



Initiatiefvoorstel voor de raadsvergadering van **Datum vergadering**

Nummer	Nummer
Directie	Wonen
Van	Van Renssen en Minderhoud
Datum	18 september 2023
Portefeuille	Volkshuisvesting
Agendapunt	Agendapunt

Onderwerp

Instemmen met het Initiatiefvoorstel “**Samen woningen blijven bouwen, ondanks de crisis**” van de leden Van Renssen (GroenLinks) en Minderhoud (PvdA)

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

- 1 In te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel
- 2 het college van burgemeester en wethouders te verzoeken:
 - I. Het oprichten en onderhouden van “de Amsterdamse bouwtafel”, een platform waar partijen elkaar met enige regelmaat treffen, waar wederzijdse belangen gedeeld worden en het vertrouwen wordt verstevigd. Hier kunnen de belangen op elkaar worden afgestemd en beslissingen over projecten sneller worden genomen.
 - II. Als Amsterdamse Bouwtafel een nieuwe wijze van “open boek methode” te hantieren waarbij op basis van vertrouwen de kosten en opbrengsten en voor- en nadelen van een project kan worden besproken.
 - III. Aanstellen van een woningbouwregisseur, of een soortgelijke functie, die relatief onafhankelijk is en snel kan schakelen tussen verschillende partijen.
 - IV. Per projectgebied integrale bouwteams op te zetten, waar alle afdelingen van de gemeente zijn vertegenwoordigd en waarin voorafgaand afspraken worden gemaakt, over planvorming, vergunningverlening, subsidieverlening, gronduitgifte en inrichten van het openbaar gebied, om tijd te besparen en sneller tot ontwikkeling te komen.
 - V. Voor het opzetten van integrale teams, zoals genoemd onder 4, een inspiratiesessie te organiseren met andere steden en het rijk, zodat ‘best practices’ kunnen worden overgenomen.
 - VI. Een onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren naar de verschillende oorzaken van het niet slagen van projecten en plannen, in de afgelopen twee jaar en mogelijkheden om het slagingspercentage te verhogen.
 - VII. In aanvulling op en binnen het bestaande huidige Grondprijnsbeleid, voorzieningen te treffen die de bouw van sociale woningbouw en eeuwigdurende middenhuur, faciliteren.

- VIII. Bij het grondprijnsbeleid voor nieuwbouw niet meer dan nodig rekening te houden met de locatie van de woningen, hierbij ook andere bijzondere uitdagingen van de locatie te betrekken, die van invloed zijn op de stichtingskosten.
- IX. Er zorg voor te dragen dat het prijspeil dat gehanteerd wordt voor de verkoopprijs voldoende de stand van de markt reflecteert op het moment van start bouw, zodat het gehanteerde prijspeil geen onevenredige nadelige invloed heeft op de haalbaarheid van het project.
- X. Als gemeente actief te sturen op samenwerking tussen meerdere ontwikkelende partijen, zo mogelijk in bouwcombinaties, zodat dit bijdraagt aan oplossingen voor een geheel gebied in plaats per kavel. Bij de planvorming, gronduitgifte en het stellen van voorwaarden, ontwikkelingen per gebied in plaats van kavel, te stimuleren.
- XI. Het nog op te richten panel van woningzoekenden en bewoners, te verzoeken om te reflecteren op de resultaten van de verschillende voorstellen en onderzoeken uit dit voorstel.

Wettelijke grondslag

artikel 147a, lid 1 van de Gemeentewet

Initiatiefvoorstel

1. Wooncrisis verdiept

In september 2021 liepen 18.000 mensen mee in het Woonprotest in onze hoofdstad. Nu, twee jaar later, is de woningnood nog net zo hoog. De woningcrisis leidt in de hele stad tot persoonlijke drama's. Driekamerwoningen waar gezinnen met zes familieleden wonen. Stellen van in de dertig die noodgedwongen bij hun ouders wonen, met jonge broertjes en zusjes die nog naar school gaan. Veertigers die net gescheiden zijn en in een bungalow slapen, of op straat. Werkende armen, waar een (te) groot deel van het inkomen opgaat aan een veel te hoge huur waardoor het noodzakelijk is wekelijks in de rij aan te sluiten voor gratis voedsel dozen. En onze stad kent minstens 3.000 economisch daklozen, die wel werken, maar geen woning hebben. Dit soort situaties zijn helaas geen uitzondering meer in Amsterdam.¹ Een woonplek is voor veel mensen een onbereikbare droom.

Het persoonlijke leed dat voortkomt uit de woningcrisis is niet enkel persoonlijk, maar maatschappelijk. Het woningtekort is inmiddels namelijk opgelopen tot 279.000 woningen, en dat is een conservatieve schatting². Ander onderzoek laat zien dat alleen Amsterdam al een tekort van 175.000 woningen heeft³. Het huidige kabinet heeft daarom een hoge ambitie uitgesproken in het Nationaal Bouwplan: vóór 2031 moeten er 900.000 nieuwe woningen worden gebouwd.⁴

¹ Niet bij te benen: de helft van alle woningzoekenden wil in Amsterdam wonen (parool.nl)

² <https://nos.nl/op3/collectie/13877/artikel/2397348-jongeren-over-woningcrisis-zo-veel-geld-heb-ik-ge-woon-niet>

³ <https://www.parool.nl/amsterdam/niet-bij-te-benen-de-helft-van-alle-woningzoekenden-wil-in-amsterdam-wonen~b524428b/>

⁴ <https://nos.nl/artikel/2420767-kabinet-komt-met-nationaal-bouwplan-vanaf-2024-100-000-woningen-extra>

Tegelijkertijd staat de bouw van nieuwbouwwoningen onder druk. Het leggen van de complexe bouwpuzzel wordt steeds moeilijker.^{5 6} Dit komt door factoren buiten de Amsterdamse invloedssfeer, zoals de oorlog in Oekraïne, de oplopende materiaalkosten, hogere rente en de structurele personeelstekorten waar ook de bouwsector (en gemeente) niet aan ontsnapt. Tegelijkertijd zijn er factoren die wel binnen onze invloedssfeer liggen: onnodig complexe en ineffectieve wet- en regelgeving, lange en kostbare bouwprocedures, van te voren vastgestelde grondprijzen en bouweisen, en suboptimale samenwerking tussen publieke en particuliere partners.

2. Urgentie

Het relatief grote aantal nieuwbouwwoningen in Amsterdam levert een forse bijdrage aan de woningbouwproductie in Nederland. Van de ruim 84.000 nieuwgebouwde woningen in Nederland in 2022 zijn er 8.400 gebouwd in Amsterdam (10 %) en 17.328 in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) (ruim 20 %). Van de 66.000 nieuwbouwwoningen in 2018 staat 8.639 in Amsterdam (13% van het landelijk totaal). Door deze relatief hoge woningbouwproductie levert de stad een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de landelijke woningnood.

De vanzelfsprekendheid waarmee bouwprojecten de afgelopen vijf jaar van de grond zijn gekomen, is verdwenen. De hogere hypotheekrente zit kopers dwars omdat ze minder kunnen lenen voor relatief dure nieuwbouw, terwijl bouwen al tijdenlang prijzig is door hoge grond- en materiaalkosten. Bovendien is er een tekort aan geschoold personeel in de bouw om aan de vraag te voldoen. De aankoop van dure koopwoningen is door de oplopende rente en kosten niet meer eenvoudig. Projecten moeten worden aangepast of gaan, in sommige gevallen, niet door.

Voor de indieners van dit voorstel, GroenLinks en PvdA, is het dan ook hét moment om te onderzoeken op welke manier de betaalbare woningbouw door kan gaan. Zodat er voor woningzoekenden in Amsterdam perspectief is op een plek om te wonen en thuis te komen in de stad.

Het bestrijden van de wooncrisis is een prioriteit van beide partijen, dat is ook te zien in het coalitieakkoord. In Amsterdam wordt gestreefd om langjarig 7.500 woningen te bouwen, met als verdeling 40% sociale huur, 40% middenhuur en 20% vrije sector. Het versnellen en versimpelen van stedelijke ontwikkeling is opgenomen in het Amsterdams Akkoord van deze coalitie. Dit is verder uitgewerkt in het Woningbouwplan 2022-2028. Binnen de MRA is de Woondeal gesloten, waarin gestreefd wordt dat twee derde van de nieuwe woningen (121.940 woningen in Noord-Holland) in het gebied betaalbaar zijn⁷. Daarnaast is het streven van het MRA om minimaal 30% sociale huurwoningen te bouwen. Met dit initiatiefvoorstel willen GroenLinks en PvdA bijdragen aan de ambities van de coalitie en het MRA door het aandragen van concrete oplossingen.

⁵ <https://www.parool.nl/nederland/terwijl-de-wooncrisis-voortwoekert-sneuvelt-het-ene-na-het-andere-nieuwbouwproject~b9c4d0e1/>

⁶ <https://www.ftm.nl/artikelen/bouwplannen-de-jonge-onhaalbaar?share=KE8rhJZLxO97BBsRhVnMPSDuKRUyKHmuCCGzQWPrqU3cJv1IL56Js6DWBil7udw%3D>

⁷ <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2023/03/Woondeal-MRA-2023-1.pdf>

Op landelijk niveau heeft het kabinet besloten hun verantwoordelijkheid niet te nemen door dit kabinet te laten vallen, met als aanleiding de asielcrisis. Het demissionaire kabinet schuift hierdoor de verantwoordelijkheid voor het vinden van noodzakelijke oplossingen, zoals voor de wooncrisis, door naar lokale overheden. Gemeenten in het hele land kampen met de woningtekorten en de sociale gevolgen daarvan. In Amsterdam is er sprake van dakloosheid, waardoor levens en gezinnen worden ontwricht en in alle (publieke) sectoren zijn tekorten aan gekwalificeerd personeel, omdat er geen betaalbare woonruimten te vinden zijn. Sommige mensen kunnen geen woning vinden, terwijl andere gezinnen noodgedwongen in te kleine ruimte leven. Hierdoor komt de leefbaarheid in de stad onder druk te staan. Net als andere gemeenten, staat de gemeente Amsterdam voor de taak om dan - zonder de oplossingen van de landelijke politiek - de wooncrisis het hoofd te bieden.

Wij merken op dat Amsterdam uiteraard zelf geen woningen bouwt. Totdat een gemeentelijk woonbedrijf weer wordt opgericht, zal Amsterdam afhankelijk zijn van andere partijen om te bouwen. Daarentegen merken wij dat er nog steeds interesse is van partijen om langjarig te investeren in Amsterdam, ondanks verscheidene alarmerende berichten. Zo heeft Altera op 20 juli jl. bekendgemaakt 225 woningen te verwerven in Sloterdijk I, waarvan 175 huurwoningen in het middensegment.⁸ Het gaat om duurzame woningen met groene daken, gevels en binnentuinen. Het bouwen van duurzame en betaalbare woningen is dus gelukkig nog steeds mogelijk en er wordt nog steeds in geïnvesteerd. De noodzaak en behoefte is overduidelijk. Alleen moeten we wel alles op alles zetten om die bouw niet te laten stilvallen.

Voordat de wal het schip keert, moeten we alles doen wat mogelijk is om door te blijven bouwen, ondanks de gestegen kosten en andere bovengenoemde beperkingen. Dit voorstel biedt de handvatten en uitgangspunten om samen met een coalitie van investeerders, pensioenbeleggers, ontwikkelaars, bouwers, bewoners en corporaties die investeren, ontwikkelen, bouwen, verhuren en vooral wonen Amsterdam, het tij te keren en door te blijven bouwen aan een betaalbare, toegankelijke en inclusieve stad.

Dit voorstel is geschreven op basis van gesprekken met pensioenfondsen en institutionele beleggers, investeerders, ontwikkelaars, bouwbedrijven en verenigingen en corporaties. Wij zijn alle partijen die hieraan mee hebben gewerkt dankbaar voor hun inbreng.

3. Woningbouw op peil houden en rol van de gemeente

De PvdA en GroenLinks willen in Amsterdam verantwoordelijkheid nemen en alle middelen binnen onze invloedssfeer aanwenden om de wooncrisis niet te verergeren tot een bouwcrisis.

De gemeente is uiteraard een belangrijke speler in het kader van de woningbouw, aangezien zij in dit proces verschillende rollen vervult. Ten eerste zijn wij als gemeenteraad kaderstellend voor de voorwaarden waaronder gebouwd kan worden, door de financiële besluiten in de P&C-cyclus en door het kader in de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda's

⁸ <https://www.alteravastgoed.nl/nieuws/altera-verwerft-225-woningen-in-nieuwbouwontwikkeling-de-pionier-in-amsterdam/>

en door de regels in bestemmingsplannen. Voor zover de gemeente nog beschikt over grond die in erfpacht kan worden uitgegeven- de locaties waarbij de gemeente grond kan uitgeven worden steeds schaarser-, heeft de gemeente de rol van erfverpachter/grondeigenaar. Daarnaast is de gemeente een samenwerkingspartner van ontwikkelende partijen en investeerders waar het gaat om de inrichting van het openbare gebied c.q. het bouwrijp maken. De raad besluit over investeringen in de projecten met investeringen van meer dan 20 miljoen en de totale grondexploitatie. Ook heeft de gemeente de rol van subsidieverstrekker, voor zover het projecten betreft waar (voor een deel) subsidie kan worden verleend. Ten slotte is de gemeente vergunningverlener en toezichthouder voor de feitelijke bouwwerkzaamheden en zo mogelijk het afwijken van het geldende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan (vanaf 2024). In al de verschillende rollen zal de gemeente Amsterdam de bouw van betaalbare woningbouw kunnen en moeten stimuleren, wat GroenLinks en PvdA betreft.

In de planvorming en bij vergunningverlening speelt participatie een belangrijke rol. Het nog op te richten panel van woningzoekenden en bewoners, kan reflecteren op de resultaten van de verschillende voorstellen die worden zijn gedaan. Dit panel is voorgesteld door indieners bij motie 195 van mei 2023, als een panel van verschillende bewoners en woningzoekenden uit alle wijken en voor alle typen woningen die kunnen worden betrokken bij de uitvoering van de woningbouwplannen.

4. Grondprijsbeleid

Vaak wordt er gekeken naar de grondprijs als het gaat om haalbaarheid van projecten. De grondprijs die gemeenten hanteren is aan strenge, Europese regels gebonden omdat er sprake moet zijn van marktconformiteit. Dit uitgangspunt kan niet zonder meer worden losgelaten.

Het grondprijsbeleid is een integraal onderdeel van het grondbeleid van Amsterdam en wordt vastgesteld binnen het kader dat de gemeenteraad bepaalt. Amsterdam hanteert de zogenoemde residuele benadering om de grondprijs te bepalen. Voor de grondprijs wordt er onder andere gekeken naar de verwachte opbrengsten en kosten. Dit houdt in dat de grondprijs gelijk is aan de nieuwbouwwaarde van het pand minus de bouwkosten en bijkomende kosten. Hierdoor houdt de grondprijs verband met marktprijzen en stichtingskosten. Veel ontwikkelaars stellen echter dat de grondprijs te traag reageert, waardoor de opgelopen kosten en teruggelopen inkomsten niet goed zijn doorgerekend. Dit is uiteraard afhankelijk van het project, maar vooral afhankelijk van de markt. Als de markt omhoog beweegt is dit voor veel marktpartijen uiteraard een minder groot probleem, dan wanneer de markt naar beneden beweegt. De grondquote is het aandeel van de grond in de totale woningprijs. Naarmate de verkoopprijzen van woningen sneller stijgen dan de bouwkosten, neemt de grondquote toe. Grondprijzen worden namelijk beïnvloed door de waarde van de woning die erop staat. De afgelopen jaren zijn de verkoopprijzen (mede door de toegenomen leencapaciteit en de jarenlange lage rentestanden) gestegen. Maar ook de bouwkosten zijn explosief gestegen.

Het college heeft in januari het Woningbouwplan 2022-2028 vastgesteld⁹. In mei 2023 is dit besproken in de raad. In het Woningbouwplan staan meerdere maatregelen opgenomen, zoals:

- de matiging van de indexatie op afgesproken grondprijzen door deze te maximaleren op 5%;
- het verlengen van de tijdelijke regeling transformatie-impuls;

Grondprijsberekening en prijspeil

Het grondprijsbeleid in Amsterdam is een essentieel onderdeel van het grondbeleid van de stad, dat actief gericht is op stedelijke ontwikkeling. In het kader van de gronduitgifte of in zijn kaderstellende rol bij planvorming, speelt Amsterdam een belangrijke rol als grondeigenaar bij verschillende vormen van gebiedsontwikkeling.

In geval van een erfpachtwijziging (uitgaande van een bestaand recht) wordt het te hanteren prijspeil van de datum van de volledige aanvraag leidend beschouwd. Dit geldt voor reguliere grondprijzen en tenders, maar er zijn uitzonderingen. Voor vaste en minimale grondprijzen wordt uitgegaan van peiljaardatum¹⁰. In principe worden de gehanteerde kosten- en opbrengstenniveaus voor prijsberekeningen geactualiseerd en voorzien van actuele parameters. Toch geldt voor deze wijze van berekenen (en met name datum aanvraag erfpacht), dat deze niet altijd aansluit bij de praktijk en bij de lange duur van het bouwproces en de uiteindelijke verkoop aan de eindgebruikers of beheerders van de woningen. Dit wordt mede veroorzaakt door de keuze van de initiatiefnemer en de lange tijd tussen aanvraag erfpacht en feitelijke realisering, waarin een lang ontwerp- en vergunningproces tussen zit. Wij stellen voor om het te hanteren prijspeil beter aan te laten sluiten op het tijdpad van de ontwikkeling.

- Er zorg voor te dragen dat het prijspeil dat gehanteerd wordt voor de verkoopprijs voldoende de stand van de markt reflecteert op het moment van start bouw, zodat het gehanteerde prijspeil geen onevenredige invloed heeft op de haalbaarheid van betaalbare woningbouw.

Locatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de grondprijsmethodiek voor nieuwbouw is afgestemd op de invloed van locatie-eigenschappen op de grondwaarde. Voor bestemmingen waarbij de locatie niet of van zeer beperkte invloed is op de grondwaardeberekening, gelden grondprijzen voor de hele stad zoals bij de grondprijzen voor sociale corporatiewoningen. Als de locatie wel invloed heeft, bijvoorbeeld door de restwaarde na het uitponden, wordt er wel rekening gehouden met locatie. De waarde die aan de locatie wordt toegerekend, kan soms dermate doorslaggevend zijn, op basis van een verwachte marktwaarde, dat deze de haalbaarheid van ontwikkelingen in de weg staat. Daarbij geldt dat juist ook andere eigenschappen van de locatie, kunnen zorgen voor stijgende bouw- en ontwikkelingskosten, die onvoldoende zijn meegenomen.

⁹ https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/12682582/1/A+-+17+Woningbouw+%2820%29+2_+Woningbouwplan+2022-2028

¹⁰ https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/971890/tg_142051_grondprijsbepaling_erfpachtuitgiften_2023_v1.pdf

Dit leidt tot de volgende voorstellen tot aanpassing:

- Bij het grondprijnsbeleid niet meer dan nodig rekening te houden met de locatie van de woningen, op basis van de te verwachte opbrengsten in die buurt, hierbij ook andere bijzondere uitdagingen van de locatie te betrekken, die van invloed zijn op de stichtingskosten.

5. Sociale huur en middenhuur

Voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen worden de grondprijzen per kalenderjaar vastgesteld. Deze grondwaarden zijn (fors) lager dan bijv. vrije sector koop- of huurwoningen en ook lager dan van middeldure huurwoningen die na 25 jaar mogen worden uitgepand. De grondprijzen voor middeldure huur gelden voor alle ontwikkelende partijen, bijvoorbeeld woningcorporaties of marktpartijen

Voor sociale huur en middeldure huur geldt op dit moment een andere grondprijs, dan voor grond die is bestemd voor andere doeleinden. De Wet betaalbare verhuur is naar de Raad van State gestuurd door de regering en niet controversieel verklaard. Door de Wet betaalbare verhuur zal het middenhuursegment mogelijk veranderen. Wij stellen voor om bij de prijsstelling van de grond rekening te houden met het veranderende middenhuursegment. Bovendien vragen wij te onderzoeken of, in aanvulling op en binnen de kaders van Europese regelgeving en het bestaande Grondprijnsbeleid, voorzieningen kunnen worden getroffen die de bouw van sociale woningbouw en eeuwigdurende middenhuur, faciliteren. Daarbij kan worden gedacht aan voortzetting van de Ambitiebonus uit 2022 of een soortgelijke korting bij betaalbare huurwoningen.¹¹ Maar meer nog denken wij aan een definitieve aanpassing van de grondprijs die de eeuwigdurende middenhuur voldoende faciliteert. Dit leidt tot de volgende voorstellen.

- Rekening te houden met het veranderende middenhuursegment bij de prijsstelling van de grond;
- In aanvulling op en binnen het bestaande het huidige Grondprijnsbeleid, voorzieningen te treffen die de bouw van sociale woningbouw en eeuwigdurende middenhuur, faciliteren.

6. Een "Amsterdamse Bouwtafel"

In tijden van gestegen kosten en een tekort aan woningen, is het van belang dat de gemeente en samenwerkende partners op een transparante manier samenwerken. Er is behoefte aan een platform waar men elkaar met enige regelmaat ziet, waar wederzijdse belangen gedeeld worden en het vertrouwen wordt verstevigd. Hier kunnen de belangen op elkaar worden afgestemd en beslissingen sneller worden genomen. Zo'n type overleg bestaat vooralsnog niet op deze manier. Uiteraard is er wel het bouwoverleg, maar dit betreft een periodiek overleg met de gemeente en ontwikkelende partijen.

Op verzoek van de raad had de gemeente Amsterdam in 2020 en 2021 een 'Doorbraakteam Woningbouw', dit was een overleg tussen gemeente, experts, vastgoedontwikkelaars

¹¹ Tijdelijke regeling Ambitiebonus - Gemeente Amsterdam

en institutionele beleggers om stagnatie in de realisatie van (middenhuur)woningen te doorbreken. Het idee was dat knelpunten in lopende projecten hier besproken konden worden om zo tijdig tot een oplossing te komen en stagnatie te doorbreken. Ondanks de goede intentie van dit team, is het Doorbraakteam Woningbouw niet van de grond gekomen, dit komt deels doordat er is gewacht totdat een 'casus werd aangedragen'.

Partijen moeten juist op vaste basis rond de tafel zitten zodat obstakels vroegtijdig gesignaleerd kunnen worden. Op die manier zijn we stagnatie en vertraging voor in plaats van pas in te grijpen wanneer projecten spaak lopen. Daarbij moet ook worden gedacht aan het kiezen voor een langere looptijdpad of het aanpassen van het kavel of blokpaspoort, indien nodig. Indien opnieuw een raadsvoordracht moet worden voorbereid vanwege gewijzigde plannen, kan dit ook in gezamenlijkheid worden voorbereid. In deze bouwcrisis is het van groot belang langdurig en integraal met verschillende partijen te kijken naar mogelijkheden, daarom stellen wij het ontwikkelen van een 'Amsterdamse Bouwtafel' voor. De uitgangspunten van Rotterdam en Den Haag kunnen de nodige inspiratie bieden voor een op te zetten 'Amsterdamse Bouwtafel'.

Zo heeft Rotterdam bijvoorbeeld een "Rotterdamse Bouwtafel", waar de gemeente om tafel zit met (institutionele) beleggers, ontwikkelaars, corporaties en bouwers. De Bouwtafel bewaakt als adviesteam de voortgang van de bouwopgave in Rotterdam, denkt mee over de uitwerking van maatregelen en zorgt voor doorwerking en uitvoering van de afspraken binnen haar achterban. Daarnaast werken zowel Den Haag als Rotterdam met duidelijke opschaaflijnen: van planteam naar ambtelijk opdrachtgever, naar de directie en als nodig is, tot aan de wethouder. Om knelpunten in projecten bestuurlijk op te kunnen schalen, organiseert de gemeente ook elke twee weken een "Stadsmakersoverleg" in Rotterdam. Hier kunnen vertragingen in projecten worden besproken en oplossingsrichting worden afgesproken. Tot slot is er bijvoorbeeld een Stagnatie-Innovatie-Implementatieteam opgericht in Rotterdam, dat vertragingen in de beginfase daadkrachtig oppakt om binnen een maand met een plan te komen om zo snel mogelijk door te bouwen.

Oprichting van een Amsterdamse bouwtafel, werkt vertrouwen in de hand en zorgt voor een bestendige wijze van samenwerken. Daarbij moet ook de relatie met de omgeving en de eindgebruikers, bewoners en eigenaren van de woningen, steeds in het oog worden gehouden.

- Het oprichten en onderhouden van "de Amsterdamse bouwtafel" van een platform waar partijen elkaar met enige regelmaat treffen, waar wederzijdse belangen gedeeld worden en het vertrouwen wordt verstevigd. Hier kunnen de belangen op elkaar worden afgestemd en beslissingen over projecten sneller worden genomen.

7. Financiële transparantie

Daarnaast stellen wij voor dat alle partijen inzicht geven in hun begrotingen en/of berekeningen. Enerzijds moeten pensioenfondsen, beleggers, ontwikkelaars en bouwers transparant zijn over hun verwachte rendement en inzage in de werkelijke kosten, anderzijds kan de gemeente - indien zij grond uitgeeft - op haar beurt nog transparanter zijn, bijvoorbeeld als het gaat over de berekening van de grondprijs, de mogelijke kortingen en eisen aan de inrichting van de openbare ruimte. Naar aanleiding van de Intentieverklaring tussen

NEPROM, institutionele beleggers en gemeente van 3 februari 2020 is al wel gewerkt met een open bespreking over de grondprijzen: *“Om dit te bevorderen treden partijen op korte termijn in open overleg over het proces van bepalen en beschikbaar stellen van grondprijzen, in het bijzonder in het geval van transformatie. Daarbij speelt uiteraard ook een rol om deze voorwaarden per project of gebied zoveel mogelijk transparant te houden”*.¹² Als vervolgens op basis van deze transparantie in boekhouding blijkt dat marktpartijen er niet uitkomen, kan er gezamenlijk nagedacht worden over oplossingen op basis van wederzijds vertrouwen. De open boek methode zou nader kunnen worden uitgewerkt door de Amsterdamse bouwtafel en vervolgens regelmatig worden toegepast.

- Als Amsterdamse Bouwtafel een nieuwe wijze van “open boek methode” te hanteren waarbij op basis van vertrouwen de kosten en opbrengsten en voor en nadelen van een project kan worden besproken.

8. Integrale teams

Momenteel worden projecten in Amsterdam successievelijk getoetst en beoordeeld door verschillende afdelingen, in andere woorden: een project gaat van loket naar afdeling naar een ander loket, waarbij sommige ontwikkelaars aangeven eilandjescultuur te ervaren tussen de verschillende loketten. *“Een meer integrale manier van werken, kan een positief effect hebben op de woningvoorraad”*, aldus een belegger.

Daarbij speelt ook de Amsterdamse organisatie, met verdeling in stadsdelen, een rol. Uiteraard is het begrijpelijk dat er vanuit verschillende disciplines en expertises wordt gekeken naar bouw- en ontwikkelingsplannen, maar veel ontwikkelaars merken op dat procedures in Amsterdam bovengemiddeld traag gaan. Daarbij komt dat de gemeente als subsidieverstrekker soms weer andere eisen stelt dan in het kader van de gronduitgifte. De gefragmenteerde manier van werken leidt regelmatig tot vertragingen en kostenstijgingen. Daarbij komt dat compensatie voor de ene afspraak, dan weer gecontroleerd zou moeten worden door de andere afdeling. Denk bijvoorbeeld aan de situatie dat een afdeling last-minute nog iets wil veranderen en de voorgestelde verandering vervolgens weer langs alle afdelingen moet. Dit kan een obstakel vormen voor de doorlooptijden en daarmee voor het maken van definitief ontwerp en komen tot overeenkomsten aan de zijde van de bouwer, wat de kosten en onzekerheid verhoogt.

Ontwikkelaars halen allerlei voorbeelden aan (bijvoorbeeld uit Den Haag¹³ en Rotterdam¹⁴) waar de gemeente integraler werkt. Uiteraard zijn er verschillen tussen gemeenten en wordt er nergens zoveel ontwikkeld als in Amsterdam, maar voorbeelden uit andere steden kunnen zeker wel tot inspiratie zijn. Teams bestaande uit experts van alle betrokken afdelingen beoordelen daar een aanvraag en plan gezamenlijk, aan de voorkant, totdat het project start. In Amsterdam zijn dergelijke teams ook al vaker geprobeerd en is de werkwijze

¹² Intentieverklaring tussen leden van IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM en de Gemeente Amsterdam: meer betaalbaar wonen met betrouwbare partners, 3 februari 2020

¹³https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/12904302/1/RIS315750_Bijlage_VERSLAG_DEN_HAAG_DOORBOUWVERBOND_voor_college

¹⁴<https://www.woneninrotterdam.nl/wp-content/uploads/2023/06/Doorbouw-Maatregelen-Rotterdam-2023-2026.pdf>

vaker aangepast. Door de verschillende rollen, afdelingen en belangen, kan er toch vertraging ontstaan. Een meer integrale afweging aan de voorzijde van het bouwproces binnen de gemeentelijke organisatie, kan dit versnellen. Daarbij geldt een zekere druk om er binnen de gemeentelijke organisatie binnen een bepaalde tijd gezamenlijk uit te komen. Zo kunnen procedurele doorlooptijden verkort worden en kan sneller gebouwd worden, dit komt uiteindelijk ten gunste van het resultaat voor de stad: meer woningen en een betere woonomgeving.

“In Den Haag werken integrale teams projectmatig samen, dit vergroot kruisbestuiving, eigenaarschap en zorgt voor korte lijntjes waardoor er snel geschakeld kan worden.”

Ook de Rijksoverheid heeft een plan van aanpak¹⁵ opgesteld om de processen en procedures in de woningbouw te versnellen waar nuttige oplossingen in staan beschreven. Ons voorstel is dan ook om, in navolging van bovengenoemde steden en het rapport van het Rijk, per projectgebied integrale bouwteams op te zetten om tijd te besparen en sneller te kunnen bouwen. Hiervoor zou een inspiratiesessie kunnen worden georganiseerd met ambtenaren uit bijvoorbeeld Rotterdam, zodat best practices kunnen worden overgenomen.

Het woningbouwplan van ons college uit januari 2023, gaat al uit van een heldere beoordeling vooraf, een van de maatregelen in het woningbouwplan is om in een vroeg stadium van planvorming meer aandacht te besteden aan ‘rekenen en tekenen’. Doel is om in dat vroege stadium van planvorming inzicht te verkrijgen in, en keuzen te kunnen maken over de afweging van stedenbouwkundige kwaliteit en kosten. Dit is een heel goed streven, in dit initiatiefvoorstel voegen we hieraan toe om integrale teams vroegtijdig per project, in alle verschillende rollen die de gemeente vervult, te betrekken en tot een afweging te komen.

- Per projectgebied integrale bouwteams op te zetten, waar alle afdelingen van de gemeente zijn vertegenwoordigd en waarin voorafgaand afspraken worden gemaakt, over planvorming, vergunningverlening, subsidieverlening, gronduitgifte en inrichten van het openbaar gebied, om tijd te besparen en sneller tot ontwikkeling te komen.
- Voor het opzetten van integrale teams, zoals genoemd onder 4, een inspiratiesessie te organiseren met andere steden en het rijk, zodat best practices kunnen worden overgenomen.

9. Verbeteren slagingspercentage

Amsterdam staat bekend om eisen die uitstijgen boven wat wettelijk is vastgelegd. Eisen omtrent het uiterlijk van de projecten, duurzaamheid, en woonoppervlak. Dit is ook terecht gebleken, vanwege de vele woningen die er gebouwd worden, de hoge dichtheid en ligging van de stad aan het water. Door een voortrekkersrol te spelen, gelden er nieuwe standaarden. Begin dit jaar kondigde wethouder Van Dantzig aan dat hij marktpartijen tegemoet wil

¹⁵ <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-560aabebe3f6ed24f6ad93516826d8391106ec7e/pdf>

komen wat betreft aanvullende eisen, om te voorkomen dat de bouw stilvalt¹⁶. In het Woningbouwplan wordt uitgegaan van het principe van 'gewoon goed'. Zo koos de coalitie in het Amsterdams Akkoord ervoor de duurzame wensen te matigen, nu de landelijke norm inmiddels is opgeschroefd, en geen aanvullende eisen te stellen buiten de al geldende landelijke regels.¹⁷

Toch blijkt uit gesprekken met beleggers en investeerders dat de eisen van de gemeente, vaak tot in detailniveau afgebakend, veel tijd kosten. Voorbeelden van tijdrovende en vaak ook kostenopdrijvende eisen over gemeentelijke monumenten of inpandige parkeergarages. In mei 2023 hebben GroenLinks en PvdA een motie 196 ingediend om nader onderzoek te doen naar het mogelijk aanpassen van deze eisen en de vermindering van kosten die dit kan opleveren. Dit onderzoek wordt nu uitgevoerd. Voor veel projecten geldt dat het niet zozeer de eisen als zodanig zijn. Immers, bijna elke ontwikkelaar, bouwer en belegger wil duurzame en veilige huizen bouwen. Wat indieners van dit voorstel betreft hoeven eisen niet zozeer verminderd te worden, als wel beter op elkaar afgestemd en integraler worden beoordeeld aan de voorkant. In het Woningbouwplan is het voornemen opgenomen om in een vroeg stadium van planvorming meer aandacht hebben voor 'rekenen en tekenen'. Dit voorstel gaat daarin nog verder. Door het werken met integrale teams, zoals hierboven beschreven, valt hier veel tijdwinst aan de voorkant te behalen. Daarbij kan tevens het slagingspercentage van projecten omhoog, omdat mogelijk minder projecten en plannen worden gemaakt die in een later stadium niet alsnog worden stopgezet. Voor het inrichten van de structuur van de integrale teams en het verhogen van het slagingspercentage, stellen indieners voor eerst een onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren naar de verschillende oorzaken van het niet slagen van projecten en plannen, in de afgelopen twee jaar.

- Een onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren naar de verschillende oorzaken van het niet slagen van projecten en plannen, in de afgelopen twee jaar, en mogelijkheden om het slagingspercentage te verhogen.

10. Woningbouwregisseur

Projecten lopen nu vaak stuk omdat er een gebrek is aan regie en overzicht. Daarnaast ervaren bouwers regelmatig een drempel als het gaat over contact met de gemeente, bijvoorbeeld door wisselingen in het ambtenarenapparaat of overbelasting van ambtenaren. Voor ontwikkelingen in niet-stedelijke gebieden, speelt ook mee dat er tussen stadsdelen en de centrale ambtelijke organisatie overlegd en geschakeld moet worden. Door de bijzondere structuur van de organisatie in Amsterdam, kan dit aanvullende vertraging opleveren. Wij stellen voor om iemand aan te stellen, bijvoorbeeld een woningbouwregisseur, die snel knopen kan doorhakken, die over de belangen van verschillende directies heen kan kijken en snel kan escaleren als dat nodig is. Daarbij zou deze persoon een handig aanspreekpunt kunnen zijn voor de samenwerkingspartners. Deze regisseur kan ook een belangrijke

¹⁶ <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-schroeft-duurzame-wensen-terug-in-strijd-tegen-wooncrisis-b31b6c9c/>

¹⁷ <https://openresearch.amsterdam.nl/page/92965/woningbouwplan-2022-2028>

rol spelen tussen de Amsterdamse bouwtafel, het stadsbestuur en marktpartijen op operationeel vlak.

- Aanstellen van een woningbouwregisseur, of een soortgelijke functie, die relatief onafhankelijk is en snel kan schakelen tussen verschillende partijen.

11. Verbonden sluiten en schaalvoordelen voor de uitvoering van projecten

Als we in de stad meer woningen willen bouwen, maar hier minder financiële ruimte voor is, moeten we beter samenwerken. Voorwaarden en procedures kunnen worden gestandaardiseerd in plaats van per project worden vastgesteld. Daarbij kunnen partijen zoals gemeente, nutsvoorzieningen, investeerders, corporaties, ontwikkelaars, bouwers etc. op grotere schaal samenwerken.

“Door de procedures te vergemakkelijken en te focussen op coalitievorming in plaats van versnippering kan er sneller gebouwd worden, en wordt de bouwcrisis een mogelijkheid om duurzaam bouwen te bevorderen”, zoals een van onze gesprekspartners zei.

Bijvoorbeeld door het sluiten van een verbond, waarbinnen gezamenlijk materiaal en personeel wordt ingekocht. Denk alleen al aan de bouwlogistiek. Door de beschikbare materieel en ruimte te delen, kan worden voldaan aan Amsterdamse eisen uit het BLVC-plan, noodzakelijke eisen voor de veiligheid en de leefbaarheid, zonder dat dit voor individuele partijen de kosten te hoog laat oplopen. Door over de gehele stad te bezien waar projecten gelijktijdig lopen, kunnen koppelingen gemaakt worden die leiden tot duurzamere bouw, tijdswinst, schaalvoordelen en kostenbesparingen. Ook moet binnen projecten zelf voorkomen worden dat de ontwikkeling versnipperd wordt en te veel verschillende partijen samen moeten werken, dit ondermijnt een zo snel mogelijke voortgang van de bouw. Daarom stellen wij voor dat de gemeente ook proactief op zoek gaat naar bouwcombinaties, aan het begin van het planvormingsproces en daar bij tenders ook op stuurt. Door actief te richten op samenwerking tussen meerdere partijen, kunnen oplossingen worden gevonden in het gebied, in plaats van alleen per kavel. Deze schaalvergroting levert ruimte en meer mogelijkheden.

- Als gemeente actief te sturen op samenwerking tussen meerdere ontwikkelende partijen, zo mogelijk in bouwcombinaties. Dit draagt bij aan oplossingen voor een geheel gebied in plaats per kavel. Bij de planvorming, gronduitgifte en het stellen van voorwaarden, ontwikkelingen per gebied in plaats van kavel, te stimuleren.

Afsluiting

Met bovengenoemde voorstellen, dragen alle partijen gezamenlijk bij aan het realiseren van de woningbouw en wordt op deze manier een oplossing geboden voor de aanhoudende maatschappelijke crisis bij een blijvend tekort aan huisvesting. Door als gemeente in de verschillende rollen de juiste instrumenten in te zetten, met als doel het stimuleren van het bouwproces, kan een bijdrage worden geleverd aan meer betaalbare woningen voor de stad. Want elke betaalbare woning erbij, draagt bij aan het oplossen van de wooncrisis.