Gemeente Amsterdam

Agendapunt 7: Kennis nemen van de brief aan de raad inzake de woningbouwproductie 2020

Aanwezigheid ter ondersteuning
Aanwezig in app-groep:
[redacted]

Aanwezig DB-lid
n.v.t.

Kernboodschap
In 2020 zijn er 5.932 nieuwe woningen in aanbouw genomen. Dit is minder dan de afgelopen jaren. Voor het zevende jaar op rij is er gestart met de bouw van meer dan 5.000 woningen per jaar. De bouwgolf waarin we ons momenteel bevinden is nog niet ten einde gekomen.

Samenvatting
- Er zijn in totaal 2.812 sociale huurwoningen in aanbouw genomen. Hiervan zijn er 2.270 in aanbouw genomen door woningcorporaties, daarmee wordt net niet voldaan aan de afspraak om gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen per jaar in aanbouw te nemen.
- Er zijn 575 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen. Na een teleurstellende eerste helft van 2020, waarin de bouw van 78 middeldure huurwoningen is gestart, zien we in de tweede helft van 2020 een voorzichtig herstel. We zijn er nog niet, want we lopen achter op de doelstelling om gemiddeld 1.670 woningen per jaar in aanbouw te nemen, maar duidelijk is dat marktpartijen nog altijd graag deze woningen willen bouwen.

Q&A

- **Q** Welke verwachtingen heeft het college ten aanzien van de bouwproductie in 2021?

- **A** Er staan in 2021 totaal ruim 13.000 woningen in de planvoorraad, dat is voldoende om de ambitie van 7.500 woningen te halen. Uiteraard is het moeilijk te voorspellen hoe de economie zich zal ontwikkelen en welke effecten dit heeft op de woningmarkt en de bouwproductie. Planbureaus en banken geven wisselende signalen af over krimp en groei, faillissementen en werkloosheid. De prijzen van koopwoningen blijven intussen mede door de lage rente op niveau, aanvangshuren in de vrije sector nemen iets af. De druk op de woningmarkt is nog steeds groot evenals het belang om de betaalbare woningvoorraad uit te breiden. De voortgang van de projecten wordt nauwlettend in de gaten gehouden en waar partijen er met elkaar niet uitkomen wordt tijdig opgeschaald.

- **Q** De doelstelling voor middeldure huurwoningen is bij lange na niet gehaald. Wat is hiervan de oorzaak?

- **A** Er was veel meer planvoorraad beschikbaar en de gemeente heeft deze plannen ook gefaciliteerd. De reden van het doorschuiven verschilt van project tot project. Het gaat om oorzaken als: vertraging door beroeps- en bezwaarprocedures (omgevingsvergunning), bouwlogistiek, aanbesteding en niet tijdige afname van woningen of bijbehorend commercieel vastgoed. Daarnaast waren projecten nog niet ver genoeg in voorbereiding.

- **Q** Wat doet het college om de achterstand in de bouw van middeldure huurwoningen in te lopen?

- **A** De voortgang van de projecten wordt nauwlettend in de gaten gehouden en waar partijen er met elkaar niet uitkomen wordt tijdig opgeschaald. Ook is er een Doorbraakteam Woningbouw is ingesteld. Ontwikkelaars, beleggers en corporaties kunnen in dit platform hun stagnerende projecten inbrengen, bijgestaan door hun koepels (IVBN, NEPROM, AFWC). Tot slot is er door de recente wijziging van het Amsterdamse beleid meer beweging gekomen bij marktpartijen. Dit is zichtbaar in het aantal getekende contracten en is bevestigd door de ontwikkelaars, beleggers, corporaties en bouwers aan de Amsterdamse samenwerkingstafel.

- **Q** Is er voldoende planvoorraad voor de bouw van middeldure huurwoningen?

- **A** Per 1 januari 2021 staan er bijna 14.000 middeldure huurwoningen in de planvoorraad tot en met 2024. Indien het slagingspercentage van middeldure huurwoningen omhoog gaat naar het stedelijk gemiddelde kan de opgelopen achterstand in de productie worden ingelopen.

Up to date & Kort en Bondig
Een uitgebreide toelichting bij de woningbouwproductie en de planvoorraad is te vinden in de rapportage Woningbouwplan 2018-2025. Deze is op 2 maart 2021 besproken in het college. De rapportage wordt op 24 maart 2021 geagendeerd voor de commissie Bouwen en Wonen.