

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Geachte commissieleden,

Op 25 oktober 2023 heb ik toegezegd (23bb007219) u te informeren over de aanpak en de lessen die we kunnen leren uit de bouwproductie in de G4-gemeenten. De grote gemeenten in Nederland zijn een belangrijke motor voor het realiseren van voldoende woningen in Nederland. Enerzijds via het realiseren van veel extra woningen binnen hun eigen gemeentegrenzen, anderzijds vanuit hun trekkende rol in de regionale woondeals en de daarbij behorende regionale samenwerking.

Met behulp van open data van het CBS kunnen we de bouwproductie cijfers van de grote steden analyseren. De CBS gegevens over de woningvoorraad worden maandelijks bijgewerkt op basis van veranderingen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit geeft een goed historisch beeld van de ontwikkeling per stad. Een analyse is bijgevoegd in bijlage 1.

Belangrijk aandachtspunt bij interpretatie van cijfers is, dat het CBS rapporteert over opgeleverde woningen in een bepaalde periode, terwijl onze gemeentelijke bouwtarget de startbouw in een bepaalde periode betreft. Veel van onze binnenstedelijke projecten hebben een bouwduur van meer dan twee jaar. Een stijging in de bouwproductie cijfers vanuit de target, komt daarom met vertraging terug in CBS nieuwbouwcijfers.

De opgave per stad is anders:

Voordat we inzoomen op de verschillende aanpakken kijken we graag naar de opgave per stad. Deze opgaven zijn gedefinieerd in woonvisies en opgenomen in regionale woondeals. Daarbij zetten de steden in op de volgende aantallen en segmentering.

	Inzet woningen per jaar	Programmeringsdoel
Amsterdam	7.500	40% sociaal, 40% midden, 20% vrije sector
Den Haag*	4.000	30% sociaal, 50% midden, 20% vrije sector
Utrecht**	3.000	40% sociaal, 35% midden, 25% vrije sector
Rotterdam***	3.500-4.000	20% sociaal, 35% midden, 45% vrije sector

* In het Central Innovation District van den Haag, geldt 40% midden-categorie

** Programmering in Utrecht geldt voor projecten > 100 woningen

*** Vanaf 2026 is het uitgangspunt 25% sociaal, 40% midden en 35% vrije sector



Relatief is de benodigde groei-opgave van de voorraad per stad daarmee ook verschillend. Omdat de doelstellingen verschillen kunnen de cijfers niet enkel kwantitatief worden vergeleken.

	Omvang voorraad medio 2024	Beleidsmatige Productie doel	Relatieve bijdrage aan bruto groei per jaar
Amsterdam	483.900	7.500	1,5%
Den Haag	273.000	4.000	1,5%
Utrecht	167.900	3.000	1,8%
Rotterdam	326.300	3.500 -4.000	1,1% - 1,2%

Samenwerking:

De voortgang en versnellingsaanpakken van de bouwproductie in de steden wordt tussen de verantwoordelijke wethouders van de G4 gemeenten, periodiek besproken tijdens een speciaal hiervoor georganiseerde bestuurlijke afstemming. Als gevolg van de terugvallende bouwresultaten in de verschillende steden is onlangs besloten om de samenwerking ook op ambtelijk niveau verder te optimaliseren. Een periodieke afstemming tussen de bouwregisseurs van de gemeenten wordt vanaf het derde kwartaal 2024 ingepland.

Op dit moment ervaren de grote gemeenten een terugval in de bouwproductie cijfers. De gewenste doelstellingen staan vrijwel overal onder druk. De oorzaken hiervoor komen overeen met de oorzaken, zoals ook in Rotterdam bekend zijn. Als belangrijkste twee oorzaken worden genoemd:

- Marktomstandigheden zijn slecht; stijgende kosten, gebrek aan personeel, hoge rente en afnemend vertrouwen.
- Beleggers zijn terughoudend in verband met de hoge rente, de ingevoerde Wet Betaalbare Huur.

Om de productie op gang te houden hebben de overige G4-gemeenten, net zoals Rotterdam, verschillende maatregelen ingezet.

Hierbij een overzicht van de maatregelen per stad.

Amsterdam

Amsterdam heeft de volgende maatregelen genomen:

1. Doorbouwakkoord getekend met marktpartijen en corporaties in september 2023
2. Eind 2023 "samen werken aan de volkshuisvesting" met corporaties en koepelorganisaties getekend. Ambitie 1.900-2.500 woningen sociaal per jaar door corporaties.
3. Traject "Gewoon Goed" gestart: vergroten van de haalbaarheid van woningbouwprojecten, zonder door een kwalitatieve ondergrens te zakken die voor een goede en complete stad vereist is.
4. Tekorten op grondexploitaties worden verrekend middels het Vereveningsfonds.
5. Een aantal tijdelijke maatregelen ingevoerd:



- Transformatie Impuls: een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten (ten behoeve van stimulering betaalbare woningbouw)
- Matigen CPI-indexering op grondprijzafspraken tot max 5% per jaar
- Eenmalig herijken grondprijzafspraken, vlak voor erfpachttuitgifte

Den Haag

Den Haag heeft de volgende maatregelen genomen:

1. Doorbouwverbond gesloten met marktpartijen en corporaties in juni 2023
2. De 'Impuls voor betaalbare woningen, sociale huur en starterswoningen' van € 50 mln.
3. Nieuwbouw- en projecten overleggen corporaties
4. Haagse Tafel Wonen (die o.a. concrete versnellingsvoorstellen doet)
5. Lobby voor projectsteun voor corporaties in Haaglanden
6. Regionale samenwerking, o.a. regionale versnellingstafel (ook i.h.k.v de RRA woningbouw), steunverklaring Bouwstroom project van corporaties

Utrecht

Utrecht heeft de volgende maatregelen genomen:

1. Introductie van de Utrechtse aanpak;
 - Hierbij kan er afgeweken worden van bestaand beleid zodat businesscase weer haalbaar worden.
 - Is gebaseerd op maatwerk, wederkerigheid en transparantie.
 - Gericht op betaalbare woningbouw en z.s.m. starten met bouwen.
 - Ieder kwartaal worden er voorstellen gedaan voor een aantal projecten richting Raad. Ook op beperkte schaal financiële ondersteuning
2. Prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties (idem als Rotterdam)
3. Subsidies Provincie Utrecht

Rotterdam

Rotterdam heeft de volgende maatregelen genomen:

1. Doorbouwakkoord met marktpartijen en corporaties gesloten juni 2023
2. Doorbouwfonds t.b.v. doorbouwen en meer betaalbaarheid van € 50 mln.
3. Start Bouw Regeling Rotterdam (SBR) t.b.v. middensegment
4. Aanvraag en inzet subsidies Provincie Zuid Holland en landelijke middelen Woningbouwimpuls.
5. Prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties
6. Versnellingstafel ter ondersteuning van een continue bouwstroom
7. Aankondiging van maatregelen in de Woonvisie, zoals verkenning van een Rotterdamse Bouwwet.

Samenvattend: de verschillende maatregelen die de G4-gemeenten hebben genomen zijn vergelijkbaar; afspraken met marktpartijen en corporaties, financiële impulsen voor betaalbare woningen en meer ruimte voor maatwerk. We blijven ons vanuit Rotterdam en samen met de andere grote steden maximaal inzetten om kennis en ervaringen te delen, knelpunten te agenderen, en waar mogelijk gezamenlijk oplossingen te bedenken.



Hiermee hoop ik u voldoende geïnformeerd te hebben en stel ik u voor om toezegging 23bb007219 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen