



College van B&W

Uw contact W. Pije

T (020) 540 42 04

F (020) 540 45 59

w.pije@amstelveen.nl

AAN
de gemeenteraad Amstelveen

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

*Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum
van deze brief*

Datum 28 februari 2023
Ons kenmerk Z23-016055

Betreft Woondeal MRA 2023

Geachte raad,

In 2019 is er op een MRA-niveau een Woondeal gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het versnellen van de woningbouwopgave en de daarvoor benodigde randvoorwaarden. Ook is er tussen de AM-gemeenten in 2021 een Woonakkoord gesloten. In het licht van een aanhoudend hoge woondruk is het van belang om deze overeenkomsten te actualiseren. Zeker nu de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) een aantal nationale woonprogramma's heeft aangekondigd, die op regionaal en lokaal niveau uitgewerkt dienen te worden. Om hier actief over mee te blijven praten en beslissen is het belangrijk dat Amstelveen de Woondeal MRA 2023 ondertekent.

Aanleiding Woondeal 2023

De Nederlandse woningvoorraad kent verschillende uitdagingen: schaarste, oplopende woonkosten, een urgente duurzaamheidsopgave, en de noodzaak van een passend aanbod voor een vergrijzende samenleving. In 2022 heeft de minister van VRO enkele programma's aangekondigd om deze zaken aan te pakken. Er is ook een Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in voorbereiding, die deze plannen wettelijk zal verankeren. De Woondeal MRA 2023 is een eerste stap om de landelijke initiatieven te vertalen naar een regionale en lokale context – de bestuurslaag die de bouwopgave uiteindelijk in de praktijk zal moeten brengen.

Inhoud Woondeal 2023

In aanloop van de Woondeal MRA 2023 zijn er intensieve gesprekken gevoerd tussen het Rijk, de provincie Noord-Holland en de deelnemende gemeenten. De tekst waar wij onze handtekening onder zetten is de neerslag van deze overleggen.

In heel Nederland is er een tekort aan woningen, maar in de MRA-regio is dit nog wat uitgesprokener. Amstelveen staat op de top van deze piramide; wij hebben de hoogste woondruk van Nederland. De Woondeal schetst deze context, beschrijft welke opgave er ligt en benoemt de partijen die dit samen gaan oplossen. Om deze grote bouwopgave te realiseren worden er verschillende versnellingsmechanismes aangeboden, waaronder een flexibele inzet van ambtelijke capaciteit, de prioritering van de projecten met de grootste



slaagkans en bouwcapaciteit, en de eventuele toekenning van subsidie, zoals WBI of MIRT-gelden

Het woningtekort drukt vooral zwaar op de middeninkomens. De kloof tussen huren in de sociale en de vrije sector wordt steeds groter, en het aanbod aan betaalbare koopwoningen is afgenomen. Een van de belangrijkste speerpunten van de Woondeal is daarom ook dat tweederde van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden. De overlegstructuren van de Woondeal maken het mogelijk om effectief te reageren als de financiële haalbaarheid van dit doel in het geding komt.

Woningbouw kan niet ontwikkeld worden in een vacuüm. Nieuwe inwoners moeten hun kinderen naar een goede school kunnen sturen, werk vinden en ernaartoe reizen, met plezier in hun tuin of balkon kunnen zitten en eventueel hun elektrische auto opladen. Het slagen van de bouwopgave hangt daarom ook af van enkele cruciale randvoorwaarden: elektriciteitsnetwerken, stikstof, geluid, betaalbaarheid, mobiliteit, focus op de uitvoering, en verduurzaming. Om de juiste voorwaarden te scheppen voor de gewenste woningbouw moet er dus intensief worden samengewerkt tussen de verschillende ministeries en bestuurslagen. De Woondeal benadrukt dit en maakt plannen voor de uitvoering.

De Woondeal en het Amstelveense woningbouwbeleid

De Woondeal komt overeen met de woondoelen zoals ze zijn overeengekomen in het coalitieakkoord van 2022 en de Woonagenda. Denk hierbij aan de nadruk op woningen voor de middeninkomens (zowel huur als koop), een verdere verduurzaming van de woningvoorraad, en een grote aandacht voor de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen.

De nadruk op tweederde betaalbare nieuwbouw is een doel dat zowel in het coalitieakkoord als in de Woondeal terugkomt. Wel wordt er in de Woondeal gevraagd dat de gemeente streeft naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Met een huidige percentage van 23% corporatie sociale huur, 4% particuliere sociale huur (flink afgenomen in de laatste jaren), en een norm van 20% voor nieuwe bouwprojecten is dit doel niet evident in Amstelveen. Daarom is er voor Amstelveen een uitzondering gemaakt. De Woondeal vermeldt dat wij hier alleen aan kunnen voldoen als Kronenburg gerealiseerd kan worden. Door de toevoeging van een groot aantal studentenwoningen, komt Amstelveen namelijk in de buurt van het streefpercentage.

De Woondeal en het lokaal beleid verschillen ook in hun definities van 'betaalbaarheid'. In Amstelveen liggen de grenzen voor zowel middenhuur en betaalbare koop hoger. Er wordt in de Woondeal wel erkend dat de lokale context enige flexibiliteit noodzakelijk maakt. Wij blijven in gesprek met de MRA en de provincie Noord-Holland om ervoor te zorgen dat de prijspeilen aansluiten bij het gemeentelijke beleid en passen bij de gewenste, toekomstige bouwprojecten.

De Woondeal MRA 2023 vormt ook een van de bouwstenen van de Woonagenda. Deze zal in de komende periode nader worden uitgewerkt, in samenwerking met o.a. de gemeenteraad.

Ondertekenen Woondeal

De ondertekening van de Woondeal vindt plaats op 15 maart. De wethouder Wonen en Volkshuisvesting zal namen het college van B en W zijn handtekening onder het document zetten. Elke MRA-gemeente stuurt zijn eigen afgevaardigde en ook de Gedeputeerden Wonen en de Minister van VRO zijn aanwezig.



Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Bijlagen 1. Concept Woondeal MRA 2023