

**Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**

## 3094

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat Amsterdam een bouwstop doorvoert in belangrijke groeigebieden* (ingezonden 23 maart 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 8 juni 2021). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020–2021, nr. 2323).

Vraag 1

Kent u het bericht «Bouwstop belangrijke groeigebieden Amsterdam»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja, dit is mij bekend.

Vraag 2

Deelt u de mening dat de bouw niet moet worden stilgelegd, maar juist omhoog moet om het woningtekort aan te pakken?

Antwoord 2

Van de gemeente Amsterdam begrijp ik dat er op dit moment terughoudend wordt omgegaan met nieuwe initiatieven. Er is dan ook geen sprake van dat al bekende woningbouwprojecten worden gestopt. Door projecten in de tijd te faseren kan er een continue bouwstroom worden gecreëerd.

Vraag 3

Hoeveel woningen worden naar verwachting niet gebouwd door de aangekondigde bouwstop?

Antwoord 3

De vermindering van het aantal nieuwe initiatieven heeft geen invloed op projecten die in de plancapaciteit zijn opgenomen van de Metropoolregio Amsterdam en waaraan ook al gewerkt wordt. Zowel de gemeente Amsterdam als de Metropoolregio hebben aangegeven de hoge ambities ten aanzien van de bouwproductie en het uitvoeren van voorgenomen plannen voort te zetten.

<sup>1</sup> BNR.nl, 22 maart 2021 (<https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10435909/bouwstop-belangrijke-groeigebieden-amsterdam>)

#### Vraag 4

Wat is het gevolg van de aangekondigde bouwstop voor de plancapaciteit in de metropoolregio Amsterdam? In hoeverre slaan deze gevolgen neer in de periode tot 2025 en in hoeverre in de periode tot 2030?

#### Antwoord 4

Het woningtekort in Nederland is groot, ook in de Metropoolregio Amsterdam. De urgentie om voldoende projecten en woningen te kunnen realiseren zie ik terug in mijn gesprekken ook in de metropoolregio. De beschikbare plancapaciteit zachte en harde bouwplannen binnen de Metropoolregio is ruim voldoende ten opzichte van de netto bouwopgave.

#### Vraag 5

Klopt het dat de metropoolregio Amsterdam in 2020 het grootste berekende woningtekort had? Wat is het actuele woningtekort in de metropoolregio Amsterdam

#### Antwoord 5

Zoals bij de beantwoording van vraag 2 aangegeven worden er geen lopende projecten geraakt door het besluit van de gemeente Amsterdam. De afspraken die ik heb gemaakt met de gemeente en Metropoolregio Amsterdam zijn uitgangspunt voor de uitvoering.

#### Vraag 6

Welke al lopende projecten worden door de bouwstop geraakt? Hoeveel woningen zouden in die projecten worden gebouwd?

#### Antwoord 6

Voor zover mij bekend worden er geen statistieken bijgehouden van grondprijzen die gemeenten hanteren. In het grondprijnsbeleid van gemeenten wordt over het algemeen wel aangegeven welke methodieken worden gehanteerd voor het bepalen van de grondprijs. Het gaat dan meestal om de (genormeerde) residuele methode, comparatieve methode en/of de taxatie-methode. Dit blijkt uit de benchmark die de Stec Groep<sup>2</sup> heeft uitgevoerd. De hoogte van de grondprijzen is niet openbaar. Grondprijzen worden per locatie bepaald en zijn dikwijls een uitkomst van een onderhandeling met een marktpartij. Openbaar maken van de grondprijs zou de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden. De gemeente is bij het overeenkomen van een grondprijs overigens gehouden aan de staatssteunregels. Als een gemeente wel inzicht geeft in de hoogte van de grondprijs gaat het over het algemeen over een indicatie of bandbreedte van de gehanteerde grondprijzen in de gemeente of om vaste prijzen, bijvoorbeeld voor sociale woningbouw. In de gemeente Amsterdam worden de grondprijzen in de regel residueel bepaald. De grondwaarde is het resultaat van het verschil tussen de opbrengsten en de (her)bouwkosten. De stijgende marktwaarden hebben een sterke invloed op de grondprijzen. Daarbij zijn verschillen zichtbaar tussen de stadsdelen.

#### Vraag 7

Hoe hebben de grondprijzen voor woningbouw zich de afgelopen vijf jaar ontwikkeld in Amsterdam en in heel Nederland?

#### Antwoord 7

Het klopt dat de gemeente Amsterdam voor de projecten Sloterdijk I-Zuid (3713 woningen) en IJburg fase 2 (4147 woningen) een bijdrage uit de Woningbouwimpuls heeft ontvangen. Bij de schriftelijke beantwoording van de Kamervragen over het artikel «woningbouwimpuls zorgt voor bijna 45.000 nieuwbouwwoningen»<sup>3</sup> en de aangenomen motie-Koerhuis c.s. heb ik u hierover geïnformeerd. De bijdrage voor de locatie Sloterdijk I-Zuid bedraagt € 13.121.137 en voor IJburg 2<sup>o</sup> fase een bedrag van € 19.783.795.

<sup>2</sup> <https://stec.nl/wp-content/uploads/2020/01/Stec-Groep-Benchmark-gemeentelijke-grondprijzen-2019-2020.pdf>

<sup>3</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020–2021, nr. 2301

Vraag 8

Klopt het dat Amsterdam sinds 2020 een bijdrage voor ruim 7.800 woningen heeft gekregen uit de Woningbouwimpuls? Welk projecten betrof dit precies en welk bedrag was hiermee gemoeid?

Antwoord 8

Het besluit van de gemeente Amsterdam betreft geen lopende projecten. Dat geldt ook voor de hiervoor genoemde projecten waarvoor een Rijksbijdrage is toegekend.

Vraag 9

Welke gevolgen heeft de bouwstop van Amsterdam voor de investeringen waar het Rijk mede aan heeft bijgedragen?

Antwoord 9

De afspraken die in de Woondeal zijn gemaakt vormen het uitgangspunt voor de woningbouwopgave in Metropoolregio. De aangekondigde bouwstop heeft geen invloed op de lopende projecten en met name de projecten die in het kader van versnelling van de woningbouwopgave plaatsvinden.

Vraag 10

Hoe verhoudt de aangekondigde bouwstop zich tot de afspraken die u met de metropoolregio Amsterdam heeft gemaakt in de woondeal?

Antwoord 10

In mijn gesprekken in de regio en met provincies benadruk ik de woningbouwopgave waar we met zijn allen voor staan. Dat betekent dat er ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar moet zijn en dat ik in gesprek ga over het wegnemen van eventuele knelpunten die de voortgang van de bouw in de weg staan. Bij deze gesprekken is ook de gemeente Amsterdam aanwezig. Daarom is een gesprek met de gemeente Amsterdam naar aanleiding van het bericht op dit moment niet nodig.