

FACTSHEET t.b.v. gemeentelijke coalitie- en raadsakkoorden

Uitvoeringslijn uit de MRA Agenda (nr):	2.2 Wonen
Naam programmamanager:	Ivo Hamelynck
Email:	I.Hamelynck@amsterdam.nl
Mobiel:	06-12144292

a. Concept teksten om over na te denken voor een lokaal coalitieakkoord of raadsakkoord?

Samenwerking met de andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam helpt ons bij het verbeteren van de kansen voor woningzoekenden om een betaalbare en passende woning te vinden.

Door het regionaal bundelen van kennis en inzet helpen we elkaar in het betaalbaar houden van woningen in de bestaande wijken, in het stimuleren van investeringen in de kwaliteit van de woningvoorraad en kunnen we meer tempo maken met de bouw van nieuwe woningen die toekomstbestendig zijn. Ook zijn we als regiogemeenten met elkaar een sterkere samenwerkingspartner voor het rijk.

b. 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 toegevoegd maar om het bouwen aan duurzame, leefbare, sterke steden en wijken. Om onze gemeenten, deze regio, een plek te laten zijn voor jonge mensen/starters en andere mensen met een lager of middeninkomen, is betaalbaarheid van wonen (nieuwbouw én bestaande voorraad) essentieel. Er moet daarnaast fors geïnvesteerd worden in kwaliteit en duurzaamheid in de bestaande wijken en buurten. Door samen te werken binnen de regio en als regio met het rijk, kunnen we onze opgaven beter aan.

We werken in de uitvoeringslijn Bouwen en Wonen aan een groot aantal acties door:

- Versnelling van de woningbouw
- Betaalbaar en toekomstbestendig wonen
- Inzicht, monitoring en kennisdeling

c. Ambitie/toegevoegde waarde van de uitvoeringslijn voor de komende vier jaar

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 hierboven genoemde wegen:

1. Versnelling woningbouw, met een doelstelling van jaarlijkse toevoeging van 17.500 woningen, onder andere door:
 - a. Samenwerking met/ lobby richting het rijk voor benodigde investeringen gebiedsontwikkeling en noodzakelijke randvoorwaarden en coördinatie van aanvragen voor de Woningbouwimpuls.
 - b. Coördinatie [programma en gebiedsplannen Bereikbare steden](#), waar 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 en ondersteuning via kernteam versnelling voor wegnemen van knelpunten bij gebiedsontwikkeling. Zoals tekort aan ambtelijke capaciteit,

FACTSHEET t.b.v. gemeentelijke coalitie- en raadsakkoorden

stikstof en geluidsaccumulatie, onder meer door het leveren van extra menskracht (flexibele schil), implementeren van gelijk planningsstelsel in gemeenten, inzet knelpuntenbudget voor binnenstedelijke projecten, bij elkaar brengen van partijen zoals gemeenten, provincies, Rijk, marktpartijen, corporaties, vervoerspartijen en anderen om projecten vlot te trekken, bijvoorbeeld in gebiedsgerichte ateliers.

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. Onder andere door:
 - a. De uitwerking van afspraken met het rijk in het kader van de [Woondeal MRA–Rijk](#), die in 2022 geactualiseerd gaat worden. Er wordt ingezet op een gezamenlijk traject om tot wederkerige afspraken te komen tussen rijk en regio, die passen bij de opgaven in onze regio. Naast inzet voor gemeentelijk instrumentarium om de bestaande voorraad betaalbaar te kunnen houden, vragen we van het rijk middelen en maatregelen voor leefbare, veilige en toekomstbestendige wijken.
 - b. Uitwerking van de rol als voorloperregio in het landelijke programma Huisvesting aandachtsgroepen, om te zorgen voor een op onze regio toegespitste aanpak voor betere huisvesting en bijbehorende ondersteuning voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.
 - c. Samenwerken en kennis delen over behoud en realisatie van voldoende betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop), ook in het kader van een betere woonwerkbalans.
 - d. Samenwerking met de corporaties op basis van een regionale agenda, en in het bijzonder bij de realisatie van sociale huur in gebieden waar (financiële) middelen van het rijk of de regio mee zijn gemoeid.
 - e. Het bijdragen aan het effectiever en goedkoper realiseren van duurzaamheidseisen door een convenant voor toekomstbestendige woningbouw waarbij we regionaal op een uniforme manier gaan werken.
 - f. Bijdragen aan meer fundamentele wijzigingen in de bouwketen zoals coördinatie Convenant Houtbouw (20% houtbouw in 2025).
3. Inzicht, monitoring en Kennisdeling, onder andere door:
 - a. Uitvoering van onderzoeken zoals Wonen in de MRA ([WiMRA](#)) en de [Monitor Plancapaciteit](#). Gemeenten kunnen inzichten uit deze onderzoeken en monitors gebruiken voor vormgeven eigen beleid. Ook is het een bron voor landelijke en regionale vraagstukken op gebied van Wonen en Verstedelijking, Bereikbaarheid en Energie.
 - b. Organiseren van ambtelijke en bestuurlijke kennissessies over bijv. de opkoopbescherming, realisatie van sociale huur, duurzaam bouwen, participatie.
 - c. Het versterken van kennis over integrale gebiedsontwikkeling door het aanbieden van een MRA-opleiding in samenwerking met ASRE en SKG.
 - d. Delen van kennis en ervaring over instrumentarium voor gemeenten om te sturen op betaalbaar woningaanbod zoals via de door ons ontwikkelde [instrumentenkoffer betaalbare voorraad](#)

FACTSHEET t.b.v. gemeentelijke coalitie- en raadsakkoorden

Bijdragen aan [Nul20](#) en [BWL](#) om regionale ontwikkelingen en kennis over bouwen en wonen voor een breed publiek over het voetlicht te brengen

d. De meest relevante (digitale) documenten

* Onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam bestaande uit hoofd rapportage, 31 gemeentefactsheets, en dashboards met enquêtegegevens en verhuisgegevens, veelal ook op gemeenteniveau. Te downloaden via: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2021/>

* <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/rijk-en-mra-tekenen-woondeal-voor-meerbetaalbare-woningen/> (NB In 2022 wordt gewerkt aan een nieuwe, geactualiseerde Woondeal)

* <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2019/06/Actieprogrammawoningproductie-MRA-2018-2025.pdf> (NB is uit 2019, op aantal punten geactualiseerd/gewijzigd, waaronder uitwerking [Bereikbare Steden](#))

e. Kengetallen

Woningmarkt:

In de hierboven reeds genoemde WiMRA rapportage, gemeentefactsheets en dashboards (<https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2021/>) is een veelheid aan informatie en cijfers te vinden over de woningvoorraad, inkomens, woonlasten, woonwensen, verhuizingen, leefbaarheid en duurzaamheid.

Enquete gegevens uit het WiMRA zijn hier te vinden:

https://public.tableau.com/app/profile/ois.amsterdam/viz/WoneninAmsterdamWoneninmetropoolregioAmsterdamversie2_16189306929260/WIMRA-Inleiding

Een selectie van de verhuisgegevens (ook op gemeenteniveau) is hier te vinden:

<https://www.overzichtinbeeld.nl/verhuisdmra/>

Nieuwbouwproductie

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 huidige MRA-doelstelling van 17.500 woningen per jaar. Inzet moet blijven op de realisatie en aanpak van knelpunten en creëren van de juiste voorwaarden.

Nieuwbouw+transformatie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Amsterdam	5.882	5.579	9.040	6.518	6.158	7.610
Amstelland-Meerlanden	1.370	1.335	1.831	2.651	2.257	2.017
Zaanstreek Waterland	1.115	1.064	1.163	1.573	1.202	2.156
Zuid-Kennemerland	467	1.103	864	690	1.159	790
IJmond	639	230	457	720	284	438
Gooi en Vechtstreek	1.251	1.105	786	1.378	1.113	1.080
Almere/ Lelystad	993	1.883	2.026	2.282	1.842	2.309
MRA totaal	11.717	12.299	16.167	15.812	14.015	16.400

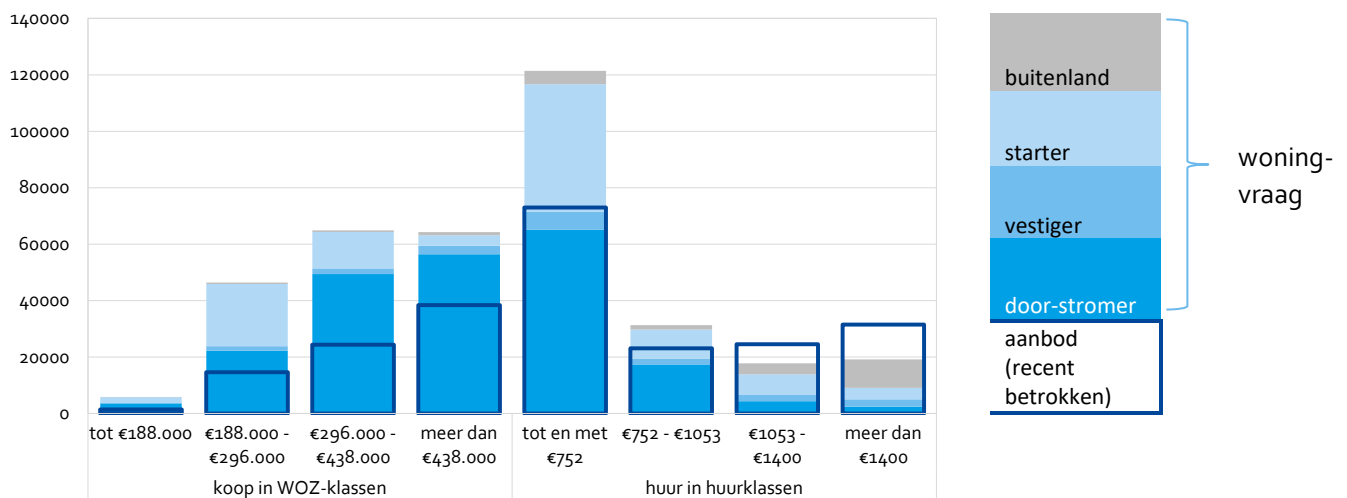
Bron: CBS 2021 en gemeente Amsterdam (nb 2020 en 2021 zijn voorlopige cijfers)

FACTSHEET t.b.v. gemeentelijke coalitie- en raadsakkoorden

Woningbehoefte:

In het onderstaande figuur is de 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. Het grootste deel van het aanbod komt voor uit de bestaande voorraad. 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. De urgentie is dus hoog om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren én te behouden zodat we aansluiten bij de vraag in de regio. In de MRA kijken we ook samen met het rijk naar instrumentarium om ook de bestaande voorraad betaalbaar te houden.

Figuur 7.2a Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en van woningzoekenden uit het buitenland, 2021



Bron: WiMRA 2021