

# Doorbouwakkoord Amsterdam 2023



amsterdamse  
federatie van  
woningcorporaties

**Anne-Jo Visser**  
Directeur



**Martin Eman**  
Voorzitter afdeling Amsterdam



**Judith Norbart-ten Hoor**  
Directeur

**NEPRDM**

**Desirée Uitzetter**  
Voorzitter

**VASTGOED  
BELANG**

**Martijn Winnen**  
Voorzitter regio noord west

**×** Gemeente  
**×** Amsterdam  
**×**

**Reinier van Dantzig**  
Wethouder Woningbouw en Stedelijke  
Ontwikkeling



# Gemeente Amsterdam

## Doorbouwakkoord Amsterdam 2023

Amsterdam staat voor vele opgaven waarvan de wooncrisis en daarmee de woningbouwopgave een zeer urgente is. Zeker omdat een vast en veilig onderkomen één van de meest basale levensbehoeften is. De inzet van dit Doorbouwakkoord is om op korte termijn te blijven doorbouwen en op de lange termijn structureel een bijdrage te leveren aan de toekomst van Amsterdam. Dit in gezamenlijkheid met de gemeente Amsterdam en al haar partners: woningcorporaties, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, investeerders en overige partijen die structureel betrokken zijn en willen blijven bij de woningbouwopgave in Amsterdam.

Iedere ondertekenaar onderschrijft de urgentie om op korte termijn te blijven doorbouwen in de gemeente Amsterdam en in de toekomst hier ook een bijdrage aan te leveren. Elke ondertekenaar is bereid vanuit de eigen expertise en rol maximale inzet te leveren, in samenwerking met elkaar, en mee te werken aan het waarmaken van de zeven punten in dit akkoord.

- 1. Wij streven naar het realiseren van een betaalbare, duurzame en inclusieve stad Amsterdam.**
- 2. Wij zien de woningbouwopgave voor Amsterdam de komende jaren als volgt;**
  - a. we zetten in om gemiddeld jaarlijks 7.500 woningen te realiseren waarbij we erkennen dat het de komende jaren zeer uitdagend is dit te halen;
  - b. we richten onze focus op de realisatie van de huidige planvoorraad en lopende projecten maar zorgen ook dat we op de (midden) lange termijn voldoende plancapaciteit en nieuwe projecten voorbereiden, mede via het Woningbouwplan 2022- 2028 en de Ontwikkelstrategie, om de hoge ambitie langjarig voort te zetten en te realiseren;
  - c. het gemeentelijke programmatische uitgangspunt is 40-40-20 en waar mogelijk of noodzakelijk kan maatwerk worden toegepast op projectniveau;
  - d. kansen benutten in de bestaande voorraad voor het toevoegen van woningen.
- 3. Ondanks de onzekere en uitdagende omstandigheden rondom woningbouw zetten wij ons gezamenlijk in om door te blijven bouwen;**
  - a. door ons gezamenlijk in te spannen om zoveel mogelijk woningprojecten doorgang te laten vinden;
  - b. door vroegtijdig te communiceren over de haalbaarheid van woningbouwprojecten;
  - c. door het geven van transparantie van allen betrokkenen rondom businesscases en dit in openheid met partners te bespreken;
  - d. door gezamenlijk naar oplossingen te zoeken naar het haalbaar maken en houden van de businesscases.
- 4. Wij zetten in op kwaliteit vanuit de gedachte gewoon goed is goed genoeg, dat wil zeggen:**
  - a. alle partijen streven uiteraard naar goede kwaliteit naar wat momenteel haalbaar is binnen de beperkte financiële ruimte. Zonder hierbij door een kwalitatieve ondergrens te zakken die voor een goede en complete stad vereist is;
  - b. we voorkomen dat plannen onuitvoerbaar of onbetaalbaar worden door stapeling van eisen, ambities en wensen;
  - c. we zetten innovatiekracht en innovatieve oplossingen in om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te borgen en dát tegen lagere kosten.
- 5. Wij zetten gezamenlijk in om projecten financieel haalbaar te maken door onder andere;**
  - a. te verkennen of (tijdelijke) maatregelen in de grondprijssfeer effectief, uitvoerbaar en betaalbaar zijn. Onder meer wordt onderzocht
    - 1) op welke wijze we als tijdelijke maatregel overeengekomen grondprijzen kunnen actualiseren vlak voor de start van de transformatie,
    - 2) hoe grondprijzen bij transformatieprojecten korter voor de erfpachtwijziging kunnen worden afgegeven en
    - 3) of er een meer marktconforme indexatie van de grondprijzen kan worden gehanteerd, die meer recht doet aan ontwikkelingen (en dan in plaats komt van de CPI);
  - b. de marktpartijen en corporaties werken met reële rendement en risico percentages die passen bij de huidige marktomstandigheden;
  - c. rekening te houden met voldoende investeringscapaciteit bij de corporaties;
  - d. kijken naar de mogelijkheden voor het faseren van (deel)projecten en de betaaltermijnen.
- 6. Wij zetten erop in de planprocessen zo kort mogelijk te houden en waar mogelijk te versimpelen en te versnellen door;**
  - a. zo vroeg mogelijk in het planproces duidelijke afspraken en integrale planningen te maken en deze zorgvuldig te bewaken;
  - b. gedurende het planproces de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, gezamenlijk op te trekken en waar mogelijk onderdelen gelijktijdig uit te voeren;
  - c. snel in te grijpen en waar nodig te escaleren bij vertragingen of problemen om gezamenlijk tot een oplossing te komen;
  - d. oog te houden voor elkaar en de onderlinge relaties, ook bij verschil van inzicht.
- 7. Omdat we gezamenlijk de woningbouwopgave moeten realiseren blijven we inzetten op een goede en nauwe samenwerking door;**
  - a. structurele overleggen op ambtelijk en bestuurlijk niveau met de marktpartijen, corporaties en koepelorganisaties;
  - b. elkaar tijdig te blijven informeren over nieuwe uitdagingen, ontwikkelingen en oplossingen;
  - c. gezamenlijk in te zetten om mogelijke knelpunten rondom nutsvoorziening te voorkomen en waar nodig op te lossen;
  - d. gezamenlijk te blijven optrekken in de lobby richting het Rijk om aandacht en middelen beschikbaar te stellen om de woningbouwproductie gaande te houden.

Met dit doorbouwakkoord zijn wij ervan overtuigd dat wij gezamenlijk ons uiterste best blijven doen om ons steentje bij te dragen aan de woningbouwopgave van Amsterdam, de regio en het land.