



MEMO RAAD

Registratienr.

Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 6 juni 2023
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording schriftelijke vragen fracties GroenLinks en PvdA n.a.v. raadsbrief Woondeal MRA

De fracties van PvdA en GroenLinks hebben vragen gesteld naar aanleiding van de Raadsbrief Woondeal d.d.14 maart 2023. Voordat wordt overgegaan op beantwoording van de vragen eerst een algemene opmerking.

De Woondeal is getekend op 15 maart 2023. Aan de ondertekening is een uitgebreid onderhandelingsstraject tussen MRA (namens gemeenten en provincies) en het Rijk vooraf gegaan. Een belangrijk kader voor deze onderhandelingen is de in maart 2022 door het Rijk gepresenteerde Nationale Woon- en bouwagenda. De passages uit de woondeal MRA m.b.t. de opgave om de sociale woningvoorraad in een gemeente voor 2031 te laten groeien naar 30% van de totale woningvoorraad, zijn gebaseerd op deze Nationale bouw- en woonagenda.

Deze opgave moet wettelijk worden verankerd in de Wet Regie op de Volkshuisvesting die dit voorjaar ter consultatie is voorgelegd. Opvallend aan de consultatie teksten van deze wet is dat de opgave voor gemeenten om te groeien naar 30% sociale woningbouw binnen de totale voorraad is komen te vervallen. Of, en in welke vorm, deze opgave n.a.v. de consultatie toch weer terugkomt in de uiteindelijke wet is nog niet bekend. Overigens doet dit alles niets af aan de eis vanuit ons eigen raadsprogramma om binnen nieuwe projecten 35% goedkoop en 25% middelduur te realiseren.

- 1. Klopt het dat gemeente Aalsmeer de woondeal heeft ondertekend, maar al voor de ondertekening heeft aangegeven dat ze zich er niet aan zal houden?**
Nee, dat klopt niet. Aalsmeer heeft de Woondeal ondertekend en wil binnen de kaders van deze Woondeal opereren. De Woondeal is een deal op hoofdlijnen die de komende periode op deelregionaal/gemeentelijk niveau moet worden uitgewerkt.

In afspraak 4.4. wordt aangegeven hoe er, binnen de kaders van de Woondeal, wordt omgegaan met gemeenten die op dit moment geen 30% sociale huur in de bestaande voorraad hebben en waarvoor het ook niet mogelijk is om voor 2031 naar 30% sociaal in de voorraad te groeien. Zoals aangegeven in de raadsbrief gaat dit laatste op voor de gemeente Aalsmeer.

- 2. Is het waar dat de woondeal na overleg met elke gemeente vastlegt hoeveel woningen elke gemeente denkt te kunnen bouwen (afhankelijk van een aantal randvoorwaarden) tot 2030 en dat Aalsmeer zich verbindt aan de opgave om 2.000 betaalbare woningen te bouwen en te streven naar een groei naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad?**

In de Woondeal is opgenomen welk aantal woningen een gemeente, onder voorwaarden, denkt te kunnen bouwen in de verschillende segmenten. Voor Aalsmeer is dit aantal in totaal 2000 woningen.

3. Is het waar dat de woondeal niet is besproken en goedgekeurd door de gemeenteraad?

a. Indien nee, wanneer is het dan besproken en goedgekeurd?

b. Indien ja, waarom niet?

De Woondeal is in lijn met eerder door uw raad vastgesteld beleid en gedeelde informatie. Zoals afgesproken binnen de MRA en aangegeven in de raadsbrief zal de woondeal de komende periode verder uitgewerkt worden. Omdat de nationale doelstellingen en de inzet zoals afgesproken in de Woondeal MRA voor sommige gemeenten afwijken van gemeentelijk vastgesteld beleid of vastgelegde afspraken, zijn in de Woondeal de afspraken over onder meer aantallen en betaalbaarheid per gemeente geformuleerd als richtinggevende opgaven en zijn procesafspraken gemaakt over de uitwerking.

De uitwerking naar de individuele gemeenten gaat in 2023 e.v. plaatsvinden in lijn met de in voorbereiding zijnde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. De nadere uitwerking biedt ruimte en tijd voor het betrekken van gemeenteraden, zowel informerend als, indien blijkt dat voorstellen niet passen binnen de door u gestelde kaders, besluitvormend.

4. Zijn de volgende redenen waarom Aalsmeer de woondeal niet heeft uitgevoerd correct weergegeven?

De Woondeal is onlangs getekend. De uitvoering start met de uitwerking op deelregionaal/gemeentelijkniveau. De provincie Noord-Holland voert regie op deze uitwerking. Het daadwerkelijk opstellen van de deelregionale/gemeentelijke uitwerking is nog niet gestart. Er kan dus ook niet gesteld worden dat Aalsmeer de Woondeal niet heeft uitgevoerd.

a. Het betekent dat bijna alle nieuwbouwwoningen de komende jaren in het sociale segment gebouwd moeten worden om de groei naar 30% sociale woningbouw te realiseren.

b. Het betekent dat Aalsmeer niet de gemengde, toekomstbestendige wijken kan realiseren die zij voor ogen hebben.

Punten a en b geven inderdaad weer waarom het College van mening is dat het in Aalsmeer niet mogelijk is om in de periode tot en met 2030 te groeien naar 30% sociaal in de voorraad.

5. Kan het college de rekenkundige onderbouwing geven voor de bewering in vraag 4a?

Bestaande woningvoorraad Aalsmeer (Bron: Wimra 2021):

	Aantal	
Type woning	Absoluut	Relatief
Totaal aantal woningen	13.284	100
Koopwoningen	8.502	64
Totaal Huurwoningen sociaal	3.188	24
• Corporatiebezit	2.391	18
• Particulier bezit	797	6
Huurwoningen Middelduur	1.063	8
Huurwoningen duur	399	3

De gemeente Aalsmeer heeft 13.284 woningen. In de periode tot en met 2031 worden er 2000 woningen toegevoegd. Het totaal aantal woningen in 2031 komt hiermee op 15.284 woningen. Als 30% van deze woningen in het sociale segment moet zijn, dan moeten er in 2031 in totaal $15.284 \times 30\% = 4.585$ sociale huurwoningen binnen de Aalsmeerse woningvoorraad zijn.

Om te groeien naar 30% sociaal in de voorraad in 2031 moeten er sociale huurwoningen worden toegevoegd:

- o Uitgaande van de totale sociale voorraad in 2021 gaat het om een toevoeging van $4.585 - 3.188 = 1.397$ sociale huurwoningen. Dit is 70% van de totale nieuwbouwproductie van 2000 woningen
- o Uitgaande van de sociale voorraad in 2021 in het bezit van woningcorporaties gaat het om een toevoeging van $4.584 - 2.391 = 2.193$ sociale huurwoningen. Dit is 110% van de totale nieuwbouwproductie van 2000 woningen;

6. Kan het college aangeven in welk document en op welk moment de gemeenteraad heeft besloten wat wordt beweerd in vraag 4b?

Woonagenda Aalsmeer 2020, d.d. Xx,

7. Het coalitieakkoord stelt de woonagenda ter discussie en stelt voor om jaarlijks de woningpercentages voor sociale huur, middel dure huur en vrije sector (of hoog segment) aan te passen.

a. Welke percentages gebruikt het college om de uitvoering van de woondeal af te wijzen?

Het college wijst de uitvoering van de Woondeal niet af, maar heeft alleen aangegeven dat het onderdeel groei naar 30% sociaal in de bestaande voorraad voor 2031 niet haalbaar is.

b. Wanneer zal het college voorstellen doen voor de jaarlijkse aanpassing van de percentages voor 2023, 2024 en 2025?

Als blijkt dat aanpassing noodzakelijk is. Overigens zijn hier tot op heden geen signalen voor. Verwacht wordt dat er eerder noodzaak is tot aanpassing van de prijsgrenzen dan tot aanpassing van de percentages.

8. Hoe en wanneer is deze niet-nakoming van de woondeal binnen de MRA gecommuniceerd?

Niet van toepassing (zie vraag 1)

9. Wat was de reactie van de MRA op deze niet-nakoming?

Niet van toepassing

10. Is de niet-nakoming van de woondeal gecommuniceerd met de andere deelnemers aan de woondeal?

a. Zo ja, hoe

b. Zo nee, waarom niet

Niet van toepassing

11. Zijn er andere gemeenten die ook gebruik maken van de uitzonderingsmogelijkheid om zich niet te houden aan de 30% sociale norm?

a. Zo ja, welke gemeenten zijn dat?

b. Zo nee, wat betekent dit voor de positie van Aalsmeer binnen de MRA?

Er zijn meer gemeenten die het signaal hebben afgegeven dat het voor hen niet haalbaar is om te groeien naar 30% sociaal in de bestaande voorraad in 2031. Tijdens de uitwerking van de Woondeal die nog moet plaatsvinden zal dit meer concreet worden. Omdat Aalsmeer goed kan onderbouwen waarom groei naar 30% in sociaal in de voorraad niet haalbaar is, verwachten wij dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor de positie van Aalsmeer binnen de MRA. Zeker in relatie tot het feit dat Aalsmeer voornemens is om binnen haar projecten te voldoen aan de eis om binnen nieuwe projecten minimaal 30% sociaal te realiseren.

12. Klopt het dat de inkomensgrens voor sociale woningen voor 2023 is gesteld op €44.035?

Voor eenpersoonshuishoudens is de grens inderdaad vastgesteld op € 44.035. Voor meerpersoonshuishoudens is de grens € 48.625.

a. Klopt onze conclusie dat er in deze raadsbrief wordt aangegeven dat er vrijwel geen sociale (huur) woningen meer gebouwd zullen worden

Nee, dat klopt niet. Het college geeft in de raadsbrief aan dat het ondanks toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen niet lukt om te groeien naar 30% sociale woningen in te de totale bestaande voorraad in 2031.

b. Klopt het dat het college vindt dat inwoners die minder verdienen dan de jaarlijkse grens maar ergens anders moeten gaan wonen

Dit is onjuist. Het college geeft binnen lopende projecten uitvoering aan de Woonagenda en zal binnen nieuw op starten projecten het raadsprogramma, waarin is vastgelegd dat 35% van de woningen binnen nieuw op te starten projecten moet worden gerealiseerd in het goedkope segment en 30% in het middeldure segment, als uitgangspunt hanteren. Daarnaast zijn er binnen de bestaande voorraad van Aalsmeer op dit moment al ruim 3000 sociale huurwoningen die voor deze doelgroep zijn gereserveerd.

c. Wat is het jaarlijks inkomensniveau boven € 44.035 dat het college geschikt acht om wel in Aalsmeer te wonen?

Gezien het antwoord op de vragen 12a en 12b is deze vraag niet relevant.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. Sj. Vellenga



mr. G.E. Oude Kotte