Beantwoording aanvullende vragen onderhandelaars d.d. 20 mei 2026

1. Inzet op stedelijke vernieuwingsprojecten

Begin 2025 is éénmalig € 25 miljoen vereveningsruimte beschikbaar voor nieuwe plannen met een financieel tekort, hoofdzakelijk nodig voor de stedelijke vernieuwing. Daarna komt er de komende 15 jaar geen nieuwe vereveningsruimte meer bij.

Voor het continueren van de stedelijke vernieuwingsaanpak worden de kosten heel globaal ingeschat op circa € 15 -€ 25 miljoen per jaar, uitgaande van de huidige afspraken over programmering. Voor de plannen die op korte termijn 2026/27 ter besluitvorming worden voorgelegd is nu dus nog wat ruimte. Daarna is het op.

Indien de knop wordt ingezet om de afdrachten te verlagen ontstaat er per jaar € 24 miljoen meer vereveningsruimte waardoor er weer voldoende ruimte ontstaat om door te gaan met de stedelijke vernieuwing zoals de plannen voor de ontwikkelbuurten in Geuzeveld-Slotermeer, de volgende fase van het Osdorpplein de Maassluisstraat, Entreegebied Gulden Winkel en de Kolenkitbuurt in (Nieuw) West, het Buikslotermeerplein, de Klipperbuurt en de Molenwijk in Noord, en de D- en H buurten in Zuidoost. Daarna komen er plannen bij die nu nog in de verkenningsfase zijn of in de toekomst zullen worden voorbereid conform de ontwikkelstrategie 2035/omgevingsvisie.

2. Consequenties Wet versterking Regie op de Volkshuisvesting

Hoofdboodschap:
Om te kunnen voldoen aan de Wet Regie moet Amsterdam bouwen in een verdeling van 30/40/30. Als er niet voldaan wordt aan de wet dan is het risico dat Amsterdam rijksmiddelen verliest die hard nodig zijn voor de woningbouwopgave of dat er mogelijk andere aanwijzingen volgen. Een andere programmering biedt bovendien meer ruimte in het VEF en ook meer financiële armslag voor marktpartijen, die mogelijk een positief effect kunnen hebben op het kunnen bouwen van (iets) grotere middeldure huurwoningen. Dit geeft voor middeldure huurwoningen naar verwachting meer financiële ruimte dan de opties die onder 3 en 4 in deze notitie staan. Belangrijk knelpunt is nog wel de definitie van middeldure huurwoningen in de wet in relatie tot de nieuwbouwopslag.

Nadere toelichting op de wet:
Het Rijk streeft ernaar op 1 juli 2026 de Wet versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wet Regie) in te laten gaan. Pijler 2 van de Wet Regie is gericht op het realiseren van voldoende betaalbare woningen, met een eerlijkere verdeling of "fair share" voor alle gemeenten. De wet stelt:

- Op regionaal niveau (voor Amsterdam: MRA) moet 2/3 betaalbaar worden gerealiseerd en 30% sociale huur
- Gemeenten met minder sociale huurwoningen dan landelijk gemiddeld (minder dan 25,6%, zgn. ondergemiddelde gemeenten) moeten 30% sociale huurwoningen programmeren.
- Gemeenten met meer sociale huurwoningen dan het landelijke gemiddelde (zgn. bovengemiddelde gemeenten), moeten 40% programmeren voor middeninkomens.

<u>Betekenis voor Amsterdam en de regio</u>

- Amsterdam is een bovengemiddelde gemeenten met meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad dan het landelijk gemiddelde van 25,6%. Volgens de Wet Regie moet Amsterdam 40% van de nieuwbouwopgave invullen met betaalbare koop- en middenhuurwoningen.
- Om op 2/3 betaalbaar te komen zou Amsterdam dan nog maar 26,6% sociaal mogen programmeren. Echter volgens de wet moet 30% sociaal gerealiseerd worden op regionaal (MRA) niveau. Dit kan volgens berekeningen van de provincie alleen gehaald als Amsterdam 30% sociaal programmeert (vanwege het grote aandeel van Amsterdam in de totale regionale woningbouwopgave).
- Als Amsterdam meer dan 30% sociaal programmeert, moeten andere regiogemeenten fors minder dan 30% sociaal programmeren, om regionaal op de wettelijke 30% sociaal uit te komen. Echter veel regiogemeenten zijn ondergemiddelde gemeenten die wettelijk 30% sociaal moeten bouwen.
- Als Amsterdam vasthoudt aan 40% sociaal en 40% midden én de ondergemiddelde regiogemeenten bouwen de verplichte 30% sociaal, dan komt de regio volgens berekeningen van de provincie uit op meer dan de toegestane 2/3 betaalbaar.

Alleen in het scenario waarin Amsterdam 30% sociaal en 40% middensegment programmeert én de ondergemiddelde regiogemeenten 30% sociaal gaan programmeren, voldoet de MRA regio aan de wet Regie. Als Amsterdam hierin meegaat, betekent dit een groter aandeel vrije sector (30% i.p.v. 20%). Voor het Vereveningsfonds betekent dit hogere grondopbrengsten, hetgeen bijdraagt aan meer mogelijkheden om negatieve (vernieuwings)plannen vast te stellen. Voor marktpartijen betekent een hoger aandeel vrije sector meer financiële armslag, zeker als de marktomstandigheden beter worden. Hiermee ontstaat ook de mogelijkheid om – in gemengde projecten met zowel middenhuur als vrije sector – in te zetten op een "uitruil" : meer vrije sector, maar dan wel ook grotere woningen in de middenhuur. Knelpunt blijft echter het vervallen van de 10% nieuwbouwopslag.

Probleem 10% nieuwbouwopslag bij woningen met meer dan 186 WWS-punten

In de Wet betaalbare huur is geregeld dat nieuwbouwwoningen een nieuwbouwopslag van 10% mogen hanteren boven op de maximale huur behorend bij 186 WWS-punten. In het huidige middenhuurbeleid heeft Amsterdam aangesloten bij dit uitgangspunt van de Wet betaalbare huur.

De Wvrv heeft gevolgen voor het toepassen van de 10% nieuwbouwopslag op Amsterdamse middenhuurwoningen. Om te voldoen aan de in de Wvrv zijn gemeenten gehouden aan de wettelijke definities van middensegment. Hierdoor kunnen middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten, die op privaatrechtelijke gronden in de huur begrensd zijn op een middenhuurprijs, geen 10% nieuwbouwopslag vragen. Gebeurt dat wel, dan tellen deze woningen volgens de Wvrv niet mee als middenhuurwoning in de 40%. Voor Amsterdam ligt het omslagpunt naar meer dan 186 WWS-punten ongeveer bij woningen vanaf 45m²; door het hoge energielabel voor nieuwbouw en de hoge WOZ-waarde krijgen woningen in Amsterdam al vanaf ca. 45m² meer dan 186 WWS-punten.

Dit heeft verschillende consequenties:

- Woningen tussen de 40 en 45 m², die niet meer dan 186 WWS-punten hebben, krijgen straks door toepassing van de 10% nieuwbouwopslag een hogere huur dan grotere woningen.
- Dit zal ertoe leiden dat marktpartijen veel minder bereid zijn te investeren in de bouw van middenhuurwoningen groter dan 45m² in Amsterdam.
- De 10% nieuwbouwopslag wordt nu wél gerekend in de grondprijzen. Het niet kunnen toepassen van de 10% nieuwbouwopslag betekent een verlaging van de grondprijzen. Omdat middenhuurwoningen in Amsterdam al snel boven de 186 punten komen betekent dit dat voor een groot deel van de middenhuurwoningen gerekend zou moeten worden met een huur van ca. €120 per maand minder ofwel € 36.000 minder over een periode van 25 jaar. Een eerste indicatieve berekening laat een daling van de grondprijzen zien van gemiddeld 15%. (afhankelijk van woninggrootte en marktwaardegebied).

3. Inzet op grotere sociale woningen (> 70 m2 gbo)

De stichtingskosten voor grotere sociale woningen zijn – stadsbreed, op elke locatie - te hoog in verhouding tot huuropbrengst en beheerlasten. De stichtingskosten zijn kosten voor de bouw van de onroerende zaak en omvatten zowel de bouwkosten als bijkomende kosten. Op diverse plekken in de stad zien we dat corporaties aangeven nog wel 3-kamerappartementen te kunnen realiseren van rond de 60-65 m2 gbo. Meer sociale woningen > 70 m2 gbo bouwen is onder de huidige omstandigheden geen realistische inzet. Corporaties kunnen de huidige opgave al nauwelijks aan. Sociale huren zijn begrensd terwijl – bij een grotere woning – stichtings- en beheerkosten toenemen. Het tekort op de vastgoedexploitatie is bij een grote woning fors.

Oppervlakte van een grotere betaalbare woning
In de nieuwbouwprogrammering was tot voor kort gangbaar dat een sociale huurwoning of middenhuurwoning voor een gezin minimaal 70 m2 gbo is, met minimaal 3 kamers. Dit sluit ook aan op de Huisvestingsverordening Amsterdam (HVV). In de HVV staan regels voor het verlenen van een huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen en gereguleerde middenhuurwoningen. In de HVV is afgesproken dat huishoudens met 1 of meer minderjarige kinderen voorrang krijgen op een woning met 3 of meer kamers, groter dan 61 m2 WWS (dit staat gelijk aan ongeveer 70 m2 gbo). Deze grens van 70 m2 gbo is daarom ook in dit memo aangehouden.
We zien echter dat de grens begint te schuiven. De 70 m2 staat onder druk, deze grotere woningen zijn financieel lastig realiseerbaar. Indien sprake is van een goede plattegrond en gunstige ligging, kan een 3-kamerwoning van ca. 60-65 m2 gbo geschikt zijn voor een klein gezin. Extra kwaliteit kan hierbij worden geleverd door gemeenschappelijke faciliteiten zoals bijv. een gezamenlijke tuin.
Vorig jaar is in de HVV een artikel opgenomen, waarmee corporaties op basis van maatwerkafspraken af kunnen wijken van de 61 m2 WWS, als hiermee toch een gezin kan worden gehuisvest. Dit artikel is met name bedoeld voor de bestaande voorraad. Nieuwbouw wordt echter niet uitgesloten. Het gaat om een artikel dat maatwerk mogelijk maakt. Het artikel is dus niet bedoeld om op grote schaal uitzonderingen te legitimeren. Wonen gaat dit maatwerk-artikel evalueren.

NB: Van de in WoningNet ingeschreven gezinnen telt 65% minder dan drie personen (NB dit komt door groot aandeel éénoudergezinnen). In de bestaande voorraad zijn er statistisch gezien voldoende grotere sociale woningen. Alleen is er te weinig doorstroming. Corporaties geven in de nieuwbouw aan dat er behoefte is aan compacte gezinswoningen van ca. 60-65 m² gbo met 3 kamers.

Hieronder worden opties verkend om de bouw van grote sociale huurwoningen te stimuleren.

Optie 1: Stimuleren bouw middels een lagere grondprijs
Met de Amsterdamse corporaties zijn vaste grondprijsafspraken voor sociale huurwoningen vastgelegd. De grondprijzen zijn met € 287 per m2 gbo (prijspeil 2026) relatief laag en lopen niet verder op als de woning groter wordt dan 73 m2 gbo. Voor een sociale nieuwbouwwoning van 73 m2 gbo of groter, betaalt een corporatie een vaste grondprijs van € 20.789 (prijspeil 2026) per woning. Dit is een gering aandeel op de totale kosten voor een dergelijke woning die tussen de € 400.000 en €450.000 bedragen.
In transformatieprojecten en ACE-projecten (sloop/nieuwbouw van corporatiebezit) betalen de corporaties een vast bedrag van € 6.357 (prijspeil 2026) per nieuwe sociale woning (ongeacht de grootte).
De hoogte van de sociale grondprijs wordt doorgaans door corporaties niet als reden aangegeven waarom projecten niet rond te krijgen zijn. Het verlagen van de grondprijs van sociale woningen zal naar verwachting niet tot een grote stimulering leiden van de bouw van grotere sociale woningen. De kwestie is dat, ook bij een lagere grondprijs en hierdoor iets lagere stichtingskosten, de vastgoedexploitatie nog steeds een fors tekort zal kennen.

Voor de gemeente betekent het verlagen van de grondprijs dat het tekort op plannen in het VEF zal toenemen. Op dit moment is het al zo dat de grondkosten (bouw- en woonrijpmaken) voor sociale woningbouw gemiddeld per woning hoger zijn dan de grondopbrengsten.

Optie 2: Stimuleren bouw middels een vastgoedsubsidie
De Amsterdamse woningcorporaties prognosticeren de aankomende 5 jaar ruim 5 miljard euro te investeren in nieuwbouw en bijna 4 miljard euro in de bestaande bouw. Deze bedragen zijn opgenomen in de Definitieve Prognose informatie (dPI) van de woningcorporaties. Jaarlijks worden de prognoses gedeeld met de partners van de Samenwerkingsafspraken. Deze 5 miljard aan investeringen in de nieuwbouw komt overeen met ca. 3000 nieuwbouwwoningen per jaar. Per nieuwbouwwoning hanteren de corporaties een normbedrag per nieuwbouwwoning van ca. € 350.000 (gebaseerd op een gemiddelde woning van indicatief 60 m2 gbo) . Zij geven hierbij aan dat deze normbedragen vaak niet kostendekkend zijn. Ten opzichte van deze bedragen is een gemeentelijke subsidie voor grote woningen een druppel op een gloeiende plaat.
De corporaties zullen een dergelijke subsidie naar verwachting toejuichen maar er zal een zeer beperkte correlatie zijn tussen stimulans en prestatie. Een subsidie zal waarschijnlijk nauwelijks *extra* grote woningen opleveren. Voordeel van een subsidie is wel dat de gemeentelijke bijdrage direct gekoppeld kan worden aan de te leveren prestatie: het bouwen van een grotere sociale woning. Corporaties die zich hiervoor inzetten worden "beloond".

Optie 3: Stimuleren bouw middels verbeteren van de financiële positie van corporaties
De Amsterdamse woningcorporaties hebben een grote volkshuisvestelijke opgave. De financiële positie staat met name onder druk op de kasstroom-ratio's. Hierbij wordt gekeken naar de verhouding tussen de netto kasstroom en de rentelasten. Het netto resultaat uit de exploitatie is onvoldoende om de volkshuisvestelijke opgave aan te kunnen pakken. De woningcorporaties lopen tegelijkertijd tegen de grenzen van de financiële mogelijkheden aan zowel in de nieuwbouw alsook in de verbetering van de bestaande woningvoorraad. De woningcorporaties zoeken enerzijds naar besparingen/bezuinigingen en de gemeente poogt via verschillende wegen de woningcorporaties te ondersteunen

4. Inzet op grotere middenhuurwoningen (> 70 m2 gbo)

Voor middenhuurwoningen geldt, voor een groot deel van de stad, dat stichtingskosten voor grotere woningen te hoog zijn in verhouding tot (de gemaximeerde) huuropbrengst en beheerlasten. Het verschil met sociale corporatiewoningen is dat bij middenhuur de locatie impact heeft op de business case. De woning kan immers na 25 jaar uitgepond worden. Een betere locatie betekent een hogere markt- en restwaarde over 25 jaar. Daarmee zijn de totale opbrengsten (eerste 25 jaar huur en daarna restwaarde) op gewilde locaties hoger en is daarmee als afgeleide de(residuele) grondwaarde hoger (de restwaarde wordt immers aan de voorkant al ingeprijsd in de grondwaarde). Dit betekent dat alleen in dure marktwaardegebieden voor de ontwikkelaar en belegger nog een haalbare businesscase te realiseren is voor woningen van ca 70 m2 gbo. In de goedkope marktwaardegebieden zijn de stichtingskosten van grote middeldure woningen hoger dan de totale opbrengsten (huur en restwaarde), waardoor er geen rendabele businesscase is. Huren zijn begrensd terwijl – bij een grotere woning – stichtings- en beheerkosten toenemen. Een grotere woning levert voor een ontwikkelaar per maand niet meer op, terwijl grotere woningen wel meer kosten om te bouwen en in onderhoud.

Toelichting grondprijssystematiek
Voor middenhuurwoningen met een instandhoudingstermijn van 25 jaar gelden genormeerd residuele grondwaarden, waarbij de grondwaarde het verschil is tussen de totale opbrengsten (eerste 25 jaar huuropbrengsten obv middenhuur en na 25 jaar de restwaarde bij verkoop of verhuur in vrije sector) en de stichtingskosten. Hierbij wordt rekening gehouden met het gebruiksoppervlak (m² GO) en het marktwaardegebied waarin de woningen gerealiseerd worden. Het marktwaardegebied heeft immers na 25 jaar invloed op de waarde waartegen de 25-jaars middenhuurwoningen uitgepond kunnen worden. Dit betekent dat de residuele grondwaarde van een middenhuurwoning veel lager is dan van een woning die direct in de vrije sector verhuurd of verkocht mag worden, omdat de huurmaximering in de eerste 25 jaar de totale opbrengsten drukt. Daarnaast is de residuele grondwaarde van een middenhuurwoning in een laag marktwaardegebied (bv Zuidoost) veel lager dan in een hoog marktwaardegebied (bv Zuidas of de Pijp) . En grotere woningen hebben een lagere residuele grondwaarde, omdat de opbrengsten nauwelijks toenemen terwijl de stichtingskosten wel hoger zijn. De huuropbrengsten in de eerste 25 jaar zijn immers gemaximeerd en de restwaarde maakt maar een relatief klein deel uit van de totale grondwaarde. De residuele grondwaarde van grote woningen komt daarmee sneller op de minimale grondwaarde.

De realisatie van grotere middenhuurwoningen heeft gevolgen voor het VEF. Indicatief is in het kader van de Bestuursopdracht Complete Stad berekend dat als een middenhuurwoning 10 m2 gbo groter wordt, dit gemiddeld per woning een derving in de grondopbrengst – en dus voor het VEF - van ca. € 12.500 à € 25.000 per woning betekent. Uitgangspunt bij deze berekening is dat het totale beschikbare aantal m2 voor middenhuur hetzelfde blijft (ergo: inzet op grotere middenhuurwoningen resulteert in een kleiner aantal middenhuurwoningen).

Voor wat betreft het aandeel grondwaarde in de totale waarde van een woning is het belangrijk om te realiseren dat de component grondwaarde bij grotere middenhuurwoningen (70 m² GO) slechts een relatief klein aandeel vormt. Zo is de marktwaarde (v.o.n.) bij een middenhuurwoning van 70 m² op IJburg ca. € 375.000, -. De grondwaarde bedraagt ca. € 18.750 (minimale grondwaarde), waarmee de grondwaarde slechts een aandeel van 5% vormt. De invloed van de grondwaarde in de business case is dus beperkt. Het verlagen van de grondwaarde (zelfs onder de huidige in beleidskaders vastgelegde minimale grondwaarde) zou naar verwachting nauwelijks soelaas bieden voor de haalbaarheid van de business case. Daarentegen heeft het niet hanteren van een minimale grondwaarde wel veel invloed op de grondwaardesystematiek aangezien dit ook gevolgen heeft voor andere functies waarvoor de minimale grondwaarde geldt (bijv. sociale huurwoningen, parkeren en maatschappelijke voorzieningen).

5. Aanvullende info over de planvoorraad

Planvoorraad studentenwoningen

De Raadsinformatiebrief van 27 februari 2026 met updates over planvoorraad studentenhuisvesting geeft een recent overzicht van verwachte studentenwoningen. De precieze aantallen kunnen bij start-bouw verschillen, doordat er bijvoorbeeld meer of juist minder studentenwoningen gelabeld worden. Daarnaast zijn er verschillende kansrijke projectgebieden, waar in de komende jaren hoogstwaarschijnlijk studentenwoningen gebouwd gaan worden, maar waar nog geen afspraken zijn gemaakt of waar de plannen nog niet concreet genoeg zijn. Een deel van deze gebieden is opgenomen in de lijst op verzoek van wethouder Van Weyenberg, bijvoorbeeld Hamerkwartier waar in het investeringsbesluit expliciet is opgenomen dat er 300 studentenwoningen gerealiseerd gaan worden.

Tabel Planvoorraad studentenhuisvesting (afkomstig uit raadsinformatiebrief 27 feb 2026)

Project	Status	Aantal studentenwoningen
	Opgeleverd:	**299**
Sluisbuurt	Opgeleverd in april 2025	127
Crossroads Sloterdijk	Opgeleverd in mei 2025	132
Prins Hendrik Campus	Opgeleverd in juni 2025	40
	Bouw gestart:	**525**
Sluisbuurt	Inschrijving gestart, studenten trekken begin maart in.	275
Hettenheuvelweg	Bouw gestart in december	150
Zeeburgerpad	Bouw gestart in februari 2026.	100
	Planvoorraad 2026:	**871**
Osdorperhof	Start bouw verwacht in Q1	21
DAS-gebouw - Karspeldreef	Start bouw verwacht in 2026	290
Arena Poort	Start bouw verwacht in 2026	433
Zuidas Kenniskwartier Noord-strook	Start bouw verwacht in 2026 in Q1 2026	127
Locaties in bestaande gebiedsontwikkelingen vanaf 2027:		**1.225 tot1.375**
Cruquiuseiland	Start bouw verwacht tussen 2026 en 2029	275
Holterbergdistrict	Start bouw verwacht in 2028-2029	800 jongeren/studenten-woningen
Science Park	Start bouw verwacht in 2029	150-300
Overige locaties bestaande gebiedsontwikkelingen:		**700 tot 800 + ntb**
Innovatiedistricten	Nader te bepalen	Nader te bepalen.
RAI	Nader te bepalen	Nader te bepalen.
Schinkelkwartier	Nader te bepalen	Nader te bepalen.
Sloterdijk	Nader te bepalen	Nader te bepalen.
Strandeiland	Nader te bepalen	400-500 studenten en jongeren
Hamerkwartier	Nader te bepalen	300 studentenwoningen

Ca. 3.000 + ntb

Convenant Studentenhuisvesting

Het vorige Convenant Studentenhuisvesting (2019-2022) heeft een belangrijke agenderende functie gehad en heeft bijgedragen aan het versterken van de samenwerking tussen gemeente, studentenhuisvesters, onderwijsinstellingen en studentenbonden. Zowel de bestuurlijke als ambtelijke overleggen die

vanuit het convenant zijn georganiseerd, zijn door de betrokken partijen als waardevol ervaren. Tegelijkertijd heeft het convenant ook beperkingen laten zien:

- het monitoren en verantwoorden van de afspraken vroeg relatief veel capaciteit van de gemeente Amsterdam, terwijl dit niet direct leidde tot extra studentenwoningen.
- De focus lag in de praktijk vooral op de lobby voor meer nieuwbouwlocaties van de gemeente Amsterdam. De convenants afspraken belegd bij de andere deelnemers, zoals studentenhuisvesting op locaties/campus van onderwijsinstellingen, bleven onderbelicht.
- Daarnaast bleek dat een aanzienlijk deel van de doelstellingen uit het convenant uiteindelijk niet is gerealiseerd, zowel door de gemeente als door de deelnemende partijen.

Ook zonder convenant is Amsterdam plannen voor studentenhuisvesting blijven ontwikkelen. Er staan momenteel circa 3.000 studentenwoningen in de planvoorraad (zie tabel planvoorraad). De inzet op studentenhuisvesting kan bovendien gewaarborgd worden in bestaande documenten, zoals het Woningbouwplan en de samenwerkingsafspraken met corporaties.
Een belangrijk uitgangspunt daarbij blijft dat de woningbouwopgave in Amsterdam groot is voor alle doelgroepen. Het opnemen van afzonderlijke streefaantallen voor studentenhuisvesting vertaalt zich daarom niet automatisch in meer woningen voor deze doelgroep. De uiteindelijke afweging welke woningen waar gerealiseerd worden, vindt plaats op gebieds- en projectniveau.

Ook de samenwerking tussen de verschillende partijen is na afloop van het convenant voortgezet, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Daarbij is de focus verschoven van het monitoren en verantwoorden van afzonderlijke afspraken (met name door de gemeente) naar het voeren van constructieve overleggen over actuele knelpunten en kansen binnen de studentenhuisvesting. De deelnemende partijen geven wel nadrukkelijk aan een nieuw convenant wenselijk te vinden.

Een mogelijke meerwaarde van een nieuw convenant zou kunnen zijn dat er doelstellingen opgenomen kunnen worden voor de onderwijsinstellingen rondom het ontwikkelingen van studentenhuisvesting op of rondom eigen campus. Ook kan het convenant een kans zijn voor afspraken met partners op thema's buiten de bouw van studentenwoningen, zoals de veiligheid op terreinen van studentenhuisvesters, de positionering van studentenbelangenorganisaties en de rol van onderwijsinstellingen bij bijvoorbeeld het kenbaar maken van het belang van tijdig inschrijven bij Room. Tegelijkertijd kan de bestaande samenwerking ook zonder nieuw convenant worden voortgezet, waarbij de nadruk blijft liggen op gezamenlijk optrekken, kennisdeling en het benutten van kansen voor studentenhuisvesting binnen gebiedsontwikkeling en op eigen campussen onderwijsinstellingen.

Beïnvloeding van plannen

Wat betreft de ruimte die er nog is plannen om woningbouwprogramma aan te passen, kunnen de volgende situaties zich voordoen:

- Indien er een ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst ligt waarin het woningbouwprogramma vastligt, wordt hier niet meer aan getornd. Een contract openbreken betekent vertraging en – als dit eenzijdig gebeurt – waarschijnlijk een schadeclaim. Het kan voorkomen dat al in fase 3 afspraken privaatrechtelijk worden vastgelegd, maar doorgaans is dit in fase 4. NB Hiernaast zijn er kleinere (stadsdeel)projecten waarvoor helemaal geen plaberumfase wordt doorlopen.
- Indien een tenderprocedure in gang is gezet, liggen alle voorwaarden vast. Je kan niet tijdens het selectieproces nog de spelregels aanpassen. Het publiceren van een tender vindt plaats in fase 4, nadat een Investeringsbesluit is genomen.
- Voor projecten waarvoor een Investeringsbesluit is genomen, geldt dat de programmatische voorwaarden bestuurlijk zijn vastgelegd. Of op een specifieke kavel nog ruimte is voor een ander programma, hangt af van de ruimte binnen het Investeringsbesluit. Veelal is deze ruimte beperkt.

Indien beoogd wordt af te wijken, moet dit bestuurlijk (i.i.g. college) worden voorgelegd. Waarschijnlijk levert een aanpassing vertraging op.
- Voor projecten waarvoor een Principe- of Projectbesluit, , is genomen, kan – middels het vaststellen van de Investeringsnota – het programma nog worden aangepast (mits er geen privaatrechtelijke afspraken zijn vastgelegd). Ook hiervoor geldt dat dit waarschijnlijk vertraging gaat opleveren.
- Projecten waarvoor privaatrechtelijk niks is vastgelegd, die geen onderdeel zijn van een tenderprocedure en waarvoor ook bestuurlijk nog geen randvoorwaarden vastliggen (fase 0 en 1), zijn het meest flexibel.

Er zitten ca. 25.000 woningen in een vroege fase van planvorming (voorbereidingsfase, plaberumfase2 en 3). Deze zijn nog beïnvloedbaar.

Voor woningen die gepland zijn voor de komende 2 jaar (start bouw) ligt het programma grotendeels vast.
Nieuwe plannen en het zo mogelijk aanpassen van programma's zal na 3 à 4 jaar een eerste effect kunnen hebben op de startbouw-cijfers. Ter illustratie: de invoering van de 40-40-20 kreeg na ca. 7 à 8 jaar een zichtbaar effect op de in aanbouw genomen woonsegmenten.

Indicatieve berekening beïnvloedbaar deel plannen in het VEF
In het kader van de Bestuursopdracht Bouwen voor een complete stad is indicatief berekend dat voor ca. 20.000 woningen in de vastgestelde plannen in het VEF het programma eventueel nog beperkt ruimte is voor aanpassingen. Hiervoor is dan wel een herziening van het plan en investeringsbesluit nodig wat wellicht tot vertraging kan leiden (participatie, etc..)

Deze indicatieve berekening is als volgt tot stand gekomen:
- in vastgestelde grondexploitaties (fase 4) staan ruim 60.000 (AMPG 2025) nog te realiseren woningen gepland.. (NB In het MPG 2026 gaat het inmiddels om 68.000 woningen)
- Echter, deze plannen zijn niet allemaal om te zetten naar een ander programma. Een grove aanname is dat:
    - Voor ca. 20.000 woningen die in 2026 en 2027 gepland zijn, afspraken hard zijn.
    - Voor ca. 10.000 woningen in verschillende projecten na 2027 al wordt afgeweken van 40-40-20.
    - Voor ca. 10.000 woningen in stedelijke vernieuwingsprojecten na 2027 al afspraken gelden met woningcorporaties.

Op basis van deze berekening blijven er in harde plannen (fase 4) ca. 20.000 "beïnvloedbare" woningen over, 1/3 van het totaal. Er is niet ingezoomd op de plannen zelf. Dit is een "hoogover" berekening , enkel en alleen om indicatief te kunnen bepalen wat het effect op het VEF is van het "draaien aan knoppen"(zoals bijv. het wijzigen van de 40-40-20).
In hoeverre er daadwerkelijk programma nog kan worden aangepast, is projectafhankelijk en van meerdere factoren afhankelijk (zie ook eerdere opsomming).