

Ons kenmerk : 2017-033232
Uw kenmerk : 895994/896011/896014/896015
Uw brief van : 26 januari 2017
Bijlagen : 3
Beh.ambtenaar : W. Jungst
Telefoonnummer : (020) 31 44 732
E-mailadres : wouter.jungst@diemen.nl

Aan

Provincie Noord-Holland
Het college van gedeputeerde staten
T.a.v. mevrouw Ing. J. Geldhof
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Onderwerp
Oplegger bij Regionaal Actieprogramma Wonen Stadsregio
Amsterdam (2016-2020)

Datum
2 augustus 2017

Geachte mevrouw Geldhof,

In overeenstemming met de afspraken die wij op 2 maart 2017 met u hebben gemaakt naar aanleiding van uw eerdere besluit om goedkeuring te onthouden aan het Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen, bied ik u namens de regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland de oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 ter vaststelling aan. Dit ter aanvulling op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 Stadsregio Amsterdam dat u bij brief van 9 december 2016 is aangeboden. Na uw goedkeuring zullen beide onderdelen tezamen het RAP Wonen 2016-2020 van deze regio's vormen.

Daarnaast ontvangt u, ter kennisname, een overzicht van alle op dit moment bekende woningbouwprojecten binnen onze regio voor de perioden 2017-2019 en 2020-2024. Van de buitenstedelijke projecten in die periode treft u een separaat overzicht (incl. kaartbeeld) aan. Zowel de oplegger als de overzichten met woningbouwprojecten zijn vastgesteld door alle individuele colleges van burgemeester en wethouders van de 15 gemeenten¹ binnen de regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland.

In de verwachting hiermee te hebben voldaan aan de gemaakte afspraken,

Namens de deelregio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland,

Met vriendelijke groet,



A.J.M. Scholten

Wethouder wonen gemeente Diemen

¹ Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad



Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel RAP	5
1.2 Visie op de regionale samenwerking.....	5
1.3 Regionale opgaven en acties, deelregionale uitwerking.....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
Hoofdstuk 2 Schets en opgaven op de regionale woningmarkt	9
2.1 Schets regionale woningmarkt.....	9
2.2 Opgaven voor de regionale woningmarkt.....	9
Hoofdstuk 3 Vooruitblik ontwikkelingen op de woningmarkt	10
3.1 Doorkijk kwantitatieve woningbehoefte.....	10
3.2 Doorkijk kwalitatieve woningbehoefte	10
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsprogramma.....	11
4.1 Woningbouwproductie	11
4.1.1 Versnelling woningbouwproductie 2016-2020.....	11
4.1.2 Kwalitatieve regionale behoefte	13
4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking.....	14
4.2 Betaalbaarheid en sociale woningbouw	17
4.2.1 Afspraken betaalbare voorraad.....	17
4.2.2 Ontwikkelingen in de betaalbare voorraad.....	17
4.2.3 Middensegment huur.....	18
4.3 Woonruimteverdeling	20
Hoofdstuk 5 Uitvoering	21
BIJLAGEN	23

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel RAP	5
1.2 Visie op de regionale samenwerking.....	5
1.3 Regionale opgaven en acties, deelregionale uitwerking.....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
Hoofdstuk 2 Schets en opgaven op de regionale woningmarkt	9
2.1 Schets regionale woningmarkt.....	9
2.2 Opgaven voor de regionale woningmarkt.....	9
Hoofdstuk 3 Vooruitblik ontwikkelingen op de woningmarkt	10
3.1 Doorkijk kwantitatieve woningbehoefte.....	10
3.2 Doorkijk kwalitatieve woningbehoefte	10
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsprogramma.....	11
4.1 Woningbouwproductie	11
4.1.1 Versnelling woningbouwproductie 2016-2020.....	11
4.1.2 Kwalitatieve regionale behoefte	13
4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking.....	14
4.2 Betaalbaarheid en sociale woningbouw	17
4.2.1 Afspraken betaalbare voorraad.....	17
4.2.2 Ontwikkelingen in de betaalbare voorraad.....	17
4.2.3 Middensegment huur.....	18
4.3 Woonruimteverdeling	20
Hoofdstuk 5 Uitvoering	21
BIJLAGEN	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel RAP

De provincie Noord-Holland heeft de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam gevraagd gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) op te stellen voor de periode 2016 t/m 2020. Dit komt voort uit de provinciale Woonvisie uit 2010 waarin als doelstelling is opgenomen dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Voor de eerste RAP-periode 2011 t/m 2015 hebben alle regio's een RAP opgesteld. Aandachtspunten die de provincie benoemd heeft voor het RAP 2016-2020 zijn:

- Vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief)
- Binnenstedelijk bouwen en transformeren
- Betaalbaarheid/Sociale woningbouw (huur en koop)
- Wonen, zorg, welzijn en voorzieningen
- Duurzaam Bouwen
- (collectieve) zelfbouw
- Demografische prognoses en cijfers over de woningbouwbehoeften
- Inzicht in potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied (bsg)
- OV-knooppunten
- Het RAP dient 'ladderproof' te zijn (Ladder voor Duurzame Verstedelijking)

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de keuze van de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam om in dit RAP alleen de thema's op te nemen waar wij meerwaarde zien voor regionale samenwerking en die nog niet elders zijn belegd.

1.2 Visie op de regionale samenwerking

De gemeenten in de Stadsregio Amsterdam werken al langere tijd met elkaar samen op het gebied van wonen. Woningmarktbeleid kent een sterke lokale component. Omdat het een onderwerp is dat mensen direct aangaat levert het vaak veel discussies op in raden. Gemeenten hebben dan ook ruimte nodig om in te kunnen spelen op de omstandigheden in de eigen lokale woningmarkt. Er is echter ook een gezamenlijk belang. De woningmarkt is groter dan de eigen gemeente en alleen door samen te werken kunnen we ervoor zorgen dat die markt blijft functioneren. Ook delen we het gezamenlijk belang van een aantrekkelijke en diverse woningmarkt, als een belangrijke component in de sterke internationale economische concurrentiepositie.

Door in beeld te brengen wat de regionale opgave is en een optelsom te maken van de plannen van individuele gemeenten kunnen we nagaan of we gezamenlijk op de goede koers liggen, of dat bijsturing nodig is. De provincie beoogt met het RAP eenzelfde doel. Veel van de acties die in dit RAP zijn opgenomen komen dan ook rechtstreeks voort uit beleid dat in deze regio door de jaren heen gegroeid is. In het regionale portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van 30 juni 2016 is de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 vastgesteld.¹ Hierin is opgenomen op welke thema's de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam op het gebied van de woningmarkt willen

¹ De samenwerkingsagenda is als bijlage bijgevoegd (bijlage 1).

blijven samenwerken. Dit zijn de thema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. Het RAP is daarom ook opgezet vanuit deze drie thema's en de acties die in de samenwerkingsagenda benoemd zijn vormen belangrijke input voor dit RAP.

De acties beleggen op het juiste schaalniveau

Een aantal thema's die door de provincie wordt benoemd behandelen we niet apart in dit RAP, omdat de samenwerking op die thema's elders al goed belegd is. Het gaat hierbij om duurzaamheid, bouwen rond OV-knooppunten, zelfbouw en wonen, welzijn en zorg. De gemeenten in de Stadsregio Amsterdam onderschrijven gezamenlijk het belang van deze thema's en we blijven hier ook komende jaren aan werken op lokaal en regionaal niveau. Daarbij willen we ook graag delen in en gebruik maken van de expertise die bij andere samenwerkingsverbanden en overheden op hoger schaalniveau, zoals provincie en rijk, al aanwezig is. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de provincie Noord-Holland organiseren al veel acties en uitwisseling rond deze thema's. Zo wordt op dit moment uitwerking gegeven aan de actiepunten 1.1 en 1.2 uit de MRA Agenda over de woningbouwopgave in de MRA, waar de deelregio's hun bijdrage aan leveren. Op lager schaalniveau is het belangrijk om bij ieders bijdrage aan de regionale opgaven rekening te houden met de lokale woningmarkt, om ook in te kunnen spelen op de specifieke omstandigheden. Dit is maatwerk. Het zou te ver voeren om al die verschillende uitwerkingen en visies van de verschillende gemeenten in dit RAP op te nemen.

Wat ons betreft is de kern van het RAP het voldoen aan de omvangrijke woningbehoefte in onze regio. We kiezen er daarom voor om in dit RAP ons te richten op de drie thema's waar we meerwaarde zien voor de regionale samenwerking en op die afspraken en thema's die nog niet elders zijn belegd. Voor de thema's duurzaamheid, wonen welzijn en zorg, ov-knooppunten en zelfbouw wensen we om deze reden geen aanvullende acties of afspraken in dit RAP vast te leggen. Ten aanzien van deze thema's is in de bijlagen 2, 3, 4 en 5 wel een overzicht opgenomen van een aantal initiatieven dat op dit moment al loopt op de verschillende schaalniveaus.

1.3 Regionale opgaven en acties, deelregionale uitwerking

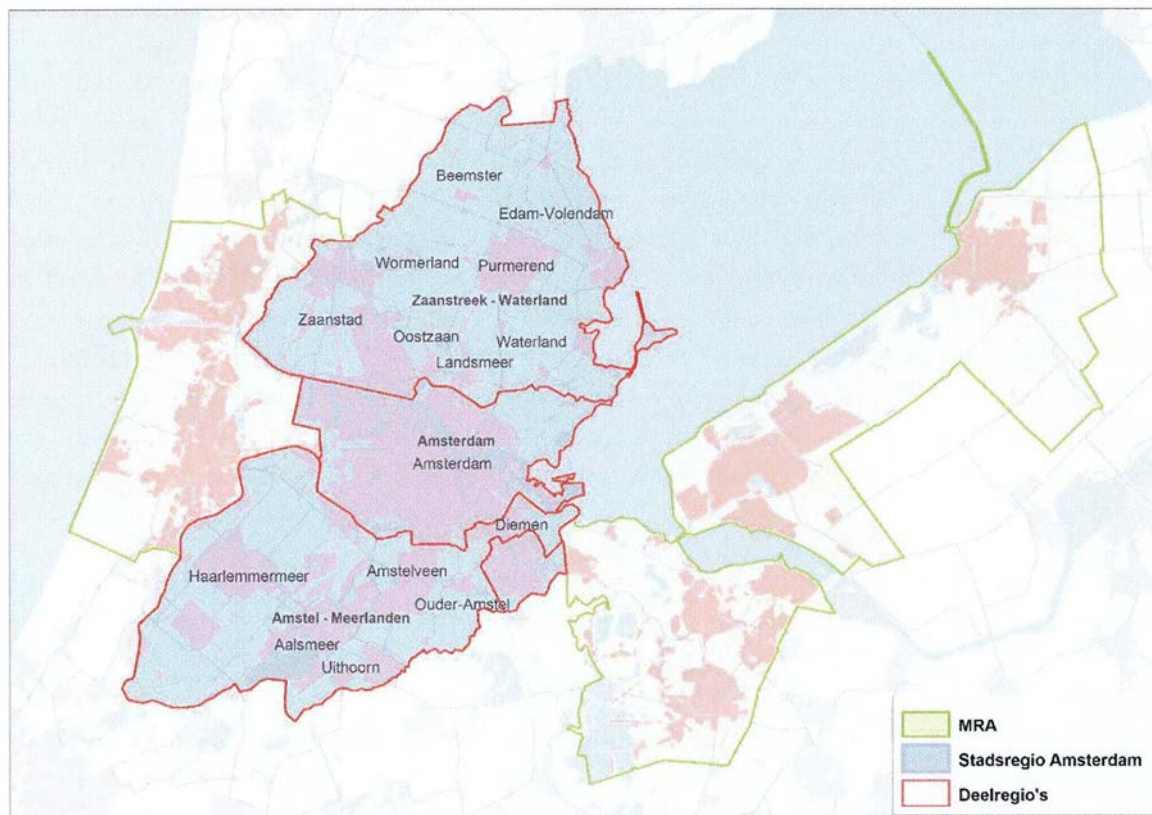
Vanaf 1 januari 2017 verandert de vorm van samenwerking in de Stadsregio Amsterdam. De inhoudelijke ambities en doelstellingen blijven ongewijzigd. De samenwerking wordt voortgezet, georganiseerd vanuit drie deelregio's; Amstel-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. De opgaven en acties die in de samenwerkingsagenda zijn benoemd vormen de agenda voor het overleg in en tussen deze deelregio's.

Het streven is de acties met betrekking tot woningbouwproductie op korte termijn op te schalen naar het niveau van de Metropoolregio. Er wordt overleg gevoerd met de andere deelregio's binnen de MRA over de samenwerking op het gebied van wonen. Of er voor wonen een apart portefeuillehoudersoverleg of een aparte pijler komt, is nog onduidelijk. Hierover vindt op het moment van opstellen van dit RAP nog afstemming plaats. In ieder geval is van belang dat alle deelregio's goed vertegenwoordigd zijn. In die regionale samenwerking dient de woningbouwopgave te worden afgestemd op de opgaven op het gebied van verkeer en vervoer, ruimtelijke ordening en economie vanuit de relatie met de bereikbaarheid, het aanbod van voorzieningen en werk, behoud van het landschap en de transformatie van kantoren en bedrijven.

Op het moment van opstellen van dit RAP is de organisatie van de deelregionale samenwerking in en tussen de deelregio's van de Stadsregio Amsterdam en de organisatie van de samenwerking vanuit

de deelregio's op MRA-niveau, nog niet helemaal uitgewerkt en ingevuld. Gevolg hiervan is dat op een aantal punten de afspraken en acties in dit RAP minder concreet zijn dan gewenst. De deelregio's zullen hier binnen de vernieuwde regionale samenwerking vorm en invulling aan gaan geven.

Figuur 1 Metropoolregio Amsterdam, de Stadsregio Amsterdam en de drie deelregio's



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt stilgestaan bij de huidige situatie op de regionale woningmarkt. In hoofdstuk drie wordt vooruitgeblikt, op basis van bevolkingsprognoses en woningbehoefteprognoses. Hoofdstuk 4 bevat het uitvoeringsprogramma per thema. Hierin worden de concrete aandachtspunten en acties per thema benoemd. In hoofdstuk vijf wordt kort stilgestaan bij de uitvoering.

Hoofdstuk 2 Schets en opgaven op de regionale woningmarkt

In dit hoofdstuk wordt kort geschetst hoe de situatie op de huidige woningmarkt is en welke doelstellingen en opgaven de samenwerkende gemeenten in de Stadsregio Amsterdam voor de woningmarkt hebben vastgesteld in de regionale samenwerkingsagenda 2016-2020.

2.1 Schets regionale woningmarkt

De woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam kent een sterke samenhang en een sterk gedeeld gezamenlijk belang. De regio is internationaal gezien zeer sterk met veel groeipotentieel en een goede concurrentiepositie. Daarmee is de regio ook een belangrijke economische motor voor heel Nederland. De bestuurders hebben uitgesproken dat die sterke economische positie behouden en versterkt moet worden. Daar hoort een aantrekkelijke en goed functionerende woningmarkt bij en dat stelt de hele regio voor een grote woningbouwopgave. Dit vinden we terug in de MRA-agenda. Voldoende woningen op de juiste plek en van het juiste type spelen daar een belangrijke rol in. Een CO²-neutrale gebouwde omgeving in 2050 en energiebesparing in de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. Het zijn de kwesties die op landelijk of op MRA niveau gesteld worden, maar waar de deelregio's input voor leveren en een adequaat antwoord op moeten vinden.

De sterke positie van de Stadsregio Amsterdam is ontstaan dankzij een veelheid aan factoren, waarbij de hoge kwaliteit van leven een belangrijke rol speelt. Een aantrekkelijke en diverse woningmarkt maakt hier deel van uit. Veel mensen willen dan ook graag in de regio wonen. Dat biedt tegelijkertijd kansen en uitdagingen. De vraag naar woningen is in alle segmenten groter dan het aanbod. Voor het aanbod en de toegang in het sociale segment bestaan regels en afspraken. In de meer gewilde delen van de regio leidt de hoge marktdruk in de vrije sector tot prijsopdrijving, waardoor het aanbod in het middensegment krimpt. Met name in de meest gewilde delen van de regio verdient het middensegment hierdoor de aandacht. De gemeenten in deze RAP-regio streven ernaar om te voldoen aan de grote woningbouwopgave en tegelijkertijd de kwaliteiten en verscheidenheid van de woningmarkt te behouden en te versterken en in te spelen op de woonvraag.

2.2 Opgaven voor de regionale woningmarkt

De bestuurders zien dus een belangrijke opgave voor de samenwerking, toegespitst op drie thema's. De achtergrond hierbij wordt verder toegelicht in de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt, die in bijlage 1 is bijgevoegd. Het eerste thema is de **woningbouwproductie**. Levert de optelsom van alle lokale plannen bij elkaar het gewenste beeld op voor de ontwikkeling van de woningmarkt in de Metropoolregio? Zowel kwantitatief als naar type woonmilieu. Vanuit het perspectief van een aantrekkelijke en diverse woningmarkt en om bij te dragen aan de economische concurrentiepositie van de Metropoolregio. Maar ook om tegemoet te komen aan de kwalitatieve woningvraag van huishoudens. Aanvullend daarop hebben de bestuurders al eerder uitgesproken dat zij ondanks de hoge marktdruk in de regio ook aandacht willen houden voor de woningbehoefte van de lage en middeninkomens. **Betaalbare Voorraad** is daarom het tweede thema dat benoemd is als aandachtspunt voor de samenwerking. Tegelijkertijd constateren we dat de sociale huurwoningen, waarop de laagste inkomens aangewezen zijn, op dit moment een schaars goed zijn. In dat licht bespreken we met elkaar hoe we deze schaarse sociale huurwoningen willen verdelen. **Woonruimteverdeling** is het derde thema in de samenwerking. In hoofdstuk 4 worden de thema's verder uitgewerkt in opgaven en acties.

Hoofdstuk 3 Vooruitblik ontwikkelingen op de woningmarkt

Het is belangrijk om bij het benoemen van opgaven en acties ook in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Het gaat daarbij vooral om toekomstige huishoudensgroei en de woningvraag die daar het gevolg van is, maar ook over welke type woningen gebouwd moeten worden om zo goed mogelijk in te spelen op de (toekomstige) vraag. Ook is de relatie met verkeer en vervoer, ruimtelijke ordening en economische zaken van belang.

3.1 Doorkijk kwantitatieve woningbehoefte

De komende jaren neemt het aantal huishoudens en daarmee de woningvraag fors toe, zie tabel 1.

Tabel 1 Indicatieve woningbehoefte per deelregio

	voorraad 2015	behoefte 2020	behoefte 2025	toename 2015-2020	% toename 2015- 2020 tov voorraad 2015	toename 2015-2025	% toename 2015-2025 tov voorraad 2015
Amsterdam	417.090	446.270	472.200	29.180	7%	55.110	13%
Zaanstreek -Waterland	143.600	150.500	156.360	6.900	5%	12.760	9%
Amstel-Meerlanden	146.520	156.220	166.070	9.700	7%	19.550	13%
Regio Amsterdam totaal	707.210	752.990	794.630	45.780	6%	87.420	12%

Bron: Provinciale prognose Noord-Holland 2015, toegepast op WiRA 2015, bewerking RIGO 2016

Voor de Stadsregio Amsterdam als totaal wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2015-2020 geraamd op ca. 45.000 woningen en voor de periode 2015-2025 op ca. 87.000 woningen. Dat komt neer op ruim 9.000 woningen per jaar. De gemeenten moeten alle zeilen bijzetten om die opgave te kunnen realiseren.

3.2 Doorkijk kwalitatieve woningbehoefte

Ook kwalitatief verandert de woningvraag. Hieronder de belangrijkste trends die op basis van de prognose te onderscheiden zijn:

- De vergrijzing neemt toe. Het aantal jongeren en jonge huishoudens met kinderen neemt echter ook in aantal toe. Relatief is er vooral een toename van het aandeel oudere alleenstaande huishoudens en samenwonenden zonder kinderen.
- De woningvraag is vooral afkomstig van jonge huishoudens. Zij moeten nog starten op de woningmarkt en verhuizen vaker dan ouderen. De grote trek van alleenstaande jongeren naar Amsterdam zorgt voor de grote extra woningvraag in die gemeente.
- De groeiende groep oudere alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen hebben vaak al een woning, waar ze graag willen blijven wonen. Dat vraagt dus niet alleen om nieuwbouw van geschikte appartementen, maar vooral ook om het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad.
- Er is meer aanbod nodig in alle typen en prijsklassen woningen, om tegemoet te komen aan de vraag van de verschillende groepen woningzoekenden.
- De grootste vraag doet zich voor in het lage en lage middensegment huur en het dure koopsegment. Ook is er een toenemende behoefte aan stedelijk wonen te zien. Dit heeft vooral te maken met het grote aandeel jongeren van buiten dat een woning zoekt in Amsterdam.

De kwantitatieve en kwalitatieve opgave wordt meegenomen in de uitwerking van het indicatieve woningbouwprogramma, zoals opgenomen in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsprogramma

In dit hoofdstuk wordt per thema steeds uitgewerkt welke opgaven en acties we verder uit willen werken.

4.1 Woningbouwproductie

Al langere tijd werken gemeenten in de Stadsregio Amsterdam met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metropool'.
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.1.1 Versnelling woningbouwproductie 2016-2020

In de samenwerkingsagenda is afgesproken de woningbouwproductie met 20.000 woningen te versnellen in de SRA-plus². Dit is ook nodig in het kader van de groeiopgave voor de MRA; 250.000 woningen in de hele MRA tot 2040 en in de Stadsregio minimaal 46.000 extra woningen tot 2020 en ruim 87.000 woningen tot 2025.

Inzet op realiseren woningbouw

De meeste gemeenten werken hard aan het versnellen van de productie om te voldoen aan de grote woningbouwopgave. Toch blijken bij diverse locaties belemmeringen te spelen die opgelost moeten worden. De komende periode zetten de gemeenten zich in om aan oplossingen te werken en de versnelling zo veel mogelijk te realiseren. De genoemde versnellingsopgave in tabel 2 is daarom te zien als het indicatief woningbouwprogramma voor de gemeenten in de drie deelregio's van RAP-regio Stadsregio Amsterdam.³ Het zijn streefgetallen op basis van de huidige inzichten en geven daarmee richting voor gemeenten en deelregio's.

Tabel 2 Versnellingsbouwprogramma 2016 t/m 2020 per deelregio

	2016-2020 totaal	gemiddeld per jaar
Amsterdam	36.750	7.350
Zaanstreek-Waterland	7.100	1.420
Amstel-Meerlanden	13.650	2.730
Totaal	57.500	11.500

² Gemeenten in de Stadsregio, plus Almere, Lelystad, Haarlem en Weesp.

³ Gebaseerd op Versnellingsopgave woningbouwproductie SRA+, Fakton, juli 2016.

Vervolg geven aan versnelling woningbouwproductie

Gemeenten zetten zich in voor het realiseren van de versnellingsopgave. Hiertoe worden de volgende acties uitgevoerd:

- Gemeenten gaan op basis van het recente versnellingsonderzoek gezamenlijk aan de slag met projecten die een substantiële bijdrage aan de versnellingsopgave leveren. Om de in het onderzoek geconstateerde knelpunten op te lossen wordt gezocht naar meer samenwerking tussen gemeenten en praktische oplossingen, als kennisdelen, uitwisseling capaciteit (job rotation) etc. Deze actie wordt zoveel mogelijk in MRA-verband opgepakt.
- Een belangrijk aandachtspunt bij de versnelling van de woningbouwproductie is de afzetbaarheid van woningen. In dit kader onderzoeken we de mogelijkheden voor gezamenlijke marketing en communicatie over nieuwbouw richting consument.
- Gezamenlijke inzet op MRA-niveau: Periodieke monitoring en bestuurlijk en ambtelijk overleg in het kader van de gezamenlijke opgave, aanpak van de versnelling van de woningbouwproductie en eventuele bijstelling van het versnellingsprogramma.
- Er zijn zorgen over de plancapaciteit na 2020. Waar eerder nog werd voorspeld dat er voldoende plancapaciteit was tot 2040, worden er nu in de regio Amsterdam al eerder tekorten voorspeld⁴. Afspraak is daarom dat gemeenten de plancapaciteit en reële mogelijkheden en knelpunten in beeld brengen voor de periode na 2020.

Binnenstedelijk bouwen en transformeren

Bij het zoeken naar nieuwe locaties en de versnelling is binnenstedelijk bouwen en transformeren een belangrijk aandachtspunt. Uit de monitor Plancapaciteit blijkt dat in de Stadsregio als geheel voor de komende jaren (2016-2019) woningbouw grotendeels binnenstedelijk plaatsvindt, slechts 9% is op uitleglocaties gepland. Zelfs meer dan de helft (58%) van de harde en zachte plancapaciteit is als functieverandering/ transformatie aangemerkt. Op langere termijn bevindt een groter deel van de planlocaties zich in uitleggebied. Een aandachtspunt daarbij is dat we blijven zoeken naar ruimte voor binnenstedelijke ontwikkeling, zowel door nieuwe locaties te ontwikkelen als door verdichtingsmogelijkheden te onderzoeken in bestaande plannen.

Bouwen voor de leefbaarheid

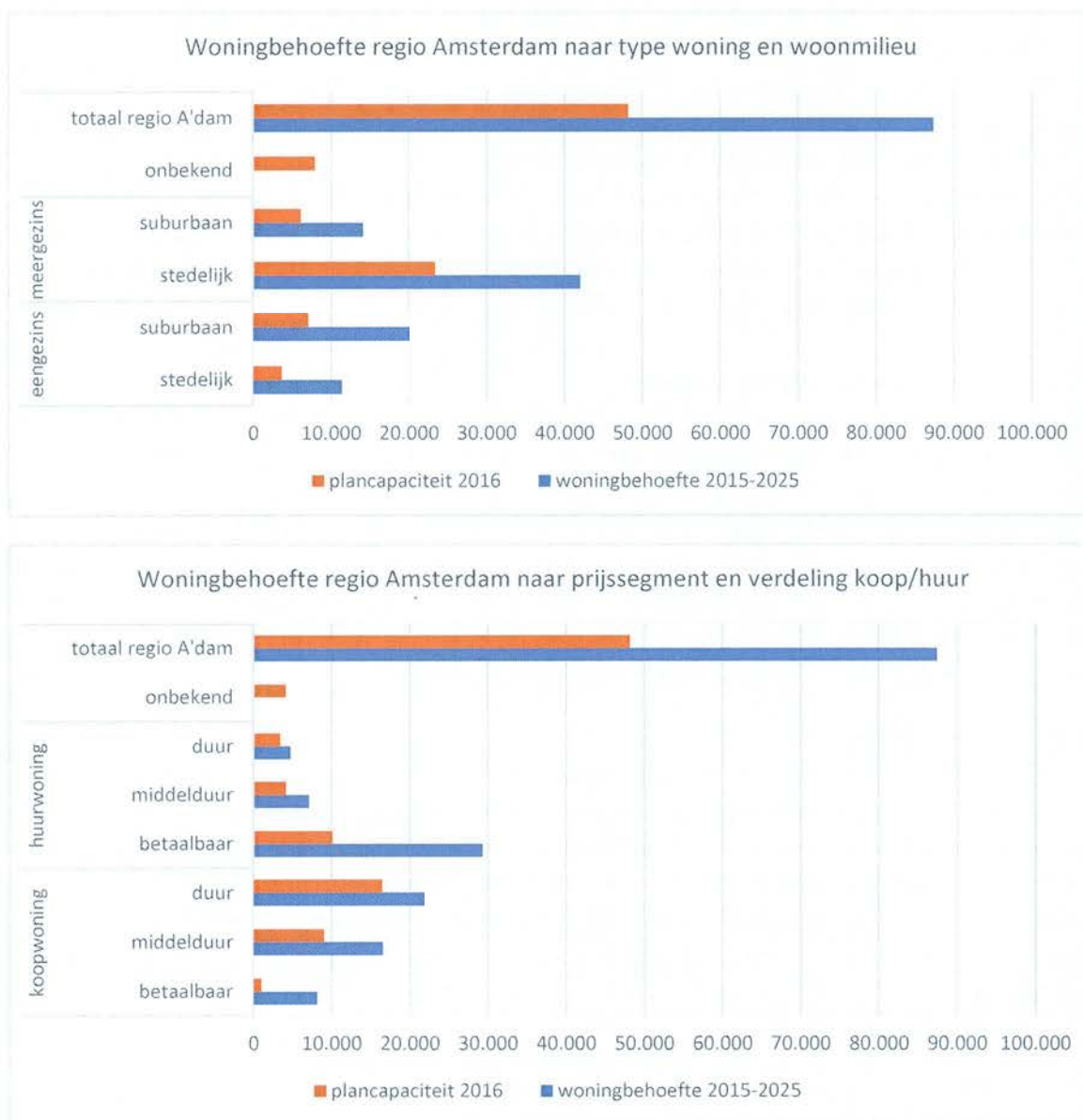
Een aantal gemeenten in deze regio heeft zeer beperkt ruimte voor uitbreiding. Dat heeft te maken met de ligging in waardevol landschap, of omdat ze ingesloten zijn door Schipholcontouren. Toch is ook in deze gemeenten soms (beperkte) uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Bijvoorbeeld om voldoende draagvlak voor voorzieningen, zoals sportclubs, te behouden. Het gaat er dan vooral om de lokale woningvraag van starters en jongeren te kunnen faciliteren. Om diezelfde reden is er ook binnen de woonruimteverdeling aandacht nodig voor voldoende ruimte voor lokale toewijzing in dit soort kernen.

⁴ Monitor Woningproductie Noordvleugel, juni 2016.

4.1.2 Kwalitatieve regionale behoefte

Om inzicht te hebben in de toekomstige vraag is ook de kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht.⁵ Daarbij is rekening gehouden met het huidige aanbod en trends die zich voordoen. Zo wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met de groei van het aantal ouderen dat qua inkomen tot de doelgroep behoort, maar vaak in de huidige koopwoning wil blijven wonen. In onderstaande tabel is in beeld gebracht hoe de verwachte kwalitatieve woonvraag eruit ziet, afgezet tegen de harde plancapaciteit. Gemeenten houden daar rekening mee bij invulling van het bouwprogramma. Meer hierover ook in de volgende paragraaf over de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Figuur 2 Indicatieve woningbehoefte vs. harde plancapaciteit per segment, 2015-2025



⁵ Zie bijlage 6 voor tabellen huishoudensontwikkeling en ontwikkeling van de woningbehoefte.

4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het Rijk vraagt met De Ladder voor Duurzame Verstedelijking van de gemeente woningbouwplannen zorgvuldig te onderbouwen, waarbij eerst gekeken dient te worden naar binnenstedelijke mogelijkheden. Het doel is zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te stimuleren. In dit RAP wordt benoemd welke bouwstenen er zijn voor onderbouwing van de behoefte. Dit wordt verder uitgewerkt in een handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Regionale woningbehoefte en de Ladder

Trede 1 van de Ladder vraagt te motiveren dat nieuwe woningbouwplannen passen binnen de actuele regionale behoefte, in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Onder actuele behoefte wordt verstaan de behoefte voor de komende 10 jaar. Om te voorkomen dat gemeenten hier in voorkomende gevallen steeds zelf een beschrijving van moeten (laten) maken, is deze behoefte voor de hele RAP-regio in beeld gebracht. Hier kan een ieder gebruik van maken bij de eigen motivering.

Voor onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kan gebruik gemaakt worden van een indeling in drie marktregio's: Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam, Amstel-Meerlanden inclusief Amsterdam en Amsterdam inclusief de regio. Amsterdam is bij beide deelregio's toegevoegd vanwege de sterke woningmarkrelatie met Amsterdam.⁶ Bij de meeste woningbouwplannen in de beide regio's wordt rekening gehouden met doorstroming vanuit Amsterdam, dat met veel gemeenten in beide deelregio's een sterke verhuisrelatie kent.

De kwantitatieve onderbouwing

Op dit moment geldt dat er een tekort is aan harde plannen, zie Tabel 3. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Met het versnellingsbouwprogramma (zie 4.1.1) komen we als regio hieraan tegemoet en is hiermee aangetoond dat het programma past binnen de actuele regionale behoefte.

Tabel 3 Woningbehoefte vs. plancapaciteit in de drie marktregio's

	Behoefte	Plan capaciteit 2016			Tekort harde Plan capaciteit
	2015-2025	hard	zacht	totaal	
Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

Bron: Prognose provincie Noord-Holland 2015, WiRA 2015, Monitor Plan capaciteit 2016, bewerking RIGO

Let op dat de marktregio's overlappen en de woningbehoefte, plan capaciteit en het tekort aan plan capaciteit daarom niet opgeteld kunnen worden. De behoefte binnen de hele stadsregio Amsterdam is 87.410. De woningbehoefte per deelregio staat in bijlage 6.

⁶ Zie bijlage 7 voor een overzicht van verhuisbewegingen in de regio.

Aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte

De Ladder vraagt ook in beeld te brengen hoe plannen aansluiten op de actuele regionale kwalitatieve woningbehoefte. De woningbehoefte is zo groot in deze regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten zijn. In de figuren in bijlage 8 is per marktregio te zien hoe de kwalitatieve invulling van de huidige harde plannen zich verhoudt tot de behoefte.

Op basis van een vergelijking van woningbehoefte en plancapaciteit naar segmentering zijn er twee belangrijke conclusies te trekken:

- **Er is bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu;**
- **Het grootste tekort doet zich voor in betaalbaar aanbod, zowel in de koop als de huursector. Dat komt doordat in de bestaande harde plancapaciteit vooral het hogere segment bediend wordt.**

Buitenstedelijk bouwen

Bij plannen die een gemeente buiten bestaand stedelijk gebied wil realiseren, is een zwaardere onderbouwing nodig, de trede 2 van de Ladder is dan van toepassing. Er moet dan extra gemotiveerd worden waarom het niet mogelijk is om het plan binnenstedelijk te realiseren, dat er hier geen geschikte alternatieven (ook door transformatie of herstructurering) voor zijn in de eigen gemeente of bij de buurgemeenten. De reikwijdte van het plan is daarbij bepalend voor de omvang van de afstemmingsregio. Ook hier gelden weer geen harde voorschriften, de ladder is geen toetsingsinstrument. Alleen de rechter kan uiteindelijk bepalen of een gemeente voldoende heeft verantwoord dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden.

Ook voor trede 2 is voor de hele regio een eerste grove analyse gemaakt. Een goede motivering vereist echter daarnaast nog het nodige maatwerk waarin aanvullend zal moeten worden voorzien. Uit de analyse blijkt dat de bestaande harde binnenstedelijke plannen onvoldoende zijn om aan de vraag naar woningbouw voor de komende 10 jaar te voldoen. De zachte potentiële binnenstedelijke plannen kunnen theoretisch in een groot deel van de vraag voorzien. Theoretisch, want niet alle plannen zullen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden in de komende 10 jaar bijv. door wettelijke beperkingen (Schiphol, haven, geluid etc.) en ook niet aan alle type woningen en woonmilieus kan voldaan worden binnen stedelijk gebied.

Hier raken we aan het spanningsveld tussen de wens om het landschap niet verder aan te tasten en voldoende ruimte te houden voor natuur en recreatie en tegelijkertijd de wens om aan de grote woningvraag tegemoet te willen komen. De druk op de ruimte in de regio is groot. Door het toevoegen van extra bebouwing wordt die druk ruimtelijk gezien nog groter. Daarom moet de ruimte zo efficiënt mogelijk worden benut. De woningbouwplannen van kleine kernen zijn vaak gering van omvang ten opzichte van de grote vraagdruk op deze regio. Op lokaal niveau kunnen ze echter van groot belang zijn voor behoud van de leefbaarheid. Dit vraagt om scherpe afwegingen, over waar er al dan niet buitenstedelijk en in welke dichtheden wordt gebouwd.

De onderbouwing van de ladder doet geen uitspraken over de integrale ruimtelijke afwegingen die ook gemaakt moeten worden. De vraag of de beoogde (buitenstedelijke) planlocatie niet beter gebruikt kan worden voor een andere ruimtelijke functie (landbouw, natuur, infra, commercieel vastgoed, recreatie, etc.) wordt met het doorlopen van de ladder niet beantwoord. Deze belangenafweging zal elders moeten worden gemaakt.

Kortom, voor alle nieuwe woningbouwplannen moet steeds een ladderonderbouwing gemaakt worden, maatwerk blijft nodig. Met dit RAP worden hiervoor enkele bouwstenen aangereikt, verder uitgewerkt in de handreiking Ladder voor Duurzame verstedelijking:

- Voor binnenstedelijke plannen die voorzien zijn in de periode t/m 2020 is de actuele regionale kwantitatieve én kwalitatieve behoefte in dit RAP aangetoond (trede 1). Dit op basis van de provinciale prognose 2015, het WiRA 2015 en de monitor plancapaciteit 2016. Voor de Ladder moet gebruik gemaakt worden van actuele gegevens over de woningbehoefte en de harde en zachte plancapaciteit. Daarom moet de Monitor Plancapaciteit in ieder geval jaarlijks worden geupdate.
- Voor buitenstedelijke plannen is in dit RAP de onderbouwing voor trede 1 gegeven (er zijn tekorten in alle segmenten) en zijn tevens argumenten gegeven waarom niet alle behoefte binnenstedelijk opgevangen kan worden. Dit moet bij de onderbouwing per plan door gemeenten verder uitgewerkt en gemotiveerd worden in het kader van trede 2.

Voor het thema woningbouwproductie spreken de gemeenten in deze RAP-regio het volgende actieprogramma af:

Actieprogramma woningbouwproductie

1	Het in beeld brengen van de vraag: Via divers woningmarktonderzoek de woningbehoefte in beeld brengen. De basis hiervoor ligt in het regionale woonwensen- en verhuisbewegingenonderzoek WiRA, aangevuld met vernieuwende methodieken om de effectieve vraag op specifieke locaties in kaart te brengen.
2	Het inzetten van marketing en communicatie over wonen en nieuwbouw: Doel is de hele regio beter op de kaart te zetten voor investeerders én woningzoekenden. Concreet gaat het om continueren van de inzet in de gezamenlijke vastgoedmarketing vanuit de MRA, bouwlocaties beter op de kaart zetten en gezamenlijke marketing en communicatie richting consumenten.
3	Het werken aan de versnellingsopgave: Gemeenten zetten in op versnelling van de woningbouwproductie en streven er naar per deelregio de aantallen uit het versnellingsprogramma te realiseren. Voorwaarde is dat de in het versnellingsonderzoek genoemde knelpunten worden aangepakt. Aandachtspunt is zo effectief mogelijk gebruik te maken van binnenstedelijke locaties, in het bijzonder transformatielocaties.
4	Periodieke monitoring en bestuurlijk en ambtelijk overleg in het kader van de gezamenlijke opgave, aanpak van de versnelling van de woningbouwproductie en eventuele bijstelling van het versnellingsprogramma. Met een praktische insteek om elkaar te ondersteunen en kennis en capaciteit te delen.
5	Gemeenten brengen de plancapaciteit en reële mogelijkheden en knelpunten in beeld

	voor de periode na 2020. Het zoeken naar nieuwe locaties en de voorbereidingen voor het oplossen van knelpunten moeten immers al in de periode 2016-2020 worden genomen.
6	Dit RAP te gebruiken als bouwsteen voor de onderbouwingen van woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In dit RAP is voor binnenstedelijke plannen (Monitor plancapaciteit 2016) de actuele kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aangetoond (trede 1) en is regionaal afgestemd.
7	Jaarlijks de Monitor Plancapaciteit te updaten, aangevuld met een gespreksronde ten behoeve van een zo compleet mogelijk inzicht in harde en zachte potentiële plancapaciteit: Voor onderbouwingen in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking is actueel inzicht nodig in zowel woningbehoefte als harde en zachte plancapaciteit.

4.2 Betaalbaarheid en sociale woningbouw

4.2.1 Afspraken betaalbare voorraad

In de intentie-overeenkomst betaalbare voorraad van 2014 hebben gemeenten en corporaties in de regio een aantal opgaven benoemd voor ontwikkeling van de voorraad betaalbare woningen in de regio. Het gaat daarbij om zowel sociale huurwoningen als woningen die bereikbaar zijn voor de lage middeninkomens.

- Opgave is op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen.
- Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen.
- Opgave is de sociale voorraad beter te benutten door doorstroming stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.

In de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 hebben de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam hun ambities met betrekking tot de betaalbare voorraad aangescherpt:

- Geen verdere afname aanbod sociale huurwoningen in de deelregio's Amstel-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland.
- Gelijkblijvende slaagkansen voor woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in het licht van passend toewijzen.

4.2.2 Ontwikkelingen in de betaalbare voorraad

De voorraad sociale huurwoningen zal in de periode 2016-2020 verder afnemen, naar verwachting met ruim 10.000 woningen⁷. De recente prognose van de bevolkingsontwikkeling laat zien dat het aantal huishoudens met een laag inkomen, dat toegang geeft tot de sociale huursector zal groeien in alle drie de deelregio's. Zowel absoluut als relatief. De woningbehoefteprognoses⁸ laten ook zien dat in alle scenario's – zelfs bij economische voorspoed – de behoefte aan sociale huur toeneemt in alle

⁷ Op basis van de DPI's 2015. In 2016 pakt dit beeld mogelijk rooskleuriger uit, omdat corporaties meer investeringsruimte hebben.

⁸ Zie bijlage 6 voor tabellen ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte volgens 3 scenario's.

drie de deelregio's. De druk op de sociale huurvoorraad zal daarom de komende periode naar verwachting sterk toenemen. Om te voorkomen dat het beschikbare aanbod verder afneemt en in het licht van de grote nieuwbouwproductie zijn extra sociale huurwoningen nodig, óf de doorstroming moet sterk verbeteren. De mate waarin dat gebeurt is mede afhankelijk van de extra inzet die gemeenten en corporaties weten te realiseren en de mate waarin de dynamiek in de sociale huurvoorraad op gang kan worden gebracht. De tijdelijke verhuur kent een grotere flexibiliteit en kan hier een belangrijke rol in spelen, net als het middensegment. Belangrijk aandachtspunt is dat deze segmenten niet voor iedereen een oplossing bieden.

Bestuurlijke conferentie betaalbare voorraad 1 april 2016 en vervolg

De bestuurders van gemeenten en corporaties hebben elkaar gesproken over opgaven in de betaalbare voorraad op de conferentie betaalbare voorraad op 1 april jl. Zij hebben geconstateerd dat er gezamenlijke en deelregionale opgaven zijn waar zij zich de komende periode verder voor willen inzetten. Gezamenlijk gaan de partijen op zoek naar ruimte voor extra nieuwe woningen, waarbij elke deelregio zijn eigen bijdrage zal leveren. Het resultaat wordt opgenomen in een investeringsagenda per deelregio. De deelregio's willen hier in 2017 mee aan de slag.

Op basis van het eerste overzicht⁹ kan daarvoor een aantal aandachtspunten benoemd worden:

- In Amstel-Meerlanden zijn er een aantal corporaties die nog investeringsruimte hebben. Ook wil o.a. gemeente Haarlemmermeer nog graag extra woningbouw realiseren. Nu moeten gemeenten en corporaties met elkaar het gesprek aan over waar deze investeringen (op welke locaties) een plek kunnen krijgen.
- In Amsterdam zijn er al samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties gemaakt. Corporaties geven aan ruimte te zien voor extra investeringen en doen een beroep op de gemeente om locaties hiervoor beschikbaar te stellen.
- Daarnaast zal het gesprek ook moeten gaan over welke mogelijkheden er zijn om doorstroming te realiseren. Belangrijk is dat dit sterk afhankelijk is van de aantrekkelijkheid van alternatieven die aan woningzoekenden geboden kunnen worden. Ook zijn de mogelijkheden van corporaties voor activiteiten in het middensegment minder groot dan voorheen door de nieuwe Woningwet.

4.2.3 Middensegment huur

Meer aanbod creëren in het middensegment huur is erg belangrijk is voor het functioneren van de woningmarkt. In dit segment kunnen vooral de starters op de woningmarkt terecht. Het is aan de samenwerkende gemeenten nieuwe partijen te vinden die bereid zijn te investeren in het middensegment in de regio. Streven uit de samenwerkingsagenda is minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur toe te voegen. Amsterdam zet actief in op middeldure huur en heeft de ambitie om de komende jaren 800 tot 1000 woningen per jaar - in nieuwbouw - in het middensegment te realiseren. Door de hoge druk op de beschikbare ruimte zullen dat met name kleinere woningen zijn. Voor grotere woningen in dit segment is men aangewezen op andere delen van de regio. De vraag naar middensegment huur is breder dan alleen in Amsterdam. Daarom verdient het aanbeveling in beeld te brengen wat de mogelijkheden hiervoor zijn in Amstel-

⁹ Zie bijlage 9 Investeringsvoornemens nieuwbouw sociale huur.

Meerlanden en Zaanstreek-Waterland. In Zaanstreek-Waterland lijkt de vraag meer gericht te zijn op betaalbare koopwoningen.

Bovenstaande opgaven leiden tot het volgende actieprogramma:

Actieprogramma betaalbare voorraad

1	Door ontwikkelen monitor: De Regionale Monitor Betaalbare Voorraad vormt hét instrument om met elkaar te beoordelen of de intenties zoals corporaties en gemeenten regionaal hebben uitgesproken het gewenste effect hebben.
2	Opstellen vooruitblik plannen corporaties in de regio: De monitor kijkt terug op de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de voorraad en het aanbod van betaalbare woningen. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de doelgroep en betaalbaarheid in beeld gebracht. In de vooruitblik worden de plannen van corporaties in verschillende gemeenten naast elkaar gelegd, om een totaalbeeld van de effecten op de ontwikkeling van de regionale voorraad sociale huurwoningen te kunnen maken.
3	Organiseren jaarlijkse bestuurlijke bijeenkomst Betaalbare Voorraad: Op basis van de MBV en de vooruitblik wordt er jaarlijks in februari/ maart een bestuurlijke bijeenkomst georganiseerd. Daarin kijken we vooruit naar de opgaven voor de komende jaren en bepalen we welke acties we nodig vinden.
4	Delen lokale prestatieafspraken op basis van onafhankelijk advies: de gemeenten uit de regio delen actief hun prestatieafspraken met corporaties met elkaar. De gemeente stuurt voorafgaand aan de jaarlijkse bestuurlijke bijeenkomst de plannen op. Hierover wordt onafhankelijk advies uitgebracht. Dit advies gaat over in welke mate de prestatieafspraken aansluiten bij de intentie-overeenkomst betaalbare voorraad, de samenwerkingsagenda wonen en de in dit actieprogramma geformuleerde regionale ambities.
5	Opstellen deelregionale investeringsagenda's in overleg met corporaties: De deelregio's stellen in overleg met de corporaties een deelregionale woon/-investeringsagenda op, waarbij investeringsruimte van corporaties gekoppeld wordt aan concrete locaties. De deelregionale agenda's worden vervolgens weer naast elkaar voor een totaalbeeld van de gehele RAP-regio.
6	Het stimuleren van de realisatie van middeldure huur: Minimaal 5.000 middensegment huurwoningen in de periode 2016-2020. De deelregio's gaan met elkaar in gesprek over de bijdrage die zij ieder kunnen leveren aan de uitbreiding van het aanbod in het middeldure huursegment. Daarnaast is aandacht nodig om te zorgen dat het middensegment huur ook structureel voldoende beschikbaar is voor de inkomensgroepen die er op aangewezen zijn.

4.3 Woonruimteverdeling

Gemeenten in deze RAP regio willen op hoofdlijnen gezamenlijke afspraken maken over woonruimteverdeling. Daarbij zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- Opgave is te zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. We maken afspraken op hoofdlijnen, maatwerk is mogelijk. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.
- Opgave is om samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren.

Afspraken regionaal raamwerk

Er is inmiddels een raamwerk voor de woonruimteverdeling vastgesteld, waarbinnen meer maatwerk mogelijk wordt gemaakt voor gemeenten. Tijdens de discussie over dit raamwerk is gebleken dat er bij meerdere gemeenten behoefte is aan een meer structurele discussie over de woonruimteverdeling. Deze behoefte is het gevolg van een krimpende sociale voorraad waar steeds meer urgente doelgroepen een beroep op doen. De portefeuillehouders Wonen van de gemeenten in de stadsregio Amsterdam vinden het belangrijk om daarbij samen op te trekken en van elkaar te kunnen leren. Ook wordt het uitgangspunt van een gezamenlijke etalage en gezamenlijke volgordecriteria belangrijk gevonden.

In het najaar van 2016 wordt een procesvoorstel voor fundamentele discussie over de woonruimteverdeling voorgelegd. Op basis van dit voorstel bespreken de gemeenten met elkaar hoe het voorstel uitgewerkt wordt. De drie deelregio's zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor dit proces. Dit leidt tot het volgende actieprogramma:

Actieprogramma Woonruimteverdeling	
1	Maatwerk voor gemeenten In afstemming met de gemeenten wordt de inhoud en vorm van de samenwerking op woonruimteverdeling verder uitgewerkt. Daarbij wordt meer maatwerk per gemeente geïntroduceerd. De aanpassingen worden doorgevoerd vanaf 1 januari 2017.
2	Monitoring en eventuele aanpassing Na vaststelling wordt de verordening gemonitord en onderhouden, zowel naar aanleiding van ervaringen met de toepassing als op basis van actuele wetgeving of voortschrijdend inzicht
3	In het najaar van 2016 wordt een procesvoorstel voorgelegd voor het voeren van een fundamentele gezamenlijke discussie over de systematiek van woonruimteverdeling. Op basis van dit procesvoorstel bespreken de gemeenten/ deelregio's met elkaar hoe tot een uitwerking van dit traject gekomen kan worden.

Hoofdstuk 5 Uitvoering

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op enkele uitvoeringsaspecten. Zowel wat betreft bestuurlijke organisatie als de wijze waarop de deelregio's een beroep kunnen doen op de subsidie die de provincie beschikbaar stelt voor uitvoering van het RAP.

Bestuurlijke samenwerking en uitvoering RAP 2016-2020

De gemeenten zijn het met elkaar eens over de opgaven en acties die zij gezamenlijk hebben voor afstemming op de regionale woningmarkt. Deze zijn geschetst in de regionale samenwerkingsagenda en dit RAP.

De Stadsregio Amsterdam stopt per 1 januari 2017 als samenwerkingsverband op het gebied van wonen en economie. De samenwerking op het gebied van wonen wordt vanaf dat moment voortgezet in drie deelregio's; Amsterdam, Amstel-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland en in de versterkte samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam. De afspraken uit de samenwerkingsagenda en het RAP vergen de nodige afstemming binnen de deelregio's, tussen de drie deelregio's (woonruimteverdeling en betaalbare voorraad) en op het niveau van de MRA (woningbouwproductie). Binnen de afgesproken kaders ligt de uitvoering grotendeels bij de gemeenten. Voor wat betreft de regionale afstemming zijn de deelregio's aan zet. Het overleg over de woningmarkt op het niveau van de MRA wordt gevoed en uitgevoerd door de deelnemende deelregio's. In het hele transitieproces van de samenwerking op het gebied van Wonen van de Stadsregio naar de samenwerking in deelregio's en in de MRA, is de ambtelijke en bestuurlijke organisatie op het moment van opstellen van dit RAP nog niet helemaal uitgekristalliseerd. De deelregio's zijn zich hierop aan het voorbereiden.

Daarnaast moet vanuit deze deelregio's en vanuit de Metropoolregio het overleg en de afstemming met diverse stakeholders verder ingevuld worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het overleg met de corporaties en marktpartijen als ontwikkelaars en beleggers. Omdat niet eerder op deze wijze samengewerkt is op het gebied van wonen is enige tijd nodig om de nieuwe structuur vorm te geven. Naar verwachting krijgt ook dit een verdere uitwerking in 2016 en begin 2017.

Uitvoeringsregeling Woonvisie Provincie Noord-Holland

Voor de uitvoering van het RAP 2016-2020 heeft de provincie middelen beschikbaar voor de RAP-regio's. Voor de gemeenten in de Stadsregio tezamen is een maximaal bedrag van €520.000 vastgesteld.

De provincie verstrekt de bijdrage uit het Woonfonds onder bepaalde voorwaarden.

- Het bedrag kan alleen ingezet worden voor activiteiten die voortkomen uit de afspraken in het RAP.
- De bijdrage is maximaal 50% van de totale kosten.
- Alle gemeenten moeten instemmen met de aanvraag.

De drie deelregio's moeten daarom in de komende periode ook afstemming organiseren over de wijze van beoordelen van de aanvragen en waarvoor zij de gezamenlijke subsidie willen inzetten. Dit kan worden opgepakt bij het overleg van de deelregio's over de toekomstige wijze van samenwerking.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Regionale samenwerkingsagenda 2016-2020, definitieve versie 30 juni 2016

Bijlage 2: Overzicht beleid en inspanningen OV-knooppunten

Bijlage 3: Overzicht beleid en inspanningen Duurzaamheid

Bijlage 4: Overzicht beleid en inspanningen Zelfbouw

Bijlage 5: Overzicht beleid en inspanningen Wonen zorg en welzijn

Bijlage 6: Tabellen huishoudensontwikkeling en ontwikkeling woningbehoefte

Bijlage 7: Verhuisbewegingen in de regio

Bijlage 8: Woningbehoefte en plancapaciteit per marktregio

Bijlage 9: Investeringsvoornemens nieuwbouw sociale huur



Regionale samenwerkingsagenda 2016 – 2020
Groei en dynamiek op de woningmarkt
Op weg naar een nieuw regionaal actieprogramma.

Inhoud	blz.
10 opgaven voor de ontwikkeling van de regionale woningmarkt	3
1. Inleiding/ aanleiding	5
2. Schets van de woningmarkt	6
2.1 Profiel van de regionale woningmarkt	6
2.2 Samenhang woningmarkt regio	7
2.3 Ambities	7
3. Opgaven voor de regionale woningmarkt	8
3.1 Woningbouwproductie	8
3.2 Betaalbare voorraad	10
3.3 Woonruimteverdeling	11
4. Regionaal Actieprogramma	13
4.1 Woningbouwproductie	13
4.2 Betaalbare voorraad	15
4.3 Woonruimteverdeling	16
5. Vervolg	19

Leeswijzer:

Deze regionale samenwerkingsagenda bestaat uit een visiedeel met daarin de opgaven voor regionale samenwerking en een actieprogramma; wat gaan we doen om de gezamenlijke opgaven te realiseren.

De opgaven vindt u samengevat in de paragraaf '**10 opgaven voor de regionale woningmarkt**'. In de **inleiding** vindt u een korte beschrijving van de opdracht en een overzicht van samenhang met andere plannen, op het niveau van de gemeente, Metropoolregio en provincie. In paragraaf **2** wordt de context beschreven, wat is de samenhang in de woningmarkt en welke ontwikkelingen zijn er? In paragraaf **3** worden de opgaven onderbouwd. Het regionaal actieprogramma, met daarin de voorgenomen activiteiten voor de komende jaren vindt u terug in paragraaf **4**. Paragraaf **5** gaat over het vervolg. Inhoudelijk, maar ook organisatorisch. Na afschaffing van de plusstatus zijn we op zoek naar nieuwe vormen om de samenwerking voort te zetten. Dit heeft een grote samenhang met de versterking van de samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam, waar op dit moment ook over gesproken wordt. De samenwerkingsagenda vormt de basis voor de inhoudelijke activiteiten van de 15 gemeenten die nu in de Stadsregio samenwerken. Deze samenwerkingsagenda is opgesteld in overleg met de portefeuillehouders Wonen van deze gemeenten. Volgende stap is de samenwerkingsagenda aan te bieden aan de gemeenteraden.

10 opgaven voor ontwikkeling van de regionale woningmarkt

De portefeuillehouders Wonen hebben op de bestuursconferentie 'toekomst regionale samenwerking' van 18 juni jl. opdracht gegeven een regionale woonvisie op te stellen. Wat bindt ons in de regionale samenwerking en wat zijn de opgaven waar we gezamenlijk aan werken. Er zijn 10 opgaven voor regionale samenwerking geformuleerd. Deze vormen de rode draad door deze Regionale samenwerkingsagenda 2016-2020: van kader, naar agenda, naar acties. De samenwerkingsagenda vormt de inzet voor samenwerking van de portefeuillehouders Wonen van de 15 gemeenten die nu de stadsregio Amsterdam vormen. Op basis daarvan gaan we graag het gesprek hierover met u aan. (Wie is u, raden, corporaties, andere betrokkenen)?

De opgaven zijn te verdelen in drie thema's: woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. Hieronder vindt u het overzicht van de 10 opgaven.

WONINGBOUWPRODUCTIE

- **Opgave is de woningbouwproductie te bevorderen om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.**
We proberen zo veel mogelijk locaties te versnellen, naar voren te halen en te zorgen voor meer harde plancapaciteit.
- **Opgave is aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.**
Voor het realiseren van de opgave kijken we eerst naar binnenstedelijke locaties. We wisselen kennis met elkaar uit over succesvolle praktijkvoorbeelden.
- **Opgave is het bevorderen van het aanbod middensegment huur in de regio. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900.**
We zetten maximaal in op het vergroten van het aanbod.
- 4. **Opgave is te werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.**
We brengen gezamenlijk in beeld hoe het woningaanbod zich verhoudt tot de woonvraag. Gemeenten kunnen hier in overleg met marktpartijen op sturen.

BETAALBARE VOORRAAD

5. **Opgave is op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen.**
6. **Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen.**
We monitoren de huidige en toekomstige ontwikkeling in de betaalbare voorraad in relatie tot de behoefte. Daarbij is er aandacht voor betaalbaarheid en spreiding over de regio. We bespreken deze behoefte in een bestuurlijk platform en stellen zo nodig de doelen bij.

Aanvulling bij opgave 5 en 6: De intentie-overeenkomst betaalbare voorraad vormt het kader. Door actuele ontwikkelingen ontstaan meer knelpunten in het aanbod aan sociale huurwoningen. Daarom wordt voorgesteld de doelen uit de intentieverklaring verder aan te

scherpen. Het gaat om te zorgen voor **gelijkblijvend aanbod, een gelijkblijvende slaagkans voor de primaire doelgroep en voldoende spreiding van sociale huur, en 5% aanbod aan alternatieven voor de sociale huur.**

- 7. Opgave is de sociale voorraad beter te benutten door doorstroming stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.**

We wisselen kennis uit over succesvolle praktijkvoorbeelden en gaan gezamenlijk het gesprek met het Rijk over aanvullende instrumenten om de doorstroming te bevorderen.

- 8. Opgave is om investeringen in duurzaamheid te bevorderen.**

Door uitwisseling wordt gewerkt aan verbreding van de kennis. Voor de sociale huurwoningen moet deze opgave gezien worden in combinatie met andere wenselijke investeringen.

WOONRUIMTEVERDELING

- 9. Opgave is te zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. We maken afspraken op hoofdlijnen, maatwerk is mogelijk. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.** De komende periode wordt gewerkt aan voorstellen om de verordening aan te passen, waarin ruimte is voor meer maatwerk in gemeenten.

- Opgave is om samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren. Daarbij moet huisvesting van vergunninghouders niet leiden tot verdringing van 'reguliere' woningzoekenden.**

De Stadsregio ondersteunt en faciliteert hierin en voert het gesprek hierover met corporaties.

1. Inleiding/ aanleiding

Op de bestuursconferentie van 18 juni 2015 hebben de portefeuillehouders wonen aangegeven samenwerking op drie thema's belangrijk te vinden. Het gaat daarbij om woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. Deze drie thema's hangen sterk samen en hebben een regionale component. Aandacht voor woningbouwproductie is nodig om te zorgen voor een toegankelijke en economisch sterke regio. Belangrijk hierbij is dat ingespeeld wordt op de vraag in alle woningmarktsegmenten. Betaalbare voorraad is nodig om de toegankelijkheid voor lagere en middeninkomens te borgen. De woonruimteverdeling moet vervolgens zorgen voor een rechtvaardige verdeling van de schaarse betaalbare huurwoningen. De drie thema's zijn uitgewerkt in een aantal opgaven voor regionale samenwerking. De portefeuillehouders hebben op 2 november 2015 10 opgaven voor regionale samenwerking vastgesteld. Deze vormen de basis voor het actieprogramma regionale woningmarkt, dat u in paragraaf 4 vindt.

Samenhang met gemeentelijke agenda's en visies

De regionale samenwerkingsagenda is de 'paraplu' voor de diverse gemeentelijke woonvisies in de regio en geeft de gezamenlijke ambities en opgaven weer. De gemeenten werken dit verder uit in hun lokale woonvisie. Op regionaal niveau vindt afstemming plaats; dragen de lokale plannen bij aan de regionale ambities en opgaven? Bovendien zal het samenwerkingsverband daar waar wenselijk een actieve rol nemen in het uitvoeren van de verschillende acties die benoemd worden. Het is belangrijk te beseffen dat de samenwerkingsagenda geen keuzemenu is. De verschillende onderdelen hangen sterk met elkaar samen. Dat betekent ook dat gedeeld moet worden in de lusten en de lasten van de samenwerking. Daarbij is er vanzelfsprekend oog voor de situatie in gemeenten en wordt maatwerk toegepast.

Samenhang met de Metropoolregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam staat niet op zichzelf, maar is te beschouwen als een samenstel van drie deelregio's binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De MRA is nu een informeel overleg, maar het gesprek over versterking van de samenwerking is gaande. Binnen de MRA worden de kaders voor ruimtelijke ontwikkeling van de regio vastgelegd. De verschillende deelregio's werken de kaders verder uit en zetten deze om in plannen en acties. Daarnaast wordt vanuit de MRA ook het gesprek gevoerd met de Noordvleugel, ter voorbereiding op het overleg met de minister voor Wonen.

Op dit moment is het Ontwikkelingsbeeld 2040 het kader voor verstedelijking in de metropoolregio. Dit kader wordt verder geconcretiseerd en geactualiseerd in de MRA-agenda, die nog moet worden vastgesteld. De samenwerkingsagenda van de Stadsregio Amsterdam past binnen de MRA-kaders. Er is een sterke samenhang op de woningmarkt tussen de verschillende deelgebieden in de metropoolregio. Daarom wordt ernaar gestreefd om zo veel mogelijk activiteiten op te schalen naar de MRA. Niet alle activiteiten lenen zich hiervoor en soms is hier ook tijd voor nodig.

Samenhang met het Provinciaal Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)

De provincie Noord-Holland vraagt aan verschillende regio's een RAP op te stellen op basis van de provinciale woonvisie. De Stadsregio is zo'n RAP-regio, net als Zuid-Kennemerland/ IJmond en Gooi en Vechtstreek. De opgaven en acties uit deze samenwerkingsagenda vormen een belangrijke basis voor het RAP 2016-2020 van de Stadsregio Amsterdam. Op enkele punten is voor het provinciale RAP nog aanvulling nodig.

2. Schets van de woningmarkt

2.1 Profiel van de regionale woningmarkt

De regio Amsterdam is internationaal gezien een zeer sterke economische regio met veel groeipotentieel en een goede concurrentiepositie. Daarmee is de regio ook een belangrijke economische motor voor heel Nederland. De bestuurders hebben uitgesproken dat die sterke economische positie behouden en versterkt moet worden. Daar hoort een aantrekkelijke woningmarkt en grote woningbouwopgave bij. Dit vinden we terug in de nog vast te stellen MRA-agenda. Voldoende woningen op de juiste plek en van het juiste type spelen daar een belangrijke rol in. Het zijn de kwesties die op MRA-schaal gesteld worden, maar waar de deelregio's input voor leveren en een adequaat antwoord op moeten vinden.

Kenmerken van de regionale woningmarkt

De sterke positie van de Metropoolregio Amsterdam is ontstaan dankzij een veelheid aan factoren, waarbij de hoge kwaliteit van leven een belangrijke rol speelt. Amsterdam is een historisch aantrekkelijke en levendige stad en heeft samen met de daar omheen liggende gemeenten, zoals Zaanstad en Amstelveen, veel kwaliteit te bieden. Direct om het verstedelijkte gebied heen is een uniek groen en open landschap te vinden. Voorbeelden zijn het werelderfgoed in de Beemster, het waterrijke groengebied in de regio Waterland en de Amstelscheg. De bereikbaarheid in de regio is goed en de aanwezigheid van Schiphol zorgt voor zeer goede internationale verbindingen. De stedelijke gebieden hebben een hoog voorzieningenniveau, met o.a. een hoogwaardig winkelaanbod, hoogstaande en zeer diverse culturele voorzieningen en een bruisend uitgaansleven.

Ook de woningmarkt in de regio speelt een belangrijke rol in de hoge kwaliteit van leven en de aantrekkelijkheid van de regio. Er is een divers en aantrekkelijk aanbod aan woonmilieus en woningtypen, zonder grootschalige achterstandsbuurtten. De gemeenten in de Stadsregio Amsterdam streven ernaar om te voldoen aan de grote woningbouwopgave en tegelijkertijd de kwaliteiten en verscheidenheid van de woningmarkt te behouden en te versterken.

Kansen en uitdagingen

De regio is populair, mensen willen er graag wonen. Arbeid volgt menskracht en mensen wonen het liefst op een aantrekkelijke plek. Dat zorgt voor een sterke economische positie van de regio. Door die sterke positie stromen vervolgens de komende decennia weer veel jonge mensen uit de rest van het land en het buitenland naar de regio toe. Zij zijn essentieel om het goede investeringsklimaat in stand te houden. Tegelijkertijd is de populariteit van de regio ook de kern van de uitdaging om te zorgen dat de woningmarkt ook in de toekomst aantrekkelijk en toegankelijk blijft. Veel mensen willen hier wonen. De populariteit zorgt voor een grote druk op de woningmarkt. Dit leidt tot een grote woningbouwopgave en hoge prijzen.

De uitdaging is om (woon)ruimte te vinden voor de instroom en natuurlijke groei van huishoudens en tegelijkertijd te zorgen dat de unieke kwaliteit van de regio – de grote open groengebieden – behouden blijft. Als we deze ruimte niet vinden neemt het forenzenverkeer toe, met gevolgen voor bereikbaarheid en leefbaarheid. Ook kunnen of willen uiteindelijk minder mensen in de regio wonen of werken. De economische groei word geremd.

Het is belangrijk dat we voorzien in de woonmilieus die ook aantrekkelijk zijn voor de (hoog) opgeleide werknemers. Daarnaast hebben we de taak om te zorgen dat de hoge druk en hoge prijzen in de regio niet leiden tot verdringing van sociaal economisch zwakkere groepen. Traditioneel is er een groot aandeel sociale huurwoningen in de regio, waardoor ook lagere inkomens in de regio kunnen wonen. De doorstroming in de sociale huursector is echter zeer beperkt en de wachtlijsten zijn lang. Bovendien is er in delen van de regio sprake van een tweetoppigheid, waarbij er alleen aanbod is in het dure segment, of juist het goedkope sociale segment. Met een middeninkomen kun je daar niet terecht. De vergrijzing in de regio is een ander vraagstuk: hebben we voldoende toegankelijke woningen voor ouderen?

Samenwerking is nodig om de kansen te benutten en de uitdagingen op te pakken. De bijdrage van elke gemeente is hierbij verschillend. Geen enkele gemeente kan de woningbouwopgave alleen realiseren en elk gewenst woonmilieu bieden.

2.2 Samenhang woningmarktregio

De samenhang in de woningmarkt van de Stadsregio Amsterdam blijkt uit de verhuisbewegingen die zich op regionaal niveau afspelen. Amsterdam werkt als een magneet. De stad heeft een grote nationale en internationale aantrekkingskracht. Het zijn vaak jonge relatief hoog opgeleide huishoudens die in de gemeente komen wonen. Amsterdam is binnen de regio weer de voornaamste 'leverancier' van huishoudens, vaak in de gezins(vormende) fase voor de regiogemeenten. Zowel tussen Amsterdam en Stadsregio Zuid en Amsterdam en Stadsregio Noord zijn de verhuisrelaties zeer sterk. Amsterdam is als het ware het 'scharnierpunt' van de regio. Ook met andere delen van de Metropoolregio zijn er vanuit Amsterdam sterke verhuisrelaties. Deze doen zich dan vooral voor op de koopmarkt.

De verschillende regiogemeenten hebben elk een eigen positie. Dat komt doordat de gemeenten een eigen karakteristiek hebben en daarmee ook hun eigen 'soort' woonmilieu te bieden hebben aan de woningzoekende. In Stadsregio Noord zijn de prijzen over het algemeen wat lager en zijn ook landelijke woonmilieus te vinden. Stadsregio Zuid heeft goed bereikbare locaties dicht bij een aantal belangrijke economische centra van de regio. Ook hierin worden dus verschillende marktsegmenten bediend. De regiogemeenten vervullen een belangrijke functie in het behouden van het gevarieerde arbeidspotentieel voor degenen die een ruimere woning of rustigere woonomgeving verkiezen boven wonen in de stad.

2.3 Ambities

Het is belangrijk om de kwaliteit en diversiteit in de regio te behouden en daarbij ruimte te bieden voor groei. Uitgangspunt daarbij is dat de woningmarkt in de regio 'in evenwicht' moet zijn. Daarbij zijn vier ambities te onderscheiden:

- 1. Toegankelijke regio:** Hieronder wordt verstaan dat er voldoende ruimte wordt geboden voor groei. Door nieuwbouw, maar ook door transformatie van voormalig bedrijven of kantoorterreinen en omzetting van leegstaande gebouwen. De komende jaren is de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Een hoog bouwtempo is nodig!
- 2. Aantrekkelijke regio om in te wonen:** We streven naar een aantrekkelijke woningmarkt, met aantrekkelijke woonmilieus en typen woningen. Door onderzoek is er inzicht in de woonwens en woonvraag van mensen. Opgave is te zorgen dat het aanbod in de regio kwalitatief goed aansluit op de woningvraag van de huishoudens die in de regio wonen of willen wonen. Deze opgave komt niet alleen tot uitdrukking in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad.
- 3. Ongedeelde regio:** Deze ambitie bouwt voort op de intentieverklaring betaalbare voorraad uit 2014. We willen dat de regio ook toegankelijk is voor mensen met een laag- en middeninkomen en voor bijzondere doelgroepen. Een goede spreiding van het aanbod aan goedkope koop- en huurwoningen over de regio is daarbij belangrijk. In elke deelregio moeten ook mensen met een lager inkomen kans hebben op een woning.
- 4. Duurzame regio:** Duurzaamheid heeft als begrip een brede lading. Met een duurzame woningmarkt bedoelen we een duurzame woningvoorraad met voldoende wooncomfort voor de individuele bewoner en als middel om woonlasten terug te dringen. Duurzaamheid vormt ook een onderdeel van de intentieverklaring betaalbare voorraad.

3 Opgaven voor de regionale woningmarkt

In dit hoofdstuk worden op basis van de vier bovengenoemde ambities de opgaven voor de regionale woningmarkt per thema verder uitgewerkt.

3.1 Woningbouwproductie

Wonen in de Stadsregio Amsterdam is aantrekkelijk. Dat uit zich in een hoge marktdruk. In de koopsector leidt dat tot hoge woningprijzen. In de sociale huursector uit dat zich in lange wachttijden voor een woning. De druk op de woningmarkt raakt zowel de inwoners van de regio, als de huishoudens die naar de regio willen verhuizen.

Grote woningbouwopgave

Een grote woningbouwproductie is nodig om de woningmarkt in de regio toegankelijk en betaalbaar te houden. De metropoolregio heeft geconstateerd dat tot 2040 ca. 250.000 woningen extra nodig zijn. Ook de nieuwste prognoses van de provincie Noord-Holland bevestigen de grotere woningbehoefte. Voor de Stadsregio Amsterdam Plus (+Almere, Lelystad en Haarlem) wordt de toename van de woningbehoefte de komende periode geschat op circa 11.200 woningen per jaar. Om dat te realiseren moeten de huidige bouwlocaties benut worden en moeten alle gemeenten zich inspannen om de woningbouwproductie weer op gang te krijgen. De markt trekt weer aan en daarmee is de bereidheid van marktpartijen, zoals beleggers, om te investeren weer groot. De regio speelt een rol in het benaderen en interesseren van deze partijen voor woningbouwlocaties. Voorbeelden van instrumenten zijn gezamenlijke marketing, kennisdeling en lobby. Gezamenlijke lobby is effectiever. Bij veel locaties spelen belemmeringen. Deze belemmeringen zijn heel divers. Voorbeelden zijn een tekort aan ambtelijke capaciteit voor een gedegen planvoorbereiding, milieucontouren, bijvoorbeeld het LIB rond Schiphol, en toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking die in combinatie met de provinciale verordening belemmerend uitwerkt. Gezamenlijk wordt gewerkt aan oplossingen.

- 1. Opgave is de woningbouwproductie te bevorderen om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen.**

Omdat we de unieke landschappen in de regio willen behouden zijn er ook enkele gemeenten, vooral in Waterland, die geen grote bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwproductie. Dit betekent dat het des te belangrijker is de bestaande plancapaciteit te benutten en te monitoren of er in de regio als geheel voldoende gebouwd wordt. Op termijn kan het nodig zijn extra locaties te zoeken. Deze zullen moeten passen binnen de bestaande uitgangspunten van verstedelijking.

Transformatie en omzetting

Extra aandacht is er voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor transformatie van binnenstedelijke terreinen, zoals bijv. verouderde bedrijventerreinen. Dit soort locaties kan een belangrijke rol spelen bij de zoekopgave naar nieuwe plancapaciteit. Ook kan gedacht worden aan de omzetting van leegstaande gebouwen, zoals kantoren naar woonruimte. Hier zijn diverse succesvolle voorbeelden van in de regio. Gezamenlijk zijn we verantwoordelijk te bewaken dat er voldoende plancapaciteit is die ook past binnen de afgesproken randvoorwaarden van verstedelijking.

- Opgave is aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.**

Nieuw aanbod in het lage en middensegment huur

Binnen deze regio met hoge marktprijzen moeten ook huishoudens met een laag of midden inkomen terecht kunnen. Door rijksbeleid is het investeringsvolume van corporaties teruggelopen. Dat heeft tot gevolg dat investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen sterk afgenomen zijn. Voor het middensegment is het misschien nog wel nijpender. Het middensegment is zeer beperkt, terwijl dit segment juist belangrijk is voor het functioneren van de woningmarkt. Om nieuwkomers toegang tot de woningmarkt te geven en om doorstroming uit het sociale segment mogelijk te maken. Zeker in duurdere delen van de regio is het 'gat' tussen sociale huur en vrije sector huur erg groot. Corporaties kunnen door beperking van hun takenpakket veel minder dan voorheen nieuwbouw realiseren in het middensegment. Huurliberalisatie kan wel een instrument zijn, maar gaat tegelijkertijd ten koste van de sociale voorraad. Het is aan de samenwerkende gemeenten nieuwe partijen te vinden die bereid zijn te investeren in het middensegment in de regio.

- **Opgave is het bevorderen van het aanbod middensegment huur in de regio. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900**

Woonkwaliteit bevorderen

De gemeenten willen de kwaliteit op de woningmarkt versterken en daarbij zo goed mogelijk inspelen op de markt. Naar aanleiding van de woningmarktcrisis is de woonvraag veranderd. Het is nog niet duidelijk of dit tijdelijk is, of dat de crisis een structurele invloed op de woningmarkt heeft. Een belangrijk gegeven is in elk geval dat de woningvraag niet alleen afhankelijk is van woonmilieu en woningtype, maar ook van de kwaliteit van de woonomgeving. Door in te spelen op de verschillende kwaliteiten van de diverse gebieden kan een 'complete' Metropool gerealiseerd worden. Een divers en aantrekkelijk woningaanbod, waarin alle marktsegmenten bediend worden is daarbij belangrijk. Elke deelregio levert een bijdrage aan het geheel gebaseerd op de eigen kwaliteiten en kenmerken.

De opgave tekent zich af in de bestaande voorraad en de nieuwbouw. Een aantal bestaande wijken heeft een impuls nodig, in de woningen, maar ook in de openbare ruimte en voorzieningen. Bij het plannen van nieuwe locaties en de invulling daarvan moet zo veel mogelijk rekening gehouden worden met de woonwensen. Deze opgave is misschien wel het sterkst aanwezig in de gemeenten waar een grote plancapaciteit is, maar waar de vraag sterk is teruggelopen. Het gaat vooral om Haarlemmermeer en Almere. Belangrijke opgave is ook in deze gebieden de woningbouwproductie weer te bevorderen, door een voor de woonconsument aantrekkelijk woonproduct aan te bieden.

De Stadsregio verricht onderzoek en organiseert overleg met marktpartijen om beter in beeld te krijgen hoe aangesloten kan worden bij de vraag.

4. **De opgave is te werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.**

3.2 betaalbare voorraad

De druk op de sociale voorraad is groot. Dit is nog versterkt door recente ontwikkelingen in rijksregelgeving. Voorbeelden daarvan zijn de verhuurdersheffing, de herziening van de Woningwet en het huurakkoord met Aedes en de Woonbond. Al voor deze veranderingen hebben gemeenten en corporaties in de intentieverklaring betaalbare voorraad afgesproken te zorgen voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen. Nu is dat nog urgenter geworden. De ambities uit de intentieverklaring worden waar nodig aangescherpt.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Het aanbod aan sociale huurwoningen neemt jaarlijks af. Een flink deel van de sociale huurwoningen verdwijnt uit het aanbod, door liberalisatie of verkoop. De huren van woningen die

vrijkomen worden vaak verhoogd. Dit heeft gevolgen voor de positie van woningzoekenden. Woningzoekenden moeten lang wachten op een woning. Een grote groep woningzoekenden, ca. 78%, is aangewezen op een sociale huurwoning tot de eerste of tweede aftoppingsgrens. 64% van het aanbod aan sociale huurwoningen bestaat uit zo'n woning. Huurders accepteren steeds vaker een woning die eigenlijk te duur is. De gemeenten zetten zich in voor voldoende betaalbare woningen.

Spreiding over de regio

Beschikbaarheid en betaalbaarheid hebben een geografische component. Traditioneel heeft Stadsregio Zuid een kleinere sociale voorraad, met meer studentenhuysvesting. Uit recente cijfers blijkt dat de voorraad hier krap past op de doelgroep. Ook in Stadsregio Noord is de voorraad relatief krap in relatie tot de doelgroep. Stadsregio Noord en vooral Amsterdam kennen van oudsher een grotere en goedkopere sociale voorraad. We streven naar een evenwichtige verdeling van voorraad en aanbod aan sociale huurwoningen. Lagere inkomens moeten in alle delen van de woningmarkt een kans hebben op huisvesting. Daarbij gaat het ook om een evenwichtige verdeling in prijssegmenten en woningtypen.

In de intentie-overeenkomst is als uitgangspunt gekozen dat de huidige verschillen tussen subregio's in de omvang van de sociale voorraad in principe niet groter worden. Dat zou in de huidige situatie betekenen dat de beschikbaarheid van het aanbod voor de doelgroep zeer sterk onder druk komt te staan. Aanvullende afspraken zijn nodig om voldoende aanbod voor de doelgroep te garanderen. Bijvoorbeeld het introduceren van een ondergrens voor de voorraad sociale huurwoningen.

- 5. Opgave is op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen.**
- 6. Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen.**

Aanvulling bij opgave 5 en 6: De intentie-overeenkomst betaalbare voorraad vormt het kader. Door actuele ontwikkelingen ontstaan meer knelpunten in het aanbod aan sociale huurwoningen. Daarom wordt voorgesteld de doelen uit de intentieverklaring verder aan te scherpen. Het gaat om te zorgen voor gelijkblijvend aanbod, een gelijkblijvende slaagkans voor de primaire doelgroep en voldoende spreiding van sociale huur, en 5% aanbod aan alternatieven voor de sociale huur.

Aansturing corporaties en vorming woningmarktregio

Om te zorgen dat de ontwikkeling van de betaalbare voorraad zowel qua omvang als spreiding aansluit bij de diverse doelgroepen ligt gezamenlijke sturing van de (regionaal opererende) corporaties voor de hand. De optelsom van het voorgenomen beleid maakt zichtbaar in hoeverre de regionale intenties gerealiseerd worden. De keuze voor investeringen in de ene gemeente bepaalt de ruimte die een corporatie heeft voor investeringen in een andere gemeente waar zij actief is. Daarbij moet ook een afweging gemaakt worden tussen investeringen in beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Dit vraagt om een behoorlijk samenspel tussen lokale en regionale wensen en opgaven. Vanuit een gezamenlijke visie op de woningmarkt kan voor meer focus gezorgd worden door aan te geven in welke delen van de regio er meer behoefte is aan toevoeging, kwaliteitsverbetering of huurmatiging dan wel verkoop/liberalisatie in de sociale voorraad. Met de lokale plannen en prestatieafspraken kan hier dan verder op worden ingespeeld.

In de nieuwe Woningwet wordt aan gemeenten gevraagd om gezamenlijk een woningmarktregio te vormen. Het kerngebied van corporaties wordt beperkt tot één woningmarktregio. Buiten het kerngebied mogen woningcorporaties hun voorraad niet uitbreiden door nieuwbouw of aankoop. De wet biedt beperkte mogelijkheden voor ontheffing op het uitbreidingsverbod. Gemeenten

kunnen de vorming van een woningmarktregio gebruiken om de gezamenlijke sturing meer vorm te geven. Voor 1 juli 2016 moet een voorstel voor een woningmarktregio ingediend zijn.

Een optie is om aan te sluiten bij het niveau van de woningmarkt en de hele Metropoolregio Amsterdam als één woningmarktregio te beschouwen. Binnen deze Woningmarktregio vormen de huidige RAP regio's en de gemeenten Almere en Lelystad samen subregio's. Deze subregio's zijn ieder het platform voor woonruimteverdeling, concretisering van de bouwopgaven en afstemming met marktpartijen en woningcorporaties.

Doorstroming bevorderen

Doorstroming stimuleren is een manier om meer aanbod te krijgen van sociale huurwoningen. Vaak wordt hierbij gedacht aan het tegengaan van scheefwonen. Het creëren van middensegment wordt gezien als een middel om doorstroming van scheefwoners te stimuleren. Tot nu toe biedt dit slechts mondjesmaat een oplossing, omdat het 'gat' tussen een sociale huurwoning en het huidige vrije sectoraanbod te groot is en koop om dezelfde reden vaak geen optie. Het middensegment is daarnaast belangrijk om toetreders tot de regionale woningmarkt een plek te bieden. Om betere benutting in het sociale segment te stimuleren is meer flexibiliteit nodig in de voorraad, bijvoorbeeld door het werken met tijdelijke contracten, met inkomenshuren of kamergewijze verhuur. Ook kan de doorstroming binnen de sociale voorraad gestimuleerd worden door bijvoorbeeld gericht een doorstroommakelaar in te zetten. We zetten ons hier gezamenlijk voor in.

- 7. Opgave is de sociale voorraad beter te benutten door doorstroming stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.**

Duurzaamheid

Om de woningvoorraad duurzamer te maken zijn investeringen nodig in een betere energieprestatie. De corporaties zijn een belangrijke partij met veel bezit, dat vaak bovendien slecht scoort met het energielabel. Investeren in duurzaamheid kunnen de woonlasten verlichten, vooral lage inkomens besteden een relatief groot deel van hun inkomsten aan woonlasten. Gezamenlijk kunnen de gemeenten stimuleren dat eerst de voorraad met de laagste score op energiezuinigheid wordt aangepakt. Belangrijk daarbij is dat investeringen in duurzaamheid tegen andere investeringen, bijvoorbeeld betaalbaarheid of nieuwbouw, worden afgewogen.

- 8. Opgave is om investeringen in duurzaamheid te bevorderen.**

3.3 Woonruimteverdeling

De ambitie voor een toegankelijke en ongedeelde regio betekent dat we willen dat ook woningzoekenden die afhankelijk zijn van de sociale huursector kansen hebben in de verschillende delen van de woningmarkt. De beschikbare woningen zijn schaars en moeten daarom rechtvaardig en transparant verdeeld worden. Om belemmeringen zo veel mogelijk weg te nemen is het belangrijk te werken met één inschrijving en etalage en een regiobreed geldend volgordecriterium. Ook moeten mensen die zeer urgent huisvesting nodig hebben, voorrang kunnen krijgen.

Bij de huidige oplopende spanning in de sociale huursector kan dit uitgangspunt wringen met lokale markt- of andere omstandigheden. Daarbij gaat het vooral om de landelijke kleine gemeenten in Waterland, die ruimtelijk beperkt zijn in hun mogelijkheden om met nieuwbouw de spanning te doen afnemen. Dit moet er niet toe leiden dat lokaal woningzoekenden geen reële kans meer hebben om in de eigen gemeente een sociale huurwoning te bemachtigen. Gezamenlijk werken we aan oplossingen. Maatwerk kan ook wenselijk zijn in andere situaties. Bijvoorbeeld bij huisvesting van grote gezinnen, mensen zonder urgentiestatus die dringend woonruimte behoeven, maar ook vanwege de samenhang met het sociale domein. Deze knelpunten kunnen verschillen per gemeente.

- 9. Opgave is te zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen, met gezamenlijke afspraken op hoofdlijnen en maatwerk per gemeente. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.**

Vergunninghouders

Een urgente opgave in het kader van de toegankelijke woningmarkt is de huisvesting van vergunninghouders. Deze opgave heeft de komende tijd bijzondere en intensieve aandacht nodig. Om te zorgen dat de vergunninghouders snel kunnen doorstromen naar passende huisvesting vanuit de AZC's. Maar ook om de sociale voorraad voor alle doelgroepen toegankelijk te houden. De huisvestingsopgave van vergunninghouders wordt zo groot dat dit in het geding dreigt te komen.

Nu al lopen gemeenten achter met de huisvesting van deze groep, vanwege de schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen. De opgave neemt naar verwachting nog met ruim een derde toe in 2016. De gebruikelijke oplossingen zijn niet meer voldoende, er moet hard gewerkt worden aan nieuwe oplossingen, die uitkomst bieden voor grotere aantallen vergunninghouders. Een voorbeeld hiervan is het samen in een woning plaatsen van alleenstaande vergunninghouders. Niet alleen in de sociale huursector, maar indien financieel haalbaar ook in het vrije sector segment. De participatie en medewerking van corporaties is cruciaal bij het realiseren van deze opgave.

- Opgave is samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren. Daarbij moet huisvesting van vergunninghouders niet leiden tot verdringing van 'reguliere' woningzoekenden.**

4. Regionaal Actieprogramma 2016-2020

Het regionaal actieprogramma bestaat uit drie onderdelen: woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De bestuurlijk trekkers op de verschillende thema's hebben een actieprogramma opgesteld waarin geschetst wordt welke activiteiten de komende periode uitgevoerd moeten worden om te werken aan de opgaven op de verschillende thema's; woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. Basis zijn de opgaven en discussie daarover zoals gevoerd op de bestuurlijke conferentie van 2 november 2015.

4.1 Woningbouwproductie

Toelichting

De effectieve vraag naar woningen is in de Stadsregio en metropoolregio Amsterdam in zeer korte tijd fors toegenomen. De woningbehoefte zal ook de komende jaren toenemen door de groei van het aantal huishoudens en trek naar de stad. Voor de periode tot 2020 wordt een toename van de woningbehoefte verwacht van 56.000 woningen. Dit komt neer op ca. 11.200 woningen per jaar in de Stadsregio Amsterdam plus Almere, Lelystad en Haarlem. De groei zet naar verwachting door tot 2040.

De vraagdruk is er in alle segmenten, maar is zeker niet gelijk verdeeld hierover en over de regio. De grote woningbouwopgave en de analyse van de belemmeringen, maken dat de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam de urgentie delen om gezamenlijk op te trekken in het verhogen van de woningproductie, het wegnemen van belemmeringen en het realiseren van woningen van voldoende kwaliteit. Ook de andere partijen in de MRA, zoals Haarlem en Almere, delen deze urgentie.

Opgaven/ doelen

In de regionale samenwerkingsagenda zijn de volgende opgaven bij het thema woningbouwproductie benoemd:

- Opgave is de woningbouwproductie te bevorderen om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Opgave is bestaande plancapaciteit effectief te benutten en nieuwe locaties (uitbreiding bestaande plancapaciteit) te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Opgave is het bevorderen van het aanbod middensegment huur in de regio. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen extra in het middensegment huur tot prijsgrens €900. Opgave is ook te zorgen voor voldoende beschikbaar aanbod aan middensegment huur.
- Opgave is via een gezonde woningmarkt te werken aan behoud en versterking van de 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.

Activiteiten

Om aan deze doelen te werken voert de Stadsregio de volgende activiteiten uit:

- **Het in beeld brengen van de vraag:** We voeren divers woningmarktonderzoek uit om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningbehoefte, ook in kwalitatieve zin, en de vertaling daarvan in nieuwbouwbehoefte. Hoeveel en welke woningen moeten worden toegevoegd om te voldoen aan de huidige en toekomstige vraag? De basis hiervoor ligt in het regionale woonwensen- en verhuisbewegingenonderzoek WiRA, aangevuld met vernieuwende methodieken om de effectieve vraag op specifieke locaties in kaart te brengen.
- **Het in beeld brengen van het aanbod:** Met de jaarlijkse Monitor Plancapaciteit die de Stadsregio en Provincie Noord-Holland samen laten uitvoeren, wordt de geplande

woningbouwlocaties en de voorgenomen programmering bijgehouden. De Stadsregio werkt aan optimalisering van de monitor. Afgezet tegen de vraag, geeft dit inzicht in hoeverre aanbod en vraag op elkaar aansluiten en het biedt aanknopingspunten voor het gesprek tussen gemeenten, marktpartijen en corporaties over de invulling van het nieuwbouwprogramma. Ook participeert de Stadsregio in de Monitor Woningproductie, die de nieuwbouwproductie voor de MRA en de gehele Noordvleugel monitort.

- **Het agenderen van de versnellingsopgave:** De Stadsregio onderzoekt de mogelijkheden en maatregelen om de woningproductie te versnellen/ verharden/ transformeren in de komende 5 jaar. Analyse van gegevens op projectniveau en gesprekken met gemeenten en marktpartijen moeten inzicht geven in concrete maatregelen om te versnellen en hoe eventuele belemmeringen weg te nemen. Bijvoorbeeld als marktpartijen positie hebben maar niet kunnen of willen ontwikkelen. Of bij ongewenste effecten door regelgeving van Rijk en provincie. Zo effectief mogelijk gebruik van binnenstedelijke locaties, in het bijzonder transformatielocaties, heeft nadrukkelijk de aandacht komende jaren. De resultaten van het onderzoek naar de versnellingsmogelijkheden worden hiervoor gebruikt. De Stadsregio werkt aan betere benutting van de in het netwerk aanwezige expertise over binnenstedelijk bouwen en transformeren, bijv. door actieve kennisdeling over succesvolle praktijkvoorbeelden en delen van ervaringen.
- **Het inzetten van marketing en communicatie over wonen en nieuwbouw:** De Stadsregio werkt aan initiatieven voor meer transparantie en verbreding in communicatie en marketing activiteiten op het gebied van wonen en nieuwbouw. Doel is de hele regio beter op de kaart te zetten voor investeerders én woningzoekenden. Concreet gaat het om continueren van de inzet in de gezamenlijke vastgoedmarketing vanuit de MRA, uitwerking en aanvulling van de gebiedsprofielen, bouwlocaties beter op de kaart zetten, profilering van de regio op vastgoedbeurzen, etc.
- **Het Stimuleren van de realisatie van middeldure huur:** Uitgangspunt is om binnen de beperkte mogelijkheden die gemeenten hebben om te sturen, maximaal ingezet wordt op vergroten van het aanbod. Daarbij maken we gebruik van de aanwezige kennis en ervaring van reeds gerealiseerde middeldure huurprojecten. Bijzondere aandacht gaat uit naar de mogelijkheden om hierop te sturen voor gemeenten zonder eigen grond. En ook voor de rol van de corporaties in het middeldure segment. Daarnaast is aandacht nodig om te zorgen dat het middensegment huur ook structureel voldoende beschikbaar is voor de inkomensgroepen die er op aangewezen zijn.
- **Het opstellen van een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020** in opdracht van de provincie Noord-Holland. Met deze regionale samenwerkingsagenda legt de Stadsregio de basis voor het RAP. Vanuit een gezamenlijke strategie wordt gestreefd naar creëren van een woningaanbod dat past bij de kwaliteiten van regio en gemeenten en aansluit op de vraag.
- **Het organiseren van de regionale afstemming over nut en noodzaak van woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking en gemeenten hierin ondersteunen.** Ten behoeve van ontheffingsaanvragen bij de provincie Noord-Holland in het kader van bouwen buiten bestaand bebouwd gebied. De Stadsregio levert de bouwstenen aan voor de onderbouwing van de regionale behoefte die gemeenten nodig hebben om aan de vereisten te voldoen vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Betaalbare voorraad

Toelichting

De zorg om de omvang en spreiding van de betaalbare woningvoorraad en het behoud van voldoende betaalbaar aanbod is nog in de vorige bestuursperiode gedeeld en vastgelegd in de 'Intentieverklaring betaalbare voorraad'. De intentieverklaring is verder uitgewerkt in de samenwerkingsagenda wonen. In dit voorstel wordt de samenwerkingsagenda verder geconcretiseerd in een drietal concrete regionale ambities en een voorstel voor een procesaanpak/activiteiten voor regionaal overleg.

Doelen en opgaven

- Opgave is op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen.
- Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio en gemeente. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen:
- Opgave is de sociale voorraad beter te benutten door doorstroming stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.
- Opgave is om investeringen in duurzaamheid te bevorderen.

De intentieverklaring is in het voorjaar van 2014 ondertekend. Dat was nog voordat duidelijk werd welke impact diverse rijksmaatregelen hebben op de ontwikkeling in het aanbod aan betaalbare woningen en de betaalbaarheid daarvan. De hieronder geformuleerde ambities vormen de gemeentelijke inzet. We gaan met de corporaties het gesprek aan over hoe zij een bijdrage gaan leveren aan de realisatie van deze ambities.

- **Regionale ambitie beschikbaarheid:** Het vrijkomend aanbod in de reguliere sociale huur van corporaties is al jaren dalend: in 2005 kwamen nog zo'n 16.600 sociale huurwoningen vrij in de SRA, in 2010 zijn dit er 14.000, terwijl op dit moment (2014) dat 10.500 woningen zijn. In 2015 wordt een lichte stijging verwacht. Vooral in Amsterdam is de daling opvallend. De daling komt door een verminderde doorstroming én verkoop/liberalisatie bij vrijkomen woning. De gemeenten spreken daarom af om op het niveau van de stadsregio het jaarlijkse aanbod van vrijkomend regulier aanbod (dus exclusief studentenhuysvesting) in de sociale huur te vergroten, maar minimaal te handhaven op het niveau van 2015.
- **Regionale ambitie betaalbaarheid:** De betaalbaarheid staat onder druk (lage inkomens verhuisden voor een deel naar woningen met een hogere huur). In 2014 is namelijk een belangrijk deel van de primaire doelgroep gehuisvest in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens. Ze zijn m.a.w. duur gaan wonen. Met de passendheidstoets wordt dit aangepakt voor nieuwe verhuringen. Maar als er geen verandering in het huurprijsniveau van het aanbod komt betekent dat wel een lagere slagingskans voor deze groep. De gemeenten spreken daarom af om op het niveau van de stadsregio de slagingskans op een reguliere sociale huurwoning van woningzoekenden uit de primaire doelgroep gelijk te houden.
- **Regionale ambitie evenwichtige regionale woningmarkt:** In Amsterdam is sprake van enige overmaat in reguliere sociale huur (inkomen < €34.911,= versus voorraad reguliere sociale huur < €711,=), terwijl er in Noord en Zuid sprake is van krapte. In Amsterdam is binnen de reguliere sociale huur echter sprake van een groot deel particulier bezit (25%) waarvan een belangrijk deel door liberalisatie de komende tijd zal verdwijnen uit deze voorraad. De gemeenten spreken daarom af om in de deelregio's Noord en Zuid het reguliere aantal sociale huurwoningen te handhaven op het huidige niveau van 2015, terwijl voor Amsterdam geldt dat er in beperkte mate sociale huur onttrokken kan worden tot het dynamische evenwicht (sociale huur particulier- en corporatiebezit) is bereikt waarin het aantal huishoudens die hierop aangewezen zijn (lage inkomens < €34.911,=) minimaal gelijk is aan de beschikbare voorraad (< €711,=). Uitgangspunt blijft dit wel te ijken op basis van de daadwerkelijke behoefte.

Doel is dat huishoudens met een laag inkomen betaalbare huisvesting kunnen vinden. Niet in elke deelregio zijn huishoudens alleen afhankelijk van sociale huur. Goedkope koop kan ook een alternatief bieden. We streven er daarom naar om naast sociale huur ook minimaal 5% betaalbare alternatieven aan te bieden. Dit kan bestaan uit zowel sociale huur (< €711,=) en/of goedkope koop (segment < €152.000,=).

Activiteiten:

- **Jaarlijks opstellen Monitor Betaalbare Voorraad (MBV):** De resultaten uit de regionale Monitor Betaalbare Voorraad (MBV) geven aan in welke mate de ambities over betaalbare voorraad uit intentieverklaring en de samenwerkingsagenda effect hebben en vormt daarmee de basis van samenwerking op dit thema. De MBV, heeft de ambitie om een beeld te schetsen van de stand van zaken, trends en ontwikkelingen in het gehele betaalbare segment (huur en koop, voorraad en aanbod).
- **Door ontwikkelen monitor:** De Regionale Monitor Betaalbare Voorraad vormt hét instrument om met elkaar te beoordelen of de intenties zoals corporaties en gemeenten regionaal hebben uitgesproken het gewenste effect hebben. Het is dus van belang dat de monitor inhoudelijk aansluit c.q. de voortgang van de intenties meet die gemeenten en corporaties in de intentieverklaring met elkaar hebben afgesproken. Op basis van de evaluatie van de MBV 2015 wordt de MBV in 2016 inhoudelijk verder doorontwikkeld tot efficiënt meetinstrument.
- **Opstellen vooruitblik plannen corporaties in de regio:** De monitor kijkt terug op de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de voorraad en het aanbod van betaalbare woningen. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de doelgroep en betaalbaarheid in beeld gebracht. In de vooruitblik worden de plannen van corporaties in verschillende gemeenten naast elkaar gelegd, om een totaalbeeld van de effecten op de ontwikkeling van de regionale voorraad sociale huurwoningen te kunnen maken.
- **Duurzaamheid irt overige investeringen corporaties:** Bij de vooruitblik die corporaties jaarlijks aan gemeenten leveren, worden ook de investeringen in duurzaamheid in beeld gebracht. De betekenis die dit heeft op de woonlasten en daarmee de betaalbaarheid van de voorraad worden met elkaar besproken en gedeeld. Daarbij wordt telkens beoordeeld of een gezamenlijke strategie om financiële middelen aan te boren, gezamenlijke projecten te ontwikkelen of duurzaamheidsmaatregelen uit te werken een meerwaarde kan zijn.
- **Organiseren jaarlijkse bestuurlijke bijeenkomst Betaalbare Voorraad:** Op basis van de MBV en de vooruitblik wordt er jaarlijks in februari/ maart een bestuurlijke bijeenkomst georganiseerd. Daarin kijken we vooruit naar de opgaven voor de komende jaren en bepalen we welke acties we nodig vinden. Welke acties willen we gezamenlijk oppakken en is bijstelling/ verdere uitwerking van het regionale kader nodig.
- **Delen lokale prestatie-afspraken op basis van onafhankelijk advies:** de gemeenten uit de regio delen actief hun prestatie-afspraken met corporaties met elkaar. De gemeente stuurt voorafgaand aan de jaarlijkse bestuurlijke bijeenkomst de plannen op. Hierover wordt onafhankelijk advies uitgebracht. Dit advies gaat overin welke mate de prestatie-afspraken aansluiten bij de intentie-overeenkomst betaalbare voorraad, de samenwerkingsagenda wonen en de in dit actie programma geformuleerde regionale ambities
- **Ondersteunen en faciliteren van gemeenten bij de gedachtevorming over de vorming van een woningmarktregio:** Voor 1 juli 2016 moeten gemeenten een voorstel indienen bij de minister voor een woningmarktregio. Gezamenlijk bespreken we wat de inzet is voor de te vormen woningmarktregio en voeren het gesprek met de minister over de voorwaarden en mogelijkheden hierbij.

4.3 Woonruimteverdeling

Toelichting

Binnen de Stadsregio werken we met een gezamenlijk systeem van woonruimteverdeling, om woningzoekenden op een transparante en rechtvaardige manier inzicht en toegang te geven tot het woningaanbod in de regio. Ook streven we naar één gezamenlijke etalage waarin sociale huurwoningen aangeboden worden. De gezamenlijke woonruimteverdeling is afgestemd op de situatie in de regio en geeft duidelijkheid aan de partners, zoals corporaties en huurders. Uitgangspunt is dat woningzoekenden uit verschillende inkomensgroepen in elke gemeente kans hebben op een woning. De woonruimteverdeling richt zich vooral op de lage inkomensgroepen.

Voor dit raamwerk is aangesloten bij de huidige opzet en systematiek van de woonruimteverdeling. Bij het rondje gesprekken bij gemeenten is een mogelijke (geheel) andere opzet van de woonruimteverdeling naar voren gekomen. Een sociale huurwoning zou dan meer als een voorziening gezien worden en de toewijzing zou dan meer bepaald gaan worden op de persoonlijke omstandigheden van de woningzoekenden. Duidelijk is dat een dergelijke ommezwaai heel wat voeten in de aarde zal hebben. Bovendien is eerst de vraag of een dergelijke wens bij meerdere gemeenten leeft.

Streven is op termijn binnen de hele MRA tot een gezamenlijke woonruimteverdeling te komen. Binnen het afgesproken kader is er ruimte voor deelregio's om eigen afspraken te maken. Ook individuele gemeenten kunnen eigen keuzes maken op verschillende thema's, zolang dit past binnen de afgesproken kaders.

Opgaven/ doelen

In de regionale samenwerkingsagenda zijn de volgende opgaven bij het thema woonruimteverdeling benoemd:

- Opgave is te zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen, met maatwerkmogelijkheden per gemeente. We streven naar één gezamenlijke etalage.
- Opgave is samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren, rekening houdend met de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de 'reguliere' woningzoekenden

Activiteiten

Voor het onderwerp woonruimteverdeling zijn de activiteiten vooral gericht op het realiseren van vorm en inhoud van de samenwerking in een gezamenlijke Huisvestingsverordening. De planning is om dit voor 1 januari 2017 afgerond te hebben. Vervolgens wordt de verordening gemonitord en onderhouden. Ook wordt actuele wetgeving bijgehouden en worden waar nodig aanpassingen in de verordening doorgevoerd.

Ondernomen activiteiten:

Nadat in de bestuursconferentie van juni is afgesproken om voor woonruimteverdeling verschillende opties van samenwerking uit te werken zijn de volgende activiteiten ondernomen:

- **Lokale vaststelling regionale verordening**
Aangezien het te kort dag was om de verordening te evalueren en aan te passen voor 1 januari 2016 is in het PHO van 10 september besproken om de regionale huisvestingsverordening per 1 januari lokaal vast te stellen. Hiertoe is een format naar de gemeenten verstuurd. Inmiddels hebben de gemeenten deze ook daadwerkelijk vastgesteld (met uitzondering van Zeevang en Edam-Volendam).
- **Evaluatie en rondje langs gemeenten**

In een ambtelijk gesprek met de gemeenten zijn de behoeften en ideeën ten aanzien van de mate van lokale en/of regionale toepassing van verschillende thema's op woonruimteverdeling opgehaald. Dit heeft geresulteerd in een notitie met aanzetten voor inhoudelijke afspraken over woonruimteverdeling, de 'Houtskoolschets'. Deze is vastgesteld in het PHO van 21 januari 2016.

Nog te realiseren activiteiten:

- **Uitwerking van de verordening en de vorm van samenwerking**

In afstemming met de gemeenten wordt de inhoud en vorm van de samenwerking op woonruimteverdeling verder uitgewerkt. De onderwerpen waar al redelijk overeenstemming over is, worden in het eerste kwartaal van 2016 verder uitgewerkt. Aanvullend daaraan is door het portefeuillehoudersoverleg gevraagd aandacht te besteden aan de positie van ouderen en aan jongere vergunninghouders met een tijdelijk contract. Planning is dit voor de zomer af te ronden.

- **Faciliteren van proces en inhoud**

De discussies en uitwerkingen op inhoud en vorm worden door de trekker met behulp van de Stadsregio gefaciliteerd.

- **Bespreking van minder eenduidige thema's**

Thema's die verder uitgewerkt worden zijn:

- Het loten; eerder is afgesproken het loten te evalueren. Op basis van de evaluatie wordt een voorstel gedaan voor invulling van het loten.
- De regionale urgentieregeling; het merendeel van de gemeenten heeft ambtelijk aangegeven de regeling te willen behouden, maar wel op een aantal punten praktische aanpassingen te willen doen.

Om op deze thema's een voorstel te doen is eerst meer onderzoek en bespreking nodig. Daarom wordt hier langer de tijd voor genomen. Door voortschrijdend inzicht en nieuwe actualiteiten kunnen altijd nieuwe aandachtspunten naar voren komen.

- **Opstellen van een modelverordening**

De Stadsregio stelt op basis van de discussie en input van de gemeenten een modelverordening op. Gemeenten stellen de modelverordening lokaal vast. Streven is dat de gemeenten de complete verordening voor 1 januari 2017 vast stellen. Dat betekent dat er in oktober 2016 een complete en aangepaste regionale modelverordening moet liggen

- **Monitoring en eventuele aanpassing**

Na vaststelling wordt de verordening gemonitord en onderhouden, zowel naar aanleiding van ervaringen met de toepassing als op basis van actuele wetgeving of voortschrijdend inzicht.

5. Vervolg

In dit hoofdstuk wordt een voorstel gedaan voor de vorm van de toekomstige samenwerking. Die discussie is urgent. Voor 1 juli 2016 moet een voorstel zijn ingediend voor een te vormen woningmarktregio, in het kader van de Woningwet. Daarnaast leggen de gemeenten in het voorjaar van 2016 hun budget voor 2017 vast. Hierin moet ook financiering van de samenwerking geregeld worden.

Inhoudelijke aard samenwerking

In het actieprogramma zijn verschillende soorten activiteiten geformuleerd. Deze vergen afstemming en besluitvorming. Daar horen vervolgens ook afspraken over bestuurlijke organisatie, bestuurlijk overleg, ambtelijke ondersteuning en financiering bij.

Er zijn diverse mogelijkheden om de samenwerking te organiseren. Van een gemeenschappelijke regeling met Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur tot een meer netwerkachtige samenwerking op basis van een convenant. Omdat op dit moment ook nagedacht wordt over versterking van de samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn de discussies in deze regio moeilijk los van elkaar te zien.

Versterking van de MRA-samenwerking

Op dit moment wordt vrijwillig samengewerkt binnen de MRA. Voorgesteld wordt de samenwerking te formaliseren in een convenant. De basis van de voorziene MRA samenwerking vormt een klein secretariaat, dat de verschillende bestuurlijke platforms ondersteunt. Dat zijn op dit moment een platform voor economie, verkeer en vervoer, ruimtelijke ordening en een stuurgroep verstedelijking. De taken van dit laatste bestuurlijk overleg moeten nog verder vorm krijgen en zouden meer gericht moeten worden op wonen. Er wordt gewerkt aan een voorstel hiervoor, ook om de verschillende deelregio's binnen de MRA beter te betrekken. Naast de thematische platforms wordt een bestuurlijke regiegroep ingericht voor de MRA, bestaande uit vertegenwoordigers van de provincie en de verschillende deelregio's binnen de MRA. Voor de gemeenten in de huidige Stadsregio worden dit drie deelregio's: Amstel- Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek- Waterland.

Inhoudelijke basis voor de samenwerking vormt het ontwikkelingsbeeld 2040, dat verder wordt geactualiseerd in de MRA-agenda, die begin dit jaar moet worden vastgesteld. Vanuit de thematische platforms kunnen verschillende programma's en projecten georganiseerd worden. Deelname van deelregio's hieraan is op vrijwillige basis. Om deel te kunnen nemen moet een extra financiële bijdrage geleverd worden.

Activiteiten MRA op het gebied van wonen

De activiteiten op het gebied van wonen in de huidige Metropoolregio beperken zich vooral tot zaken met een meer ruimtelijke component. Zo wordt in de MRA vastgesteld hoe groot de woningbehoefte op lange termijn is en of er voldoende plancapaciteit is. In de concept-MRA-agenda wordt ook de ambitie geuit om ook afspraken te maken over woningtypen en woonmilieus. Aanvullend daaraan vindt nu al in de Stuurgroep verstedelijking overleg plaats ter voorbereiding van het jaarlijkse overleg met de minister Wonen. Het gesprek gaat vooral over regionale effecten van rijksregelgeving.

Relatie met de activiteiten van de SRA op het gebied van woningbouwproductie

Een aantal acties uit deze samenwerkingsagenda hangt sterk samen met activiteiten die ook in de MRA-agenda genoemd worden. Het gaat daarbij vooral over activiteiten die voorgesteld worden onder thema 1, bouwproductie, opgave 1 tot en met 4. Tijdens de bestuursconferenties kwam naar voren dat voor deze activiteiten samenwerking met Almere en Haarlem en daarmee ook de MRA voor de hand ligt. Overigens wordt voor een deel van de activiteiten nu al samen gewerkt. Deze samenwerking moet beter verankerd en uitgebreid worden.

Relatie met overige activiteiten SRA

Er zijn ook activiteiten op Stadsregio niveau waarbij een snelle opschaling naar het niveau van de Metropoolregio niet direct voor de hand ligt. Zo heeft de provincie de gemeenten in de Stadsregio gevraagd gezamenlijk een regionaal actieprogramma (RAP) op te stellen voor de periode 2016-2020. Ook voor samenwerking op de thema's woonruimteverdeling en betaalbare voorraad is meer tijd nodig. De samenwerking op deze thema's heeft zich de afgelopen tijd sterk ontwikkeld binnen de stadsregio. In andere regio's, zoals Gooi en Vechtstreek en Zuid-kennemerland/ IJmond wordt ook op deze thema's samengewerkt en zijn er afspraken. De betaalbare voorraad en woonruimteverdeling zijn bij uitstek onderwerpen die gevoelig liggen in de politieke discussie. Gemeenten zijn dan graag direct betrokken. Afspraken hierover vergen een intensief en zorgvuldig traject, waarbij tegelijkertijd de slagvaardigheid niet verloren mag gaan. Hierover gedeelde uitgangspunten vaststellen op

het niveau van de MRA lijkt daarom een proces van de lange adem. Dat betekent overigens niet dat we geen ambitie op dit vlak moeten hebben.

Voorstel voor toekomstige samenwerking

Concluderend kan gesteld worden dat de ambitie is te werken aan versterking van de samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam. Daarvoor moeten we het overleg op MRA-niveau intensiveren en gezamenlijke doelen voor ontwikkeling van de MRA-regio vaststellen. De MRA is daarbij vooral een platform waarin afspraken op hoofdlijnen gemaakt kunnen worden. Input en praktische uitwerking van de afspraken vindt plaats op het niveau van de deelregio's of gemeenten. Voor veel van de acties in het kader van woningbouwproductie kan deze opschaling op korte termijn gerealiseerd worden. Samenwerking op de thema's woonruimteverdeling en betaalbare voorraad binnen de MRA vergt meer tijd.

In de praktijk betekent dat voorlopig voortzetting van de samenwerking, om uitvoering te geven aan de acties uit het actieprogramma van de samenwerkingsagenda. Daar moet nog wel een praktisch voor geregeld worden. Belangrijk is dat voorzien wordt in regelmatig overleg tussen in elk geval de portefeuillehouders Wonen, waarbij elke gemeente direct aan tafel kan zitten. Ook moet gewerkt worden aan een goede manier om raden en colleges te betrekken. Voor de uitvoering van de acties en eventueel ambtelijke ondersteuning is een bijdrage per gemeente nodig.

Bijlage 2: Overzicht beleid en inspanningen OV-Knooppunten

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord Holland heeft de kansen voor OV-knooppunten in beeld gebracht in de studie: *Maak plaats! Werken aan knooppuntontwikkeling in Noord-Holland* (Provincie Noord-Holland en Vereniging Deltametropool, 2013). Samen met gemeenten, regio's en andere stakeholders zijn huidige plannen en ambities in beeld gebracht. Elk jaar wordt de voortgang gemeten in een monitor. Twee belangrijke inzichten op basis van de indicatieve monitor zijn: 'Er moet meer woningbouw gepland worden rond treinstations en er is meer aandacht nodig voor de leegstand van kantoren op deze locaties.'

Metropoolregio Amsterdam

In de MRA agenda 2016-2020 wordt er een actie (1.8) gekoppeld aan Knooppunt-ontwikkeling. De prioriteit ligt hierbij op de spoorcorridors Zaan en Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad (SAAL) waar hoogfrequent rijden wordt ingevoerd. Een door de MRA uitgebracht rapport (*Kansen voor knooppuntontwikkeling. Wat kunnen knooppunten en de MRA voor elkaar betekenen?*) belicht de kansen en belemmeringen in de MRA. Er wordt geconcludeerd dat er veel kansen zijn gecreëerd welke niet optimaal zijn benut. Een slagvaardige aanpak blijkt lastig. De Stadsregio is momenteel betrokken bij het uitvoeringsprogramma rondom de Zaancorridor. De SAAL-corridor is praktisch nog niet opgepakt en uitgewerkt.

Gemeenten

Alle gemeenten hebben zich gecommitteerd aan de afspraken uit de MRA agenda. Uitwerking hiervan gebeurt op lokaal niveau mede op basis van (structuur)visies. Met name bij de grotere gemeenten wordt hier uitvoerig aandacht aan besteed mede als resultante van de noodzaak om binnenstedelijk te bouwen in deze hoog stedelijke gebieden. Bijvoorbeeld in de stadsvisie *Maak Zaanstad* (gemeente Zaanstad 2016) waar de gemeente nadrukkelijk kiest voor verdichting rondom knooppunten. Ook de gemeente Amsterdam zet in *Koers 2025* de lijn uit voor een verdere verdichting rondom bestaande knooppunten.

Particuliere initiatieven

Er is een groot aanbod beschikbaar van zowel wetenschappelijk onderzoek als adviesrapporten naar de ontwikkeling rondom OV knooppunten. Hierin wordt veelal de obstakels en belemmeringen aangestipt. Ook hieruit blijkt het knelpunt om tot echt concrete stappen te komen. Een ander soort voorbeeld is *SprintStad*, een simulatiespel waarin de wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkeling en ov-mobiliteit centraal staan. Het spel is ontwikkeld door Vereniging Deltametropool in samenwerking met Technische Universiteit Delft en Movares.

Toekomst

Vanuit verschillende gremia wordt het belang van ontwikkelingen rondom OV-knooppunten onderschreven. Het is van belang hier concreet handen en voeten aan te geven, dit blijkt echter in de praktijk lastig te zijn. Als Stadsregio sluiten wij ons aan bij het huidige knooppuntenbeleid van de provincie. De ontwikkeling rondom bestaande corridors is hierbij van groot belang. Het uitgangspunt van de Stadsregio is voornamelijk rondom OV-knooppunten in hoge dichtheden te bouwen. Via de bestaande overlegorganen op MRA niveau (bijv. het PRO) wordt dit verder opgepakt.

Bijlage 3: Overzicht beleid en inspanningen Duurzaamheid

Landelijk

Duurzaamheid is een breed begrip: het gaat om besparing, hergebruik en opwekking van energie en grondstoffen, maar ook om zaken met een meer sociaal-economisch karakter, zoals de toegankelijkheid en leefkwaliteit van de regio voor alle bevolkingsgroepen. Ten aanzien van duurzaamheid en wonen zijn op diverse niveaus doelstellingen geformuleerd en worden initiatieven ontplooid en gefaciliteerd. Zo is in 2013 het Nationaal Energieakkoord gesloten tussen overheid, corporaties en vele andere partijen. Hierin zijn afspraken gemaakt over energiebesparing in de gebouwde omgeving. Op de korte tot middellange termijn gaat het om het maken van energielabelstappen in bestaande woningen en om een overgang naar (vrijwel) energieneutrale nieuwbouw. Het doel voor de lange termijn is een CO²-neutrale gebouwde omgeving in 2050. In lijn hiermee (en conform het Convenant Energiebesparing Huursector) heeft minister Blok van Wonen het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad als een van de volkshuisvestelijke prioriteiten benoemd voor de periode 2016 t/m 2019.

Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland heeft duurzaamheid eveneens hoog op de agenda staan en heeft in 2016 gekozen voor versnelling van de energietransitie, met als een van de belangrijkste thema's het verduurzamen van de bebouwde omgeving. De provincie zet concreet in op het voortzetten van het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl), het ondersteunen van initiatieven van inwoners en het verduurzamen van monumentaal erfgoed. Ook heeft de provincie Noord-Holland begin juni 2016 een samenwerkingsagenda met Bouwend Nederland opgesteld over (het stimuleren van) duurzaamheidsinvesteringen in nieuwbouw en de bestaande voorraad.

Metropoolregio Amsterdam

Binnen de MRA-samenwerking is duurzaamheid vanzelfsprekend ook een belangrijk thema dat veel aandacht krijgt. Gezamenlijk is de afgelopen jaren ingezet op duurzaamheid, onder andere via het thema 'Gebouwde omgeving' dat alle projecten, maatregelen en initiatieven omvat die als doel hebben gebouwen energiezuiniger te maken. Op basis van de MRA-agenda wordt momenteel gewerkt aan de volgende acties op het gebied van duurzaamheid en wonen:

- Opstellen en uitvoeren van een regionaal programma voor energie waarin de MRA-partners invulling geven aan het landelijke Energieakkoord en een bijdrage aan de Nationale Energieatlas (actie 4.8).
- Uitbreiden en verknopen van warmte/koudenetwerken in de MRA voor grotere efficiëntie en aansluiting van 300.000 extra woningequivalenten (zie www.warmteischool.nl) (actie 4.10)
- Opstellen en uitvoeren van een regionaal programma voor het versnellen van energiebesparing (Actie 4.11)

Afstemming over inzet en afspraken die uit bovenstaande acties voortkomen vindt plaats op MRA schaal.

Stadsregio Amsterdam en Gemeenten

De inzet van de Stadsregio op duurzaamheid varieerde in de afgelopen jaren afhankelijk van de meerwaarde van regionale samenwerking. Een van de concrete voorbeelden is de (financiële) bijdrage van de Stadsregio aan de Nationale Energieatlas die in het najaar van 2016 beschikbaar komt: een interactieve kaart die voor heel Nederland actueel inzicht biedt in vraag en aanbod van energie en de kansen voor duurzame opwekking. De Energie-atlas geeft onder meer inzicht in welke gebieden het energieverbruik hoog is (en in welke gebieden laag) en kan bijvoorbeeld gebruikt worden om bewustwordingscampagnes gericht in te zetten, maar bijvoorbeeld ook om met bedrijven in gesprek te gaan over het gebruiken van hun restenergie. De Nationale Energieatlas is te raadplegen via www.nationaleenergieatlas.nl.

Gemeenten zoeken zelf ook onderling de samenwerking op in het kader van duurzaamheid, niet zozeer op het niveau van de Stadsregio, maar in kleinere deelregio's of juist groter op MRA-niveau. Vanuit het Landelijk Energieakkoord is een VNG-ondersteuningsstructuur opgezet en van daaruit werkt de gemeente Amsterdam met de gemeenten in Amstel-Meerlanden onder andere aan een Regionaal Energieloket. De verwachting is dat het loket in het najaar van 2016 operationeel wordt. De meeste gemeenten in Zaanstreek-Waterland zijn aangesloten bij het Duurzaam Bouwloket. Ook trekken gemeenten in de uitvoering met elkaar op, bijvoorbeeld bij de gemeenschappelijke aanschaf van zonnepanelen.

Daarnaast heeft elke gemeente in de Stadsregio in de eigen lokale woonvisie ambities benoemd ten aanzien van duurzaamheid (zie onderstaand overzicht). Deze ambities ten aanzien van de corporatievoorraad worden geconcretiseerd in de prestatieafspraken met de corporaties.

Bijlage 3 vervolg Inzet gemeenten op het thema duurzaamheid

Aalsmeer	Woonagenda Aalsmeer 2016-2020 Prestatieafspraken met Eigen Haard zijn gericht op een aantal concreet uit te voeren projecten in de bestaande sociale voorraad. De duurzaamheidsambitie bij renovatie is gelijk aan die voor nieuwbouw.
Amstelveen	Woonagenda Amstelveen 2015-2018 Nieuwe (vervangende) woningen dienen in exploitatie en realisatie duurzaam kostendekkend te zijn.
Amsterdam	Woonvisie Amsterdam tot 2020 Energiebesparing door gerichte investeringen in de bestaande woningvoorraad. Duurzaam en flexibel bouwen. Beperking watergebruik.
Beemster	Woonvisie Beemster 2008+ en brief actualisering woonvisie 2012 Geen gegevens
Diemen	Woonvisie Diemen 2013-2017 Projecten 'Individueel energiebesparing advies aan huishoudens' en 'Isolatie bestaande koopwoningen'. Verlenen van DE-subsidie aan eigenaren-bewoners. Maken van afspraken met woningcorporaties.
Edam-Volendam	Koersdocument Wonen Edam-Volendam 2015-2016 De woonvisie voor de nieuwe fusiegemeente is omvangrijker en gaat breder in op het thema duurzaamheid.
Haarlemmermeer	Woonagenda Haarlemmermeer 2015 Eén generieke set afspraken over duurzaamheid bij nieuwbouw in combinatie met maatwerk per project; Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR). Duurzaamheid is een speerpunt van het woonbeleid in het Programma Duurzaam 2015-2018.
Landsmeer	(concept) Woonvisie Landsmeer 2016-2024 De omgevingsdienst IJmond voert namens de gemeente het beleid uit via o.a. het Duurzaam Bouwloket. Corporaties wordt gevraagd open te staan voor initiatieven vanuit bewoners op het gebied van duurzaamheid.
Oostzaan	Actualisatie Woonvisie Gemeente Oostzaan 2013 Bij de ontwerprealisatie aandacht voor het thema duurzaamheid.
Ouder-Amstel	(concept) Woonvisie Gemeente Ouder-Amstel Inhoudelijke uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid binnen Ouder-Amstel zijn vastgelegd in een Duurzaamheidsnota. In de prestatieafspraken met Eigen Haard voor de sociale huurvoorraad worden de afspraken binnen Stadsregio Amsterdam gevolgd. Energie-loket met informatie om verduurzaming bij particuliere bewoners te stimuleren.
Purmerend	Woonvisie Purmerend 2012-2016 Efficiënter gebruik van schaarse middelen; o.a. door verbeteren van het isolatieniveau van woningen en het stimuleren van het gebruik van energiezuinige apparatuur. Stimuleren van energiebewust gedrag van bewoners, bedrijven en maatschappelijke partijen. Bij nieuwbouw: stimuleren van het (zelf of collectief) opwekken van groene stroom. Bij bestaande bouw: stimuleren van verbetering isolatieniveau en van het overstappen naar groene stroom. Duurzaam materiaalgebruik bij nieuwbouw en renovatie.
Uithoorn	Woonvisie Uithoorn 2013-2023 Voornemen om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn (Energie Neutraal 2040). In gesprek gaan met bedrijven die een rol kunnen spelen in bewustwording, advisering en in het aanpassen van woningen en met banken over financiering van energiezuinige woningen. Samenwerking gezocht met Stadsregio Amsterdam (Zuid). Met Eigen Haard worden afspraken gemaakt over energiebesparing in de sociale huur, zowel bestaande als nieuwbouw. Meerjarenprogramma 2012-2015 Energiek op weg! waarbij concrete activiteiten worden uitgewerkt in een jaarlijks vast te stellen Projectplan Activiteiten Energiek op Weg!
Waterland	Woonvisie Waterland 2020 In 2018 zijn alle inwoners op de hoogte van verduurzamingsmogelijkheden voor hun woning en hoe ze dit kunnen financieren. Verdubbeling van het aantal woningequivalenten met zonnepanelen in 2020. De gemeente stelt minimumeisen bij renovatie en nieuwbouw van huurwoningen door woningcorporaties. Bij renovatie krijgt de woning minimaal label B; nieuwbouw is in principe energieneutraal.
Wormerland	Woonvisie Wormerland 2007-2020 Een aanscherping van de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) met 10-15%. Renovatie en herstructureringsgebieden (>250 woningen) een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van 6,5 Nieuwbouwprojecten (>250 woningen) een EPL van 7
Zaanstad	Uitvoeringsagenda wonen 2015-2019 Met woningbouwcorporaties werken aan energiebesparende maatregelen te helpen vergroten en/of te versnellen. Duurzamere en goedkopere warmte voor huurders: Open en Slim Energienet Zaanstad. Duurzamere en goedkopere elektriciteit van zonnepanelen voor huurders via de constructie van een Energy Service Company. Verkennen en verbeteren van financieringsmogelijkheden voor energiebesparing van corporatiewoningen.

Bijlage 4: Overzicht beleid en inspanningen (collectieve) zelfbouw

Landelijk

Vanuit de Rijksoverheid wordt zelfbouw gestimuleerd door middel van een website, waar allerlei informatie is te vinden voor de zelfbouwer. Het Informatiecentrum Eigenbouw (ICEB) toont voorbeeldprojecten van succesvolle projecten in gemeenten en geeft tips en uitleg (<https://iceb.nl/>). Daarnaast heeft het ministerie van BZK een Expertteam Eigenbouw opgetuigd. Dit team ondersteunt gemeenten bij de opzet en uitwerking van beleid. Hiervoor dragen zij 50 procent bij aan het budget, voor de inhuur van een expert.

Provincie

De provincie Noord-Holland bevordert zelfbouw vanuit haar rol als woningmarktregisseur. Er is een subsidie beschikbaar voor mensen die samen hun droomhuis willen realiseren. De subsidie bedraagt 75 procent van de subsidiabele kosten tot maximaal € 11.000,- per collectief. Via de website is er allerlei informatie beschikbaar; www.noord-holland.nl/web/Projecten/Zelfbouw-NoordHolland.htm

Ook organiseert de provincie, in samenwerking met het Expertteam Eigenbouw, Regionale Zelfbouwateliers. De bijeenkomsten zijn bedoeld voor gemeenten (bestuurders, raadsleden en ambtenaren) en woningcorporaties, om te voorzien in kennisuitwisseling.

Gemeenten

In de woonvisies van de grotere gemeenten (Amsterdam, Zaanstad, Haarlemmermeer en Purmerend) en enkele kleine gemeenten (Uithoorn en Edam-Volendam) wordt kort gesproken over zelfbouw. In de meeste gemeenten wordt hier niet actief sturing aan gegeven. In een groot deel van de woonvisies wordt er niet over gesproken. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen zelfbouwaanbod is (zie voorbeeld Diemen).

Enkele gemeenten zijn actief bezig met het promoten van zelfbouw en het aanbieden van kavels. In Amsterdam, via www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw/ waarbij het zelfbouwloket de nodige ondersteuning kan bieden en in Zaanstad, via www.zelfdoeninzaanstad.nl/

Een goed voorbeeld om de beschikbare kavels in beeld te brengen, op een overzichtelijke kaart, biedt de website: www.maps.amsterdam.nl/zelfbouwkavels/ Mogelijk kan de regio hier aansluiting bij vinden.

Particuliere initiatieven

Vanuit de markt wordt er ook ingesprongen op de stijgende vraag naar zelfbouw, bijvoorbeeld via websites als www.zelfbouwinnederland.nl/ , www.nieuwbouw-nederland.nl/zelfbouw/ en www.zelfbouwportaal.nl/ Hierop wordt uitleg gegeven aan potentiële bouwers. Daarnaast levert Pakhuis de Zwijger, als onafhankelijk platform, in Amsterdam een bijdrage door het organiseren van zelfbouwcafé 's, voor het uitwisselen van tips en ervaringen.

Inzet gemeenten op het thema zelfbouw

Aalsmeer	Woonagenda Aalsmeer 2016-2020 Geen gegevens
Amstelveen	Woonagenda Amstelveen 2015-2018 Geen gegevens
Amsterdam	Woonvisie Amsterdam tot 2020 Stimuleren (C)PO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en vernieuwende manieren van participeren. Inspraak en keuzemogelijkheden bij het ontwerp van de woning (consumentgericht bouwen). De gemeente daagt corporaties en andere vastgoed partijen uit om met concrete projecten te komen of samen met de stad en stadsdelen de kansen na te gaan.
Beemster	Woonvisie Beemster 2008+ en brief actualisering woonvisie 2012 Faciliteren initiatieven en onderzoeken kansen (collectief) particulier opdrachtgeverschap wordt kort genoemd (2008).
Diemen	Woonvisie Diemen 2013-2017 Geen gegevens in woonvisie, wel zelfbouwkavels in nieuwbouwgebied Plantage De Sniep.
Edam-Volendam	Koersdocument Wonen Edam-Volendam 2015-2016 Stimuleren zelfbouw wordt aangehaald als onderdeel van de Provinciale Woonvisie 2010-2020.
Haarlemmermeer	Woonagenda Haarlemmermeer 2015 Particulier opdrachtgeverschap wordt benoemd als onderdeel van de locatiekaart. In de praktijk zijn er verschillende initiatieven te vinden in deze gemeente.
Landsmeer	(concept) Woonvisie Landsmeer 2016-2024 Geen gegevens
Oostzaan	Actualisatie Woonvisie Gemeente Oostzaan 2013 Geen gegevens
Ouder-Amstel	Woonvisie Gemeente Ouder-Amstel Ouder-Amstel wil particuliere woningbouw initiatieven, daar waar mogelijk (gelet op beperkte beschikbare bouwgrond), stimuleren en faciliteren binnen de bestaande kernen. Bijvoorbeeld woningbouw (particuliere ontwikkelaars en kleinschalige eigenbouw). Voor De Nieuwe Kern worden hierover separaat afspraken gemaakt in het project.
Purmerend	Woonvisie Purmerend 2012-2016 Stimuleren van eigenbouw en particulier opdrachtgeverschap. In de praktijk zijn er verschillende initiatieven te vinden in deze gemeente.
Uithoorn	Woonvisie Uithoorn 2013-2023 Stimuleren en faciliteren CPO, wijzen op subsidie van provincie.
Waterland	Woonvisie Waterland 2020 Geen gegevens
Wormerland	Woonvisie Wormerland 2007-2020 Geen gegevens
Zaanstad	Uitvoeringsagenda wonen 2015-2019 In kaart brengen van potentiële locaties. Veel kansen voor ultieme vorm van vraaggericht bouwen. 'Project Zelfbouw'. Stimuleren nieuwe woonvormen zoals Thuishuis. In de praktijk zijn er verschillende initiatieven te vinden in deze gemeente.

Landelijk

Vanuit de Rijksoverheid wordt informatie verstrekt:

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/inhoud/ouderen-langer-zelfstandig-wonen en

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-in-zorginstelling/vraag-en-antwoord/waar-kan-ik-wonen-als-ik-zorg-nodig-heb maar de grootste taak ligt bij gemeenten. Er zijn via de Rijksoverheid onder andere verschillende subsidies verkrijgbaar, maar ook een online loket met een wegwijzer richting zorg en ondersteuning

www.regelhulp.nl/

Provincie Noord-Holland

In het verleden heeft de provincie verschillende subsidies verstrekt om invulling te geven aan gemeentelijk beleid voor Wonen, Welzijn en Zorg. In 2012 is deze uitvoeringsregeling voor het laatst opgesteld.

In 2015 is door de provincie, in samenwerking met een corporatie in de gemeente Hilversum, een MKBA uitgevoerd. Met het project 'De Reiger' bouwde de woningcorporatie een woontoren met sociale huurwoningen voor senioren in de nabijheid van zorg en dienstverlening in een vergrijsde wijk. Dit vormde een belangrijke bijdrage voor de dynamiek op de woningmarkt.

Gemeenten

In de woonvisies van de regiogemeenten komen verschillende woonzorgonderwerpen veelvuldig terug, bijvoorbeeld de nultredenwoning, wooncoaches en andere doorstroombevorderende maatregelen, woonservicegebieden, levensloopbestendigheid, maar ook het creëren van extra aanbod en nieuwbouw. Bij veel gemeenten wordt de noodzaak van beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn erkend. Er wordt echter op verschillende manieren handen en voeten aan gegeven.

Particuliere initiatieven

Door andere partijen wordt bijvoorbeeld informatie verstrekt via www.kenniscentrumwonzorg.nl/ en www.domoticawonenzorg.nl/

Inzet gemeenten op het thema wonen, zorg en welzijn

Aalsmeer	Woonagenda Aalsmeer 2016-2020 Inzet wooncoaches die ouderen stimuleren en begeleiden bij het verhuizen.
Amstelveen	Woonagenda Amstelveen 2015-2018 Bundeling van wonen/zorg/ondersteuning binnen de wijk, inzet wooncoaches. Alleen nog sociale huurwoningen toevoegen t.b.v. innovatieve zorgconcepten (en wonen voor jongeren). Prestatieafspraken met Eigen Haard Toevoeging 180 wooneenheden specifiek in Aalsmeer/Amstelveen voor ouderen met behoefte aan een vorm van zorg.
Amsterdam	Uitwerking samenwerkingsafspraken 2015-2019 AFWC en Amsterdam Verbeteren regeling Van Groot naar Beter en regeling van Hoog naar Laag. Vanuit Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen; aantal toewijzingen monitoren, inzicht in behoefte krijgen en uitwerken opgave.
Beemster	Woonvisie Beemster 2008+ en brief actualisering woonvisie 2012 Behoeft aan nultredenwoning/gelijkvloerse woning wordt erkend. Realisatie kleinschalige woonvormen (2008).
Diemen	Woonvisie Diemen 2013-2017 Ter bevordering doorstroming afspraken maken met corporaties over verkleinen huursprong voor senioren die verhuizen naar kleinere woning. Voldoende voor ouderen geschikte woonruimte realiseren (in de nabijheid van voorzieningen). Regionale afspraken maken over speciale woonvormen voor kwetsbare groepen die begeleiding of verzorging nodig hebben, inventariseren of regionale samenwerking in woongroepen voor ouderen mogelijk is. Woningen die zijn aangepast (WMO) worden via directe bemiddeling met voorrang toegewezen aan Diemenaren. Streven naar levensloopbestendige woningen; voorwaarde bij sociale woningbouw en aanbeveling bij vrije sector huurwoningen.
Edam-Volendam	Koersdocument Wonen Edam-Volendam 2015-2016 In nieuwbouwlocaties wordt ruimte gereserveerd voor geschikte seniorenwoningen, de vraag is vooral van lokale bewoners. Marktgerichte programmering voor ouderenhuisvesting en zorg-accommodaties in overleg met zorgpartijen en woningcorporaties. Woonvisie Zeevang 2008-2015 Voor intramuraal wonen zijn geen voorzieningen maar wel plannen voor woonvormen voor dementie in Oosthuizen.
Haarlemmermeer	Woonagenda Haarlemmermeer 2015 Vaststellen van woonservicegebieden. Locatiekaart moet ook woonzorgvoorzieningen aangeven. Verkennen van stimuleringsmaatregelen voor het door bewoners zelf aanbrengen van verbeteringen. Raamovereenkomst met Ymere, Huurdersvereniging en Gemeente Huidige systematiek van woonruimtebemiddeling voor bijzondere doelgroepen behouden. Pilot om meer begeleide vorm van uitstroom uit de jeugdzorg te ontwikkelen, in combinatie met wonen, leren en werken.
Landsmeer	(concept) Woonvisie Landsmeer 2016-2024 Vraag naar aangepaste en beschermde woonvormen in beeld brengen. Realiseren van extra aanbod voor ouderen en zorgbehoevenden, i.s.m. corporaties. Creëren van doorstroming van ouderen naar een passende woningen, in kaart brengen van drempels hierbij.
Oostzaan	Actualisatie Woonvisie Gemeente Oostzaan 2013 Huurwoningen voor senioren met (aanstaande) zorgindicatie realiseren, zoals nultredenwoningen. Doorstroming/ verhuizen van senioren aanmoedigen door passende nieuwbouw.
Ouder-Amstel	(concept) Woonvisie Gemeente Ouder-Amstel Levensloopbestendige woningen, met voldoende diversiteit in het aanbod en ruimte voor nieuwe woonvormen (zoals kangoeroe woningen). Doorstroming vergroten, door ouderen kleinere woning met beter voorzieningenniveau te bieden. Aanpassen woningcomplexen waar relatief veel ouderen wonen om het zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen te faciliteren. Deel van de nieuwbouw ten behoeve van de vergroting van het aanbod levensloopbestendige woningen voor ouderen (afspraken met Eigen Haard). Activiteitenplan 2016-2019 Bouwen van zorgcomplex Zonnehof met 21 aanleunwoningen en tenminste 60 woningen. Ontwikkeling van Theresia (6 groepswoningen en 62 zelfstandige ouderenwoningen).
Purmerend	Woonvisie Purmerend 2012-2016 Ter bevorderen doorstroming verkenning verkleinen huursprong voor ouderen die naar kleinere woning verhuizen Masterplan Wonen met Zorg en Woningen in de buurt van voorzieningen worden gereserveerd en levensloopbestendig gemaakt voor ouderen Gestart met pilot voor nachtopvang Samenwerkingsafspraken met samenwerkende corporaties Purmerend: Door woningcorporaties te ontwikkelen gestapelde woningen in complexen van meer dan 30 woningen, zoveel mogelijk drempelvrij en met elektrische deuren uitgerust.
Uithoorn	Woonvisie Uithoorn 2013-2023 Notitie Specifieke Doelgroepen Uithoorn (2012); kleinschalige woonprojecten of andere vormen van beschermd wonen. Verruimen aanbod nultredenwoning en woonzorgvormen in nieuwbouw en bestaande bouw nabij voorzieningen. Verleiden van ouderen tot doorstroming, uitbreiden voorraad middeldure huur voor vitale of zorgbehoevende ouderen. Opstellen van notitie "woonruimteverdeling bijzondere doelgroepen". Samenwerking in Stadsregio Zuid versterken. Daarvoor instellen Platform Woningmarkt: doel is delen van kennis en expertise met diverse partijen.

Convenant Prestatieafspraken met Eigen Haard:

Tot 2023 verruiming aanbod nultredenwoningen naar 70 en aanbod zorgwoningen naar 40

Senioren van 55 jaar en ouder krijgen voorrang bij toewijzing nultredenwoningen in de buurt van voorzieningen

Kleinschalige specifieke woonzorgcombinaties op initiatief van derden

Waterland

Woonvisie Waterland 2020

Door middel van aanpassingen in de woningvoorraad, langer zelfstandig wonen bevorderen maar ook nieuw bouwen voor senioren.

Mogelijkheden met corporaties verkennen voor maatwerk bij huisvesting van ouderen en mogelijkheden beschermd wonen.

Gemeente neemt de regie om met corporaties en zorginstellingen afspraken te maken over passende huisvesting en begeleiding bij jongeren met een beperking die zelfstandig moeten wonen.

Wormerland

Woonvisie Wormerland 2007-2020

In kaart brengen en monitoren van het aanbod zorg en welzijn/dienstverlening en op grond daarvan eventueel aanbod vergroten.

Uitbreiden van het aanbod geschikte woningen en afspraken maken met corporaties over de mogelijkheden bestaande woningen aan te passen. Bijzondere aandacht voor sociale huur voor senioren en levensloop bestendig bouwen.

Bij nieuwbouw en herstructurering rekening houden met woonwensen van ouderen en zorgbehoevenden (ook in relatie tot voorzieningenaanbod).

Gemeente faciliteert het realiseren van specifieke woonvormen voor mensen met psychosociale problemen in kleinschalige woonzorg clusters.

Over de rol van de gemeente in het huisvesten en begeleiden van daklozen, ex-psychiatrische patiënten etc., is afstemming met de regio noodzakelijk.

Prestatieafspraken WormerWonen, gemeente en Huurders voor Huurders:

In voormalig verzorgingstehuis De Amandelbloesem worden 133 zelfstandige seniorenwoningen gerealiseerd die ook voor Wormerlandse ouderen beschikbaar komen.

Ondersteuning ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, door financiële bijdrage van Wonen Plus en samenwerking met WMO.

Plaatsen van liften bij 118 bestaande woningen

Bouwen van 200 senioren geschikte woningen tussen 2015 en 2025

Zaanstad

Uitvoeringsagenda wonen 2015-2019

Labelen ouderenwoningen toetsen op nut en noodzaak, want belangstelling ouderenwoningen loopt terug.

Kansenkaart nieuwbouw voor senioren en levensloopbestendig maken van woningen.

Intensiveren maatwerkbenadering bij senioren. Samen met de corporaties wordt gekeken of dit effectief is en uitgebreid kan worden naar meer doelgroepen.

Inzicht in vraag en aanbod van ouderen en andere kwetsbare groepen, kijken naar intramurale planning van zorgkantoor.

Combinaties van woonvormen voor specifieke doelgroepen nader onderzoeken.

Mantelzorgwoningen faciliteren via de woonruimteverdeling als via nieuwbouw. In G32-verband voortouw nemen om faciliteren van mantelzorgwoningen in beeld te brengen.

Gelet op de centrumgemeente-functie die Zaanstad heeft voor de Zaanstreek, is de toekomstvisie beschermd wonen in regionaal verband opgesteld.

Raamovereenkomst 2016-2020:

Vraag en aanbod voor senioren beter in beeld krijgen en benutten.

Vaststellen Regionale Visie Beschermd Wonen.

Maatwerkbenadering corporaties bij oudere huurders om verhuizing mogelijk te maken wordt voortgezet.

De gemeente neemt het initiatief om informatie over het aanbod te inventariseren en brengt de behoefte aan woonconcepten voor senioren in de marktsector bij ontwikkelaars en beleggers onder de aandacht.

Huidig aanbod levensloopbestendige woningen zal niet afnemen.

Bijlage 6: Tabellen huishoudensontwikkeling en ontwikkeling van de woningbehoefte in diverse scenario's (bron: Prognose provincie Noord-Holland 2015, WiRA 2015, bewerking RIGO).

Vraaggestuurde prognose aantal huishoudens Provincie Noord-Holland

Aantal huishoudens	2015	2020	2025	2030
Amsterdam	417.090	446.270	472.200	494.410
Amstel-Meerlanden	146.520	156.220	166.070	174.170
Zaanstreek-Waterland	143.600	150.500	156.360	161.170
	707.220	752.990	794.630	829.750

Ontwikkeling	2015-2020	2015-2025	2015-2030
Amsterdam	29.170	55.110	77.310
Amstel-Meerlanden	9.700	19.540	27.650
Zaanstreek-Waterland	6.890	12.760	17.570
	45.770	87.410	122.530

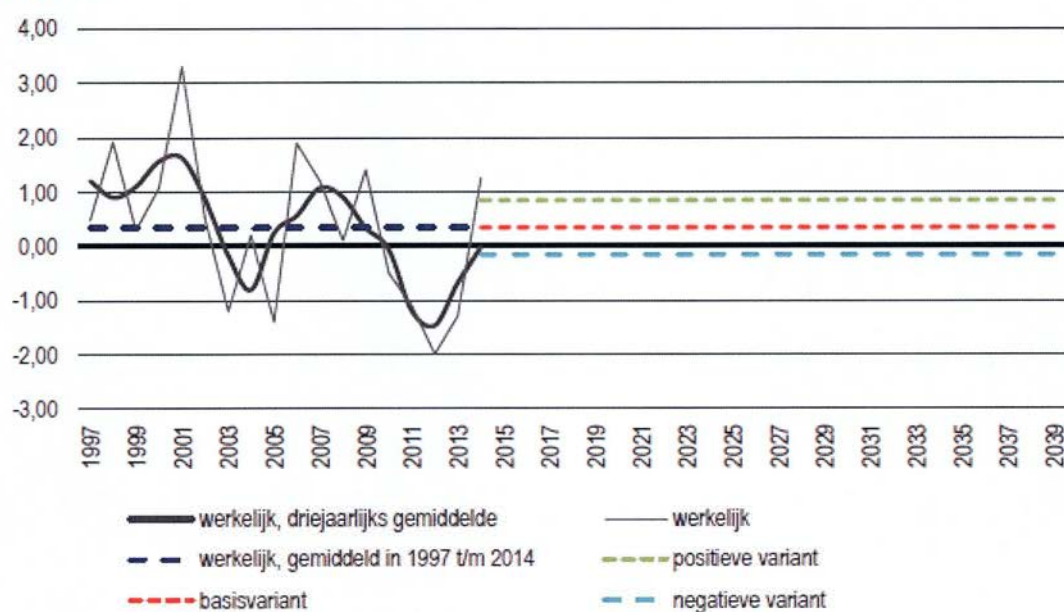
Ontwikkeling van de doelgroep (< € 34.911) naar leeftijdsklasse

	2015	2020	2025	2030
Amsterdam				
18-34 jaar	24%	26%	27%	27%
35-54 jaar	37%	35%	33%	33%
55-74 jaar	33%	33%	32%	31%
75 jaar en ouder	6%	6%	8%	9%
	100%	100%	100%	100%
Amstel-Meerlanden				
18-34 jaar	17%	19%	19%	18%
35-54 jaar	28%	24%	23%	22%
55-74 jaar	41%	43%	42%	42%
75 jaar en ouder	14%	14%	16%	18%
	100%	100%	100%	100%
Zaanstreek-Waterland				
18-34 jaar	17%	17%	16%	16%
35-54 jaar	35%	31%	28%	26%
55-74 jaar	37%	39%	40%	40%
75 jaar en ouder	11%	13%	16%	18%
	100%	100%	100%	100%

Toelichting koopkrachtscenario's

Op het vlak van de economie zijn drie varianten qua koopkrachtontwikkeling benoemd. In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1997 t/m 2014 lag dit gemiddelde op 0,34 procent per jaar. Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. Bij de positieve variant neemt de reële koopkracht met 0,84 procent per jaar toe. Bij de negatieve variant neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,16 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

Reële koopkrachtontwikkeling van huishoudens in Nederland (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 t/m 2013 en prognose 2014 tot 2030 volgens drie varianten



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

Tabellen inkomensontwikkeling 2015-2030

Ontwikkeling basis-scenario					Ontwikkeling voorspoed-scenario				
Amsterdam	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030	Amsterdam	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030
lage inkomens tot huurtoeslaggrens	139.610	9.190	17.110	23.090	lage inkomens tot huurtoeslaggrens	139.610	4.750	8.570	9.880
vanaf hts-groep tot en met € 34.911	74.240	6.870	11.970	15.740	vanaf hts-groep tot en met € 34.911	74.240	6.080	9.970	13.210
totaal EU-doelgroep	213.850	16.060	29.080	38.830	totaal EU-doelgroep	213.850	10.830	18.540	23.090
midden inkomens (tot € 44.657)	47.790	3.730	7.040	10.400	midden inkomens (tot € 44.657)	47.790	4.440	7.870	11.610
hogere inkomen	155.450	9.380	18.990	28.080	hogere inkomen	155.450	13.900	28.710	42.610
alle huishoudens	417.090	29.170	55.110	77.310	alle huishoudens	417.090	29.170	55.120	77.310
Amstel-Meerlanden	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030	Amstel-Meerlanden	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030
lage inkomens tot huurtoeslaggrens	25.850	1.990	4.290	5.750	lage inkomens tot huurtoeslaggrens	25.850	1.100	2.600	3.150
vanaf hts-groep tot en met € 34.911	23.540	2.860	5.370	7.040	vanaf hts-groep tot en met € 34.911	23.540	2.520	4.590	6.000
totaal EU-doelgroep	49.390	4.850	9.660	12.790	totaal EU-doelgroep	49.390	3.620	7.190	9.150
midden inkomens (tot € 44.657)	22.100	1.130	2.600	3.970	midden inkomens (tot € 44.657)	22.100	1.250	2.600	3.970
hogere inkomen	75.050	3.720	7.280	10.890	hogere inkomen	75.050	4.820	9.750	14.530
alle huishoudens	146.540	9.700	19.540	27.650	alle huishoudens	146.540	9.690	19.540	27.650
Zaanstreek-Waterland	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030	Zaanstreek-Waterland	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030
lage inkomens tot huurtoeslaggrens	33.200	2.060	3.840	5.050	lage inkomens tot huurtoeslaggrens	33.200	1.050	1.960	2.190
vanaf hts-groep tot en met € 34.911	26.090	2.430	4.480	6.010	vanaf hts-groep tot en met € 34.911	26.090	2.190	3.900	5.350
totaal EU-doelgroep	59.290	4.490	8.320	11.060	totaal EU-doelgroep	59.290	3.240	5.860	7.540
midden inkomens (tot € 44.657)	19.360	1.220	2.160	2.880	midden inkomens (tot € 44.657)	19.360	1.410	2.310	3.120
hogere inkomen	64.960	1.190	2.290	3.630	hogere inkomen	64.960	2.240	4.580	6.910
alle huishoudens	143.610	6.900	12.770	17.570	alle huishoudens	143.610	6.890	12.750	17.570

Tabellen inkomensontwikkeling 2015-2030 (vervolg)

		Ontwikkeling		
		tegenspoed-scenario		
Amsterdam	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030
lage inkomens tot huurtoeslaggrens	139.610	13.910	26.700	37.750
vanaf hts-groep tot en met € 34.911	74.240	7.030	12.600	17.440
totaal EU-doelgroep	213.850	20.940	39.300	55.190
midden inkomens (tot € 44.657)	47.790	3.380	6.550	8.690
hogere inkomen	155.450	4.850	9.250	13.430
alle huishoudens	417.090	29.170	55.100	77.310
Amstel-Meerlanden	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030
lage inkomens tot huurtoeslaggrens	25.850	2.940	6.250	8.780
vanaf hts-groep tot en met € 34.911	23.540	3.020	5.760	7.920
totaal EU-doelgroep	49.390	5.960	12.010	16.700
midden inkomens (tot € 44.657)	22.100	1.160	2.760	3.800
hogere inkomen	75.050	2.580	4.770	7.150
alle huishoudens	146.540	9.700	19.540	27.650
Zaanstreek-Waterland	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030
lage inkomens tot huurtoeslaggrens	33.200	3.150	6.000	8.300
vanaf hts-groep tot en met € 34.911	26.090	2.460	4.610	6.450
totaal EU-doelgroep	59.290	5.610	10.610	14.750
midden inkomens (tot € 44.657)	19.360	1.160	2.140	2.480
hogere inkomen	64.960	120	10	340
alle huishoudens	143.610	6.890	12.760	17.570

Tabellen woningbehoefte 2015-2025 per prijsklasse met een basisscenario

Bijlage 6 vervolg

Amsterdam		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	5.160	4.960	9%	32.430
	€185 - €210.000	2.000	2.740	5%	14.290
	€210 - €285.000	4.040	5.240	10%	32.360
	> €285.000	9.490	13.360	24%	48.430
huurwoning					
	huur tot €711	29.740	20.060	36%	239.070
	huur €711-€971	2.590	4.380	8%	23.460
	huur boven €971	2.100	4.370	8%	27.040
		55.110	55.110	100%	417.090

Zaanstreek-Waterland		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	3.250	1.820	14%	30.450
	€185 - €210.000	1.310	1.640	13%	16.470
	€210 - €285.000	2.270	2.290	18%	24.000
	> €285.000	1.790	2.570	20%	14.590
huurwoning					
	huur tot €711	4.060	3.480	27%	50.040
	huur €711-€971	100	800	6%	6.590
	huur boven €971	-20	140	1%	1.480
		12.760	12.760	100%	143.600

*) gecorrigeerd voor woonwensen op basis van beslist verhuisgeneigden

Amstel-Meerlanden		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	2.230	1.390	7%	13.050
	€185 - €210.000	1.080	720	4%	13.220
	€210 - €285.000	3.880	3.890	20%	31.310
	> €285.000	5.140	5.730	29%	31.420
huurwoning					
	huur tot €711	5.790	5.700	29%	43.580
	huur €711-€971	960	1.900	10%	10.120
	huur boven €971	460	200	1%	3.820
		19.540	19.540	100%	146.520

Regio Amsterdam totaal		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	10.640	8.170	9%	75.930
	€185 - €210.000	4.390	5.100	6%	43.980
	€210 - €285.000	10.190	11.420	13%	87.670
	> €285.000	16.420	21.660	25%	94.440
huurwoning					
	huur tot €711	39.590	29.240	33%	332.690
	huur €711-€971	3.650	7.080	8%	40.170
	huur boven €971	2.540	4.710	5%	32.340
totaal		87.410	87.410	100%	707.220

Tabellen woningbehoefte 2015-2025 per prijsklasse met een voerspoedscenario

Amsterdam voerspoedscenario woningbehoefte 2015-2025

	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	5.580	5.170	9%	32.430
	€185 - €210.000	2.380	2.940	5%	14.290
	€210 - €285.000	5.390	5.920	11%	32.360
	> €285.000	13.520	15.400	28%	48.430
huurwoning					
	huur tot €711	21.890	16.090	29%	239.070
	huur €711-€971	2.950	4.560	8%	23.460
	huur boven €971	3.410	5.030	9%	27.040
		55.110	55.110	100%	417.090

Zaanstreek-Waterland voerspoedscenario woningbehoefte 2015-2025

	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	3.400	1.940	15%	30.450
	€185 - €210.000	1.630	1.880	15%	16.470
	€210 - €285.000	2.860	2.730	21%	24.000
	> €285.000	2.500	3.100	24%	14.590
huurwoning					
	huur tot €711	2.310	2.170	17%	50.040
	huur €711-€971	80	790	6%	6.590
	huur boven €971	-20	140	1%	1.480
		12.760	12.760	100%	143.600

*) gecorrigeerd voor woonwensen op basis van beslist verhuisgeneigden

Bijlage 6 vervolg

Amstel-Meerlanden voerspoedscenario woningbehoefte 2015-2025

	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	2.180	1.360	7%	13.050
	€185 - €210.000	1.020	680	3%	13.220
	€210 - €285.000	4.100	4.040	21%	31.310
	> €285.000	6.690	6.770	35%	31.420
huurwoning					
	huur tot €711	4.190	4.630	24%	43.580
	huur €711-€971	900	1.870	10%	10.120
	huur boven €971	460	200	1%	3.820
		19.540	19.540	100%	146.520

Regio Amsterdam totaal voerspoedscenario woningbehoefte 2015-2025

	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	11.160	8.470	10%	75.930
	€185 - €210.000	5.030	5.500	6%	43.980
	€210 - €285.000	12.350	12.690	15%	87.670
	> €285.000	22.710	25.270	29%	94.440
huurwoning					
				0%	
	huur tot €711	28.390	22.890	26%	332.690
	huur €711-€971	3.930	7.220	8%	40.170
	huur boven €971	3.850	5.370	6%	32.340
		87.410	87.410	100%	707.220

Tabellen woningbehoefte 2015-2025 per prijsklasse met tegenspoedscenario

Bijlage 6 vervolg

Amsterdam tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025					
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	4.710	4.740	9%	32.430
	€185 - €210.000	1.610	2.550	5%	14.290
	€210 - €285.000	2.680	4.550	8%	32.360
	> €285.000	5.410	11.300	21%	48.430
huurwoning					
	huur tot €711	37.740	24.100	44%	239.070
	huur €711-€971	2.190	4.180	8%	23.460
	huur boven €971	760	3.690	7%	27.040
		55.110	55.110	100%	417.090

Zaanstreek-Waterland tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025					
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	3.090	1.710	13%	30.450
	€185 - €210.000	1.000	1.410	11%	16.470
	€210 - €285.000	1.680	1.850	14%	24.000
	> €285.000	1.060	2.020	16%	14.590
huurwoning					
	huur tot €711	5.850	4.830	38%	50.040
	huur €711-€971	100	830	7%	6.590
	huur boven €971	-30	140	1%	1.480
		12.760	12.760	100%	143.600

*) gecorrigeerd voor woonwensen op basis van beslist verhuisgeneigden

Amstel-Meerlanden tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025					
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	2.280	1.420	7%	13.050
	€185 - €210.000	1.170	780	4%	13.220
	€210 - €285.000	3.670	3.750	19%	31.310
	> €285.000	3.520	4.650	24%	31.420
huurwoning					
	huur tot €711	7.440	6.810	35%	43.580
	huur €711-€971	1.010	1.940	10%	10.120
	huur boven €971	440	190	1%	3.820
		19.540	19.540	100%	146.520

Regio Amsterdam totaal tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025					
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	10.080	7.860	9%	75.930
	€185 - €210.000	3.780	4.740	5%	43.980
	€210 - €285.000	8.040	10.160	12%	87.670
	> €285.000	9.990	17.970	21%	94.440
huurwoning					
	huur tot €711	51.030	35.730	41%	332.690
	huur €711-€971	3.320	6.940	8%	40.170
	huur boven €971	1.180	4.020	5%	32.340
		87.410	87.420	100%	707.220

Tabellen woningbehoefte 2015-2025 per woonmilieu met basisscenario

Bijlage 6 vervolg

Amsterdam		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins	stedelijk	4.240	6.860	12%	40.290
	suburbaan	5.080	7.190	13%	43.040
meergezins	stedelijk	38.330	32.420	59%	274.060
	suburbaan	7.460	8.630	16%	59.700
		55.110	55.110	100%	417.090

Amstel-Meerlanden		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins	stedelijk	1.360	3.330	17%	14.620
	suburbaan	8.540	5.930	30%	83.950
meergezins	stedelijk	6.700	6.000	31%	34.270
	suburbaan	2.930	4.270	22%	13.690
		19.540	19.540	100%	146.520

Zaanstreek-Waterland		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins	stedelijk	1.140	2.520	20%	15.840
	suburbaan	6.810	4.180	33%	89.700
meergezins	stedelijk	3.630	4.430	35%	25.260
	suburbaan	1.170	1.620	13%	12.800
		12.760	12.760	100%	143.600

Regio Amsterdam totaal		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins	stedelijk	6.740	12.720	15%	70.750
	suburbaan	20.440	17.310	20%	216.690
meergezins	stedelijk	48.670	42.850	49%	333.590
	suburbaan	11.560	14.530	17%	86.190
		87.410	87.410	100%	707.220

*) gecorrigeerd voor woonwensen op basis van beslist verhuisgeneigden

Tabellen woningbehoefte 2015-2025 per woonmilieu met voorspoedsscenario

Bijlage 6 vervolg

Amsterdam		voorspoedsscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins					
	stedelijk	4.260	6.870	12%	40.290
	suburbaan	5.600	7.450	14%	43.040
meergezins					
	stedelijk	38.380	32.450	59%	274.060
	suburbaan	6.870	8.340	15%	59.700
		55.110	55.110	100%	417.090

Amstel-Meerlanden		voorspoedsscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins					
	stedelijk	1.550	3.460	18%	14.620
	suburbaan	9.200	6.370	33%	83.950
meergezins					
	stedelijk	6.080	5.590	29%	34.270
	suburbaan	2.710	4.120	21%	13.690
		19.540	19.540	100%	146.520

Zaanstreek-Waterland		voorspoedsscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins					
	stedelijk	1.230	2.590	20%	15.840
	suburbaan	7.480	4.680	37%	89.700
meergezins					
	stedelijk	3.150	4.070	32%	25.260
	suburbaan	890	1.410	11%	12.800
		12.760	12.760	100%	143.600

Regio Amsterdam totaal		voorspoedsscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins					
	stedelijk	7.040	12.920	15%	70.750
	suburbaan	22.280	18.510	21%	216.690
meergezins					
	stedelijk	47.620	42.100	48%	333.590
	suburbaan	10.470	13.870	16%	86.190
		87.410	87.410	100%	707.220

*) gecorrigeerd voor woonwensen op basis van beslist verhuisgeneigden

Tabellen woningbehoefte 2015-2025 per woonmilieu met tegenspoedscenario

Bijlage 6 vervolg

Amsterdam		tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins	stedelijk	4.260	6.870	12%	40.290
	suburbaan	4.550	6.920	13%	43.040
meergezins	stedelijk	38.220	32.370	59%	274.060
	suburbaan	8.080	8.950	16%	59.700
		55.110	55.110	100%	417.090

Zaanstreek-Waterland		tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins	stedelijk	1.050	2.460	19%	15.840
	suburbaan	6.140	3.670	29%	89.700
meergezins	stedelijk	4.110	4.780	37%	25.260
	suburbaan	1.460	1.840	14%	12.800
		12.760	12.760	100%	143.600

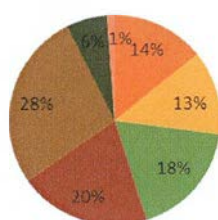
*) gecorrigeerd voor woonwensen op basis van beslist verhuisgeneigden

Amstel-Meerlanden		tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins	stedelijk	1.170	3.210	16%	14.620
	suburbaan	7.900	5.500	28%	83.950
meergezins	stedelijk	7.320	6.420	33%	34.270
	suburbaan	3.140	4.410	23%	13.690
		19.540	19.540	100%	146.520

Regio Amsterdam totaal		tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins	stedelijk	6.480	12.540	14%	70.750
	suburbaan	18.590	16.100	18%	216.690
meergezins	stedelijk	49.650	43.570	50%	333.590
	suburbaan	12.680	15.200	17%	86.190
		87.410	87.410	100%	707.220

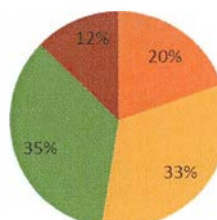
Verdeling kwalitatieve woningbehoefte 2015-2025 (basisscenario) per deelregio en Stadsregio totaal

Zaanstreek-Waterland



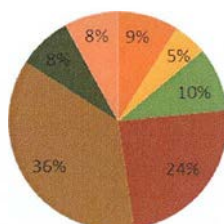
- koopwoning < €185.000
- koopwoning €185 - €210.000
- koopwoning €210 - €285.000
- koopwoning > €285.000
- huurwoning huur tot €711
- huurwoning huur €711-€971
- huurwoning huur boven €971

Zaanstreek Waterland



- eengezins stedelijk
- eengezins suburbaan
- meergezins stedelijk
- meergezins suburbaan

Amsterdam



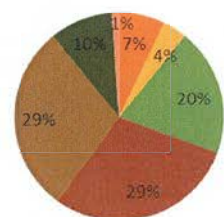
- koopwoning < €185.000
- koopwoning €185 - €210.000
- koopwoning €210 - €285.000
- koopwoning > €285.000
- huurwoning huur tot €711
- huurwoning huur €711-€971
- huurwoning huur boven €971

Amsterdam



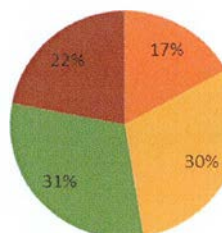
- eengezins stedelijk
- eengezins suburbaan
- meergezins stedelijk
- meergezins suburbaan

Amstel-Meerlanden



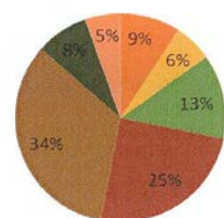
- koopwoning < €185.000
- koopwoning €185 - €210.000
- koopwoning €210 - €285.000
- koopwoning > €285.000
- huurwoning huur tot €711
- huurwoning huur €711-€971
- huurwoning huur boven €971

Amstel-Meerlanden



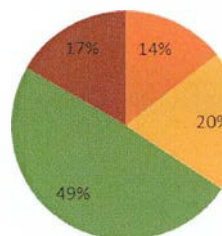
- eengezins stedelijk
- eengezins suburbaan
- meergezins stedelijk
- meergezins suburbaan

Regio Amsterdam totaal



- koopwoning < €185.000
- koopwoning €185 - €210.000
- koopwoning €210 - €285.000
- koopwoning > €285.000
- huurwoning huur tot €711
- huurwoning huur €711-€971
- huurwoning huur boven €971

Regio Amsterdam totaal



- eengezins stedelijk
- eengezins suburbaan
- meergezins stedelijk
- meergezins suburbaan

Bijlage 7 Aantal verhuizingen van huishoudens tussen de gemeenten 2013-2014

huidige woonplaats		vorige woonplaats																																			
		Stadsregio Zuid										Stadsregio-Noord										Zuid-Kennemerland					IJmond										
		Almere	Amsterdam	totaal Amsterdam	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	Haarlemmermeer	Ouder-Amstel	Uithoorn	totaal Stadsregio Zuid	Beemster	Edam-Volendam	Landsmeer	Oostzaan	Purmerend	Waterland	Wormerland	Zaanstad	Zeevang	totaal Stadsregio Noord	Haarlem	Bloemendaal	Zandvoort	Heemstede	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	totaal Zuid-Kennemerland	Velsen	Beverwijk	Heemskerk	Uitgeest	Totaal IJmond	totaal	totaal rest NL	totaal buitenland	TOTAAL	
Almere	Almere	1250	1250	1250	20	100	70	70	10	20	290	0	0	0	0	50	0	0	80	0	60	0	10	10	0	70	20	10	10	0	30	1790	2180	1190	5160		
Amsterdam	Amsterdam	1430			190	2120	1030	1070	230	220	4860	40	70	180	60	520	180	80	1050	40	2220	980	180	90	210	30	1500	190	80	100	50	420	10430	24470	18340	53240	
	totaal		1250		190	2120	1030	1070	230	220	4860	40	70	180	60	520	180	80	1050	40	2220	980	180	90	210	30	1500	190	80	100	50	420	10430	24470	18340	53240	
Stadsregio Zuid	Aalsmeer	10	180	180		110	10	150	0	100	370	0	0	0	0	0	0	0	10	0	20	10	0	0	0	20	0	0	0	0	10	600	190	250	1040		
	Amstelveen	130	2230	2230	110		70	170	70	130	550	0	10	0	0	30	10	10	60	0	130	50	0	10	0	70	20	10	10	0	50	3150	1740	1930	6820		
	Diemen	100	1180	1180	10	60		50	40	10	170	0	0	0	0	30	0	10	30	0	90	30	0	10	10	0	40	0	10	10	0	20	1600	1090	570	3260	
	Haarlemmermeer	100	960	960	100	120	30		10	50	310	0	0	0	0	30	0	0	70	0	110	300	30	20	60	30	440	30	20	10	0	60	1970	1240	980	4190	
	Ouder-Amstel	10	250	250	10	40	20	10		0	80	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360	100	80	530	
	Uithoorn	20	220	220	110	160	10	60	10		340	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20	10	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	620	230	200	1060	
	totaal	370	5010	5010	340	500	130	430	130	290	1820	10	20	10	10	100	20	20	190	0	390	410	40	40	70	30	590	70	30	30	0	130	8300	4600	4010	16900	
Stadsregio-Noord	Beemster	0	30	30	0	0	0	0	0	0	10		10	0	0	120	10	0	10	10	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	50	20	270	
	Edam-Volendam	10	70	70	0	10	0	0	0	0	10	10		0	0	50	40	0	10	10	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220	90	40	350	
	Landsmeer	10	220	220	0	0	10	10	0	0	20	0	0		10	30	10	0	20	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	60	50	420	
	Oostzaan	0	80	80	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10		10	0	0	50	0	80	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	180	20	20	210	
	Purmerend	40	600	600	10	20	20	20	10	0	80	90	40	40	10		80	30	140	40	460	30	0	10	0	0	30	10	10	10	0	20	1230	460	300	1990	
	Waterland	10	160	160	0	10	10	0	0	0	10	0	20	10	0	40		0	10	10	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	270	60	50	370	
	Wormerland	0	60	60	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	40	0		180	0	220	0	0	0	0	0	10	0	10	0	0	10	310	90	40	440	
	Zaanstad	110	1300	1300	10	50	20	90	10	20	190	10	0	20	70	160	20	200		10	480	100	10	10	10	0	120	40	50	30	30	150	2340	1000	980	4320	
	Zeevang	0	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	30	0	0	10		60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	30	80	200
	totaal	180	2540	2540	20	90	60	130	20	30	340	110	80	80	80	470	150	240	430	70	1720	140	10	20	10	10	180	60	70	40	30	200	5150	1860	1560	8570	
Zuid-Kennemerland	Haarlem	90	1350	1350	20	100	30	560	10	30	740	10	10	10	0	40	10	10	100	0	180		320	160	390	100	960	520	80	50	30	680	4000	2450	1330	7770	
	Bloemendaal	0	140	140	0	0	0	40	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310		30	70	0	410	40	0	0	0	50	650	150	130	940	
	Zandvoort	10	90	90	0	10	0	40	0	0	60	0	0	0	0	10	0	0	10	0	20	140	30		30	10	200	20	0	0	0	20	410	180	140	730	
	Heemstede	10	160	160	0	10	0	80	0	0	90	0	0	0	0	0	0	0	10	0	20	430	70	30		0	530	30	10	10	0	40	840	190	120	1140	
	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	0	50	50	0	0	0	40	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	0	0	0	0	90	0	0	0	0	10	190	40	30	250	
IJmond	totaal	110	1780	1780	30	120	30	750	20	30	980	10	10	10	0	50	10	10	120	10	230	950	430	220	490	110	2200	620	90	70	30	800	6080	3000	1750	10830	
IJmond	Velsen	20	130	130	0	10	0	50	0	10	80	0	0	0	0	10	0	0	30	0	50	500	50	20	20	30	620		130	70	10	210	1110	390	320	1820	
	Beverwijk	20	90	90	0	10	10	30	0	0	50	0	0	0	0	10	0	10	50	0	70	70	10	10	10	0	100	160		430	30	630	960	280	260	1500	
	Heemskerk	0	50	50	0	10	0	10	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	60	40	0	0	0	0	40	90	450		60	600	770	230	100	1100
	Uitgeest	10	30	30	0	0	0	10	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	30	10	0	0	0	0	20	10	40	100		150	230	110	20	370
	totaal	40	300	300	10	30	10	90	0	10	150	0	0	0	0	30	0	10	160	10	220	630	60	30	30	30	780	270	620	600	100	1580	3070	1020	700	4780	
totaal		2130	10870	10870	600	2950	1330	2550	410	600	8440	170	190	280	160	1210	370	370	2040	130	4910	3160	720	400	810	210	5310	1210	890	840	220	3160	34810	37120	27550	99480	
totaal rest NL		2960	11400	11400	250	960	400	1930	120	320	3980	120	100	70	50	590	140	110	1200	80	2450	1700	320	160	340	50	2560	510	330	320	160	1320	24670				
totaal buitenland		2100	27800	27800	250	3410	850	1180	100	190	5970	40	70	60	30	480	60	70	1430	150	2380	1900	150	190	190	30	2460	420	370	170	20	980	41690				
TOTAAL		7190	50070	50070	1090	7330	2580	5650	630	1110	18390	330	360	410	240	2280	570	540	4660	360	9740	6760	1180	750	1350	290	10330	2140	1590	1330	400	5460	101170				

"0" = minder dan tien huishoudens. Alle getallen zijn afgerond op tientallen.

Prijscategorie

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
betaalbaar	37.410	11.110
middelduur	23.600	13.130
duur	26.370	19.870
onbekend		4.070
totaal	87.410	48.180

Koopwoning / huurwoning

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
koopwoning		
betaalbaar	8.170	1.040
middelduur	16.520	9.030
duur	21.660	16.460
huurwoning		
betaalbaar	29.240	10.060
middelduur	7.080	4.100
duur	4.710	3.410
onbekend		4.070
totaal	87.410	48.180

Eengezins / meergezins

	woningbehoefte 2015- 2025	plancapaciteit 2016
eengezins	31.260	10.760
meergezins	56.120	29.480
onbekend		7.942
totaal	87.410	48.180

Stedelijk / suburbaan

	woningbehoefte 2015- 2025	plancapaciteit 2016
stedelijk	53.380	27.030
suburbaan	34.000	13.210
onbekend		7.940
totaal	87.410	48.180

Eengezins / meergezins i.r.t. stedelijk /suburbaan

		woningbehoefte 2015- 2025	plancapaciteit 2016
eengezins	stedelijk	11.330	3.680
	suburbaan	19.930	7.080
meergezins	stedelijk	42.050	23.350
	suburbaan	14.070	6.130
	onbekend		7.940
totaal		87.410	48.180

Marktgereguleerder Zaanstreek-Waterland (inclusief Amsterdam)

Prijs categorie

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
betaalbaar	30.320	8.800
middelduur	17.090	8.780
duur	20.440	16.370
onbekend		2.590
totaal	67.870	36.540

Koopwoning / huurwoning

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
koopwoning		
betaalbaar	6.780	280
middelduur	11.910	5.930
duur	15.930	13.510
huurwoning		
betaalbaar	23.540	8.530
middelduur	5.180	2.840
duur	4.510	2.860
onbekend		2.590
totaal	67.870	36.540

Eengezins / meergezins

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
eengezins	22.000	5.800
meergezins	45.850	23.610
onbekend		7.130
totaal	67.870	36.540

Stedelijk / suburbaan

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
stedelijk	44.050	26.380
suburbaan	23.800	3.040
onbekend		7.130
totaal	67.870	36.540

Eengezins / meergezins i.r.t. stedelijk / suburbaan

		woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
eengezins	stedelijk	8.000	3.520
	suburbaan	14.000	2.280
meergezins	stedelijk	36.050	22.850
	suburbaan	9.800	760
	onbekend		7.130
totaal		67.870	36.540

Marktgeregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)

Prijscategorie	woningbehoefte 2015-2025	Plancapaciteit 2016
betaalbaar	32.110	10.040
middelduur	18.870	11.230
duur	23.660	18.730
onbekend		4.060
totaal	74.650	44.050

Koopwoning / huurwoning

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
koopwoning		
betaalbaar	6.350	770
middelduur	12.590	7.350
duur	19.090	15.420
huurwoning		
betaalbaar	25.760	9.270
middelduur	6.280	3.880
duur	4.570	3.310
onbekend		4.060
totaal	74.650	44.050

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
eengezins	23.310	7.680
meergezins	51.320	28.250
onbekend		8.120
totaal	74.650	44.050

Stedelijk / suburbaan

	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
stedelijk	48.610	25.760
suburbaan	26.020	10.170
onbekend		8.120
totaal	74.650	44.050

Eengezins / meergezins i.r.t stedelijk / suburbaan

		woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
eengezins	stedelijk	10.190	2.880
	suburbaan	13.120	4.800
meergezins	stedelijk	38.420	22.880
	suburbaan	12.900	5.370
	onbekend		8.120
totaal		74.650	44.050

Bijlage 9: Investeringsvoornemens nieuwbouw sociale huur

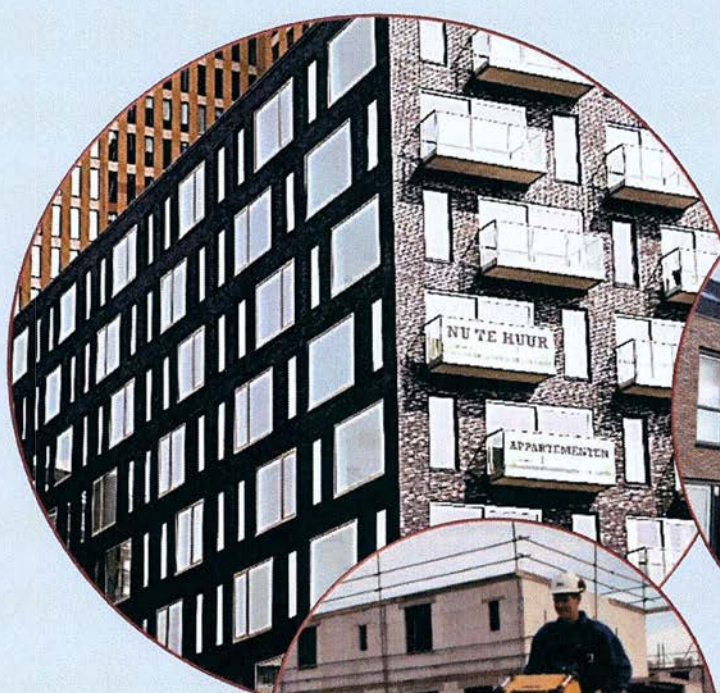
		Corporaties PWN			Gemeenten SRA
		dPi's 2015			Monitor Plan capaciteit (incl. zelfst. stud.)
		2016-2020			2016-2019 2016-2024
gemeente	deelregio				
Aalsmeer	z	30		112	150
Amstelveen	z	20		20	20
Diemen	z	0		676 1)	700
Haarlemmermeer	z	383		863 2)	2365 3)
Ouder-amstel	z	12		12	92
Uithoorn	z	297		113	176
Beemster	n	48		38	156
Edam/Volendam	n	52		30	32
Landsmeer	n	19		19	19
Oostzaan	n	0		59	59
Purmerend	n	700		550	656
Waterland	n	12		20	61
Wormerland	n	235		225	225
Zaandijk	n	871		600	1150
Amsterdam 4)	A'dam	9186 5)		11827	21805 3)
SRA totaal		11865 6)		15164	27666
deelregio Zuid	z	742		1876	4903
deelregio Noord	n	1937		1541	2202
1) veel sociale huurwoningen door marktpartij Snippe in Bergwijkpark					
2) deel sociale huurwoningen door combinaties met marktpartijen					
3) in overleg met de gemeente is dit aantal ingeschat					
4) Amsterdam hanteert een iets andere huurgrens dan de andere gemeenten					
5) dit zijn 4983 zelfstandige won., 4017 zelfst. studentenwon. en 186 onzelfstandige studenteneenheden					
6) inclusief de studentenwoningen en -eenheden in Amsterdam					

Oplegger
**Regionaal Actieprogramma
Wonen**

2016 t/m 2020

**Amstelland-Meerlanden, Amsterdam
Zaanstreek-Waterland**

(vhn Stadsregio Amsterdam)



Oplegger bij het Regionaal ActieProgramma Wonen 2016-2020

Inhoud

1 Inleiding.....	3
1.1 Regionaal woningbouwprogramma	3
1.2 Overige beleidsonderwerpen	4
1.3 Bestuurlijk organisatorische context	4
2 Regionaal Woningbouwprogramma.....	6
2.1 Afstemming vraag en aanbod en de Ladder	6
2.2 Buitenstedelijke plannen	12
2.3 Middensegment huur	14
2.4 Bouwen rond OV-knooppunten.....	15
2.5 Zelfbouw	17
2.5.1 Inzet gemeenten per deelregio op Zelfbouw.....	17
2.6 Overleg met Marktpartijen en Corporaties	18
3 Duurzaamheid.....	19
3.1 Inzet gemeenten per deelregio op Duurzaamheid.....	20
4 Wonen, Welzijn, Zorg	24
4.1 Inzet gemeenten per deelregio op wonen, zorg en welzijn	25

1 Inleiding

Eind 2016 heeft de voormalige Stadsregio Amsterdam het Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam 2016-2020 (RAP 2016-2020) aangeboden aan de provincie Noord-Holland. Dit actieprogramma was geënt op het samenwerkingsprogramma van de gemeenten (*Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020*) en gericht op nieuwbouw, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De provincie heeft de drie deelregio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland in januari 2017 laten weten vooralsnog niet in te kunnen stemmen met het RAP 2016-2020. In maart zijn bestuurlijke gesprekken gevoerd over de te leveren aanvullingen. Deze aanvullingen betreffen zowel het regionale woningbouwprogramma als beleidsmatige onderwerpen op het gebied van wonen. Deze worden in de vorm van deze oplegger nu ingediend. Deze oplegger vormt -na vaststelling- samen met het eerder ingediend document het geldende RAP 2016-2020 voor deze regio.

Het RAP en de jaarlijks te actualiseren overzichten met woningbouwplannen plannen en programma's vormen belangrijke vereisten om te voldoen aan de PRV en zijn voorwaardelijk voor alle buitenstedelijke woningbouwplannen. Een goedgekeurd RAP tenslotte geeft de gemeenten in de regio de mogelijkheid om gezamenlijk voor op het RAP gebaseerde doeleinden subsidie uit het Provinciale Woonfonds te claimen.

In onderstaande paragrafen wordt nader toegelicht waar de gevraagde aanvullingen uit bestaan. Daarnaast wordt geschetst wat er in bestuurlijk-organisatorische zin is veranderd.

1.1 Regionaal woningbouwprogramma

In het RAP, dat in november 2016 is ingediend, hebben de gemeenten hun gezamenlijke inzet beschreven voor de versnelling van de woningbouw. Daarnaast is een kwantitatieve en kwalitatieve prognose van de woningbehoefte opgenomen per marktgebied in drie scenario's. Deze prognoses zijn afgezet tegen de woningbouwplannen. Hiermee is voldaan aan de zogeheten trede 1 onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ten behoeve van trede 2, buitenstedelijke plannen, is een handleiding ontwikkeld met daarin nadere analyses en bouwstenen, waarin is aangegeven in welke milieus en marktsegmenten de behoefte niet volledig binnenstedelijk kan worden opgevangen en hoe daarvoor een goede onderbouwing kan worden gemaakt. De Provincie heeft hierover aangegeven explicieter in beeld te willen hebben wat de buitenstedelijke plannen voor de komende periode zijn en nogmaals goed te kijken wat de binnenstedelijke potentie is voor woningbouw.

Bij deze oplegger wordt daartoe de volgende informatie verstrekt:

Voor de perioden 2017-2019 en 2020-2024 zijn alle binnenstedelijke planlocaties in een lijst weergegeven, waar bekend voorzien van programmatische kenmerken. Ook voor de buitenstedelijke plannen voor deze periode is een lijst opgesteld. Tevens is conform

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en nadere regels van deze locaties een kaartbeeld opgenomen. Om de gewenste volledigheid te verkrijgen is hierbij gebruik gemaakt van de onlangs geactualiseerde Monitor Plancapaciteit waar in het kader van de MRA –actieagenda acties 1.1 en 1.2 extra uitvraag is gedaan naar potentiële binnenstedelijke mogelijkheden. Het overzicht van buitenstedelijk projecten geeft de provincie de mogelijkheid prealabel te adviseren.

Ten behoeve van de oplegger zijn door bureau Rigo in opdracht van de deelregio's alle plannen en programma's opnieuw afgezet tegen de meest actuele woningbehoeftecijfers voor deze regio op basis van de nieuwste provinciale behoefteprognose (2017). Er wordt onderbouwd waarom de buitenstedelijke plannen nodig zijn en de binnenstedelijke plannen/planlocaties hiertoe onvoldoende alternatief bieden.

De match woningbouwprogramma-behoefteontwikkeling is met deze aanvullende exercitie weer volledig geactualiseerd en kan de komende twee jaar benut worden bij de nadere onderbouwing van buitenstedelijke projecten in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoals gehanteerd door het Rijk.

1.2 Overige beleidsonderwerpen

De gemeenten hebben in het reeds ingediende RAP de thema's en afspraken beschreven uit de *Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020* die zij als voormalige stadsregio Amsterdam hebben opgesteld (Woningbouw, Betaalbaarheid, Woonruimteverdeling). De overige gevraagde onderwerpen Wonen-Welzijn-Zorg, Duurzaamheid, Bouwen op OV-Knooppunten en Zelfbouw waren slechts beknopt in de bijlagen in beeld gebracht. Aangezien de gemeenten op deze beleidsonderwerpen al actief zijn, op schaal van de gemeente, deelregio, MRA of in andere samenwerkingsverbanden, zien gemeenten geen aanleiding om op deze beleidsterreinen in het RAP nadere afspraken over samenwerking te maken. Mede omdat er rond deze onderwerpen al in ruime mate sprake is van kennisuitwisseling, voorlichting, onderzoek en stimuleringsmaatregelen door andere partijen (Provincie/Rijk, VNG).

Op verzoek van de Provincie wordt de bestaande inzet op de diverse schaalniveaus op deze thema's in deze oplegger nu wel uitgebreider in de tekst verwoord. De provincie heeft aangeven behoefte te hebben aan deze uitgebreidere informatie om, in de rol van woningmarktregisseur, een completer beeld te kunnen vormen over de provinciebrede inzet en samenwerking.

Waar mogelijk zijn via hyperlinks koppelingen gemaakt waarop doorgelikt kan worden naar achterliggende documentatie zoals beleidsnotities en programma's op internet.

1.3 Bestuurlijk organisatorische context

Het RAP 2016-2020 inclusief deze oplegger zijn het product van de gemeenten die tot 31 december 2016 formeel samenwerkten onder de Wet Gemeenschappelijke Regeling Plus als Stadsregio Amsterdam. Deze WGR+ samenwerking bestaat niet meer. In plaats daarvan is er

voor de bouwen en wonen dossiers een versterkte samenwerking op schaal van de metropoolregio Amsterdam in gang gezet, in combinatie met samenwerking op de schaal van kleinere deelregio's daarbinnen. Het gebied van de voormalige Stadsregio valt daarbij uiteen in drie deelregio's: Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland.

In het overgangsjaar 2016 hebben de stadsregiogemeenten in de *Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020* aangegeven op welke thema's ze met elkaar willen blijven optrekken. Deze samenwerkingsthema's zijn de basis geweest van het RAP dat de gemeenten in november 2016 bij de Provincie hebben ingediend. Een deel van deze thema's krijgt zijn uitwerking inmiddels op schaal van de Metropool, bijvoorbeeld de versnellingsaanpak woningbouw. De verdere samenwerkingsthema's zullen werkende weg vorm gaan krijgen. Zo wordt een thema als betaalbaarheid de komende tijd verkend. Een onderwerp als woonruimteverdeling blijft vooralsnog spelen op de schaal van de voormalige stadsregio, omdat het hele woonruimteverdeelsysteem daarop nu is ingestoken. Weer andere thema's zullen binnen deelregio's worden opgepakt, de agenda's zijn nu in verschillende stadia van uitwerking.

In voorliggend stuk komt de lezer hierdoor steeds verwijzingen tegen naar de samenwerking op deze verschillende schaalniveaus. Als er wordt gerefereerd aan de stadsregio of stadsregionale schaal, dan wordt er nu dus slechts geduoid op het geografisch gebied en niet op het vroegere bestuurlijke samenwerkingsverband. Aangezien het RAP 2016-2020 met oplegger als bouwsteen functioneert voor onderbouwingen van woningbouwplannen, blijft ook op het punt van de woningbouw de stadsregioschaal nog relevant. De werking van de woningmarkt is zodanig dat de woningbehoefte van Amsterdam niet los gezien kan worden van die van Zaanstreek-Waterland en van Amstelland-Meerlanden. Tevens kan de 'deelregio' Amsterdam niet met zichzelf afstemmen of samenwerken.

De samenwerking – bestuurlijk en ambtelijk - in de regio Zaanstreek-Waterland is op dit moment in volle gang. De portefeuillehouders wonen in Zaanstreek-Waterland zijn, met de opheffing van de Stadsregio Amsterdam in het voorzicht, in 2016 al gestart met een bestuurlijke samenwerking. Intussen hebben zij een Woonagenda opgesteld, die naar verwachting na de zomer 2017 bestuurlijk wordt vastgesteld. Ambtelijk en bestuurlijk treft men elkaar vijf keer per jaar, mede ter voorbereiding op de bestuurlijk overleggen Bouwen en Wonen van de MRA.

Ook in de regio Amstelland-Meerlanden krijgt de samenwerking op het gebied van Bouwen en Wonen vorm, na het wegvallen van de samenwerking binnen de Stadsregio. Zo is er een regelmatig bestuurlijk overleg wonen door de ze betrokken portefeuillehouders. Het onderwerp Wonen is sinds 2017 ondergebracht in de Gemeenschappelijk Regeling Amstelland-Meerlanden Overleg (hierna: AM overleg). Vanuit deze GR wordt tevens een regiosecretaris Wonen gefinancierd die de ambtelijke inzet gaat ondersteunen en coördineren, alsmede het bestuurlijke overleg faciliteert. Ook voor de Amstelland-Meerlanden zal komend jaar een Woonagenda worden opgesteld.

De drie deelregio's zullen in onderling overleg komen tot een nadere procesafpraak voor het aanvragen van subsidies uit het Woonfonds.

2 Regionaal Woningbouwprogramma

2.1 Afstemming vraag en aanbod en de Ladder

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten weergegeven van de vergelijking van de woningbouwplannen uit de recent geüpdate en uitgebreide monitor plancapaciteit met de data van de provinciale behoefteprognose 2017. Hiermee zijn de gegevens over vraag en aanbod voor de woningbouw opgave weer geschikt om de komende twee jaar gebruikt worden bij onderbouwingen van woningbouwplannen.

De druk op de woningmarkt is in deze regio groot en in alle segmenten doen zich tekorten voor. Uit de prognoses blijkt dat ook in de toekomst de behoefte in alle segmenten nog verder zal toenemen. Dat neemt niet weg dat er rond alle woningbouwplannen zorgvuldige afwegingen gemaakt moeten worden passend bij verantwoordelijk ruimtelijk beleid. Er zijn hiervoor wettelijke kaders op Rijks en op Provinciaal niveau waaraan moet worden voldaan. Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) schrijft voor dat bij elke ontwikkeling de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) dient te worden doorlopen. Dit houdt in dat voor elke ontwikkeling onderbouwd moet worden dat deze past binnen de actuele behoefte. De nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en nadere regels schrijven in aansluiting hierop voor dat er voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal schriftelijke afspraken gemaakt moeten worden.

De voorkeur ligt bij woningbouw op binnenstedelijke ontwikkeling. Wordt een buitenstedelijke ontwikkeling voorbereid dan moet naast de toets aan de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, worden onderbouwd dat deze redelijkerwijs niet elders binnen de marktregio wel binnenstedelijk kan worden uitgevoerd. Dit brengt de noodzaak tot regionale afstemming tussen gemeenten met zich mee. Woningzoekenden verhuizen immers tussen gemeenten en samen moeten gemeenten voldoen aan de bouw voor extra instroom van buiten de regio en demografische groei binnen de regio zelf. Met de woningbouwplannen wordt daarop ingespeeld, de gevraagde afstemming en onderbouwing voor de Ladder moet voorkomen dat teveel plannen worden ingezet op dezelfde segmenten. Ook wordt zorgvuldigheid afgedwongen bij het ontwikkelen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Ruimte is immers een schaars goed.

In overeenstemming met de samenhang op de woningmarkt in deze regio is de volgende indeling in marktregio's gemaakt:

- Plannen voor de deelregio Zaanstreek-Waterland worden getoetst aan de behoefte in de marktregio Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam.
- Voor plannen in Amstelland-Meerlanden is de marktregio het gebied Amstelland-Meerlanden inclusief Amsterdam.
- Voor plannen in Amsterdam is de gehele stadsregio te beschouwen als marktregio.

Onder actuele woningbehoefte wordt de behoefte voor de komende tien jaar verstaan. Dit sluit aan bij de jurisprudentie die over dit begrip is ontstaan bij de toepassing van de Ladder.

1.1.1. Uitkomsten kwantitatieve match

Voor de regio¹ als geheel wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027² geraamd op ca. 79.500 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van bijna 62.500 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van 17.000 woningen bestaat (zie tabel 1).

Het complete overzicht van woningbouwplannen (inclusief kwalitatieve kenmerken) voor de bouwperiode 2017 - 2024 is als separate lijst bijgevoegd.

Tabel 1: Woningbehoefte versus plancapaciteit in de drie deelregio's uitgedrukt in woningen

	behoefte 2017-2027 ³	plancapaciteit 2017		totaal	tekort harde capaciteit 2017-2027
		hard	zacht		
Marktregio Amsterdam (regio totaal)	79.510	62.440	112.250	174.690	17.070
Marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	61.120	50.230	81.930	132.160	10.890
Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	65.560	56.410	95.230	151.650	9.150

NB: de marktregio's overlappen elkaar. Woningbehoefte, plancapaciteit en tekort kunnen niet bij elkaar worden opgeteld.

1.1.2. Uitkomsten kwalitatieve match

De Ladder vraagt ook in beeld te brengen hoe plannen aansluiten op de actuele kwalitatieve woningbehoefte. De navolgende figuren laten dat per marktregio zien voor veelvoorkomende marktsegmenten en woonmilieus (Bron Rigo, analyse woningbouwplannen, programma's en behoefte dd. juni 2017).

Voor de RAP-regio als geheel (= de marktregio Amsterdam) is het volgende te concluderen:

- De woningbehoefte is zo groot, dat in vrijwel alle marktsegmenten tekorten zijn.
- De grootste tekorten doen zich voor bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen.
- Alleen bij de marktsegmenten meergezinswoningen in een stedelijk milieu - een segment dat ruim geprogrammeerd staat - en dure huurwoningen is de plancapaciteit een fractie groter dan de vraag.

Voor Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden gelden soortgelijke conclusies:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten
- met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment
- een iets groter aanbod stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan vraag

¹ Het geografisch gebied van de voormalige Stadsregio

² en ³ Onder actuele woningbehoefte wordt de behoefte voor de komende tien jaar verstaan. Dit sluit aan bij de jurisprudentie die over dit begrip is ontstaan bij de toepassing van de Ladder.

Voor appartementen zijn vraag en plancapaciteit nagenoeg in evenwicht. Binnen dit segment is de lichte overprogrammering aan stedelijke appartementen een gevolg van de grote druk op de woningmarkt in combinatie met de wens om de woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk uit te voeren. In verband met de locatiemarkten kunnen niet altijd grondgeboden woningen worden uitgevoerd; om toch te voldoen aan de vraag van woningzoekenden vindt er dan verdichting plaats, bijvoorbeeld rond haltes van hoogwaardig openbaar vervoer. Zouden we hun wensen volledig honoreren, dan werd de kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod nog veel groter met mogelijk nog meer prijsopdruk en druk om buitenstedelijk te gaan bouwen.

Als de voorkeursvariant van de woonwens niet haalbaar is, passen vele woningzoekenden in een gebied met grote marktdruk hun wensen aan, en kiezen voor een ander woningtype dan wel een andere woonomgeving. Het probleem van teveel dure huur wordt binnen de aanpak middensegment huur wel bestreden (zie aldaar, pagina 13).

Conclusie trede 1

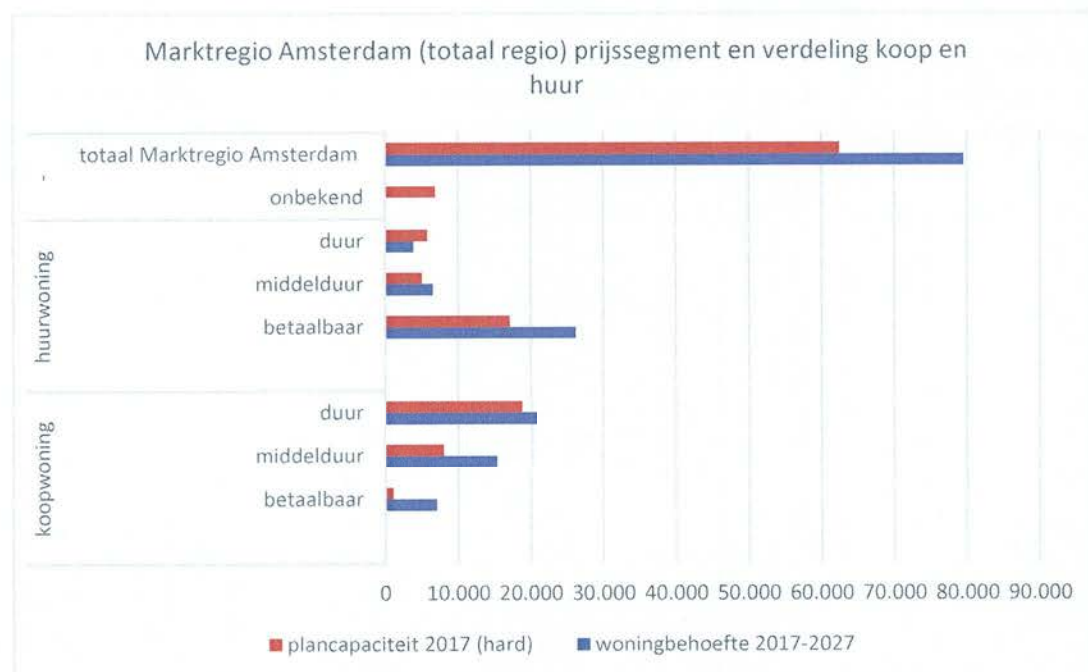
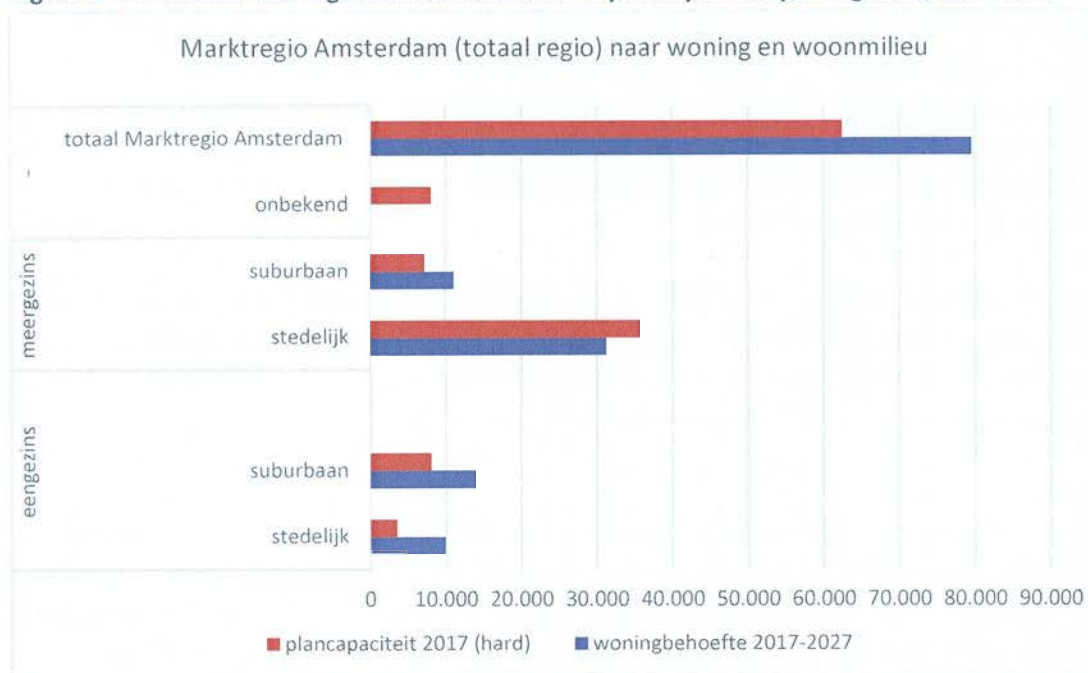
Het totale woningbouwprogramma voor deze regio past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de woningbehoefte bij een doorkijk naar de komende 10 jaar. Voor binnenstedelijke plannen is de actuele regionale kwantitatieve én kwalitatieve behoefte in dit RAP aangetoond (trede 1). Dit op basis van de provinciale prognose 2017, het WiRA 2015 en de monitor plancapaciteit 2017.

Voor de Ladder moet gebruik gemaakt worden van actuele gegevens over de woningbehoefte en plancapaciteit. Daarom zal de Monitor Plancapaciteit in ieder geval jaarlijks worden geactualiseerd. De gegevens over de woningvraag worden verkregen door middel van het woonbehoefteonderzoek WIRA, inmiddels WiMRA. Dit wordt tweejaarlijks uitgevoerd.

Onderstaande figuren 1 t/m 3 geven de uitkomsten per deelregio weer:

Amsterdam/regio totaal

Figuur 1: Indicatieve woningbehoefte versus harde plancapaciteit per segment, 2017-2027⁴



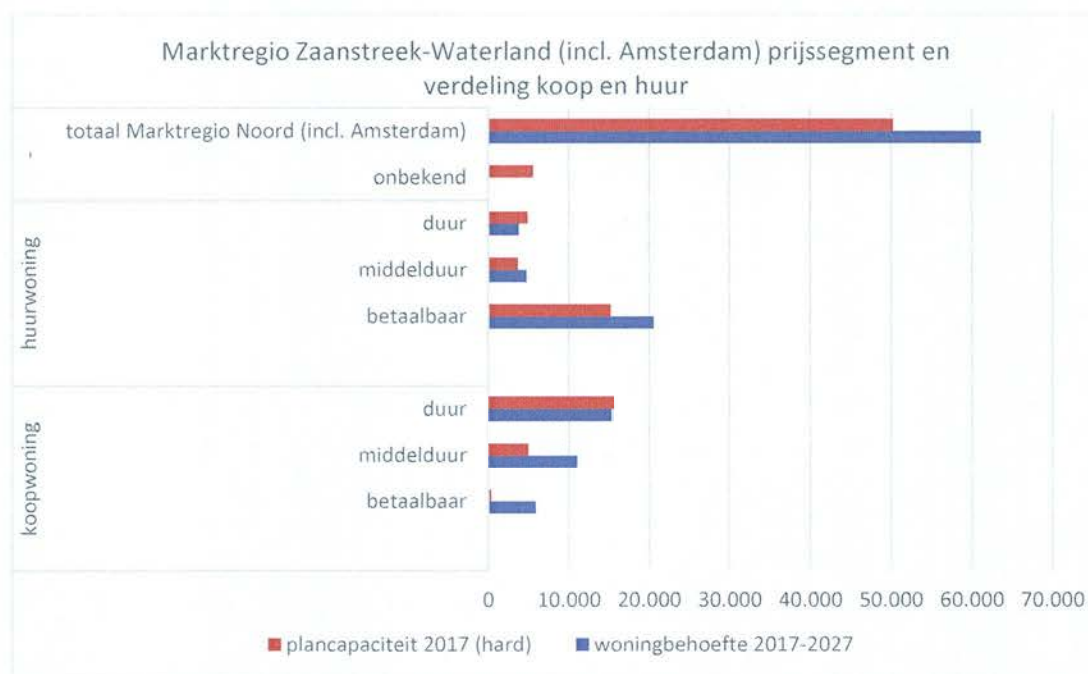
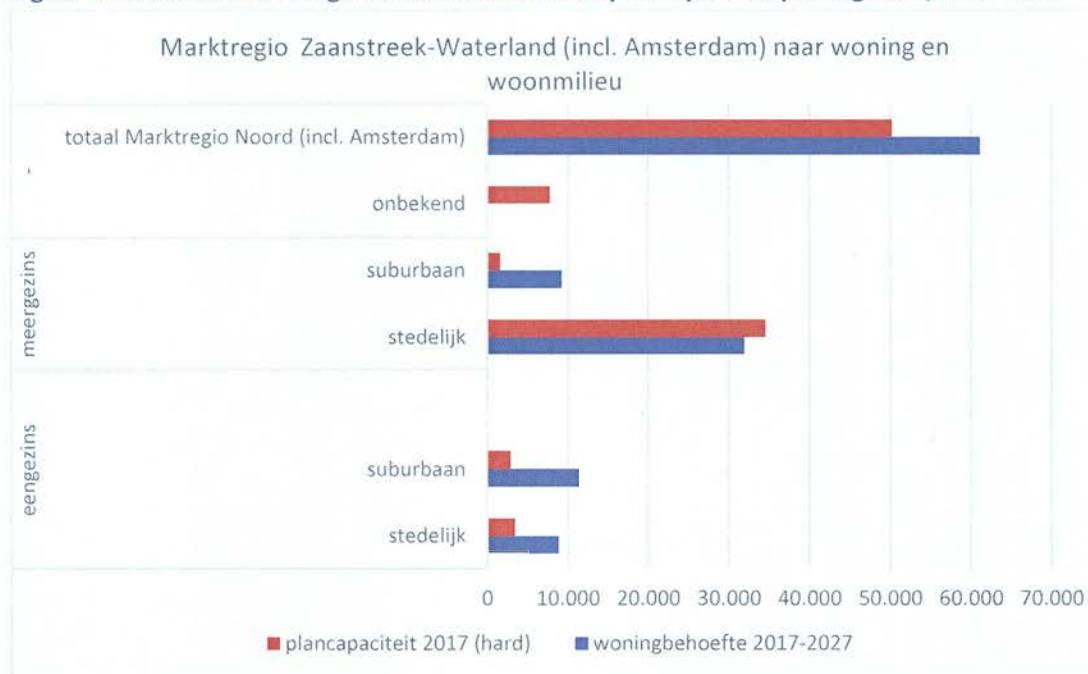
Indeling prijscategorieën

	Huur p/m	Koop
Betaalbaar :	tot 711	tot 185.000
Middelduur:	711 - 971	185.000-285.000
Duur:	huur > 971 en	> 285.000

⁴ Bron Rigo juni 2017

Zaanstreek-Waterland

Figuur 2: Indicatieve woningbehoefte versus harde plancapaciteit per segment, 2017-2027

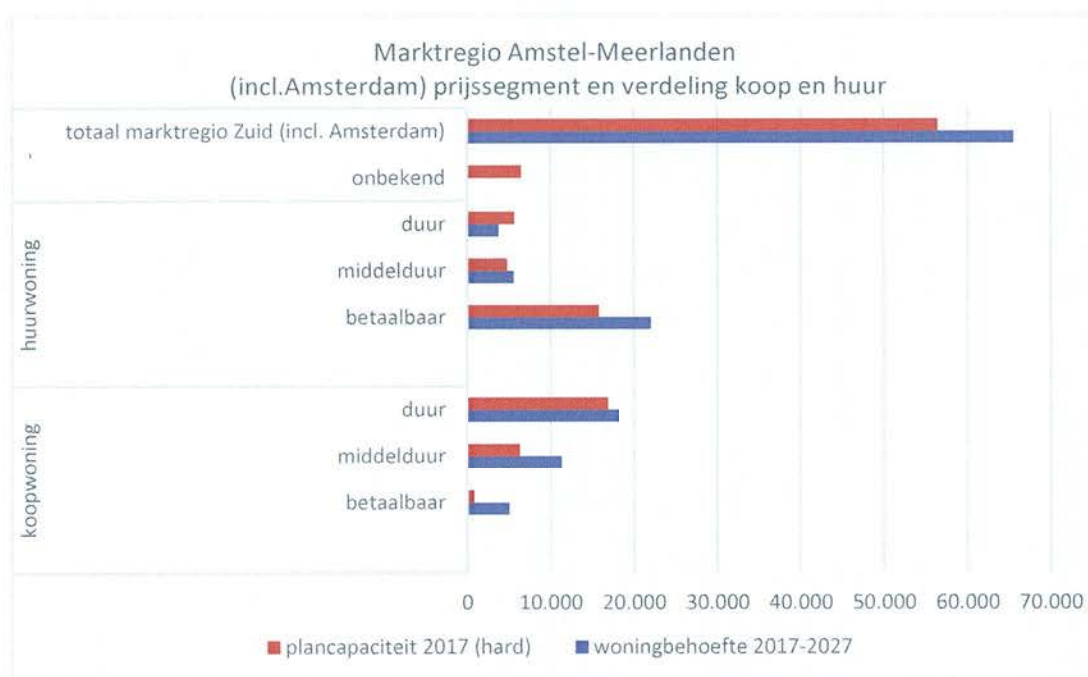
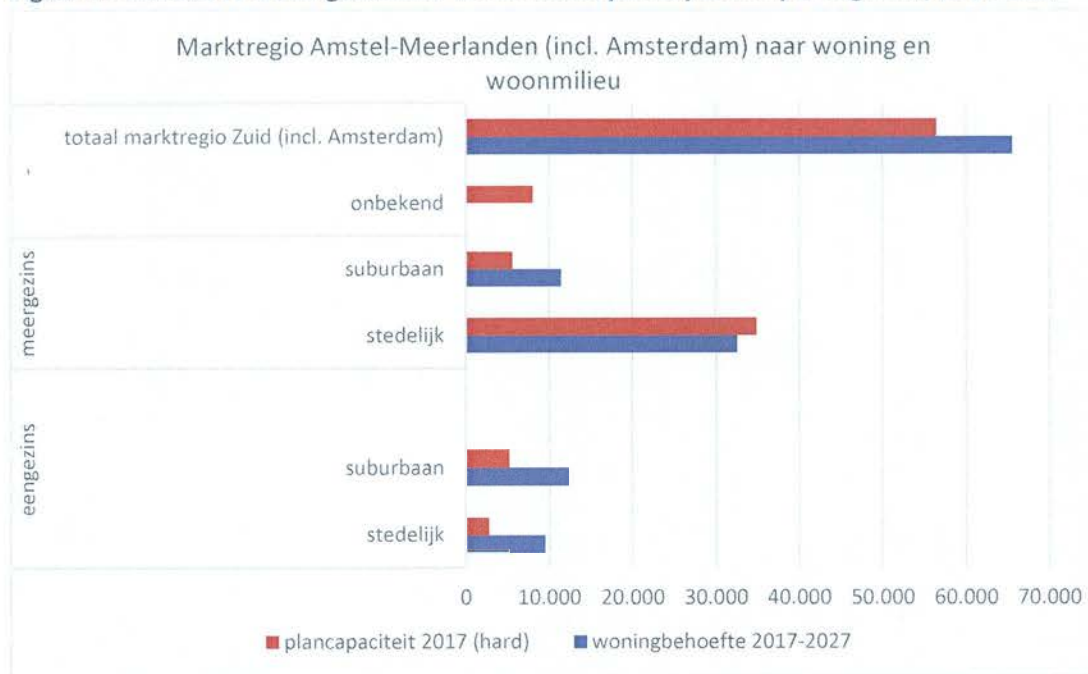


Indeling prijscategorieën

	Huur p/m	Koop
Betaalbaar :	tot 711	tot 185.000
Middelduur:	711 - 971	185.000-285.000
Duur:	huur > 971 en	> 285.000

Amstelland-Meerlanden

Figuur 3: Indicatieve woningbehoefte versus harde plancapaciteit per segment, 2017-2027



Indeling prijscategorieën

	Huur p/m	Koop
Betaalbaar :	tot 711	tot 185.000
Middelduur:	711 - 971	185.000-285.000
Duur:	huur > 971 en	> 285.000

2.2 Buitenstedelijke plannen

Insteek van gemeenten in de regio is om conform Rijks- en provinciaal beleid zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen. Dat neemt niet weg dat er ook een beperkt aantal buitenstedelijke locaties is waar (potentiele) woningbouwplannen voor zijn. Uit de monitor plancapaciteit 2017 blijkt dat er momenteel maximaal 16 buitenstedelijke plannen in de regio zijn voor de korte (2017-2019) en middellange termijn (2020-2024). Voor één hiervan is enkele jaren geleden al ontheffing verleend. Over andere is er nog discussie of deze binnenstedelijk of buitenstedelijk zijn. Uitgaande van genoemde 16 gaat het om een buitenstedelijke plancapaciteit voor zo'n **4.952** woningen, waarvan er ca. **2.522** nu gepland staan voor oplevering in de genoemde periode. Dit betreft slechts 2,2 % van alle plannen en 2,4% van de totale geraamde woningproductie in die periode.⁵

Dit om een indruk te geven van de omvang van de buitenstedelijk programmering in de woningbouwplannen voor deze regio. De aantallen bevestigen dat gemeenten zeer serieus werk maken van het binnenstedelijk realiseren van de bouwopgaven.

Tabel 2: buitenstedelijke plannen (zachte plancapaciteit) in aantal woningen

Regio	totaal aantal woningen plan	waarvan opl 2017-2024 ⁶	aantal plannen
Amsterdam	-	-	-
Amstelland-Meerlanden	3.704	1.654	5
Zaanstreek-Waterland	1.248	868	11
Totaal	4.952	2.522	16

In een separate bijlage zijn kaartjes opgenomen waarop de buitenstedelijke planlocaties (zachte plannen⁷) tot 2024 zijn aangegeven, met daarbij een lijst met programmatische kenmerken per project.

De kaarten en lijsten met woningbouwprojecten worden gelijk met (deze oplegger bij) het RAP ingediend bij de Provincie, maar vormen geen onderdeel van de besluitvorming door GS over het RAP. De informatie over de woningbouwprogramma's dient om GS kennis te laten nemen van de regionale afstemming hierover en de verdeling binnen/buitenstedelijk programma. Hiermee wordt aangetoond dat de regio voldoet aan de vereisten uit de PRV tav het maken van schriftelijke afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen en geeft GS de gelegenheid hierover prealabel te adviseren.

De overzichten kunnen niet meer zijn dan een momentopname van de voorgenomen plannen, locaties en programma's. Deze veranderen in de praktijk van de dynamische woningmarkt voortdurend. Daarom zal regelmatig (tenminste 1x per jaar) een actualisatie van worden

⁵ Totaal geraamde nieuwbouwaanbod in deze periode: er staan in de monitor 103667 woningen gerealiseerd in 734 plannen

⁶ De gekozen periode 2017-2024 hangt samen met de indeling die gehanteerd wordt in de monitor Plancapaciteit. Afgesproken is consequent deze indeling te hanteren, hoewel de looptijd van dit Rap slechts tot 2020 is.

⁷ Harde buitenstedelijke plannen waarvan de planstatus al onherroepelijk is, soms al in aanbouw zijn of in deze periode in aanbouw worden genomen, vormen geen onderwerp van de vereiste regionale schriftelijke afspraken uit de PRV. De ontwikkeling is inmiddels onderdeel geworden van het bestaand stedelijk gebied.

gemaakt en regionaal worden afgestemd, wat dan mogelijk is zonder het hele RAP opnieuw vast te hoeven stellen.

Waarom soms toch buitenstedelijk bouwen?

Het binnenstedelijk planaanbod wordt zoveel mogelijk benut voor woningbouw, waarbij in MRA-verband vanwege onder meer de versnellingsactie wordt gekeken in hoeverre plannen verder verdicht kunnen worden. Dat geeft echter nog onvoldoende antwoord op de grote vraag naar woningen in deze regio.

Hoewel vrijwel de gehele bouwproductie binnenstedelijk is, is het soms wenselijk ook buitenstedelijke locaties te benutten. De motivatie hiertoe verschilt per planlocatie en programma. Plannen hiervoor moeten afzonderlijke worden onderbouwd. In algemene zin kan worden gesteld dat het bouwen op buitenstedelijke locaties soms gewenst is om een aantal redenen.

In de eerste plaats geldt dat de harde plancapaciteit voor binnenstedelijke plannen onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. De zachte potentiële plannen kunnen theoretisch in een groot deel van de vraag voorzien, maar lang niet al deze potentiële binnenstedelijke plannen kunnen en zullen ook binnen de geplande termijn tot productie komen. Onder meer vanwege de complexiteit van binnenstedelijke projecten, beperkingen van financiële aard en beperkingen door milieucontouren en de ligging nabij Schiphol.

Een andere belangrijke reden is dat de binnenstedelijke plancapaciteit niet in alle opzichten aan de kwalitatieve woningvraag voldoet. Zo is in de regio's een tekort aan eengezinswoningen in suburbane woonmilieus, een type woonmilieu dat eerder op buitenstedelijke dan op binnenstedelijke locaties is te bieden. Voor sommige kleinere locaties speelt de wens om in te spelen op een specifieke vraag, zoals seniorenhuisvesting.

Ook buiten de woningbehoefte zijn er soms redenen om buitenstedelijk te bouwen. Nieuwbouw is voor een aantal kernen en gemeenten van wezenlijk belang vanwege behoud van vitaliteit, de kwaliteit van de woningvoorraad en de sociale structuur in de kernen. Het gaat hierbij vaak om zeer kleine aantallen woningen.

Tot slot speelt bij enkele locaties de vraag of deze locatie wel als buitenstedelijk moet worden gezien.

2.2.1. Conclusies en afspraken buitenstedelijke ontwikkelingen

- In dit RAP is gezamenlijk geconstateerd dat de ontwikkeling van buitenstedelijke plannen van belang is om te voorzien in de actuele kwalitatieve behoefte zoals in dit RAP in beeld gebracht en zijn argumenten gegeven dat niet al deze behoefte binnenstedelijk opgevangen kan worden in de komende tien jaar (trede 2).
- Voor de maatwerkonderbouwingen trede 2 zijn bouwstenen geleverd en is –eerder al– een handleiding gemaakt die partijen kunnen inzetten bij de onderbouwing van hun plan
- De planvorming, de programmering, de beschikbaarheid van locaties, de behoefte en vraagprognoses zijn voortdurend in ontwikkeling. Om steeds op actuele gronden

afwegingen te kunnen maken en mogelijke buitenstedelijke ontwikkelingen te kunnen afstemmen en te toetsen aan recente behoeftcijfers en reële potentiële binnenstedelijke alternatieven zijn gedurende de looptijd van het RAP updates nodig en daarvoor gelden de volgende procesafspraken:

Procesafspraken

1. Voor onderbouwingen in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking is actueel inzicht nodig in zowel de woningbehoefte als de harde en zachte plancapaciteit. Gemeenten in deze RAP-regio spreken af om daartoe in ieder geval jaarlijks de Monitor Plancapaciteit te updaten, aangevuld met een gespreksronde/bijeenkomsten ten behoeve van een zo actueel en compleet mogelijk inzicht in zachte potentiële binnenstedelijke plancapaciteit. Deze acties vormen al onderdeel van de MRA samenwerking en vragen als zodanig geen extra inzet.
2. Om te voldoen aan de PRV spreken gemeenten in de RAP-regio af jaarlijks een geactualiseerd overzicht (lijst en kaart) te maken van de voorgenomen buitenstedelijke woningbouwplannen per deelregio, die de komende 5 jaar tot productie zullen gaan komen. Van deze lijst stellen zij binnen de deelregio én daarna tussen de 3 deelregio's vast dat deze projecten qua aantallen en programma passen binnen de woningbehoefte en er geen reële binnenstedelijke alternatieven voorhanden zijn.
3. De afstemming over het buitenstedelijke programma vindt op bestuurlijk niveau plaats, in de deelregionale portefeuillehoudersoverleggen over bouwen en wonen en het tripartite overleg tussen de deelregio's. Alleen bij de tussentijdse evaluatie van het RAP, halverwege de RAP-periode, wordt er een opnieuw een collegebesluit gevraagd. Het gaat erom dat er een goede, bestuurlijke afweging wordt gemaakt over de ontwikkelingen buiten-BSG. Zo'n 'goede afweging' betekent dat er integraal wordt gekeken (niet alleen wonen, ook bijv. RO/milieu).
4. Het overzicht wordt jaarlijks ter informatie voorgelegd aan de Provincie zodat zij prealabel kan adviseren.
5. Anders dan bij het RAP is hierbij geen besluit van GS van toepassing.
6. Op het moment dat de feitelijke programmering voor buitenstedelijke projecten wordt voorbereid zal door de direct betrokkenen bij het project een daarop toegespitste onderbouwing worden verzorgd. Dit is nodig om te voldoen aan de vereisten van de Ladder. Het plan met onderbouwing zal ook aan de buurgemeenten worden voorgelegd. Omvang van de afstemming zal in overeenstemming met aard en omvang van het voorgenomen plan moeten zijn. Ook hiervoor kan zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de inmiddels opgebouwde deelregionale samenwerking.
7. Als zich tussentijds een nieuwe buitenstedelijke ontwikkeling aandient zullen de betrokken gemeenten c.q. deelregio's constructief meewerken aan eventueel benodigde tussentijdse afstemming.

2.3 Middensegment huur

Meer aanbod creëren in het middensegment huur is een belangrijke opgave uit de samenwerkingsagenda. Dit markt segment is zeer beperkt aanwezig, terwijl het in delen van de

RAP-regio erg belangrijk is voor het functioneren van de woningmarkt. Bijvoorbeeld om starters op de woningmarkt een plek te geven en als alternatief in de duurdere delen van de regio, waar het gat tussen sociale huur en de koopsector erg groot is. Corporaties kunnen door beperking van hun takenpakket, met de komst van de Woningwet veel minder dan voorheen nieuwbouw realiseren in het middensegment. Het is aan de samenwerkende gemeenten nieuwe partijen te vinden die bereid zijn te investeren in het middensegment.

Amsterdam

Amsterdam zet actief in op middeldure huur en heeft de ambitie om de komende jaren 800 tot 1000 woningen per jaar in het middensegment te realiseren. Dit zullen met name kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens zijn. Grotere huishoudens, waaronder gezinnen, zijn voor dit segment aangewezen op andere delen van de regio. In het [Actie programma Middeldure huur](#), is de ambitie verder aangescherpt naar de bouw van minimaal 1500 middensegment woningen per jaar. Tevens wordt in de concept-Woonagenda 2025 voorgesteld om bij nieuwbouwplannen uit te gaan van 40% van het programma te realiseren in sociale huur, 40% in middensegment en 20% dure huur of koop.

Zaanstreek-Waterland

Zaanstreek-Waterland wil de diversiteit van de woningvoorraad vergroten. Dat betekent onder meer tegemoet komen aan de vraag naar middeldure huurwoningen, een segment dat nog grotendeels ontbreekt. De behoefte aan middeldure huurwoningen is becijferd op 800 woningen tot 2025. Door het aantrekken van de woningmarkt ervaren Zaanstad en Purmerend potentie in dit segment en ook Landsmeer, Waterland en Edam-Volendam zien marktkansen. Middeldure huur vervult in deze regio met name een functie voor huishoudens die met spoed een woning nodig hebben en voor mensen die niet kunnen of willen kopen, bijvoorbeeld senioren die hun koopwoning willen verkopen.

Amstelland-Meerlanden

Binnen Amstelland-Meerlanden zijn er geen gezamenlijke acties met betrekking tot het toevoegen van midden-segment huur. Bij de afzonderlijke gemeenten staat het onderwerp wel hoog op de agenda. Zo is Aalsmeer betrokken bij het Landelijk Platform Middenhuur en diverse initiatieven van organisaties als Platform31. In de gemeenten Amstelveen en Haarlemmermeer is uitbreiding van het aanbod in het 'derde segment' (met een huur tot ca. €900) speerpunt van het woonbeleid – hier wordt bijvoorbeeld op ingezet bij transformaties van bestaand vastgoed.

2.4 Bouwen rond OV-knooppunten

Het bouwen rond OV-knooppunten is een belangrijke doelstelling binnen de MRA samenwerking van de stadsregiogemeenten. In de MRA agenda 2016-2020 wordt er een actie (1.8) gekoppeld aan Knooppunt-ontwikkeling. De prioriteit ligt hierbij op de spoorcorridors Zaan en Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad (SAAL) waar hoogfrequent rijden wordt ingevoerd. Een door de MRA uitgebracht rapport (*Kansen voor knooppuntontwikkeling. Wat kunnen knooppunten en de MRA voor elkaar betekenen?*) belicht de kansen en belemmeringen

in de MRA. Er wordt geconcludeerd dat er veel kansen zijn gecreëerd welke niet optimaal zijn benut. Een slagvaardige aanpak blijkt lastig. De gemeenten in de stadsregio zijn—inmiddels als vervoerregio- betrokken bij het uitvoeringsprogramma rondom de Zaancorridor. De SAAL-corridor is praktisch nog niet opgepakt en uitgewerkt. Het initiatief hiertoe ligt bij het Platform Bereikbaarheid/de vervoerregio Amsterdam.)

De provincie Noord-Holland heeft knooppuntenbeleid, onder meer vastgelegd in het rapport Maak Plaats! De provincie wil dat minimaal 50% van de nieuwe woningen wordt gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied en binnen 1200 meter rondom een treinstation.

De gemeenten in de stadsregio onderschrijven dit beleid en geven daar zowel lokaal als in MRA-verband invulling aan.

Voorbeelden:

Zaanstad wil het groene buitengebied sparen en de groei (zo'n 15.000 - 20.000 woningen) zal in de komende decennia binnenstedelijk worden gerealiseerd, door verdichting en transformatie van locaties die leegstaan of onderbenut worden. In de stadsvisie [MAAK.Zaanstad](#) (gemeente Zaanstad, 2016)⁸ kiest Zaanstad nadrukkelijk voor verdichting rondom knooppunten in combinatie met grootschalige infrastructurele ingrepen.

Purmerend kiest voor de bouw van 6.000 woningen tot 2040 binnen een straal van 1500 meter van een provinciaal OV-knooppunt.

Ook **Amsterdam** zet met *Ruimte voor de Stad* en *Ruimte voor de Economie van morgen* sterk in op verdichting in de stad. In het bepalen van de locaties waar deze verdichting plaats kan gaan vinden is bereikbaarheid een belangrijke factor. In *Koers 2025*(de ruimtelijke ontwikkelstrategie voor de middellange termijn) ligt de focus op de Ringzone, waar enerzijds ruimte beschikbaar is voor toekomstige verdichting en anderzijds de bereikbaarheid goed is. Daarnaast wordt in de hoogbouw-studie, die op dit moment wordt opgesteld, voor de gebieden rond OV-knooppunten onderzocht op welke wijze hoogbouw daar bij kan dragen aan het optimaal benutten van deze goed bereikbare locaties.

In de regio Amstelland-Meerlanden liggen een aantal belangrijke OV-knooppunten. Rondom deze locaties wordt gekeken naar mogelijkheden voor verdichting (bv. bij winkelcentrum Amstelveen) en transformatie (Hoofddorp). Daarnaast worden er 4500 woningen gerealiseerd nabij station Diemen-zuid en zal de OV-bereikbaarheid van Uithoorn de komende jaren aanzienlijk verbeteren door het doortrekken van de Amstelveenlijn naar het centrum van Uithoorn.

⁸ U kunt doorlinken naar de genoemde programma's en documenten op internet door op de onderstreepte passages te klikken

2.5 Zelfbouw

Zelfbouw biedt de ultieme mogelijkheid om tegemoet te komen aan woonwensen. In de regio lopen tal van initiatieven die zelfbouw mogelijk maken dan wel stimuleren. Behalve misschien op sommige locaties in gemeente Amsterdam, zijn er geen aanwijzingen dat de behoefte aan zelfbouwmogelijkheden groter is dan het aanbod. De praktijk leert ook dat zelfbouw behoorlijk stevig ondersteund moet worden vanuit de overheid, met name collectieve bouwprojecten. Gezien de balans vraag- aanbod is er op lokaal niveau daarom geen wens om hier zwaarder op in te zetten.

Desgewenst is er veel informatie/expertise beschikbaar vanuit zowel de provincie Noord Holland als particuliere bedrijven en de Rijksoverheid. Ook kunnen gemeenten bij andere gemeenten in de MRA-regio, die meer ervaring hebben, gericht kennis opdoen. In het bijzonder de gemeente Almere is inmiddels zeer ervaren met allerlei vormen van (collectieve) zelfbouw, van betaalbare woningen tot dure villa's.

2.5.1 Inzet gemeenten per deelregio op Zelfbouw

Voor **Amsterdam** staat de inzet op zelfbouw (individueel en collectief door bouwgroepen) beschreven in het [actieplan Woningbouw 2014-2018](#):

Gebleken is dat in Amsterdam met het aanbieden van zelfbouwkavels een meer dan marginale woningvraag wordt bediend en dat zelfbouw relatief bestendig is tegen schommelingen op de woningmarkt. Ook de vraag van bouwgroepen wordt steeds groter.

Zelfbouwers hebben een pioniersfunctie. Ze bouwen niet alleen woningen maar geven tevens vorm aan de buurt. Zelfbouw kan in vele vormen en vindt plaats verspreid over de hele stad. Het gaat niet alleen om nieuwbouw maar ook kluswoningen. Daarnaast bieden particuliere partijen kavels en panden voor zelfbouw aan. De projecten buiten de ring, zoals U.J. Klaren in Nieuw West en Kleiburg in Zuidoost, maken zelfbouw mogelijk voor de mensen met een lager inkomen. Het doel is om jaarlijks 500 zelfbouw koopwoningen en 100 zelfbouw huurwoningen aan te bieden en tenminste 4 bestaande panden. Om de doelstelling te kunnen halen zullen nieuwe kavels voor zelfbouw beschikbaar moeten komen. Over de bestaande panden worden afspraken gemaakt met de dienst Gemeentelijk Vastgoed en andere vastgoedeigenaren.

In de periode 2011 – tot en met 1^e kwartaal 2017 heeft de gemeente in totaal 643 kavels voor individuele zelfbouw beschikbaar gesteld en de bouw van ongeveer 1430 woningen op kavels, of in bestaand vastgoed, voor bouwgroepen mogelijk gemaakt.

Daarnaast hebben diverse andere partijen zoals corporatie De Alliantie, consortium De Flat en Blauwhoed zelfbouwmogelijkheden geboden. Meer informatie over zelfbouw in Amsterdam is te vinden op: www.amsterdam.nl/zelfbouw

Zaanstreek-Waterland

Zaanstreek-Waterland wil de diversiteit van de woningvoorraad vergroten. Zelfbouw is daarin een van de instrumenten die door de gemeenten wordt ingezet zoals in een aantal woonvisies

wordt verwoord. Purmerend biedt verspreid over de hele stad kavels aan. Grenzend aan het centrum gaat het om vijftig kavels in een centrumstedelijke setting (zie: [Kop van West](#)). Beemster biedt op locatie De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster tientallen vrije kavels aan. In Zaanstad loopt het project Zelfdoen (zie [Zelfdoen in Zaanstad](#)). Op zes gemeentelijke locaties en één locatie van derden wordt ruimte geboden aan eigenaren om zelf hun woning te realiseren.

Zelfbouw is voor gemeenten deels ook onderdeel van hun reguliere werkproces, zoals in kernen met lintbebouwing waar oude bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Deze autonome stroom staat niet in beleidsdocumenten vermeld, maar is wel degelijk aanwezig.

Amstel-Meerlanden

Binnen de regio Amstelland-Meerlanden is het voor individuen altijd mogelijk om zelf een woning te bouwen. Verspreid over de regio zijn er altijd locaties beschikbaar. De variatie tussen deze locaties is groot: van kavels binnen nieuwbouwprojecten tot individuele kavels in bijvoorbeeld de lintbebouwing van Aalsmeer. Daarnaast bieden ontwikkelaars op diverse locaties woningen aan waarbij kopers een grote mate van invloed hebben op de uitstraling en inrichting van de uiteindelijke woning. Zeker voor mensen die het om uiteenlopende redenen niet aandurven om helemaal zelf een woning te bouwen is dit een mooi alternatief. In de gemeente Haarlemmermeer zijn er de afgelopen jaren een aantal projecten in collectief particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Bekendste voorbeeld is Aquaradius. Als de kans zich voordoet zullen de gemeenten in Amstel-Meerlanden waar mogelijk meewerken aan nieuwe van dergelijke initiatieven.

2.6 Overleg met Marktpartijen en Corporaties

In Stadsregionaal verband is jarenlang regulier bestuurlijk overleg gevoerd met de corporaties, vertegenwoordigd door/in het Platform Woningcorporaties Noordelijke Randstad (PWNR) in de zogeheten Stuurgroep Wonen. Bij de laatste vergadering –december 2016- is door de corporaties aangegeven geen behoefte meer te hebben aan een dergelijk overleg op regionale schaal, anders dan voor de hervorming van de woonruimteverdeling.

In MRA verband wordt nu een bestuurlijke conferentie voorbereid (voor 14 juli 2017) waar op de thema's Betaalbaarheid en woningbouwproductie ook de vraag aan de orde komt hoe de corporaties en marktpartijen te betrekken bij de opgaven op de woningmarkt en wat daarvoor het geëigende schaal niveau is.

3 Duurzaamheid

De regio maakt zich sterk voor een duurzame woningmarkt. Dit betekent een duurzame woningmarkt ten aanzien van materiaalgebruik en energiebesparing met voldoende woongenot, waarbij woonlasten kunnen worden teruggedrongen. Rond duurzaamheid en wonen zijn op diverse beleidsniveaus doelstellingen geformuleerd en worden initiatieven ontplooid en gefaciliteerd. De gemeenten in de stadsregio hebben in hun woonvisies hun ambities beschreven voor een duurzame woningmarkt. Deze ambities worden geconcretiseerd in de prestatieafspraken met de corporaties, omdat juist in de bestaande voorraad grote stappen kunnen worden gezet in duurzaamheid.

Metropoolregio Amsterdam

Binnen de MRA-samenwerking is duurzaamheid vanzelfsprekend ook een thema dat veel aandacht krijgt. Gezamenlijk is de afgelopen jaren ingezet op 'Gebouwde omgeving', dat alle projecten, maatregelen en initiatieven omvat die als doel hebben gebouwen energiezuiniger te maken. Op basis van de MRA-Agenda 2016-2020 wordt momenteel gewerkt aan diverse acties op het gebied van duurzaamheid en wonen, waar de stadsregiogemeenten hun bijdrage aan leveren.

- Opstellen en uitvoeren van een regionaal programma voor energie waarin de MRA-partners invulling geven aan het landelijke Energieakkoord en een bijdrage aan de Nationale Energieatlas (actie 4.8).
- Uitbreiden en verknopen van warmte/koudenetwerken in de MRA voor grotere efficiëntie en aansluiting van 300.000 extra woningequivalenten (zie www.warmteiscool.nl) (actie 4.10)
- Opstellen en uitvoeren van een regionaal programma voor het versnellen van energiebesparing (actie 4.11)

Afstemming over inzet en afspraken die uit bovenstaande acties voortkomen vindt plaats op MRA-schaal.

Proeftuinen

In MRA-verband speelt in relatie tot verduurzaming van de woningmarkt ook het zogenaamde proeftuinen traject, dat is opgestart samen met het Rijk. De MRA Proeftuin 'Maak Verschil' is gericht op de versterking van de samenwerking in de MRA. Hiervoor is gekeken hoe de uitvoering van de MRA Actie-Agenda verder verstevigd kan worden, waarbij de focus ligt op realisatie van de opgaven op het gebied van de energietransitie en wonen. **De ambitie is om de proeftuinen te laten opgaan in de lopende acties van de MRA actie-agenda.**

De Proeftuinlocaties

Binnen de proeftuinen zijn proeftuinlocaties benoemd die focussen op complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in samenhang met de opgave om energieneutraal of – leverend te bouwen. Hierbij lopen we onder meer aan tegen belemmerende wet- en regelgeving en beperkte capaciteit en doorzettingskracht. De aard van deze locaties vraagt om een stevige impuls, vernieuwing, onconventioneel experimenteren en een intensieve

kennisdeling. Er is in deze proeftuinprojecten expliciete aandacht voor de energietransitie. Daarnaast is het wenselijk bij deze locaties ook vanuit vraagstukken als mobiliteit en klimaatadaptatie mee te laten kijken zodat het echt 'state of the art' MRA-locaties worden met een maximaal leereffect.

In de propositie zijn de volgende transitie/proeftuinlocaties benoemd waar intensief wordt geëxperimenteerd, geïnnoveerd en geleerd, eventueel aan te vullen met andere locaties met een substantiële woningbouwpotentie:

- Transformatielocatie nabij (lucht)haven: de Achtersluispolder in Zaanstad en Kronenburg in Amstelveen;
- OV-locatie (in relatie tot de Schipholcorridor): het stationsgebied Nieuw-Vennep, en voorgesteld wordt stationsgebied Purmerend toe te voegen
- Een naoorlogs herontwikkelingsgebied met mogelijkheden voor warmtetransitie: Schalkwijk-Midden in Haarlem;
- Een locatie aan de rand van het stedelijk gebied in relatie tot het landschap: Oosterwold in Almere.

[Link naar proposities MRA](#)

Stadsregio Amsterdam

De inzet van de Stadsregio op duurzaamheid varieerde in de afgelopen jaren afhankelijk van de meerwaarde van regionale samenwerking. Een van de concrete voorbeelden is de (financiële) bijdrage van de Stadsregio aan de Nationale Energieatlas die in het najaar van 2016 beschikbaar is gekomen: een interactieve kaart die voor heel Nederland actueel inzicht biedt in vraag en aanbod van energie en de kansen voor duurzame opwekking. De Energie-atlas geeft onder meer inzicht in welke gebieden het energieverbruik hoog is (en in welke gebieden laag) en kan bijvoorbeeld gebruikt worden om bewustwordingscampagnes gericht in te zetten, maar bijvoorbeeld ook om met bedrijven in gesprek te gaan over het gebruiken van hun restenergie. De Nationale Energieatlas is te raadplegen via www.nationaleenergieatlas.nl.

3.1 Inzet gemeenten per deelregio op Duurzaamheid

Amsterdam

Amsterdam werkt aan de verduurzaming van de stad met verschillende programma's en instrumenten. Met het [programma woningkwaliteit](#) worden gezondheid en energetische duurzaamheid gestimuleerd door communicatiecampagnes, verbetercoaches en samenwerking met de GGD. Met de [energielening](#) en het [duurzaamheidsfonds](#) worden particulieren respectievelijk organisaties in staat gesteld om te investeren in duurzaamheid; zo wordt de lening beschikbaar gesteld voor bijvoorbeeld zonnepanelen, [zonneboilers](#) en grijswatersystemen. Met woningcorporaties zijn [samenwerkingsafspraken](#) gemaakt over de verduurzaming van corporatiewoningen; zo is er afgesproken om tot en met 2019 ten minste 25.000 labelstappen te maken via ten minste 10.000 renovaties (ambitie: 40.000 labelstappen via 16.000 renovaties) en om tot 2040 actief samen te werken om 100.000 bestaande woningen van aardgas naar aardgasloos te brengen. Verenigingen van eigenaren

ondersteunen we bij het verduurzamen van het wooncomplex door (actief) energie-advies aan te bieden en hulp bij besluitvorming over duurzame maatregelen. Het regionaal energieloket is *het* loket voor eigenaar bewoners die energiemaatregelen willen toepassen. Met [energiecoaches](#) worden particulieren ondersteund in het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. In de concept- [Woonagenda 2025](#) heeft Wonen voor de komende jaren acties en thema's geagendeerd voor een duurzamer woningvoorraad. Deze bevindt zich nu in de inspraak.

Wonen maakt een substantieel onderdeel uit van de [Agenda Duurzaamheid](#) die vorm geeft aan de stadsbrede duurzaamheidsambities, zoals de transitie naar een circulaire economie en een Amsterdam zonder aardgas in 2050.

Ambitie Agenda Duurzaam Amsterdam in relatie tot woningvoorraad:

- In 2020 per inwoner 20% meer duurzame energie opgewekt. Door meer zonne- en windenergie productie en meer duurzame warmte
- In 2020 per inwoner 20% minder energieverbruik dan in 2013. O.a. door verduurzaming van bestaande woningvoorraad en energieneutrale nieuwbouw te stimuleren

Zaanstreek-Waterland

De gemeenten in Zaanstreek-Waterland zien duurzaamheid als essentieel onderdeel van de opgaven op het gebied van wonen, maar ook van economie, toerisme en mobiliteit. Voor wonen geldt dat gemeenten inzetten op verduurzaming van de woningvoorraad in zowel nieuwbouw als bestaande bouw, in zowel de huur- als de koopsector. Naast een zuiniger gebruik van energie heeft dit ook een positief effect op de woonlasten. In de sociale huursector streven gemeenten naar gemiddeld label B in 2020, maar elke gemeente maakt in overleg met corporaties en huurdersorganisaties een afweging met andere doelen. De gemeenten bieden samen het Duurzaam Bouwloket aan: toegankelijke, onafhankelijke en deskundige voorlichting voor particulieren en ondernemers. Ook is er een gezamenlijk project voor verduurzaming van Vereniging van Eigenaren-complexen. Een cursus over de verduurzaming van woningen voor bouw- en installatiebedrijven uit de regio is in ontwikkeling. Met de gemeente Amsterdam neemt Zaanstad deel aan het Europese uitwisselingsproject 'Urban Learning' over gemeentelijk beleid gericht op verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Duurzaamheid heeft ook zijn 'eigen' dossier, waarvan de energietransitie op dit moment de meest actuele en acute is. Zaanstreek-Waterland onderschrijft de landelijke ambities voor energietransitie. De gemeenten verschillen in de wijze waarop zij hieraan gevolg geven, al was het alleen maar om de grote verscheidenheid aan bebouwingstypologieën in de verschillende gemeenten. Voor Purmerend en Zaanstad is in kaart gebracht welke gasloze energiesystemen voor welke wijken geschikt zullen zijn. Dit wordt nu ook voor de andere gemeenten gedaan. De regionale kennisuitwisseling zal intensiever worden, waarbij ook gebruik gemaakt kan van bijvoorbeeld ervaringen met stadsverwarming in Purmerend. Zaanstad zorgt voor verbinding met de (warmtenet)kennisontwikkeling in de MRA. De regio wil actief de dialoog blijven aangaan met de provincie. Bij verduurzaming van de gebouwde omgeving wordt de bestaande samenwerking gecontinueerd.

Link: [gasvrije woningen voorbeeld Zaanstad](#)

Amstelland -Meerlanden

Al in 2007 hebben de gemeenten in Amstelland onderling de ambitie uitgesproken om in 2040 energieneutraal te zijn. Begin 2016 heeft er een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden die laat zien dat er flinke stappen zijn gezet, maar dat verdere actie noodzakelijk is. Door het uitspreken van de gezamenlijke ambitie is er een goede samenwerking tussen de gemeenten. Kennis en ervaring worden onderling uitgewisseld. Besluitvorming over plannen vindt op gemeente niveau plaats. Vanuit het Landelijk Energieakkoord is een VNG-ondersteuningsstructuur opgezet en van daaruit werkt de gemeente Amsterdam met de gemeenten in Amstelland-Meerlanden onder andere aan een Regionaal Energieloket.

Overzicht per gemeente

Beemster	Woonvisie in ontwikkeling Beemster werkt momenteel aan een nieuwe woonvisie. Op basis hiervan worden afspraken gemaakt met de corporaties, ook over duurzaamheid. De gemeente stelt duurzaamheidsleningen ter beschikking aan particulieren. Deze 'pot' is momenteel leeg, maar zal per januari 2018 waarschijnlijk weer worden gevuld. Beemster draait mee in de Energietransitie en trekt daarbij samen op met Purmerend. Beemster onderzoekt momenteel de mogelijkheden om nieuwbouw in de gemeente niet meer aan te sluiten op gas.
Edam-Volendam	Woonvisie 2017-2021 Afspraken maken met corporaties en actieve ontwikkelaars maken over verduurzaming Invoering duurzaamheidslening voor eigenaren onderzoeken om woningen duurzamer en levensloopbestendig te maken
Landsmeer	Woonvisie Landsmeer 2016-2024 De omgevingsdienst IJmond voert namens de gemeente het beleid uit via o.a. het Duurzaam Bouwloket. Corporaties wordt gevraagd open te staan voor initiatieven vanuit bewoners op het gebied van duurzaamheid.
Oostzaan	Actualisatie Woonvisie Gemeente Oostzaan 2013 Bij de ontwerp realisatie van woningbouwprojecten is aandacht voor het thema duurzaamheid. Samen met omgevingsdienst IJmond werken aan o.a: inzet GPR-gebouw met inzet om minimaal score 9,5 te behalen, wijkaanpak met collectieve inkoop vanuit bewonersinitiatieven (informatieavonden, maatwerkadviezen, infraroodschans), energiemarkten (Energy Battle, Duurzame Huizenroute)
Purmerend	Woonvisie Purmerend, Green Deal Gasloos Eén van de speerpunten uit de woonvisie is de bestaande voorraad in goede conditie te houden en (verder) te verduurzamen. In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat de sociale voorraad in 2020 gemiddeld het 'oude' energielabel B heeft (een deel van de sociale voorraad heeft nu de 'oude' F). Daarnaast heeft Purmerend een Duurzaamheidsagenda (waarvan verbetering van de energieprestatie van bestaande woningvoorraad (zowel huur als koop) een onderdeel vormt) en de ambitie/het project Gasloos 2030.
Waterland	Woonvisie Waterland 2020 In 2018 zijn alle inwoners op de hoogte van verduurzamingsmogelijkheden voor hun woning en hoe ze dit kunnen financieren. Verdubbeling van het aantal woningequivalenten met zonnepanelen in 2020. De gemeente stelt minimeisen bij renovatie en nieuwbouw van huurwoningen door woningcorporaties. Bij renovatie krijgt de woning minimaal label B; nieuwbouw is in principe energieneutraal.
Wormerland	Woonvisie Wormerland 2017-2025, Prestatieafspraken 2017-2021 Pilots rond een gasloze wijk of buurt, "0 op de meter woningen" of "energienota 0 woningen", aard- of restwarmte (warmte-koude opslag, WKO) of andere duurzame vormen van energieopwekking. Samen met omgevingsdienst IJmond werken aan o.a: inzet GPR-gebouw met inzet om minimaal score 9,5 te behalen op gebied van energie, wijkaanpak met collectieve inkoop vanuit bewonersinitiatieven (informatieavonden, maatwerkadviezen, infraroodschans), energiemarkten (Energy Battle, Duurzame Huizenroute) Afspraken over de energieprestaties van diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten In 2020 ligt de gemiddelde energieprestatie van de woningvoorraad van WormerWonen op het landelijk gemiddelde
Zaandam	Samen verder met Zaanse Mozaïek, Uitvoeringsagenda wonen 2015-2019, Raamovereenkomst 2016-2020, Zaanse Energie Agenda, Green Deal gasloos Samen met de woningbouwcorporaties werken aan manieren om investeringen in energiebesparende maatregelen te helpen vergroten en/of te versnellen, en mogelijkheden ontwikkelen voor grootschaliger verduurzaming van huurwoningen. Zoals ontwikkeling van een warmtenet. Corporaties zetten in op verduurzaming van de woningvoorraad met het doel om hun woningvoorraad gemiddeld naar label B te brengen conform het landelijke Energieakkoord. De huidige programma's resulteren in een woningvoorraad met meer dan 50% label A of B in 2020 of 2021 Inzet van arrangementen om woningeigenaren te ontzorgen bij verduurzaming, zoals collectieve inkoop isolatie en VVE-cafés.

Daarnaast: uitvoering Zaanse Energie agenda, ondertekening Green Deal (maart 2017) en ondertekening overeenkomst warmtenet Zaandam-oost (mei 2017) met als doel aardgasloos wonen.

Aalsmeer	Woonagenda Aalsmeer 2016-2020 Prestatieafspraken met Eigen Haard zijn gericht op een aantal concreet uit te voeren projecten in de bestaande sociale voorraad. De duurzaamheidsambitie bij renovatie is gelijk aan die voor nieuwbouw.
Amstelveen	Woonagenda Amstelveen 2015-2018 Nieuwe (vervangende) woningen dienen in exploitatie en realisatie duurzaam kostendekkend te zijn.
Diemen	Woonvisie Diemen 2013-2017 Projecten 'Individueel energiebesparing advies aan huishoudens' en 'Isolatie bestaande koopwoningen'. Verlenen van DE-subsidie aan eigenaren-bewoners. Maken van afspraken met woningcorporaties. Een nieuwe woonvisie 2018-2023 is in voorbereiding
Haarlemmermeer	Woonagenda Haarlemmermeer 2015 Eén generieke set afspraken over duurzaamheid bij nieuwbouw in combinatie met maatwerk per project; Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR). Duurzaamheid is een speerpunt van het woonbeleid in het Programma Duurzaam 2015-2018.
Ouder-Amstel	(concept) Woonvisie Gemeente Ouder-Amstel Inhoudelijke uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid binnen Ouder-Amstel zijn vastgelegd in een Duurzaamheidsnota. In de prestatieafspraken met Eigen Haard voor de sociale huurvoorraad worden de afspraken binnen Stadsregio Amsterdam gevolgd. Energieloket met informatie om verduurzaming bij particuliere bewoners te stimuleren.
Uithoorn	Woonvisie Uithoorn 2013-2023 Voornemen om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn (Energie Neutraal 2040). In gesprek gaan met bedrijven die een rol kunnen spelen in bewustwording, advisering en in het aanpassen van woningen en met banken over financiering van energiezuinige woningen. Samenwerking gezocht met Stadsregio Amsterdam (Zuid). Met Eigen Haard worden afspraken gemaakt over energiebesparing in de sociale huur, zowel bestaande als nieuwbouw. Meerjarenprogramma 2012-2015 Energiek op weg! waarbij concrete activiteiten worden uitgewerkt in een jaarlijks vast te stellen Projectplan Activiteiten Energiek op Weg!

4 Wonen, welzijn, zorg

De komende jaren neemt de vergrijzing in de regio toe. Het aandeel huishoudens dat zorg en ondersteuning nodig heeft zal hierdoor toenemen. Belangrijke wijzigingen in de zorg waaronder decentralisatie, het scheiden van wonen en zorg en extramuralisatie maken dat er meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten liggen. Met de aanpassing van de Wet Maatschappelijke ondersteuning (WMO) 2015 zijn zorgtaken overgedragen aan gemeenten. Deze hebben een grotere verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen wonen maar ook dat kwetsbare groepen, mensen met bijvoorbeeld een psychische stoornis gehuisvest kunnen worden in een beschermde woonomgeving.

Uit gesprekken en bijeenkomsten met de stadsregiogemeenten en uit woonvisies en prestatieafspraken met de corporaties blijkt dat de uitwerking op het thema wonen en zorg vooral lokaal georiënteerd is. Belangrijke reden daarvoor is dat deze groep vaak binnen de eigen gemeente wil blijven wonen, in de eigen woonomgeving/buurt.

Er is veel aandacht voor maatregelen gericht op doorstroming. Diverse gemeenten en corporaties zetten wooncoaches in om ouderen te begeleiden bij het vinden van een passende woning. Vaak in combinatie met stimulerende maatregelen als “van groot naar beter” en “van hoog naar laag”. In enkele gemeenten worden afspraken gemaakt over matiging van de huursprong bij verhuizing van ouderen naar een meer geschikte woning. Vrijwel alle gemeenten maken afspraken over het uitbreiden van het aanbod met woningen die geschikt zijn voor ouderen (nultredenwoningen, levensloopbestendige cq aanpasbare woningen), zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw waaronder ook middeldure huur voor ouderen. Tevens hebben diverse gemeenten aandacht voor het vormgeven en aanwijzen van woonservicezones waar een deel van de woningen bestemd zijn voor ouderen of waar ouderen voorrang krijgen boven andere woningzoekenden.

Ontwikkelingen wonen-zorg

Een groeiende groep huishoudens met een fysieke of verstandelijke beperking zal als gevolg van de extramuralisatie een beroep doen op de reguliere sociale huurvoorraad. Op dit moment hebben de gemeenten via de regionaal afgestemde verordening de mogelijkheid om woningen te labelen voor huishoudens met een beperking. Diverse gemeenten kiezen er ook voor woningen met zorg buiten de verordening om toe te wijzen. Afspraak is dat gemeenten elkaar op de hoogte houden van goed werkende initiatieven. In de toekomst moet blijken of dit voldoende mogelijkheden biedt en of er in de praktijk knelpunten ontstaan.

Uit de woonvisies blijkt dat er wel enige (deelregionale) afstemming gewenst is als het gaat om uitstroom uit maatschappelijke opvang (het huisvesten en begeleiden van daklozen, ex-psychiatrische patiënten etc.). Vooral kleine gemeenten hebben weinig of geen voorzieningen en kunnen niet zonder de buurgemeenten. Dit bevindt zich nog in de ontwikkelfase en kan naar behoefte binnen de deelregio's opgepakt worden. Er is vooralsnog geen behoefte aan een RAP regiobrede aanpak.

4.1 Inzet gemeenten per deelregio op Wonen, Zorg en Welzijn

Amsterdam

Amsterdam werkt via het [Programma Huisvesting Kwetsbare groepen](#) (2016-2018) en het [Programma Ouderenhuisvesting](#) (2015-2018) aan de doelstellingen om het aanbod van woningen en woonvormen voor kwetsbare groepen en voor ouderen te vergroten.

De actielijnen uit het Programma Ouderenhuisvesting zijn:

- Het nultredenlabel waarmee 65 plussers voorrang krijgen op begane grond woningen en woningen met een lift, wordt per 1 januari 2017 gecontinueerd.
- In het kader van de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015-2019 tussen huurders, corporaties en de gemeente is de afspraak gemaakt dat tenminste 90% van de woningen (exclusief jongeren-studentenwoningen en exclusief particulier opdrachtgeverschap) aanpasbaar wordt gebouwd, dat wil zeggen volgens de richtlijn Aanpasbaar Bouwen.
- In het kader van de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015-2019 is een afspraak gemaakt over verbetering en uitbreiding van de regelingen Van hoog naar laag en Van groot naar beter, die ouderen moeten verleiden om te verhuizen naar een geschikte woning.
- Er is een stimuleringsbijdrage voor transformatie van onzelfstandige wooneenheden naar zelfstandige woningen in zorggebouwen in eigendom van corporaties.
- Er is een beperkte maatwerkregeling waar zorgaanbieders een bijdrage kunnen aanvragen voor (het behoud van) buurtvoorzieningen in verzorgingshuizen.
- Er is een Stedelijke Inzet Zorghuisvesting vastgesteld door het College op 14 februari 2017 waarmee de gemeente via een regiefunctie invloed wil uitoefenen op de plannen rond zorghuisvesting die wordt verkocht of getransformeerd

Programma kwetsbare groepen

In het Programma Huisvesting Kwetsbare groepen werken gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders samen aan de doelstelling dat kwetsbare mensen met een urgente woonvraag sneller een passende woning aangeboden krijgen. Doel is dat dat vanaf 2018 binnen drie maanden lukt. Bij een passende woonruimte hoort ook dat er voor mensen die dat nodig hebben passende ondersteuning en begeleiding is.

Het programma richt zich op alle groepen die vanwege een combinatie van sociale, maatschappelijke of medische omstandigheden een urgente vraag naar woonruimte hebben. Het gaat onder andere om statushouders, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, mensen met een sociale of medische urgentie, slachtoffers van huiselijk geweld, mantelzorgers, overlastgevende multiprobleemgezinnen, jeugdzorggezinnen, uittredende sekswerkers, personen met een licht verstandelijke beperking en rolstoelgeïndiceerden. Daarnaast geeft het programma invulling aan een grote transformatie in het sociaal domein, namelijk de kanteling naar meer en eerder zelfstandig wonen op basis van het principe van 'Housing First'.

Actielijnen en afspraken die samenhangen met het programma:

- Maandelijkse monitor met inzicht in aanbod voor en vraag van de doelgroepen van het programma.
- Realisatie van extra woningen

- Ontwikkelen van passende woonarrangementen ter ondersteuning en versnelling van zelfstandig wonen voor kwetsbare groepen
- Versterking van de werkprocessen en beperking van het aantal verschillende routes naar woonruimte voor verschillende doelgroepen.
- In de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat de corporaties tot en met 2019 jaarlijks 30% van de beschikbaar komende sociale huurwoningen verhuren aan de kwetsbare groepen, met een ondergrens van 1.500 woningen. Na 2019 moeten er nieuwe afspraken gemaakt worden. Het uitgangspunt bij die nieuwe afspraken is dat er voldoende woningen zijn om te voorzien in de opgave waar het woondomein en het sociaal domein voor kwetsbare groepen op dat moment voor staan.
- In 2016 hebben gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders in samenspraak met cliëntenbelang en de huurdersvereniging tien werkprincipes opgesteld voor Passend Wonen met Zorg op Maat. Deze hebben onder meer betrekking op:
 - Goed herstel en (re)integratie in de maatschappij
 - Afgestemd aanbod van wonen en zorg
 - Woonzorgbegeleiding op maat
 - Voorkomen van huisuitzetting
 - Vroegsignalering en preventie
 - Voorkomen van overlast
 - Innoveren en experimenteren

Deze werkprincipes worden verder uitgewerkt en in 2018 vastgelegd in een samenwerkingsakkoord van alle partners.

Amstelland-Meerlanden

De gemeenten in Amstelland-Meerlanden krijgen de komende jaren allemaal te maken met vergrijzing van de bevolking. De mate waarin, en het tempo, verschilt wel per gemeente. Amstelveen vergrijst nu al snel terwijl Haarlemmermeer een relatief jonge gemeente is. Ondanks deze verschillen zien alle gemeenten een opgave met betrekking tot huisvesting van ouderen. Alle gemeenten zijn bezig met de inrichting van woonserviceszones waarbinnen inwoners, ook op het moment dat er gebreken ontstaan, op een prettige en veilige manier kunnen wonen. Hierover worden op gemeentelijke schaal afspraken gemaakt met zorg- en welzijnsorganisaties en vastgoed eigenaren. In tegenstelling tot de gemeente Amsterdam is er in de regio Amstelland-Meerlanden geen sprake van een grote overcapaciteit in intramurale instellingen.

Naast ouderen is er een groot aantal andere groepen te onderscheiden die het niet zelfstandig redden op de woningmarkt. Voor die groepen die afhankelijk zijn van maatschappelijke opvang en beschermd wonen hebben de gemeenten binnen Amstelland en de gemeente Amsterdam voor de periode 2016-2020 het Koersbesluit "Thuis in de Wijk" genomen. Uiteindelijk doel van het koersbesluit is er voor zorgen dat kwetsbare personen op een voor hen passende manier kunnen deelnemen aan de samenleving.

Zaanstreek-Waterland

Er wonen steeds meer oudere huishoudens in Zaanstreek-Waterland en binnen die groep zal het aantal alleenstaande ouderen toenemen. De mate van vergrijzing loopt per gemeente flink uiteen. Wormerland is nu al flink vergrijsd en spant ook in de toekomst de kroon. Waterland en Beemster zijn ook al vergrijsd en vergrijzen nog verder. In Purmerend zal de vergrijzing, samenhangend met het groeikernkarakter, de komende jaren fors toenemen. Zaanstad kent een wat jongere bevolking. Ouderen moeten en willen langer zelfstandig blijven wonen en de woningvoorraad is daar nog niet op toegesneden. Streven is om de groeiende groep oudere inwoners in staat te stellen langer zelfstandig te blijven wonen. Inzet is gericht op bewustzijn hierover onder ouderen te vergroten, om hen te faciliteren om hun woning aan te passen en om meer geschikte huisvestingsmogelijkheden te realiseren. Bij dat laatste gaat het zowel om levensloopbestendige woningen en om specifieke woonvormen voor senioren die zorg en ondersteuning nodig hebben. Voor langer zelfstandig wonen is méér nodig dan een geschikte woningvoorraad. De nabijheid van voorzieningen, zorg aan huis, de woonomgeving en het sociale netwerk zijn andere belangrijke aspecten.

De gemeenten in de Zaanstreek hebben een gezamenlijke visie op beschermd wonen vastgesteld. Zaanstad en Purmerend trekken met elkaar op rond de realisatie van een Domus-voorziening, een beschermde woonvorm voor dak- en thuisloze mensen die nergens anders terecht kunnen

Beemster	Nieuwe woonvisie in voorbereiding Beemster werkt momenteel aan een nieuwe woonvisie. Op locatie De Keyser in Middenbeemster zijn en worden diverse nultredenwoningen ontwikkeld.
Edam-Volendam	Woonvisie 2017-2021 In nieuwbouwlocaties wordt ruimte gereserveerd voor geschikte seniorenwoningen, de vraag is vooral van lokale bewoners. Marktgerichte programmering voor ouderenhuisvesting en zorg-accommodaties in overleg met zorgpartijen en woningcorporaties.
Landsmeer	Woonvisie Landsmeer 2016-2024 Vraag naar aangepaste en beschermde woonvormen in beeld brengen. Realiseren van extra aanbod voor ouderen en zorgbehoevenden, i.s.m. corporaties. Creëren van doorstroming van ouderen naar een passende woningen, in kaart brengen van drempels hierbij.
Oostzaan	Actualisatie Woonvisie Gemeente Oostzaan 2013 Huurwoningen voor senioren met (aanstaande) zorgindicatie realiseren, zoals nultredenwoningen. Doorstroming/ verhuizen van senioren aanmoedigen door passende nieuwbouw.
Purmerend	Woonvisie Purmerend 2017-2021, Prestatieafspraken met huurdersorganisaties en corporaties Uitstroom uit zorgvoorzieningen bevorderen (ruimte maken voor anderen) en mensen die tijdelijk of structureel ondersteuning nodig hebben een vangnet bieden. Dit door de komende tien jaar meer kleine, goedkope woningen te creëren, door zorginstellingen te stimuleren meer gebruik te maken van elkaars vastgoed en door specifieke maatwerkoplossingen voor de groep voor wie "gewoon" wonen niet de oplossing is (bijvoorbeeld een Domus, begeleid wonen of een sociaal logement). Ouderen die willen verhuizen middels maatwerk ondersteunen, o.a. via inzet adviseur senioren Corporaties gaan waar passend door met opplussen van complexen. Mensen met een zorg- of begeleidingsvraag worden passend toegewezen. Partijen ontwikkelen, samen met zorg- en welzijnspartijen, een visie op de sociale opgave en zorg. Op basis daarvan vastleggen van rollen taken en samenwerkingsvormen.
Waterland	Woonvisie Waterland 2020 Door middel van aanpassingen in de woningvoorraad, langer zelfstandig wonen bevorderen maar ook nieuw bouwen voor senioren. Mogelijkheden met corporaties verkennen voor maatwerk bij huisvesting van ouderen en mogelijkheden beschermd wonen. Gemeente neemt de regie om met corporaties en zorginstellingen afspraken te maken over passende huisvesting en begeleiding bij jongeren met een beperking die zelfstandig moeten wonen.
Wormerland	Woonvisie Wormerland 2017-2025, Prestatieafspraken Inzet op aanpasbare en ombouwbare nieuwbouw in diverse woningtype en prijsklasse. Bevorderen van doorstroming (naar een meer passende woning) en inzet woningruil; Het bieden van voldoende beschut, verzorgd en beschermd wonen; Onderzoek naar huisvestingsmogelijkheden voor kwetsbare burgers, als bedoeld in de regiovisie kwetsbare burgers met multiproblematiek in de Zaanstreek; Financiële bijdrage aan WonenPlus voor ondersteunen langer zelfstandig wonen ouderen Wormerwonen: 118 bestaande woningen opwaarderen tot 'rollator-geschied' grijswijzer niveau **; bouw van 200 seniorgeschiede woningen in de periode 2015-2020; uitgaan aanpasbaar bouwen in standaard programma van eisen voor nieuwbouw; met ketenpartners preventieve woonbegeleiding van kwetsbare huurders aanbieden.
Zaandijk	Uitvoeringsagenda wonen 2015-2019, Raamovereenkomst 2016-2020, Strategische agenda rondsom ouder worden (2017) Labelen ouderenwoningen toetsen op nut en noodzaak. Kansenkaart nieuwbouw voor senioren en levensloopbestendig maken van woningen. Voortzetten maatwerkbenadering senioren via corporaties (inzet seniorenmakelaar) Inzicht in vraag en aanbod van ouderen en andere kwetsbare groepen, behoefte aan woonconcepten in kaart brengen en onder de aandacht brengen bij ontwikkelaars en beleggers. Mantelzorgwoningen faciliteren via de woonruimteverdeling als via nieuwbouw. Regionale visie beschermd wonen Zaanstreek uitvoeren. Vraag en aanbod voor senioren beter in beeld krijgen en benutten. Opgave voor levensloopbestendig wonen, woningaanpassingen en geclusterd wonen, zoals opgenomen in de strategische agenda ouder worden, worden wijkgericht met betrokken partners uitgewerkt en opgepakt.

Amstelland -Meerlanden

Aalsmeer	Woonagenda Aalsmeer 2016-2020 Inzet wooncoaches die ouderen stimuleren en begeleiden bij het verhuizen. Realisatie 180 extra woningen specifiek voor senioren Inzet middelen woonfonds t.b.v. het levensloopbestendig maken van woningen
-----------------	--

Amstelveen	Woonagenda Amstelveen 2015-2018 Bundeling van wonen/zorg/ondersteuning binnen de wijk, inzet wooncoaches. Alleen nog sociale huurwoningen toevoegen t.b.v. innovatieve zorgconcepten (en wonen voor jongeren). Prestatieafspraken met Eigen Haard
Diemen	Woonvisie Diemen 2013-2017 Ter bevordering doorstroming afspraken maken met corporaties over verkleinen huursprong voor senioren die verhuizen naar kleinere woning. Voldoende voor ouderen geschikte woonruimte realiseren (in de nabijheid van voorzieningen). Regionale afspraken maken over speciale woonvormen voor kwetsbare groepen die begeleiding of verzorging nodig hebben, inventariseren of regionale samenwerking in woongroepen voor ouderen mogelijk is. Woningen die zijn aangepast (WMO) worden via directe bemiddeling met voorrang toegewezen aan Diemenaren. Streven naar levensloopbestendige woningen; voorwaarde bij sociale woningbouw en aanbeveling bij vrije sector huurwoningen. Beleid zal worden geactualiseerd in Woonvisie 2018-2023
Haarlemmermeer	Woonagenda Haarlemmermeer 2015 Vaststellen van woonservicegebieden. Locatiekaart moet ook woonzorgvoorzieningen aangeven. Verkennen van stimuleringsmaatregelen voor het door bewoners zelf aanbrengen van verbeteringen. Raamovereenkomst met Ymere, Huurdersvereniging en Gemeente Huidige systematiek van woonruimtebemiddeling voor bijzondere doelgroepen behouden. Pilot om meer begeleide vorm van uitstroom uit de jeugdzorg te ontwikkelen, in combinatie met wonen, leren en werken.
Ouder-Amstel	(concept) Woonvisie Gemeente Ouder-Amstel Levensloopbestendig woningen, met voldoende diversiteit in het aanbod en ruimte voor nieuwe woonvormen (zoals kangoeroe woningen). Doorstroming vergroten, door ouderen kleinere woning met beter voorzieningenniveau te bieden. Aanpassen woningcomplexen waar relatief veel ouderen wonen om het zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen te faciliteren. Deel van de nieuwbouw ten behoeve van de vergroting van het aanbod levensloopbestendige woningen voor ouderen (afspraken met Eigen Haard). Activiteitenplan 2016-2019 Bouwen van zorgcomplex Zonnehof met 21 aanleunwoningen en tenminste 60 woningen Tot 2023 verruiming aanbod nultredenwoningen naar 70 en aanbod zorgwoningen naar 40 Senioren van 55 jaar en ouder krijgen voorrang bij toewijzing nultredenwoningen in de buurt van voorzieningen
Uithoorn	Woonvisie Uithoorn 2013-2023 • Faciliteren van aanpassingen in woningen in verband met een (toekomstige) zorgvraag door: wegnemen van belemmerende regelgeving; in gesprek met lokale (bouw)bedrijven tbv het aanbieden van aantrekkelijke oppluspakketten. • Hanteren uitgangspunten toegankelijkheid bij nieuwbouw en indien mogelijk bij renovatie, voornamelijk op locaties nabij voorzieningen • Agenderen onderwerp kleinschalig wonen met zorg bij plannen voor kansrijke gebieden hiervoor (Thamerdal, Dorpscentrum, oude Legmeer), afhankelijk van de vraag op dat moment • Faciliteren initiatieven van derden voor kleinschalige woonzorgvormen (opzoek naar geschikte locaties, medewerking ruimtelijke procedures, in contact brengen met relevante partijen) Convenant Prestatieafspraken met Eigen Haard: • Tot 2023 verruiming aanbod nultredenwoningen naar 70 en aanbod zorgwoningen naar 40 • Senioren van 55 jaar en ouder krijgen voorrang bij toewijzing nultredenwoningen in de buurt van voorzieningen • Kleinschalige specifieke woonzorgcombinaties op initiatief van derden