

aan

Colleges van B&W van de Stadsregio
Amsterdam

datum : 12 april 2016
uw kenmerk :
ons kenmerk : UIT/2016/ 9490
Verpl.nr. :
bijlage(n) : *Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020*
onderwerp : *Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020*
inlichtingen : 020 – 5273 717

Geacht college,

De huidige gemeenschappelijke regeling die de basis vormt van de samenwerking van de 15 gemeenten van de Stadsregio zal beperkt worden tot taken op het gebied van Verkeer en Vervoer. Dit is nodig om aan de wettelijke vereisten voor de instelling van de 'Vervoerregio' te voldoen. Het Dagelijks Bestuur (DB) van de Stadsregio doet in april een voorstel voor wijziging van de gemeenschappelijke regeling en begroting. Consequentie hiervan is dat de huidige Stadsregionale-samenwerking op het gebied van Wonen en Economie per 1 januari a.s. stopt en op een andere manier georganiseerd moet worden.

Afspraken over de inhoud van de samenwerking

De wethouders Wonen willen blijven samenwerken op het gebied van wonen, op de thema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. Zij hebben de inhoudelijke doelen en acties voor de samenwerking vastgelegd in de meegezonden Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020.

Op 21 januari is deze samenwerkingsagenda vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen, waarin alle wethouders wonen van de 15 gemeenten in de Stadsregio Amsterdam zitting hebben. Namens de portefeuillehouders Wonen van de stadsregio-gemeenten bied ik u deze samenwerkingsagenda aan voor een reactie.

Nieuwe voorstellen voor de organisatie van de samenwerking Wonen per 1 januari a.s.

In het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen is afgesproken dat waar mogelijk gestreefd wordt naar opschaling van de samenwerking naar Metropoolregioniveau. In eerste instantie richt de samenwerking met de andere deelregio's in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zich vooral op de afspraken over woningbouw en bouwproductie. De huidige stadsregio wordt binnen de MRA samenwerking gesplitst in drie deelregio's, namelijk Amsterdam, Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden. Vanuit elke deelregio participeert een vertegenwoordiger in het overleg op het niveau van de metropool. De verkenning over de wijze waarop het bestuurlijk overleg voor Wonen binnen de versterkte samenwerking in de metropool vorm krijgt loopt nog.

Deze samenwerking op MRA-schaal ondersteunt de beoogde vorming van een Woningmarktregio in het kader van de Woningwet op deze schaal. Deze definieert het investeringsgebied voor

woningcorporaties. Via een separaat traject wordt aan uw college hiervoor om uw zienswijze gevraagd.

Met het opheffen van het samenwerkingsverband Stadsregio voor Wonen is het aan de gemeenten om de gewenste wijze van samenwerking per 1 januari 2017 te bepalen en te organiseren. De portefeuillehouders Wonen stellen voor dat de samenwerking en de uitvoering van de samenwerkingsagenda verloopt via samenwerking in en tussen de drie genoemde deelregio's. In het portefeuillehoudersoverleg zijn woonruimteverdeling, betaalbare voorraad en de uitvoering van het RAP als voorbeelden voor deze deelregionale samenwerking genoemd. De provincie heeft de vijftien gemeenten aangewezen als samenwerkingsregio in het kader van het Regionaal Actieprogramma Woningmarkt (RAP). Tenslotte is er behoefte aan onderzoek voor bijvoorbeeld de onderbouwingen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het is aan de gemeenten zelf om de vorm en wijze van samenwerking in en tussen de deelregio's te organiseren.

Met het wegvallen van de stadsregionale-samenwerking voor Wonen en Economie komt de € 2,23 per inwoner beschikbaar voor een andere wijze van samenwerken. Het Dagelijks Bestuur roept u op om deze bijdrage in de gemeentelijke begroting beschikbaar te houden. Een deel van deze middelen kan aangewend worden voor de wonen samenwerking in en tussen de deelregio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland dan wel voor de beoogde versterking van de samenwerking in de metropool op het gebied van Wonen. De portefeuillehouders van elke deelregio zijn verantwoordelijk om de eigen samenwerking in te richten (bestuurlijk, ambtelijk, financiering en betrokkenheid van raden). U kunt hierbij het advies van de Regioraad over de verbetering van de democratische legitimiteit (en transparantie) van de regionale samenwerking betrekken.


U wordt gevraagd:

- de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 te onderschrijven, te vertalen in het beleid van de gemeente en uitvoering te geven aan het actieprogramma. Als u opmerkingen wilt plaatsen bij (delen van) de samenwerkingsagenda kunt u schriftelijk reageren. De ingekomen reacties worden besproken door de portefeuillehouders Wonen van de vijftien gemeenten, die besluiten over eventuele bijstelling.
- In te stemmen met het stoppen van de huidige samenwerking van de 15 gemeenten in Stadsregionaal verband voor Wonen per 1 januari 2017. In te stemmen de samenwerking per die datum – op voordracht van de portefeuillehouders Wonen - in te richten via de deelregio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland en binnen de versterkte metropool samenwerking.

Graag ontvangen we uw reactie uiterlijk woensdag 1 juni.

Namens het Dagelijks Bestuur,

Hoogachtend,



A.J.M. Scholten
Portefeuillehouder Ruimte en Wonen



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

Concept 12 april 2016

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

Leeswijzer:

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

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

10 opgaven voor ontwikkeling van de regionale woningmarkt

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

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

WONINGBOUWPRODUCTIE

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

BETAALBARE VOORRAAD

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

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

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

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

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

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

WOONRUIMTEVERDELING

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

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

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

1. Inleiding/ aanleiding

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

Samenhang met gemeentelijke agenda's en visies

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

Samenhang met de Metropoolregio Amsterdam

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

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

Samenhang met het Provinciaal Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)

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

2. Schets van de woningmarkt

2.1 Profiel van de regionale woningmarkt

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

Kenmerken van de regionale woningmarkt

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

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

Kansen en uitdagingen

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

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

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

segment. Met een middeninkomen kun je daar niet terecht. De vergrijzing in de regio is een ander vraagstuk: hebben we voldoende toegankelijke woningen voor ouderen?

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

2.2 Samenhang woningmarktregio

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

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

2.3 Ambities

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

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

3 Opgaven voor de regionale woningmarkt

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

3.1 Woningbouwproductie

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

Grote woningbouwopgave

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

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

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

Transformatie en omzetting

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

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

Nieuw aanbod in het lage en middensegment huur

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

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

Woonkwaliteit bevorderen

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

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

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

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

3.2 betaalbare voorraad

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

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

Spreiding over de regio

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

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

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

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

Aansturing corporaties en vorming woningmarktregio

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

de sociale voorraad. Met de lokale plannen en prestatieafspraken kan hier dan verder op worden ingespeeld.

In de nieuwe Woningwet wordt aan gemeenten gevraagd om gezamenlijk een woningmarktregio te vormen. Het kerngebied van corporaties wordt beperkt tot één woningmarktregio. Buiten het kerngebied mogen woningcorporaties hun voorraad niet uitbreiden door nieuwbouw of aankoop. De wet biedt beperkte mogelijkheden voor ontheffing op het uitbreidingsverbod. Gemeenten kunnen de vorming van een woningmarktregio gebruiken om de gezamenlijke sturing meer vorm te geven. Voor 1 juli 2016 moet een voorstel voor een woningmarktregio ingediend zijn.

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

Doorstroming bevorderen

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

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

Duurzaamheid

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

8. Opgave is om investeringen in duurzaamheid te bevorderen.

3.3 Woonruimteverdeling

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

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

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

Vergunninghouders

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

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

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

4. Regionaal Actieprogramma 2016-2020

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

4.1 Woningbouwproductie

Toelichting

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

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

Opgaven/ doelen

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

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

Activiteiten

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

- **Het in beeld brengen van de vraag:** We voeren divers woningmarktonderzoek uit om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningbehoefte, ook in kwalitatieve zin, en de vertaling daarvan in nieuwbouwbehoefte. Hoeveel en welke woningen moeten worden toegevoegd om te voldoen aan de huidige en toekomstige vraag? De basis hiervoor ligt in het regionale woonwensen- en verhuisbewegingenonderzoek WiRA, aangevuld met vernieuwende methodieken om de effectieve vraag op specifieke locaties in kaart te brengen.

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

4.2 Betaalbare voorraad

Toelichting

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

Doelen en opgaven

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

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

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

tot het dynamische evenwicht (sociale huur particulier- en corporatiebezit) is bereikt waarin het aantal huishoudens die hierop aangewezen zijn (lage inkomens < €34.911,=) minimaal gelijk is aan de beschikbare voorraad (< €711,=). Uitgangspunt blijft dit wel te ijken op basis van de daadwerkelijke behoefte.

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

Activiteiten:

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

samenwerkingsagenda wonen en de in dit actie programma geformuleerde regionale ambities

- **Ondersteunen en faciliteren van gemeenten bij de gedachtevorming over de vorming van een woningmarktregio:** Voor 1 juli 2016 moeten gemeenten een voorstel indienen bij de minister voor een woningmarktregio. Gezamenlijk bespreken we wat de inzet is voor de te vormen woningmarktregio en voeren het gesprek met de minister over de voorwaarden en mogelijkheden hierbij.

4.3 Woonruimteverdeling

Toelichting

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

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

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

Opgaven/ doelen

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

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

Activiteiten

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

Ondernomen activiteiten:

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

- **Lokale vaststelling regionale verordening**

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

- **Evaluatie en rondje langs gemeenten**

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

Nog te realiseren activiteiten:

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

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

- **Faciliteren van proces en inhoud**

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

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

Thema's die verder uitgewerkt worden zijn:

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

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

- **Opstellen van een modelverordening**

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

- **Monitoring en eventuele aanpassing**

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

5. Vervolg

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

Inhoudelijke aard samenwerking

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

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

Versterking van de MRA-samenwerking

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

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

Activiteiten MRA op het gebied van wonen

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

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

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

de activiteiten nu al samen gewerkt. Deze samenwerking moet beter verankerd en uitgebreid worden.

Relatie met overige activiteiten SRA

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

Voorstel voor toekomstige samenwerking

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

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