Gemeente Amsterdam

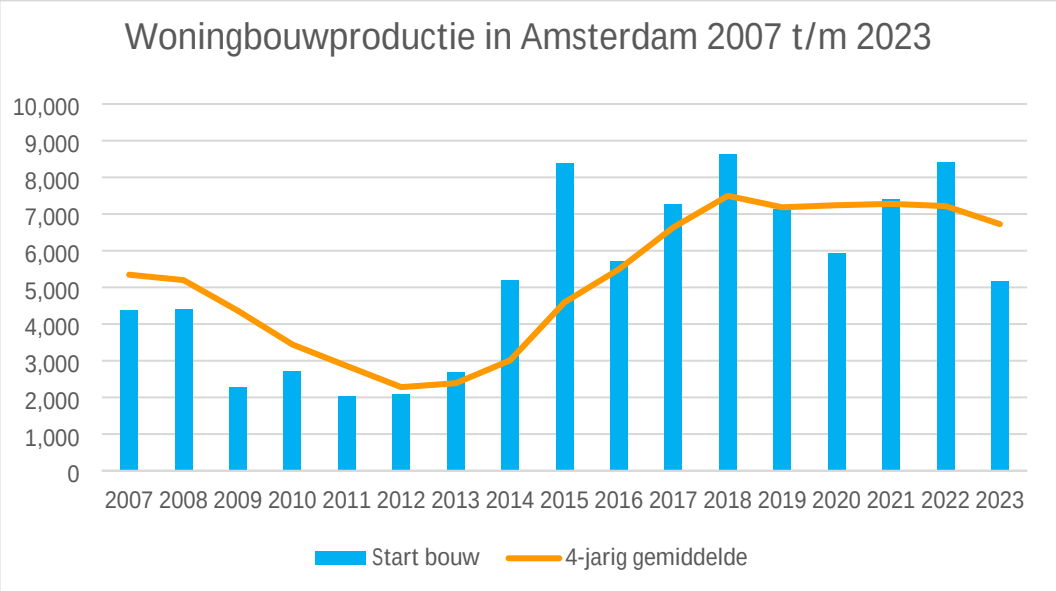
Raadsinformatiebrief

Aan:	Gemeenteraad van Amsterdam
Datum	13 februari 2024
Portefeuille	Woningbouw
Portefeuillehouder:	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling (h.wildenberg@amsterdam.nl)
Onderwerp	Woningbouwcijfer 2023

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Na een bloeiperiode de afgelopen jaren, is er in 2023 sprake van een economische recessie. In 2023 stond de woningbouwproductie hierdoor onder zware druk. Door 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. Halverwege het jaar was al duidelijk dat de ambitie om in Amsterdam jaarlijks 7.500 woningen in aanbouw te nemen, in 2023 niet gehaald kon worden.
Om de woningbouwproductie zoveel mogelijk op gang te houden, heeft het college op meerdere fronten ingegrepen. Eind 2022 zijn al tijdelijke maatregelen getroffen, zoals het matigen van de CPI-indexering en het verlengen van de Transformatie-Impuls. Met de investeerders in de stad is afgelopen jaar intensief overlegd, met als resultaat het Doorbouwakkoord Amsterdam.

Figuur 1 . Het aantal in aanbouw genomen woningen vanaf 2007

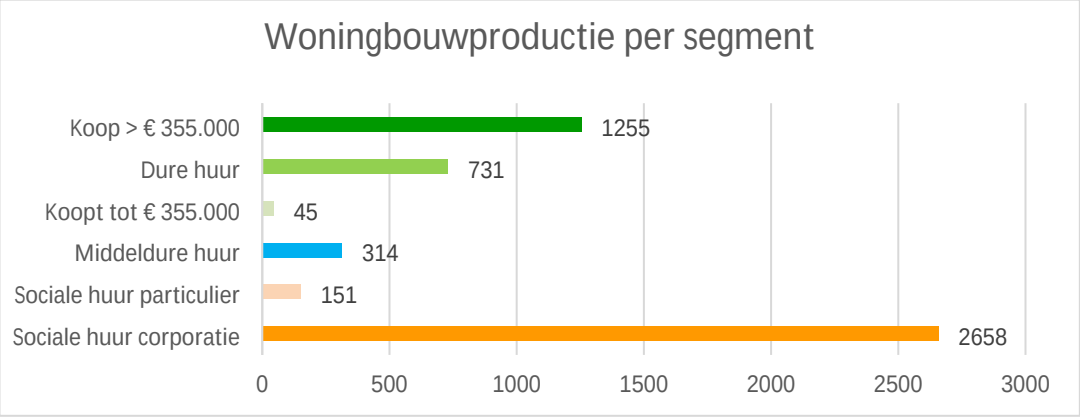


In 2023 is, mede dankzij de snelle ingrepen, alsnog gestart met de bouw van 5.154 zelfstandige, permanente woningen en 160 tijdelijke woningen. Ik ben trots op wat we in 2023 bereikt hebben, ook al ligt dit aantal lager dan wat we de laatste jaren gewend waren. Gezien de zware tegenwind is de bouw van ca. 5.200 woningen in 2023 een goed resultaat. In de crisisjaren 2009 t/m 2013 lag het aantal een stuk lager en werden er nog geen 3.000 woningen gebouwd (zie figuur 1). Het gemiddelde van de afgelopen zeventien jaar ligt op 5.200 woningen, dat van de laatste vier jaar op ca. 6.700 woningen. Het aantal van ca. 5.200 nieuwbouwwoningen in 2023 is echter onvoldoende om te voorzien in de grote woningbehoefte in onze stad. Het college blijft zich dan ook vol inzetten om woningbouwproductie te stimuleren en hiermee doorstroming te bevorderen, met in achtneming van onze volkshuisvestelijke ambities in het coalitieakkoord.

In deze brief wordt teruggeblikt op 2023, wordt ingegaan op de verwachtingen voor 2024 en de maatregelen van het college om ook dit jaar de productie overeind te houden.
In bijgevoegde Jaarrapportage 2023 vindt u de uitgebreide toelichting op de startbouwcijfers 2023, de planvoorraad tot 2028, de markt en financiële omstandigheden en de prognoses voor de komende tijd. Verder is aangegeven hoe het staat met de andere pijlers van het Woningbouwplan 2022-2028: het bouwen van een goede mix van woningen en het versnellen en versimpelen van processen.

Merendeel van de nieuwbouw in 2023 is sociaal
Het merendeel 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. Een mooi resultaat, de toevoeging van zoveel sociale huurwoningen aan de stad.
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 was 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.

Figuur 2: het aantal in aanbouw genomen woningen in 2023 naar segment



Nieuwbouwproductie in 2024 nog steeds onder druk

Ook in 2024 staat de nieuwbouwproductie van woningen onder druk. Er is veel onzekerheid, partijen zijn nog steeds afwachtend. De planvoorraad voor 2024 is met ca 11.000 woningen naar verwachting ontoereikend om 7.500 woningen te realiseren. 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 vooral afhangen van de ontwikkeling van de rente, de huurmaatregelen van het Rijk en de investeringsbereidheid van beleggers.
Economisch zijn er enige lichtpuntjes. Sinds kort daalt de hypotheekrente, de inflatie en energiekosten lijken gestabiliseerd en de stijging van de bouwkosten lijkt verder af te vlakken. De woningprijzen in Amsterdam stijgen licht. De snelheid waarin mogelijk herstel plaats zal vinden, is moeilijk te voorspellen. In de woningbouwproductie zal mogelijk economisch herstel sowieso niet direct zichtbaar zijn. Het vertrouwen is broos, het effect van een recessie ijlt na.

Planvoorraad tot 2028 op orde, veel plannen in Transformatiegebieden

De planvoorraad voor de komende vier jaar is met ca. 55.000 woningen op orde. Dat dit nog steeds een hoog aantal woningen is, komt omdat ondanks de recessie projecten nauwelijks zijn weggevallen. Het gaat met name om uitstel of vertraging van projecten. De belangstelling om te investeren in Amsterdam is nog steeds groot. Dit zien we ook aan het aantal inschrijvingen op gemeentelijke tenders.
Van de planvoorraad voor de komende vier jaar heeft 57% betrekking op transformatiegebieden en -projecten, dit aandeel is toegenomen. In deze gebieden heeft de gemeente veel minder regie dan in (uitleg)gebieden waar de gemeente grond uitgeeft. 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. De productie in Transformatiebieden is door deze complexiteit minder goed voorspelbaar en zorgt voor grotere onzekerheid wat betreft de woningbouwproductie.

Structurele bijdragen en helderheid Rijk noodzakelijk

Voor het realiseren van hoge nieuwbouwambities, hebben gemeenten en corporaties het Rijk hard nodig. Om de volkshuisvesting op peil te houden en langjarig betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, is een structurele bijdrage vanuit het Rijk noodzakelijk. Ook dient de investeringsruimte van corporaties zo snel mogelijk vergroot te worden.
Het Rijk heeft aan 14 projecten in Amsterdam een “Startbouwimpuls” (SBI) 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. De middelen van de regelingen SBI en WBI (Woningbouwimpuls) zijn echter volledig uitgeput of worden uitgeput in de begroting van 2024. Dit is zorgelijk.
Hierbij is het zaak dat het Rijk de onzekerheid omtrent de Wet betaalbare huur spoedig beslecht. Het is onbekend of, wanneer en in welke vorm deze wet, die regulering van een deel van het huursegment boven de sociale huur voorstelt, wordt ingevoerd. Hierdoor blijven partijen, met name beleggers, afwachtend met investeringen in middeldure huurwoningen. Richting het Rijk pleiten we ervoor, samen met G4+ Eindhoven en de VNG, dat de wet zo snel mogelijk wordt ingevoerd. Het verplicht maken van het woningwaarderingsstelsel (WWS) is, zoals nu voorgesteld, de beste methode om het middeldure huursegment te reguleren. De wet is een belangrijk

puzzelstuk om de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in de stad op peil te brengen en te houden.

Voldoende betaalbare woningen in transformatieprojecten

Het college hecht aan het uitgangspunt “40-40-20” (40% sociale, 40% middeldure en 20% vrije sectorwoningen), dat bijdraagt aan een ongedeelde stad met voldoende betaalbare woningen. In de Jaarrapportage wordt gerapporteerd over afwijkingsverzoeken van de 40-40-20, die onder het mandaat van de directeur Grond en Ontwikkeling vallen. Dit zijn particuliere transformatieprojecten, waarvoor geen bestuurlijk besluit wordt genomen. In 2023 is voor drie particuliere transformatieprojecten bij de directeur Grond en Ontwikkeling een aanvraag ingediend voor een afwijkend woonprogramma. 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.

Doorbouwakkoord door intensieve samenwerking

Een goede samenwerking met investeerders en burgers in de stad is van groot belang. Zeker omdat er steeds meer in de bestaande stad wordt gebouwd. Gemeente en investeerders spreken elkaar in Amsterdam veelvuldig, zowel formeel als informeel. Partijen gaan soepel en makkelijk met elkaar om; signalen uit de markt worden hierdoor snel opgepakt. 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 amb-telijk opdrachtgever naar directeur Grond en Ontwikkeling en zo nodig naar de wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling.
In 2023 zijn overleggen en samenwerking verder geïntensiveerd, vanwege de verslechterde marktomstandigheden. Met goed resultaat: het “Doorbouwakkoord Amsterdam” is hier een voorbeeld van. Het Amsterdamse Doorbouwakkoord is door de gemeente in september 2023 opgesteld in samenwerking met de Amsterdamse Federatie Woningbouwcorporaties (AFWC), Bouwend Nederland, IVBN, Neprom en Vastgoed belang[1]. Meer dan 80 individuele marktpartijen hebben het Amsterdamse Doorbouwakkoord ook ondertekend. Met ondertekening van het Doorbouwakkoord Amsterdam geven partijen aan door te willen bouwen en een maximale bijdrage te leveren aan de bouwproductie vanuit eigen rol en expertise. Gezamenlijk wordt gestreefd naar het vergroten van de haalbaarheid van woningbouwprojecten, zonder door een kwalitatieve ondergrens te zakken die voor een goede en complete stad vereist is (“Gewoon Goed”).

Invoering nieuwe crisismaatregel

Eén van de maatregelen uit het Doorbouwakkoord is het herijken van grondprijzen bij bestaande contracten. Deze tijdelijke maatregel is ingevoerd op 1 januari 2024. Hiermee kunnen in 2024 partijen, die aan de vooravond van de start bouw staan, eenmalig bij de gemeente het verzoek

[1] Voor kennisgeving aangenomen in de raadscommissie WV van 6 december 2023

doen om herijking van hun grondprijsafspraken. De grondprijs wordt dan geactualiseerd. Als deze lager is dan overeengekomen was, dan geldt deze lagere grondprijs.
Hiernaast is de tijdelijke regeling Transformatie-Impuls verlengd tot 1 januari 2025. Middels deze regeling wordt een generieke tegemoetkoming gegeven van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten. Verder wordt het matigen van de CPI-indexering op grondprijsafspraken, tot maximaal 5 % per kalenderjaar, verlengd tot 1 januari 2025. Middels deze maatregelen worden ook in 2024 marktpartijen tegemoet gekomen, met als doel woningbouwproductie te stimuleren.[2]

Ongelijk investeren in gelijke kansen
Voor de ambitie om jaarlijks 7.500 woningen in aanbouw te nemen is het van belang dat er voldoende ruimte is in het Vereveningsfonds. In dit fonds 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. Hierbij hebben de tijdelijke maatregelen ook een negatief effect op grondopbrengsten.
In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 (MPG 2024), dat het eerste half jaar van 2024 aan u zal worden voorgelegd, zal op de actuele financiële cijfers worden ingegaan. Het toevoegen van positieve plannen aan de portefeuille zal nodig zijn om als gemeente ook in de toekomst ongelijk te kunnen blijven investeren in gelijke kansen.

Tot slot. We bouwen verder aan een betaalbare, inclusieve en duurzame stad, voor onder andere gezinnen, jongeren en ouderen. 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 ook in 2024 stevig in op het op peil houden van de woningbouwproductie, met als uiteindelijk doel een complete, duurzame, betaalbare en inclusieve stad.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

[2] De besluiten over het herijken van bestaande contracten en de verlenging van de Transformatie-impuls zijn geagendeerd voor de raadscommissie RO van 7 februari 2024

Bijlage: Jaarrapportage Woningbouw 2023