Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief
Beantwoording schriftelijke vragen

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	21 september 2021
Portefeuille(s)	Bouwen en Wonen
Portefeuillehouder(s):	Rutger Groot Wassink (waarnemend)
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Rooderkerk inzake bouw van flexibele middenhuurwoningen
Nummer	284

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 7-7-2021 heeft het college schriftelijke vragen ontvangen van het lid Rooderkerk inzake bouw flexibele middenhuurwoningen. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Toelichting door vragensteller
De Rabobank heeft aangekondigd de komende tien jaar ruim twaalfduizend middenhuur-woningen volgens een modulair bouwprincipe te gaan bouwen. Gemeentes kunnen stukken grond beschikbaar stellen voor de bouw van tijdelijke huurwoningen. De woningen kunnen volgens de Rabobank snel worden opgeleverd en kunnen indien vergunningen aflopen makkelijk worden verplaatst.

Flexibel wonen is met een heuse opmars bezig en kent volgens demissionair minister Kajsa Ollongren naast de flexibiliteit enorme voordelen op het gebied van innovatie en duurzaamheid. Ook hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer is positief gestemd over flexibel bouwen en de aangekondigde plannen van de Rabobank.

De bouw van reguliere woningen is nog altijd een zeer tijdrovend proces, gemiddeld duurt het nog altijd 10 jaar na planning voordat een woning is opgeleverd. Om die reden zijn er meer flexibele huurwoningen nodig om op korte termijn iets aan de woningnood te kunnen doen.

Gezien het vorenstaande stelt het lid Rooderkerk, namens de fractie van D66, op grond van artikel 84 van het Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen:

Het college kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

1. Is het college in gesprek met de Rabobank over het beschikbaar stellen van grond voor de bouw van flexibele middenhuur woningen?

   Antwoord college

De gemeente heeft met de Rabobank gesproken en constateert dat het een interessant concept is. De behoefte aan middeldure woningen in Amsterdam is groot en het is mooi om te zien dat de Rabobank nadenkt over mogelijkheden om hier in te voorzien. Dat het woningen zijn die snel gebouwd kunnen worden en die ook weer hergebruikt kunnen worden maakt het een sterk en duurzaam concept. Ook zijn de woningen van goede kwaliteit. Gezien de beperkte ruimte voor tijdelijke woningen in Amsterdam zijn er echter op dit moment geen mogelijkheden, zoals ook in het antwoord op vraag twee wordt aangegeven.
Bij het overleg met de Rabobank is besproken dat er nog veel andere belemmeringen zijn. Een daarvan is de vaak gehoorde exploitatietermijn van tijdelijke woningen. Die is te kort om de investering terug te verdienen, en bijvoorbeeld door Rabobank op een gewenste periode van 30 jaar gesteld. Op dit moment loopt in opdracht van de MRA een onderzoek door een extern onderzoeksbureau naar het wegnemen van de belemmeringen bij de realisatie van tijdelijke woningen. Uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2022 verwacht.

2. In hoeverre heeft Amsterdam nog voldoende tijdelijke grond beschikbaar voor de bouw van flexibele middenhuur woningen?

Antwoord college
Het college zet in op een complete stad. Naast de bouw van woningen vraagt de verdichting van de stad met flinke woningaantallen ook om de aanleg van maatschappelijke voorzieningen, sportfaciliteiten, infrastructuur en groen. Permanente bouw heeft hierbij de voorkeur. Op basis van de vastgestelde doelen uit het Woningbouwplan 2018-2025 zet het college zich in voor de ontwikkeling en nieuwbouw van ambitieuze aantallen van permanente woningen. Kansrijke locaties voor woningbouw worden ingezet om een bijdrage te leveren aan deze ambities. Locaties die gedurende 10 tot 15 jaar beschikbaar kunnen zijn voor tijdelijke woningbouw zijn in Amsterdam zijn om die reden schaars. Uit een recente inventarisatie van locaties die voor tijdelijke woningbouw benut zouden kunnen worden[1] is gebleken dat dit geen makkelijke locaties zijn. Er speelt op dit soort locaties vaak één maar meestal meerdere belemmeringen (geluidhinder, milieucontouren, andere ruimteclaims, kleine complexe locaties). De locaties die al beschikbaar komen zijn allereerst nodig om de grote tekorten op te vangen voor het huisvesten van urgente woningzoekers via het programma huisvesting kwetsbare groepen, zoals statushouders en uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Op dit moment is er onvoldoende grond op korte termijn beschikbaar voor de realisatie van tijdelijke middenhuurwoningen, voor de lange termijn wordt bij voorkeur ingezet op permanente bouw.

3. Op welke manier zou het college partijen kunnen ondersteunen om de bouw van meer flexibele middenhuur woningen haalbaar te maken?

Antwoord college
Zie het antwoord op vraag 2. De uitdaging ligt in het gebrek aan locaties.

4. Hoeveel sneller worden tijdelijke woningen opgeleverd dan traditioneel gebouwde woningen?

[1] Raadscommissie WB d.d. 19 mei 2021 (geheim).

Antwoord college
Uit ervaringen met eerdere tijdelijke projecten blijkt dat er ten opzichte van permanente bouw in het voorbereidingstraject maar beperkte tijdwinst te behalen is. Het vinden van draagvlak in de omgeving vraagt een vergelijkbaar proces als voor permanente bouw en de versnelde planologische procedure is niet altijd mogelijk. Het voorbereidingstraject bedraagt één tot anderhalf jaar. De tijdwinst bij flexibele demontabele bouw zit grotendeels in een snellere bouwtijd ten opzichte van permanente bouw van gemiddeld 12 maanden.

5. Hoeveel tijdelijke woningen staan er reeds in Amsterdam en hoe liggen deze cijfers naar verhouding t.o.v. andere gemeentes?

Antwoord college
Dit antwoord is afhankelijk van de definitie die er wordt gebruikt voor 'tijdelijke woningen'. Ook in permante bouw worden woningen verhuurd met tijdelijke contracten, bijvoorbeeld jongeren- en studentenwoningen. Wanneer het gaat om woningen die in tijdelijke complexen zijn gerealiseerd gaat het om circa 5800 woningen verdeeld over 15 locaties. Dit is inclusief een nog gepland project met 250 woningen. Naast deze ontwikkeling worden er naar aanleiding van een eerdere inventarisatie van locaties voor tijdelijke woningbouw (zie antwoord op vraag 2) nog drie locaties onderzocht.
Het landelijk expertise centrum Flexwonen heeft voorbeelden van tijdelijke projecten geïnventariseerd. Uit onderstaand overzicht blijkt dat Amsterdam in verhouding tot andere grote gemeenten en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op dit moment veruit de meeste tijdelijke woningbouwcomplexen heeft.

Tabel: overzicht tijdelijke demontabele projecten in andere gemeenten, bron (augustus 2021): https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/

	Aantal projecten	Aantal woningen
G4 gemeenten		
Rotterdam	0	0
Den Haag	2	514
Utrecht	2	890
MRA		
Almere	3	1532
Amstelveen	1	233
Haarlemmermeer	1	18
Haarlem	1	160
Purmerend	4	200
Heemskerk	1	40
Zaanstad	2	132
Lelystad	1	152

6. In hoeverre denkt het college dat flexibel bouwen uitkomst kan bieden voor een sector die kampt met personeel en materiaal tekorten?

Antwoord college
De inzet van flexibele bouwmethodes kan een oplossing zijn voor personeelstekorten en bijdragen aan meer mogelijkheden voor hergebruik van grondstoffen in de bouw op de lange termijn. Het is aan de bouwende partijen om hier creatieve oplossingen voor te vinden. De partijen die in Amsterdam bouwen kunnen hier op inzetten.
De gemeente heeft ervaring met het faciliteren en stimuleren van adaptief en demontabel bouwen. Dit betekent dat gebouwen aangepast kunnen worden aan toekomstige functies en materialen of dat componenten uit gebouwen hergebruikt kunnen worden. Hiervan zijn diverse voorbeelden gerealiseerd in Buiksloterham. In de duurzaam bouwen regels voor het gebied zijn hiervoor standaard eisen opgenomen. Deze zijn in het investeringsbesluit voor Buiksloterham vastgelegd.

7. In hoeverre kan de bouw van flexibele woningen het woningtekort op een structurele manier verbeteren?

Antwoord college
Tijdelijke complexen zijn geen structurele oplossing, maar een oplossing die kan voorzien in een tijdelijke piek. In de praktijk betreft het echter geen tijdelijke piek. Over het algemeen moeten de bewoners van deze complexen aan het einde van de periode geherhuisvest worden. Daarnaast vraagt de vaak minder optimale stedenbouwkundige opzet en de afgelegen ligging van tijdelijke woningbouwlocaties om extra aandacht en inzet om deze locaties sociaal veilig te maken.
Dat maakt dat voor een structurele oplossing van het woningtekort gekeken wordt naar structurele nieuwbouw. Via het woningbouwplan beoogt het college in de periode 2018-2025 ruim 50.000 permanente woningen bij te bouwen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

Rutger Groot Wassink
Waarnemend wethouder Bouwen en Wonen