

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

In de aanloop naar de Woontop in december wordt er verkend of het mogelijk is om concrete afspraken te maken tussen de NPLV-gebieden en het Rijk over het versnellen van de woningbouw tot 2030 en/of tot 2035. De eerste stap hierin is: verkennen of het haalbaar is om tot voldoende concrete plannen te komen en of het lukt om even concrete commitments van het Rijk te verkrijgen.

De voorliggende uitvraag is onderdeel van deze eerste stap. In dit document wordt een lijst met vragen gesteld waarmee u als gemeente uw conceptplannen kunt indienen ten behoeve van het maken van afspraken met het Rijk. Een subset van deze vragen dient ook als leidraad voor de eerste gesprekken met de bestuurlijke ontwerpteams over de conceptplannen in week 45.

Onderdeel van deze verkennende fase zijn ook de volgende momenten:

- **Week 44:** momenten om digitaal via MS-Teams vragen te stellen over de uitvraag aan ambtelijke ondersteuning BZK/vdBunt. Deze momenten zullen plaatsvinden op:
 - o Dinsdagochtend en -middag 29 oktober
 - o Woensdagochtend 30 oktober
 - o Vrijdagochtend 1 november
- **Week 45:** Eerste ontwerpteam gesprekken.
- **Voor 12 november:** Deadline voor het indienen van conceptplannen.
- **Week 46:** Beoordeling van de aanvragen en, indien nodig, tweede gesprekken met bestuurlijke ontwerpteams.
- **Week 47:** Formeren van een kopgroep met plannen die in eerste instantie verder uitgewerkt zullen worden richting Woontop 1.

Gelieve de antwoorden op deze vragen **voor 12 november** aan te leveren bij **5.1, 2, e** @vandebunt.nl.

1) Indienende gemeente:

Gemeente Amsterdam

2) Leden bestuurlijk ontwerpteam

Wethouder Reinier van Dantzig, Stedelijk directeur Thea de Vries en adviseur **5.1, 2, e**

3) Eerste contactpersoon vanuit bestuurlijk ontwerpteam (bijv. directeur NPLV, burgemeester of wethouders):

Stedelijk directeur Thea de Vries

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

- 4) Wat is het aanbod van de gemeente met betrekking tot de uitbreiding van de woningvoorraad (tot 2030 en/of tot 2035)? Geef zo concreet mogelijk aan wat de plannen en projecten behelzen. Denk daarbij aan informatie op projectniveau, cijfermatige onderbouwingen en planningen.

Zuidoost Woningbouwaantallen geprogrammeerd (start nieuwbouw)

Tot 2028: 10.130woningen Tot 2030: 12.454woningen Tot 2035: 20.586
woningen

Nieuw West Woningbouwaantallen geprogrammeerd (start nieuwbouw)

Tot 2028: 11.500 woningen Tot 2030: 15.000 woningen Tot 2035: 17.700
woningen

- 5) Welk type toevoegingen zijn het en wanneer kunnen deze toevoegingen worden gerealiseerd? (Bijvoorbeeld: splitsen, woningdelen, nieuwbouw, sloopnieuwbouw, optoppen, transformatie, ouderenwoningen, jongerenwoningen. Graag ook aangeven in welke prijsklasse: sociale huur, sociale koop, middenhuur (lage of hoge middenhuur), middenkoop, vrije sector).

Input van NW en ZO

- 6) Wie voert deze toevoegingen uit? Bijv. gemeente, marktpartij, woningcorporatie,?

Woningcorporaties en marktpartijen

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

- 7) Hoe gaat de gemeente regie voeren op toevoegingen in NPLV-gebieden? Hoe is de gemeente van plan te sturen op uitvoering van de afspraken inclusief tijdig signaleren van en doorbreken van knelpunten?

De gemeente heeft een goed ongelijnde organisatie met een duidelijke sturing- en escalatielijn indien nodig.

- 8) Beoogt het plan ook resultaten te bereiken ten aanzien van de samenstelling van de wijk (bijv. via het toewijzingsbeleid)?

In beide gebieden wordt er gewerkt met de mogelijkheden voor lokale voorrang voor sociale en middeldure huurwoningen. De 25% lokale voorrang voor gelabelde nieuwbouwprojecten geldt dan bij de eerste verhuring. Het gaat dan om voorrang voor inwoners van het stadsdeel. Voorwaarde is dat de woningzoekende de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken in het stadsdeel heeft gewoond

Zowel in Zuidoost als in Nieuw-West zijn hier de eerste projecten mee gestart. Woningcorporaties melden jaarlijks projecten aan, maar ook zijn marktpartijen bereid gevonden hiervoor projecten te labelen.

Er zijn daarnaast stedelijk ook voorrangregelingen ten behoeve van de doorstroom van ouderen en maatschappelijke beroepsgroepen zoals degene werkzaam in zorg, onderwijs en bij de politie.

Naast de lokale voorrangregels heeft gemeente Amsterdam een regionale woonruimteverdeling systematiek voor sociale huurwoningen. Deze verdeling gaat uit van het principe dat de sociale huurwoning gaan naar degene hem het

- 9) Wat is voor het maken van een afspraak over het bovenstaande nodig van het Rijk?

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

Vanuit de gedachte van de NPLV en ook de Amsterdamse kijk op het bouwen van de Complete Stad gaat het niet enkel over het bouwen van woningen, maar ook voorzieningen, infrastructuur, verbeteren bestaande woningen, werkgelegenheid en openbare ruimte. Het is belangrijk dat het Rijk ook naar deze facetten kijkt, zeker op het momenten dat er woningbouwplannen naar voren gehaald worden.

Onderwerpen waar het Rijk nodig is die overkoepelend spelen:

Maatschappelijke voorzieningen ontwikkelen: Dit is urgent gezien de huidige sociaaleconomische achterstanden in onder andere Nieuw-West en Zuidoost en als basis voor talentontwikkeling. Extra investeringen vanuit het Rijk zijn ook nodig;

Versnellen van de afhandeling van de bezwaren;

Er is onvoldoende dekking voor noodzakelijke bovenplanse investeringen. Dit geldt vooral voor de mobiliteit: Er is een ondermaatse vervoersrelatie met de grote werkgebieden (Schiphol, Westelijk Havengebied). Bij versnelde realisatie van de woningbouw zullen er extra investeringen in OV en fietsinfrastructuur nodig zijn. Nieuw-West en ook Zuidoost hebben ook investeringen nodig in lokale deelmobiliteitshubs. Op stadsdeelniveau vragen de bovenplanse ontsluiting van de sportparken om extra investeringen. Netcongestie oplossen door versnelde uitbreiding en verzwaring van de netten en het mogelijk maken van slimme oplossingen;

Daarnaast hebben we voor de versnelling van de meerdere projecten extra middelen nodig en voor het Project Gaasperdam een doorbraak in de discussie met Rijkswaterstaat. Hieronder volgt een toelichting per project:

- 10) Schets de verhouding van dit plan tot het uitvoeringsplan/ambitie van uw NPLV gebied. Zijn er specifieke aanvullende behoeften omdat het om een NPLV-wijk gaat?

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

Extra inzet op interim beheer en de draagkracht van vernieuwings- en versnellingsbuurten /binding/sociale cohesie in versnellingsbuurten. In Nieuw-West staat de leefbaarheid door o.a. sloop/nieuwbouw onder druk. Dit vraagt ook om extra investeringen in de sociale cohesie en de binding aan de buurt tijdens de ingrijpende vernieuwingsoperaties. Als dit niet zou gebeuren is er geen draagvlak voor de versnelde realisatie van de woningbouw. Geschatte koste 5.1, 2, b uro per jaar voor Nieuw-West.

Door zowel de nieuwe omgevingswet als de uitgangspunten van het Masterplan Zuidoost is de bewoners betrokkenheid hoog. Bijvoorbeeld in de K-buurt hebben de bewoners zelf de plannen ontwikkeld voor een deel van de gebiedsontwikkeling. Dit heeft uiteindelijk een prachtig breed gedragen plan opgeleverd maar het voorbereidingsproces heeft 6 jaar in plaats van de gebruikelijke drie in beslag genomen. Dit betekent een verdubbeling van de proceskosten voor burgerparticipatie 5.1, 2, b per jaar voor Zuidoost

In beide gebieden speelt ook de Herhuisvesting. Er zijn tijdelijke wisselwoningen voor de herhuisvesting nodig, met name voor grote gezinnen (relatie met doorstroming). Bovendien moet er voor Nieuw-West een uitvoeringsorganisatie komen voor samenwerking tussen woningcorporaties onderling en de gemeente, om de voortgang te monitoren en realisatie te coördineren. Geschatte kosten 5.1, 2, b per jaar voor Nieuw-West. In Zuidoost speelt ook de (her)huisvesting van maatschappelijke voorzieningen en in het bijzonder de “commerciële” maatschappelijke voorzieningen zoals huisartsen en kinderdagverblijven, de kleinschalige bedrijven en de grassroots organisatie die een belangrijke maatschappelijke rol spelen in de buurten zeker daar waar het gaat over het behouden van een sociale structuur in een buurt die door de gebiedsontwikkeling sterk aan verandering onderhevig is. Zonder deze functies is het onmogelijk een complete stad te bouwen.

- 11) Welke maatregelen zijn nodig om de kwaliteit in de wijk te vergroten?

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

Investeringen in Openbare ruimte

- 12) Zijn er voorbeelden van specifieke ontwikkelkosten of onrendabele toppen die, vanwege de aanpak van de specifieke leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek, afwijken van kosten of onrendabele toppen voor woningrealisaties in andere gebieden? Kunt u onderbouwen waarom dergelijke afspraken specifiek in NPLV gebieden nodig zijn? Is hiervoor iets nodig van het rijk?

- 13) Is er regelruimte nodig en zo ja, welke? (Bijvoorbeeld: uitzetten kostendelersnorm bij splitsing, experimenteerruimte in de omgevingswet)

Het inzetten op kwalitatieve en passende ouderenwoningen draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. We zien voor ouderen kansen in het bevorderen van woningdelen en inwonen. Dit helpt om de bestaande ruimte beter te benutten, voorkomt eenzaamheid en vergroot de zelfredzaamheid. Opgave daarbij is knellende rijksregelgeving te voorkomen zoals de gevolgen van voordeurdeling op inkomen en AOW. Ook zien we voor ouderen moeilijkheden bij de ontwikkeling van ontmoetingsruimtes, aanpassingen van woningen en initiatieven in de woonomgeving. Landelijke regel- en experimenteerruimte zijn nodig om nieuwe duurzame financieringsarrangementen tot stand te brengen: de zogeheten 'domein overstijgende financiering'.

- 14) Hoe zou binnen korte tijd commitment kunnen worden georganiseerd?

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

Gezamenlijk beeld van de mogelijkheden aan zowel de kant van de gemeenten met betrekking tot de versnelling van de woningbouwprojecten en aan de kant van het Rijk over middelen voor specifieke projecten in de gebieden en ook inzet op de andere essentiële thema's binnen de NPLV.

15) Kan het Rijk hierbij helpen?

Door goed inzichtelijk te krijgen voor welke elementen middelen beschikbaar zijn en welke kaders er daarbij zijn.

16) Hoe wordt t.b.v. dit plan de samenwerking vormgegeven tussen de gemeente, de alliantiepartners en het programmabureau in uw gemeente?

Het Programmabureau wordt door de gemeente per gebied betrokken en gevraagd voor input.

17) Welke overige aspecten wilt u ons meegeven?

Uitvraag conceptplannen NPLV-gemeenten t.b.v. versnellen woningbouw

Het is goed om te zien dat de minister oog en aandacht heeft voor de opgave binnen de kwetsbare wijken. Belangrijk is om ook in de deal te erkennen dat het NPLV gaat over meer dan alleen woningbouw, in de uitvraag van de dealmaker wordt de focus op woningbouw gelegd. Om tot echt goede buurten te komen is meer dan alleen versnelling van de woningbouw nodig. Het gaat ook om de grotere bovenplanse-investeringen op infrastructureel en maatschappelijk gebied en grote investeringen in de bestaande voorraad. Hier zijn ook middelen voor nodig, naast voor de middelen voor de woningbouw. Hier zouden we gezamenlijk in het vervolggesprek verder vorm aan willen geven.