



Concept Oplegnotitie

**Bij Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 – 2014 t.b.v.
het Provinciale Regionale Actie Programma traject (RAP)**

STADSREGIO AMSTERDAM

23 januari 2012

Status: concept

Ter besluitvorming door het Dagelijks Bestuur (02-02-12)



Stadsregio Amsterdam

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	1
1. INLEIDING	2
De Stadsregio Amsterdam en de woningmarkt	2
Samenloop trajecten stadsregio en provincie	3
De provincie en de Regionale Actieprogramma's Wonen	3
Regionale woningmarkt: de roltrapregio	4
Het proces tot nu toe: samenwerken voor de regionale woningmarkt	5
Actieprogramma 2011 – 2014 voor de regionale woningmarkt	7
Deze oplegger	8
2. PROGRAMMA	9
Kwantitatief programma	9
Betaalbare woningen	11
Nultreden woningen	12
Monitoring en BBG	13
3. DUURZAAMHEID EN VOORZIENINGEN	15
Duurzaamheid en wonen	15
Voorzieningen en wonen	15
BIJLAGE 1 PROJECTEN WOONFONDS	17
BIJLAGE 2 BESTUURLIJK PROCES	18
BIJLAGE 3 DOCUMENTEN	19

Stadsregio Amsterdam: zestien gemeenten samen voor bereikbaarheid, leefbaarheid en economische ontwikkeling.

De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang vormen samen de Stadsregio Amsterdam

1. Inleiding

De Stadsregio Amsterdam en de woningmarkt

De zestien gemeenten van de Stadsregio Amsterdam werken al sinds langere tijd samen op het gebied van verkeer en vervoer, economie, jeugdzorg en de woningmarkt. Voor de woningmarkt betreft dit samenwerking op uiteenlopende onderwerpen als:

- Het maken van Verstedelijkingsafspraken met het Rijk¹.
- Het verdelen van de subsidies van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) onder de stadsregiogemeenten.
- Divers onderzoek naar het functioneren van de woningmarkt.
- Het hanteren van een gezamenlijk systeem voor de woonruimteverdeling, gestoeld op een convenant met de in de regio werkzame woningcorporaties.
- Gezamenlijke regelgeving voor beheer en behoud van de woningvoorraad in de vorm van een Regionale Huisvestingsverordening.
- Een regionale aanpak bij de huisvesting van statushouders.

Aan deze lijst van onderwerpen is aan het begin van de huidige bestuursperiode een nieuw aandachtsgebied toegevoegd: het brengen van meer balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. De (groeiende) woningbehoefte dient niet alleen in kwantitatieve zin te worden bediend, maar ook in kwalitatieve zin.

Deze vraag kwam op tegen het einde van de vorige bestuursperiode. Op dat moment verliep de woningbouwproductie in kwantitatieve zin nog zeer voorspoedig. Er werd genoeg gebouwd, maar de vraag ontstond of de gebouwde woningen voor de wat langere termijn wel de *juiste* soort woningen op de goede plekken waren.

Daarnaast werden er vraagtekens gezet bij de oude afspraak uit de regionale woonvisie (2004) en de Verstedelijkingsafspraken (Gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam, 2009) om overal gemiddeld 30% van de nieuwbouw productie in het sociale segment te laten plaatsvinden. Men had behoefte dit percentage te differentiëren en te relateren aan de ontwikkeling van de behoefte en aan de opbouw en spreiding van de reeds bestaande voorraad sociale woningen.

Niet in de laatste plaats zorgden ook integrale beleidsvraagstukken voor een behoefte aan een diepere analyse van de werking en behoeften op de regionale woningmarkt. Steeds vaker werd als voorwaarde voor investeringen in openbaar vervoer en infrastructuurprojecten gesteld dat verstedelijkingsopgaven in compacte vorm worden uitgevoerd. De woningen dienen dan gebouwd te worden op die plekken die al goed bereikbaar zijn. De vraag is echter of dat overal ook de woningmilieus oplevert waar de woningzoekenden naar op zoek zijn en wat de randvoorwaarden zouden kunnen zijn om dergelijke opgaven te laten slagen.

Een kwalitatieve duiding van de behoeften van een goed functionerende regionale woningmarkt werd en wordt van belang geacht. Enerzijds vanuit het gezamenlijk belang om een aantrekkelijk gedifferentieerd regionaal leef- en vestigingsklimaat aan te kunnen bieden. Anderzijds ook om er voor te zorgen –zeker gezien de ingetreden bouwcrisis-

¹ Zie hiervoor *Metropoolregio Amsterdam, Gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam* (2009)

dat projecten niet in elkaars vaarwater zitten en om er voor te zorgen dat korte termijn beslissingen over woningbouw niet op langere termijn betreurd moeten worden.

Samenloop trajecten stadsregio en provincie

Om meer inzicht te krijgen in de kwalitatieve kant en de regionale aspecten van de woningmarkt en de kansen en bedreigingen die er liggen, werd in de Stadsregio afgesproken om te starten met een uitgebreide analyse van de verhuisstromen naar en binnen de regio en de (ontwikkeling van) de woonbehoefte in relatie tot het aanbod. Over de uitkomsten van deze uitgebreide analyse later meer.

In de tussentijd had echter ook de provincie Noord-Holland een provinciale woonvisie uitgebracht waarin het streven naar een betere kwalitatieve balans op de woningmarkt een prominente plaats had gekregen. Tevens koppelde GS hieraan de aanpak om verschillende deelregio's binnen de provincie hieraan invulling te laten geven door met de inliggende gemeenten te komen tot een gezamenlijke aanpak van de woningmarkt. Een traject dat binnen de Stadsregio vanuit de bestaande samenwerking al was gestart maar in andere deelregio's een stuk minder vanzelfsprekend was.

De provincie en de Regionale Actieprogramma's Wonen

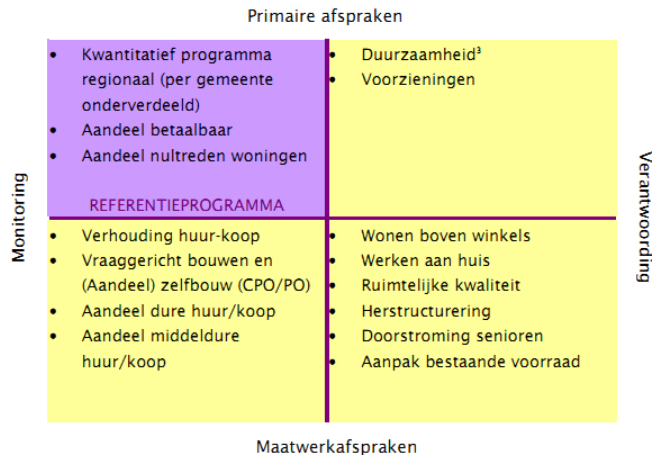
In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. De doelstelling van deze woonvisie is voldoende woningen met een passende kwaliteit en een aantrekkelijk woonmilieu voor de inwoners van Noord-Holland.

Als uitwerking van deze woonvisie vraagt de provincie aan vier onderscheiden deelregio's van Noord-Holland om Regionale Actieprogramma's (RAP's) voor de woningmarkt op te stellen. Zo kan zij zicht houden op de haalbaarheid van de gestelde doelen in de provinciale woonvisie. Tevens dienen de RAP's als toetsingskader voor subsidieverzoeken uit het Woonfonds van de provincie en voor ontheffingsaanvragen bij bouwen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG). De provincie stelt als doel van de RAP's om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Binnen de termijn van de Woonvisie (10 jaar) wil de provincie twee keer een ronde van RAP's doorlopen: van 2011 tot 2015 en van 2016 tot 2020.

De onderwerpen waarover afspraken dienen te worden gemaakt in een RAP zijn afgeleid van de provinciale speerpunten op het gebied van wonen zoals verwoord in de woonvisie:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor de doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving en het woningaanbod.

Dit resulteert in de onderwerpen die in onderstaand schema staan. Hierbij zijn de primaire afspraken (in het schema boven de horizontale streep) verplicht. De maatwerkafspraken (onder de streep) zijn optioneel om als gemeenten in het RAP afspraken over te maken.



Figuur 1. Afsprakenkader RAP's van de provincie Noord-Holland

Bij de primaire afspraken gaat het dus om afspraken over het kwantitatief programma van de regio en om het aandeel betaalbare woningen en het aandeel nultreden woningen hierbinnen. Het volgende hoofdstuk behandelt deze onderwerpen. In het hoofdstuk daarna komen de afspraken op het gebied van duurzaamheid en voorzieningen aan de orde.

Voor de Stadsregio Amsterdam zijn enigszins afwijkende afspraken gemaakt vanwege de status van het samenwerkingsverband met eigen taken en bevoegdheden en vanwege het reeds ingezette traject op het gebied van een betere balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Dit hoofdstuk gaat verder in op dit al ingezette traject en op de relatie met het provinciale RAP.

Regionale woningmarkt: de roltrapregio

Hier wordt verder ingegaan op de uitkomsten van de uitgebreide analyse naar de werking van de regionale woningmarkt. Om meer inzicht te krijgen in de kwalitatieve kant van de regionale woningmarkt, zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de woningmarkt van de Stadsregio Amsterdam inclusief Almere. Dit zijn onderzoeken naar onder meer de verhuisstromen in de regio en naar de (match tussen) vraag en aanbod op de woningmarkt.², zijn verschillende onderzoeken en analyses gedaan naar de werking van de woningmarkt van de Stadsregio Amsterdam inclusief Almere (dat formeel geen deel uitmaakt van de stadsregio Amsterdam, maar waarmee op het gebied van de woningmarkt altijd intensief wordt samengewerkt). Uit deze onderzoeken komt een beeld naar voren van een samenhangende regionale woningmarkt.

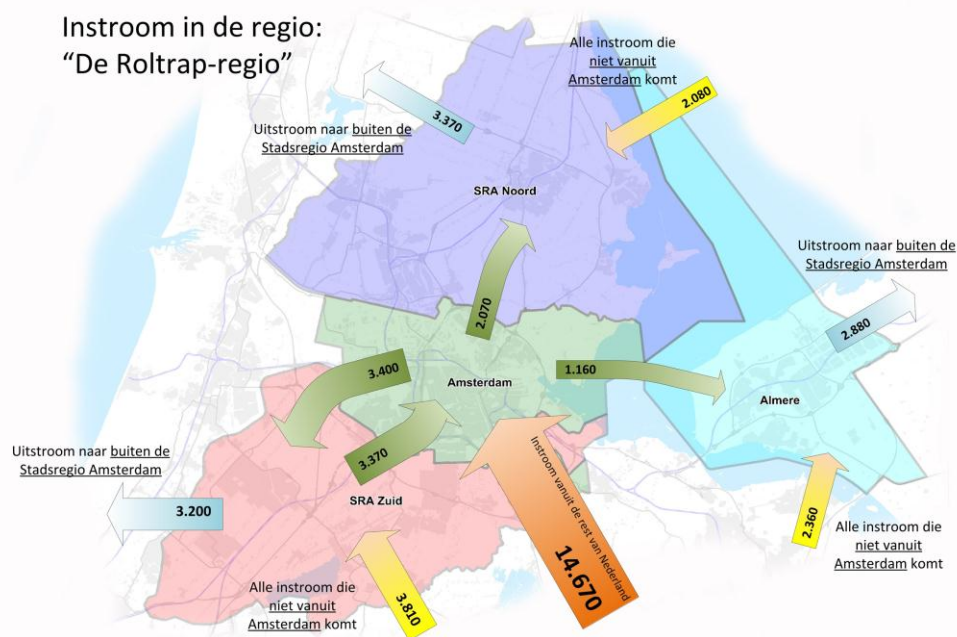
Het drijvende mechanisme achter de regionale woningmarkt is de 'roltrap'. Essentieel onderdeel is de massale instroom van jongeren, voor het grootste deel van buiten de Stadsregio, in de stad Amsterdam. Studenten en goed opgeleide startende werkers (young professionals) beginnen onderaan de roltrap en zetten hem in beweging. Zij worden als een magneet aangetrokken door alles wat de stad Amsterdam hen te bieden heeft. Eenmaal hier vormen ze zelf weer het draagvlak voor meer voorzieningen en

² Zie voor de onderzoeken Bijlage 3. Ook zijn de onderzoeken te downloaden van de website van de Stadsregio Amsterdam: klik hiervoor op het beleidsterrein 'Ruimte en Wonen': http://www.stadsregioamsterdam.nl/beleidsterreinen/ruimte_wonen_en/wonen/factsheets_en

bedrijvigheid, en zijn als arbeidspotentieel weer een vestigingsplaatsfactor voor nieuwe bedrijven. Zo leggen zij de bodem onder een economische ontwikkelingsspiraal.

Eenmaal in de gezinsfase verhuist men graag naar een van de regiogemeenten voor de gewenste gezinswoning met tuin. Zo wordt weer plaats gemaakt voor nieuwe jonge, talentvolle Amsterdammers aan het begin van de roltrap, maar blijven deze mensen wel behouden voor de regio én de arbeidsmarkt. In de regiogemeenten waarnaar zij doorstromen gaan deze doorstroomhuishoudens ontgroening en vergrijzing tegen en zorgen zij voor draagvlak voor allerlei lokale voorzieningen. Kortom, een gezonde balans.

Andere doelgroepen die worden onderscheiden zijn senioren en lokale starters. Voor al deze doelgroepen is het van belang dat tijdig de juiste woningen beschikbaar zijn om de roltrap goed te laten functioneren. Bij het klimmen op de woonladder is het immers essentieel dat er steeds een geschikte woning voor de volgende stap aanwezig is. Als dat zo is, gaat het klimmen vanzelf en daarmee blijft de roltrap in werking. De woningmarkt als roltrap-regio is ook weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 2. De woningmarkt van de Stadsregio Amsterdam: de Roltrap-regio.

Het proces tot nu toe: samenwerken voor de regionale woningmarkt

Om tot het gezamenlijke beeld van de regionale woningmarkt te komen, zijn in de Stadsregio Amsterdam vanaf begin 2011 een reeks ambtelijke en bestuurlijke overleggen en werkateliers geweest. Deze hadden als doel om de huidige situatie op de woningmarkt te bespreken en te doorgronden en met elkaar te bespreken hoe een gezamenlijke aanpak eruit zou kunnen zien om op korte en langere termijn er voor te zorgen dat de woningmarkt beter gaat functioneren.

Aan deze bijeenkomsten lagen diverse rapportages en studies ten grondslag. Het in beeld brengen en doorgronden van het functioneren van de woningmarkt is niet eenvoudig, het is een bijzonder complexe markt.³

Tegelijkertijd wordt in de Stuurgroep Wonen continu samengewerkt met de corporaties in de regio. Begin 2012 worden ook marktpartijen sterker bij het proces rondom de regionale woningmarkt betrokken.

Naast dit traject van de Stadsregio Amsterdam (en Almere⁴), speelt de zorg om de woningmarkt ook op het niveau van de Metropoolregio. De acties op het niveau van de Metropoolregio en het traject van de Stadsregio moeten elkaar natuurlijk versterken. Nadrukkelijk gaat het wel om verschillende trajecten: op het niveau van de Stadsregio worden concrete stappen gezet en afspraken gemaakt met de bestuurders en ambtenaren van de Stadsregio in afstemming met Almere. Bij de acties van de Metropoolregio zijn ook heel andere partijen en dus ook andere bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers betrokken. Veruit de grootste bouwopgave van de Metropoolregio ligt echter binnen het gebied van de Stadsregio en Almere.

Tijdens de ambtelijke en bestuurlijke bijeenkomsten van de Stadsregio Amsterdam + Almere is gebouwd aan de consensus over het belang van een goed functionerende woningmarkt, een gedeeld inzicht in hoe de woningmarkt werkt en dat het alleen mogelijk is om de werking te verbeteren door met elkaar afspraken te maken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een bestuurlijke werksessie op 20 juni 2011 waarin de wethouders bevestigden dat zij de principes van de regionale woningmarkt zoals beschreven in *Wonen in de Stadsregio Amsterdam, contouren van een visie*⁵ herkennen en delen en waar zij vroegen om te werken richting een actieprogramma voor de regionale woningmarkt (over het actieprogramma meer in de volgende paragraaf).

Deze bijeenkomsten over de regionale woningmarkt vinden overigens plaats naast de reguliere portefeuillehoudersoverleggen van de Stadsregio Amsterdam. Ongeveer zes of zeven keer per jaar komen de wethouders Ruimte en Wonen van de zestien gemeenten bijeen om het te hebben over zaken die spelen op de regionale woningmarkt. Daarnaast zijn er ook reguliere periodieke ambtelijke bijeenkomsten over de regionale woningmarkt. Voor deze bestuurlijke en ambtelijke bijeenkomsten is ook altijd de gemeente Almere uitgenodigd.

In de laatste twee maanden van 2011 is voor de raadsleden van de zestien stadsregiogemeenten een zogenaamde roadshow georganiseerd. Deze roadshow bestond uit verschillende bijeenkomsten (zowel regionaal als lokaal) waarin de werking van het roltrapmechanisme van de regionale woningmarkt inzichtelijk is gemaakt en er is gediscussieerd over welke gevolgen dit heeft en kansen dit biedt voor de regionale en lokale woningmarkt.

³ Zoals eerder vermeld: deze rapportages en studies zijn te vinden op de website van de Stadsregio Amsterdam

⁴ Almere bekleedt een speciale positie in het proces. Formeel is deze gemeente geen onderdeel van de Stadsregio Amsterdam en van het hier geldende bestuurlijke besluitvormingsproces. Maar zowel ambtelijk als bestuurlijk is Almere inhoudelijk vertegenwoordigd in de verschillende werksessies.

⁵ Stadsregio Amsterdam (2011)

Actieprogramma 2011 – 2014 voor de regionale woningmarkt

Onder de portefeuillehouders is er een breed gedragen beeld dat de woningmarkt anno nu onvoldoende functioneert. Dit geldt zowel op de korte termijn door de crisis als op de lange termijn door de manier waarop de woningmarkt in elkaar zit. Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod (in nieuwbouw en bestaande bouw). Het roltrapmechanisme is een leidend principe in het functioneren van de woningmarkt in de Amsterdamse regio en de forse woningbouwinspanning is nog altijd zeer noodzakelijk en is ook mogelijk gezien de plancapaciteit. Desondanks is de productie sterk afgenomen. Regionale samenwerking en afspraken zijn noodzakelijk om de woningmarkt weer op gang te krijgen en om vraag en aanbod beter op elkaar af te kunnen stemmen.⁶

Niets doen is dus geen optie. In september van 2011 is door de portefeuillehouders van de stadsregiogemeenten *De roltrap in beweging; actieprogramma 2011 – 2014 voor de regionale woningmarkt* aangenomen. Hierin staan acties benoemd om 'de roltrap weer in beweging te krijgen'. De volgende drie hoofdthema's worden hierbij gehanteerd:

- Een gedeelde basis
- De vraag centraal
- Versnelling en dynamiek

Denken vanuit een gedeelde basis. Een gemeenschappelijk beeld van de (regionale) woningmarkt is essentieel. Individuele partijen zijn niet langer in staat in hun eentje de woningmarkt te regisseren en te bepalen. De afhankelijkheden zijn groter geworden door de veranderende vraag en de toegenomen concurrentie. Particuliere initiatieven krijgen meer de ruimte. Corporaties en marktpartijen worden gevraagd bij te dragen aan de visie en de benodigde vernieuwing. Regionale afstemming door middel van een programma met een divers woningaanbod en het optimaal gebruikmaken van de verschillende kwaliteiten van de regio is hierbij belangrijk.

De vraag centraal betekent denken vanuit de doelgroepen en marktsegmenten. Hoewel vraaggestuurd bouwen vele vormen kent, is de vraagkant vanaf nu leidend en bepaalt wat er gebouwd gaat worden. We zullen flexibel en adequaat moeten inspelen op de veranderende vraag van de consument. Het draait om een goede match tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve, als in kwalitatieve zin. Een goed functionerend roltrapmechanisme is hierbij het uitgangspunt. Denken vanuit de vraag betekent ook inzicht hebben in de aantrekkingskracht van gebieden, kernen en wijken. Oftewel: denken vanuit onderscheidende kwaliteiten.

En als laatste denken vanuit versnelling en dynamiek. De woningmarkt dient weer in beweging te komen. Verschillende elementen kunnen dit een handje helpen. De anders werkende woningmarkt vraagt om passende regelgeving en nieuwe financieringsconstructies. Nieuwe initiatieven, experimenten, ideeën, mensen en nieuw ondernemerschap en elan zijn ook belangrijk voor het in beweging zetten van de woningmarkt.

Deze drie thema's zijn in het actieprogramma verder uitgewerkt in concrete acties. Zie voor verdere verdieping en uitleg *De roltrap in beweging; actieprogramma 2011 – 2014 voor de regionale woningmarkt*.

⁶ Voor verdieping/ verdere uitleg zie *De roltrap in beweging; actieprogramma 2011 – 2014 voor de regionale woningmarkt* (Stadsregio Amsterdam, 2011)

Deze oplegger

Het stadsregioproces en het actieprogramma voor de regionale woningmarkt kennen vooral een kwalitatieve insteek. De insteek is de woonbehoefte en inzicht krijgen in hoe de woningmarkt functioneert. Mede gezien de snel veranderende omstandigheden is een kwantitatieve insteek lastig. Bij de aanbodzijde op de woningmarkt kan men, door de steeds veranderende regels en plannen, spreken van dagkoersen.

Ook de provincie Noord-Holland zet sterk in op het kwalitatieve aspect van de woningmarkt en op de match tussen vraag en aanbod.⁷ Deze processen lopen daarom mooi parallel. De wensen van de provincie proberen wij in deze oplegger bij het actieprogramma tot uiting te laten komen, dit is 'onze RAP'.

Aan de andere kant wordt ook gevraagd om in de RAP een aantal kwantitatieve afspraken regionaal vast te leggen. In het stadsregioproces voor de regionale woningmarkt is niet ingezet op kwantitatieve afspraken. Zeker ook gezien de hoge woningbehoefte in deze regio lijkt dit minder aan de orde (in de Stadsregio Amsterdam is geen sprake van bevolkingsdaling zoals in sommige andere regio's). Wel trachten we met deze notitie aan te sluiten op de werkwijze van de provincie Noord-Holland en op die van de andere RAP-regio's. Toch is het van belang om bij de kwantitatieve cijfers die in deze notitie genoemd worden, een grote omzichtigheid te benadrukken. De gebruikte cijfers kunnen op dit moment niet meer zijn dan een indicatie van de na te streven aantallen. Meer is in de huidige woningmarkt niet opportuun. Bij een aanbodzijde op de woningmarkt waarover men spreekt in dagkoersen lijkt het niet wenselijk geen flexibiliteit in de aantallen aan te brengen. Ondertussen werken we als Stadsregio wel aan actualisatie van aantallen en van prognoses.⁸

⁷ De provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam werken binnen de Metropoolregio Amsterdam al nauw samen op het gebied van de woningmarkt. Een voorbeeld hiervan is de jaarlijkse Monitor woningbouwcapaciteit Metropoolregio en recenter samenwerking in het vervolg op het RRAAM Verstedelijkingsonderzoek. Verder is de provincie Noord-Holland erg belangrijk bij de afstemming met de aanpalende regio's van de Stadsregio Amsterdam.

⁸ NB. Deze marge zal in de rest van het document vanwege de leesbaarheid niet steeds herhaald worden.

2. Programma

Dit hoofdstuk gaat in op de drie onderwerpen waar de provincie van verwacht dat er cijfermatige afspraken over gemaakt worden. Dit zijn het kwantitatief programma per gemeente tot 2020, het aandeel betaalbare woningen en het aantal nultreden woningen in de Stadsregio.

Zoals in de inleiding beschreven kijkt het stadsregiotraject rond de regionale woningmarkt op dit moment niet op een dergelijk kwantitatieve manier naar de opgaven. Nog los van het feit dat het traject vanuit een andere analytische invalshoek is ingestoken spelen er ons inziens op dit moment teveel veranderingen en onzekerheden op de woningmarkt om tot zinvolle afspraken over aantallen te komen. Denk hierbij aan de afgenomen financieringscapaciteit bij particulieren en ontwikkelaars, EU-regels over toewijzing sociale voorraad, mogelijke verkoopplicht van corporatiebezit. Op dit moment zorgt de vraaguitval op de woningmarkt voor een zware terugval in de nieuwbouw productie terwijl op de langere termijn voor deze regio juist een veel hogere woningbehoefte wordt voorzien dan tot nu toe werd aangenomen.

In metropoolverband wordt momenteel hard gewerkt de toekomstige woningbehoefte nader in beeld te brengen en te bezien waar en hoe deze kan worden geacommodeerd. De Stadsregio en de provincie werken hierin samen met andere partijen in de ambtelijke werkgroep en in de stuurgroep Verstedelijking, die momenteel door de Stadsregio Amsterdam wordt getrokken. Mogelijk vormen deze de basis voor hernieuwde verstedelijkingsafspraken met het Rijk c.q. een nieuwe Gebiedsagenda.

Vanuit het eigen actieprogrammatraject werkt de Stadsregio aan een actualisatie van de uitkomsten van het woonbehoefte-onderzoek en aan een analyse van de afzet van recent opgeleverde nieuwbouwprojecten. Tevens starten we dit voorjaar met een gespreksronde langs de gemeenten in aanvulling op de uitgebreide monitor plancapaciteit (zie paragraaf monitoring). Al deze informatie moet er medio 2012 toe leiden dat we weer een scherper en actueler inzicht hebben in de woningvraag en de match met het geplande aanbod.

Om toch een indicatie te geven van aantallen die mogelijk gaan worden gerealiseerd wordt in afwachting van de nieuwe opgaven gebruik gemaakt van cijfers die in een andere context zijn afgesproken of onderzocht:

- a. De cijfers uit de Verstedelijkingsafspraken (d.d. 2009 voor de periode 2010-2020)
- b. De actuele cijfers uit de monitor plancapaciteit woningbouw (gegevens d.d. maart-juli 2011).
- c. Ten behoeve van het aantal benodigde nultredenwoningen het door de provincie hiertoe uitgereikte ABF onderzoek⁹

Kwantitatief programma

De woningbouwopgave tot 2020 is in 2009 vastgelegd in de Verstedelijkingsafspraken.⁹ Hierin is de Stadsregio Amsterdam onderverdeeld in vier subregio's. Per subregio is het aantal te bouwen woningen afgesproken voor de perioden 2010 tot en met 2014 en voor

⁹ Metropoolregio Amsterdam, Gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam (2009), p. 10

2015 tot en met 2019. De aantallen zijn opgenomen in onderstaande tabel. In totaal gaat het voor de Stadsregio Amsterdam om 58.000 woningen van 2010 tot 2019.

Subregio	2010 - 2014	2015 - 2019	Totaal
Waterland	2.500	2.400	4.900
Zaanstreek	3.100	2.700	5.800
Amsterdam	20.000	14.200	34.200
Amstel-Meerlanden	7.400	5.700	13.100
Totaal Stadsregio	33.000	25.000	58.000

Tabel. Woningbehoefte zoals vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken

Om de voortgang van de Verstedelijkingsopgave bij te houden wordt jaarlijks de *Monitor woningbouwcapaciteit Metropoolregio* van de Metropoolregio uitgevoerd in opdracht van de provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam. Hierin wordt steeds de capaciteit van de verschillende (nieuw)bouwlocaties in de Metropoolregio opgenomen om te bezien of er voldoende planlocaties in ontwikkeling zijn om op termijn aan de woningbouwopgaven te kunnen voldoen. De bruto nieuwbouwplannen voor de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam uit de meest recente monitor (sept 2011) bedragen in totaal 72.131 woningen. Dit is een bruto cijfer, dus zonder mindering van eventuele sloop van woningen in de Stadsregio of verdere planuitval.

In onderstaande tabel is per gemeente, voor de hele Stadsregio en voor dezelfde regio's als waarvoor de Verstedelijkingsafspraken gelden weergegeven wat de bruto nieuwbouwplannen zijn volgens de monitor.

Gemeenten	2011 - 2014	2015 - 2019	Totaal
Aalsmeer	523	0	523
Amstelveen	2.676	952	3.628
Diemen	455	2.193	2.648
Haarlemmermeer	2.940	3.457	6.397
Ouder-Amstel	402	1.130	1.532
Uithoorn	1.088	528	1.616
Amstel-Meerlanden	8.084	8.260	16.344
Amsterdam	17.102	22.853	39.955
Amsterdam	17.102	22.853	39.955
Oostzaan	339	0	339
Zaandijk	3.078	5.569	8.647
Wormerland	444	333	777
Zaanstreek	3.861	5.902	9.763
Beemster	543	551	1.094
Edam-Volendam	990	0	990
Landsmeer	416	320	736
Purmerend	1.027	1.275	2.302
Waterland	445	302	747
Zeevang	49	151	200
Regio Waterland	3.470	2.599	6.069
Totaal Stadsregio	32.517	39.614	72.131

Tabel. Bruto woningbouwcapaciteit per gemeente

De netto plancapaciteit van nieuwbouwwoningen (de nieuwbouw minus sloop) over de periode 2011 – 2019 voor de Stadsregio Amsterdam komt indicatief neer op 59.398 woningen. Verdeeld over de twee perioden 2011 – 2014 en 2015 tot 2019 komt dit neer op de netto nieuwbouw van respectievelijk 25.972 en 33.426 woningen.¹⁰

In dit RAP worden alleen afspraken gemaakt over de nieuwbouwpoging los van eventuele sloop. Daarnaast worden over de periode 2016 tot 2020 formeel pas in de volgende RAP-periode afspraken gemaakt. De cijfers voor deze periode zijn hier derhalve alleen opgenomen ter informatie.

Uit de twee tabellen blijkt dat de plancapaciteit van de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam in theorie genoeg is om aan de kwantitatieve woningbehoefte zoals vastgelegd in de Verstedelijkingsafspraken tegemoet te kunnen komen.

De gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam proberen het bruto aantal nieuwbouwwoningen te realiseren, zoals is opgesomd in de tabel *Bruto woningbouwcapaciteit per gemeente*.

Afspraak 1.

De gemeenten zetten zich in om het bruto aantal nieuwbouwwoningen zoals genoemd in bovenstaande tabel (uit de *Monitor Woningbouwcapaciteit Metropoolregio 2011*) te realiseren. Dit zijn bruto 32.517 woningen in de periode 2010 – 2014.¹¹

Verschillende activiteiten voortkomend uit het actieprogramma 'De roltrap in beweging' (zoals de *Monitor woningbouwcapaciteit Metropoolregio* en meer inzicht in en afstemming van investeringen) in combinatie met de nieuwe woningmarktprognoses uit het RRAAM Verstedelijkingsonderzoek moeten ertoe leiden dat er de komende tijd beter inzicht ontstaat in de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio enerzijds en de realistische bouw mogelijkheden anderzijds.

Betaalbare woningen

In deze paragraaf gaat het om betaalbare woningen, zowel koop als huur.¹² De betaalbare woningen worden niet per gemeente opgenomen, maar alleen voor het geheel van de Stadsregio Amsterdam.

Voor de cijfers kan gebruik worden gemaakt van de cijfers van het rapport *Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland*.¹³ Deze aantallen zijn echter gebaseerd op woningmarktonderzoek van voor de kredietcrisis. De vraag is dus hoe betrouwbaar en relevant deze onderzoeksgegevens zijn. Voorgesteld wordt om daarom ook hier aan te haken op de afspraken uit de Verstedelijkingsafspraken en de Regionale

¹⁰ Zie *Monitor woningbouwcapaciteit Metropoolregio 2011*

¹¹ De monitor plancapaciteit houdt een andere periode (2011 - 2014) aan dan het RAP (2011 - 2015). Uitgangspunt zijn de cijfers uit de monitor. Deze zijn niet aangepast naar de tijdsindeling van het RAP.

¹² Betaalbare huur: woningen met een huur tot de liberalisatiegrens:(€652,52 p/m)

Betaalbare koop: woningen tot €200.000,--

¹³ ABF research, juni 2010

woonvisie¹⁴ over het aandeel betaalbaar in de nieuw te bouwen voorraad. In beide nota's is overeengekomen uit te gaan van een aandeel van 30%.

In onderstaande tabel is het percentage van 30% betaalbare woningen (huur en koop) weergegeven. In totaal worden er in de periode 2011 – 2014 32.517 woningen gebouwd (zie afspraak 1).

	Woningbouw 2011 - 2014	Percentage betaalbaar	Waarvan betaalbaar
Stadsregio Amsterdam	32.517	30%	9.755

Tabel. Aandeel betaalbare woningen

In totaal worden in de periode 2011 – 2014 dus 9.755 betaalbare woningen gebouwd. Dit kan huur of koop betreffen. Goed is om te benoemen dat er op dit moment wel discussie is over de wenselijkheid van differentiatie van de '30%-norm'. Er zijn lokaal grote verschillen in het aandeel betaalbare woningen in de bestaande voorraad. Daarnaast zorgen nieuwe regels voor een ander speelveld op de woningmarkt. Twee belangrijke zijn de regeling die er voor zorgt dat vrijkomende sociale huurwoningen voor minimaal 90% toegewezen dienen te worden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot maximaal €33.614,- (prijspeil 2011)¹⁵ en de regeling die in schaarstegebieden 15 of 25 punten extra toekent aan het woningwaarderingstelsel. De vraag rijst hierdoor of een generieke regel nog langer volstaat, of dat de verschillen per subregio in de overweging van het aantal te bouwen sociale woningen meegenomen dient te worden. Daarnaast zegt de '30%-norm' alleen iets over de toevoeging van het aantal sociale woningen en niets over het totale plaatje (ook het aantal aan de voorraad onttrokken sociale woningen door sloop of verkoop van woningen). De Stadsregio Amsterdam gaat de komende periode onderzoek verrichten naar de benodigde omvang van de betaalbare voorraad.

Afspraak 2.

De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (dit kan koop of huur betreffen).

Verschillende activiteiten voortvloeiend uit het actieprogramma 'De roltrap in beweging' (zoals onderzoek naar de betaalbare woningvoorraad) moeten ertoe leiden dat er de komende tijd beter inzicht ontstaat in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de regio waaronder de benodigde toevoeging van betaalbare woningen.

Nultredenwoningen

Naast met betaalbare woningen, wordt ook met nultredenwoningen invulling gegeven aan het aantal te bouwen woningen uit afspraak 1. Voor deze cijfers wordt gebruik gemaakt van het rapport *Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland*. De nultredenwoningen worden niet per gemeente opgenomen, maar alleen voor het geheel van de Stadsregio Amsterdam.

¹⁴ Stadsregio Amsterdam, *Regionale woonvisie voor de Stadsregio Amsterdam* (2004)

¹⁵ Dit is de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

ABF heeft een inschatting gemaakt van de vraagontwikkeling van nultredenwoningen¹⁶. Hierbij wordt natuurlijk ook uitgegaan van de trends als vergrijzing en dat ouderen steeds langer in hun eigen huis blijven wonen. In de tabel staat allereerst het aanbod van nultreden woningen in 2008 benoemd, evenals de vraag naar deze woningen. Als derde cijfer is de vraagontwikkeling naar nultreden woningen tussen 2008 en 2019 opgenomen.

De Stadsregio Amsterdam heeft samen met de provincie Noord-Holland eind 2011 al een bijeenkomst gehouden om samen met de gemeenten specifiek over de nultreden-opgave te overleggen. Tijdens deze bespreking bleek dat de cijfers (gebaseerd op het WOnN 2006) vraagtekens oproepen over de bruikbaarheid van deze gegevens. Verder is de Stadsregio Amsterdam al in gesprek met de Samenwerkende Bonden van Ouderen in Noord-Holland (SBO-NH) over de woonwensen van ouderen. De SBO heeft een eerste woonbehoefte-onderzoek hierover opgeleverd.

	Aanbod in 2008 van nultreden	Vraag in 2008 naar nultreden	Vraagontwikkeling 2008 - 2019
Stadsregio Amsterdam	162.120	162.340	32.250

Tabel. Nultredenwoningen in de Stadsregio Amsterdam (cijfers ABF)

Uit de cijfers blijkt dat er voor een periode van twaalf jaar (2008 – 2019) dus behoefte is aan 32.250 extra nultreden woningen. De RAP-periode beslaat 5 jaar. Voor vijf jaar is er behoefte aan 13.438 extra nultreden woningen.¹⁷ Dit kan koop- of huurwoningen betreffen en kan worden vormgegeven in zowel nieuw- als bestaande bouw (aanpassing /het zogenaamde opplussen van woningen).

Afspraak 3.

De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 13.438 extra nultreden woningen te realiseren (dit kan koop of huur betreffen en worden vormgegeven in zowel nieuw- als bestaande bouw).

Verschillende activiteiten uit het Actieprogramma regionale woningmarkt van de Stadsregio (zoals de analyse van specifieke doelgroepen op de woningmarkt, waaronder bijvoorbeeld senioren) moeten ertoe leiden dat er de komende tijd beter inzicht ontstaat in de ontwikkeling van de behoefte aan nultredenwoningen in de regio in relatie tot het bestaande aanbod.

Monitoring en BBG

Het monitoren van de gemaakte afspraken is van belang. In samenwerking met de provincie Noord-Holland is de Stadsregio Amsterdam al vele jaren de opdrachtgever van de *Monitor woningbouwcapaciteit Metropoolregio*. Hierin zijn de kerncijfers (inclusief locatieoverzicht) van de woningbouwcapaciteit per gemeente opgenomen. In 2012 vindt er een uitbreiding van de monitor plaats: onder andere de prijssegmenten van te bouwen woningen worden toegevoegd. De uitkomsten van deze jaarlijkse monitor worden gedeeld met de gemeenten en jaarlijks besproken in bestuurlijk overleg.

¹⁶ ABF: Verkenning Wonen en Zorg 2008 – 2020 Noord-Holland: Uitkomsten Fortuna (juni 2011)

¹⁷ Hiertoe is 5/12 van 32.250 als uitgangspunt genomen.

Daarnaast vormen de uitkomsten input voor een jaarlijkse analyse van de match tussen vraag en aanbod. Deze 'monitor plancapaciteit' wordt ook de komende jaren gebruikt om te kijken hoe wordt voldaan aan de hierboven genoemde afspraken.

Het RAP vormt voor de provincie Noord-Holland mede een instrument om te bepalen of gemeenten buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) nieuwe ontwikkelingen mogen initiëren. De gemeente die buiten BBG wil bouwen dient:

- het nut en de noodzaak van het bouwprogramma aan te tonen, en
- te onderbouwen waarom de beoogde ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden.

Bovenstaande dient in regionale overeenstemming te gebeuren binnen de eigen RAP-regio. Binnen de Stadsregio Amsterdam zijn hiervoor de reguliere overleggen het geschikte platform om dit te bespreken. Dit zijn:

1. de ambtelijke klankbordgroep Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam, en
2. het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam.

Hierin kan de gemeente die buiten BBG wil bouwen nut, noodzaak en onderbouwing delen met de overige regiogemeenten ten behoeve van de aanvraag bij de provincie Noord-Holland.

3. Duurzaamheid en voorzieningen

Duurzaamheid en wonen

Duurzaamheid is een thema dat de afgelopen jaren steeds meer onder de aandacht is gekomen, zowel bij gemeenten als bij samenwerkingsverbanden. Uit een inventarisatie van alle vigerende woonvisies van gemeenten blijkt dat de meeste gemeenten in de Stadsregio Amsterdam duurzaamheid als thema hebben opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

De Stadsregio heeft een verkenning uitgevoerd op het gebied van duurzaamheid¹⁸. In 2012 is de Stadsregio voornemens om twee themabijeenkomsten op het gebied van duurzaamheid te organiseren, bijvoorbeeld over het aandeel van energielasten in de woonlasten. Daarnaast werken de Stadsregio en de gemeenten samen binnen de Metropoolregio Amsterdam. De Metropoolregio verwoordt in het document "*MRA: route naar energieneutraliteit*" haar doelstellingen en route naar een duurzamere samenleving.

Afspraak 4.

Voor de gemeenten is duurzaamheid zeker een thema binnen de woningbouw. De gemeenten geven aan dit onderwerp uitvoering, zoals is opgenomen in hun gemeentelijk woonvisie. De Stadsregio Amsterdam geeft daarnaast invulling aan de duurzaamheidsverkenning, onder meer door zorg te dragen voor een platform voor kennisuitwisseling. Zo zal de Stadsregio Amsterdam in 2012 onder meer twee bijeenkomsten organiseren op het gebied van wonen en duurzaamheid. Eén van de bijeenkomsten gaat in op woonlasten in relatie tot de energielasten van huishoudens. Binnen het verband van de Metropoolregio wordt met de provincie Noord-Holland en andere partners gewerkt aan het programma 'Route naar energieneutraliteit'.

Voorzieningen en wonen

De Stadsregio Amsterdam is een zeer diverse regio met veel verschillende landschappen en woonmilieus: van hoogstedelijk tot landelijk wonen, van Zuidas, Schiphol via grachtengordel tot Werelderfgoed Beemster.

Juist deze diversiteit maakt de regio uniek en zorgt voor de grote aantrekkingskracht van de regio. De vele voorzieningen op bijvoorbeeld cultureel, onderwijs en zorggebied dragen hier voor een groot deel aan bij. Dit willen we graag zo houden.

Het roltrapmechanisme is essentieel voor het in stand houden van de voorzieningen in de regio. De jongeren die Amsterdam instromen vormen het draagvlak voor meer voorzieningen en bedrijvigheid, en zijn als arbeidspotentieel weer een vestigingsplaatsfactor voor nieuwe bedrijven. Zij leggen op deze manier de bodem onder een positieve economische ontwikkelingspiraal. Op latere leeftijd verhuizen zij (vaak in de gezinsfase) naar de omliggende regiogemeenten. In de regiogemeenten waarnaar zij doorstromen gaan deze doorstroomhuishoudens ontgroening en vergrijzing tegen en zorgen zij voor draagvlak voor allerlei lokale voorzieningen.

¹⁸ Duurzaamheid; Een verkenning naar duurzame activiteiten binnen de Stadsregio Amsterdam (2011)

Bovenstaande beschreven ontwikkeling pasten ook bij de ambitie die is afgesproken met het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam die hierin is verwoord is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen.

Toch kan het zijn dat kleinere kernen, met name in het noordelijk deel van de Stadsregio Amsterdam, problemen (gaan) ondervinden met het draagvlak voor voorzieningen. Het is goed om hier als regio oog voor te hebben en op in te spelen.

Afspraak 5.

De ambitie van de gemeenten en de Stadsregio Amsterdam sluit aan bij het afgesproken ontwikkelingsbeeld voor de Metropoolregio Amsterdam. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een *hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen*. De Stadsregio blijft daarnaast natuurlijk oog hebben voor het draagvlak van voorzieningen in de Stadsregio Amsterdam.

Bijlage 1 Projecten Woonfonds

De RAP geldt als toetsingskader voor subsidieverzoeken uit het Woonfonds van de provincie. Voor de werking van de Regeling Woonfonds; zie bijlage twee. Hier worden enkele projecten genoemd welke door de regio waarschijnlijk ingediend zullen worden bij het Woonfonds van de provincie Noord-Holland.

- Onderzoek naar de betaalbare woningvoorraad en / of naar de wenselijkheid van differentiatie in de toepassing van de 30%-norm voor sociale woningen bij nieuwbouw.
- Doelgroepenonderzoek zoals de nadere analyse van de woonbehoefte van de doelgroep senioren in relatie tot het aanbod en / of onderzoek naar nultredenwoningen.
- Onderzoek naar manieren om een betere doorstroming in het sociale segment te bewerkstelligen (waaronder bijvoorbeeld experimenten met loting, et cetera)
- Op dit moment vindt er discussie plaats over de duiding van woonmilieus. Uit deze discussie kunnen verschillende acties voortkomen (zoals onderzoek naar woonmilieus) die eventueel bij het Woonfonds ingediend kunnen worden.

Bijlage 2 Bestuurlijk proces

Deze oplegger behoort bij het *Concept Actieprogramma 2011 – 2014 voor de regionale woningmarkt* van de Stadsregio Amsterdam. De oplegger dient door het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Amsterdam en door Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Holland vastgesteld te worden om te fungeren als Regionaal Actieprogramma Wonen zoals bedoeld in de Provinciale Woonvisie *Goed Wonen in Noord-Holland 2010 – 2020*. Pas na vaststelling in GS kan subsidie worden aangevraagd uit het Provinciale Woonfonds voor gemeentelijke of regionale projecten die samenhangen met het actieprogramma.

In oktober 2011 is een conceptversie van dit document behandeld in de staf van de portefeuillehouder Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam en daarna in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam (d.d. 27 oktober 2011).

Het bestuurlijke proces ziet er voor begin 2012 globaal als volgt uit:

- Bespreking in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam op 19 januari 2012.
- Ter vaststelling in het Dagelijks Bestuur (DB) van de Stadsregio Amsterdam op 2 februari 2012.
- Na de vaststelling in het DB van de Stadsregio Amsterdam zal de Regioraad worden geïnformeerd over het Regionaal Actieprogramma Wonen. De Regioraad vergadert medio maart 2012.
- Ook zal het ter besluitvorming worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en eventueel de Provinciale Statencommissie Mobiliteit en Wonen.

In de maanden november en december van 2011 en begin 2012 is het document ambtelijk besproken met de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam en met de provincie Noord-Holland.

Bijlage 3 Documenten

In deze oplegger wordt verschillende keren verwezen naar documenten die meer inzicht geven in de kwalitatieve kant van de regionale woningmarkt van de Stadsregio Amsterdam + Almere. Deze documenten zijn als bijlage bij dit document gevoegd.

Het betreft de volgende documenten:

Rigo / Stadsregio Amsterdam, Verhuisdynamiek en woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam en Almere (Werkdocument, 2011)

Rigo / Stadsregio Amsterdam, De woningmarkt in Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid (2011)

Rigo / Stadsregio Amsterdam en provincie Noord-Holland, Monitor woningbouwcapaciteit Metropoolregio 2011 (2011)

Stadsregio Amsterdam, De roltrap in beweging; Actieprogramma 2011 – 2014 voor de regionale woningmarkt (2011)

Stadsregio Amsterdam, Wie kan er nog in de regio wonen? De weg naar balans tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt Amsterdam (2011)

Stadsregio Amsterdam, De uitbreiding in kaart; Aanbod woningbouw in de grote projecten in de Stadsregio Amsterdam en Almere (2010 – 2020) (versie augustus 2011)

Stadsregio Amsterdam, Intensiteit van de verhuisstromen van- en naar gemeenten in de Stadsregio Amsterdam (de zogenaamde 'verhuisbloemen', 2011)