



**Gemeente
Amsterdam**

Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum 12 november 2020
Ons kenmerk 2020-13536

Behandeld door L.Uittenbogaard en F. Bonfrer
Onderwerp Voortgang woningbouwproductie

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Iedereen moet in Amsterdam kunnen wonen.

Dat is wat het college nastreeft. De realiteit lijkt op dit moment voor velen anders. Amsterdam is als woonstad populair en de druk op onze woningmarkt is enorm. In alle segmenten van de woningmarkt kraakt het. Veel inwoners zijn op zoek naar een betere woonsituatie maar hebben daarop weinig perspectief. En ook nieuwkomers die graag in onze stad komen wonen zien weinig aanbod, hoge prijzen en kleine woningen. Leidraad voor het collegebeleid rondom de nieuwbouw is het Woningbouwplan. Hierover rapporteert het college twee keer per jaar, de najaarsrapportage Woningbouwplan 2018-2025 vindt u als bijlage bij deze brief.

Planvoorraad en start bouw 2020

Voor de sociale corporatievoorraad zien we dat er een trendbreuk plaatsvindt en de voorraad weer kan gaan groeien. In de eerste helft van dit jaar is gestart met de bouw van een stevig aantal sociale corporatiewoningen, namelijk 1.570. Om ook in de toekomst door te kunnen blijven bouwen en jaarlijks 2.500 sociale corporatiewoningen in aanbouw te nemen, vormt de nog ontoereikende planvoorraad een uitdaging.

In de eerste helft van 2020 zijn 78 middeldure woningen tot stand gekomen. Voor al die woningzoekenden die op dit type woningen is aangewezen is dit aantal een teleurstelling. Dit moet beter. Aan het begin van het jaar was de omvang van de planvoorraad 2.037 woningen. Maar gedurende het jaar blijkt de slaagkans laag. Vermoedelijk zullen we dit jaar een slaagkans bereiken van slechts 25%. De oorzaken daarvan zijn divers: er zijn veel vertragingen in de ontwikkeling door de coronacrisis, bezwaren op de omgevingsvergunning, bouwlogistiek en afspraken met bouwbedrijven, maar ook het afhaken van een belegger en vertraging vanwege gekoppeld commercieel vastgoed.

Het belang van het middensegment

Het middensegment is een heel nieuw woningsegment aan het worden, tussen sociaal en duur in. Het College heeft hoge ambities gesteld, waarvan duidelijk is dat alle omstandigheden positief moeten blijven om deze ambitie daadwerkelijk te kunnen halen. Om dit te faciliteren heeft het College nieuw beleid gemaakt, waarmee het mogelijk is geworden om de bouw van deze woningen te stimuleren en ook langdurig in dit segment te houden. Daar wordt hard aan gewerkt en in geïnvesteerd, en de kentering is significant. Dit segment biedt uitkomst voor hen die teveel verdienen voor een sociale woning, maar ook geen inkomen hebben dat past bij de ontzettend

hoge woningprijzen op de vrije markt. De bouw van dit segment moet een verdere impuls krijgen door de intentieovereenkomst met bouwende marktpartijen. We hebben immers samen met IVBN, Vastgoed Belang en NEPROM een overeenkomst voor de bouw van 10.000 woningen in het middeldure huursegment.

Doorbraakteam met marktpartijen, corporaties en gemeente

De gemeente kan niet alle oorzaken voor uitstel en vertraging in projecten wegnemen, maar doet wel haar uiterste best om de slaagkans van woningrealisatie uit de planvoorraad te verbeteren, met name die voor het middensegment. We houden de focus op de uitvoering van lopende projecten en benutten de aanwezige mogelijkheden om te versnellen, in het besef dat procedures zoals die rond de bouwvergunning zorgvuldig moeten blijven verlopen. Onze uitdaging is voor de komende periode om de slaagkans voor het middensegment te vergroten naar het dubbele van nu, wat een grote ambitie is. We zitten immers in een onzekere periode. Het college heeft daarom samen met marktpartijen en corporaties een doorbraakteam opgezet om knelpunten en stagnatie bij woningbouwprojecten te bespreken en op te lossen.

Met het doorbraakteam zoomen we in op projecten waar moeilijkheden zijn en die dreigen vast te lopen. Door als gemeente binnen projecten waar mogelijk maatwerk toe te passen en ruimte te geven om flexibel om te gaan met bestaande kaders, beïnvloeden we wat we kunnen. We bewegen mee met de markt, we hebben een focus op de uitvoering van de projecten en geven ontwikkelende partijen een zo goed mogelijke basis om tot realisatie en een zo hoog mogelijke productie te komen, waaronder in het middensegment. We kijken dus zo breed mogelijk en zijn gericht op doorbraken om de snelheid erin te houden of brengen.

Het zeer lage bouwcijfer voor het middensegment hebben we met bouwers, ontwikkelaars en beleggers besproken. Zij geven aan dat ze nog steeds een grote ambitie hebben om door te gaan met bouwen en investeren. De bereidheid om juist in het middensegment te willen beleggen is groot. Ook geven de marktpartijen aan dat er momenteel veel projecten getekend worden. De impuls die we aan de nieuwbouw gegeven hebben door in januari van dit jaar een stevige intentieverklaring te ondertekenen, moet binnenkort zichtbaar worden. De uitgestoken hand van de gemeente om samen te gaan werken in een doorbraakteam om zoveel mogelijk projecten te gaan realiseren is van harte aangenomen door onze bouwpartners.

Momenteel staan er 3.820 middeldure huurwoningen in de planvoorraad voor 2021. Een belangrijk deel wordt gerealiseerd in Amstel III, Arenagebied en Bijlmer Centrum in Zuidoost. In 7 projecten staan ca. 1.300 middeldure huurwoningen gepland, waarvan de verwachting is dat een groot deel in 2021 daadwerkelijk in aanbouw wordt genomen.

Als we de slaagkans weten te vergroten kan een goede stap worden gezet om de achterlopende productie van dit jaar in te lopen en het jaarlijkse streefgemiddelde van 1.670 woningen in het middensegment tot 2025 te realiseren.

Een hoge slaagkans en productie is echter niet alleen afhankelijk van ambitie en hard werken, maar ook in hoge mate van de marktomstandigheden. De coronacrisis is daarbij een belangrijke factor. Alle omstandigheden moeten positief blijven en daarbij is heel belangrijk dat de crisis niet voortduurt en dat investeerders en beleggers bereid en in staat zijn om de noodzakelijke investeringsbeslissingen te blijven nemen.

Het belang en de noodzaak van het middensegment in onze stad staan als een paal boven water en het college is vol motivatie om de groei van het aanbod mogelijk te maken. Het college heeft en houdt hier de grootste aandacht voor.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Laurens Ivens', written in a cursive style.

Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen