Gemeente Amsterdam

Vraag 5.14 Consequenties meer woningen voor ouderen en gezinnen

Informatie over wat de consequenties zijn als we meer voor ouderen en voor gezinnen zouden bouwen. Voor de drie prijssegmenten: wat doet het met de oppervlakten en daarmee met de aantallen. En wat betekent het voor de financiën?

Antwoord (max. 1 A4)

Samenvatting

- Bouwen van meer woningen groter dan 70 m2 gbo in het *sociale en middenhuursegment* levert een toenemende onrendabiliteit van de vastgoedexploitatie op. Deze extra woningen kunnen (en zullen) niet door corporaties/ontwikkelaars/beleggers gebouwd gaan worden. Corporaties kunnen de huidige opgave al nauwelijks aan.
- Binnen de *betaalbare koop* kunnen alleen kleine woningen worden gebouwd. In dit segment zijn woningen van 70 m2 gbo onder de huidige omstandigheden niet haalbaar.
- In de *vrije sector* liggen de meeste kansen voor woningen groter dan 70 m2 gbo, omdat de marktwaarde stijgt bij een grotere omvang van de woning. Vrije sectorwoningen worden niet met voorrang toegewezen. Er is geen zekerheid dat deze woningen bij gezinnen (of ouderen) terechtkomen.
- Inzet op meer woningen groter dan 70 m2 gbo gaat ten koste van het aantal woningen (ervan uitgaande dat het maximale woningbouwprogramma in m2 gehandhaaft blijft). Voor de gemeente (het VEF / de grondopbrengst) is met name het effect van inzet op grotere woningen in de *middenhuur* negatief.
- Om doorstroming van ouderen uit sociale gezinswoningen te bevorderen, helpt met name het realiseren van aanpasbaar gebouwde 3-kamerwoningen. Ouderen "concurreren" bij 3-kamerwoningen met gezinnen (en andere doelgroepen). Het gaat bij grotere betaalbare woningen primair om een toewijzings- en verdelingsvraagstuk.
- In de nieuwbouw wordt al maximaal gebouwd, er komt geen m2 bij. Meer doen voor gezinnen en/of ouderen heeft negatieve consequenties voor andere groepen of functies.

Een indicatieve doorrekening van het effect op de grondwaarde van meer grotere woningen is gemaakt op basis van de volgende uitgangspunten:

- In de doorrekening is ervan uitgegaan dat de woning 10 m2 extra groot wordt.
- De woningen die groter worden, worden binnen het voor het woonsegment beschikbare aantal m2 gecompenseerd. Dit betekent per saldo een kleiner aantal woningen.

Woonsegment	Effect op gemeente (grondopbrengst / VEF) **(+ 10 m2 gbo)**	Effect op corporaties/ontwikkelaar/belegger
Sociale woningen	**€ Nihil** Corporaties betalen vaste lage grondprijzen.	Extra m2 betekent hogere stichtingskosten en een hoger tekort op de vastgoedexploitatie (huuropbrengst is begrensd).
Middenhuurwoningen	Negatief effect ca. **€ 12.500 à € 25.000** per woning. Grondwaarde wordt residueel bepaald. De grondwaarde per m² neemt af naarmate middenhuurwoningen groter worden (stichtingskosten nemen toe, huuropbrengst is begrensd voor 25 jaar)	Extra m2 betekent hogere stichtingskosten en een hoger tekort op de vastgoedexploitatie (huuropbrengst is begrensd voor 25 jaar).
Vrije sector woningen	**€ Nihil** Alleen als het gaat om vrije sectorwoningen kleiner dan 60 m2 die vervolgens substantieel toenemen met bijv. 40 m2, zal er een negatief effect zijn op de grondwaarde. Van 50 naar 90 m2 betekent indicatief ca. 15% minder grondwaarde per m² gbo.	Extra m2 betekent hogere stichtingskosten maar ook een hogere marktwaarde.

Gemeente Amsterdam

Toelichting/achtergrondinformatie

Context:

- Er is in de nieuwbouw geen norm of taakstelling o.i.d. voor ouderen of gezinnen, het is maatwerk per gebied. Hier is bewust voor gekozen. Middels gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering wordt per gebied bekeken wat wenselijk, mogelijk en haalbaar is wat betreft de bouw voor doelgroepen. Inzet op "meer woningen bouwen voor ouderen en gezinnen" is hierdoor lastig kwantificeerbaar (want waar vergelijk je het mee).
- Meer bouwen voor ouderen en gezinnen kan (in theorie) op verschillende manieren met verschillende consequenties, in lopende projecten worden toegepast. Meer bouwen voor ouderen en gezinnen kan betekenen:
  - Extra inzet op wonen [1] ten koste van ander programma (bijv. minder commercieel programma) en/of
  - binnen het woningbouwprogramma - en zo mogelijk woonsegment - wordt geschoven ten koste van aantallen woningen en/of m2 voor andere segmenten of doelgroepen en/of
  - de segmentering wordt aangepast. Ter illustratie: de gemeenteraad heeft Strandeiland bestempeld als uitermate geschikt voor gezinnen en het programma daarop aangepast naar "40-25-35". Er worden in dit gebied voor gezinnen vooral kansen gezien in de vrije sector en de sociale huur.
- Meer bouwen voor gezinnen en ouderen zal niet op korte termijn effect opleveren. Voor woningbouwprojecten die de komende periode in aanbouw worden genomen, geldt dat programma's al zijn vastgesteld en/of vastgelegd in overeenkomsten. In de *Bestuursopdracht Bouwen voor een complete stad* is indicatief ingeschat dat in de vastgestelde plannen aanpassing qua programmering bij ca. 20.000 woningen wellicht nog mogelijk kan zijn. Voor de overige woningen zijn afspraken al vastgelegd.
- De gemeente is voor de bouw afhankelijk van corporaties en marktpartijen. Grotere woningen in het betaalbare segment betekent een lager/geen rendement. Dit heeft consequenties voor de investeringsbereidheid van partijen en haalbaarheid van projecten. De ervaring leert dat projecten waar is ingezet op veel grote betaalbare woningen heel moeilijk haalbaar zijn te maken.

Voorgaande punten geven aan dat consequenties van "meer bouwen voor ouderen en gezinnen" niet eenduidig zijn en ook niet simpel te kwantificeren. Voor een meer uitgebalanceerd verhaal over het vraagstuk "voor wie bouwen we de woningen" in relatie tot (o.a.) schaarste en tempo wordt verwezen naar de *Bestuursopdracht Bouwen voor een complete stad.*

Gezinnen

De afgelopen jaren wordt in de nieuwbouw voor gezinnen ingezet op woningen van minimaal 70 m2 gbo. Deze oppervlakte staat - in het betaalbare segment – onder druk. Per segment een toelichting.

Sociale gezinswoningen

De stichtingskosten voor grotere sociale woningen zijn – stadsbreed, op elke locatie - te hoog in verhouding tot huuropbrengst en beheerlasten. Op diverse plekken in de stad zien we dat corporaties aangeven nog wel 3-kamerappartementen te kunnen realiseren voor kleine gezinnen van rond de 60-65 m2 gbo. Meer sociale gezinswoningen > 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.

[1] Meer woningbouwprogramma heeft consequenties voor de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen, groen, infra etc. Betekent hogere kosten. Dit effect is in de beantwoording verder buiten beschouwing gelaten

Gemeente Amsterdam

Het bouwen van grotere sociale woningen door corporaties heeft qua grondopbrengst per sociale woning (vrijwel) geen effect voor het VEF. In transformatieprojecten en ACE-projecten (sloop/nieuwbouw van corporatiebezit) betalen de corporaties een vast bedrag per nieuwe sociale woning (ongeacht de grootte). Bij nieuwe gronduitgifte is er een vaste grondprijs voor woningen groter dan 73 m2 gbo afgesproken.

Middenhuur gezinswoningen
Voor middenhuurwoningen geldt, voor een groot deel van de stad, dat stichtingskosten voor grotere gezinswoningen 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 en dus een hogere (residuele) grondwaarde. Alleen als gezinswoningen van ca 70 m2 gbo in minder populaire gebieden worden gebouwd (waar de grondwaarde lager ligt), is dit wellicht – voor de ontwikkelaar en belegger – nog een haalbare businesscase. Waar de grens – qua oppervlakte en gebied – precies ligt is lastig te zeggen.

Het bouwen van meer middenhuur gezinswoningen, groter dan > 70 m2 gbo, heeft het volgende financiële effect:

- Op de meeste locaties een (toenemend) tekort voor de ontwikkelaar/belegger. Huren zijn begrensd terwijl – bij een grotere woning – stichtings- en beheerkosten toenemen. In een gemiddeld woningmarktgebied in Amsterdam haalt een woning van 45 m² go al 186 punten. Een grotere woning levert voor een ontwikkelaar per maand niet meer op terwijl grotere woningen wel meer kosten om te bouwen en in onderhoud. De grondwaarde per m² neemt af naarmate middenhuurwoningen groter worden. Dit heeft gevolgen voor het VEF.
- Indicatief is berekend dat als een middenhuurwoning 10 m2 gbo groter wordt, met als programmatisch uitgangspunt dat het totale beschikbare aantal m2 voor middenhuur hetzelfde blijft (ergo: inzet op grotere middenhuurwoningen resulteert in een kleiner aantal middenhuurwoningen), dit gemiddeld per woning een derving in de grondopbrengst – en dus voor het VEF - van ca. € 12.500 à € 25.000 per woning betekent (bron: *Knoppen - Bestuursopdracht Bouwen voor een complete stad*).

NB zie de bullets bij context, er zijn ook tal van andere opties mogelijk. Indien inzet op extra m2 middenhuur ten koste gaat van vrije sector m2, zal het negatieve effect groter zijn.

Betaalbare koop gezinswoningen
Betaalbare koop heeft een maximale verkoopprijs van € 420.000 v.o.n. en wordt op dit moment marktconform ontwikkeld. Dit betekent dat het in de praktijk kleine woningen zijn. Ter illustratie: in 2025 ligt de marktwaarde van een woning binnen de ring (excl Noord) rond de € 8.000 à € 10.000 per m2 (bron: *maps.amsterdam.nl/woningwaarde./).* Dit zijn – uitgaande van € 420.000 – woningen van maximaal 42 à 53 m2 gbo.
Betaalbare koop van ca. 70 m2 gbo kan in Amsterdam alleen nog worden gerealiseerd middels ondersteunende maatregelen.
Op dit moment wordt verkend wat de mogelijkheden zijn om grotere betaalbare koopwoningen te ontwikkelen d.m.v. koopconstructies zoals Koopstart en Betaalbaar thuis. Middels deze constructies kan ca. 5 tot 15 m² worden toegevoegd aan de maximale woninggrootte bij € 420.000.

- Bij Koopstart geeft de ontwikkelaar een korting aan de eerste koper. Deze korting wordt bij doorverkoop verrekend. Koopstart drukt niet op het VEF, maar de verwachting is dat op deze schaal geen grote aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente is hierin namelijk afhankelijk van de inzet van marktpartijen die met het toepassen van Koopstart een uitgestelde betaling aangaan.

- Bij het instrument Betaalbaar thuis geeft de gemeente een inkomensafhankelijke korting op de erfpachtcanon. Dit betekent afhankelijk van de gehanteerde korting (doorgaans tussen de 10% - 50%) en de locatie een grondopbrengstenderving van naar schatting € 15.000 à € 75.000 per woning.

Deze constructies zijn redelijk complex en waarborgen niet dat deze koopwoningen ook op de lange termijn betaalbaar blijven.

Vrije sector gezinswoningen

In de vrije sector liggen de grootste kansen voor meer gezinswoningen. Maar ook hier zijn grenzen:

- Niet elke locatie leent zich voor (dure) gezinswoningen. Met name in transformatiegebieden – gebieden die zich nog moeten bewijzen als woongebied - is dit een moeizaam segment.
- Voor gezinswoningen duurder dan ca € 600.000 is de vraag beperkter en het afzetrisico groter.
- Vrije sectorwoningen worden niet met voorrang toegewezen. Er is geen zekerheid dat deze woningen bij gezinnen (of ouderen) terechtkomen.

Het bouwen van meer vrije sector gezinswoningen, groter dan > 70 m2 gbo, heeft het volgende financiële effect:

- Indicatief is berekend dat als een vrije sectorwoning 10 m2 gbo groter wordt, met als programmatisch uitgangspunt dat het totale beschikbare aantal m2 voor vrije sector hetzelfde blijft, dit een nihil effect heeft op het VEF.
- Vrije sector woningen groter dan 60 m2 gbo leveren per m2 minder grondwaarde op dan woningen kleiner dan 60 m2 gbo . Alleen als het gaat om vrije sectorwoningen woningen kleiner dan 60 m2 die vervolgens substantieel toenemen met bijv. 40 m2, zal er een negatief effect zijn op de grondwaarde. Van 50 m2 naar 90 m2 gbo betekent indicatief ca. 15% minder grondwaarde per m² gbo.

<u>Ouderen</u>

- Voor ouderen wordt in de nieuwbouw in het betaalbare huursegment (sociaal en middenhuur) specifiek ingezet op "geclusterde ouderenhuisvesting". Dit zijn geclusterde zelfstandige woningen (minimaal 12) met gemeenschappelijke ruimte bestemd voor ouderen. Dit kunnen zowel studio's, 2-kamer als 3-kamerwoningen zijn. In de praktijk komt het allemaal voor (denk aan bijv. Stadsveteranen en Ravenstein).
- Naast de geclusterde ouderenwoningen worden er ook (reguliere) nultredenwoningen en aanpasbare 2- en 3-kamerwoningen gerealiseerd. Met de corporaties is afgesproken dat 90% van de 2-kamer woningen > 45 m2 gbo en 3-kamerwoningen > 63 m2 gbo aanpasbaar (rollatorgeschikt) moet zijn. Deze woningen krijgen in de nieuwbouw niet het stempel "ouderenwoning". Want deze woningen zijn ook geschikt voor - en in trek bij - andere doelgroepen. Bij toewijzing kan er wel voor gekozen worden om voorrang te geven aan ouderen. Na mutatie kan het echter ook weer een andere doelgroep zijn.
- Om doorstroming van ouderen uit sociale gezinswoningen te bevorderen, helpt met name het realiseren van aanpasbaar gebouwde 3-kamerwoningen. Ouderen "concurreren" bij 3-kamerwoningen met gezinnen (en andere doelgroepen). Het gaat bij grotere betaalbare woningen primair om een toewijzings- en verdelingsvraagstuk.
- Voor ouderen die op zoek zijn naar een vrije sectorwoning gaat het ook niet om een specifieke bouwvorm. Deze mensen zoeken veelal een (reguliere) aanpasbare, nultredenwoning op een goede locatie. Vrije sectorwoningen worden niet met voorrang toegewezen. Er is geen zekerheid dat deze woningen bij ouderen (of gezinnen) terechtkomen.

Door deze veelheid in verschijningsvormen kan in zijn algemeenheid niet gezegd worden wat – qua m2, aantallen en financiën – de consequenties zijn van extra inzet op ouderenwoningen.
Als zou worden ingezet op extra aanpasbare 3-kamerwoningen voor ouderen (t.b.v. doorstroming), betekent dit extra m2. Voor het effect hiervan wordt verwezen naar de financiële consequenties die bij gezinnen zijn aangegeven.
Vanuit de vastgestelde kaders, AAV, programma Ouderen, Amsterdam Vitaal en Gezond en Uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting, kunnen extra woningen voor ouderen niet gerealiseerd worden zonder de inzet van extra middelen

Financiële en personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.
Financiële gevolgen zijn in de tekst verwerkt. Hieronder een samenvatting:

- Bouwen van meer (gezins)woningen groter dan 70 m2 gbo in het *sociale* en *middenhuursegment* levert een toenemende onrendabiliteit van de vastgoedexploitatie op. Deze extra woningen kunnen (en zullen) niet door corporaties/ontwikkelaars/beleggers gebouwd gaan worden. Corporaties kunnen de huidige opgave al nauwelijks aan.
- Voor de gemeente (het VEF / de grondopbrengst) is met name het effect van inzet op grotere woningen in de *middenhuur* negatief. Het negatieve effect van het toevoegen van 10 m2 gbo per woning is indicatief berekend op ca. € 12.500 à € 25.000 per woning. Voor *sociale huur* en *vrije sector* is het effect van het toevoegen van 10 m2 gbo per woning op het VEF nihil.
- In de Bestuursopdracht Bouwen voor een complete stad is indicatief ingeschat dat in de vastgestelde plannen aanpassing qua programmering bij ca. 20.000 woningen wellicht nog mogelijk kan zijn. Voor de overige woningen zijn afspraken al vastgelegd. Ter illustratie: indien 8.000 (40% van de 20.000) *middenhuurwoningen* 10 m2 groter worden, is de derving aan grondopbrengst ca. € 100 à 200 miljoen. Het VEF staat echter onder druk en heeft juist extra financiële ruimte nodig.
- Uitgangspunt bij deze berekening is dat de woningen die groter worden, binnen het voor het betreffende woonsegment (sociaal / middenhuur / vrije sector) beschikbare aantal m2 worden gecompenseerd. Dit betekent per saldo een kleiner aantal woningen. Indien een andere keuze wordt gemaakt (bijv. meer m2 wonen ten kosten van m2 kantoorruimte, of meer m2 vrije sector ten kosten van m2 middenhuur), dan wordt de berekening een andere.