Deelvraag 2 Hoe wil de gemeente omgaan met de bouwopgave?

Samenvatting handelingsperspectief

In de afgelopen collegeperiode is ingezet op een duurzame groei van de stad met een ambitie van 5000 woningen per jaar.

Groei vraagt om blijvende aandacht voor de kwaliteit van leven in Amsterdam, zowel in de nieuwe als de bestaande stad. Daarom is de afgelopen jaren parallel aan woningbouw geïnvesteerd in de bereikbaarheid, het groen, de openbare ruimte, nieuwe maatschappelijke voorzieningen en duurzaamheid van de stad.

De afgelopen jaren is telkens de gemeentelijke ambitie van tenminste 5.000 woningen per jaar ruimschoots gehaald. Momenteel zijn er circa 90.000 woningen in planvorming. Er zijn hiermee voldoende plannen in voorbereiding om deze ambitie tot 2026 te continueren en de komende periode zelfs hogere aantallen woningen in aanbouw te nemen: van ca 8.000 in 2018 naar 10.000 in 2021. Hierbij worden met nadruk de volgende kanttekeningen geplaatst:

- De huidige bouwproductie is historisch hoog en wordt gedragen door een hoogconjunctuur. De huidige generatie plannen is als gevolg van een stapeling van ambities in een context van stedelijke verdichting complex. Dit maakt deze projecten extra gevoelig voor schommelingen in de conjunctuur.
- Bovendien is het onzeker of de markt de huidige (of hogere) bouwvolumes langjarig aankan. Of de in voorbereiding zijnde woningen ook daadwerkelijk door de markt zullen worden gebouwd is dus onzeker.
- Het daadwerkelijk tot start bouw brengen van lopende plannen vraagt vanuit de gemeente om bestendiging van en op sommige plekken zelfs versteviging van de ambtelijke inzet.
- De komende jaren zullen besluiten moeten worden genomen over investeringen in bereikbaarheid, groen en maatschappelijke voorzieningen die randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van lopende plannen. In het kader van Ruimte voor de Stad zijn de aan lopende gebiedsontwikkeling gerelateerde investeringen geraamd op ca €1,3 miljard. De inschatting is dat dit in het tijdvak 2022-2026 zal leiden tot een tekort (binnen de ruimtelijke fondsen van stad en regio) van circa € 200 miljoen.
- Groei van de stad vraagt om een investering van circa € 29.000 per woning in maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen, sport, zorg en cultuur). Hier tegenover staan hogere uitkeringen uit het gemeentefonds als gevolg van een groeiend inwonertal.
- Verdere groei en verdichting vraagt om het ontwikkelen van nieuwe systematieken voor investeringen die bijdragen aan de verduurzaming van de stad (bijvoorbeeld op het gebied van afvalinzameling).

Uitgaande van de huidige planvoorraad neemt de bouwproductie na 2021 snel af. Indien ook voor de periode tot 2030 bouwambities van 5000 woningen of hoger worden geambieerd, moet dit hoofdzakelijk worden gezocht in plannen voor nieuwe locaties. De mogelijkheden om in het verlengde van de afgelopen periode, ook de komende periode verder te verdichten binnen lopende plannen (en daarmee dus binnen deze lopende plannen meer woningen toe te voegen) zijn beperkt. Ook daarbij zal (aanvullend op de punten onder 3) aan een aantal randvoorwaarden moeten worden voldaan:

- aanvullende ruimte om te investeren in aan gebiedsontwikkeling gerelateerde verbetering van bereikbaarheid, openbare ruimte, groen en maatschappelijke voorzieningen.
- het proportioneel aan de ambitie beschikbaar stellen van middelen voor voldoende ambtelijke capaciteit.

- kwantitatieve en kwalitatieve afstemming met de regio. Grotere woningbouwambities vragen om nieuwe regionale afspraken in woningbouwprogrammering.

De financiële implicaties van deze vergroting van de ambities zijn op hoofdlijnen en zover binnen deze notitie in beeld gebracht samengevat in tabel 1.

Het verder opvoeren van de bouwproductie door middel van nieuwe projecten vraagt om een gemeentelijke ontwikkelstrategie die:

- zowel inzet op het optimaal benutten van bestaande infrastructuur als, met het oog op de middellange en lange termijnontwikkeling van stad en regio, strategisch investeert in nieuwe ontwikkelgebieden en infrastructuur.
- de stad in staat stelt in te spelen op zowel de huidige grote vraag naar ontwikkellocaties als een economische terugval.

	5.000	7.500	10.000
Bovenplanse investeringen bovenop pakket gerelateerd aan lopende projecten	140-240 mln	350 mln + strategisch investeren HOV/metro	Tenminste 600 mln + strategische investeringen HOV/metro
Maatschappelijke voorzieningen	130-150 mln/jr	195-225 mln/jr	260-300 mln/jr
Ambtelijke inzet[1]	6 mln/jr	9 mln/jr	12 mln/jr

Tabel 1: Inschatting benodigde bovenplanse investeringen per bouwambitie.

[1] Optelsom van verschillende ambtelijke inschattingen voor aanvullende ambtelijke inzet (niet volgens structurele systematieken te dekken), direct gerelateerd aan vergroten van de bouwambities.

Aanleiding
Amsterdam is populair. De afgelopen periode kwamen er jaarlijks ruim 10.000 nieuwe inwoners bij en steeg het aantal banen en bezoekers hard. Om deze nieuwe Amsterdammers te kunnen verwelkomen en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, formuleerde het vorige college bij haar aantreden in 2014 de ambitie de woningbouwproductie op te voeren naar 5.000 per jaar in 2018. Het programma Ruimte voor de Stad kreeg de bestuurlijke opdracht de voorbereiding van nieuwe plannen aan te jagen en te structureren. Dit heeft geleid tot meer grip op het opstarten van nieuwe gebiedsontwikkelingsprojecten in relatie tot de gemeentelijke (woningbouw)ambities. De planvoorraad is uitgebreid waardoor er –bij voldoende financiële middelen- in ieder geval tot 2026 een woningproductie van tenminste 5.000 woningen per jaar mogelijk is. Daarnaast zijn mogelijke locaties voor aanvullende gebiedsontwikkeling geïnventariseerd.

Stedelijke ontwikkeling is veel meer dan het bouwen van woningen alleen. Parallel aan de woningbouwproductie werd er geïnvesteerd in verbetering van het groen (ca. €12 miljoen), de bereikbaarheid van de stad (oa planvorming Sprong over het IJ, bereikbaarheid Oostflank, Uitvoeringsagenda Mobiliteit), maatschappelijke voorzieningen en duurzaamheid (oa alternatieven afvalinzameling). Naarmate meer woningen worden gebouwd zal dit ook in toenemende mate om investeringen buiten de grondexploitaties vragen. Dit vraagt om een gesprek met de stad over die kwaliteit. Hoe gebruiken we de groei van de stad om verder te innoveren en investeren voor de toekomst? Daarom zijn ook de bijbehorende investeringen in groen, bereikbaarheid en maatschappelijke voorzieningen geïnventariseerd.

In de verschillende verkiezingsprogramma's zet een groot aantal partijen in op een forse verhoging van de bouwproductie. Wetende dat de huidige bouwproductie historisch hoog is, roept dit de vraag op wat er voor dergelijke aantallen nodig zal zijn maar ook wat voor stad Amsterdam hiermee zal worden.

Aanpak en leeswijzer
Bij de haalbaarheid van bouwproducties speelt een groot aantal aspecten een rol. Deze notitie gaat in op wat de gemeente op orde moet brengen om het aanbod aan te ontwikkelen locaties te vergroten. Vanzelfsprekend wordt de daadwerkelijke afzetbaarheid daarvan bepaald door de mate waarin ontwikkelende partijen in staat zijn ook daadwerkelijk te bouwen. De notitie vraagt hiervoor nadrukkelijk de aandacht maar de beïnvloedingsruimte van deze factoren vanuit gemeentelijk beleid is zeer beperkt.

Onlosmakelijk verbonden met de bouw van extra woningen is wat de stad moet doen om te ontwikkelen gebieden leefbaar en bereikbaar te houden. Deze notitie beschrijft wat er moet gebeuren om aantrekkelijke nieuwe gebieden te ontwikkelen maar gaat niet in op de effecten van de groei voor stad en regio als geheel. Het is echter evident dat met een grotere bouwproductie ook vraagstukken rondom het stedelijk en regionaal mobiliteitssysteem, de energietransitie, spreiding van toerisme en het stedelijk groen urgenter worden en om investeringen vragen. Een aantal andere onderdelen van *De Staat van Amsterdam* gaat hier nader op in (zie bijvoorbeeld de handelingsperspectieven *Autoluw*).

Scope van de notitie is wat Amsterdam binnen haar gemeentegrenzen voor elkaar kan krijgen. De woningmarkt is een regionale markt waarin de programma's van de MRA-gemeenten elkaar beïnvloeden. Bij een steviger bouwopgave zal de komende periode nog nadrukkelijker in de regio moeten worden afgestemd en moeten hierover afspraken worden gemaakt.

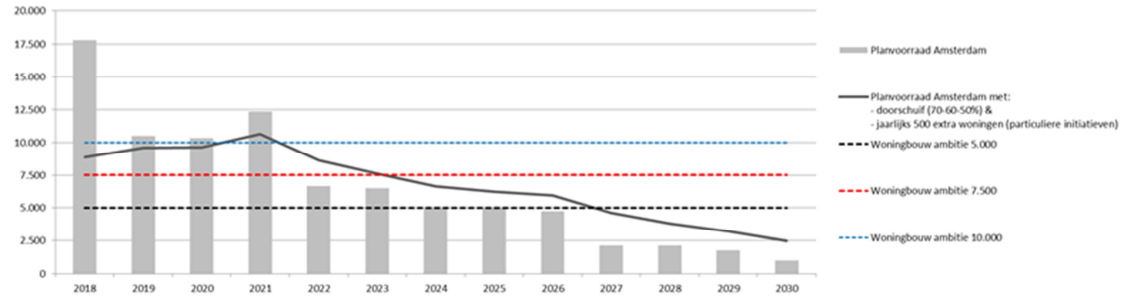
Om inzichtelijk te maken wat er voor een verhoging van de Amsterdamse woningbouwproductie randvoorwaardelijk is, wordt eerst de uitgangssituatie geschetst. Hoeveel woningen zijn er nu in voorbereiding, wanneer kunnen deze worden gerealiseerd en welk pakket aan (bovenplanse) maatregelen is hiermee gemoeid? Daarna gaat de notitie in op waar ruimte voor extra woningen kan worden gevonden. Allereerst wordt gekeken naar de mogelijkheden om in lopende plannen meer woningen te realiseren, vervolgens worden de mogelijkheden en randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkellocaties bekeken. Dit gebeurt bij verschillende kwantitatieve woningbouwambities maar

hierbij wordt tevens onderscheid gemaakt in een oplossingsrichting die inzet op het optimaal benutten van bestaande infrastructuur en een richting die strategisch inzet op het investeren in nieuwe ontwikkelrichtingen in de stad. Vervolgens wordt gekeken wat voor een woningproductie van 5.000, 7.500 en 10.000 woningen per jaar nodig is aan maatschappelijke voorzieningen en ambtelijke inzet. Gezamenlijk leiden deze onderdelen tot de conclusies aan het begin van deze notitie.

Huidige situatie in beeld

In de periode 2014-2018 heeft het de gemeente zich ingezet voor het vergroten van de woningbouwproductie. Hierbij is de ambitie uit het Coalitieakkoord om de bouwproductie op te voeren naar tenminste 5.000 per jaar in 2018 gehaald. Vanaf 2014 zijn er jaarlijks (ruim) meer dan 5.000 woningen in aanbouw genomen. Dit stelt meer mensen in staat in Amsterdam een passende woning te vinden en jaagt investeringen aan die de stad aantrekkelijker, leefbaarder en duurzamer maken.

Ook voor de komende jaren is de verwachting dat veel woningen in aanbouw genomen kunnen worden. Zowel het vergroten van het woningprogramma in lopende projecten als het in ontwikkeling nemen van nieuwe projecten heeft geleid tot een planvoorraad van circa 90.000 woningen tot 2040 (Afbeelding 2). Ruim de helft hiervan staat gepland voor start bouw in de periode 2018-2021 (circa 51.000). Deze cijfers zijn gebaseerd op (optimistische) stuurplanningen (staafdiagrammen, afbeelding 1). De ervaring leert dat de kans op vertraging bij de huidige generatie complexe projecten steeds verder toeneemt. De mate waarin dit optreedt, is mede afhankelijk van de concreetheid waarin plannen verkeren. Van de projecten in Fase 4 (investeringsbesluit genomen) van de gemeentelijke gebiedsontwikkelingssystematiek (het Plaberum) schuift gemiddeld nog altijd rond de 50% door naar het volgend jaar. Voor projecten die nog in eerdere fases verkeren en daarmee nog grotere onzekerheden kennen, worden nog hogere doorschuifpercentages gehanteerd (fase 2/3 60%; Fase 1 70%). Met deze modelmatige benadering wordt getracht –marktfluctuaties en grote beleidswijzigingen daargelaten- een zo realistisch mogelijk beeld van de verwachting start-bouw te geven. Daarnaast wordt er vanaf 2022 rekening gehouden met een jaarlijkse minimale toevoeging van ca 500 woningen in kleine projecten buiten het Plaberum om[2]. Modelmatig zou dit betekenen dat er in de periode 2018-2021 tussen de 8.500 (2018) en 10.000 (2021) woningen in aanbouw genomen zouden kunnen worden (zwarte lijn afbeelding 1). De grafieken laten ook zien dat de planvoorraad en verwachting start-bouw in de periode na 2021 snel afnemen.



Figuur 1: Overzicht lopende planvoorraad naar stuurplanning (kolommen) en verwachting start bouw (zwarte lijn) ten opzichte van ambities van 5.000, 7.500 en 10.000 start bouw van woningen in de periode 2018-2030.

Met deze lopende projecten zijn, buiten de grondexploitaties om, aanzienlijke investeringen gemoeid in bereikbaarheid, groen en openbare ruimte. Grove schattingen gaan uit van een pakket van ruim € 1,3 miljard[3]. Dit investeringspakket is onder te verdelen naar tijdvakken waarin de investeringen plaats

[2] Deze projecten kennen een kortere doorlooptijd waardoor deze enkel voor de komende drie jaar in beeld zijn. Concrete projecten voor de jaren daarna zijn nu nog niet bekend maar de ervaring leert dat er jaarlijks met tenminste een productie van 500 woningen in deze categorie rekening gehouden moet worden.

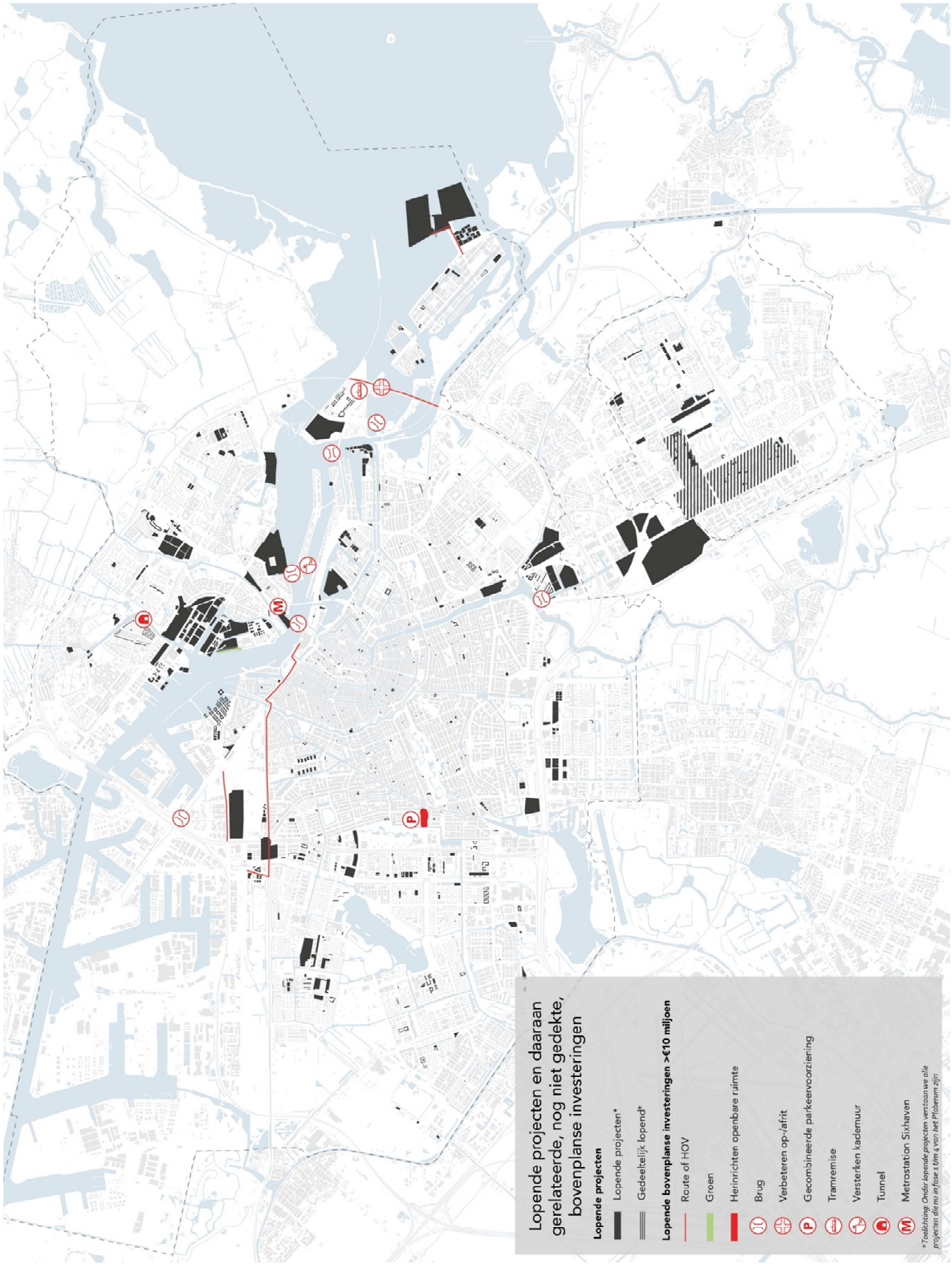
[3] Dit bedrage is recent geactualiseerd. In de Tussenrapportage Ruimte voor de Stad is eerder een bedrag van ca €1 miljard aan bovenplanse investeringen geraamd. Inmiddels is, parallel aan de groeiende planvoorraad, ook het daaraan gerelateerde pakket aan bovenplanse investeringen toegenomen.

moeten vinden. De huidige inschatting hierbij is dat de hiervoor bedoelde gemeentelijke (Vereveningsfonds, Mobiliteitsfonds) en regionale (BDU) fondsen dit de komende vier jaar kunnen dragen maar dat zich in de periode 2022-2025 een tekort van circa € 200 miljoen voordoet. Dit is nog exclusief de structurele kosten voor beheer, onderhoud en exploitatie.

De groei van de stad vraagt ook om uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen. Nieuwe en bestaande bewoners hebben behoefte aan onderwijs, sport- en zorgvoorzieningen en kunst en cultuur. In het kader van Koers 2025 werden de totale investeringen in maatschappelijke voorzieningen die opgenomen zijn op basis van de referentienormen[4] bij een groei van 50.000 woningen over de periode 2018 t/m 2025 geschat op € 1,4 miljard. Dit komt neer op ca. € 29.000 aan investeringen in maatschappelijke voorzieningen per woning. Extrapolatie naar de huidige planvoorraad zou neerkomen op een totale investeringsvraag van circa 2,5 miljard. Dit is nog exclusief de kosten voor beheer, onderhoud, exploitatie en programmering van het vastgoed. Dit vraagt de komende jaren bij de Voorjaarsnota's om allocatie van middelen, welke (gedeeltelijk) zijn te dekken vanuit de als gevolg van een groeiend inwonertal te verwachten hogere inkomsten uit het gemeentefonds (zie ook paragraaf 2.6).

Om de bouwproductie te verhogen zijn de proceskosten de afgelopen jaren flink toegenomen. De proceskosten ten behoeve van planvorming- en uitvoering is de afgelopen periode sterk gestegen naar € 71,9 miljoen voor 2018. Deze kosten worden gedekt uit het Vereveningsfonds. Incidenteel is voor planvoorbereiding voor een productie van 5.000 woningen per jaar de afgelopen periode € 2,2 miljoen per jaar vrijgemaakt. Daarnaast heeft het vergroten van de bouwproductie geleid tot behoefte aan extra beleidscapaciteit vanuit andere beleidsterreinen als verkeer en vervoer (geschat op € 560.000 per jaar) en Wonen (ca 200.000 per jaar). Het realiseren van voldoende maatschappelijke voorzieningen bij een bouwproductie van 5.000 woningen per jaar vraagt om circa € 3 miljoen per jaar aan proceskosten.

[4] Referentienormen zijn een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid en daarmee een instrument om de omvang van de benodigde ruimte en het investeringsvolume voor maatschappelijke voorzieningen inzichtelijk te maken.



Figuur 2: Lopende projecten en daaraan gerelateerde, nog niet gedekte, bovenplanse investeringen >10 mln

Dit alles gebeurt onder zeer gunstige marktcondities. Tegelijkertijd ligt de afgelopen crisis nog fris in het geheugen. In nog geen vier jaar is de realiteit veranderd van een projectenstop naar een ongekend hoge bouwproductie en aanwas aan nieuwe plannen. Conjuncturele schommelingen zijn inherent aan de economie en het is dan ook zeer waarschijnlijk dat ergens de komende jaren een dip in de economie optreedt. Wanneer en hoe hevig is moeilijk te voorspellen maar wel staat vast dat deze effect zal hebben op de vraag naar (woning)bouwlocaties. In het verleden is gebleken dat het opvoeren van de planvoorraad, met name wanneer daarvoor voorinvesteringen zijn gedaan, in dit licht grote risico's met zich meebrengt.

De afgelopen jaren heeft de druk op de vastgoedmarkt er ook toe geleid dat de gemeente in staat is geweest hoge eisen te stellen aan nieuwe gebiedsontwikkelingsprojecten onder andere ten aanzien van duurzaamheid, segmentering (40% sociaal, 40% middensegment, 20% vrije sector), maatschappelijke voorzieningen en groen. Gecombineerd met het feit dat bijna uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, heeft dit geleid tot een toename van de complexiteit van projecten. Projecten zijn in steeds grotere mate afhankelijk van andere partijen, ondervinden meer maatschappelijke weerstand en worden duurder. Deze complexiteit maakt projecten vatbaarder voor vertraging en uitval.

Momenteel trekt ook de bouwproductie in de metropoolregio en elders in het land snel aan. Waar Amsterdam als eerste uit de crisis kwam, wordt nu ook op andere plekken in het land volop gebouwd. Dit betekent dat ook hier bouwcapaciteit en –materialen gevraagd worden. Dit leidt nu al tot vertragingen in de huidige bouwproductie, onder andere door een tekort aan heipalen, en kan de komende tijd tot verdere prijsopdrijving en vertraging in Amsterdam leiden.

Kortom, het is geen gegeven dat de vraag naar woningen in Amsterdam ook de komende jaren op hetzelfde niveau blijft en dat de markt –ook bij voldoende aanbod van bouwlocaties- hierin kan voorzien. Dit vraagt de komende coalitieperiode om een robuuste strategie die in staat is hoge woningbouwambities te realiseren maar ook past bij een mogelijke terugval en veranderingen in de markt.

Hoewel een terugval in de markt dus waarschijnlijk is, schetsen onderstaande paragrafen wat de gemeente op orde moet brengen om de woningproductie te vergroten.

Mogelijkheden vergroten woningbouwproductie

Binnen lopende projecten

De groei van de planvoorraad in de afgelopen collegeperiode is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de verdichting van lopende plannen en aan het uit 'de voorraadkast halen' van ontwikkellocaties die daar gedurende de crisis in de jaren 2010-2014 stil kwamen te liggen. In gebieden waarvoor voor en tijdens de crisis plannen waren gemaakt bleken met de aantrekkende woningmarkt veel hogere woningaantallen haalbaar dan aanvankelijk voorzien. Dit kwam met name door steviger bebouwingsdichtheden maar ook door uit te gaan van kleinere woonoppervlakten.

De vraag is in hoeverre ook binnen de huidige planvoorraad nog hogere woningaantallen kunnen worden gehaald en of de realisatie van woningen nog kan worden versneld ten opzichte van de actuele planningen. We lopen de mogelijkheden langs:

- **Verder verdichten binnen lopende plannen.** Waar "crisisplannen" stevig verdicht konden worden, gaat de huidige generatie projecten al uit van voor Amsterdam uitzonderlijk hoge dichtheden (Sluisbuurt, Hamerkwartier, Elzenhagen Zuid). Enkele transformatiegebieden daargelaten lopen veel projecten tegen de grenzen van verdere verdichting aan. Nog verdere verdichting zal hier ten kosten gaan van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid en zal op veel locaties (substantiële) bereikbaarheidsinvesteringen vragen. De hiermee gemoeide planvoorbereidingstijd gaat dan ten koste van snelle uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast leent niet ieder project zich voor hoge dichtheden. De kwaliteit van ontwikkellocaties als IJburg II wordt in belangrijke mate ontleend aan een ontspannener milieu. De vraag is in hoeverre appartementen in hoge stedelijke dichtheden hier afzetbaar zouden zijn. En tot slot: voor de ontwikkellocaties/kavels waarvoor reeds

privaatrechtelijk overeenkomsten met marktpartijen zijn afgesloten voor komende realisatie ligt wijziging/verdichting al helemaal niet voor de hand, omdat dat zal leiden tot vertraging.

- **Versnellen procedures.** De mogelijkheden om lopende plannen te versnellen zijn beperkt. Ambitie is altijd om procedures te versnellen en projecten zo snel mogelijk te realiseren. Tegelijkertijd vraagt de huidige complexiteit van projecten om bestuurlijke zorgvuldigheid. Bestuurlijke besluitvorming, participatie en toetsing aan beleid kosten tijd. De ervaring leert dat het vaak al een hele toer is om gestelde planningen te halen. Versnelling loopt daarbij bij een groot aantal projecten tegen juridisch vereiste termijnen voor inspraak, besluitvorming en terinzagelegging aan. Bij een ander deel van projecten zijn termijnen voor het "settelen" van land of het aanleggen van infrastructuur bepalend. Tot slot van deze globale opsomming van mogelijke vertragingsoorzaken: de komende jaren zijn forse aantallen woningen voorzien in gebiedstransformaties (Hamerkwartier, Sloterdijk 1, Klaprozenweg Noordoost etc.). Het gaat hier vaak om gebieden met veel belanghebbenden (eigenaren, erfpachters). Dit brengt een aparte dynamiek met zich mee als het gaat om het realiseren van forse woningprogramma's in bestuurlijk gewenste differentiatie (en andere programma's die daarbij horen) en de bijbehorende financiële voorwaarden en leidt tot een grotere conjunctuurgevoeligheid. Ook hier vergt het bepalen van de gemeentelijke strategie en die ten uitvoer brengen vaak meer tijd dan eerder gedacht. In de praktijk zijn de mogelijkheden voor het versnellen van locaties dus beperkt en zal het eerder gaan om het zo min mogelijk laten vertragen van het nu voorziene moment start bouw.
- **Kleinere woningen.** Door ook de komende periode "kleiner" te bouwen kunnen binnen hetzelfde bouwvolume meer woningen worden gebouwd. De afgelopen jaren worden er in Amsterdam kleinere woningen gebouwd. Dit sluit aan bij de woningbehoefte van bepaalde doelgroepen maar maakt het voor bijvoorbeeld gezinnen lastig om een woning te vinden. Te eenzijdige focus levert een risico op een eenzijdig woningaanbod en daarmee bevolkingssamenstelling op. Ook in de komende periode zal goed gekeken moeten worden naar segmentering van de woningmarkt en in hoeverre het aanbieden van (substantieel) kleinere woningen hierop aansluit. Er kan echter niet op voorhand van worden uitgegaan dat dit tot kleinere woningen en daarmee hogere woningaantallen zal leiden.
- **Groter aandeel wonen.** Amsterdam streeft in alle buurten een gemengd programma met wonen, werk en maatschappelijke voorzieningen na. Dit principe loslaten gaat ten koste van de leefkwaliteit van te ontwikkelen buurten en aantrekkelijkheid en vestigingsklimaat van de stad. Bovendien is de gemeente wettelijk verplicht bepaalde voorzieningen aan te bieden.

De mogelijkheden om binnen de lopende projecten meer woningen te realiseren zijn hiermee begrensd. Inzetten op kleinere woningen en een groter aandeel wonen ten opzichte van andere functies zal de leefkwaliteit en diversiteit van de stad aantasten. Ook de mogelijkheden om bestaande plannen verder te verdichten zal op veel plaatsen ten koste gaan van de diversiteit en ruimtelijke- en leefkwaliteit en wellicht óók tot problemen met afzetbaarheid leiden. Het versnellen van lopende projecten loopt tegen juridische en bouwfysische beperkingen aan. Het op korte termijn aanzienlijk vergroten van de bouwproductie in de planvoorraad die op basis van de huidige ramingen de komende 2 à 3 jaar tot start bouw gaat leiden, lijkt moeilijk tot stand te brengen en daarnaast tot hoge 'kosten' te leiden.

Op nieuwe locaties

Binnen het programma Ruimte voor de Stad is de afgelopen periode in beeld gebracht waar in de stad ruimte ligt om verder te verdichten. De in beeld gebrachte locaties tellen op tot ruimte voor bijna 200.000 woningen bovenop de huidige planvoorraad. Belangrijkste randvoorwaarden voor het in ontwikkeling nemen van nieuwe locaties zijn het op orde houden van de bereikbaarheid en versterken van de leefbaarheid. Dit vraagt om investeringen in het stedelijke netwerk die samenhangen met de groei van de stad als geheel (hoofd- en plusnetten)[5] maar ook om het ontsluiten van nieuwe ontwikkellocaties ten behoeve van gebiedsontwikkeling. In nagenoeg alle gevallen dragen investeringen in het bereikbaar maken van nieuwe gebieden ook bij aan de versterking van het stedelijk systeem als geheel.

[5] Zie hiervoor de uitwerking van de handelingsperspectieven op het gebied van "autoluw".

Met de groei van de stad komen daarmee substantiële investeringen in infrastructuur, groen en openbare ruimte in beeld die niet vanuit de grondexploitaties en ruimtelijke fondsen alleen gedekt kunnen worden. Dit stelt de stad bij de huidige -en zeker bij een verhoogde- bouwambitie voor een aanzienlijke investeringsvraag. De mate waarin de stad bereid is zich hiervoor in te spannen zal de komende jaren bepalend zijn voor de mogelijkheden tot het ontwikkelen van nieuwe gebieden. Dit leidt tot twee oplossingsrichtingen: optimaal benutten van de bestaande infrastructuur (o.a. metro) en strategische investeren in nieuwe ontwikkelgebieden waarvoor juist extra investeringen in bereikbaarheid (met name OV) nodig zijn en op die manier het stedelijk weefsel verrijken. Deze varianten worden elk voor een ambitie van 5.000, 7.500 en 10.000 woningen per jaar uitgewerkt. In de praktijk ligt uiteraard ook een mengvorm van optimaal benutten en strategisch investeren voor de hand.

Optimaal benutten
De afgelopen periode is vooral gebouwd op plekken waar de bereikbaarheid al op orde was en beter kon worden benut: verdichting rondom knooppunten (Sloterdijk, Amstel, Lelylaan) en langs de metro in de Ring West, Elzenhagen Zuid en het Amstelkwartier. Langs de noordelijke IJ-oevers werd vooral ingezet op goede aansluiting op het fietsnetwerk, de opening van de Noord/Zuidlijn en de Klaprozenweg als HOV-verbinding. Echter, gaandeweg bleek Sprong over het IJ noodzakelijk om de stormachtige ontwikkeling in Noord te verbinden met de zuidkant van het IJ. Ook de ontwikkeling op het Zeeburgereiland en IJburg bleken bij verdere planvorming te vragen om substantiële bereikbaarheidsinvesteringen.

In de oplossingsrichting 'Optimaal Benutten' zet Amsterdam verder in op deze strategie waarbij het gebruik van bestaande netwerken wordt geoptimaliseerd. Verdichting vindt vooral plaats langs reeds bestaande ov-assen als de Ring West en de Amstelcorridor en langs assen waar al flinke investeringen gepland zijn (IJburg). Dit betekent dat bovenplanse investeringen beperkt kunnen blijven tot het optimaliseren van bestaande netwerken door het oplossen van knelpunten en het invullen van ontbrekende schakels in het netwerk. Ingrepen die hierbij horen zijn het herinrichten van straten, nieuwe bruggen, verbeteren van stationsomgevingen en afwaarderen van wegen. Ook wordt actief gezocht naar ontwikkelmogelijkheden in bestaande buurten. Hierbij komt het verdichten van bestaande woonbuurten aan de orde waarbij sloop-nieuwbouw een optie is. Bij deze overweging moet ook de cultuurhistorische waarde van te verdichten woonbuurten worden meegenomen.

Hier valt maatschappelijke weerstand te verwachten en is bereidheid van eigenaren (waaronder corporaties) randvoorwaardelijk. Ook de transformatie van werkgebieden met vaak versnipperd eigendom is afhankelijk van de bereidheid van zittende eigenaren. Dit maakt dat de gemeente bij optimaal benutten beperkte controle heeft op tempo, programma en ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling. Het werken in bestaande woon-werklocaties betekent dat het effect van bouwwerkzaamheden en –verkeer zich op deze locaties extra zal doen voelen.

Voordeel van dit scenario is dat grote investeringen in nieuwe infrastructuur worden vermeden. Nadeel is dat de groei van de stad en gebiedsontwikkeling maar beperkt worden ingezet om de bereikbaarheid van de stad te verbeteren en op termijn de infrastructuur in de stad volledig zal zijn "uitgenut". Wanneer de stad dan doorgroeit zullen grote infrastructurele ingrepen zich tegelijkertijd aandienen.

Strategisch investeren
Met het op middellange termijn aflopen van de potentie om op grote schaal woningen toe te voegen aan onder andere de IJ-oevers, Zuidas en IJburg ontstaat de behoefte aan nieuwe ontwikkelrichtingen in de stad. Hiervoor zijn investeringen in bereikbaarheid randvoorwaardelijk. Dit is primair aan de orde met de ontwikkeling van Haven-Stad en de Kerncorridor Amsterdam – Schiphol. Duidelijkheid over uitbreiding van het HOV-netwerk en nieuwe bruggen en tunnels is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van deze gebieden. Door hier op korte termijn te investeren stelt Amsterdam de mogelijkheid veilig om ook op de middellange en lange termijn in de stad op grote schaal woningen toe te voegen. Bovendien lenen

deze locaties zich goed voor het ontwikkelen van kwalitatieve internationaal georiënteerde werklocaties. Dit vraagt wel om substantiële investeringen, bovenop de investeringen die zijn voorzien in relatie tot reeds lopende ontwikkelingen, langs met name de IJ-oevers en Zeeburg/IJburg.

Ook deze relatief nieuwe ontwikkelgebieden kennen een huidig gebruik en belemmeringen voor transformatie naar woningbouw: onder andere het Convenant Havenstad. Desalniettemin liggen hier voor de gemeente met het maken van een aantal concrete afspraken met andere overheden en het bedrijfsleven grotere mogelijkheden dan in het optimaal benutten scenario om controle uit te oefenen op tempo en programma. Wanneer de gemeente in dit scenario de grip op gebiedsontwikkeling wil vergroten komt een aanpak met uitplaatsingen van bedrijven en het verwerven van grote percelen wellicht in beeld. In deze oplossingsrichting liggen kansen op schaalvoordelen in ambtelijke inzet en uit te besteden werk.

	Optimaal benutten	**Strategisch investeren**
Omvang bovenplanse investeringen in bereikbaarheid en groen	Relatief beperkt	Relatief groot
Maatschappelijke discussie en weerstand	Sloop-nieuwbouw (maatschappelijk – cultuurhistorisch) Groot effect bouwwerkzaamheden op bestaande stad	Wenselijkheid nieuwe grote infrastructurele projecten en bijbehorende risico's
Mogelijkheden te sturen op programma en tempo afhankelijk van:	Met name (versnipperde) eigenaren	Afspraken/verwerven grote eigenaren (o.a. afspraken Convenant Haven-Stad) en afspraken HOV/metro met Rijk
Mogelijkheden voor langjarig hoge productie	Bereikbaarheidsruimte is op den duur "uitgenut"	Potentie om langjarig door te groeien
Ambtelijke inzet	Verspreide inzet door de stad	Kans op schaalvoordelen ambtelijke capaciteit door focus op gebieden; Extra inzet op grote infrastructuurprojecten benodigd
Voegt met name kwaliteit toe door:	Verbetering in/naast bestaande buurten	Nieuwe gebieden te ontwikkelen.

Tabel 2: relatieve verschillen op hoofdlijnen tussen te kiezen oplossingsrichtingen in het toevoegen van nieuwe projecten

Keuzerichtingen

De vraag is in hoeverre er ruimte is in de stad om met de oplossingsrichtingen "optimaal benutten" en "strategisch investeren" tot een verhoging van de bouwproductie te komen. Daarom worden voor beide richtingen drie ambitieniveaus uitgewerkt:

A. **Continueren** van bouwambitie op tenminste 5.000 per jaar;
B. **Verhogen** van de bouwambitie naar tenminste 7.500 per jaar;
C. **Verdubbelen** van de bouwambitie naar tenminste 10.000 per jaar.

Daarbij wordt aangegeven om welke locaties het zou kunnen gaan. Dit heeft als doel om gevoel te krijgen bij of het voorstelbaar is de aantallen te halen en wat daar op hoofdlijnen voor nodig is, niet om daadwerkelijk locaties voor nieuwe ontwikkeling aan te wijzen. Ook andere locaties zouden kunnen leiden tot het realiseren van de ambitie en een tussenvorm van beide oplossingsrichtingen is goed voorstelbaar. Deze keuzevrijheid neemt echter wel af naarmate de ambitie hoger wordt.
De oplossingsrichtingen kijken tot 2030 en worden in onderstaande tabel op hoofdlijnen weergegeven. In de Bijlage bij deze notitie zijn deze op kaart gezet.

Ambitie	Optimaal benutten	Strategisch Investeren
5.000	Benodigd aantal woningen t/m 2030 ca. 12.000 *Mogelijke locaties*[6]: verdere verdichting Ring-West, Amstel Businesspark, Roëllstraat Oost, De Omval, Holendrecht, Reigersbos, Gaasperdammertunnelzone, diverse kleine transformatielocaties. *Bovenplanse investeringen*[7]: o.a. fietsoversteek Lelylaan; diverse herprofileringen Ring-West, Spaklerweg-Holterbergerweg, Roëllstraat; (totaal circa € 140 miljoen)	Benodigd aantal woningen t/m 2030 ca. 12.000 *Mogelijke locaties:* Schinkelkwartier *Bovenplanse investeringen*: brug(gen) over de Schinkel; Verlengde Sloterweg (totaal circa € 240 miljoen)
7.500	Benodigd aantal woningen t/m 2030: circa 32.000 *Mogelijke locaties:* bovenstaande + gehele Amstelcorridor; Baaibuurten; afmaken IJburg II[8]; diverse bestaande woonbuurten (bijv, Amsteldorp, Tuinwijck, Reimerswaalbuurt, IJplein) *Bovenplanse investeringen:* bovenstaande + Nieuwe A2-entree, Oeverpark Jan Vroegopsingel; diverse herprofileringen en fietsverbindingen Zuidoost	Benodigd aantal woningen t/m 2030: circa 32.000 *Mogelijke locaties:* bovenstaande + Haven-Stad Fase 2[9] ten zuiden van het IJ (oa Sloterdijk 1 –Noord; Zaanstraat; Minervahaven); Kerncorridor-Anderlechtlaan/Sportpark Sloten. *Bovenplanse investeringen:* Groot Westerpark, Verplaatsen emplacement Zaanstraat, fietsverbindingen Haven-Stad. (totaal ca € 325 mln + sluiten kleine Ring (€ 1

[6] De genoemde locaties zijn indicatief. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat een aantal locaties (zelfs bij optimale inspanning), vanwege lange voorbereidingstijd of fasering in afzetbaarheid van omvangrijke locaties, slechts gedeeltelijk in de periode tot 2030 gerealiseerd kan worden.
[7] Meegenomen worden enkel bovenplanse investeringen die nog niet met het pakket van €1 mlrd gerelateerd aan lopende projecten zijn meegenomen.
[8] Er wordt hier vanuit gegaan dat de grote investeringen tbv IJburg II al met de huidige lopende plannen gedaan worden. Het afmaken van IJburg II betreft dan het zo goed mogelijk benutten van deze investeringen.
[9] Dit deel van Haven-Stad valt onder het convenant waarin is afgesproken hier tot 2029 woningbouw uit te sluiten. Ontwikkeling voor 2030 op deze locatie vraagt dus om herziening van gemaakte afspraken

	(totaal circa €325 miljoen)	mrd) + investeringen in Airportsprinter inclusief stations)
10.000	Benodigd aantal woningen t/m 2030: circa 60.000 Binnen het optimaal benutten scenario is dit aantal onvoldoende te onderbouwen. Reeds globaal geïnventariseerde locaties zouden hiervoor nader moeten worden verkend op woningbouwpotentie, bovenplanse investeringen en condities voor ruimtelijke kwaliteit en nieuwe verkenningen (bijvoorbeeld langs Gaasperplaslijn en in Buitenveldert) zouden moeten worden gedaan. Aanvullingen op bovenstaande locaties zouden gevonden kunnen worden in verplaatsing-herontwikkeling emplacementen, remises, ziekenhuizen, beurscomplexen en sportfaciliteiten. Kosten hiervoor zijn ntb.	Benodigd aantal woningen t/m 2030: circa 60.000 *Mogelijke Locaties:* Kerncorridor en Haven Stad[10] minus Coen- en Vlothaven[11]. Totaal circa € 570 mln + sluiten kleine ring (€ 1 mrd) + airportsprinter/doortrekken Noord/Zuidlijn (€ 1,5 mrd)

Tabel 3: Mogelijkheden voor het opvoeren van de bouwproductie richting 5.000, 7.500 en 10.000 woningen langs de oplossingsrichtingen "optimaal benutten" en "strategisch investeren". Aantallen woningen zijn toe te voegen bovenop de al in voorbereiding zijnde plannen Genoemde bedragen betreffen aan benoemde ontwikkellocaties gerelateerde bovenplanse investeringen bovenop het pakket (a €1 miljard) dat reeds in beeld is bij de portefeuille aan lopende projecten. Projecten en bedragen zijn indicatief.

Primair komen voor de dekking van bovengenoemde bovenplanse investeringen de ruimtelijke fondsen van gemeente (Vereveningsfonds en Mobiliteitsfonds) en regio (BDU) in beeld. Eerder in deze notitie is geconstateerd dat de het aan lopende projecten gerelateerde investeringspiek in de periode 2022-2026 (o.a. IJburg) niet past binnen de ruimte van de daarvoor bestemde gemeentelijke middelen in deze periode. De in tabel 3 genoemde bedragen vergroten het tekort in de fondsen in deze periode en daarna. Strategische investeringen in metro, HOV en airportsprinter gaan per definitie de investeringscapaciteit van deze fondsen te boven.

Daarbij moet worden opgemerkt dat bij een grotere woningbouwambitie de noodzaak om via voorinvesteringen (o.a. verwervingen) te sturen op tempo en programma toeneemt. Dit betekent dat een groter deel van de vereveningsruimte zal moeten worden ingezet ten behoeve van verwervingen. Dit zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte voor bovenplanse investeringen. Bovendien zullen dure verwervingen – bij gelijkblijvende ambities in bijvoorbeeld woningbouwsegmenten- drukken op de grondexploitaties en daarmee op de voeding van het Vereveningsfonds.

De verwachting is dus dat het vergroten van de bouwproductie zowel een grotere vraag naar bovenplanse investeringen als een verminderde bestedingsruimte (uit het Vereveningsfonds) voor deze bovenplanse investeringen met zich meebrengt. Voor het gros aan investeringen ligt een bijdrage vanuit de Algemene Middelen van de gemeente hierbij het meest voor de hand. Voor grootschalige investeringen in metro en lightrail dienen afspreken met het Rijk te worden gemaakt.

[10] Zie noot 9.

[11] Ontwikkeling van Coen- en Vlothaven is vanuit het oogpunt van gefaseerde ontwikkeling van het gebied en afzetbaarheid van woningen niet realistisch.

Maatschappelijk programma
We bouwen een complete, leefbare en bereikbare stad voor de Amsterdammer met een divers voorzieningenniveau voor iedereen. De groei van de stad biedt de mogelijkheid de stad iets terug te geven. Bewoners hebben behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen voor hun ontwikkeling, gezondheid, ter ontspanning of als vangnet. Nabijheid van basis - en middelbare scholen, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen, kunst & cultuur, groen-, recreatie- en sportvoorzieningen zijn cruciaal voor de kwaliteit van leven en een samenhangende sociaal-ruimtelijke structuur in de ontwikkelgebieden en de bestaande stad. In een complete stad heerst een goede balans tussen wonen en niet-wonen.

Een grotere bouwambitie vraagt parallel om uitbreiding van het maatschappelijk programma. De afgelopen periode is een voorzieningenmodel opgesteld dat op basis van referentienormen en kengetallen inzicht geeft aan welk aantal voorzieningen, ruimtebeslag en investeringen gedacht moet worden. Grofweg komt dit neer op een investering van circa €29.000 per toe te voegen woning aan maatschappelijke voorzieningen.
Hier staan in principe ook aanvullende inkomsten tegenover. Zo stijgt bijvoorbeeld de uitkering uit het gemeentefonds als de stad meer inwoners telt. Via de Voorjaarsnota's moeten deze middelen dan ook daadwerkelijk voor maatschappelijke voorzieningen worden bestemd. Dit vraagt ook de komende jaren al om allocatie van middelen ten behoeve van de aan de groei van de stad gerelateerde investeringen in maatschappelijke voorzieningen. Aandachtspunt hierbij is dat het gemeentefonds pas aan de achterkant (als de stad daadwerkelijk meer inwoners heeft) uitkeert terwijl investeringen in maatschappelijke voorzieningen vaak aan de voorkant (voordat de wijk af is) gedaan moeten worden. Bovendien brengt de bouw van maatschappelijke voorzieningen in gebieden met een hoge dichtheid vaan meerkosten met zich mee die niet geheel volgens de huidige systematiek zijn te dekken.
Het daadwerkelijk benodigd programma is in grote mate afhankelijk van mogelijkheden op huidig gebruik te optimaliseren, het type woningen dat wordt gebouwd en, in het verlengde daarvan, de mensen die er daadwerkelijk gaan wonen. Voor een groot deel van de lopende projecten, laat staan voor mogelijk nieuw op te starten projecten, is dit nog niet bekend. Dit biedt ruimte om met woningbouwprogrammering in te spelen op actuele demografische en maatschappelijke ontwikkelingen maar maakt het noodzakelijk aannames te doen over de benodigde investeringen in maatschappelijke voorzieningen. Hiertoe wordt in het voorzieningenmodel op hoofdlijnen onderscheid gemaakt tussen groen/blauwe, gemengd stedelijke en centrum stedelijke milieus. De verdeling van deze milieus werkt door in het benodigde voorzieningenaanbod.

Daarom wordt in deze exercitie gewerkt met bandbreedtes. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat, aansluitend bij de vraag en actuele ontwikkelingen, het grootste deel van de woningen in gemengd stedelijke milieus wordt gerealiseerd (75%). Bandbreedtes worden gecreëerd door in het ene scenario de overige 25 % in groen/blauwe milieus te veronderstellen en deze in het andere scenario juist aan centrum stedelijke milieus toe te kennen.

Dit zou betekenen dat afhankelijk van de woningbouwambitie een jaarlijkse investeringsvraag ten behoeve van aan gebiedsontwikkeling gerelateerd maatschappelijke voorzieningen aan de orde is van:

Woningbouwambitie per jaar	Bandbreedte inv esteringen in maatschappelijke voorzieningen per jaar (in miljoenen)
5.000	130-150
7.500	195 – 225
10.000	260-300

Tabel 4: Inschatting van het jaarlijks te investeren bedrag aan maatschappelijke voorzieningen als gevolg van woningbouwproductie.

a. Ambtelijke capaciteit

Met het vergroten van de bouwproductie neemt de druk op het ambtelijk apparaat toe en zullen proceskosten stijgen. Een groot deel van de proceskosten groeit via de systematiek van het vereveningsfonds mee met de planvoorraad. In de dekking voor de verkennende fases alsmede specifiek advies op het gebied van wonen en verkeer en vervoer wordt niet structureel voorzien. De afgelopen periode lagen de kosten hiervoor bij een bouwambities van 5.000 woningen per jaar op circa € 2,2 miljoen per jaar voor ruimtelijke verkenningen, €200.000 voor wonen en € 560.000 voor verkeerskundig advies. Dit zou betekenen dat bij verschillende woningbouwambities aanvullend voorzien zou moeten worden in de proceskosten in onderstaande tabel.

Bouwambitie	Planverkenningen	Woningmarkt- en verkeerskundig advies	Ten behoeve van maatschappelijk e voorzieningen
5.000	2,2	0,76	3
7.500	3,3	1,24	4,5
10.000	4,4	1,72	6

Tabel 5: Inschatting proceskosten (in miljoenen) per werkzaamheid gerelateerd naar bouwambitie

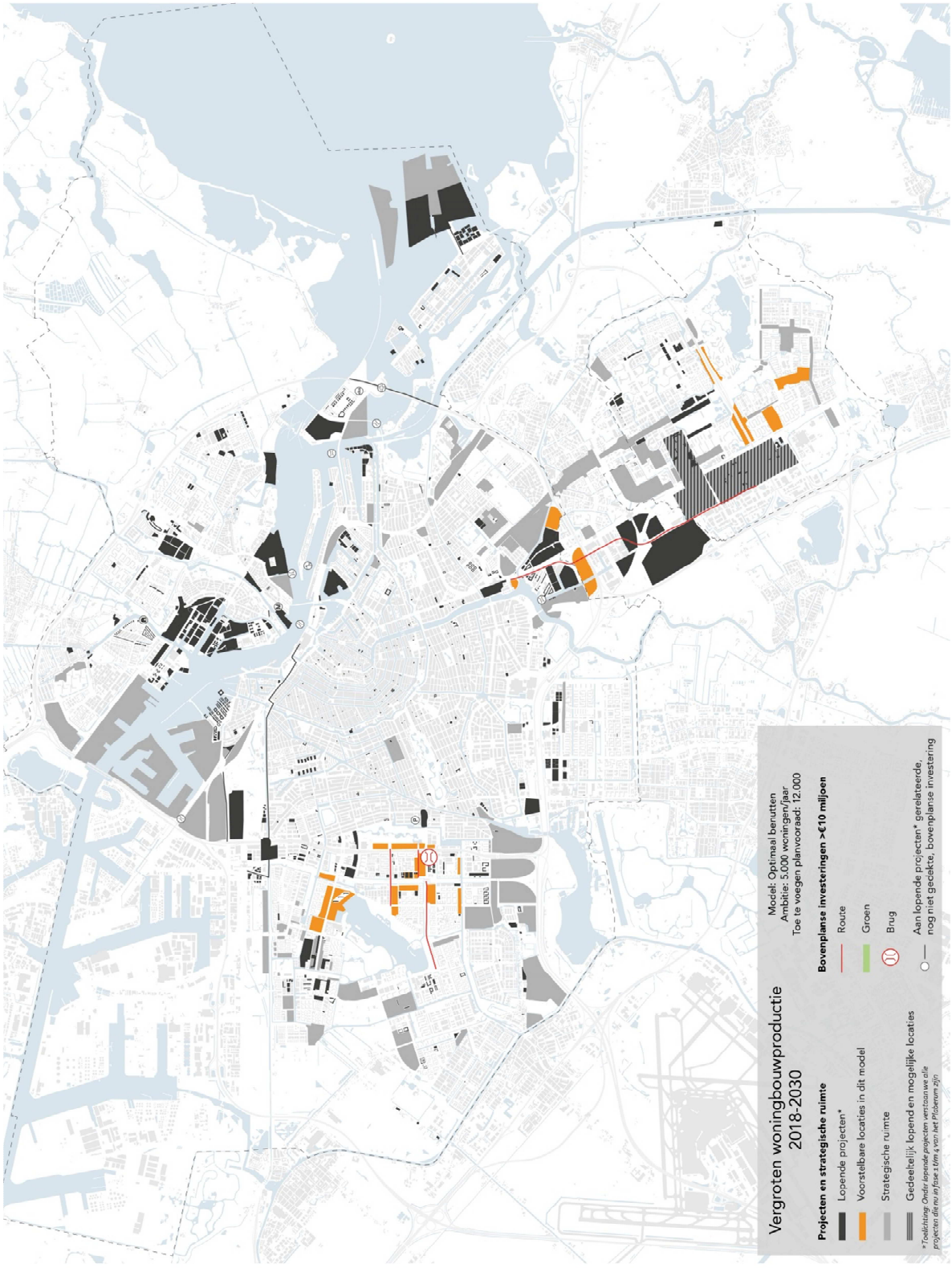
Hierbij wordt er in deze notitie vanuit gegaan dat ten behoeve van het uitvoeren van het extra werk dat bij een hogere bouwambitie gevraagd wordt extra mensen kunnen worden aangetrokken dan wel dat dit werk in de markt kan worden uitgezet. Voor specialistisch werk is echter nu al de situatie dat vacatures moeizaam opgevuld kunnen worden. De notitie gaat niet in op de grenzen aan lineaire groei van het ambtenarenapparaat en kan op dit moment geen indicatie geven van het omslagpunt waarop, als gevolg van grotere omvang en schaal, andere organisatievormen noodzakelijk zijn.

Aanbevelingen
Bovenstaande overwegingen in ogenschouw nemend leidt dit tot de volgende ambtelijke aanbevelingen ten aanzien van een verantwoorde vergroting van de bouwambitie:

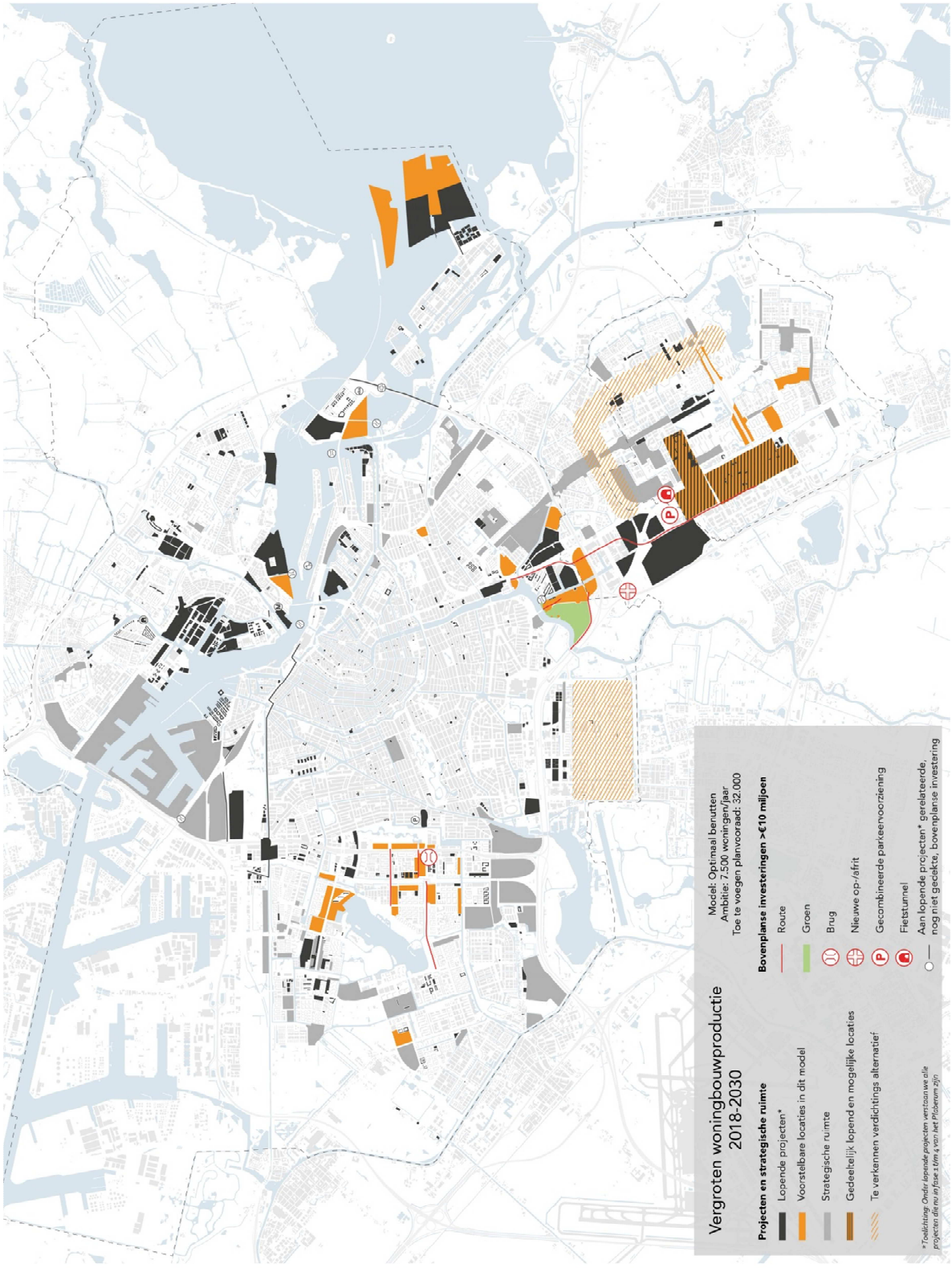
- Leg voor de korte termijn de focus op het realiseren van lopende projecten. Hiermee schept de gemeente de condities voor het continueren en zelfs vergroten van het aantal in aanbouw genomen woningen van de afgelopen jaren. Stel hiervoor tijdig de benodigde ambtelijke capaciteit en investeringen beschikbaar.
- Koers bij een ambitie deze productie langjarig (tot 2030) te bestendigen of zelfs uit te bereiden op het opvoeren van de woningproductie door het opstarten van nieuwe gebiedsontwikkelingsprojecten en maak ook hierover bij het Coalitieakkoord financiële afspraken met name op het gebied van infrastructuur, groen en maatschappelijke voorzieningen.
- Zet hierbij zowel in op het optimaal benutten van bestaande bereikbaarheid als het strategische investeren in nieuwe ontwikkelgebieden. Aangezien infrastructurele projecten een langere voorbereidingstijd kennen, zal dit betekenen dat aanvullende productie eerst in te optimaliseren locaties en pas later in nieuwe ontwikkelrichtingen zal worden gerealiseerd.
- Ontwikkel een strategie voor de middellange termijn die niet alleen in staat is de bouwproductie op te voeren maar die ook robuust is en bestand is tegen conjuncturele schommelingen. Leer hierbij van eventuele fouten bij de vorige crisis, en onderzoek de mogelijkheden om anti-cyclisch te investeren.
- Voer, afhankelijk van de gekozen oplossingsrichting en op basis van deze strategie, in een vroeg stadium de gesprekken met de juiste partners (corporaties, andere overheden, ondernemers, etc.).
- Voer het gesprek met de MRA-partners over de groei van de regio (oa op het gebied van woningbouwprogrammering).
- Intensiveer de lobby richting Rijk voor strategische investeringen in het regionale ov-systeem – randvoorwaardelijk voor strategische investeringen.

Bijlage: kaartimpressies keuzerichting per ambitieniveau

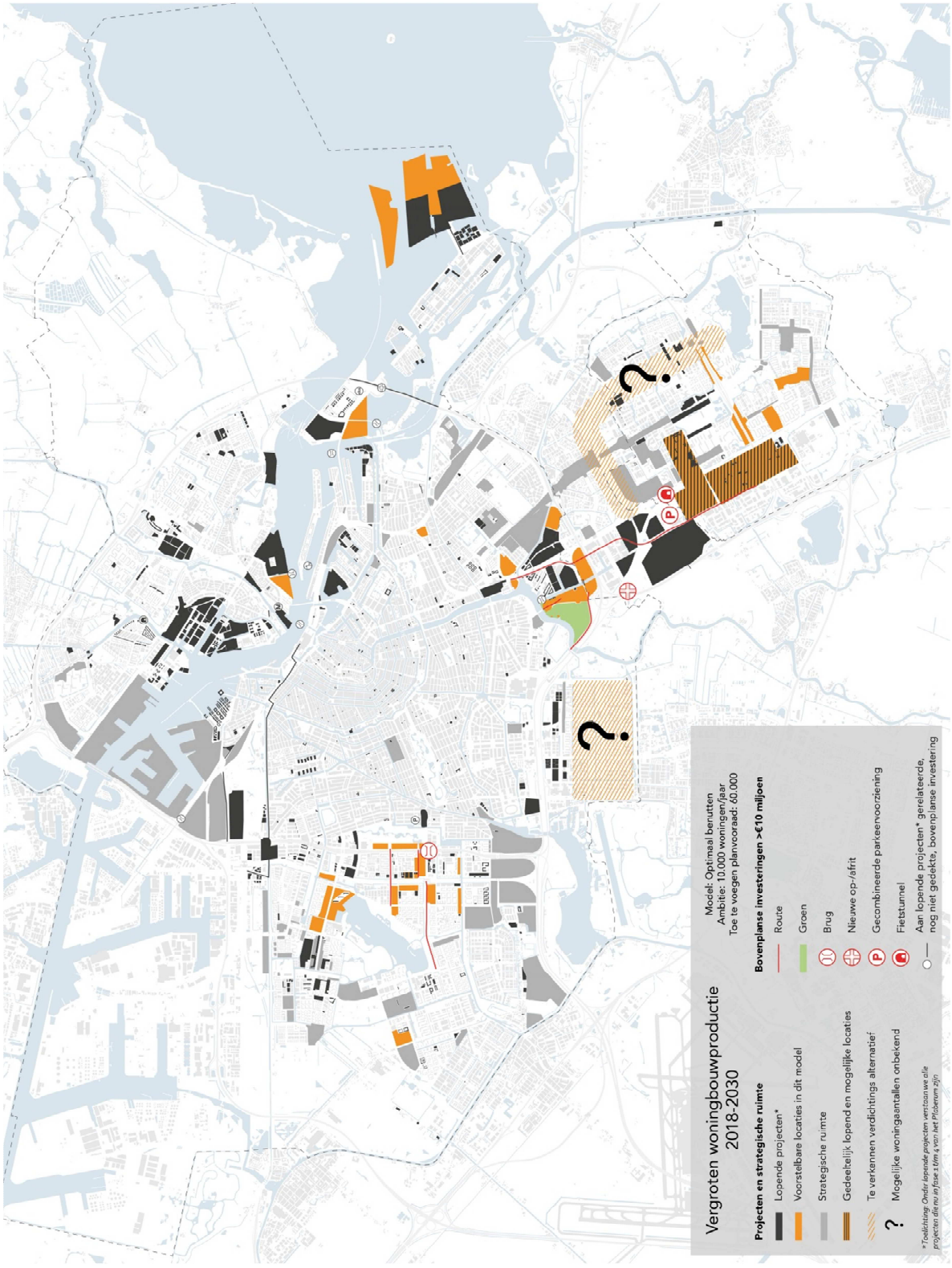
Deze kaartenreeks is een vertaling van Tabel 3. Per keuzerichting (optimaal benutten, strategisch investeren) is telkens voor 5.000, 7.500 en 10.000 woningen per jaar inzichtelijk gemaakt op welke locaties hiervoor nieuwe projecten gestart zouden kunnen worden en welke investeringen (groter dan € 10 miljoen) hieraan te relateren zijn. Voor zowel woningaantallen als investeringsbedragen geldt dat gewerkt is met globale schattingen en indicaties. In alle gevallen gaat het om locaties en investeringen bovenop de lopende projecten (waarin al 90.000 woningen in voorbereiding zijn) en daaraan gerelateerde (nog ongedekte) bovenplanse investeringen in bereikbaarheid, openbare ruimte en groen (waarmee al een investering van ca 1,3 miljard is gemoeid).



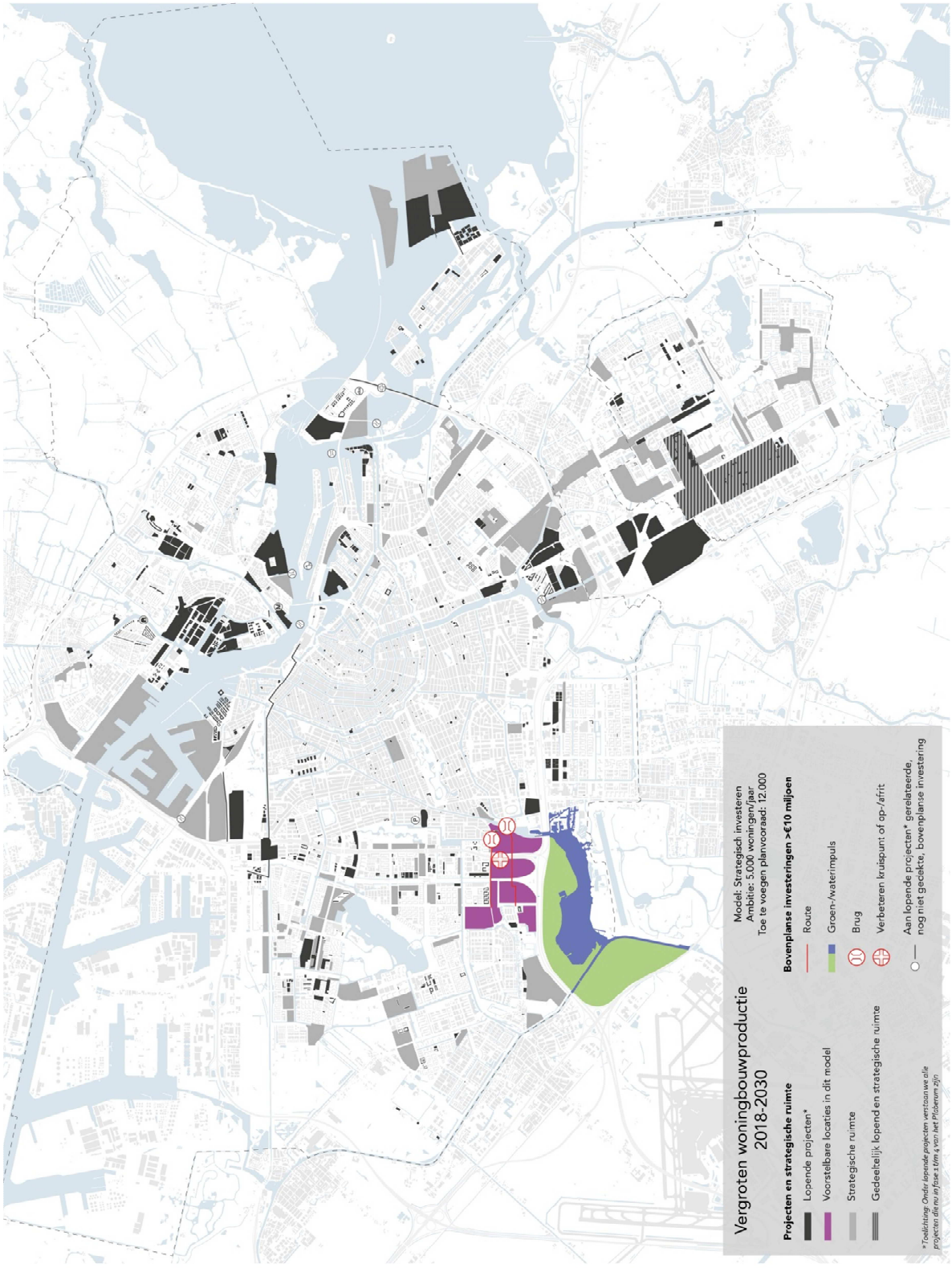
Figuur 3: Voorstelbare locaties en investeringen bij keuzerichting "optimaal benutten" en een ambitie van tenminste 5.000 woningen per jaar tot en met 2030



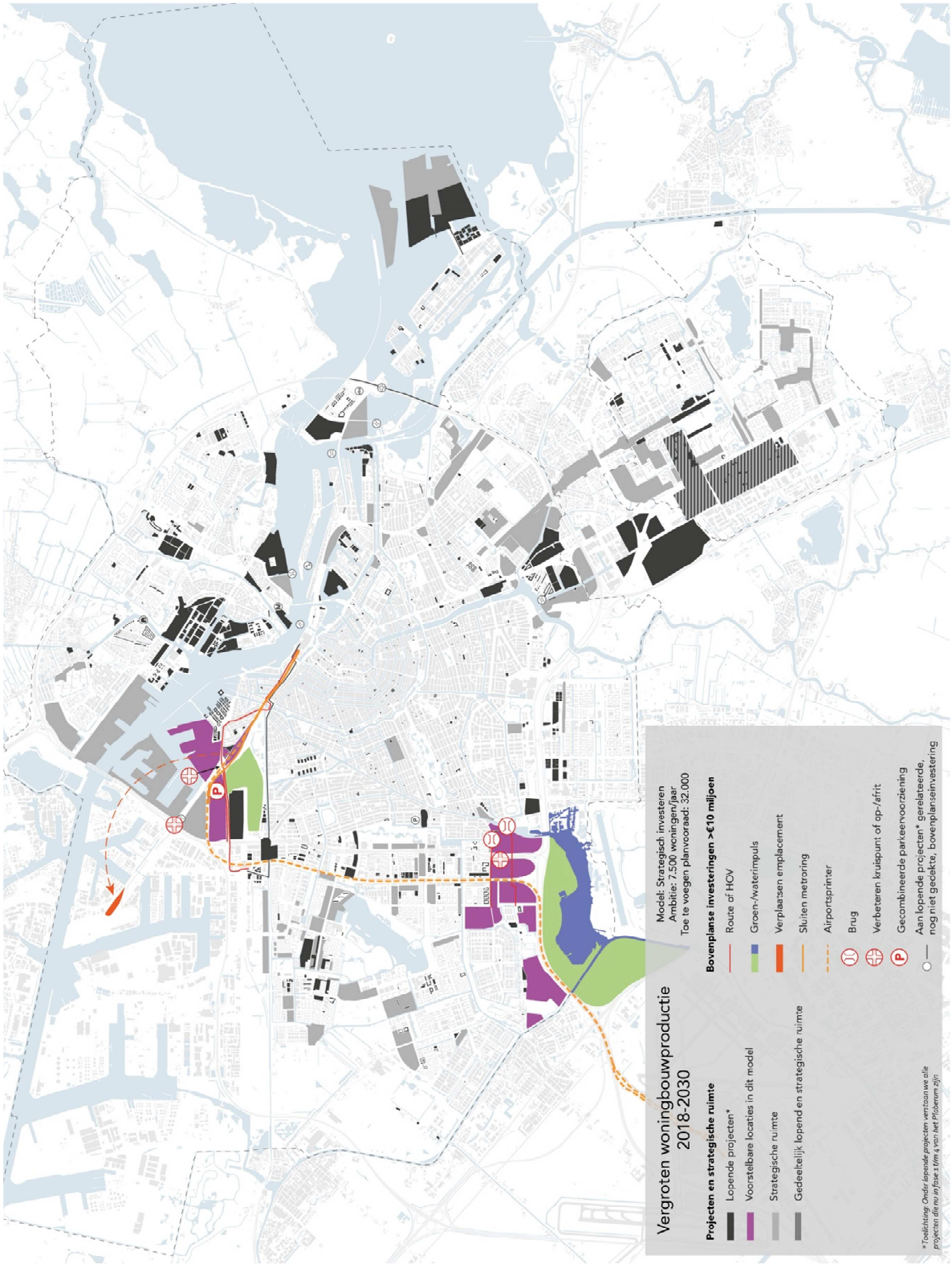
Figuur 4: Voorstelbare locaties en investeringen bij keuzerichting "optimaal benutten" en een ambitie van tenminste 7.500 woningen per jaar tot en met 2030



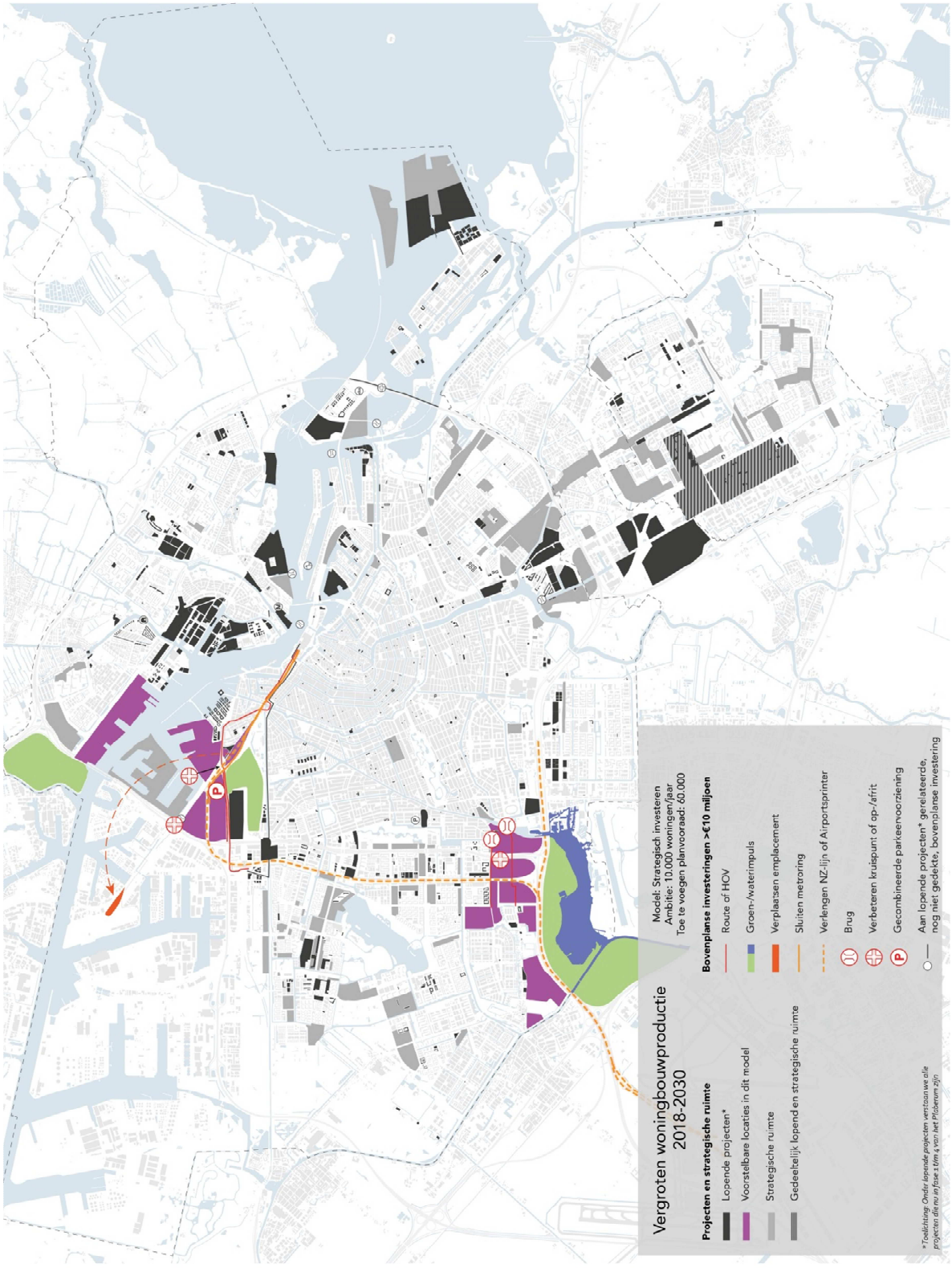
Figuur 5: Voorstelbare locaties en investeringen bij keuzerichting "optimaal benutten" en een ambitie van tenminste 10.00 woningen per jaar tot en met 2030. NB. Haalbaarheid van deze ambitie in dit model is op basis van de huidige inzichten onvoldoende te onderbouwen.



Figuur 6: Voorstelbare locaties en investeringen bij keuzerichting "strategisch investeren" en een ambitie van tenminste 5.000 woningen per jaar tot en met 2030.



Figuur 7: Voorstelbare locaties en investeringen bij keuzerichting "strategisch investeren" en een ambitie van tenminste 7.500 woningen per jaar tot en met 2030



Figuur 8: Voorstelbare locaties en investeringen bij keuzerichting "strategisch investeren" en een ambitie van tenminste 10.000 woningen per jaar tot en met 2030