

Amstelveen, 8 maart 2023

Betreft: Schriftelijke vragen van GroenLinks aan het college van B&W van de gemeente Amstelveen over de Amstelveense interpretatie van de Woondeal MRA 2023.

Geacht college,

Op 28 februari 2023 schreef u aan ons een aankondiging dat Amstelveen van plan is om op 15 maart de actualisatie van de Woondeal MRA 2023 te ondertekenen. In deze woondeal worden onder andere afspraken gemaakt tussen verschillende bestuursorganen over verantwoordelijkheden van gemeenten om bij te dragen aan de realisatie van betaalbare woningen. Alle gemeenten worden gevraagd om zich te committeren aan de bouw van minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 40% in het middensegment. In uw brief lezen we wat u hieronder verstaat in de Amstelveense situatie. De huidige plannen van dit college (het coalitieakkoord en de nu geldende woonagenda 2020-2023) voldoen nog niet aan deze normen. Wij willen enkele kanttekeningen plaatsen bij de uitzonderingsposities van Amstelveen ten opzichte van de regio, die u in uw brief Amstelveen toekent. Een en ander wekt op ons de indruk dat met de uitzonderingsposities de kern van de hele actualisatie van de Woondeal onderuit wordt gehaald.

Wij hebben hierover de volgende vragen:

1. U stelt dat voor de 30% norm een uitzondering wordt gemaakt voor Amstelveen indien de ontwikkeling van Kronenburg niet door gaat.
 - a. Op pagina 23 in de conceptversie van de actualisatie Woondeal MRA 2023 staat dat Amstelveen aangeeft deze locatie nodig te hebben om aan de 30% norm te voldoen. Kunt u aangeven waar in de conceptversie volgens het college de argumentatie is weergegeven dat Amstelveen deze uitzonderingspositie mag innemen?
 - b. Waar baseert het college deze uitzonderingspositie op? En waar baseert het college de redenering op dat het onmogelijk wordt om de 30% norm te halen als Kronenburg niet doorgaat? Kunt u dit onderbouwen?
 - c. Zijn er andere gemeenten die ook een vergelijkbare uitzonderingspositie hebben gekregen? Waar zijn die te vinden?
 - d. In de Woondeal wordt gesteld dat gemeente die nu niet voldoen aan minimaal 30% sociaal, betekenisvolle stappen moeten zetten om hiernaartoe te groeien. Amstelveen zit sinds 2021 met 27% onder deze norm (met de prognose dat dit in de komende jaren verder zakt naar 23%). Betekent dit dat als de ontwikkeling van Kronenburg definitief van tafel is, Amstelveen niet extra zal inzetten op de realisatie van een voor de actualisatie Woondeal voldoende aantal sociale huurwoningen op andere locaties binnen onze gemeente?
2. U stelt dat het toevoegen van studentenwoningen in Amstelveen ons dichterbij het percentage van 30% sociale huur brengt.
 - a. Zijn in het huidige percentage sociale huurwoningen van Amstelveen (27%, waarvan 23% corporatie en 4% particulier) de daar de nu al aanwezige 3000+ studentenwoningen op Uilenstede meegenomen?
 - b. Bent u het ermee eens dat het toevoegen van studentenwoningen niet helpt tegen het grote tekort van reguliere sociale huurwoningen in Amstelveen? En dat hiermee de gemiddelde wachttijd voor de reguliere woningzoekende niet korter zal worden dan de 17 jaar die het nu is?
 - c. Simpelweg doordat Uilenstede toevallig in Amstelveen gelegen is, zal een en ander betekenen dat er voor de rest van Amstelveen nauwelijks meer sociale huurwoningen gerealiseerd hoeven te worden.

Vindt u het in dat licht gerechtvaardigd om studentenwoningen mee te laten tellen in het totaal sociale huurwoningen?

Hoe schat u het risico in dat dit leidt tot een scheve verhouding in de wijken?

- d. In de concept Woondeal MRA 2023 staat dat de 'plancapaciteit sociaal' 2624 woningen is (blz. 30). Waarvan dus ± 2500 studentenwoningen en long stay hoteloplossingen op kronenburg. Kunnen we hieruit opmaken dat de plancapaciteit voor reguliere sociale woningen maar ± 124 is (dat is 2% in plaats van de 30% norm)?

3. U stelt dat het gerechtvaardigd is dat de definities van betaalbaarheid in Amstelveen een stuk hoger liggen dan de gangbare definities in de MRA. Andere partners lijken het hierover niet met u eens te zijn.

	Definitie Amstelveen (prijspeil 2022)	Gangbare definitie MRA (prijspeil 2023)
Sociale huurwoningen	max €808,06 per maand (2023)	max €808,06 per maand
Middel laag huur	max €977,- per maand	max €1000,- per maand
Middel hoog huur	max €1194,- per maand	
Middel laag koop	max €377.000,-	max €355.000,-
Middel hoog koop	max €468.00,-	

- a. Hoe kan het dat het prijsniveau van middeldure woningen in Amstelveen zoveel hoger ligt dan gangbaar is in de regio? Waar baseert Amstelveen zijn prijsniveaus op?
- b. De gangbare prijsniveaus van middeldure woningen (zoals in de woondeal MRA) worden bepaald door de hoogte van middeninkomens. Aangezien het prijsniveau in Amstelveen hoger ligt, lijken deze woning moeilijker bereikbaar voor mensen met een middeninkomen. Is er in Amstelveen dus minder ruimte voor mensen met een middeninkomen dan in de rest van de regio?
- c. Waarom zou Amstelveen volgens u een uitzonderingspositie (om minder betaalbare woningen te realiseren) verdienen ten opzichte van de rest van de regio? Zijn er andere gemeenten die een zelfde soort uitzonderingspositie ambiëren?
- d. U geeft in uw brief aan dat u in gesprek bent met de MRA partners en de provincie over deze prijsniveaus. Wanneer verwacht u ons hier meer over te kunnen melden?
- e. Mocht Amstelveen geen uitzonderingspositie krijgen en wel moeten voldoen aan de normen van de gangbare definities van betaalbare woningen. Wat zijn de gevolgen dan voor het Amstelveense woningbouwbeleid?
4. Als laatste nog een aantal algemene vragen over de Amstelveense houding ten opzichte van de actualisatie Woondeal.
- a. In hoeverre onderschrijft het college het belang dat de wooncrisis in regionaal verband moet worden aangepakt, waarbij elke gemeente zijn verantwoordelijkheid moet pakken om bij te dragen aan de realisatie van betaalbare woningen, sociaal en middelduur? Neemt Amstelveen deze verantwoordelijkheid?
- b. De schijn wordt doormiddel van uw brief gewekt dat Amstelveen een aantal constructies heeft gevonden om onder deze regionale afspraken uit te komen. Heeft het college de oprechte intentie om aan alle voorwaarden van de woondeal te voldoen?
- c. Hoe verantwoord is het om een deal te tekenen wetende dat het zeer onzeker is of Amstelveen hieraan kan voldoen? (wetende dat realisatie van de grootste ontwikkellocatie in Amstelveen onzeker is, studentenwoningen eigenlijk niet meetellen en we waarschijnlijk geen andere normen mogen hanteren). Wat voor meerwaarde heeft het om alsnog te tekenen ook al wordt er bij voorbaat om de kern

van de deal heen gedraaid? En zitten er consequenties aan als Amstelveen niet voldoet aan de afspraken uit de woondeal?

- d. Zijn de andere ondertekenaars (gemeenten, provincies, ministerie) op de hoogte van deze interpretatie van de woondeal en de zelf toegekende uitzonderingsposities van Amstelveen? Hoe wordt er door de regio tegen Amstelveen aan gekeken op dit gebied?

Gert Jan Slump

Patrick Adriaans

Arjen Siegmann

Gonnie van Rietschoten

Henk Stoffels

GroenLinks Amstelveen

SP

CDA

AVA

CU Amstelveen