

## FACTSHEET

### t.b.v. gemeentelijke VERKIEZINGSPROGRAMMACOMMISSIES

Uitvoeringslijn uit de MRA Agenda:	<b>2.2 Wonen (en bouwen)</b>
Programma-manager	naam: Ivo Hamelynck
	Email: <a href="mailto:I.Hamelynck@amsterdam.nl">I.Hamelynck@amsterdam.nl</a>
	Mobiel: 06-12144292

#### 1) Essentie van de uitvoeringslijn

De grote, complexe opgaven in de MRA op het gebied van bouwen en wonen vragen om bundeling van krachten en kennis. De aantrekkingskracht van de MRA zorgt ervoor dat de vraag naar woningen heel groot is en de toegankelijkheid van onze regio door de hoge prijzen onder grote druk staat. Het gaat daarbij niet alleen om veel woningen die moeten worden gebouwd maar om complete, toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Om de MRA ook een plek te laten zijn voor jonge mensen/starters en andere mensen met een lager of middeninkomen, is betaalbaarheid van wonen (nieuwbouw en bestaande voorraad) essentieel. Er moet daarnaast fors geïnvesteerd worden in kwaliteit en duurzaamheid in de bestaande wijken. Door samen te werken binnen de regio en als regio met het rijk, kunnen we de geschetste opgaven beter aan.

In de uitvoeringslijn Bouwen en Wonen hebben we bijdragen geleverd aan drie hoofddoelen:

1. Versnelling van de woningbouw, onder andere door middel van:
  - a. Oplossen van knelpunten bij gebiedsontwikkeling door kernteam versnelling, onder meer door het leveren van extra menskracht (flexibele schil)
  - b. Coördinatie van aanvragen voor de Woningbouwimpuls en van programma Bereikbare steden, in welk programma onder meer bereikbaarheid, leefbaarheid en economische structuurversterking in onderlinge samenhang worden aangepakt
  - c. Het bieden van inzicht in korte en lange termijn bouwplanning en in de knelpunten
  - d. Bijdragen aan meer fundamentele wijzigingen zoals modulairisering van de bouwstroom via het covenant Houtbouw
2. Betaalbaar en toekomstbestendig wonen, onder andere door middel van:
  - a. De uitwerking van afspraken met het rijk in het kader van de Woondeal MRA -Rijk en van de Verstedelijkingsstrategie
  - b. Bijdragen aan behoud betaalbare voorraad corporaties en mogelijkheid van uitbreiding daarvan door bijvoorbeeld onderzoek naar de investeringscapaciteit en naar de belangrijkste knelpunten
3. Inzicht en Kennisdeling, onder andere door middel van:
  - a. Uitvoering van onderzoeken zoals Wonen in de MRA (WiMRA) en Woningbehoefteraming
  - b. Ambtelijke en bestuurlijke kennissessies en symposia zoals de Ochtend van de Duurzaamheid voor portefeuillehouders Wonen en Duurzaamheid
  - c. Ontwikkeling van instrumentarium zoals de instrumentenkoffer betaalbaarheid
  - d. Bijdragen aan Nulzo en BWL om regionale ontwikkelingen bouwen en wonen voor een breed publiek over het voetlicht te brengen.

#### 2) Ambitie/toegevoegde waarde van de uitvoeringslijn voor de komende vier jaar

## FACTSHEET

### t.b.v. gemeentelijke VERKIEZINGSPROGRAMMACOMMISSIES

De komende jaren zullen zowel het woonbeleid als de woningbouw een topprioriteit blijven op lokaal, landelijk en regionaal niveau. Vanuit de uitvoeringslijn bouwen en wonen bundelen we de krachten van de samenwerkende MRA-overheden en ondersteunen we individuele gemeenten door bij te dragen aan de drie eerdergenoemde doelen:

1. Versnelling woningbouw, met in de komende tijd een doelstelling van jaarlijkse toevoeging van 17.500 woningen. Dit maken we onder andere mogelijk door:
  - a. Samenwerking met/ lobby richting het rijk voor benodigde investeringen gebiedsontwikkeling en overige noodzakelijke randvoorwaarden
  - b. De uitwerking van gebiedsplannen in het kader van Bereikbare Steden
  - c. Ondersteuning bij gebiedsontwikkeling en oplossen van knelpunten
  - d. Leveren van capaciteit via de flexibele schil
2. Betaalbaar en Toekomstbestendig Wonen, met de doelstelling om het aanbod betaalbaar te houden, alle nieuw te bouwen woningen zo toekomstbestendig mogelijk te realiseren en de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Dit doen we onder meer door:
  - a. Inzet/lobby richting rijk voor gemeentelijk instrumentarium om bestaande voorraad betaalbaar te kunnen houden.
  - b. Faciliteren van het gesprek over de samenwerking van de MRA-overheden op het gebied van voldoende betaalbaar aanbod en de verspreiding daarvan over de regio, mede in relatie tot bereikbaarheid van werk
  - c. Het bijdragen aan het effectiever en goedkoper realiseren van duurzaamheidseisen door de ontwikkeling van de Regionale Leidraad prestatiegericht uitvragen.
  - d. Coördinatie van Green Deal traject gericht op circulaire bouw (20% houtbouw in 2025)
3. Inzicht en Kennisdeling
  - a. Coördinatie en uitvoering regionale monitors en onderzoeken, waaronder WiMRA, Woningbehoefteraming en Monitor Plancapaciteit. Duiden van de resultaten voor de regio(gemeenten). Gemeenten kunnen inzichten gebruiken voor vormgeven eigen beleid. Ook is het een bron voor landelijke en regionale vraagstukken Wonen/Verstedelijking, maar ook Bereikbaarheid en Energie.
  - b. Faciliteren en stimuleren delen kennis en ervaringen door kennissessies voor ambtenaren en bestuurders over onderwerpen die gemeenten inbrengen, bijdragen aan Nulzo, et cetera

### 3) Een concept zinsnede om over na te denken voor een programma

Woningen bouwen is belangrijk, maar daar lossen we het woningvraagstuk niet mee op. Inzet op het betaalbaar houden van de bestaande voorraad creëert lucht in het woonsysteem, en ruimte om de uitbreiding van de voorraad met voldoende kwaliteit en snelheid op te pakken. Een regionale uitwisseling kan daarbij voor extra ruimte zorgen: de woonvraag is niet gebonden aan gemeentegrenzen.

### 4) De meest relevante (digitale) documenten

- <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/rijk-en-mra-tekenen-woondeal-voor-meer-betaalbare-woningen/>

## FACTSHEET

### t.b.v. gemeentelijke VERKIEZINGSPROGRAMMACOMMISSIES

- <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2019/06/Actieprogramma-woningproductie-MRA-2018-2025.pdf>
- <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2020/06/WiMRA-2019-in-perspectief.pdf>

#### 5) Kengetallen

De onder 4 genoemde notitie 'WiMRA 2019 in perspectief' geeft een goede algemene schets van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de MRA. Onderstaand enkele cijfers over de nieuwbouwproductie en daarna enkele onderzoeksresultaten die de vraag-aanbod verhoudingen laten zien.

Als we afgelopen vijf jaar bekijken is de productie van woningen ten opzichte van 2016 gestegen. Dat neemt niet weg dat het een stuk lager is dan de nieuwe MRA-doelstelling van 17.500 woningen per jaar. Inzet moet blijven op de realisatie en aanpak van knelpunten en creëren van de juiste voorwaarden.

<b>Nieuwbouw+transformatie</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Amsterdam	5.582	5.579	9.040	6.518	6.158
Amstelland-Meerlanden	1.370	1.335	1.831	2.651	2.257
Zaanstreek Waterland	1.115	1.064	1.163	1.573	1.202
Zuid-Kennemerland	467	1.103	864	690	1.159
IJmond	639	230	457	720	284
Gooi en Vechtstreek	1.251	1.105	786	1.378	1.113
Almere/ Lelystad	993	1.883	2.026	2.282	1.842
<b>MRA totaal</b>	<b>11.717</b>	<b>12.299</b>	<b>16.167</b>	<b>15.182</b>	<b>14.015</b>

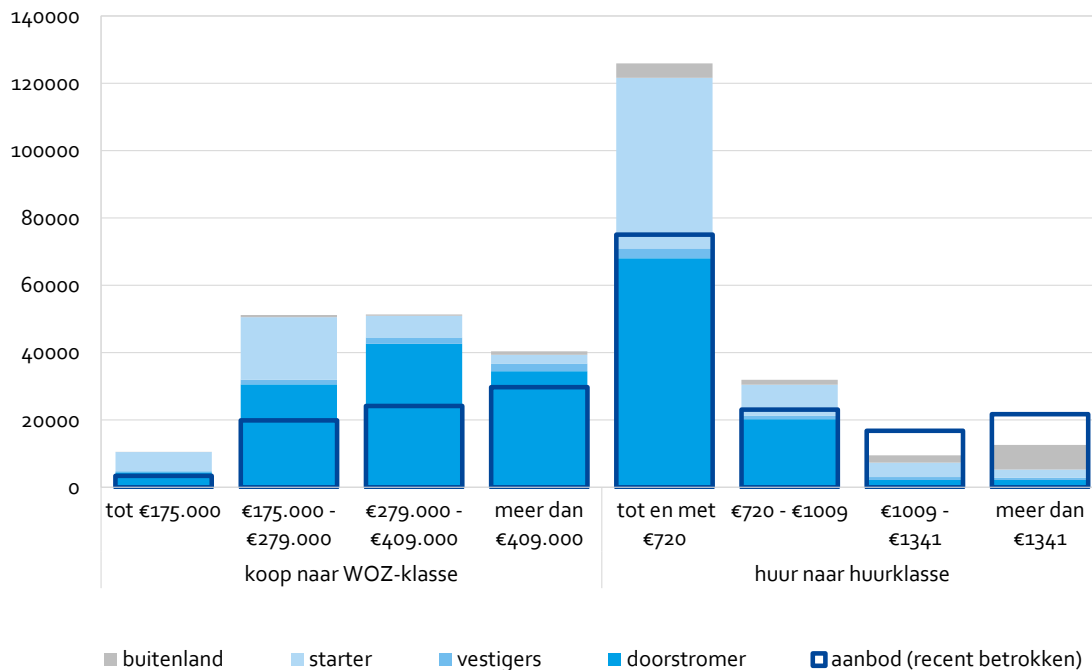
Bron: CBS 2021 en gemeente Amsterdam

==

In het onderstaande figuur xx is de huidige vraag naar woningen afgezet ten opzichte van het aanbod. Hier is te zien dat vooral de behoefte aan betaalbare en middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen veel hoger is dan het aanbod. De urgentie is dus hoog om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en behouden zodat we aansluiten bij de vraag in de regio. Het grootste deel van het aanbod komt voor uit de bestaande voorraad figuur yy. In de afgelopen jaren zien we dat de betaalbaarheid van de bestaande voorraad onder druk is komen te staan. Hierdoor is het betaalbare aanbod klein en voldoet dit niet aan de behoefte. In de MRA kijken we samen met het rijk naar instrumentarium om ook de bestaande voorraad betaalbaar te houden.

# FACTSHEET

## t.b.v. gemeentelijke VERKIEZINGSPROGRAMMACOMMISSIES



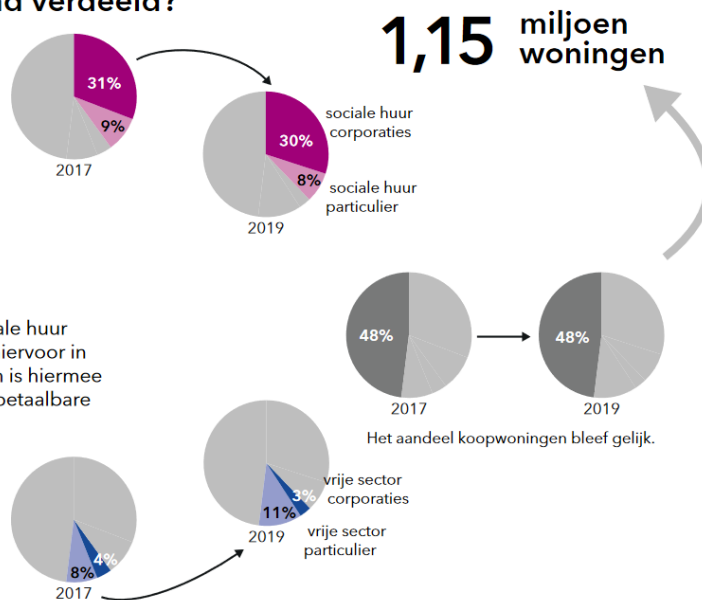
Bron: WiMRA 2019

### Hoe is de woningvoorraad verdeeld?

Het aanbod in de vrije sector groeit door nieuwbouw en liberalisering. Door dat laatste vallen particuliere huurwoningen na een stijging van de huurprijs niet meer onder sociale huur maar in de vrije sector. Ook zijn er weinig betaalbare koopwoningen. Lage inkomens zijn hierdoor steeds meer afhankelijk van sociale huurwoningen van corporaties, maar die komen weinig beschikbaar.

Voor het eerst is de omvang van de sociale huur kleiner dan het aantal huishoudens dat hiervoor in aanmerking komt. Met een laag inkomen is hiermee de mogelijkheid op het vinden van een betaalbare woning verder afgenomen.

Van de mensen die recent verhuisd zijn ging een kwart naar een particuliere vrije sector woning. Met name woningzoekenden met een midden- en hoger inkomen deden dit.



Bron: WiMRA 2019