
- Verbetering VJA 2018 + toevoeging 2022	+ 165	
Vereveningsruimte ultimo 2022 (VJA 2018)		695
Aanspraak op vereveningsruimte (investeringen):		600 + pm
Saldo		95 – pm

De ruimte wordt ingezet om noodzakelijke investeringen te doen in bereikbaarheid en groen (€ 300 miljoen), om verliesgevende plannen voor transformatie en ontwikkelbuurten te dekken (€ 150 miljoen) en om grond en opstallen te verwerven om meer sturing te kunnen geven en tempo te maken in transformatiegebieden (€ 150 miljoen). Een bijdrage aan spoor 5 en 6 op de Zuidas is vooralsnog pm gehouden.

Bedragen x € 1 miljoen (stand van zaken juli 2018)	Investering
Bovenwijkse infrastructuur	150
Javabrug	135
Parken	15
Spoor 5 en 6 Zuidas	Pm
Bereikbaarheid (en groen)	(300) + pm
Verwerving (actieve grondpolitiek)	150
Tekort transformatie	100
Tekort ontwikkelbuurten	50
Tekorten nieuwe grondexploitaties	(150)
Aanspraak op vereveningsruimte	600 + pm

Op grond van voorzichtige ramingen resteert ultimo 2022 € 95 miljoen aan vrije ruimte. Daarbij wordt opgemerkt dat het hier gaat om ramingen en prognoses. Het geld moet eerst zijn verdiend voordat het kan worden uitgegeven.

In de ramingen en prognoses is geen rekening gehouden met de effecten van de voornemens rond betaalbaarheid (eeuwigdurend middeldure huur en particuliere sociale huur 50 jaar).

De gunstige economische omstandigheden zullen een keer eindigen. Op dat moment zal het college gerichte maatregelen treffen om financiële problemen te voorkomen.

In economisch magere jaren worden plannen getemporiseerd en uitgaven gefaseerd. Daarbij wordt goed gekeken naar de individuele plannen. Het accent wordt dan gelegd op plannen die naar verwachting nog wel tot uitvoering kunnen komen. De gemeente zal bovendien selectief doorgaan met voorinvesteringen om klaar te staan voor als de bouwproductie weer aantrekt.

Conclusie

Het financiële effect van het toepassen van eeuwigdurende middeldure huur en particuliere sociale huur voor 50 jaar is groot. Het gaat gemiddeld om ca € 40.000 per woning aan gedeerde grondopbrengsten en dat kan voor deze bestuursperiode mogelijk oplopen tot een bedrag van ca. € 400 miljoen. Deze middelen zijn niet beschikbaar.

Het is wel mogelijk om de beleidsvoornemens voor specifieke plannen toe te passen. Uitgaande van de vereisten van een robuust Vereveningsfonds is het dan wel noodzakelijk om in die plannen meer ruimte te bieden voor koopwoningen en/of dure huurwoningen om de opbrengstenderving te compenseren.

4.3 Investeringsmogelijkheden woningcorporaties

Het college wil graag dat woningcorporaties samen gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen per jaar in aanbouw nemen voor een periode van 7 jaar. De investeringsruimte bij corporaties staat echter sterk onder druk vanwege de belastingen en heffingen van het rijk. De bouwambitie zelf wordt ondersteund door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Er zijn dan ook goede aanknopingspunten om met de corporaties tot afspraken te komen.

De planvoorraad 2018 t/m 2024 omvat op dit moment nog niet voldoende woningen om de opgave te kunnen vervullen. Met gerichte inspanningen kan de planvoorraad bovendien worden opgehoogd. De gemeente stimuleert ontwikkelende partijen in transformatiegebieden om met corporaties samen te werken. In verschillende delen van de stad zijn ontwikkelende partijen reeds in gesprek met corporaties. Ontwikkelbuurten zijn nog nauwelijks vertegenwoordigd in de planvoorraad. Op diverse locaties wordt momenteel aan plannen gewerkt en daaruit komen projecten voort die aan de planvoorraad kunnen worden toegevoegd.

Corporaties hebben aangegeven dat het mogelijk is om rond bestaand corporatiebezit te verdichten (al dan niet na sloop/nieuwbouw). Richting Rijk spreken de corporaties in deze over een "sprintprogramma" om te voorkomen dat er gaten vallen in de bouwproductie.

Het beeld is dat er voldoende locaties en aangrijpingspunten zijn om de opgave van 2.500 sociale huurwoningen per jaar te realiseren.

De Amsterdamse corporaties staan voor de opgave om de productie op te voeren van 1.200 naar 2.500 sociale huurwoningen per jaar. Het gaat om een extra investering van ruim € 2 miljard voor de komende 7 jaar (uitgaande van € 225.000 aan stichtingskosten per woning).

Een urgent probleem is het gebrek aan investeringsruimte. De corporaties staan niet alleen voor de opgave om voldoende sociale huurwoningen te bouwen maar moeten ook zorgen voor het onderhouden en verduurzamen van bestaande woningen en voor betaalbaarheid. Voor alle ambities samen zijn de corporatiemiddelen volgens de Federatie niet voldoende. Dit speelt in de hele Metropoolregio Amsterdam. Het platform woningcorporaties noordvleugel Randstad heeft op 4 oktober 2018 een brief geschreven aan de Minister van Binnenlandse Zaken om aan te geven dat de corporaties hun maatschappelijke opdracht niet kunnen vervullen door de cumulatie van belastingmaatregelen en heffingen. Corporaties hebben te weinig financiële armslag. Daarbij wordt tevens verwezen naar recent onderzoek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Corporaties willen financiële compensatie voor de extra bezuinigingen op de corporatiesector en/ of een ander systeem van heffingen dat meer tegemoet komt aan de corporaties in regio's met een relatief grote investeringsopgave. Ook het college en de Metropoolregio Amsterdam voeren een lobby voor voldoende investeringsruimte bij de corporaties.

Conclusie

Gemeente en corporaties zijn het eens over de ambitie van 2.500 sociale huurwoningen per jaar en hebben beide voldoende locaties in beeld om de ambitie ook waar te kunnen maken. Een probleem vormt de investeringsruimte van corporaties. Gemeente en corporaties werken in 2019 aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Daarin zullen mede afspraken worden gemaakt over de woningbouwambitie, in het licht van alternatieve doelen (o.a. duurzaamheid) en de aanwezige investeringsruimte.

4.4 Investeringsbereidheid beleggers

Het college zet sterk in op het middensegment als aparte categorie tussen de sociale huur en koopwoningen en dure huurwoningen. Huishoudens met middeninkomens komen anders niet tot nauwelijks aan bod in Amsterdam.

Investeerders en beleggers willen in de huidige markt graag investeren in het middensegment. In Amsterdam is de verhuurbaarheid vrijwel gegarandeerd door de populariteit van de stad en de schaarste aan betaalbare woningen. Naast bekende Nederlandse institutionele beleggers als Amvest, Vesteda, Bouwinvest, Syntrus Achmea zijn steeds meer private partijen actief en ook buitenlandse investeerders. Er zijn goede rendementen te halen.

De interesse om te investeren in markthuurloningen is in de praktijk sterk gerelateerd aan economische ontwikkelingen en de te behalen rendementen in alternatieve beleggingen. De interesse kent sterke pieken en dalen. De Amsterdamse Metropoolregio is gegeven de werkgelegenheid en de woningmarkt een zeer interessante markt geworden om in te investeren. Beleggers kijken daarbij niet meer alleen naar de gemeente Amsterdam maar ook naar de andere regiogemeenten. Een paar jaar geleden lag de focus nog bijna geheel op Amsterdam.

Het college zet bij gebiedsontwikkeling in op een substantieel deel middeldure huurwoningen. Gegeven de wens van een duurzaam middensegment is daarbij het streven om deze woningen eeuwigdurend tot het middensegment te laten behoren. Dit is een aanscherping van het in 2017 vastgestelde Actieplan Meer Middeldure Huur (dat uitgaat van een uitpondtermijn van 25 jaar).

Beleggers moeten wennen aan het idee dat een gemeente voor een periode van 25 jaar of langer eisen stelt aan huurontwikkeling en dat woningen gedurende die tijd niet mogen worden verkocht aan individuele kopers (wel aan andere beleggers). Niet elke belegger wil en kan daarin meegaan gegeven de eigen interne beleggingsregels. Nederlandse institutionele beleggers hebben zeer kritische geluiden afgegeven over de aanvullende gemeentelijke eisen bij het bouwen van middeldure huurwoningen. Vesteda en Amvest hebben expliciet laten weten dat het zo heel moeilijk wordt om in de stad te investeren.

Bij recent uitgeschreven tenders voor middeldure huurwoningen (met de eis van minimaal 25 jaar) waren er voldoende deelnemers met een interessante aanbieding.

De bouwkosten blijven naar verwachting nog stijgen en de economische vooruitzichten zijn onzeker. De gemeente moet dus voorzichtig zijn met het stellen van aanvullende eisen die het rendement van marktpartijen verder beperken. De gemeente moet zich niet uit de markt prijzen.

Het college heeft goed geluisterd naar de markt en zal, vanuit het gedeelde gezamenlijke belang, in overleg met marktpartijen voorstellen ontwikkelen die tot goede resultaten kunnen leiden.

Daarnaast blijft de gemeente naar alternatieven zoeken. Woningcorporaties komen in beeld als ze weer over voldoende investeringsmogelijkheden beschikken. Daarnaast wordt onderzocht of er andere innovatieve, kansrijke strategieën en oplossingsrichtingen zijn. Dat kunnen uiteraard ook internationale voorbeelden zijn (zoals coöperaties en "genossenschaften").

Het college wil graag zaken doen met de bekende Nederlandse institutionele beleggers gegeven hun lange termijn doelstelling, woningbezit, professionele beheer en aanspreekbaarheid. Er zijn niet alleen goede rendementen te

behalen, maar voor bijvoorbeeld pensioenfondsen geldt dat zij dan tegelijk ook wat kunnen doen aan de (verbetering van de) huisvesting van hun achterban.

Er liggen kansen om samen op te trekken om een duurzaam en betaalbaar middensegment in Amsterdam te ontwikkelen. Het college gaat daarom in gesprek met institutionele beleggers over de huurontwikkeling in hun bestaande bezit, nieuwbouwlocaties, doelgroepen en doorstroming vanuit de sociale huur. Dit kan leiden tot afspraken en arrangementen.

Conclusie

Er is grote belangstelling vanuit de markt om te investeren in middeldure huurwoningen, maar marktpartijen geven kritische geluiden af over de gemeentelijke beperkingen.

Er zijn op dit moment voldoende goede partijen die zich inschrijven voor gemeentelijke tenders onder de voorwaarde van 25 jaar middeldure huur. Het is echter onduidelijk of, en zo ja welk type investeerder, geïnteresseerd is in een tender met eeuwigdurende middeldure huur.

Met institutionele beleggers kunnen mogelijk specifieke afspraken worden gemaakt of arrangementen worden gesloten over de ontwikkeling van een duurzaam middensegment in nieuwe woningen en in de bestaande woningvoorraad in Amsterdam. Middengroepen vragen er om. Het college gaat ook deze uitdaging aan.

4.5 Transformatie als bouwstroom

De komende jaren zal een steeds groter deel van de bouwproductie moeten worden gerealiseerd door transformatie en verdichting van bestaand stedelijk gebied. Monofunctionele kantoor- en bedrijfsgebieden worden dan omgevormd tot multifunctionele wijken. Met deze grootschalige, particuliere transformatie is nog weinig ervaring opgedaan. Gebouwtransformatie is een product van de laatste jaren. De opschaling naar grotere gebieden is nieuw en daarmee nog kwetsbaar.

De opgave is complex, omdat de gemeente te maken heeft met een veelvoud van particuliere eigenaren en erfpachters. Ook is sprake van relatief goed functionerende bedrijven en dus ook van goed renderend vastgoed.

In de transformatiegebieden zijn veel verschillende investeerders actief om een positie te verwerven (voor zover de gemeente geen voorkeursrecht heeft gevestigd). Het kan daarbij voorkomen dat vastgoed anticiperend "duur" is ingekocht. Dit belemmert transformatie.

Gegeven de economische groei en de stijgende vraag naar kantoorruimte is doorgaan met verhuur als kantoor weer een reëel alternatief en ook dat beperkt de mogelijkheden om tot transformatie te komen. Dit geldt ook voor bedrijfsruimten. Bij transformatie heeft de gemeente minder sturingsmogelijkheden dan bij nieuwe gronduitgiften. De gemeente is afhankelijk van de bereidheid van particulieren om te investeren. De businesscase voor de ontwikkelaar moet positief zijn. De gemeente moet zich omwille van de bouwproductie niet

uit de markt prijzen door te veel eisen te stellen.

Tot voor kort was transformatie sterk gemotiveerd vanuit leegstand en bleef beperkt tot individuele gebouwen. Ontwikkelaars transformeerden de gebouwen min of meer op eigen kracht. De gemeente faciliteerde initiatieven vanuit de markt.

De transformatie van nu en de nabije toekomst is veel meer gericht op grotere gebieden, met verdichting en multifunctioneel gebruik als doel naast leegstandsbestrijding. Een duidelijk, langjarig perspectief is nodig om eigenaren en ontwikkelaars te verleiden tot transformatie. Het gaat om geheel nieuwe stukken stad en dat vereist langdurige betrokkenheid en adem van de gemeente.

Het college wil gegeven het potentieel aan bouwproductie en de focus op een groter plangebied, sterker sturen op de ontwikkelingen. Het is van belang dat er een compleet stuk stad komt, met een gedifferentieerd woningbouwprogramma en bijbehorende voorzieningen. De wijken en buurten moeten bovendien duurzaam en bereikbaar zijn.

Het is niet verstandig om alle gemeentelijke ambities als niet-onderhandelbare eisen bij de particuliere eigenaren neer te leggen.

Om slagvaardig te kunnen opereren moet de gemeente kunnen meebewegen met de specifieke wensen van de markt. Dit kan uiteraard dilemma's met zich meebrengen. Door de inzet op 40-40-20 is daar het afgelopen jaar ervaring mee opgedaan. Er ontstaan in het onderhandelingsproces rond transformaties per definitie momenten waarop keuzes moeten worden gemaakt. Bij sommige transformaties zal het uiteindelijk de vraag zijn of er wordt meebewogen met de wensen van de eigenaar of dat de samenwerking wordt gestopt en er voorlopig geen sprake zal zijn van een transformatieproject en dus woningbouwproductie.

Nieuw is de wens om de te realiseren sociale huurwoningen in bezit te brengen bij Amsterdamse corporaties om de woningen voor lange termijn in de gereguleerde sector te houden. Dit is na 40-40-20 een aanvullende beperking voor de eigenaren.

Conclusie

Gebiedstransformatie staat aan het begin en is nog kwetsbaar. De vraag naar werkruimten trekt bovendien aan, waardoor de exploitatie als kantoor of bedrijf voor eigenaren een reële optie is.

De gemeente kan in de huidige marktsituatie verschillende eisen stellen. Als de gemeente overvraagt, ligt vertraging of zelfs afstel van plannen op de loer en dat is niet wenselijk. Een meer actieve grondpolitiek (verwerving) is mogelijk, maar beperkt afdwingbaar omdat een deel van de eigenaren in staat en bereid is om ontwikkelingen zelf te realiseren.

4.6 Betaalbaarheid bestaande woningvoorraad

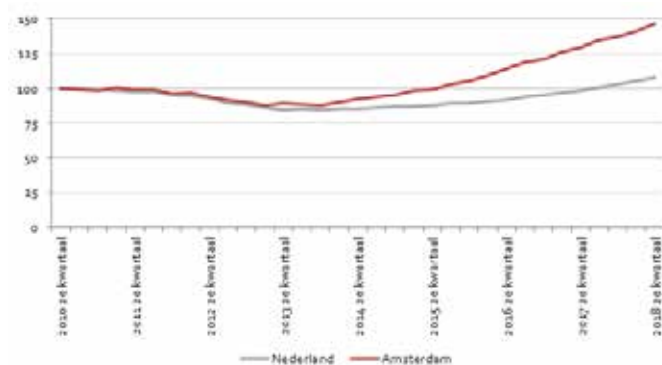
Het gaat goed met Amsterdam en met de Amsterdamse woningbouwproductie. Zorgen zijn er nadrukkelijk over de (on)betaalbaarheid van het wonen en over de afnemende omvang van de betaalbare woningvoorraad. Het college vindt dat Amsterdam van iedereen is en ongedeeld moet blijven. Amsterdam wil geen London zijn.

Amsterdam heeft in een eeuw tijd samen met de woningcorporaties een relatief omvangrijke voorraad sociale huurwoningen gebouwd. Over de ontwikkeling van die voorraad worden reeds lang samenwerkingsovereenkomsten gesloten (huurbeleid, duurzaamheid, nieuwbouw, liberalisatie en verkoop). De huisvesting van lagere inkomens is tot nu toe behoorlijk goed in Amsterdam geregeld. De uitholling van de financiële armslag van corporaties baart echter grote zorgen. Door de toenemende druk van rijksbelastingen en -heffingen kunnen corporaties hun maatschappelijke opgave niet meer vervullen.

Relatief nieuw is de beleidsmatige overtuiging dat er een blijvend middensegment moet komen, om het grote gat tussen (gereguleerde) sociale huur en vrijesectorhuurwoningen te overbruggen. Deze nieuwe opgave wordt in Amsterdam breed gedeeld.

De huidige marktontwikkelingen zijn heftig. De prijzen van bestaande koopwoningen zijn volgens het CBS (prijsindex bestaande woningen) in Amsterdam sinds 2010 met ca. 50% gestegen. Het gaat hier om de waarde van vergelijkbare woningen. Zie figuur 5 hieronder.

Figuur 5



De ontwikkelingen in de koopmarkt hebben een enorm effect op de prijsontwikkelingen in de huurmarkt, doordat in landelijke huurwetgeving een relatie wordt gelegd tussen de te vragen huurprijs en de WOZ-waarde. Volgens de NVM stegen de huren van de vrijkomende woningen in de geliberaliseerde sector de afgelopen jaren met 9 tot 15% per halfjaar.

De excessieve prijsstijgingen in de woningvoorraad kunnen niet met nieuwbouw worden opgelost. Bij de Minister van Binnenlandse Zaken wordt er dan ook op aangedrongen om maatregelen te nemen die de betaalbaarheid van de bestaande voorraad gaan waarborgen. Uitbreiding van de gereguleerde huursector is noodzakelijk, maar daar is vooralsnog geen draagvlak voor bij het rijk. Meer kans maakt de "noodknop". Hierbij krijgen gemeenten in gespannen woningmarktregio's de mogelijkheid om tijdelijk de huren in de vrije sector te matigen of te begrenzen.

De gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam zetten in op behoud van het middensegment en hebben aangegeven, dat als daar instrumenten voor komen, de gemeenten minder strikte eisen hoeven te stellen aan de nieuwbouw, wat de versnelling van de bouwproductie ten goede komt.

Conclusie

Het college streeft naar een robuust middensegment en naar blijvende sociale huurwoningen in alle delen van de stad, dus ook in de te transformeren gebieden. Het rijk kan daar de passende voorwaarden voor scheppen (regulering middeldure huur en langdurig kunnen vastleggen van sociale huur). Rijksregelgeving schiet nu echter tekort. Vandaar dat het college in zet op een scala van instrumenten om betaalbaarheid voor langere termijn naderbij te brengen.

Het college zet project-specifiek haar erfpachtinstrumentarium in om te komen tot eeuwigdurende middeldure huur, voor zover het Vereveningsfonds daar ruimte voor biedt.

Bij particuliere transformatie zet het college in op realisatie van de sociale huur door corporaties.

5. Voorstellen

In paragraaf 4 zijn dilemma's, overwegingen en mogelijkheden geschetst. Zelfs onder blijvende gunstige omstandigheden zal het niet eenvoudig zijn om alle doelstellingen te kunnen halen. De gemeente vraagt veel aan en van corporaties en marktpartijen. Het realiseren van een omvangrijk betaalbaar programma legt bovendien een groot beslag op het Vereveningsfonds. Het college houdt de ontwikkelingen in het fonds dan ook nauwlettend bij, om in geval van meer ruimte nog meer te kunnen doen aan betaalbaarheid en in geval van tegenspoed tijdig in te grijpen.

De gemeente heeft het Rijk nodig om alle ambities waar te maken. Het Rijk kan er voor zorgen dat corporaties over meer middelen beschikken om hun maatschappelijke opgave te vervullen en het Rijk kan zorgen voor regulering van de vrije sector, waardoor het middensegment kan worden beschermd en er geen drastischere maatregelen nodig zijn in de nieuwbouw. Het college is in gesprek met het Rijk om de noodzakelijke maatregelen te treffen. In de tussentijd werkt de gemeente stug door aan het op tempo houden van de bouwproductie.

5.1 Planvoorraad 2018 t/m 2024

Voorstel 1

De planvoorraad omvat ca. 73.000 woningen. Uitgaande van een hoog slagingspercentage (75%) en 7 jaar aanhoudende gunstige economische omstandigheden is dat in theorie voldoende om een bouwproductie van gemiddeld 7.500 woningen per jaar te realiseren. Focus is daarbij noodzakelijk. De gemeente en marktpartijen lopen tegen de grenzen van hun mogelijkheden aan. Daarom legt het college de nadruk op de uitvoering van de huidige planvoorraad, de ontwikkelbuurten, Haven Stad en Enter.nl.

Voorstel 2

Het realiseren van gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen per jaar door corporaties is mogelijk door de uitvoering van de volgende combinatie van acties:

- de voorraad aan bestaande plannen wordt tot uitvoering gebracht;
- bij particuliere transformatie stuurt de gemeente aan op het realiseren van de sociale huurwoningen door corporaties;
- planaanbod creëren door besluitvorming over concrete ontwikkelbuurten;
- planaanbod creëren door corporaties te faciliteren ("sprintprogramma");
- deels de potentie benutten van de 8.000 woningen waarvoor nog geen programma is vastgesteld.

Voorstel 3

Het realiseren van gemiddeld 1.670 middeldure huurwoningen per jaar is mogelijk door de uitvoering van de volgende combinatie van acties:

- de voorraad aan bestaande plannen wordt tot uitvoering gebracht;
- de potentie benutten van de 8.000 woningen waarvoor nog geen programma is vastgesteld;
- planaanbod creëren door besluitvorming over concrete ontwikkelbuurten.

5.2 Betaalbaarheid (lange termijn)

Voorstel 4

Het college zet project-specifiek in op eeuwigdurende middeldure huur. Het bouwen van middeldure huurwoningen die eeuwigdurend middelduur blijven, legt een groot beslag op de ruimte in het Vereveningsfonds en veel marktpartijen zijn kritisch over de mogelijke ontwikkeling daarvan.

Bij investeringsbesluiten voor projecten beziet het college welke kansen er zijn om eeuwigdurende middeldure huur toe te passen, tegen de achtergrond van de vereisten van een robuust Vereveningsfonds (de som van het saldo van de grondexploitaties mag niet structureel negatief worden) en een toekomstbestendige en duurzame wijk.

De wijze van toepassen van eeuwigdurende middeldure huur wordt uitgewerkt.

Voorstel 5

Het college ziet goede mogelijkheden om de (gereguleerde) particuliere sociale huurwoningen in transformatiegebieden onder te brengen bij woningcorporaties en zet haar sturingsmiddelen daarop in. Deze gemeentelijke inzet leidt tot lagere grondwaarden, de effecten daarvan op het Vereveningsfonds worden gemonitord.

Als het resultaat van deze inzet tegenvalt, zet het college in op particuliere sociale huur voor 50 jaar in plaats van de huidige 15 jaar. Of dit in de praktijk lukt, is afhankelijk van de uitkomst van onderhandelingen, die over een breed scala van onderwerpen kunnen gaan zoals het woningbouwprogramma, duurzaamheid en maatschappelijke voorzieningen.

5.3 Marktpartijen

Voorstel 6

De gemeente biedt bouw kavels voor marktwoningen aan via tenders. Middeldure huurwoningen worden volgens de voorwaarden van het Actieplan Meer Middeldure Huur in de markt gezet. De inschrijvingen worden nauwlettend gevolgd om te zien of randvoorwaarden nog marktconform zijn. Voor specifieke door het college aangewezen bouwlocaties worden mogelijk tenders voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen uitgeschreven.

Voorstel 7

Het college gaat met Nederlandse institutionele beleggers actief in gesprek om te komen tot specifieke afspraken of arrangementen over onder meer huurontwikkeling bestaande voorraad, nieuwbouwlocaties ten behoeve van middeldure en dure woningen (al dan niet eeuwigdurend), doelgroepen en doorstroming uit sociale huur. Een robuust middensegment is het doel.

Voorstel 8

Het college laat onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om betaalbaarheid voor de langere termijn op een alternatieve manier te realiseren (dus naast beleggers en woningcorporaties). Het college gaat op zoek naar nieuwe en kansrijke ontwikkelstrategieën en verdienmodellen.

5.4 Woningcorporaties

Voorstel 9

Het college voert een lobby richting het Rijk opdat corporaties meer financiële armslag krijgen voor het verduurzamen van bestaande wooncomplexen en het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Zonder extra investeringsruimte kunnen corporaties hun maatschappelijke opgave niet verwezenlijken. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst zullen concrete nadere afspraken worden gemaakt.

5.5 Projecten

Voorstel 10

Bij nieuwe projecten is en blijft een woningbouwprogramma van 40-40-20 uitgangspunt, conform de Woonagenda 2025. In elke fase van het Plaberum worden de programmatische doelstellingen benoemd. Bij een Investeringsbesluit worden plan, programma en grondexploitatie pas definitief. Ten behoeve van besluitvorming worden verschillende programmascenario's uitgewerkt en financieel vertaald. De variatie zit primair in: marktsegment (sociaal, midden, duur), woninggrootte (tot 40, 40, 60, 80, 100 m²) en uitpondscenario (15 jaar, 25 jaar, eeuwigdurend).

5.6 Monitor

Voorstel 11

De huidige planvoorraad biedt goede mogelijkheden om de hoge bouwambitie te halen.

Het college wil de ontwikkelingen in de planvoorraad en de concrete bouwproductie goed volgen in combinatie met de ontwikkelingen in het Vereveningsfonds. Het college streeft een naar hoge bouwproductie, maar ook naar een robuust Vereveningsfonds.

Het college gaat 2x per jaar, in het voorjaar en in het najaar, rapporteren over de voortgang van de bouwproductie (start bouw), de ontwikkeling van de planvoorraad en over de ontwikkeling van de vereveningsruimte in het Vereveningsfonds.

Colofon

Tekst en redactie Grond & Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Vormgeving Tom van Veenhuijzen, Veenhuijzen Vormgeving

20 november 2018 vastgesteld in B&W

Voor vragen over dit rapport kunt u contact opnemen met Grond & Ontwikkeling,
Lies ter Voort, E-mail: L.ter.Voort@amsterdam.nl
of Frank Bonfrer, E-mail: F.Bonfrer@amsterdam.nl