Gemeente Amsterdam



Woningbouwplan 2022-2028

Jaarrapportage 2023

Stand van zaken 1 januari 2024

Voorwoord

Voor u ligt de eerste Jaarrapportage over het Woningbouwplan 2022-2028. Het Woningbouwplan 2022-2028 geeft aan hoe de gemeente Amsterdam jaarlijks 7.500 nieuwe woningen in aanbouw wil nemen, met als uitgangspunt 40% sociale woningen, 40% middeldure woningen en 20% vrije sectorwoningen.

Het Woningbouwplan is eind 2022 geschreven, ten tijde van verslechterde economische en financiële omstandigheden. De verwachting was toen al dat de productie in 2023 onder druk zou komen te staan, gezien verder stijgende kosten en rente, een gebrek aan personeel en een afnemend vertrouwen. Om de woningbouwproductie toch op gang te houden, heeft de gemeente op meerdere fronten actie ondernomen.

Er zijn eind 2022 al tijdelijke maatregelen getroffen, zoals het matigen van de CPI-indexering en het verlengen van de Transformatie-Impuls. Recent is hier het eenmalig herijken van grondprijsafspraken, vlak voor erfpachtuitgifte, aan toegevoegd. Met de investeerders in de stad zijn we permanent in gesprek, wat heeft geleid tot het Doorbouwakkoord Amsterdam.

Samen met marktpartijen en corporaties wordt op projectniveau gekeken naar optimaliseringsmogelijkheden, zowel programmatisch als kostentechnisch. Hierdoor is een aantal projecten in 2023 alsnog van de grond gekomen. We kijken kritisch naar eisen en wensen in projecten, waarbij we er ook voor zorgen niet door een kwalitatieve ondergrens te zakken. Vanuit het Rijk is bijgedragen aan de productie van woningen middels de Start Bouw Impuls.

Door deze optelsom van acties is in 2023 alsnog met de bouw van 5.154 permanente woningen en 160 tijdelijke woningen (flexwoningen) gestart.

Ik ben trots op wat we in 2023 bereikt hebben, ook al ligt dit aantal lager dan wat we de laatste jaren gewend waren. De bouw van ca. 5.200 woningen is een goede prestatie, gezien de lastige omstandigheden. Positief is ook dat projecten slechts in beperkte mate worden stil gelegd, het gaat met name om uitstel of vertraging. De belangstelling voor Amsterdam is nog steeds onverminderd groot.

Deze jaarrapportage bevat de startbouwcijfers 2023, de planvoorraad tot 2028, de markt en financiële omstandigheden en de prognoses voor de komende tijd. Verder is in de jaarrapportage aangegeven hoe het staat met de andere pijlers van het Woningbouwplan: het bouwen van een goede mix van woningen en het versnellen en versimpelen van processen.

We staan voor een complexe en lastige opgave. Hoe de economie zich gaat ontwikkelen en wat er op rijksniveau gaat gebeuren, is lastig voorspelbaar. Laat staan wat er op wereldniveau gebeurt. We hopen dat de extreme rente- en kostenstijgingen voorbij zijn, er zijn voorzichtige tekenen van herstel. Een belangrijke opdracht voor



Amsterdam is en blijft dat we investeren in alle gebieden van de stad, ook in gebieden waar mensen wonen met minder kansen. Amsterdam moet een thuis zijn voor al haar bewoners. Het college zet stevig in op het op peil houden van de woningbouwproductie, met als uiteindelijk doel een complete, duurzame, betaalbare en inclusieve stad.

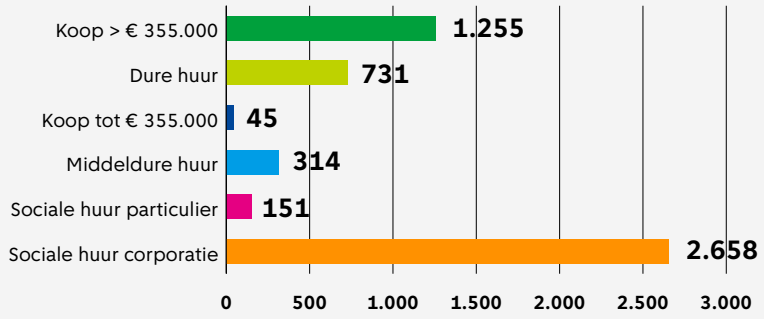
Reinier van Dantzig
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Woningbouw

Amsterdam, 13 februari 2024

Jaarcijfers Woningbouw 2023

Start bouw 2023:
5.154 woningen

Woningbouwproductie per segment



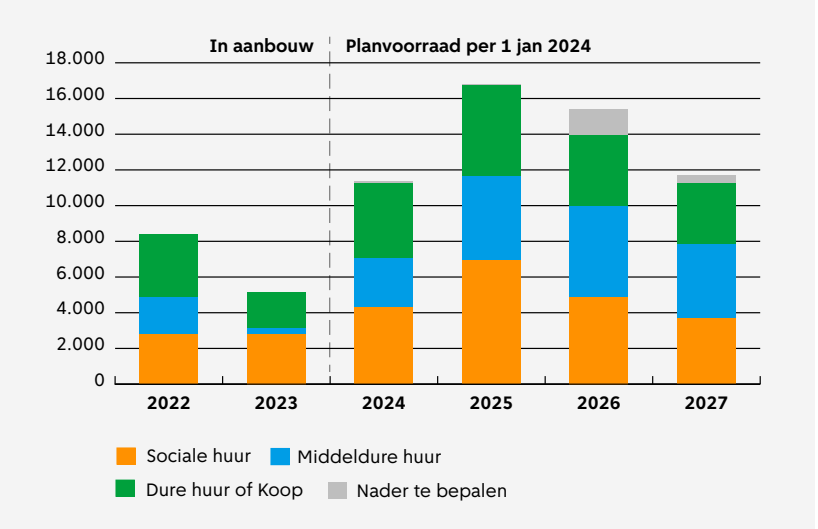
Start bouw 2023 sociale corporatiewoningen (permanent en zelfstandig)	
Reguliere sociale woningen	1.259
JSHV Jongerenwoningen	843
JSHV Studentenwoningen	428
Geclusterde ouderenwoningen	122
Rolstoelwoningen	6
Totaal	**2.658**

+ start bouw 160 tijdelijke woningen

Planvoorraad 2024 t/m 2027

Planvoorraad 2024 (permanent en zelfstandig)	
Sociale huur (incl. particulier)	4.291
Middeldure huur	2.757
Dure huur en koop	4.186
Onbekend	150
Totaal aantal woningen	**11.384**

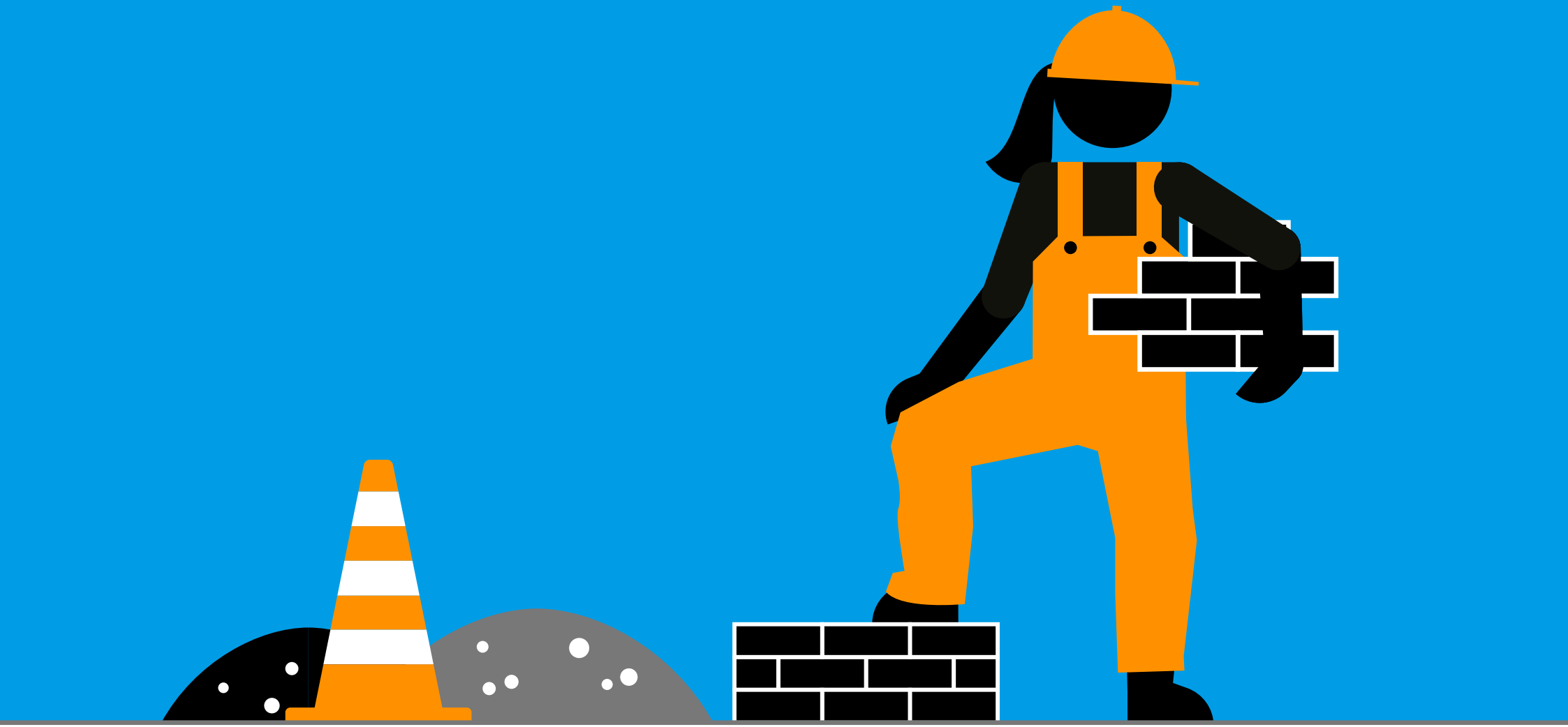
Bron: Basisbestand Woningbouw Grond en Ontwikkeling, 1 januari 2024



Planvoorraad 2024 t/m 2027:
55.292 woningen

36% sociale huur
30% middeldure huur
30% dure huur of koop
4% nader te bepalen

Samenvatting



1 Nieuwbouw van 7.500 woningen

Start bouw 2023

- In 2023 is met de bouw gestart van 5.154 zelfstandige, permanente woningen en 160 tijdelijke woningen.
- De productie stond in 2023 onder druk door stijgende kosten, een gebrek aan personeel, hoge rente en een afnemend vertrouwen. Na een bloeiperiode de afgelopen jaren, is er in 2023 sprake van een recessie.
- Het overgrote deel van de in 2023 in aanbouw genomen woningen betreft sociale huur met een huur onder de liberalisatiegrens van € 808,06 per maand. Er is gestart met de bouw van 2.809 sociale huurwoningen, waarvan ruim 2.600 woningen door corporaties.
- Vanwege de marktsituatie en onzekerheid over de beoogde Wet Betaalbare Huur waren met name beleggers in 2023 terughoudend. Het aandeel middeldure huur is hierdoor lager dan gepland. In het middensegment zijn 314 woningen met een huur tussen de € 808,06 en € 1.175,72 per maand in aanbouw genomen.
- Hier bovenop is gestart met de bouw van 731 dure huurwoningen en 1.300 koopwoningen, waarvan 45 koopwoningen met een prijs tot € 355.000.

Planvoorraad tot 2028

- De planvoorraad omvat per 1 januari 2024 ruim 55.000 woningen voor de periode tot 2028. Van de voorraad heeft 57% betrekking op transformatiegebieden en -projecten, dit aandeel is toegenomen.
- In de planvoorraad voor de periode 2024 tot en met 2027 is 66% van de woningen sociale huur of middeldure huur. Het effect van de inzet op meer betaalbare woningen, middels de ‘40-40-20’ , is zichtbaar.
- Veel projecten zijn vertraagd of uitgesteld, financieel is er nog steeds sprake van lastige omstandigheden. Dit is terug te zien in de planvoorraad voor 2024, deze is met ca. 11.000 woningen naar verwachting ontoereikend om 7.500 woningen te realiseren. Ook in 2024 staat de productie nog zwaar onder druk.
- De planvoorraad biedt voor de komende vier jaar in totaal nog wel perspectief op een gemiddelde productie van 7.500 woningen per jaar. Er zijn voor deze periode voldoende plannen. Alleen als alles meezit en alle seinen op groen gaan staan, is de hoge ambitie van 7.500 woningen haalbaar.

Financiële en marktomstandigheden

- Om de volkshuisvesting op peil te houden en langjarig betaalbare woningbouw te realiseren, is een structurele bijdrage vanuit het rijk noodzakelijk. Ook dient de investeringsruimte van corporaties vergroot te worden. Het is afwachten wat de kabinetsformatie gaat opleveren.
- Er is nog veel onzekerheid, bijvoorbeeld over regulering van middeldure huur. In de woningbouwproductie zal mogelijk economisch herstel niet direct zichtbaar zijn. Het vertrouwen is broos, het effect van een recessie ijlt sowieso na.
- Economisch zijn er enige lichtpuntjes. Sinds kort daalt de hypotheekrente, de inflatie en energiekosten zijn gestabiliseerd en de stijging van de bouwkosten vlakt verder af. De woningprijzen in Amsterdam stijgen licht. De snelheid waarin mogelijk herstel plaats zal vinden, is moeilijk te voorspellen.

Stimuleren productie

- De gemeente doet er ook in 2024 alles aan om de bouwproductie op peil te houden, met ‘40-40-20’ als uitgangspunt. De voortgang van de projecten wordt nauwlettend gevolgd. Bij knelpunten kan er snel worden geëscaleerd, opschaallijnen zijn kort. Tijdelijke maatregelen zijn door het college voortgezet, om productie te stimuleren.
- Een nieuwe tijdelijke maatregel van de gemeente in 2024 is dat partijen, die aan de vooravond van de start bouw staan, eenmalig bij de gemeente een verzoek kunnen doen om herijking van hun grondprijsafspraken. De grondprijs wordt dan geactualiseerd.
- Het Rijk heeft aan 14 projecten in Amsterdam een ‘Startbouwimpuls’ toegekend van in totaal € 18 miljoen, gemiddeld ca. € 8.500 per woning. Hiermee wordt in 2024 de bouw van 2.100 woningen, waarvan 82% sociale of middelde huurwoningen, gestimuleerd.

2 Bouwen van een goede mix

Monitor en afwijkingen 40-40-20

- In 2023 is voor drie particuliere transformatie-projecten bij de directeur Grond en Ontwikkeling een aanvraag ingediend voor een woonprogramma dat afwijkt van de 40-40-20. Deze aanvragen zijn gehonoreerd. In totaal gaat het om 548 woningen, waarbij – in totaliteit – is ingestemd met een verdeling '44-52-4'. Slechts 4% vrije sector, er is vooral gevraagd om afwijkingen ten gunste van betaalbare woningen.
- Dit beeld komt overeen met vorig jaar , toen was de totaalverdeling '31-67-2'. De vrees dat afwijken van de 40-40-20 in particuliere transformatieprojecten resulteert in met name een focus op dure woningen, blijkt ongegrond.
- Voor de Transformatiegebieden blijkt uit de jaarlijkse monitor dat de bestuurlijk vastgestelde programma's waar kunnen worden gemaakt.

Betaalbare woningen

- Meer dan de helft van de in 2023 in aanbouw genomen woningen betreft sociale corporatiewoningen. Ook 2024 kan een goed jaar worden voor corporaties, met ca. 4.000 sociale corporatiewoningen in de planning. Het beoogde aantal van 1.900 à 2.500 sociale corporatiewoningen lijkt in 2024 haalbaar.
- Voor 2024 zijn er 2.757 middeldure huurwoningen gepland. Dit is een relatief laag aantal, veel plannen met middeldure huur zijn doorgeschoven naar 2025 of verder. Voor middeldure huur wordt ook 2024 een onzeker jaar.
- De Wet betaalbare huur, die regulering van een deel van het huursegment boven de sociale huur voorstelt, wordt naar verwachting in de loop van 2024 aan de Tweede Kamer voorgelegd. Totdat de wet wordt ingevoerd, blijft Amsterdam voor nieuwbouw het huidige gemeentelijk middeldure huurbeleid hanteren. Afhankelijk van de uiteindelijke vorm van de wet, zal worden bezien of er nog aanvullend gemeentelijk beleid nodig is
- Bij de bouw van (betaalbare) koopwoningen met een prijs tot € 355.000 (prijspeil 2023) gaat het in Amsterdam om kleine aantallen. In 2024 is de start bouw van drie projecten met betaalbare koop gepland, in totaal 197 woningen.
- In 2024 worden hiernaast door de gemeente twee kleinschalige pilots marktcontraire betaalbare koop met KoopStart en de Starterslening nader uitgewerkt. In deze pilots zal voorrang worden verleend aan drie maatschappelijke beroepsgroepen.
- Voorgesteld wordt om voor betaalbare koopwoningen de bovengrens van het Rijk te volgen, deze grens ligt in 2024 op € 390.000.

Doelgroepen in de nieuwbouw

- In februari 2023 heeft het college de inzet op Zelfbouw bijgesteld naar meer groepsbouw en minder individuele zelfbouw . Het college spant zich vooral nog in voor (betaalbare) zelfbouw door wooncoöperaties.
- In 2023 is gestart met totaal 94 zelfbouwwoningen, waarvan 32 woningen middels mede-opdrachtgeverschap (MO). Voor 2024 is start bouw van 48 zelfbouwwoningen (CPO) op Centrumeiland gepland.
- In 2023 is er gestart met de bouw van 843 jongerenwoningen en 428 studentenwoningen. Voor 2o24 staan er 356 studentenwoningen en 248 tijdelijke jongerenwoningen in de planvoorraad.
- In 2023 is er door corporaties gestart met de bouw van 122 sociale geclusterde ouderenwoningen. Voor 2024 is start bouw van 183 sociale geclusterde ouderenwoningen gepland
- In het eerste kwartaal van 2024 wordt de uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting aan het college voorgelegd en in het tweede kwartaal aan de raad. Nieuwbouw is hierbij één van de nader te concretiseren onderwerpen.

Gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering

- In 2023 heeft het college gewerkt aan een nieuwe aanpak waarbij voor doelgroepen gebiedsgericht geprogrammeerd en geprioriteerd wordt, gericht op doorstroming en het bouwen van de 'goede mix'.
- De nieuwe aanpak is gebaseerd op het bijeenbrengen van data over de bestaande woningvoorraad, bewoners en de planvoorraad in zogenaamde 'gebiedsprofielen'. Daarnaast worden door middel van 'doelgroepprofielen' beleidskaders en aandachtspunten die gelden voor doelgroepen in de nieuwbouw, inzichtelijk gemaakt.
- Aan de hand van data uit het Wonen in Amsterdam 2023 onderzoek (WiA2023) en de cijfers uit het basisbestand per 01-01-2024, worden in 2024 de gebiedsprofielen voor alle stadsdelen opgesteld. In de Halfjaarrapportage Woningbouw 2024 zal hierover worden gerapporteerd.
- Onderzocht wordt of de aanpak ook ingezet kan worden om uitspraken te doen over de maximale concentratie aan kleine woningen in een gebied.

3 Versnellen en versimpelen

Samenwerking

- Gemeente en investeerders spreken elkaar veelvuldig, zowel formeel als informeel. In Amsterdam gaan partijen soepel en makkelijk met elkaar om; signalen uit de markt worden hierdoor snel opgepakt.



Foto door Sanne Couprie

- Het 'Doorbouwakkoord Amsterdam' in september 2023 is een voorbeeld van goede samenwerking. De ondertekenaars van het Doorbouwakkoord (gemeente, koepelorganisaties en meer dan 80 individuele partijen) onderschrijven de urgentie om te blijven doorbouwen in Amsterdam en leveren hier – middels 7 punten – een bijdrage aan.
- Eind 2023 is er overeenstemming gekomen over nieuwe afspraken 'Samen werken aan de volkshuisvesting' met de Amsterdamse woningcorporaties en huurderskoepels. De afspraken gaan over betaalbaarheid, toewijzing aan bepaalde aandachtsgroepen en groei van de sociale voorraad (nieuwbouw en aankoop versus sloop, liberalisatie en verkoop).
- Vastgelegd is dat gemeente en corporaties verwachten jaarlijks tussen de ca. 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw te nemen.

Gewoon Goed

- De Impuls Gewoon Goed beoogt de haalbaarheid van woningbouwprojecten te vergroten, zonder door een kwalitatieve ondergrens te zakken die voor een goede en complete stad vereist is.
- Via drie 'Impulsteams' is focus aangebracht in de opgave:
  1. Impulsteam Haalbaarheid. Bewustwording van de impact van ontwerp, eisen en processen op kosten en financieel resultaat.
  2. Impulsteam Woonkwaliteit. Garanderen/stimuleren van woonkwaliteit van kleine woningen, in een gebalanceerde woningdifferentiatie per buurt.
  3. Impulsteam Flexwonen. Optimale balans in (modulaire) standaardisatie versus locatiegebonden maatwerk voor (flex)woningbouw.
- 'Gewoon Goed' wordt in de praktijk toegepast in projecten in de stad, bijvoorbeeld in stedenbouwkundige plannen, bouwenveloppen en tendercriteria.
- De inzet is om geleerde lessen en goede voorbeelden op een rij te zetten. Hiervoor wordt ook input opgehaald bij marktpartijen en corporaties. De opbrengst zal breed worden gedeeld met onze partners in het veld.

Flexwoningen

- Flexwoningen geven de mogelijkheid om op locaties waar de komende 10-15 jaar nog geen permanente ontwikkeling plaatsvindt, tijdelijk woningen mogelijk te maken.
- In februari 2023 is een overeenkomst met het Rijk afgesloten, om de komende jaren 5.000 flexwoningen in de MRA te bouwen waarvan zo'n 2.500 à 3.000 in Amsterdam.
- De planvorming van de eerste 1.000-1.200 flexwoningen, de eerste tranche, loopt momenteel volop. Op al deze locaties worden de woningen door corporaties ontwikkeld. Geplande start bouw is 2024.
- De locaties voor de tweede tranche, 750 à 1.000 woningen, worden momenteel onderzocht.

Versimpelen stedelijk kader particuliere transformaties

- De aangekondigde aanpassing van het Stedelijk Kader, als één van de maatregelen om de bouw te stimuleren, is een jaar uitgesteld. Er wordt langer de tijd genomen om te evalueren.
- De ondergrens van het Stedelijk Kader blijft hiermee gehandhaafd op 10 woningen.

Inhoudsopgave

1 Nieuwbouw van 7.500 woningen 9

1.1 Start bouw 2023 10

1.2 Tenders 12

1.3 Terugblik 2022 / 2023 13

1.4 Planvoorraad tot 2028 14
1.4.1 Planvoorraad per type locatie 16

1.5 Planvoorraad 2024 17

1.6 Marktomstandigheden 18

1.7 Financiële context 20
1.7.1 Vereveningsfonds 20
1.7.2 Startbouwimpuls Rijk 21
1.7.3 Structurele rijksbijdragen 22

1.8 Tijdelijke marktmaatregelen 22

2 Bouwen van een goede mix 24

2.1 Uitgangspunt 40-40-20 25
2.1.1 Monitor woonprogramma in transformatiegebieden 26
2.1.2 Afwijkingen 40-40-20 in particuliere transformaties 28

2.2 Sociale corporatiewoningen 29

2.3 Middeldure huurwoningen 29
2.3.1 Wet Betaalbare Huur 30

2.4 Betaalbare koopwoningen 30
2.4.1 Pilots 30
2.4.2 Indexering prijsgrens 31

2.5 Zelfbouwers en coöperatieven 31
2.5.1 Wooncoöperaties 31

2.6 Jongeren- en studentenhuisvesting 31

2.7 Geclusterde ouderenhuisvesting 32
2.7.1 Uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting 33

2.8 Gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering 34
2.8.1 Doorstroming 34

3 Versnellen en versimpelen 35

3.1 Inzet op samenwerking 36
3.1.1 Doorbouwakkoord 38
3.1.2 Nieuwe samenwerkingsafspraken 38

3.2 Inzet Gewoon Goed 39

3.3 Inzet op flexwoningen 40

3.4 Versimpelen kader particuliere transformaties 41

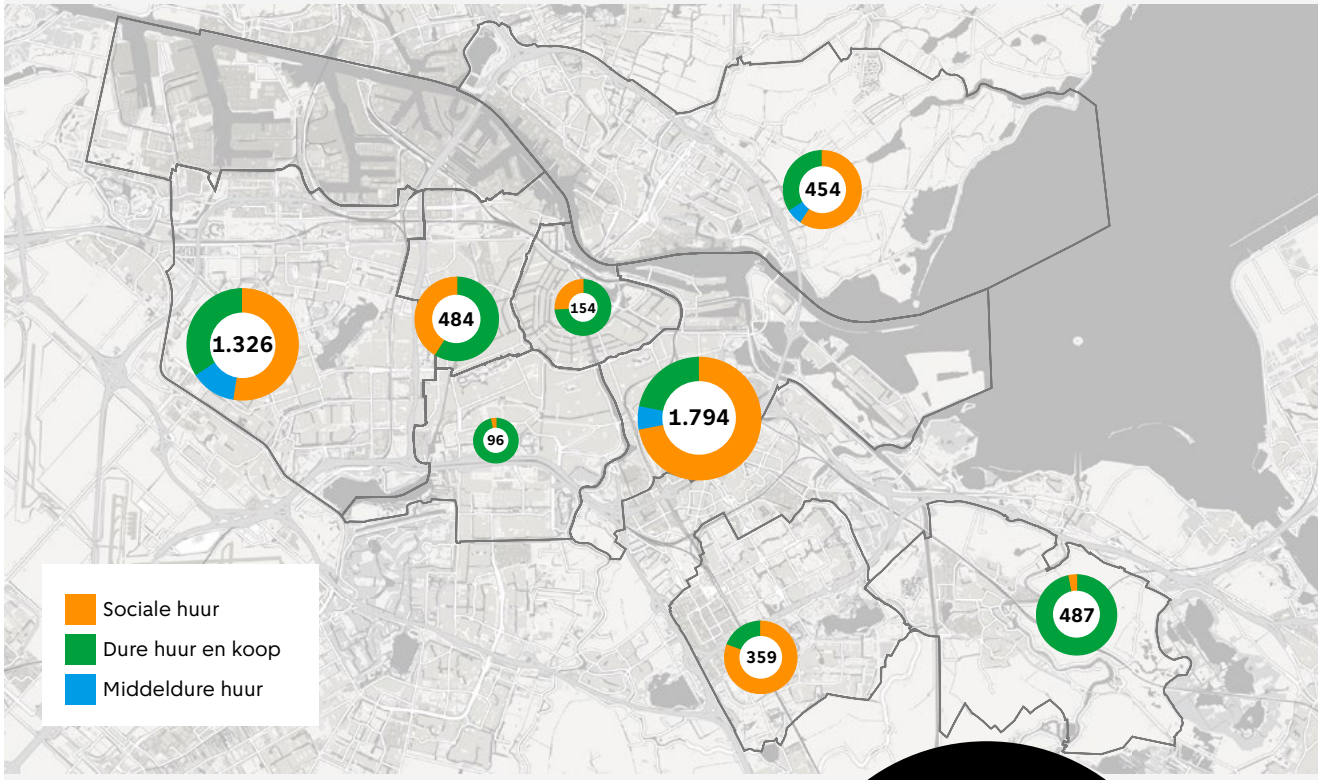
1 Nieuwbouw van 7.500 woningen



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. 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. De nieuwbouw-productie stagneert in 2023 fors in heel Nederland, ook in Amsterdam. In 2023 zijn in totaal 5.154 permanente woningen in aanbouw genomen.

Binnen dit thema wordt gerapporteerd over:
- Start bouw cijfers 2023
- Resultaten 2022/2023
- Planvoorraad tot 2028
- Hardheid plannen
- Marktomstandigheden
- Financiële context (stand Vereveningsfonds)
- Tijdelijke marktmaatregelen

Woningbouw per stadsdeel in 2023



Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

1.1 Start bouw 2023

In 2023 zijn 5.154 zelfstandige permanente woningen in aanbouw genomen. De productie stond in 2023 onder druk door stijgende kosten, een gebrek aan personeel, hoge rente en een afnemend vertrouwen.

De planvoorraad voor 2023 omvatte aan het begin van het jaar 12.453 zelfstandige permanente woningen. Dit aantal lag lager dan in voorgaande jaren.

Ter vergelijking: in 2021 bestond de planvoorraad voor dat jaar uit bijna 14.000 woningen en in 2022 uit ca. 14.700 woningen. Halverwege 2023 waren 2.355 woningen in aanbouw genomen. Dit aantal was niet onverwacht, gezien de verslechterde markt-omstandigheden. Relatief veel projecten zijn gedurende het jaar vertraagd of uitgesteld.

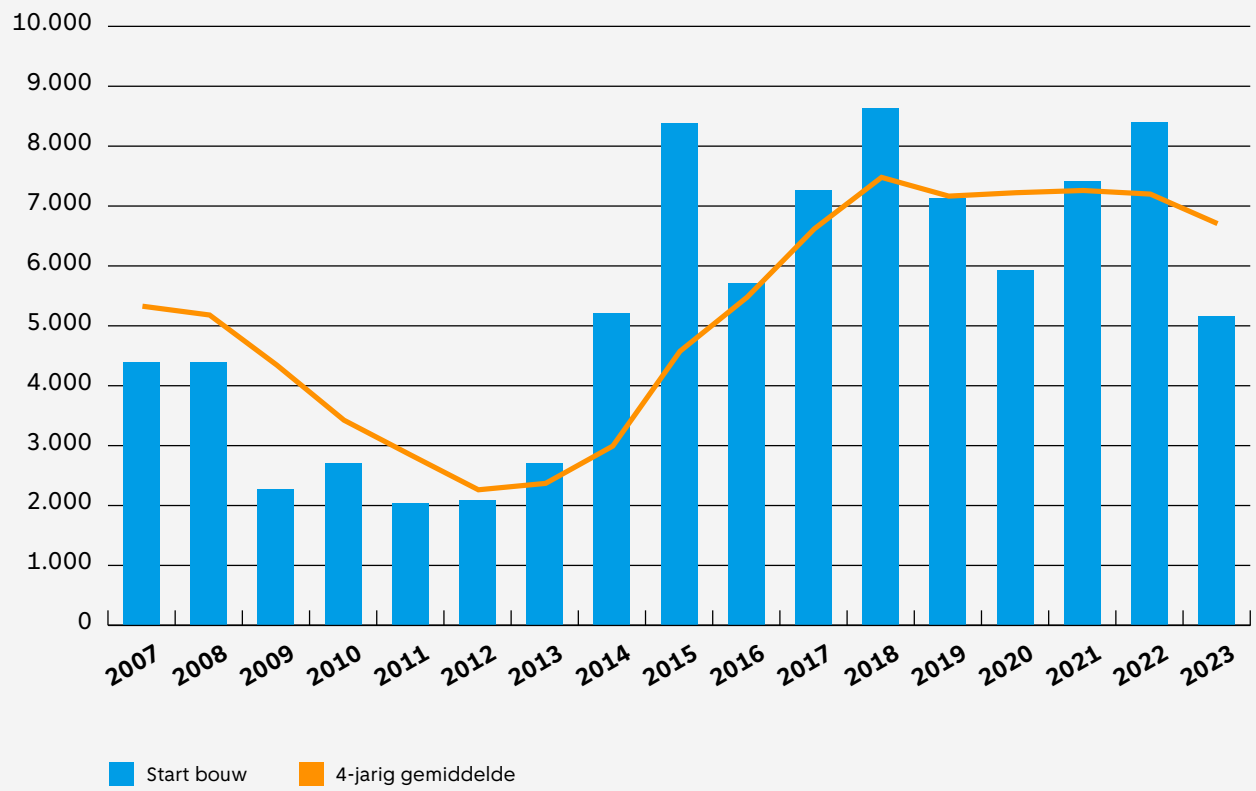
In 2023 zijn 5.154 woningen in aanbouw genomen

De resterende planvoorraad van 4.304 woningen, voor de tweede helft 2023, bood onvoldoende perspectief op het halen van de doelstelling van 7.500 woningen.

Uiteindelijk zijn toch nog 5.154 zelfstandige permanente woningen in aanbouw genomen. Het slagingspercentage is met 41 % (t.o.v. de planvoorraad aan het begin van het jaar) een stuk lager dan in de voorgaande twee jaren, te weten 53% in 2021 en 55% in 2022. Naast de bouw van permanente woningen, zijn er 3 onzelfstandige woningen en – verdeeld over 3 projecten – 160 tijdelijke woningen in aanbouw genomen.

Na een bloeiperiode de afgelopen jaren, is er in 2023 sprake van een recessie. Een lagere productie viel niet te voorkomen. In de crisisjaren 2009 t/m 2013 lag het aantal woningen overigens nog veel lager. Het gemiddelde van de afgelopen zeventien jaar ligt op 5. 200 woningen, dat van de laatste vier jaar op ca. 6.700 woningen. In het licht hiervan is de bouw van ca. 5.200 woningen – in een zwaar jaar – een goed resultaat. Het aantal van ca. 5.200 nieuwbouwwoningen is echter onvoldoende om te voorzien in de grote woningbehoefte. De ambitie is om jaarlijks 7.500 woningen in aanbouw te nemen.

Woningbouwproductie in Amsterdam 2007 t/m 2023



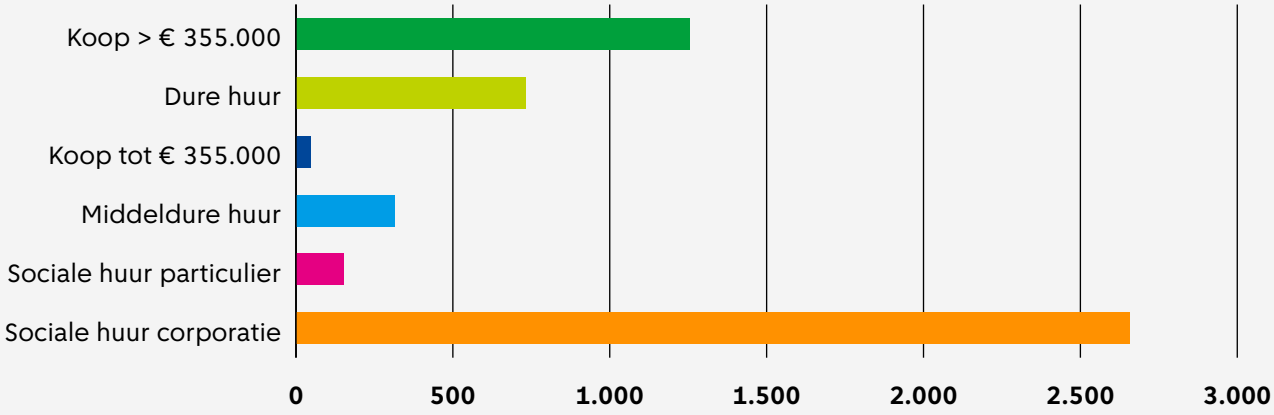
Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties

Start bouw per woonsegment

Het merendeel van de in 2023 in aanbouw genomen woningen bevindt zich in het sociale en middensegment (61%). Het overgrote deel hiervan betreft sociale huur met een huur onder de liberalisatiegrens van € 808,06 per maand. Er is gestart met de bouw van 2.809 sociale huurwoningen, waarvan ruim 2.600 woningen door corporaties. De corporaties hebben het zeer goed gedaan in 2023.

Vanwege de marktsituatie en onzekerheid over de beoogde Wet Betaalbare Huur waren met name beleggers in 2023 terughoudend. Het aandeel middeldure huur is hierdoor laag. In het middensegment zijn 314 woningen met een huur tussen de € 808,06 en € 1.175,72 per maand en 45 woningen met een koopprijs tot € 355.000 in aanbouw genomen. Hier bovenop is gestart met de bouw van 731 dure huurwoningen en 1.255 dure koopwoningen. NB. in de *paragrafen 2.2, 2.3* en *2.4* wordt meer uitgebreid ingegaan op de bouw van sociale corporatiewoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koop.

Start bouw per woonsegment



Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

Woningbouw per stadsdeel in 2023

Stadsdeel	Sociale huur	Middeldure huur	Vrije sector	Totaal	
Centrum	40	0	114	154	*3%*
Nieuw-West	697	175	454	1.326	*26%*
Noord	269	30	155	454	*9%*
Oost	1.295	109	390	1.794	*35%*
Weesp	16	0	471	487	*9%*
West	199	0	285	484	*9%*
Zuid	3	0	93	96	*2%*
Zuidoost	290	0	69	359	*7%*
Totaal	**2.809**	**314**	**2.031**	**5.154**	*100%*
	55%	*6%*	*39%*	*100%*	

Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

Start bouw per stadsdeel
Ruim 60% van de productie is gerealiseerd in de stadsdelen Nieuw West en Oost. In Centrum en Zuid zijn de minste woningen in aanbouw genomen. De overige productie is redelijk evenwichtig verdeeld over de overige stadsdelen.

1.2 Tenders

De gemeente werkt op gemeentelijke locaties hard door aan tenders, waarbij het aantal inschrijvingen één van de graadmeters van de markt is. De focus in tenders ligt hierbij meer dan voorheen op het versimpelen van de opgave en het verminderen van het aantal eisen dat de gemeente stelt.

NB. Voor gemeentelijke locaties met sociale woningen hebben corporaties een voorrangspositie, deze locaties worden niet middels tenders op de markt gebracht. Het beleid is om sociale woningen zoveel als mogelijk apart te programmeren. In tenders gaat het derhalve primair om marktwoningen (middelduur en duur) en/of gemengd programma waarbij de sociale huur onderdeel is van een groter programma.

In 2023 zijn er acht tenders op de markt gebracht, waar woningbouw deel uitmaakt van het programma. Voor al deze tenders waren voldoende inschrijvingen. Er zijn ondertussen drie tenders definitief gegund.

Ook onder deze lastige marktomstandigheden is er nog steeds veel belangstelling voor projecten in Amsterdam.

In de tabel zijn de acht tenders weergegeven inclusief het beoogde woningbouwprogramma. Deze informatie komt uit de selectiebrochure en betreft niet het specifieke aantal woningen conform het plan van de winnaar.

Planning tenders 2024
Voor 2024 staan er vooralsnog 10 tenders in de planning, waar woningbouw onderdeel is van het programma. Dit is een hoog aantal, waar met enig 'slag om de arm' naar gekeken moet worden.

Naar verwachting zal een deel van deze 10 tenders doorschuiven naar 2025.

1.3 Terugblik 2022 / 2023

Het Woningbouwplan bestrijkt de periode 2022 t/m 2027, met als doel de bouw van jaarlijks 7.500 woningen. We zijn twee jaar onderweg, met een topproductie in 2022 en een terugval in 2023. In totaal zijn hierdoor 13.555 woningen in aanbouw genomen, 1.445 minder dan de gewenste 15.000. Voor de langere termijn is er hierdoor nog steeds perspectief op een gemiddelde van 7.500 woningen per jaar, mits uiteraard de omstandigheden verbeteren en de planvoorraad op orde is (zie volgende paragraaf).

Het aandeel sociale huurwoningen ligt de afgelopen twee jaar goed op koers, met jaarlijks meer dan 2.500 woningen en een aandeel van 41%. Voor de middeldure huur is dit niet het geval. Dit komt met name omdat relatief veel projecten met middeldure huurwoningen zijn vertraagd of uitgesteld, vanwege terughoudendheid bij beleggers.

Overzicht tenders in 2023

Gebied	Project	Woningbouwprogramma
Oost	Strandeiland Muidenbuurt kavels M1a, M2a, M2b en M3a	Maximaal 344 woningen, waarvan minimaal 40% en maximaal 60% in het middeldure huursegment en minimaal 40% tot maximaal 60 % in het vrije sector huur- of koopsegment.
Oost	Havenstraatterrein blok 1, 3b en 4 (a en b)	341 woningen, waarvan 237 middeldure huurwoningen, waarvan de helft bestemd voor gezinnen, en 104 vrije sector huur- of koopwoningen.
Oost	Amstelkwartier kavel 10B	Minimaal 10.500 en maximaal 13.000 m² bvo / minimaal 120 en maximaal 130 woningen. Hiervan mogen minimaal 14 en maximaal 20 woningen in het vrije sector koopsegment worden ingevuld. Het resterende deel van dit programma moet worden ingevuld met middeldure huurwoningen.
Oost	Amstelkwartier 3e fase kavel 11	Minimaal 6.000 en maximaal 7.500 m² bvo / minimaal 50 en maximaal 70 woningen. Invulling: 100 % vrije sector koopwoningen, 100% vrije sector huurwoningen, 100% middeldure huurwoningen of een combinatie van voornoemde segmenten.
Oost	Sluisbuurt kavel 1C	Maximaal 20.000 m² bvo vrije sector woningen en middeldure huurwoningen.
Oost	Amstelstation Amsteloever kavel 3 en kavel 4	Minimaal 31.050 m² BVO en maximaal 32.230 m² BVO / minimaal 335 woningen in een vaste verhouding van 50% tot 60% middeldure huurwoningen en 40% tot 50% vrije sector koop en/of huurwoningen.
Zuidas	Ravel kavel C/D	In totaal voor beide kavels: maximaal 15.800 m² bvo woningen. Kavel C: circa 85 middeldure huurwoningen. Kavel D: minimaal 63 sociale huurwoningen.
Zuidas	Kenniskwartier kavel 2 E	3.250 m² vrijesectorwoningen

1.4 Planvoorraad tot 2028

De dynamiek in de projecten zorgt voor veranderingen in de planvoorraad. De ervaring leert dat niet alle geplande bouwproductie gerealiseerd wordt. Tegelijkertijd kan de planvoorraad groeien door (besluitvorming over) nieuwe plannen. Daarnaast kunnen projecten in de loop van de tijd meer of minder woningen gaan bevatten en/of na besluitvorming in een ander segment worden gerealiseerd.

Dit gaat het hele jaar door waardoor de planvoorraad steeds wijzigt. In de tabel is deze dynamiek goed terug te zien in de planvoorraadcijfers.

In 2023 zijn er met name de eerste helft van het jaar veel plannen doorgeschoven. Het effect van de recessie is duidelijk te zien in de cijfers. Op 1 januari 2023 bestond de geplande productie uit ruim 12.000 woningen, op 1 juli waren dit er nog maar (voor geheel 2023, inclusief reeds gerealiseerde woningen) ca. 6.700.

Met de update per 1 januari 2024 komt de planvoorraad voor de komende vier jaar uit op ca. 55.000 woningen. Dit aantal is exclusief tijdelijke woningen en exclusief het project De Nieuwe Kern[1]. Dat dit nog steeds een hoog aantal is komt omdat projecten nauwelijks zijn weggevallen. Het gaat om uitstel en geen afstel. Plannen zijn doorgeschoven, vooral naar 2025.

Rekening houdend met een slagingspercentage van 50 à 60% zou de planvoorraad voor deze periode in totaal toereikend zijn voor een productie van jaarlijks 7.500 nieuwbouwwoningen. Echter, indien omstandigheden niet verder verbeteren of zelfs verslechteren, zal de voortgang bemoeilijkt worden en kunnen

1 *Amsterdam realiseert in het project De Nieuwe Kern, op grondgebied van Ouder-Amstel, ca. 3.000 woningen.*

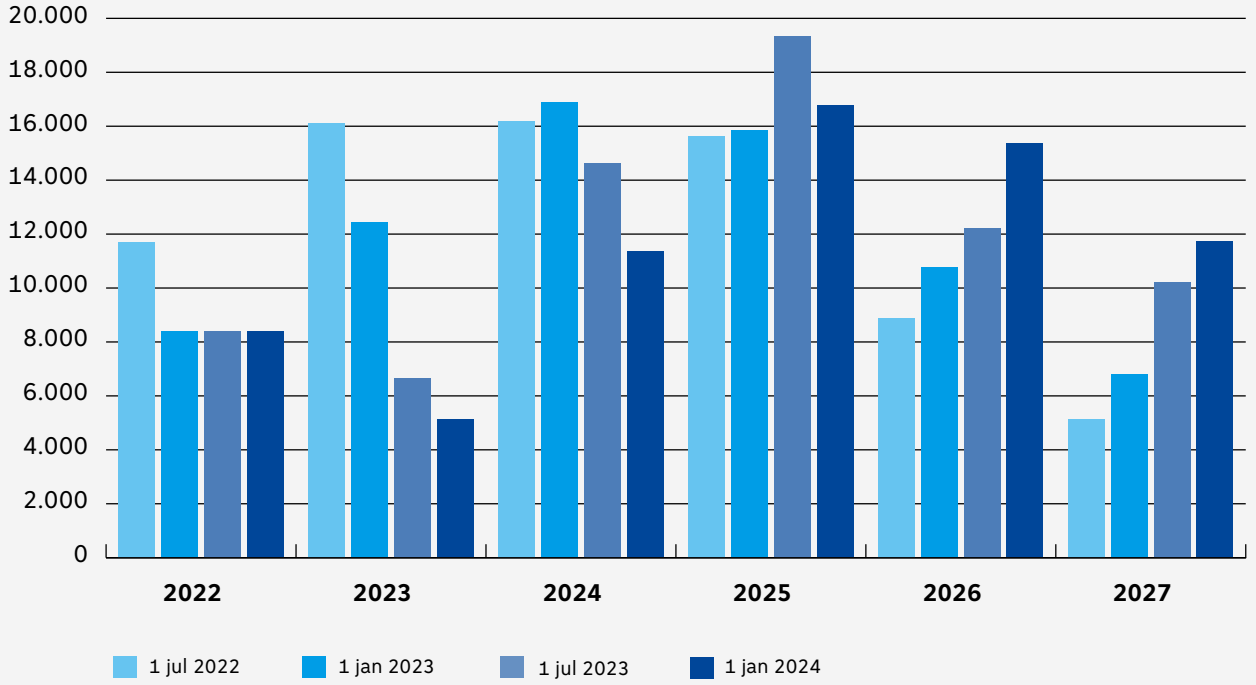
Terugblik woningbouwproductie in 2022 en 2023

Realisatie	Sociale huur	Middeldure huur	Dure huur	Koop*	Totaal
2022	2.780	2112	1.649	1860	8.401
2023	2.809	314	731	1300	5.154
Totaal	**5.589**	**2426**	**2.380**	**3160**	**13.555**
	41%	*18%*	*18%*	*23%*	

* incl. koop < € 355.000

Bron: Basisbestand Woningbouw

Verschuivingen in planvoorraad



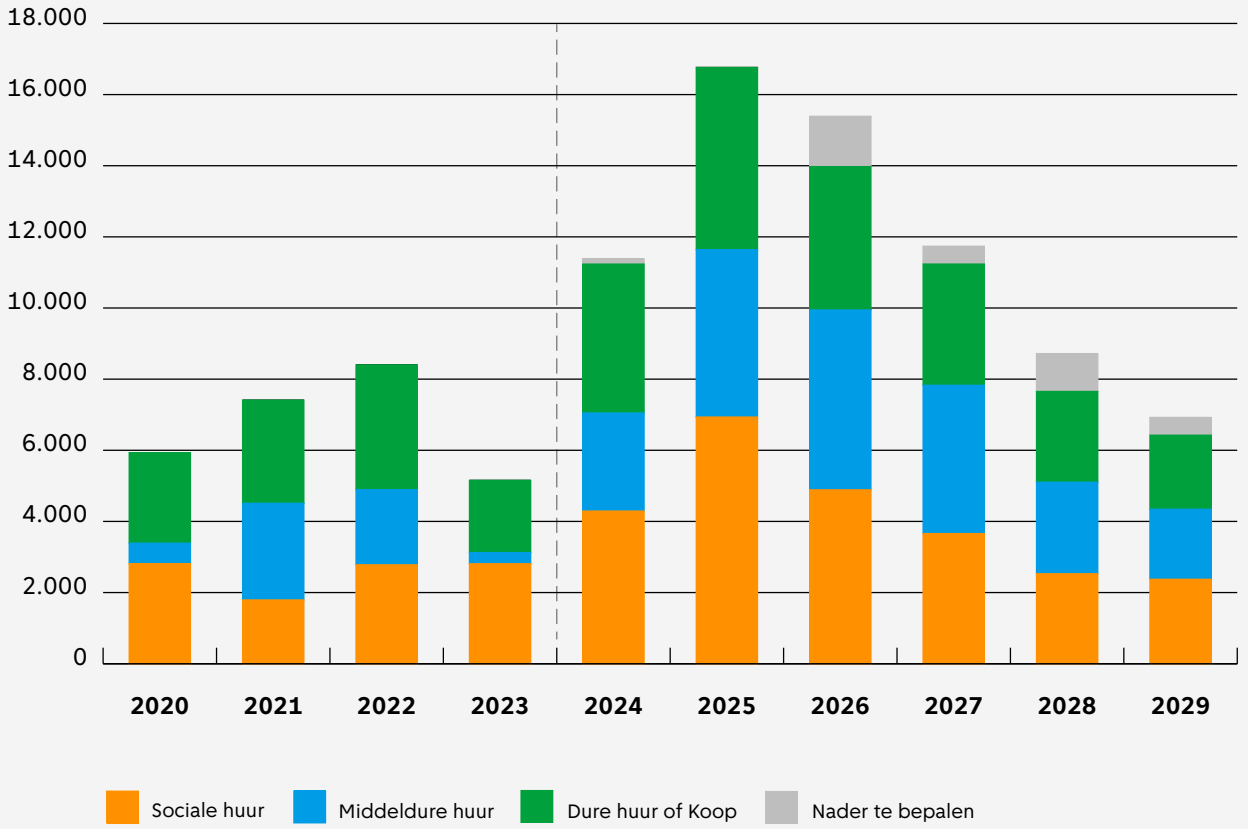
Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

projecten (opnieuw verder) worden uitgesteld of zelfs afgesteld. Het is cruciaal dat er voldoende plannen zijn, maar dat is zeker niet de enige of meest bepalende factor voor een goede woningbouwproductie.

Na 2027 is de planvoorraad is aanvulling van de planvoorraad noodzakelijk. In de figuur is de boeggolf in de planvoorraad te zien. Dit is een gebruikelijk beeld. Het in beeld brengen van benodigde en potentiële nieuwe locaties is onderdeel van de Ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie
De zorg voor voldoende nieuwe plannen en locaties om woningen te kunnen bouwen – op de langere termijn, tot 2035 – is onderdeel van de Ontwikkelstrategie. In de Ontwikkelstrategie wordt uitgewerkt hoe de stad op verantwoorde wijze door kan groeien, deze strategie bestrijkt de termijn tot 2035. De Omgevingsvisie 2050 (vastgesteld door de raad in 2021) vormt het kader voor de Ontwikkelstrategie.
De huidige planning is dat eerste kwartaal 2024 de formele inspraak start en dat de Ontwikkelstrategie nog voor het zomerreces 2024 door het college wordt vastgesteld.

Woningbouwproductie en planvoorraad in Amsterdam 2020 t/m 2029



Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

Planvoorraad per segment
Het effect van de inzet op 40-40-20 is zichtbaar in de planvoorraad: voor de periode 2024 t/m 2027 is 66% geprogrammeerd als betaalbare huur. Ter vergelijking: in 2018 bestond slechts 39% van de gerealiseerde woningen uit betaalbare huurwoningen (sociaal en middelduur).

Vanwege onder meer langlopende projecten (met bijvoorbeeld nog de oude '30-70' verhouding) , afwijkende bestuurlijke besluiten (bijvoorbeeld het woonprogramma voor Strandeiland) en de toegestane '30-40-30' in transformatiegebieden (mits een corporatie de sociale huurwoningen afneemt), zal het uitgangspunt 40-40-20 nooit precies terug te vinden zijn in de bouwcijfers of planvoorraad.

Woningbouwproductie en planvoorraad 2020 t/m 2029

Jaar	Sociale huur		Middeldure huur		Dure huur en koop		Onbekend	Totaal
	Gestart	Planv	Gestart	Planv	Gestart	Planvoorraad		2022-2028
2022	2.780		2.112		3.509			8.401
2023	2.809		314		2.031			5.154
Gestart	**5.589**		**2.426**		**5.540**			**13.555**
2024		4.291		2.757		4.186	150	11.384
2025		6.934		4.705		5.121	24	16.784
2026		4.888		5.057		4.030	1.414	15.389
2027		3.658		4.168		3.409	500	11.735
Planvoorraad		**19.771**		**16.687**		**16.746**	**2.088**	**55.292**
		36%		*30%*		*30%*	*4%*	*100%*

Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

1.4.1 Planvoorraad per type locatie

Een steeds groter deel van de productie zal in Amsterdam in transformatiegebieden moeten worden gerealiseerd. Er is veel animo om te investeren maar de mogelijkheden tot regie door de overheid zijn veel minder dan bouwen in uitleggebieden. 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.

Planvoorraad naar type locatie

Type locatie	Planvoorraad	
Gemeentelijke locatie	11.365	*21%*
Ontwikkelbuurt/Stedelijke Vernieuwing	10.941	*20%*
Transformatiegebieden en - projecten (> 100 won)	31.415	*57%*
Overig	1.571	*3%*
Eindtotaal	**55.292**	

Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

Om beter inzicht in de planvoorraad 2024 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 won.**
  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).

In de tabel is de planvoorraad naar type locatie weergegeven. Te zien is dat het aandeel Transformatiegebieden – en transformatieprojecten > 100 woningen in de planvoorraad met 57% fors is. Dit aandeel is toegenomen t.o.v. vorig jaar. De productie in Transformatiebieden is minder goed voorspelbaar en minder zeker. Erfpachters en eigenaren kunnen, bij verslechterde omstandigheden, er vroeg of laat in het proces ook nog voor kiezen om de huidige functie te handhaven en niet te transformeren naar woningbouw. Het grote aandeel transformaties zorgt derhalve voor grotere onzekerheid wat betreft de woningbouwproductie.

Hardheid van plannen

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 2024 t/m 2027, totaal ruim 55.000 woningen, is voor 65% van de geplande woningen, ca. 36.000 woningen, reeds een Investeringsbesluit genomen. Voor 35%, ca. 19.000 woningen, is dit nog niet het geval. Dit is voor deze termijn een voldoende resultaat. Aan nieuwe investeringsbesluiten wordt hard gewerkt.
Het percentage zal overigens nooit op 100% uitkomen, want niet voor alle projecten wordt een Investeringsbesluit genomen. Voor bijvoorbeeld kleinere transformatieprojecten en ACE-projecten komt het voor dat kan worden volstaan met een anterieure overeenkomst of wijziging van de erfpachtovereenkomst.

1.5 Planvoorraad 2024

De planvoorraad voor 2024 is met ca. 11.000 woningen naar verwachting ontoereikend om 7.500 woningen te realiseren. Ook in 2024 zal de productie nog zwaar onder druk staan (*zie paragraaf 1.6* voor meer informatie over de markt). Het effect van een mogelijk herstel is niet direct zichtbaar. Het effect van een recessie ijlt na in de bouwcijfers.

In 2024 is voor relatief veel sociale huurwoningen start bouw gepland. Met een geplande productie van ca. 4.300 sociale huurwoningen (38%), kan 2024 voor de sociale huur wederom een goed jaar worden.
Voor de korte termijn is de investeringsruimte van de corporaties op orde (NB. voor de middellange termijn echter niet). In dit segment kan anticyclisch geïnvesteerd worden.

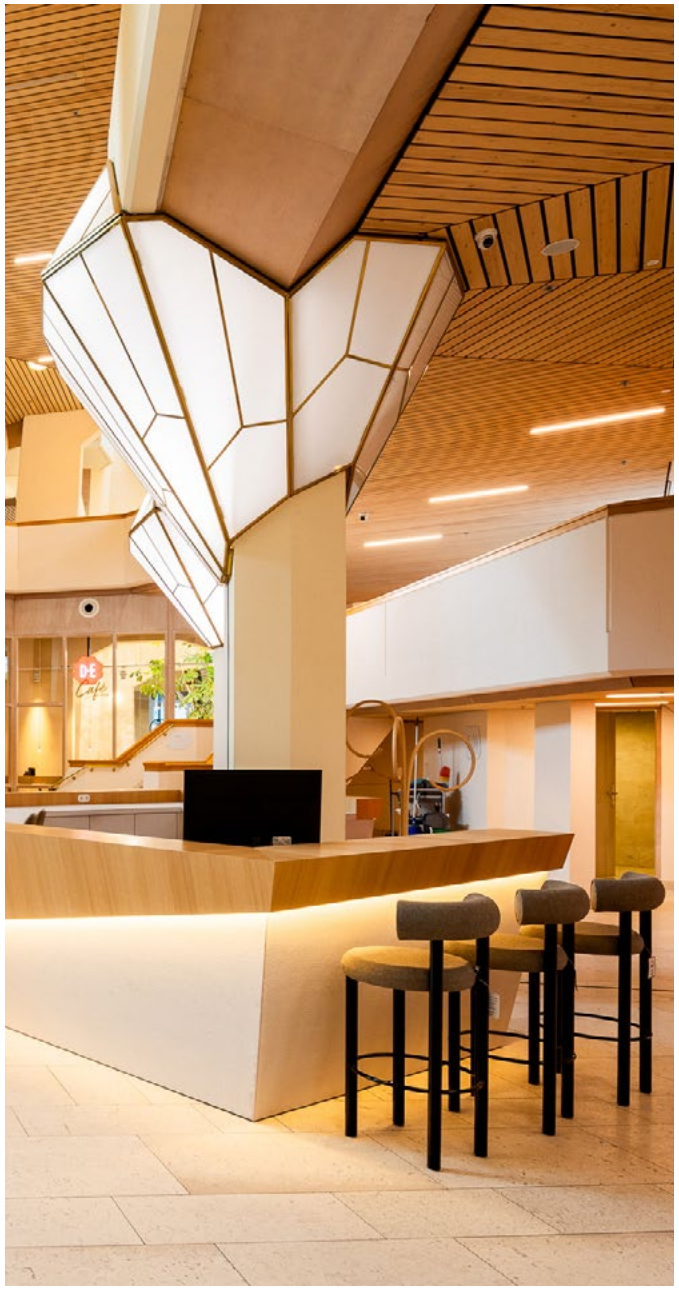
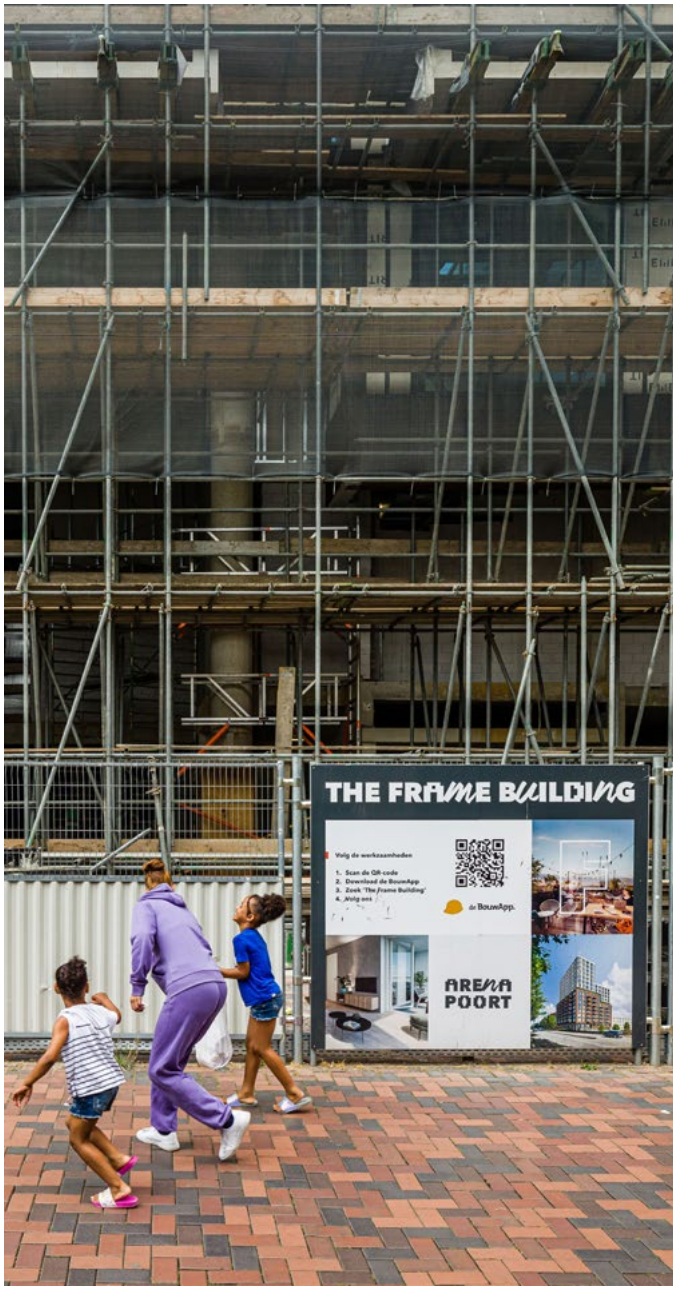


Foto door Joni Israeli



Planvoorraad 2024 per segment (permanent en zelfstandig)

Woonsegment	Planvoorraad 1-1-2024
Sociale huur (incl. particulier)	4.291
Middeldure huur	2.757
Dure huur en koop	4.186
Onbekend	150
Totaal aantal woningen	**11.384**

Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

In de eerdere planvoorraadcijfers is te zien dat met name projecten met middeldure huurwoningen zijn uitgesteld naar 2025 en verder. In 2024 is het aandeel middeldure huur, met 24%, daardoor relatief laag. Of 2024 voor de middeldure huur een beter jaar wordt dan 2023, zal met name afhangen van de ontwikkeling van de rente, de huurmaatregelen van het Rijk en de investeringsbereidheid van beleggers. Wat er in 2024 gerealiseerd gaat worden van het aandeel dure huur en koop is – ca. 4.100 woningen gepland, 37% van het totaal – ook onzeker. Dit segment is zeer marktgevoelig.

1.6 Marktomstandigheden

Het CBS heeft vastgesteld dat de Nederlandse economie in de eerste drie kwartalen van 2023 is gekrompen, in het derde kwartaal van 2023 was er een krimp van 0,2%. Hiermee is Nederland officieel in 2023 in een recessie geraakt. Door de toegenomen bouwkosten, gebrek aan personeel en een hogere rente zijn projecten minder makkelijk rond te rekenen en worden investeringsbeslissingen uitgesteld. Ook de onzekerheid rondom het landelijke huurbeleid maakt partijen afwachtend. De bouwkostenindex van CBS (d.d. 29 december 2023, zie figuur pagina 20) laat zien dat de zeer hoge bouwkostenstijgingen het afgelopen jaar is gaan afvlakken. (NB. dit prijsindexcijfer is samengesteld uit de loon- en materiaalcomponent en het jaar 2023 is nog niet definitief vastgesteld).

De prijsstijging wordt met name veroorzaakt door hogere lonen en veel minder door stijgende materiaalprijzen. Dit alles resulteert in een stagnerende woningproductie in heel Nederland. Gezien de economische tegenwind en onzekerheden is de bouw van 5.154 woningen in Amsterdam beter dan verwacht, maar onvoldoende om te voorzien in de grote woningbehoefte.

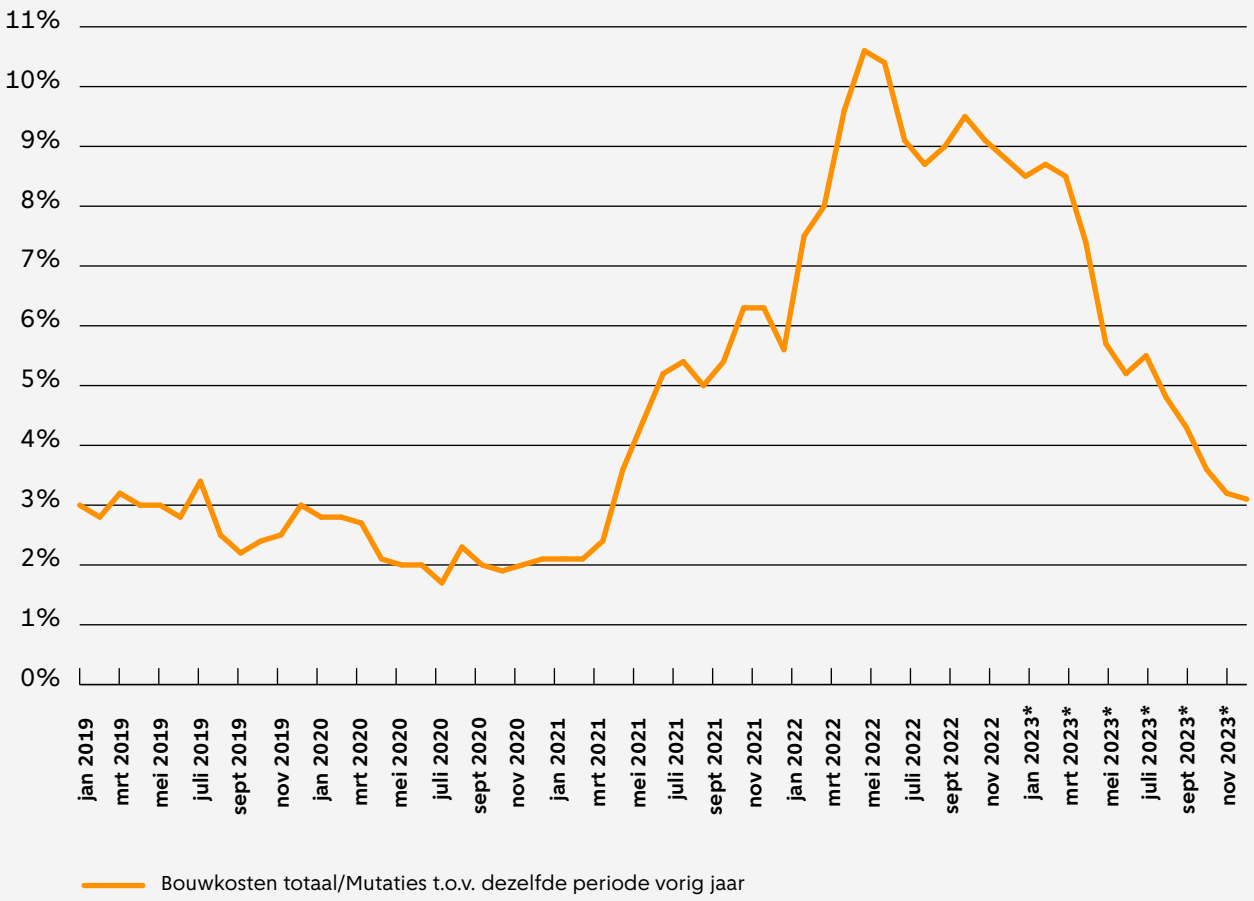
Door de stijging van de hypotheekrente zijn de prijzen van koopwoningen in 2022 en een deel van 2023 gedaald, hierdoor verliep de verkoop van nieuwbouwwoningen in heel Nederland moeizaam. De prijzen van koopwoningen in Amsterdam zijn inmiddels weer aan het stijgen. Dit komt vooral door de grote

woningbehoefte en gestegen inkomens. Hiernaast laat de hypotheekrente een dalende trend zien en vindt er meer concurrentie plaats tussen hypotheekverstrekkers. De Rabobank verwacht dat de dip in de prijs van koopwoningen inmiddels achter ons ligt en dat het aantal transacties weer zal toenemen (Rabobank december 2023). Ook verwacht de Rabobank dat de toegenomen leenruimte voor alleenstaanden effect zal hebben op de woningprijzen en het aantal transacties.

Ook de ING verwacht dat zowel de prijzen van koopwoningen als het aantal transacties zal toenemen. Tegelijkertijd geeft de ING aan dat de onzekerheid op de woningmarkt nog altijd groot is. De ontwikkeling van de inflatie en de rentestanden zijn moeilijk te voorspellen, ook speelt het vertrouwen in de woningmarkt een belangrijke rol en dit kan snel omslaan. De ING gaat daarom uit van twee scenario's: een positiever scenario met een grotere loonstijging en daling van de hypotheekrentes waardoor het herstel sneller plaatsvindt dan verwacht en een negatief scenario waarbij het langer duurt voordat het herstel van de grond komt.

Amsterdam bouwt meer huurwoningen dan andere delen van het land en is daardoor minder afhankelijk van de ontwikkelingen in de koopsector. Verschillende fiscale maatregelen hebben ervoor gezorgd dat de verhuur van vrije sector huur woningen minder aantrekkelijk is geworden, dit speelt vooral bij buitenlandse beleggers. En zoals gezegd is de onzekerheid rondom het huurbeleid een grote bepalende factor. Onduidelijk is hoe een nieuwe regering er uit gaat zien en hoe deze regering verder gaat met het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. De verwachting is dat als er meer duidelijkheid komt over de reikwijdte en richting van het nieuwe landelijke huurbeleid, er ook meer rust zal ontstaan waardoor de bouw van middeldure huurwoningen weer kan aantrekken.

Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2000=100, vanaf 1990



Bron: CBS

Ook de investeringsruimte van de corporaties staat onder druk. Op de middellange termijn is de investeringscapaciteit voor de breedte van de volkshuisvestelijke opgave onvoldoende. Het ontbreken van een duurzaam bedrijfsmodel zet nu reeds de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave onder druk.
Daarom hebben de Amsterdamse partijen gezamenlijk via een brandbrief (d.d. 16 oktober 2023) opnieuw een oproep gedaan aan het Rijk om zo snel mogelijk zorg te dragen voor verruiming van de investeringsruimte bij corporaties.

Amsterdam groeit met ongeveer 10.000 inwoners per jaar met een grote piek van 35.000 inwoners in 2022, onder andere door komst van Oekraïners en het toevoegen van Weesp aan de gemeente. Door de aantrekkingskracht van de stad zal de behoefte aan woningen groot blijven de komende jaren. Hierdoor blijft Amsterdam een aantrekkelijke plek om te investeren in woningen. De snelheid waarin het herstel plaats zal vinden is moeilijk te voorspellen, internationale economische ontwikkelingen en ook politieke spanningen kunnen hierop van invloed zijn.

Geluiden uit de markt (s.v.z. jan 2024)
In gesprekken van de afgelopen maanden met de in Amsterdam betrokkenen (marktpartijen, corporaties en ambtelijk opdrachtgevers) zijn de volgende zaken veelvoudig genoemd:

- Iedereen heeft te maken met dezelfde verslechterde marktomstandigheden. Er wordt zoveel mogelijk met vereende kracht doorgewerkt.
- Er is vooralsnog vooral sprake van uitstel en geen afstel van projecten.
- Waar mogelijk bouwen de meeste gesprekspartners door, met de focus op doorzetten van lopende projecten en niet te veel nieuwe projecten ‘vanaf nul’ te starten.
- Er wordt veel gekeken naar optimalisatie van het programma en plattegronden om projecten alsnog haalbaar te krijgen. Het is echt maatwerk.
- De maatregelen van de gemeente worden gewaardeerd door de betrokkenen. Echter is er ook meer nodig vanuit het Rijk (duidelijkheid over beleid middeldure huur en een financiële impuls).
- De verslechterde marktomstandigheden hebben ook effect op de kantorenmarkt. Er is nog wel vraag naar kantoren op goede locaties en duurzame kantoren.
- Het vinden van beleggers blijft moeizaam, oorzaak is de onzekerheid over de huurregulering vanuit het Rijk. De buitenlandse beleggers trekken zich veelal terug, de nationale beleggers investeren nog wel. Het is de vraag of dit in 2024 beter wordt, partijen durven hier geen harde uitspraak over te doen.
- Ook particulieren kopers zijn terughoudender, niet alleen zijn ze kritisch maar hebben de hoge hypotheekrentes ook effect op hun leencapaciteit. Er zijn wel nog volop inschrijving alleen krijgen veel potentiële kopers vervolgens de financiering niet rond.
- De bouwkosten stabiliseren langzamerhand wel, de personeelskosten stijgen.
- Corporaties kunnen een deel opvangen, maar kunnen ook niet alles. Ze stappen meer in bij (eeuwigdurende) middeldure huurwoningen.
- Voor de gemeentelijke tenders zijn tot nog toe nog steeds voldoende inschrijvingen.
- Nutsvoorzieningen blijven een toenemend knelpunt, zowel voor elektriciteit als voor water.

Het is een moeizaam woningbouwjaar geweest, de verwachting van de markt is dat ook 2024 nog een lastig jaar zal zijn. Het vertrouwen is broos en er is nog veel onzekerheid, ondanks dat de hypotheekrente sinds kort is gedaald, bouwkosten stabiliseren en woningprijzen in Amsterdam lijken te stijgen. Positief is dat partijen nog steeds in Amsterdam willen investeren. Er is meer dan genoeg vraag naar woningen in Amsterdam, in alle segmenten. En er zijn voldoende plannen. Partijen zijn welwillend om waar mogelijk door te blijven bouwen, om de ‘dip’ zo klein en kort mogelijk te laten duren.

1.7 Financiële context

1.7.1 Vereveningsfonds

Voor de ambitie om jaarlijks 7.500 woningen in aanbouw te nemen, is het van belang dat er voldoende ruimte is in het Vereveningsfonds en de reserve Zuidas. In de portefeuille is een verschuiving te zien van veel winstgevende plannen uit het verleden (met een woningbouwprogramma met 70% vrije sector woningen) naar plannen met 80% betaalbare woningen en stedelijke vernieuwings- en transformatieprojecten met vaak een negatief saldo. Er komen ook nog plannen bij met een positief saldo, maar plannen zoals de Zuidas, de kurk waar het Vereveningsfonds nu op drijft, zijn niet in het vooruitzicht.

De vereveningsruimte is dat deel van de reserve dat resteert, nadat het weerstandsvermogen en de reserveringen zijn bepaald. Deze vereveningsruimte is beschikbaar voor het vaststellen van nieuwe plannen met een tekort. De stand van zaken is voor het laatst door de raad vastgesteld met het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 (MPG 2023), welke halverwege 2023 is geactualiseerd.

Het jaar 2023 stond in het teken van hoge kostenstijgingen en dalende grondprijzen in combinatie met uitstel van gronduitgiften omdat partijen hun business case niet haalbaar kregen of omdat ze in afwachting zijn van duidelijkheid over het rijksbeleid ten aanzien van

middeldure huurwoningen. De opbrengsten van de uitgiften in erfpacht zijn sinds 2013 niet meer zo laag geweest en het saldo van de grondexploitaties is met € 125 miljoen verslechterd ten opzichte van het MPG 2023. Bij het vorige MPG is al geanticipeerd op deze verslechteringen en is een aantal maatregelen vastgesteld om de vereveningsruimte op niveau te houden. Daarnaast hebben gemeente, marktpartijen en corporaties met het Doorbouwakkoord de intentie uitgesproken om alles op alles te zetten om de woningbouwproductie op gang te houden. De gemeente heeft in 2024 een nieuwe crisismaatregel vastgesteld waarmee de marktpartijen een eenmalige herijking van de grondprijzen kunnen aanvragen (*zie paragraaf 1.8*).

Eind 2023 is het beeld dat de inflatie afzwakt en de grondprijzen lijken zich weer enigszins te herstellen. Voor de komende jaren worden de risico's daarom iets lager ingeschat dan aan het begin van dit jaar, waardoor er eind 2023 sprake is van een iets betere prognose van de vereveningsruimte. In het MPG 2024 – dat in het eerste kwartaal 2024 aan het college wordt voorgelegd – zal op de actuele cijfers worden ingegaan.

De verwachting is dat er voldoende ruimte zal zijn voor de plannen met een financieel tekort die op dit moment in voorbereiding zijn, zoals het Osdorpplein fase 2, de Couperusbuurt, het Ruychaverkwartier, De Kolenkitbuurt, de Wildemanbuurt, Holendrecht en de H- en K-buurt en uitbreiding Winkelcentrum Centrum Amsterdam Noord. Deze tekortplannen in de stedelijke vernieuwingsgebieden geven invulling aan de ambitie om ongelijk te investeren in gelijke kansen. Het blijft ook de komende tijd passen en meten en bijsturen zodat plannen niet duurder worden dan nu wordt verwacht. 'Gewoon Goed', dus geen extra dure ambities en het sturen op uitvoerings- en proceskosten is nog steeds van groot belang om alles passend te houden binnen de beschikbare ruimte. Hierbij hoort de gebruikelijke kanttekening dat een gedeelte van de vereveningsruimte nog moet worden verdiend. De gemeente bouwt de woningen niet zelf en de economische ontwikkelingen zijn nooit met zekerheid te voorspellen. En als de markt geen grond afneemt zijn er ook geen grondinkomsten voor de gemeente. Het blijven toevoegen van positieve plannen aan de portefeuille is nodig om te kunnen voldoen aan de structurele afdracht en om ook in de toekomst ongelijk te kunnen blijven investeren in gelijke kansen.



1.7.2 Startbouwimpuls Rijk

Het Rijk geeft met de Startbouwimpuls (SBI) een financiële bijdrage om de verslechterde business case van bouwende partijen, die is ontstaan als gevolg van de verslechterde economische omstandigheden, te verbeteren en partijen een impuls te geven om toch – eerder – te kunnen starten met de bouw. Het Rijk heeft aan 14 projecten in Amsterdam een bijdrage toegekend van in totaal € 18 miljoen, gemiddeld ca. € 8.500 per woning. Hiermee wordt in 2024 de bouw van bij elkaar 2.100 woningen, waarvan 82% sociale of middeldure huurwoningen, gestimuleerd.

1.7.3 Structurele rijksbijdragen

Voor het realiseren van de hoge nieuwbouwambities, hebben gemeenten en corporaties het Rijk hard nodig. Lokaal kan de behoefte verschillen. Zo is Amsterdam – als grote gemeente – al ingericht op (grootschalige) gebiedsontwikkeling, samenwerking met de markt en het snel escaleren van evt. knelpunten in projecten. Wat Amsterdam van het Rijk nodig heeft, zijn handvatten/oplossingen voor vraagstukken zoals geluidhinder en energiecongestie èn zijn financiële middelen. De tekorten op gebiedsontwikkeling en op de realisatie van betaalbare woningen zijn structureel. De middelen van de regelingen SBI en WBI (Woning Bouw Impuls) zijn echter volledig uitgeput of worden uitgeput in de begroting van 2024. Dit is zorgelijk.

Het is afwachten wat de nieuwe kabinetsformatie gaat betekenen voor de inzet van het Rijk. Om breed aandacht te vragen voor de volkshuisvesting zijn in het najaar van 2023 twee brieven gestuurd aan de Tweede Kamer. Per brief d.d. 11 oktober 2023 hebben gemeenten Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam de politiek opgeroepen om ook in een volgend kabinet middelen beschikbaar te blijven stellen voor het stimuleren van (betaalbare) woningbouw. Hiernaast is specifiek aandacht gevraagd voor verbetering van de (financiële) positie van woningcorporaties, de aanpak van de bestaande woningvoorraad en regulering van middeldure huurwoningen.

Als ondersteuning en in aanvulling hierop is door de Amsterdamse samenwerkingspartners, de AFWC, de huurdersvereniging en de gemeente Amsterdam, d.d. 16 okt.2023 een ‘Brandbrief voor de volkshuisvesting’ gestuurd. In deze brief is de lokale Amsterdamse situatie nader toegelicht. Door het ontbreken van een duurzaam prestatiemodel voor de corporaties, is hun financiële positie kwetsbaar. Uitgaven stijgen en zijn structureel hoger dan de huurinkomsten. Dit betekent een onwenselijk druk op hogere huren dan wel verkoop van woningen.

1.8 Tijdelijke marktmaatregelen

Om de woningproductie in deze moeizame tijd op peil te houden, heeft het college 12 december 2023 ingestemd met verlenging van de CPI-matiging en de Transformatie-impuls tot 1 januari 2025.

Hoewel de inflatie inmiddels onder de 5% ligt, heeft het college toch de maatregel verlengd om de CPI-indexering op grondprijsafspraken te matigen, tot maximaal 5 % per kalenderjaar. Gezien de onzekere economische omstandigheden vallen er geen scenario’s uit te sluiten met betrekking tot de ontwikkeling van het inflatiecijfer. Het verlengen van de tijdelijke maatregel creëert naar verwachting rust bij ontwikkelende partijen.

Ook de Transformatie-impuls, die een generieke tegemoetkoming geeft van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten, is verlengd tot 1 januari 2025 om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren.

Hieraan toegevoegd wordt een tijdelijke crisismaatregel om grondprijsafspraken eenmalig te herijken vlak voor erfpachtuitgifte. Deze laatste maatregel komt voort uit het Doorbouwakkoord, waarin opgenomen was dat de gemeente samen met de markt gaat verkennen of (tijdelijke) maatregelen in de grondprijssfeer effectief, uitvoerbaar en betaalbaar zijn. Hierin werd een tijdelijke maatregel om overeengekomen grondprijzen te actualiseren vlak voor de start van de transformatie genoemd. Dit heeft dus geresulteerd in de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzen, die ook voor tenders geldt. Over de twee andere in het Doorbouwakkoord aangekondigde verkenningen om grondprijzen bij transformatieprojecten korter voor de erfpachtwijziging kunnen worden afgegeven en om een meer marktconforme indexatie van de grondprijzen te hanteren, die meer recht doet aan ontwikkelingen (en dan in plaats komt van de CPI) zijn heeft eind 2023 een gesprek plaatsgevonden met enkele marktpartijen.

De gemeente heeft in dit gesprek de contouren voor dergelijke maatregelen toegelicht en de voor- en nadelen met de marktpartijen besproken. In het eerste kwartaal van 2024 zal hieraan een vervolg gegeven worden.

Tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzen (nieuw)

In 2024 kunnen partijen, die aan de vooravond van de start bouw staan, eenmalig bij de gemeente het verzoek doen om herijking van hun grondprijsafspraken. De grondprijs wordt dan geactualiseerd. Als deze lager is dan overeengekomen was, dan geldt deze lagere grondprijs. Deze crisismaatregel is nodig om marktpartijen tegemoet te komen in deze economisch moeilijke tijden. Opbrengsten van vastgoed staan onder druk en de stichtingskosten nemen toe.

Om de bouwproductie te stimuleren ziet de gemeente daarom aanleiding om terug te komen op reeds gemaakte grondprijsafspraken. Dit doet de gemeente doorgaans niet, omdat contractpartners uit moeten kunnen uit gaan van gemaakte afspraken. Onder de huidige marktomstandigheden zou vasthouden aan dit principe echter negatieve gevolgen kunnen hebben voor de voortgang van de woningbouwproductie. De grondprijzen zijn vaak enige jaren geleden overeengekomen, toen er sprake was van een andere marktsituatie. Door de grondprijzen eenmalig herijken en naar een marktconform niveau te brengen, hoopt de gemeente vergevorderde projecten een laatste zetje te

geven. Bij de herijking blijven een consistente aanpak én marktconforme grondprijzen het uitgangspunt.

Partijen kunnen een herijking aanvragen indien ze voldoen aan alle volgende voorwaarden:

- De overeenkomst tussen de partij en de gemeente is voor 1 januari 2024 afgesloten. Dit kan een overeenkomst zijn voor een transformatieproject, een (1-op-1) exclusiviteitsovereenkomst of een overeenkomst, die voortvloeit uit een tender.
- De erfpachtaanbieding is nog niet geaccepteerd.
- Er is een goedgekeurd Voorlopig Ontwerp of een verder gevorderd ontwerp.
- De aanvraag dient schriftelijk bij het projectteam ingediend te worden tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025.

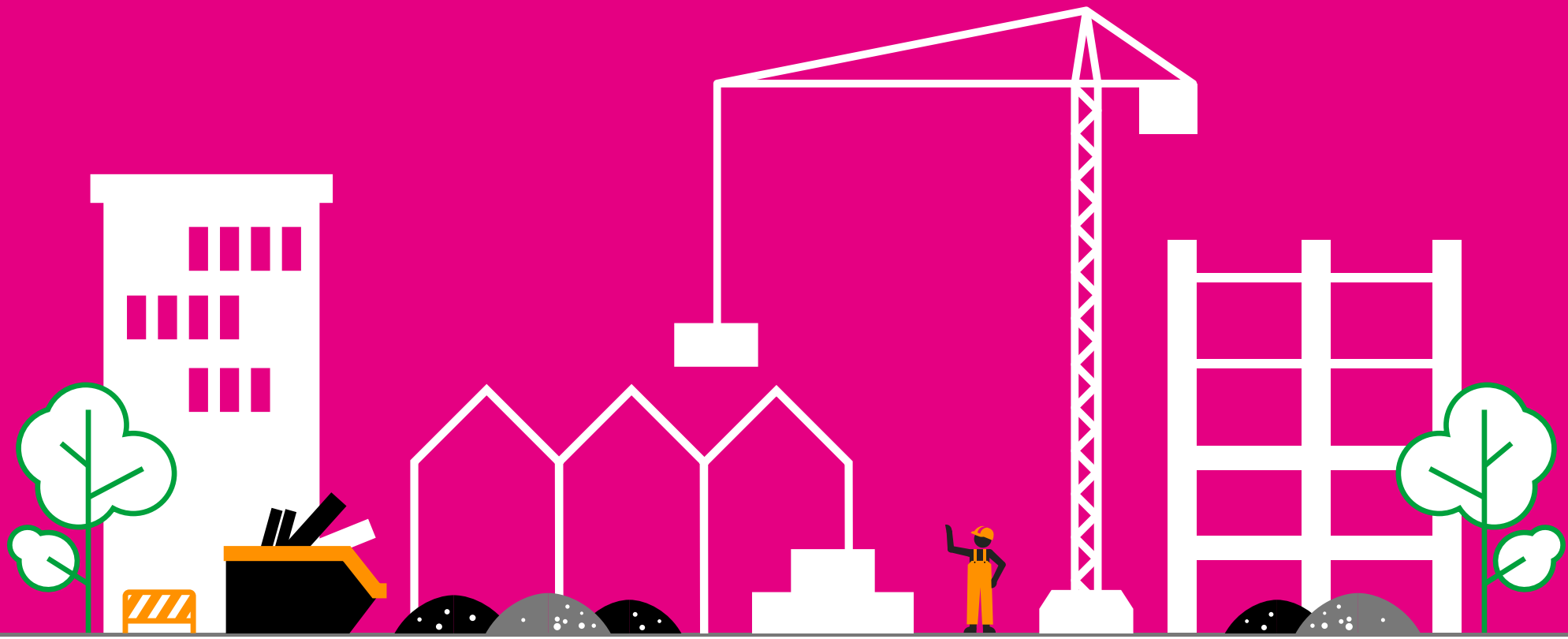
De verwachting is dat de herijking van het grondprijsadvies leidt tot een lagere grondprijs, maar dit zal niet altijd het geval zijn. Met name grondwaarden die zijn afgegeven vóór 1 juli 2021 zijn doorgaans niet lager. Grondwaarden die ná 1 juli 2021 zijn afgegeven zullen vaak wel lager uitvallen, maar ook hierbij kan het voor komen dat dit vanwege projectspecifieke aspecten niet het geval is. Bij tenders geldt dat er geen sprake mag zijn van een wezenlijke wijziging. Een verlaging van de grondwaarde kan daardoor niet meer zijn dan € 5.382.000,- en tevens niet meer zijn dan 15% van de oorspronkelijke contractwaarde.

De afgesproken termijnen en houdbaarheidsdatum van de overeenkomst blijven na een herijking ongewijzigd, mits de looptijd van de overeenkomst nog minimaal 9 maanden is. Als de looptijd korter is dan 9 maanden, dan wordt deze verlengd zodat deze nog 9 maanden is vanaf de datum van afgifte van de herijkte grondprijs. Met de invoering van deze crisismaatregel zal de gemeente geen termijnen meer verlengen in overeenkomsten, zoals ze in het afgelopen jaar gedaan heeft.



Foto door Sanne Couprie

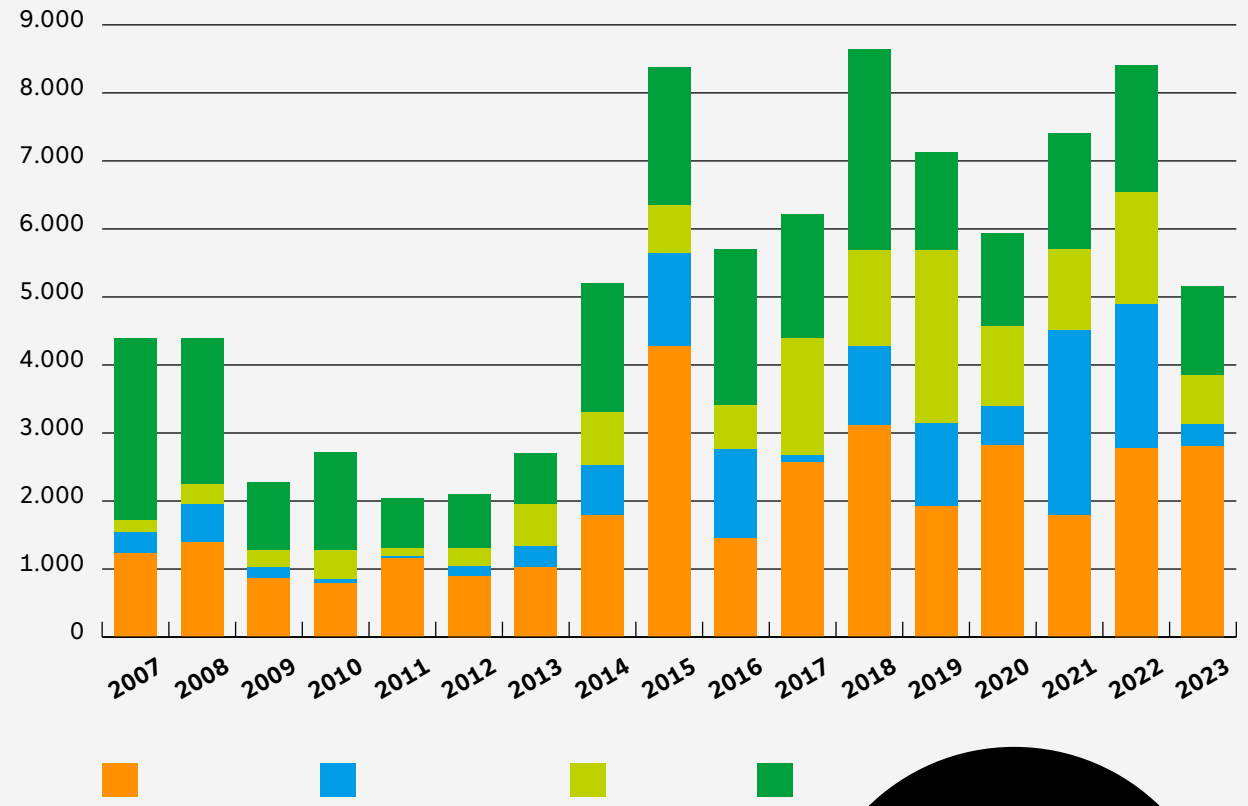
2 Bouwen van een goede mix



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 financierings-categorieën en woninggrootte, waarbij rekening wordt gehouden met omliggende buurten. De optelsom van de vraag vanuit verschillende doel- en inkomensgroepen is echter hoger dan hetgeen er bijgebouwd kan worden. In vrijwel elk segment is er een tekort. Het is complex om stedelijk te sturen op een gedifferentieerd woningaanbod. Uiteindelijk worden stedelijke nieuwbouw-ambities vertaald op projectniveau. De sturingsmogelijkheden worden hierbij sterk bepaald door de locatie.

Binnen dit thema wordt gerapporteerd over:
- Uitgangspunt 40-40-20
- Start bouw betaalbare woningen
- Start bouw woningen voor doelgroepen
- Gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering

Woningbouwproductie 2007 t/m 2023



Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

In Amsterdam bouwen we meer betaalbare woningen

2.1 Uitgangspunt 40-40-20

Sinds 2017 geldt het uitgangspunt om als gemeente in stedelijke ontwikkelings- en transformatiegebieden te sturen op een woonprogramma van 40% sociaal, 40% middeldure en 20% dure woningen. Het college hecht aan dat dit uitgangspunt '40-40-20', dat bijdraagt aan een ongedeelde stad met voldoende betaalbare woningen, overeind blijft staan. Dit wil niet zeggen dat er helemaal geen ruimte is voor een ander programma. Bestuurlijk kunnen andere keuzes gemaakt worden. Bijvoorbeeld voor Strandeiland en Sluisbuurt heeft de gemeenteraad gekozen voor een van de 40-40-20 afwijkend programma

In de Jaarrapportage wordt gerapporteerd over de stand van zaken wat betreft het woonprogramma in Transformatiegebieden en afwijkingen van de 40-40-20 in particuliere transformatieprojecten (mandaat directeur Grond en Ontwikkeling).

2.1.1 Monitor woonprogramma in transformatiegebieden

Voor de transformatiegebieden wordt het te behalen woningbouwprogramma bestuurlijk vastgesteld in het project- en/of investeringsbesluit.

Het ambtelijk projectteam heeft de taak te sturen op het vastgestelde woningbouwprogramma voor het gebied.

De projectgroep kan op kavelniveau afwijkingen van het programma toegestaan zolang – aan het einde van de gebiedsontwikkeling – wordt voldaan aan de bestuurlijke opdracht.

Kavels worden op verschillende momenten in de tijd getransformeerd. De gemeente heeft in deze gebieden niet de volledige regie. Daarom zal het reeds overeengekomen woningbouwprogramma op gebiedsniveau niet op elk moment van de looptijd van de gebiedstransformatie overeenkomen met het beoogde eindresultaat. Dat hoeft geen reden tot zorg te zijn. De projectgroep weet of er nieuwe transformaties of nieuwe gronduitgiften in de pijplijn zitten die het totale programma weer naar het voor het gebied beoogde programma zullen doen toe bewegen. Indien het projectteam constateert dat het bestuurlijk vastgestelde programma niet haalbaar is, dan gaat zij terug naar het bestuur.

NB. Hierop is één uitzondering. In transformatiegebieden behoort voor een erfpachter/eigenaar 30% sociaal (in plaats van 40%) tot de mogelijkheden mits een corporatie de sociale woningen afneemt (collegebesluit d.d. 2 juni 2020). Deze afwijking hoeft niet op een andere kavel in het gebied gecompenseerd te worden. Dit betekent dat er in de praktijk gedurende de rit verschuivingen plaatsvinden, de cijfers zijn niet statisch.



In de tabel is weergegeven wat op dit moment de stand van zaken is in de transformatiegebieden. Op dit moment is er nog voldoende ruimte om – zo nodig en/of op een later moment – bij te sturen op het woonprogramma.

Monitor woonprogramma in transformatiegebieden
Stand van zaken per 01.01.2024

Transformatiegebieden	Bestuurlijk vastgesteld programma		Voortgang (stand 1 januari 2024)		Ruimte om te sturen
	Aantal woningen ca.	Bestuurlijk vastgesteld woonprogramma (eindbeeld)	Woningen vastgelegd/ gerealiseerd	Programma vastgelegd /gerealiseerd	Is het eindbeeld haalbaar?
Amstel III:					
ArenAPoort Oost	1.917	29-30-41[2]	1.542	26-29-45	ja
Amstel III Paasheuvelweg / Campus	5.000	35-35-30	3.530	57-31-12	ja
Amstel III Bullewijk	5.000	35-35-30	4.158	37-40-21	ja
Buiksloterham:					
Buiksloterham (IB tot 2006)	1.918	30-0-70	1.920	23-05-71	IB herijkt
Buiksloterham (Herijking IB 2020)	6.659	37-40-23[3]	2.659	35-25-40	ja
Buikslotermeerplein	1.800	40-40-20[4]	-	-	Ja
Amstelstation-Amsteloever	1.300-2.100	42-35-23[5]	203	31-30-39	ja
Overamstel:					
Weespertrekvaart Oost	1.000	40-40-20	0	n.v.t.	ja
Kauwgomballenkwartier	750 à 1.250	40-40-20	162	38-43-18	Ja
Sloterdijk:					
Sloterdijk I Zuid	5.000	40-40-20	0	n.v.t.	ja
Sloterdijk Centrum	3.500 a 7.500	40-40-20	2.323	37-24-39	ja
Klaprozenbuurt	2.250	40-40-20	622	37-43-19	ja
NDSM:					
NDSM-werf West (B-kavels)	ca. 2.500	30-0-70	2.209	30-15-55	ja
NDSM-werf West (A-kavels)	ca. 2.250	30-40-30	2.247	19-36-45	Ja
Schinkelkwartier	ca. 11.000	40-40-20	868	41-39-20	ja
Hamerkwartier	6.000-6.500	30-40-30	-	-	ja

2 *Dit is het gemiddelde woonprogramma. Voor Cluster 7 geldt 0-38-62, voor A'damse Poort 20-30-50 en voor Bijlmer Centrum 28-37-36.*
3 *Dit is het gemiddelde woonprogramma. Voor gemeentelijke kavels geldt 40-40-20, voor particuliere kavels 30-40-30*
4 *Voor het Buikslotermeerplein wordt een fase 3 besluit voorbereid, met mogelijk een alternatief voorstel voor de 40-40-20. Besluitvorming wordt verwacht in Q3 2024.*
5 *Dit is het gemiddelde woonprogramma. Voor 3 locaties in grondeigendom geldt 36-36-28, voor vd Kunbuurt 55-25-20 en voor overige locaties 40-40-20.*

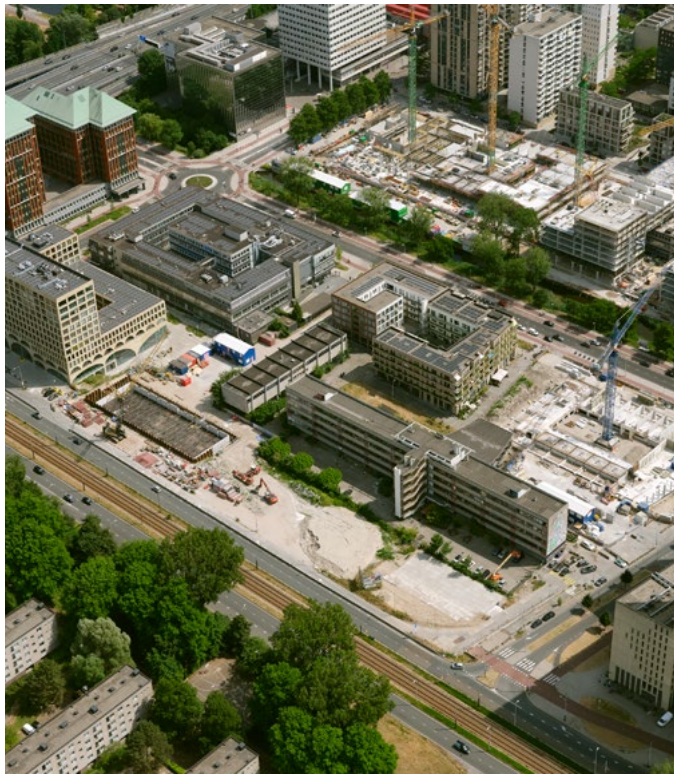
2.1.2 Afwijkingen 40-40-20 in particuliere transformaties

Indien er meer dan 10 nieuwe woningen worden gerealiseerd, geldt ook in particuliere transformatieprojecten de '40-40-20' als programmatisch uitgangspunt. De gemeente kan hierop sturen als het erfpachtrecht en/of het 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, die hiervoor gemandateerd is door het college. Voor de duidelijkheid: dit mandaat kan alleen worden ingezet voor (individuele) particuliere transformatieprojecten die geen onderdeel zijn van een gebiedsontwikkeling en waarvoor geen Project- en of Investeringsbesluit wordt genomen.

Er zijn zes uitzonderingscriteria vastgesteld, op basis waarvan kan worden ingestemd met een afwijking van de 40-40-20. Deze criteria zijn:

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 beheeroogpunt 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.

Over afwijkingen in particuliere transformatieprojecten wordt jaarlijks gerapporteerd, als onderdeel van de Jaarrapportage Woningbouw. In de voorgaande jaren waren er gemiddeld rond de tien afwijkingsverzoeken per jaar. In 2023 zijn drie afwijkingsverzoeken ingediend en goedgekeurd.



Afwijkingsverzoeken 40-40-20 (particuliere transformatieprojecten)

Stadsdeel	Project	TOT	SH	MDH	VS
Noord	Hilversumstraat 316-340	452	240	212	0
Nieuw West	De Riekerhof	66	0	66	0
Nieuw West	Sloterweg 984	30	0	9	21
Totaal	**In aantal woningen**	**548**	**240**	**287**	**21**
Totaal	***In percentage***		***44%***	***52%***	***4%***

Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

Dit kleine aantal past in het beeld dat het voor initiatiefnemers in deze tijd lastiger is om tot een haalbaar projecten te komen, en zij eerder een pas op de plaats zullen maken.

Het totale beoogde programma van de toegestane afwijkingen in 2023 bestaat uit 548 woningen. De verdeling daarvan is 44% sociale huur, 52% middelduur en 4% vrije sector. In totaal is het aandeel betaalbare woningen in 2023 maar liefst 96%. Dit beeld zagen we overigens vorig jaar ook terug in de goedgekeurde afwijkingsverzoeken, met een totaalverdeling van 31% sociale huur, 67% middelduur en 2% vrije sector. De vrees dat afwijken van de 40-40-20 resulteert in met name een focus op dure woningen, blijkt ongegrond.

Bij deze goedgekeurde afwijkingsverzoeken past de volgende kanttekening: het gaat hier niet om aantallen start bouw, maar om toegestane woonprogramma's bij projecten in voorbereiding. Of deze transformatieprojecten ook echt gerealiseerd worden, zal de toekomst leren. Hiervoor is de initiatiefnemer, de eigenaar of erfpachter, aan zet.

2.2 Sociale corporatiewoningen

Meer dan de helft van de in 2023 totaal in aanbouw genomen woningen betreft sociale corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens van € 808,06 per maand (prijspeil 2023). Het gaat om totaal 22 projecten, voor het overgrote deel gerealiseerd in Oost en Nieuw-West. De corporaties hebben qua nieuwbouw een zeer goed jaar achter de rug. Sociale huur is minder gevoelig voor schommelingen op de woningmarkt en voor de korte termijn is de investeringsruimte op orde, waardoor corporaties nog voortvarend konden doorbouwen.

Start bouw corporatiewoningen 2023

Corporaties	Start bouw 2023
De Alliantie	462
DUWO	767
Eigen haard	116
Lieven de Key	476
Rochdale	208
Stadgenoot	361
Woonzorg	0
Ymere	268
Totaal	**2.658**

Bron: Corporatielijst

De grote klapper in 2023 zijn twee projecten van DUWO in de Sluisbuurt, waar voor jongeren en studenten 767 studio's worden gerealiseerd. In de tabel is de productie in 2023 per corporatie weergegeven. Naast deze permanente, zelfstandige woningen is één project met tijdelijke woningen in aanbouw genomen.

Planvoorraad 2024
Voor 2024 zijn (bron: Projectenlijst Corporaties d.d. 1 jan 2024) ca. 4.000 sociale corporatiewoningen gepland. In potentie kan ook 2024 weer een goed jaar worden voor de bouw van sociale huurwoningen. Corporaties hebben aangegeven de ruimte te hebben om te investeren in de plannen in 2024, die reeds in een vergevorderd stadium zijn. Ca 1.900 à 2500 sociale corporatiewoningen , conform de nieuwe Samenwerkingsafspraken (*zie paragraaf 3.1.2*), lijkt in 2024 haalbaar.

Hier bovenop hebben corporaties ook meerder projecten met flexwoningen in de planning staan (*zie paragraaf 3.3*). Risico's op uitstel of vertraging doen zich met name voor in gemengde projecten (projecten met een mix van sociale huur met andere woonsegmenten of commerciële functies), waar corporaties afhankelijk zijn van een ontwikkelaar.

2.3 Middeldure huurwoningen

Voor de bouw van middeldure huurwoningen, huurwoningen met een prijs per maand (prijspeil 2023) tussen de € 808,06 en € 1.175,72, was 2023 een zeer moeilijk jaar. In 2023 zijn er in totaal slechts zeven middeldure huurprojecten in aanbouw genomen met in totaal 314 woningen. In de startbouwcijfers van middeldure huur is het effect van de verslechterde omstandigheden goed zichtbaar. De rendementen stonden zodanig onder druk dat er maar weinig woningen in aanbouw zijn genomen. Beleggers waren terughoudend, o.a. door een stijgende rente, fiscale maatregelen en een voorstel voor de Wet betaalbare huur. Ontwikkelaars hebben veel projecten uitgesteld als gevolg van de verslechtering van de marktsituatie

Planvoorraad 2024
Voor 2024 zijn er 2.757 middeldure huurwoningen gepland, met name in stadsdelen Noord, Nieuw-West en Oost. Dit is een relatief laag aantal, veel plannen met middeldure huur zijn doorgeschoven naar 2025 of verder. Ook 2024 zal voor middeldure huur een lastig jaar worden. Een aanzienlijk deel van de middeldure huurwoningen – 41% – is gepland in Transformatiegebieden, waar de gemeente niet de volledige regie heeft en planningen een grotere onzekerheid kennen. Er is wel 'licht optimisme' dat investeringen aantrekken in 2024.

Of rendementen aantrekkelijk genoeg zijn, of beleggers weer gaan investeren in dit segment of in hoeverre de nieuwe kabinetsformatie (en de definitieve besluitvorming m.b.t. regulering van middeldure huur) wordt afgewacht, is lastig voorspelbaar.

2.3.1 Wet Betaalbare Huur

De Wet betaalbare huur, die regulering van een deel van het huursegment boven de sociale huur voorstelt, wordt naar verwachting in de loop van 2024 aan de Tweede Kamer voorgelegd. Of er daarna inhoudelijk nog veel zal veranderen voor het naar de Eerste Kamer gaat, is nog onduidelijk. Of de gewenste ingangsdatum van 1 juli 2024 wordt gehaald, is eveneens onduidelijk.

Totdat de wet wordt ingevoerd, blijft Amsterdam voor nieuwbouw het huidige gemeentelijk middeldure huurbeleid hanteren. Afhankelijk van de uiteindelijke vorm van de wet, zal worden bezien of er nog aanvullend gemeentelijk beleid nodig is.



2.4 Betaalbare koopwoningen

Bij de bouw van (betaalbare) koopwoningen met een prijs tot € 355.000 (prijspeil 2023) gaat het om relatief kleine aantallen. De mogelijkheden in Amsterdam zijn beperkt en sterk afhankelijk van de locatie. In 2023 zijn 45 betaalbare koopwoningen in Zuidoost, project Switi Gooise Kant van BPD|Bouwfonds, in aanbouw genomen. De VON-prijzen in dit project liggen rond de € 280.000 (excl. erfpacht), alle woningen zijn verkocht.

Planvoorraad 2024
In 2024 is start bouw van drie projecten gepland met in totaal 197 betaalbare koop woningen. Bij het project Geins aan het Vreeswijkpad in Zuidoost, worden de betaalbare koopwoningen van ca. 70 m² verkocht met KoopStart, waarmee een zogeheten 'koperskorting' op de marktwaarde wordt verleend. Hierbij hebben kopers uit Zuidoost voorrang.

2.4.1 Pilots

In 2024 worden door de gemeente twee kleinschalige pilots marktcontraire betaalbare koop met KoopStart en de Starterslening nader uitgewerkt. In deze pilots zal voorrang worden verleend aan drie maatschappelijke beroepsgroepen.

In aanloop naar de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 worden de mogelijkheden onderzocht om middelen vrij te maken voor de Starterslening. De raad wordt nog voor de zomer geïnformeerd over de uitwerking van de pilot met KoopStart en eventuele deelname aan het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen van het Rijk.

Door de wijziging van de Huisvestingswet 2014 wordt het mogelijk om betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Maximaal 50% van de betaalbare koopwoningen mag toegewezen worden aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding. De toewijzing wordt per 1 januari 2025 opgenomen in de Huisvestingsverordening.

2.4.2 Indexering prijsgrens

In 2023 hanteerde het Rijk een bovengrens van €355.000 voor betaalbare koopwoningen. Deze bovengrens wordt elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex. Vanaf 1 januari 2024 is de bovengrens voor betaalbare koopwoningen € 390.000. Voorgesteld wordt om in Amsterdam de bovengrens van het Rijk te blijven volgen

2.5 Zelfbouwers en coöperatieven

Het programma Zelfbouw richt zich op het ontwikkelen van geschikte locaties voor zelfbouw en faciliteert en adviseert over het proces tussen gemeente en zelfbouwers. In februari 2023 heeft het college het rapport 'Bouw Zelf Samen' vastgesteld, waarmee de focus bij Zelfbouw is bijgesteld naar meer groepsbouw en minder individuele zelfbouw. De schaarste aan locaties en de keuze voor betaalbaar wonen maakt deze prioritering noodzakelijk. Het college spant zich vooral nog in voor zelfbouw door wooncoöperaties, omdat die zich richten op het betaalbare segment. Voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Mede Opdrachtgeverschap (MO) blijven er in Amsterdam beperkt mogelijkheden, als onderdeel van de 20 procent vrijesector bouw. Voor individuele zelfbouwers en kleine collectieven ('Samen in het klein') wordt met name ingezet op de begeleiding van lopende projecten.

Met name op Centrumeiland zijn er nog (individuele) zelfbouwkavels in ontwikkeling. In 2023 is gestart met totaal 94 zelfbouwwoningen, waarvan 32 woningen middels MO. Voor 2024 is start bouw van 48 vrije sector zelfbouwwoningen (CPO) op Centrumeiland gepland.

Jongeren- en studentenhuisvesting

Corporaties	Gebied	Project	Aantal	Jongeren	Studenten
De Alliantie	Zuidoost	De Tafelberg	290	290	
Lieven de Key	Nieuw West	August Allebeplein (blok 6 / Opportuna)	174	174	
Lieven de Key	Centrum	Zeevaartschool (Prins Hendrikkade)	40	14	26
Duwo	Oost	Sluisbuurt (Kavel 5A2 + 6B2)	767	365	402
Totaal			**1.271**	**843**	**428**

Bron: Jongeren- en studentenhuisvesting

2.5.1 Wooncoöperaties

Er zijn sinds 2020 in totaal tien kavels door de gemeente beschikbaar gesteld aan wooncoöperaties voor de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen. Het betreft de realisatie van circa 500 woningen. Hiervan zijn er in 2023 twee opgeleverd (De Warren, 36 woningen en Het Nieuwe Bajesdorp, 11 woningen), zal in 2024 in Oost, De Nieuwe Meent starten met bouwen (40 woningen), en naar verwachting Akropolis op centrum eiland ook (31 woningen).

Voor de overige zes projecten zijn optieovereenkomsten gesloten en groepen bezig met het uitwerken van hun ontwikkelplannen (Eureka 80 woningen plus 20 vrije sectorhuur, Torteltuin 40 woningen, Stroom 30 woningen, De Bundel 132 woningen, Woonwolk 53 woningen en de Bonte Hulst 32 woningen).

2.6 Jongeren- en studentenhuisvesting

In 2023 is er gestart met de bouw van 843 jongerenwoningen en 428 studentenwoningen. Deze woningen worden door corporaties specifiek voor jongeren en studenten gerealiseerd. Het zijn permanente zelfstandige woningen, die sociaal verhuurd worden.

De bouwopgave voor jongeren en studenten ligt, net als bij andere doelgroepen met een grote woonvraag, hoog. In het Woningbouwplan 2022-2028 en de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) is besloten om geen streefaantallen vast te stellen per doelgroep, maar om de grote woningbouwopgave integraal en gebiedsgericht aan te pakken. (Zie *paragraaf 2.8* gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering). Mede om die reden is eind 2022 besloten het Amsterdamse convenant studentenhuisvesting niet te verlengen. Dit had ook tot gevolg dat de



Foto door Jeroen MUsch

samenwerking met de betrokken partijen binnen Amsterdam, namelijk de hoger onderwijsinstellingen, de studentenbonden en de studentenhuisvesters anders vormgegeven moest worden. Het jaar 2023 stond in het teken van de invulling van deze hernieuwde samenwerking. De gezamenlijke doelen van deze samenwerking zijn opgenomen in de zogenoemde focusagenda studentenhuisvesting.

Amsterdam heeft in het najaar van 2022 het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting ondertekend (inclusief addendum, waarin Amsterdam nadrukkelijk vraagt om vrijheid bij het lokaal invullen van de actiepunten) . In de focusagenda studentenhuisvesting is vermeld hoe en aan welke actiepunten uit dit landelijke plan de Amsterdamse samenwerkingspartners lokaal invulling gaan geven. Eén van de belangrijke acties in deze focusagenda is het beter betrekken van de regio-gemeenten in de plannen voor studentenhuisvesting. In 2024 zullen de gesprekken met de regio worden voortgezet. Verder is er in de focusagenda ook aandacht voor het beter benutten van de bestaande voorraad, om zo meer woonruimte voor jongeren- en studenten te creëren. Zo is er in 2023 een samenwerking gestart met Hospi Housing, een partij die hospita-verhuur in Amsterdam en de regio promoot onder zowel mogelijke hospita's als studenten.

De afspraken rondom jongerenhuisvesting voor Amsterdam zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Planvoorraad 2024
Voor 2024 staan er 356 studentenwoningen in de planvoorraad, deze worden ontwikkeld door een private partij. Hiernaast, staan er 284 tijdelijke jongeren-woningen in de planvoorraad van 2024, deze worden eveneens door een private partij ontwikkeld.
NB. Deze tijdelijke woningen staan los van het programma flexwonen, zie hiervoor *paragraaf 3.3*.

2.7 Geclusterde ouderenhuisvesting

In de nieuwbouwprogrammering is, vanwege de specifieke woonvorm, de geclusterde ouderenwoning een specifieke doelgroep. Alleen woningen die specifiek gebouwd en gelabeld worden voor ouderen, tellen mee in deze nieuwbouwcategorie. In 2023 is er door corporaties gestart met de bouw van 122 geclusterde ouderenwoningen, allen in de sociale huur. Het gaat om permanente zelfstandige woningen.

Positief is dat hiernaast in Amsterdam een groot deel van de (reguliere) 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 geldt hierbij de afspraak om 90% van de reguliere nieuwe sociale huur aanpasbaar te bouwen(= nultreden) en 5% van de nieuwbouw te bestemmen voor ouderenwoningen. Dit betekent dat van de in 2023 in aanbouw genomen sociale corporatie-woningen, er ca. 133 aan ouderen zullen worden toegewezen.

Geclusterde ouderenhuisvesting

Corporaties	Gebied	Project	Aantal
De Alliantie	Oost	Centrumeiland IJburg	62
Eigen Haard	Noord	Stellingweg	60
Totaal			**122**

Bronnen: Basisbestand Woningbouw en de Corporatielijst

Intentieverklaring 2020
In 2020 hebben gemeente, corporaties en meerdere ontwikkelaars/beleggers en zorgpartijen een Intentieverklaring ondertekend met als doel om in vier jaar tijd 2000 geclusterde zelfstandige ouderenwoningen in aanbouw te hebben nemen, waarvan 1.000 in de sociale huur, 500 in de middeldure huur en 500 in de dure huur of koop. Voorbehoud bij deze intentie was de beschikbaarheid van locaties.
Geschikte locaties zijn kavels in de nabijheid van winkels, zorgpunten, voorzieningen en openbaar vervoer. En in buurten waar al veel ouderen wonen. Kansen doen zich bijvoorbeeld voor bij herontwikkeling van bestaande buurten zoals de Roell-buurten. Bij de zoektocht naar potentiële locaties – en de afweging hierbij tussen verschillende belangen en doelgroepen – wordt aangesloten op de werkwijze gebiedsgericht doelgroepenprogrammering (zie *paragraaf 2.8*).
Met alleen nieuwbouw gaat het niet lukken, de grootste aanpassingen zullen plaats moeten vinden in de bestaande voorraad. Zo wordt onder andere ingezet op het aanpasbaar maken van woningen en renovatie van verouderde zorgcomplexen. In 2024 wordt bezien of en op welke wijze vervolg gegeven kan worden aan de intentieovereenkomst.

Planvoorraad 2024
Voor 2024 staat start bouw van 183 geclusterde ouderenwoningen gepland, allen in de sociale huur. Het gaat om vier projecten van corporaties.

2.7.1 Uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting

Op 20 juli 2023 is de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) vastgesteld in de gemeenteraad. In de AAV is via een woonzorganalyse in beeld gebracht welke opgave op het gebied van Wonen en Zorg er tot 2040 op Amsterdam afkomt. Daarbij is ook gekeken naar de opgave voor ouderenhuisvesting.



De vergrijzing neemt in rap tempo toe. Tot 2040 groeit het aandeel ouderen sterk. De grootste groei, een verdubbeling, is te zien bij het aandeel 85+ers. In 2022 zijn er 11.000 85+ers in Amsterdam. Dit groeit naar ruim 25.000 85+ers in 2040. Een hogere leeftijd betekent ook een hogere zorgvraag. Van het aandeel 65-75 jarigen maakt 85% niet of nauwelijks gebruik van zorg. Bij de 90+ers is dat aandeel nog maar 27%, terwijl 28% gebruik maakt van zware zorg. De demografische ontwikkeling zorgt dus voor een sterk stijgende vraag naar ouderenzorg.

In de AAV zijn de volgende drie ambities opgenomen, die specifiek gaan over de opgave ouderenhuisvesting:
a Doorstroming en bewustwording ouderen woonsituatie;
b Passend wonen, bouwproductie ouderenhuisvesting;
c Wonen en zorg nabij.

In de eerste helft van 2024 wordt de uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting aan het bestuur voorgelegd. Hierin worden, naast de blijvende inzet op nieuwbouw van geclusterde ouderenwoningen, bovenstaande punten nader geconcretiseerd. Inclusief het in beeld brengen van de haalbaarheid van – nieuwbouw van – ‘zorggeschikte woningen’.

2.8 Gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering

In 2023 heeft het college gewerkt aan een nieuwe werkwijze, waarbij voor doelgroepen gebiedsgericht geprogrammeerd en geprioriteerd wordt, gericht op doorstroming en het bouwen van de 'goede mix'.
De gedachte hierachter is dat opgaven en kansen per gebied zodanig verschillen dat een gebiedsgerichte benadering recht doet aan het bouwen van een complete en diverse stad maar tegelijkertijd ook de flexibiliteit biedt die nodig is voor de stevige bouwopgave waar de stad voor staat.
De vraag naar woningen in vrijwel alle segmenten én voor de verschillende doelgroepen is vele malen hoger dan wat er beschikbaar is, of op korte termijn beschikbaar komt. Nieuwbouwwoningen zijn niet de oplossing voor alle knelpunten in de woningmarkt. En ook de toewijzing van woningen aan de juiste doelgroepen is maar beperkt stuurbaar.

Uitwerking nieuwe werkwijze
Gebiedsgericht doelgroepen programmeren betekent dat per stadsdeel/gebied wordt bekeken welke doelgroepen kansrijk zijn en welke ruimte de planvoorraad voor doelgroepen biedt. De inzet hierbij is om zoveel mogelijk te bouwen, voor de verschillende doelgroepen, passend bij het gebied.

De nieuwe aanpak is gebaseerd op het bijeenbrengen van data over de bestaande woningvoorraad, bewoners en de planvoorraad in zogenaamde 'gebiedsprofielen'. Daarnaast wordt door middel van 'doelgroepprofielen' inzichtelijk gemaakt welke beleidskaders en aandachtspunten gelden voor de doelgroepen waarvoor specifieke eisen gesteld worden bij de bouw. Dit betreft jongeren- en studentenhuisvesting, ouderenhuisvesting en rolstoelwoningen. Hiernaast is er specifiek aandacht voor (betaalbare, middeldure) woningen voor gezinnen.

De nieuwe werkwijze is in 2023 uitgewerkt aan de hand van twee pilot-gebieden (Zuidoost en Nieuw West). Voor deze stadsdelen is een test-gebiedsprofiel opgesteld. Aan de hand van het nieuwe Wonen in Amsterdam 2023 onderzoek (WiA2023) data en de cijfers uit het basisbestand per 01-01-2024 worden in 2024 de gebiedsprofielen voor alle stadsdelen opgesteld. Gestart wordt met de stadsdelen Zuidoost, Nieuw West en Noord.
In de Halfjaarrapportage Woningbouw zal hierover worden gerapporteerd.

Daarnaast wordt uitgewerkt hoe de werkwijze gebruikt kan worden voor het beter in beeld krijgen van de planvoorraad en aanvullende locaties voor de eerder genoemde doelgroepen in de nieuwbouw. Ook wordt een relatie gelegd met de Aanpak kleine woningen (onderdeel van de Impuls Gewoon Goed, zie *paragraaf 3.2*). De gebiedsprofielen brengen in beeld welke gebieden al een hoge concentratie aan kleine woningen kennen. Onderzocht wordt of deze werkwijze ook ingezet kan worden om uitspraken te doen over de maximale concentratie aan kleine woningen in een gebied.

Monitor AAV
De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV), vastgesteld door de raad op 19 juli 2023, is gericht op de hele woningmarkt en zet zich in voor de totale voorraad. Voor de AAV zal een monitoringsinstrument worden ontwikkeld. Het ontwikkelen hiervan kost, vanwege de breedte van de AAV, tijd. Het college verwacht in het eerste kwartaal van 2024 te komen met een invulling van de monitor voor de AAV en deze te delen met de gemeenteraad.

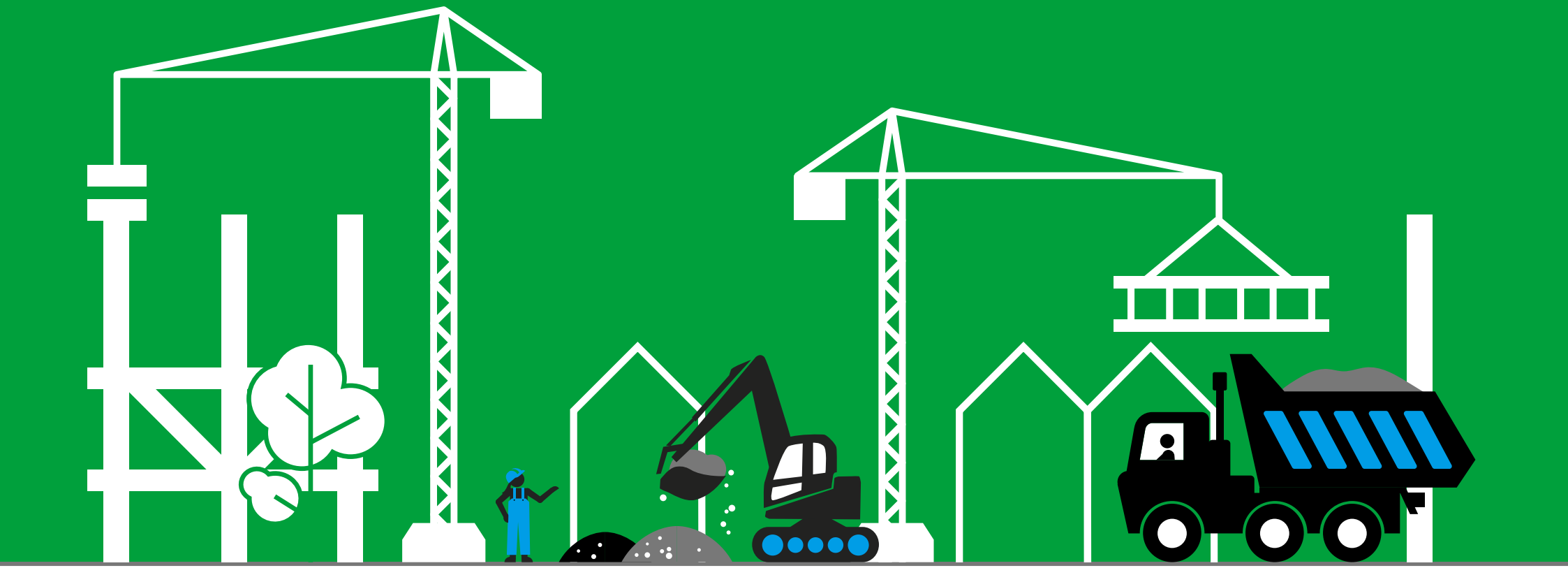
Voor de gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering is de AAV, en de monitor, van belang. Veel huisvestingsproblemen grijpen in elkaar en vragen om een integrale blik.

2.8.1 Doorstroming

In het laatste kwartaal van 2023 is O&S een onderzoek gestart om te onderzoeken in welke mate Amsterdamse huishoudens passend wonen en is en welke verhuistreinen kansrijk zijn. Dit eerste onderzoek geeft een algemeen beeld voor de hele stad (op basis waarvan bezien kan worden of een doorstroomindicator mogelijk is. De planning is dat het onderzoek voor het zomer reces gereed is.

Daarbij gaat het onder meer om het definiëren van passende huisvesting. Het gaat dan om leeftijd, huishoudentype, inkomensniveau, woonsegment, woonlocatie, etc. Op basis hiervan kan een beeld gevormd worden aan welk type woningen een absoluut tekort is in Amsterdam en welke verhuistreinen kansrijk zouden zijn zoveel mogelijk huishoudens naar een passende woning te laten verhuizen. Daarbij geldt dat doorstroming een middel is om te komen tot een betere benutting van de Amsterdamse woningvoorraad en geen doel op zich. Het feitelijk op gang brengen van doorstroming is niet alleen afhankelijk van het woningaanbod en eventuele regulering via woonruimteverdeling maar vooral van de afwegingen die huishoudens hier in (kunnen) maken. Dit maakt het (kwantitatief) sturen op doorstroming ingewikkeld.

3 Versnellen en versimpelen



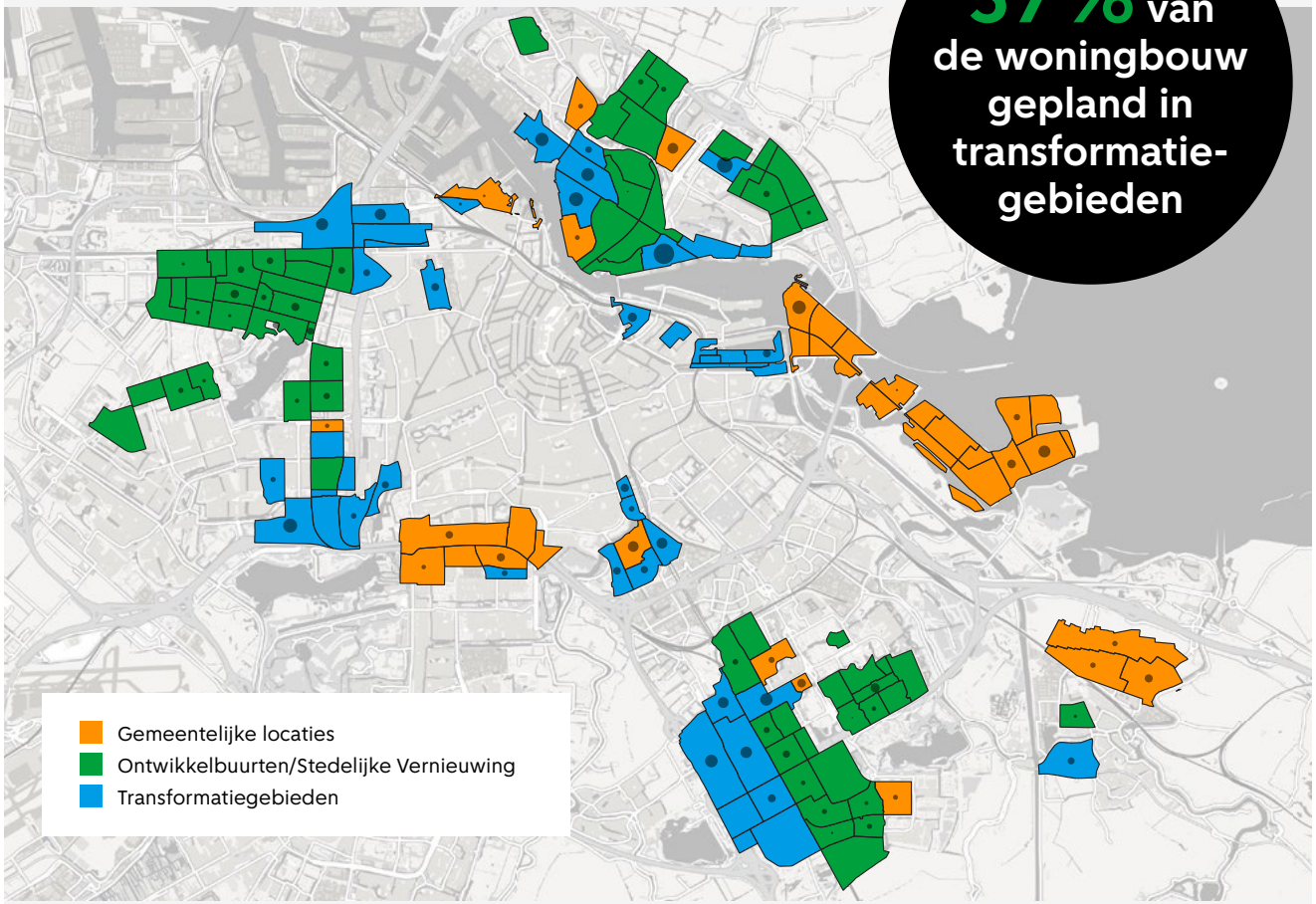
Gebiedsontwikkeling in Amsterdam wordt complexer, mede omdat de verdichting van de stad steeds meer plaatsvindt in transformatiegebieden en in bestaande wijken. Het aandeel gemeentelijke locaties neemt af en het aandeel transformatiegebieden toe. De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar faciliteert zo goed mogelijk woningcorporaties, marktpartijen, particuliere investeerders en wooncoöperaties bij de bouw. Met als doel om bij te dragen aan een zo efficiënt mogelijke voorbereiding en uitvoering van de woningbouwproductie. Belangrijk onderdeel van een soepele voortgang is een goede samenwerking met investeerders en burgers in de stad.

Binnen dit thema wordt gerapporteerd over:
- Inzet op samenwerking
- Inzet Gewoon Goed
- Inzet op flexwonen
- Versimpeling Stedelijk Kader

3.1 Inzet op samenwerking

Gemeente en investeerders spreken elkaar veelvuldig, zowel formeel als informeel. In Amsterdam gaan partijen soepel en makkelijk met elkaar om; signalen uit de markt worden hierdoor snel opgepakt.

Planvoorraad 2024 t/m 2027



Disclaimer
- Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.
- De kaart geeft het kenmerkende karakter aan per gebied, dit is geen exacte weergave van de eigendomssituaties en/of bouwlocaties.
- De kaart is excl. overige locaties < 100 woningen.

Bron: Basisbestand Woningbouw, 1 januari 2024

In de projecten zelf is uiteraard sprake van het meest directe en permanente contact tussen gemeente en investeerders. Als er een knelpunt is in een project, is er een duidelijke opschalingslijn van projectmanager naar ambtelijk opdrachtgever naar directeur Grond en Ontwikkeling en zo nodig naar de wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling.

Behalve overleg op project/gebiedsniveau zijn er stedelijk meerdere structurele overleggen op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Hiernaast organiseert de gemeente ook vele informele bijeenkomsten waar gemeente en investeerders elkaar tegenkomen.

Investerings- en Bouwoverleggen
De gemeente voert jaarlijks individuele gesprekken, 'Investeringsoverleggen'. met de ongeveer 25 grote marktpartijen actief in Amsterdam en voert twee keer per jaar Investeringsoverleggen met de Amsterdamse corporaties over (markt)ontwikkelingen, de projecten-portefeuille en de voortgang in projecten.

Daarnaast zijn er regulier, zowel ambtelijk als bestuurlijk, twee keer per jaar Bouwoverleggen waarin actuele ontwikkelingen, beleid en mogelijke oplossingen met elkaar worden besproken. Deelnemers aan het Bestuurlijk Bouwoverleg Amsterdam zijn, naast wethouder Van Dantzig, de koepels IVBN, NEPROM, Bouwend Nederland, EIB, Vastgoedbelang en de AFWC. Aan het Ambtelijk Bouwoverleg Amsterdam nemen, naast de directie Grond & Ontwikkeling, twintig individuele partijen deel die actief zijn in Amsterdam. Deelnemers zijn een brede mix van bouwers, ontwikkelaars, beleggers en corporaties. Gezien de uitdagende marktomstandigheden is de frequentie van deze overleggen in 2023 verhoogd. Met goed resultaat: het 'Doorbouwakkoord Amsterdam' is hier een voorbeeld van. Waar nodig wordt ook in 2024 de frequentie aangepast.



Netwerkevenementen
In 2023 is gestart met meerdere netwerkevenementen onder de noemer de 'Van Dantzig Dialoog' om de samenwerking met partijen aan te halen en te onderhouden. Tijdens deze dialogen is de wethouder in gesprek gegaan met zowel ontwikkelaars, bouwers, investeerders, corporaties maar ook eindgebruikers, bewoners en andere belanghebbenden.

De eerste Van Dantzig Dialoog was in maart in het Zandkasteel in Zuidoost. De tweede was tijdens de Provada, de jaarlijkse vastgoedbeurs in Amsterdam. In het najaar was er een Van Dantzig Dialoog tijdens de Amsterdamse Investeerders Excursie. Met ruim 150 externe deelnemers waren hier nagenoeg alle voornaamste partijen aanwezig die actief zijn binnen de gebiedsontwikkeling in Amsterdam.

De jaarlijkse Investeerdersexcursie was dit jaar in het stadsdeel Noord. Afsluitend werd het Amsterdamse Doorbouwakkoord door meer dan 80 partijen ondertekend.

In december is jaarlijks de uitreiking van de gemeentelijke Zuiderkerkprijs voor beste woningbouwproject en Geurt Brinkgeve Bokaal voor beste herontwikkelings- of renovatieproject. In 2023 zijn deze prijzen gewonnen door respectievelijk het project Jonas in Oost en door het project het Zandkasteel in Zuidoost.

3.1.1 Doorbouwakkoord

Vanwege de uitdagende markomstandigheden en doordat de bouwproductie achter bleef in het 1e half-jaar 2023 heeft de gemeente Amsterdam in september 2023 het Amsterdamse Doorbouwakkoord opgesteld en ondertekend in samenwerking met de koepel-organisaties actief in Amsterdam. Dit zijn de Amsterdamse Federatie Woningbouwcorporaties (AFWC), Bouwend Nederland, IVBN, Neprom en Vastgoed belang. Vervolgens hebben meer dan 80 marktpartijen het Amsterdamse Doorbouwakkoord ondertekend tijdens de Investeerdersexcursie.

Iedere ondertekenaar onderschrijft de urgentie om op korte termijn te blijven doorbouwen in de gemeente Amsterdam en hier een bijdrage aan te leveren. Elke ondertekenaar is bereid om maximale inzet te leveren, vanuit de eigen rol en in samenwerking met elkaar, en mee te werken aan het waarmaken van de 7 punten in dit akkoord. Om op deze manier te pogen om zo de jaarlijkse nieuwbouwproductie in Amsterdam op peil te houden.

Eén van de maatregelen uit het Doorbouwakkoord is het herijken van grondprijzen bij bestaande contracten. Deze tijdelijke maatregel is ingevoerd op 1 januari 2024 en draagt bij om de woningbouwproductie gaande te houden in Amsterdam *zie paragraaf 1.8*.

3.1.2 Nieuwe samenwerkingsafspraken

Amsterdam kent een lange traditie van het maken van afspraken met woningcorporaties en huurderskoepels over betaalbaarheid, toewijzing aan bepaalde doel-groepen en groei van de sociale voorraad (nieuwbouw en aankoop versus sloop, liberalisatie en verkoop).



Foto door Sanne Couprie

De corporaties die investeren in Amsterdam zijn allen lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Dit vergemakkelijkt het maken van langjarige, collectieve afspraken.

In 2023 is gewerkt aan nieuwe afspraken. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente ‘Samen werken aan de volkshuisvesting’ en gelden voor de periode 2024 t/m 2027. Dit akkoord is sinds 23 januari 2024 openbaar, bestuurlijk besluit-vorming moet nog plaatsvinden.

De gemeente en corporaties onderschrijven in de nieuwe Samenwerkingsafspraken de urgentie om door te blijven bouwen. Nieuwbouw is een teamsport en daarom levert ieder vanuit zijn eigen expertise en rol een maximale inzet in de samenwerking. Bouwen gebeurt volgens het adagium ‘gewoon goed’, zoals omschreven in het Woningbouwplan 2022-2028. Over nieuwbouw zijn de volgende afspraken vastgelegd:

1 Corporaties en de gemeente maken mensen en middelen vrij voor de bouw van sociale huur-woningen. De beoogde nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen ligt in de komende periode op

een ambitieus niveau. We verwachten jaarlijks tussen de ca. 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw te nemen. We werken samen om zo hoog mogelijk uit te komen. Per jaar bespreken we wat realistisch is.

2 Voor de realisatie van sociale huurwoningen gelden geen andere bovenwettelijke (duurzaamheids)eisen dan de verplichtingen die volgen uit de Hemelwaterverordening en (indien van toepassing) de aansluitplicht van warmte. Strandeiland en Buiksloterham zijn in aanvulling hierop twee koplopergebieden, waar met nadruk ingezet wordt op hoge duurzaamheidsambities met een specifiek voor die gebieden ontwikkeld instrumentarium.

3 De corporaties en de gemeente wisselen in 2024 kennis en data uit om de bouwopgaven voor de verschillende doelgroepen per gebied beter in beeld te krijgen. We nemen deze kennis en informatie mee in de programmering van de locaties voor sociale huurwoningen. We zoeken naar een goede mix in de stad met voldoende woonoplossingen voor ouderen (zie hoofdstuk wonen en zorg), jongeren en gezinnen. Voor studentenhuisvesting zetten corporaties, de gemeente en onderwijsinstellingen zich gezamenlijk in voor de lokale invulling van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting met een Amsterdamse focusagenda studentenhuisvesting.

4 Op locaties waar de regie bij de gemeente of de corporaties ligt, voegen de corporaties grotere sociale woningen (> 70 m² gbo) in ieder geval toe in gebieden waar deze woningen onvoldoende beschikbaar zijn. Bij de bouw van kleine woningen (< 50 m²) zijn goede plattegronden en voorzieningen essentieel.

5 We hebben de ambitie om 84 rolstoelwoningen te realiseren. Hiervan zijn 60-70 rolstoelwoningen waarvoor een subsidieaanvraag wordt gedaan/afgerond in de periode 1-1-2024 tot en met 31-12-2026 en worden 14-24 rolstoelwoningen door corporaties nog ingepland in deze periode. Voor 2027 en verder kijken we gezamenlijk naar de vraag, de wachtlijst en de mogelijkheden om rolstoelwoningen in de nieuwbouw in ontwikkeling te nemen. De gemeente zet de subsidieregeling rolstoelwoningen voort. De subsidie per woning bedraagt € 20.000 voor een 3-kamerwoning en € 30.000 voor 4 kamers of meer. Voor de programmering volgen we de behoefte zoals afgesproken in de Aanpak Rolstoelwoningen.

6 Bij stedelijke vernieuwingsprojecten van de woningcorporaties wordt het totale aantal sociale woningen dat in een plangebied gesloopt wordt, gecompenseerd. Het uitgangspunt is dat grote woningen ook worden gecompenseerd. Indien sprake is van een serieuze verdichting, vindt compensatie van het aantal gesloopte sociale woningen op buurtniveau plaats. Zo niet, dan kijken de gemeente en corporaties naar de woningvoorraad en mogelijkheden in andere buurten.

7 De corporaties bouwen verder ten minste 90 procent van de sociale nieuwbouwwoningen aanpasbaar, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap.

8 Jaarlijks voeren we een gesprek over de ontwikkelingen in de stad rondom nieuwbouw. We bespreken of de gekozen koers nog past bij de behoeftes van de stad. We beschouwen daarbij het aantal, de differentiatie in oppervlak en de doelgroep van de woningen die in aanbouw zijn genomen op gemeentelijke, transformatie- en corporatielocaties en of die passen bij de vraag van de stad.

Verder is afgesproken dat het Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE 2021) wordt verlengd tot en met 2027. Het ACE 2021 bevat specifieke rekenregels voor sloop/nieuwbouw om verdichting ook financieel te stimuleren.



3.2 Inzet Gewoon Goed

In het Woningbouwplan 2022-2028 is een aantal richtingen geformuleerd om de hoognodige woningbouw in verslechterde omstandigheden op peil te houden, binnen de ambities van een complete, duurzame en ongedeelde stad. Een aantal acties heeft betrekking op (steden)bouwkundige condities en kostensparing. Deze acties zijn de eerste helft van 2023 samengevoegd in één (overkoepelende) opdracht, de Impuls Gewoon Goed.

De Impuls Gewoon goed beoogt de haalbaarheid van woningbouwprojecten te vergroten, zonder door een kwalitatieve ondergrens te zakken die voor een goede en complete stad vereist is. Dit vraagt:

- Vergroten van financieel bewustzijn in stedenbouwkundige plannen en kaders, zowel qua kostenbeperking als opbrengstoptimalisatie (in het Woningbouwplan aangeduid als ‘rekenen en tekenen’).

- Meer ruimte scheppen voor optimalisaties en alternatieven in de bouwplanuitwerking.
- Experimenteren met standaardisatie en (modulair) bouwen bij (flex)woonprojecten.
- Lessen delen en direct vertalen in onze werkwijze, inclusief het tijdig opschalen van dilemma's.

We streven naar eisen verminderen, ruimte scheppen, en standaardiseren. Niet als doel op zich, maar als middel om haalbaarheid en oplossingsruimte te vergroten. Omdat voor 'goed genoeg' of 'ondergrens' nooit een permanente definitie te geven zal zijn, vraagt dit om een continu gesprek, reflectie en aanscherping. Voor optimale effectiviteit is het belangrijk dat uitkomsten breed worden omarmd in de gemeentelijke organisatie, dat de uitwerkingen elkaar versterken of minimaal niet belemmeren, en dat mogelijke Gewoon Goed dilemma's in projecten snel ambtelijk geëscaleerd worden.

Organisatie
Gewoon Goed is vormgegeven als een tijdelijk impulsprogramma. Via enkele impulsteams wordt focus aangebracht in de genoemde opgaven:

1. Impulsteam Haalbaarheid. Bewustwording van de impact van ontwerp, eisen en processen op kosten en financieel resultaat, en op het onbedoeld beperken van optimalisatieruimte in bouwplanuitwerkingen.
2. Impulsteam Woonkwaliteit. Garanderen/stimuleren van woonkwaliteit van kleine woningen, in een gebalanceerde woningdifferentiatie per buurt. Daarbij staan goede woningplattegronden en de beschikbaarheid van voorzieningen in en/of rond de woningen centraal.
3. Impulsteam Flexwonen. Optimale balans in (modulaire) standaardisatie versus locatiegebonden maatwerk voor (flex)woningbouw.

Aanpak
De impuls heeft vorm gekregen als verbetertraject met beperkte looptijd, van half 2023 tot half 2024. Het gedachtengoed krijgt al vorm in projecten in de stad, bijvoorbeeld in stedenbouwkundige plannen, bouwenveloppen en tendercriteria. De inzet is nu om geleerde lessen en goede voorbeelden op een rij te zetten en daarmee beschikbaar te maken voor nog te maken afspraken in andere projecten. Niet persé om rechtstreeks toe te passen (dat kan vaak niet zomaar, zeker in transformatiegebieden is sprake van veel casuïstiek) maar wel als inspiratie en voorbeelden hoe in een periode met onder druk staande vastgoedexploitaties nog steeds goede plannen mogelijk zijn. Hiervoor wordt ook input opgehaald bij marktpartijen en corporaties. De opbrengst zal breed worden gedeeld met onze partners in het veld.

Half 2024 zal het programma worden geëvalueerd en wordt bekeken of (en zo ja hoe) een vervolg gewenst is.

3.3 Inzet op flexwoningen

Naast de reguliere bouw van huur- en koophuizen worden de komende periode in Amsterdam zo'n 2.500 tot 3.000 extra flexwoningen gebouwd . Flexwoningen geven de mogelijkheid om op locaties waar de komende 10-15 jaar nog geen permanente ontwikkeling plaatsvindt, tijdelijk woningen mogelijk te maken.

Gemeenten uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben in februari 2023 hiervoor een overeenkomst met het Rijk afgesloten, inzet is om de komende jaren 5.000 flexwoningen in de MRA te bouwen. Het Rijk geeft daarvoor voor de eerste tranche flexwoningen 12 miljoen euro subsidie vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. Bij de ondertekening van de overeenkomst heeft Amsterdam aangegeven voor 1.000 flexwoningen locaties te hebben. Hierbij is de ambitie om er nog eens 1.500 tot 2.000 extra in Amsterdam te realiseren zodra daarvoor plek is gevonden. Deze flexwoningen staan door de hele stad voor een periode van circa 10 tot 15 jaar per locatie. Voor deze opgave is bij Grond en Ontwikkeling sinds begin 2023 een nieuw team operationeel, het Ontwikkel & Bouwteam.

Als de flexwoningen worden verplaatst na 10-15 jaar, is er een mogelijkheid dat de corporatie of marktpartij gebruik maakt van de herplaatsingsgarantie die het Rijk aanbiedt. Vervolglocaties worden t.z.t. door de betrokken partijen gezocht in de stad, regio en of elders in Nederland.

De planvorming van de eerste 1.000-1.200 flexwoningen, de eerste tranche, loopt momenteel volop. Op drie van de vier locaties worden de woningen door corporaties ontwikkeld. Het betreft de volgende vier locaties:

- Appelweg (63 flexwoningen)
- Riekerpark (216 flexwoningen)
- Makerskade (IJburg Strandeiland, 358 flexwoningen)
- Gaasperdamzone (zijde H-buurt/Brasapark, 520 flexwoningen).

De inzet was om een deel van deze 1.000-1.200 flexwoningen al in 2023 op te leveren. Dit is helaas niet gelukt vanwege beroep en bezwaren op vergunningen. De woningen worden volgens planning in 2024 gebouwd. Voor het verkrijgen van de rijkssubsidie is een voorwaarde om 1.000 woningen voor het einde van 2024 op te leveren. Dit lijkt haalbaar. De locaties voor de tweede tranche, 750 à 1.000 woningen, worden momenteel onderzocht.

3.4 Versimpelen kader particuliere transformaties

In het Woningbouwplan 2022-2028 heeft het college een aanpassing van het Stedelijk Kader aangekondigd als één van de maatregelen om de bouw te stimuleren. Deze aangekondigde aanpassing wordt, met een jaar uitgesteld. Er wordt langer de tijd genomen om te evalueren. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Het Stedelijk Kader voor particuliere transformaties geeft aan wanneer in een transformatieproject kan worden afgeweken van het uitgangspunt 40-40-20 en is van toepassing op individuele particuliere transformatieprojecten. Dit kader geldt niet voor projecten in Transformatiegebieden, waarvoor de gemeente op gebiedsniveau – middels een principe-, project- en/of investeringsbesluit – het programmatisch kader vaststelt.



Foto door Joni Israeli

Het Stedelijk Kader heeft een ondergrens, het uitgangspunt 40-40-20 geldt voor projecten waarbij meer dan tien woningen worden toegevoegd. Bij projecten met tien of minder woningen mag een ontwikkelaar zelf het woonprogramma bepalen. De belangrijkste stedelijk voorgestelde wijziging van het kader is om, met het oog op verhogen van de haalbaarheid van transformaties, de ondergrens voor toepassing van de '40-40-20' op te trekken van 10 naar 50 woningen, of naar 30 woningen.

Dit voorstel is met bestuurders besproken In het BOSS (Bestuurlijk Overleg Stad Stadsdelen) van 18 september 2023 en 18 november 2023.

Uitkomst van deze besprekingen is dat het Stedelijk Kader vooralsnog niet wordt aangepast. Er wordt langer de tijd genomen om te bezien hoeveel tijd er gestoken wordt in het onderhandelen over woonprogramma's bij projecten kleiner dan 30 woningen en hoeveel sturing op het woonprogramma dat oplevert. De stadsdelen en Weesp gaan dit in 2024 goed bijhouden. In 2025 kan dan gekeken worden of die gegevens aanleiding zijn om alsnog het Stedelijk Kader aan te passen.

De ondergrens van het Stedelijk Kader – en hiermee het uitgangspunt 40-40-20 – blijft gehandhaafd op 10 woningen.

Colofon

Jaarrapportage Woningbouw 2023
Stand van zaken van de Amsterdamse aanpak voor de nieuwbouw van woningen

Tekst en redactie
Grond en Ontwikkeling, gemeente Amsterdam

13 februari 2024 vastgesteld in het College van B&W

Voor vragen over dit rapport kunt u contact opnemen met Harriet Wildenberg,
h.wildenberg@amsterdam.nl

Fotografie
Fotobank Gemeente Amsterdam tenzij anders benoemd

Ontwerp
Ontwerpwerk

COPYRIGHT