

Jaar 2018
Afdeling 1
Nummer 589
Datum indiening 30 mei 2018
Datum akkoord college van b&w van 3 juli 2018
Publicatiedatum 4 juli 2018

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Naoum Néhmé inzake de woonambitie in het coalitieakkoord.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragensteller:

Het nieuwe coalitieakkoord noemt een ambitie van de woningaanbouw van 7500 nieuw te bouwen woningen per jaar. Daarvan zouden 2500 moeten worden gebouwd in het segment sociale corporatiewoningen. 1670 woningen worden gebouwd als middenhuurwoning. Vervolgens wordt opgemerkt op p. 32: "Meer is niet mogelijk, omdat voor de bouw van 5.900 woningen dure huur, 12.500 woningen koop en 4.900 woningen voor jongeren en studenten al contracten gesloten zijn."

Het is daardoor onduidelijk wat nu de precieze aantallen woningen zijn dit het nieuwe college de komende jaren wenst te bouwen. De fractie van de VVD wil hier zo snel mogelijk helderheid over.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Naoum Néhmé, namens de fractie van de VVD, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

Inleidende beantwoording van het college:

Voor het college is de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt het belangrijkste uitgangspunt voor het woonbeleid de komende vier jaar. Daarvoor is verandering op de woningmarkt vereist. Amsterdam kent een groot tekort aan betaalbare huizen. De wachtlijsten zijn te lang, de huizenprijzen te hoog, woningen die vrijkomen schieten omhoog in huurprijs of koopsom, en te veel Amsterdammers zien zich genoodzaakt de stad te verlaten omdat ze geen geschikt huis kunnen vinden. De bouw van tienduizenden nieuwe huizen is nodig om te voldoen aan de behoefte aan woonruimte.

In de plannen van het college is 2025, het jaar dat Amsterdam 750 jaar bestaat, het ijkpunt om te bepalen wat voor stad we willen zijn: een stad met genoeg betaalbare woningen om een plek te bieden aan alle groepen Amsterdammers: jong en oud, arm en rijk, zelfstandig of kwetsbaar, startend op de woningmarkt of juist op zoek naar een andere, passende woning.

Het coalitieakkoord stelt daarom als doel om tot 2025 jaarlijks 7500 woningen te bouwen. In totaal gaat het om 52.500 nieuwe woningen tot 2025. Voor ongeveer tweederde van de bouwambitie tot 2025 zijn al gevorderde plannen, de zogenoemde planvoorraad. Van die huizen ligt in principe al vast in welke categorie (huur/koop, sociaal/middelduur/vrije sector) ze zullen vallen. Uit de prognoses blijkt dat een groot deel van die planvoorraad wordt ingevuld met dure huurwoningen en koophuizen.

Om de woningmarkt toch bereikbaar te houden voor alle groepen Amsterdammers, is het college van mening dat de nog beschikbare ruimte tot 2025 vooral moet worden ingevuld met de bouw van sociale en middeldure huurwoningen. De Amsterdammers die daarop zijn aangewezen, zijn ook de woningzoekenden die het meest in de knel zitten op de oververhitte Amsterdamse woningmarkt.

Het college is zich er van bewust dat er forse ambities liggen, en dat het zeker niet eenvoudig zal zijn om de gestelde opgave uit te voeren. Dat geldt niet alleen voor de gewenste bouwproductie van 7.500 woningen per jaar, maar ook voor de wens om de beschikbare ruimte voor nieuwbouw in te vullen met betaalbare woningen. Het college ziet bij het nastreven van deze ambities nu vier serieuze uitdagingen:

1. de beperkte beschikbaarheid van bouwkvavels;
2. de financiële draagkracht van de corporaties, die veel nieuwe woningen zullen moeten gaan bouwen;
3. de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van de nieuwe wijken;
4. het gezond houden van het vereveningsfonds zodat er ook in de toekomst gebouwd kan worden.

Het coalitieakkoord stelt dat in het Vereveningsfonds na 2021 ruimte moet zijn voor jaarlijks 5.000 nieuwe woningen. Om de bovengenoemde streefgetallen te halen is de bouw nodig van zeven jaar lang gemiddeld 7.500 woningen. Het doel is om na deze 7 jaar in het Vereveningsfonds ruimte te hebben voor de bouw van jaarlijks 5.000 woningen.

De bouwambities en deze uitdagingen zullen het stadsbestuur de komende jaren voor een aantal lastige dilemma's stellen.

Toch is er bewust voor gekozen om de lat hoog te leggen voor de komende zeven jaar, met een hoge bouwproductie van sociale huurwoningen en van woningen in het middeldure segment. Het is de overtuiging van het college dat de stad deze woningen nodig heeft en dat vooral moet worden ingezet op huizen voor Amsterdammers met een beperkt inkomen.

De komende maanden gaat het college aan de slag om de bouwambitie uit het coalitieakkoord om te zetten naar gemeentelijk beleid. Rond het einde van dit jaar komt het college daarover met een voordracht naar de raad.

Beantwoording van het college per vraag:

1. Hoeveel sociale corporatiewoningen gaat dit college per jaar bouwen?

Antwoord:

Het streven is om tot 2025 de start bouw van gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen door corporaties per jaar mogelijk te maken.

2. Hoeveel middenhuurwoningen gaat dit college per jaar bouwen? Welke tariefgroep hanteert dit college voor een middeldure huurwoning?

Antwoord

Het streven is om tot 2025 de start bouw van gemiddeld 1.670 middeldure huurwoningen per jaar mogelijk te maken.

Het college gaat ervan uit dat hier met tariefgroep wordt bedoeld "prijssegment". Middeldure huurwoningen woningen zijn woningen met een huur vanaf € 711 tot maximaal € 971 per maand (prijspeil 2017).

3. Hoeveel middeldure koopwoningen gaat dit college per jaar bouwen? Welke bandbreedte qua verkoopprijs hanteert dit college voor een middeldure koopwoning?

Antwoord:

Er is geen streefgetal voor middeldure koopwoningen opgenomen in het coalitieakkoord.

De bandbreedte voor de verkoopprijs van middeldure koopwoningen is genoemd in de Woonagenda 2025: vanaf € 152.000 tot € 249.000.

4. Hoeveel dure huurwoningen gaat dit college per jaar bouwen? Welke tariefgroep hanteert dit college voor een dure huurwoning?

Antwoord:

In het coalitieakkoord wordt verwezen naar de planvoorraad 2018 tot 2022 die circa 5.900 dure huurwoningen bevat.

Een dure huurwoning is een woning met een huur boven € 971 per maand.

5. Hoeveel dure koopwoningen gaat dit college per jaar bouwen? Welke bandbreedte qua verkoopprijs hanteert dit college voor een dure koopwoning?

Antwoord:

In het coalitieakkoord wordt verwezen naar de planvoorraad 2018 tot 2022 die circa 12.500 koopwoningen bevat.

Een dure koopwoning is een woning met een verkoopprijs vanaf € 249.000.

6. Als dit college 2500 sociale corporatiewoningen wil bouwen en 1670 middeldure huurwoningen, welke soorten woningen gaat dit college dan bouwen voor de resterende 3330 woningen?

Antwoord:

Dat zijn onder meer jongeren- en studentenwoningen in het sociale huursegment die niet door corporaties worden gebouwd, dure huurwoningen en koopwoningen.

7. **Is het college het met de VVD eens dat de cijfers in het coalitieakkoord, namelijk 2500 corporatiewoningen, 1670 middeldure huurwoningen en 5825 (5900 dure huurwoningen plus 12500 koopwoningen en 4900 studentenwoningen) reeds vastgelegde jaarlijkse woningbouwproductie optellen tot 9995 te bouwen woningen per jaar? Zo nee, waarom niet?**

Antwoord:

Het college heeft een andere rekensom gemaakt die uitgaat van een bouwproductie van gemiddeld 7.500 per jaar tot 2025. Een deel van deze woningen is opgenomen in het planaanbod waarover besluiten zijn genomen en waarvoor de segmenten al vaststaan. Deze plannen zijn dus onderdeel van de ambitie van het college en komen niet bovenop de gewenste bouwproductiecijfers.

De plancapaciteit waarvoor (nog) geen programma is vastgesteld, zal zo veel mogelijk worden benut voor de bouw van sociale huurwoningen en middeldure woningen.

De ervaring leert dat de slagingskans van start bouw van planaanbod in het eerste jaar rond de 50% ligt waardoor een deel van het planaanbod doorschuift naar latere jaren. Het zijn harde plannen dat wil zeggen dat de plannen niet vervallen als er vertraging optreedt.

8. **Indien de productie van 9995 woningen per jaar klopt, hoe verklaart het college het verschil met het in het akkoord genoemde totaal van 7500 woningen per jaar?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 7.

9. **Is het college van mening dat een woningbouwproductie van 9995 woningen per jaar realistisch is? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?**

Antwoord:

Zoals gesteld in de inleiding is het streven om gemiddeld 7.500 woningen per jaar in aanbouw te nemen zeer ambitieus. Ook betekent deze ambitie dat snel nieuw planaanbod moet worden gecreëerd om meerdere jaren een forse productie mogelijk te maken. De geschiedenis leert dat zo'n hoge bouwambitie niet eerder meerjarig is gerealiseerd. Het college vindt een bouwambitie van 9.995 woningen per jaar daarom niet realistisch.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

W.G.H.M. Rutten, wnd. secretaris

J.J. van Aartsen, wnd. burgemeester

onmogelijk te maken, dan vereist dat een waterdichte juridische onderbouwing. Daarmee is de wethouder druk doende. Werken met een mystery guest is ingewikkeld, met name omdat die zich moet melden bij de deur. Maar er wordt gewerkt aan een experiment.

De **VOORZITTER** concludeert dat hiermee dit punt voldoende is besproken.

18.

Aanvullende schriftelijke vragen van lid Naoum Néhmé d.d. 5 juli 2018 inzake woonambitie Nr. BD2018-011806

De heer **VAN SCHIJNDEL** zou het hele college willen aansporen binnen vier weken voor beantwoording te zorgen. Soms laat die beantwoording echt veel en veel te lang op zich wachten.

Wethouder **IVENS** wijst op de regel van beantwoording binnen vier weken en anders komt er een uitstelbriefje. Soms is die beantwoording echt heel complex.

De heer **VAN DEN HEUVEL** wijst op onbeantwoorde vragen uit juni. Er is geen uitstelmelding gekomen.

Mevrouw **NAOUM NÉHMÉ** heeft evenmin een uitstelbriefje gekregen over haar schriftelijke vragen inzake de woonambitie. De vragen gaan gewoon over cijfers die in het collegeakkoord staan. Dat is echt niet complex. De woningmarkt is toch echt de belangrijkste zorg van Amsterdammers.

Wethouder **IVENS** maakt zich eveneens zorgen over die woningmarkt en juist daarom wil hij zorgvuldigheid betrachten. Vaker lukt tijdige beantwoording niet rond het reces. Hij krijgt graag nogmaals door om welke onbeantwoorde vragen het gaat.

De **VOORZITTER** concludeert dat hiermee dit punt voldoende is besproken.

19.

Afschrift van een brief van een burger, gericht aan het klantcontactcentrum, WoningNet Nr. BD2018-011785

De **VOORZITTER** concludeert dat mevrouw Van Soest inmiddels is vertrokken en dat de andere commissieleden geen vragen hebben. Daarmee is dit punt afgedaan.

Sluiting

De **VOORZITTER** licht nog toe dat het verslag van de vorige vergadering aanstaande vrijdag naar de commissie komt. De volgende vergadering vindt plaats op 16 oktober. Ze bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit deze vergadering om 12.35 uur.