

Oplegger Regionaal Actieprogramma Wonen

2016 t/m 2020

Amstelland-Meerlanden, Amsterdam

Zaanstreek-Waterland

(vhn Stadsregio Amsterdam)



Oplegger bij het Regionaal ActieProgramma Wonen 2016-2020

Versie 3-7

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Regionaal woningbouwprogramma.....	3
1.2 Overige beleidsonderwerpen.....	4
1.3 Bestuurlijk organisatorische context.....	4
2 Regionaal Woningbouwprogramma	5
2.1 Afstemming vraag en aanbod en de Ladder.....	5
2.2 Buitenstedelijke plannen.....	12
2.3 Middensegment huur.....	15
2.4 Bouwen rond OV-knooppunten	16
2.5 Zelfbouw	17
2.5.1 Inzet gemeenten per deelregio op Zelfbouw.....	17
2.6 Overleg met Marktpartijen en Corporaties.....	18
3 Duurzaamheid	20
3.1 Inzet gemeenten per deelregio op Duurzaamheid	21
4 Wonen, Welzijn, Zorg	25
4.1 Inzet gemeenten per deelregio op wonen, zorg en welzijn.....	26

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 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 aangegeven 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 doorgeklikt 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 gedeut 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 procesafspraken 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)					

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.

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

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 locatienmerken 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

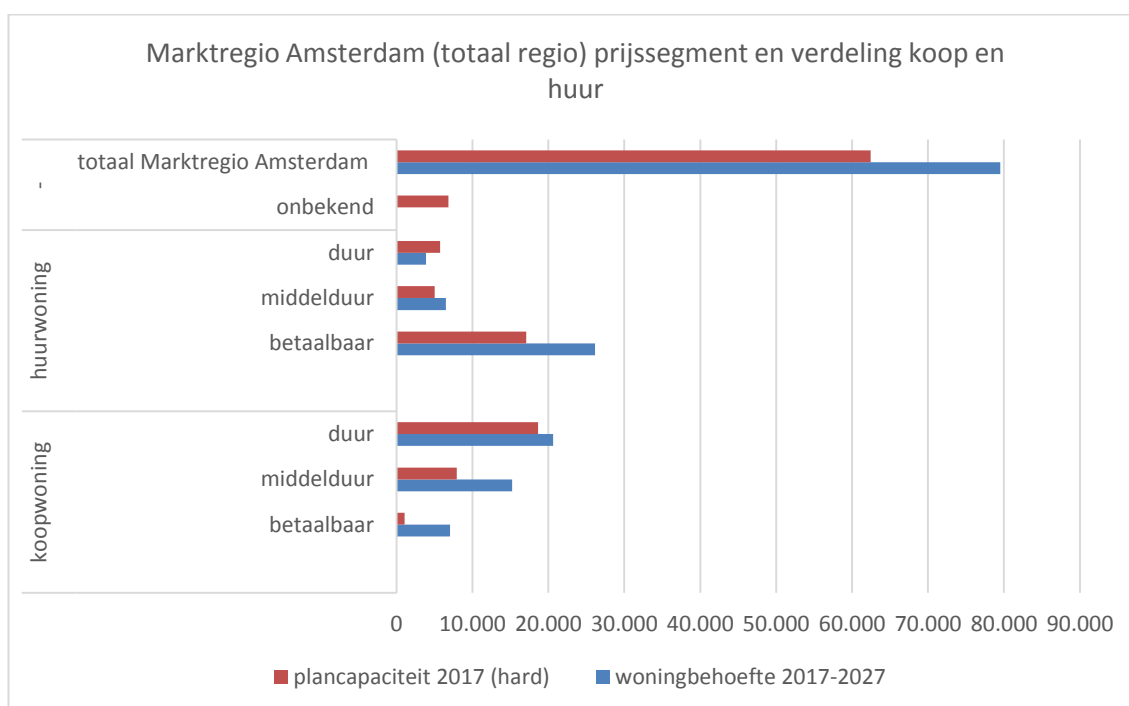
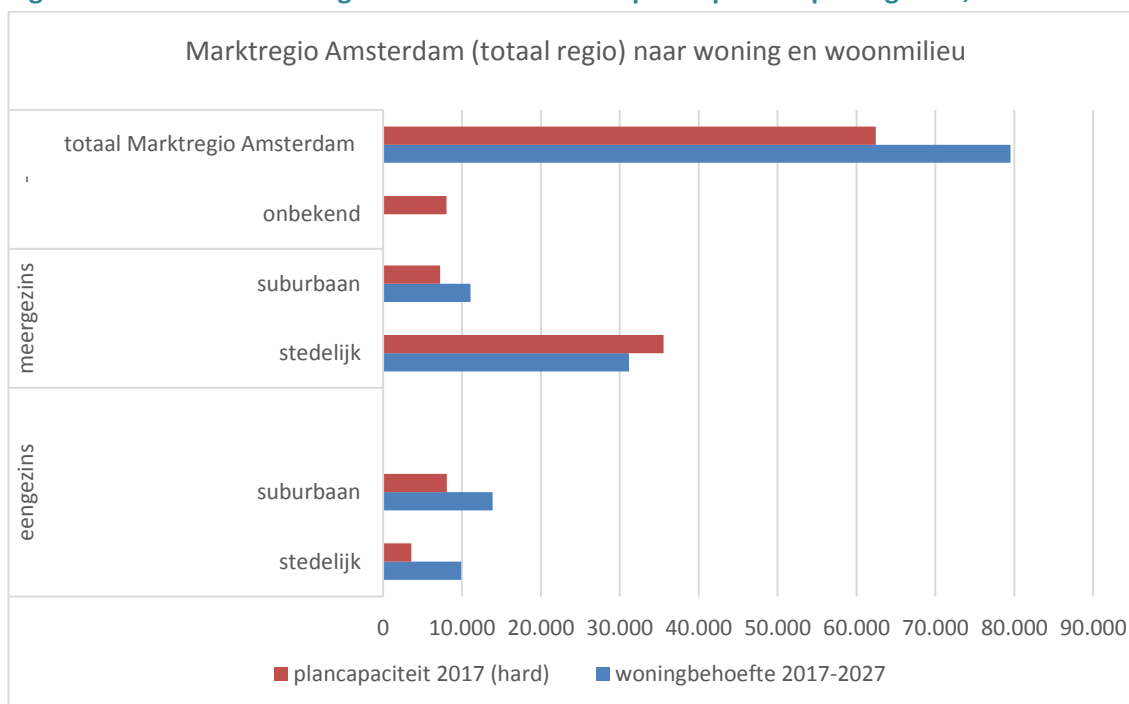
(trede 1). Dit op basis van de provinciale prognose 2017, het WiRA 2015 en de monitor plancapaciteit 2017.

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



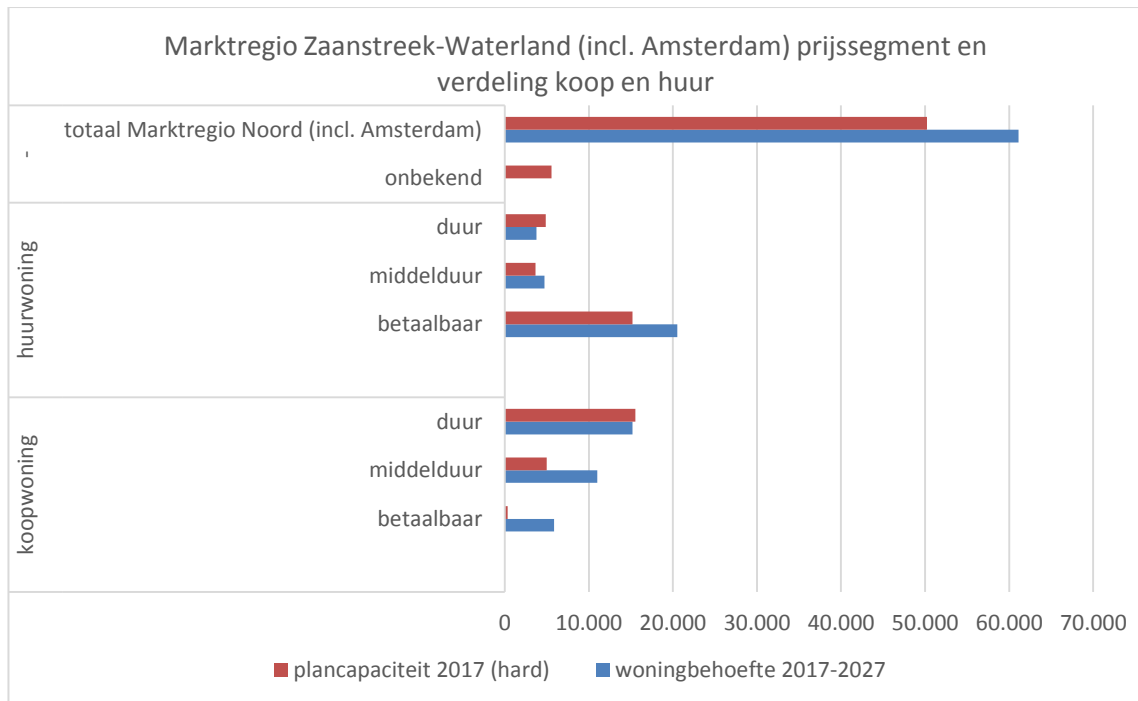
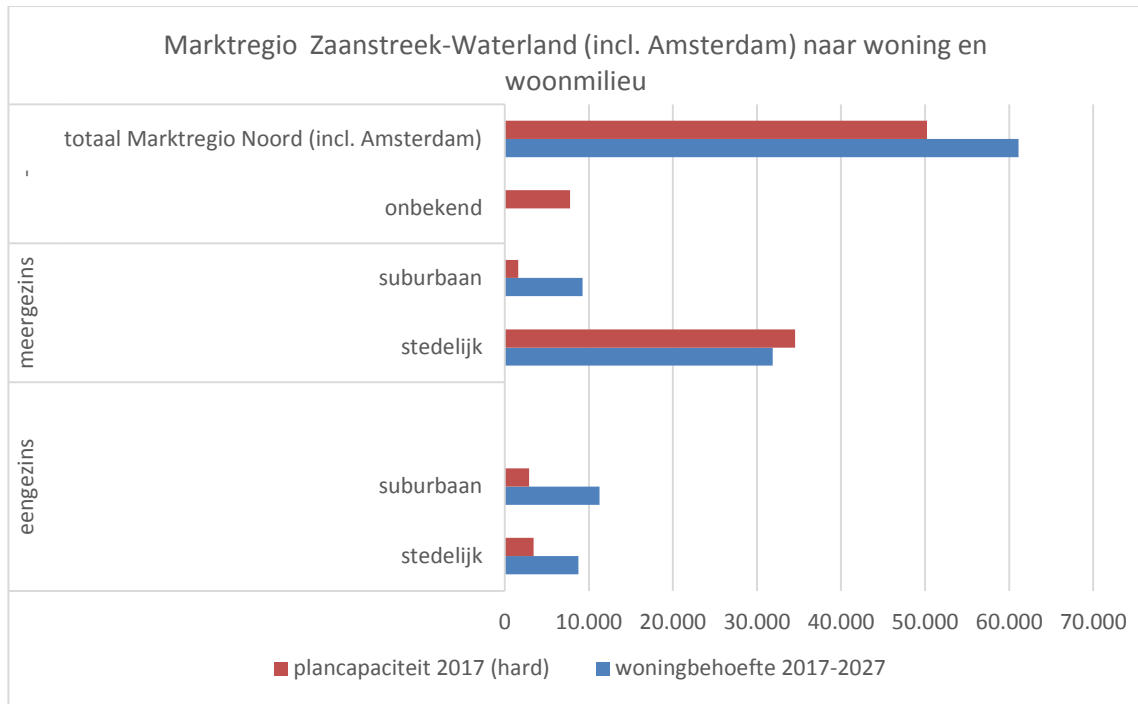
Indeling prijscategorieën

	Huur p/m	Koop
Betaalbaar :	tot 711	tot 185.000
Middelbaar:	711 - 971	185.000-285.000

⁴ Bron Rigo juni 2017

Duur: huur > 971 en > 285.000
Zaanstreek-Waterland

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

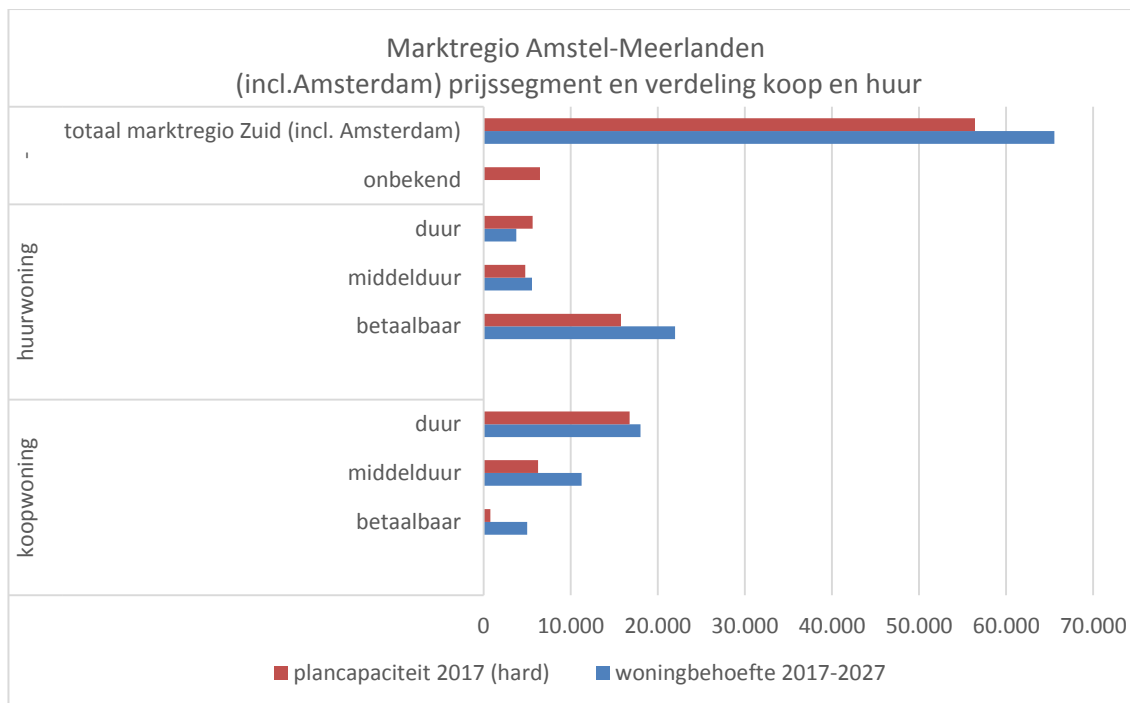
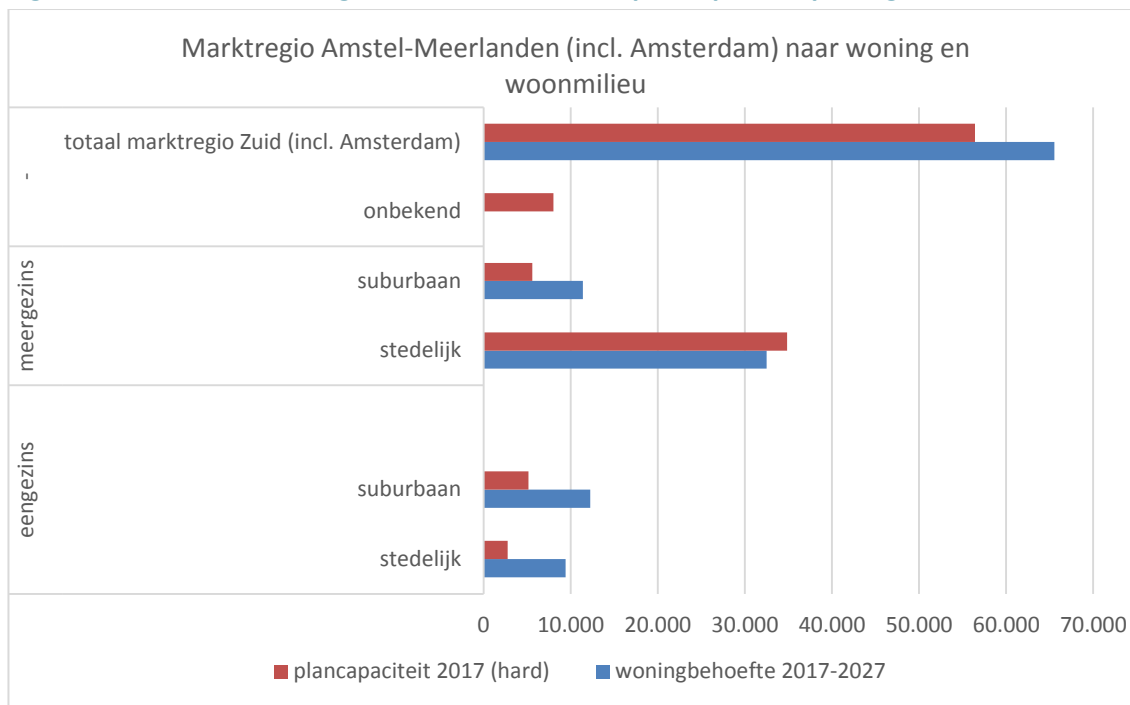


Indeling prijscategorieën

	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
Middelbaar:	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

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. Afsproken 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.

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 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 behoeftecijfers 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 stadsregio gemeenten. 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.

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

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.

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 (PWNRR) 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	<p>Woonvisie in ontwikkeling</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Edam-Volendam	<p>Woonvisie 2017-2021</p> <p>Afspraken maken met corporaties en actieve ontwikkelaars maken over verduurzaming</p> <p>Invoering duurzaamheidslening voor eigenaren onderzoeken om woningen duurzamer en levensloopbestendig te maken</p>
Landsmeer	<p>Woonvisie Landsmeer 2016-2024</p> <p>De omgevingsdienst IJmond voert namens de gemeente het beleid uit via o.a. het Duurzaam Bouwloket.</p> <p>Corporaties wordt gevraagd open te staan voor initiatieven vanuit bewoners op het gebied van duurzaamheid.</p>
Oostzaan	<p>Actualisatie Woonvisie Gemeente Oostzaan 2013</p> <p>Bij de ontwerprealisatie van woningbouwprojecten is aandacht voor het thema duurzaamheid.</p> <p>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)</p>
Purmerend	<p>Woonvisie Purmerend, Green Deal Gasloos</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
Waterland	<p>Woonvisie Waterland 2020</p> <p>In 2018 zijn alle inwoners op de hoogte van verduurzamingsmogelijkheden voor hun woning en hoe ze dit kunnen financieren.</p> <p>Verdubbeling van het aantal woningequivalenten met zonnepanelen in 2020.</p> <p>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.</p>
Wormerland	<p>Woonvisie Wormerland 2017-2025, Prestatieafspraken 2017-2021</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>Afspraken over de energieprestaties van diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten</p> <p>In 2020 ligt de gemiddelde energieprestatie van de woningvoorraad van WormerWonen op het landelijk gemiddelde</p>
Zaanstad	<p>Samen verder met Zaans Mozaïek, Uitvoeringsagenda wonen 2015-2019, Raamovereenkomst 2016-2020, Zaanse Energie Agenda, Green Deal gasloos</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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	<p>Woonagenda Aalsmeer 2016-2020</p> <p>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.</p>
Amstelveen	<p>Woonagenda Amstelveen 2015-2018</p> <p>Nieuwe (vervangende) woningen dienen in exploitatie en realisatie duurzaam kostendekkend te zijn.</p>
Diemen	<p>Woonvisie Diemen 2013-2017</p> <p>Projecten 'Individueel energiebesparing advies aan huishoudens' en 'Isolatie bestaande koopwoningen'.</p> <p>Verlenen van DE-subsidie aan eigenaren-bewoners.</p> <p>Maken van afspraken met woningcorporaties.</p> <p>Een nieuwe woonvisie 2018-2023 is in voorbereiding</p>
Haarlemmermeer	<p>Woonagenda Haarlemmermeer 2015</p> <p>Eén generieke set afspraken over duurzaamheid bij nieuwbouw in combinatie met maatwerk per project; Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR).</p> <p>Duurzaamheid is een speerpunt van het woonbeleid in het Programma Duurzaam 2015-2018.</p>
Ouder-Amstel	<p>(concept) Woonvisie Gemeente Ouder-Amstel</p> <p>Inhoudelijke uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid binnen Ouder-Amstel zijn vastgelegd in een Duurzaamheidsnota.</p> <p>In de prestatieafspraken met Eigen Haard voor de sociale huurvoorraad worden de afspraken binnen Stadsregio Amsterdam gevolgd.</p> <p>Energieket met informatie om verduurzaming bij particuliere bewoners te stimuleren.</p>
Uithoorn	<p>Woonvisie Uithoorn 2013-2023</p> <p>Voornemen om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn (Energie Neutraal 2040).</p> <p>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).</p> <p>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!</p>

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:

- Maandelijks 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 Domusvoorziening, 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 nieuwbouwalocaties 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 ombouwbaar 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-geschikt’ grijswijzer niveau **; bouw van 200 seniorgeschikte woningen in de periode 2015-2020; uitgaan aanpasbaar bouwen in standaard programma van eisen voor nieuwbouw; met ketenpartners preventieve woonbegeleiding van kwetsbare huurders aanbieden.
Zaanstad	Uitvoeringsagenda wonen 2015-2019, Raamovereenkomst 2016-2020, Strategische agenda rondom 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