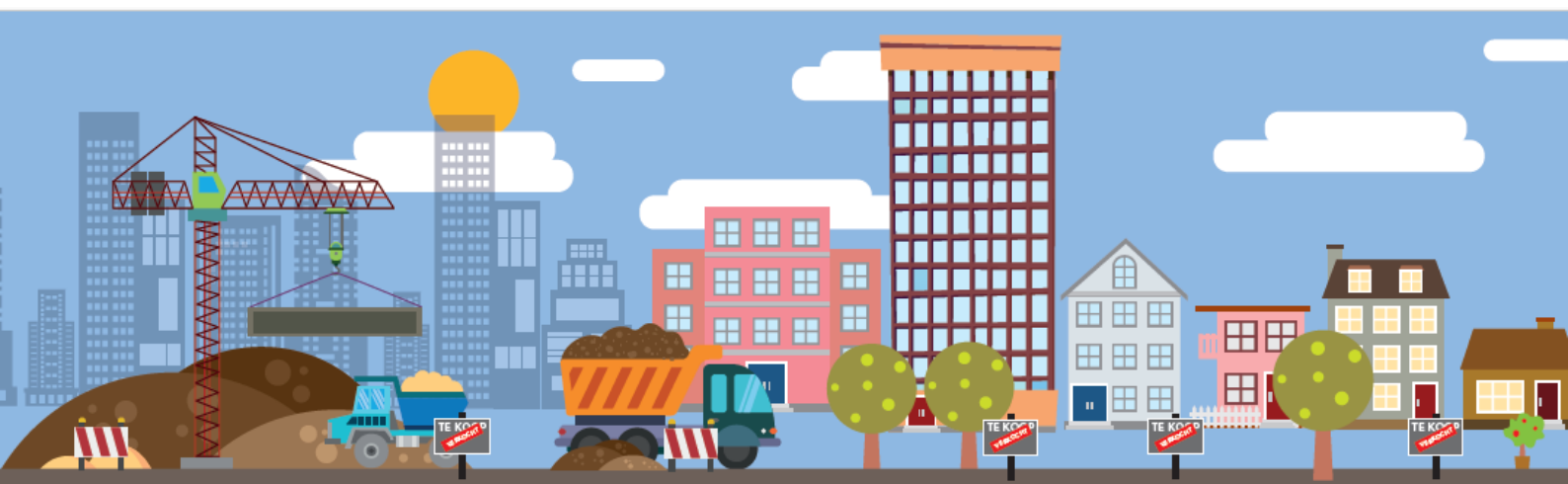


Jaarprogramma Wonen in de MRA 2020

28 november 2019



Programma Wonen in de MRA 2020

Mensen wonen, werken en verplaatsen zich door de regio heen, en verhuizen binnen de regio. Wonen, werken en bereikbaarheid hangen dan ook nauw samen. Voor een economisch sterke en sociale metropool, zijn er voldoende woningen nodig in een divers woningaanbod (prijs/ type woning / woonmilieu) en is de woningmarkt ook toegankelijk voor mensen met een laag of middeninkomen. Voor een goed functionerende woningmarkt en een toekomstbestendige regio moet de nieuwbouwopgave in samenhang met de bestaande voorraad en andere (ruimtelijke) opgaven worden bekeken. Deze grote opgaven vragen om goed regionaal samenwerken op het gebied van wonen, zowel binnen de MRA als met onze partners.

Het vernieuwde programma Wonen

Het programma Wonen in de MRA geeft het brede scala van onderwerpen weer waar de portefeuillehouders Wonen het gesprek over voeren, wat zij gezamenlijk oppakken en waarover zij willen adviseren richting de eigen deelregio's, de MRA platforms, andere PHO's en trekkers van MRA-acties. Ook de samenwerking met en lobby richting het Rijk op het gebied van wonen maakt een belangrijk onderdeel uit van de programma-inzet. De afspraken uit de Woondeal dd. 5 juli 2019 vormen de samenwerkingsagenda met het Rijk voor de komende jaren.

Vanuit het programma wordt ook de samenhang en afstemming gecoördineerd met acties binnen platform ruimte op het gebied van o.m. landschap en duurzaamheid en met acties op gebied van economie en bereikbaarheid, alsook met de brede MRA Agenda en trajecten. Het Portefeuillehoudersoverleg (PHO) Bouwen en Wonen is opdrachtgever van het programma.

De nieuwe MRA Agenda 2020-2024 die begin 2020 zal worden vastgesteld, de Verstedelijkingsstrategie waar met het Rijk aan wordt gewerkt en ervaringen met de huidige manier van werken geven aanleiding om programma bouwen en wonen samen te voegen met actie 1.1 (afstemming woningbouwopgave tot 2040/ Sleutelgebieden). Vanaf 2020 zal er sprake zijn van **één samenhangend Programma Wonen in de MRA** waarin alle MRA activiteiten bouwen en wonen zijn opgenomen.

Strategische opgaven en prioriteiten Programma Wonen in de MRA

Voor een economisch en sociaal sterke Metropoolregio hebben we zowel voor de korte als voor de (middel)lange termijn voldoende woningen en een divers woningaanbod nodig van goede kwaliteit en passend bij de plek: toekomstbestendig, duurzaam, bereikbaar, en betaalbaar.

We willen meer balans creëren tussen vraag en aanbod op de woningmarkt(en) van de Metropoolregio Amsterdam en met de woningbouwopgave het karakter van de polycentrische Metropool met krachtige kernen versterken.

Deze **algemene doelstelling** werken we in het Programma Wonen in de MRA uit langs **3 strategische opgaven**:

1. Realiseren en behouden van **divers en betaalbaar woningaanbod** en voldoende instroom- en doorstroomkansen voor diverse groepen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Met een evenwichtige spreiding binnen de MRA en behoud van leefbare, aantrekkelijke steden en kernen.
2. Aanjagen **woningproductie** (15.000 woningen per jaar) en gebiedsontwikkeling korte termijn.
3. Afstemming **woningbouwopgave** in samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven, met focus op de **Sleutelgebieden**.

De 3 strategische opgaven komen in een aantal trajecten samen, die in 2020 prioriteit hebben:

- Woondeal MRA met het rijk (incl. BO Woondeal/Woningmarkt)
- Versnelling woningbouw: Actieprogramma woningproductie 2018-2025
- Uitvoering Sleutelgebieden

Vanuit deze trajecten dragen we bij aan:

- de Verstedelijkingsstrategie MRA met het rijk
- het Programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB), BO-MIRT

Vanuit het programma Wonen in de MRA werken we ook actief aan samenwerking binnen en buiten de MRA en aan onderzoek en kennisdeling. Deze activiteiten staan in dit jaarprogramma als punt 4 en 5 apart beschreven, maar lopen vanzelfsprekend door de 3 strategische opgaven heen.

1. Divers en betaalbaar woningaanbod in leefbare, aantrekkelijke steden en kernen

Door de toenemende druk op de woningmarkt in de MRA, komen de betaalbaarheid en toegankelijkheid voor steeds meer mensen in het geding. Terwijl een toegankelijke woningmarkt juist een voorwaarde is voor een economische gezonde en sterke regio. We moeten er daarom voor zorgen dat het woningaanbod (nieuwbouw én bestaand) zoveel mogelijk rekening houdt met de huidige en toekomstige woningbehoefte (prijs/type woning/woonmilieu) en dat ook mensen met een laag of middeninkomen op de woningmarkt kunnen starten en doorstromen. Door meer evenwichtige spreiding van betaalbaar aanbod, gaan we ruimtelijke uitsortering tegen en dragen we bij aan kansengelijkheid in de regio. Daarnaast ligt er een grote opgave in de toekomstbestendigheid en verduurzaming van de bestaande voorraad en het maken en behouden van aantrekkelijke en leefbare steden en kernen. De activiteiten die uit deze opgaven voortkomen, hebben grotendeels de afspraken uit de Woondeal met het rijk als basis. Ook zijn we als MRA-partners in 2019 gestart met het gesprek over betaalbare voorraad en hoe we gezamenlijk tot een goede optelsom komen. Dit gesprek zetten we in 2020 voort.

2. Aanjagen woningproductie en gebiedsontwikkeling korte termijn

De bouwproductie de komende jaren hoog houden om te voorkomen dat het woningtekort groter wordt i.p.v. kleiner, is een zeer urgente opgave. We hebben in het Actieprogramma Woningproductie 2018-2025 MRA afgesproken tot 2025 ruim 105.000 woningen te bouwen (15.000 per jaar), dit is ook afgesproken in de Woondeal met BZK. Dit vormt de basis voor de activiteiten in 2020. Steeds vaker zijn het complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, waar een integrale opgave ligt (betaalbaar, duurzaam, bereikbaar, etc) en dus een integrale aanpak nodig is. Vanuit het Kernteam Woningproductie stimuleren en monitoren we de productie en werken we aan het oplossen van knelpunten door de inzet van diverse maatregelen, zoals de flexibele schil. We richten ons daarbij op versnellingslocaties met een beperkt aantal knelpunten waar op de korte termijn forse woningproductie mogelijk is. Een aantal versnellingslocaties valt binnen de aangewezen sleutelgebieden. De samenwerking met het Rijk en met marktpartijen en corporaties is cruciaal voor het realiseren van de opgaven.

3. Afstemming integrale woningbouwopgave, met focus op Sleutelgebieden

De woningbouw is een complex vraagstuk, waarmee we diverse doelen tegelijkertijd willen realiseren. Tempo houden, betaalbaar bouwen, goed bereikbaar, nabij werk, duurzaam en circulair, rekening houden met klimaat, landschap etc. De stapeling van opgaven en wensen is een ingewikkelde puzzel, financieel maar ook ruimtelijk.

Bovendien zal de vraag naar woningen in deze regio de komende decennia blijven groeien. Samen met de opgave om het woningtekort in te lopen, komen we op een woningbouwopgave van circa 230.000 woningen tot 2040. De uitdaging is om met woningbouw op een goede manier in te spelen op de groeiende en veranderende woningvraag (zoals vergrijzing, maar ook internationale instroom) en tegelijkertijd rekening te houden met andere opgaven die ook ruimte vragen en van invloed zijn op waar en hoe je bouwt. Voortbouwend op de polycentrische metropoolgedachte zijn er in de MRA Sleutelgebieden bestuurlijk vastgesteld. Dit zijn samenhangende gebiedsontwikkelingen waar meerdere opgaven samen komen, zoals mobiliteit, klimaatadaptatie, economie en landschap. De sleutelgebieden zijn zo grootschalig en complex, dat een integrale aanpak tussen gemeenten, regio en rijk noodzakelijk is. In 2020 wordt gewerkt aan het uitwerken van de 'sleutels' en aan een goede implementatie van de Sleutelgebieden in de Verstedelijkingsstrategie en het programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB).

4. Gezamenlijke analyse en kennisdeling woningmarkt

Een belangrijke en solide basis voor alle drie de strategische opgaven in de regionale samenwerking is gezamenlijk inzicht, analyse en kennisdeling. Over het functioneren van de woningmarkt in de MRA en de deelregio's daarbinnen, de verhuisbewegingen, de productie van de afgelopen en de komende jaren, en de plancapaciteit en plannen voor de langere termijn. Door delen van de kennis en versterken van het netwerk, willen we gemeenten met de binnen de MRA aanwezige kennis en kunde krachtiger maken. We bouwen voort op de samenwerking en met elkaar opgebouwde kennis van de afgelopen jaren, en maken in 2020 een verbeterslag in beeld en kaartmateriaal.

5. Samenwerking intern en extern

Daarnaast is ook voor alle opgaven goede samenwerking met elkaar als MRA partijen en met woningcorporaties, marktpartijen, het rijk, en overige organisaties, essentieel om onze doelen te bereiken en ons jaarprogramma uit te voeren. De samenwerking zit door de inhoudelijke opgaven en activiteiten heen.

Samenwerken binnen de regio doen we door elkaars kennis en ervaring te gebruiken, door informatie te delen, door elkaar te inspireren en te motiveren, en door met elkaar aan de slag te gaan. Dat betekent ook dat er voldoende inzet moet zijn vanuit alle deelregio's om dit voor elkaar te krijgen. Goede samenwerking met en inzet van het rijk is onder andere nodig rondom wet- en regelgeving, financiering van de grote woningbouw- en bereikbaarheidsopgaven en vergroting van de investeringscapaciteit van corporaties. In 2018 zijn diverse bestuurlijke overleggen geweest waar hierover eerste afspraken zijn gemaakt. In 2019 is de Woondeal tussen de MRA en het rijk gesloten, waarmee een basis is gelegd voor een meer structurele samenwerking tussen rijk en MRA.

De in onze regio werkzame marktpartijen en corporaties zijn onmisbaar om te werken aan de grote opgaven op het gebied van wonen zoals beschreven in dit jaarprogramma. Naast de samenwerking in gebieden, willen we het overleg op MRA niveau ook verbeteren.

Organisatie bestuurlijk en ambtelijk

Het programma Wonen in de MRA wordt gecoördineerd en deels uitgevoerd door het **programma-team**. De programmamanager (Ivo Hamelynck) en de programma adviseur/-secretaris (Lisan Wilkens) zijn het eerste aanspreekpunt voor alle betrokken partijen en verantwoordelijk voor de uitvoering en coördinatie van de acties die direct onder het programma vallen en voor de afstemming en samenhang tussen de verschillende programma's en overige MRA acties. Binnen het programma-team zijn er verantwoordelijke teams/trekkers voor de verschillende opgaven en acties. Dit moet deels nog worden ingevuld. Lex Brans is projectleider Versnelling woningproductie, Maaïke Stoop is projectleider Sleutelgebieden, Muk van Ravels projectleider Woondeal en Lisan Wilkens projectleider analyse en kennisdeling.

De bestuurlijke samenwerking op gebied van Bouwen en Wonen vindt plaats via het **Portefeuillehoudersoverleg (PHO) Bouwen en Wonen MRA**. Per deelregio zitten er 1 of 2 portefeuillehouders in, plus provinciale vertegenwoordiging. In de meeste deelregio's is ook een deelregionaal bestuurlijk overleg. Het PHO bepaalt de agenda van de samenwerking op wonen, neemt besluiten indien nodig, is bestuurlijk verantwoordelijk voor de totstandkoming en uitvoering van het jaarprogramma en is de bestuurlijke lijn met het Platform Ruimte.

In het **Ambtelijk Overleg (AO) Bouwen en Wonen MRA** zitten vertegenwoordigers bouwen en wonen vanuit alle deelregio's. In het ambtelijk overleg wordt het PHO Bouwen en Wonen voorbereid, wordt gedeeld wat er in ieders regio speelt op gebied van bouwen en wonen en worden relevante bouwen en acties MRA-breed besproken en afgestemd.

Er is ook een **Directeurenoverleg (DO) Versnellingsopgave woningproductie MRA**, waar de grotere bouwgemeenten aan deelnemen. Dit is ingericht op versnelling van de bouwproductie. Het vormt geen algemeen voorportaal voor het PHO.

Budget

Het totale MRA budget voor 2020 voor Platform Ruimte is €1,2 miljoen. Hiervan is **een budget van €490.000 beschikbaar gesteld voor het programma Wonen**. Dit is het bedrag voor wonen (€400.000) plus het bedrag van voorheen actie 1.1. (€90.000).

Programma Wonen: (Actie 1.1 en programma Bouwen/Wonen ineen)	a) Betaalbaarheid en functioneren woningmarkt en toekomstbestendig b) Integrale woningbouwopgave (middel)lange termijn c) Gezamenlijke analyse en kennisdeling d) Samenwerking intern en extern	a) €60.000 b) €60.000 c) €250.000 d) €60.000
Programma Wonen: actie 1.11	Tempo en kwaliteit Woningproductie korte termijn (tot 2025)	€60.000
	Totaal	€490.000

Bijlage: Activiteiten Programma Wonen in de MRA 2020

1	Divers en betaalbaar aanbod in leefbare, aantrekkelijke steden en kernen	Planning	Budget	Inzet
a	Bestuurlijke afspraken over sociale en middenhuur en betaalbare koop (voortzetting bestuurlijke gesprekken over betaalbare voorraad, woningtekorten en evenwichtigere verdeling sociale huur)	Q1 en Q2		programma-team + werkgroep
b	Organiseren kennissessies over actuele woningmarkt vraagstukken, waaronder doorstromingsmaatregelen, woningdelen, financieringsvormen, etc.	2x per jaar		programma-team + div gemeenten
c	Woondealafpraak: Met corporaties en BZK oplossingsrichtingen uitwerken met als doel voldoende investeringscapaciteit corporaties.	Q1 en Q2		Zie memo Woondeal
d	Woondealafpraak: zorgen dat het Rijk toezegging instrumentarium betaalbaar aanbod nakomt. (voldoende benutting beschikbaar instrumentarium? + aanvullend instrumentarium Rijk?)			Zie memo Woondeal
e	Woondealafpraak: met BZK integrale aanpak sociaal-fysieke wijkvernieuwing opstarten in enkele wijken (oa in Zaanstad en Lelystad)			Zie memo Woondeal
f	Woondealafpraak: verduurzaming bestaande woningvoorraad; Gezamenlijk onderzoek en plan van aanpak met BZK naar stapeling kosten particuliere eigenaren plus selectie aardgasvrije wijken	Q1		Zie memo Woondeal
g	Actualiseren digitale instrumentenkoffer betaalbaarheid	2x per jaar		Regio A-M
h	Actualiseren en uitvoeren Plan van aanpak Starters in de MRA: zorgen dat meer starters/jongeren dan nu kunnen starten in een betaalbare woning in de MRA.	Hele jaar		Amsterdam
i	Uitwerking vraagstuk huisvesting internationals en arbeidsmigranten, in samenwerking met INAmsterdam	Q1 en Q2		INAmsterdam
		Totaal	€60.000	

2	Aanjagen woningproductie en gebiedsontwikkeling korte termijn	Planning	Budget	Inzet
a	Monitoren, analyseren, adviseren en rapporteren t.b.v. managen voortgang versnelling MRA	2x per jaar		Kernteam
b	Organiseren en faciliteren inzet flexibele schil	Hele jaar		Kernteam
c	Organiseren en faciliteren implementatie planningsysteem.	Hele jaar		Kernteam
d	Organiseren ateliers versnelling, adviseren gebiedsontwikkeling, transformatie en versnelling met ASRE en Expertteam BZK, KCG (Kennis Centrum Gebiedsontwikkeling) e.a.	Hele jaar		Kernteam

e	Uitwerken MRA coördinatie faciliteren inzet knelpuntenbudget Provincie Noord-Holland en rijksbudgetten transformatiefaciliteit en 'Woningbouwimpuls'.	Q1		Kernteam/ provincie NH
f	Woondeal afspraak: Flexwonen tenminste 3.000 woningen	Hele jaar		Zie memo Woondeal
g	Woondealafspraken: met corporaties en marktpartijen een productie realiseren van gemiddeld 1/3 sociale huur van de totale bouwproductie (5.000 sociale huurwoningen/ jaar)	Hele jaar		Kernteam/ programmteam
Totaal			€60.000	

3	Afstemming integrale woonopgave met focus op Sleutelgebieden	Planning	Budget	Inzet
a	Maken en uitdragen van een integraal verhaal over de woningbouwopgave (korte en lange termijn) en de (gevolgen van de) polycentrische verstedelijking van de MRA als uitgangspunt voor gebiedsontwikkeling.	Q1	€5.000	programma-team MRA, H'meer, Zaanstad
b	Agenderen en uitwerken MRA sleutelgebieden : -Opstellen van een uitvoeringsagenda Sleutelgebieden samen met betrokken partijen (gemeenten, deelregio's, provincies, vervoerregio, rijk) -In gesprek blijven met betrokken gemeenten, woningbouwcorporaties, marktpartijen over de grote opgaven en ontwikkelingen (o.a. de stapeling van eisen, mobiliteit, verduurzaming) met focus op de sleutelgebieden -Integreren van versnellingslocaties in de sleutelgebieden	Q1/Q2	€25.000	programma-team MRA (voormalig team 1.1)
c	Uitwerken kwalitatieve woningbouwprogramma's o.a. via (een) kaart(en) met type woonmilieus en segmenten (vraag en aanbod) per kern/deelregio	Q1/Q2	€20.000	programma-team MRA
d	Adviseren en ondersteunen Regionaal Programma Cirkelstad om energieneutraal, circulair en klimaatadaptief bouwen en renoveren haalbaar te maken.	Hele jaar	€10.000	programma-team MRA
Totaal			€60.000	

4	Gezamenlijke analyse en kennisdeling woningmarkt	Planning	Budget	Inzet
a	Analyseren en monitoren van de betaalbaarheid van de woningmarkt in de MRA.		€10.000	Woondeal-werkgroep betaalbaarheid
b	Aansturing tweejaarlijks WiMRA onderzoek, incl analyses obv WiMRA zoals woningbehoefte, doorstroming	Q1	€180.000 ¹ + €10.000	Werkgroep WiMRA

¹ NB De kosten voor het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2020 zijn verdeeld over het programmabudget 2019 (€180.000) en 2020 (€180.000). Hierbij is al rekening gehouden met een bijdrage van de woningcorporaties (AFWC) van circa €40.000 euro.

c	Aansturing Monitor Plan capaciteit i.s.m. provincie N-H	Q1 en Q2	€30.000	Programma- team+Prov NH
d	Aansturing Monitor productie (gerealiseerde woningen naar kenmerk)	Q1		Kernteam versnelling, A'dam, Prov NH, P'rend, H'lem
e	Versterken netwerk en kennisuitwisseling op gebied van bouwen en wonen binnen de MRA, o.a. via platforms als Nulzo en Bouw Woon Leef.		€27.000 €30.000	Programma- mateam, regio A-M
		Totaal	€290.000	

5	Samenwerking intern en extern	Planning	Budget	Inzet
a	Coördinatie voortgang Woondeal / Samenwerkingsagenda woningmarkt MRA-BZK -Tussentijds ambtelijk overleg met BZK/ interne afstemming MRA -Voorbereiding met bestuurlijke overlegtafel Woondeal met BZK (2 x per jaar) -Afstemming met BO MIRT inzake bereikbaarheidsknelpunten, Verstedelijkingsstrategie	Hele jaar		Zie memo Woondeal
b	Samenwerking en overleg met marktpartijen over opgaven woningmarkt			Programma- team, A'dam
c	Samenwerking en overleg corporaties: -Voorbereiding en faciliteren regionale agenda Stuurgroep	4x per jaar		A'dam, H'lem, Zaanstad
d	Coördinatie en voorbereiding AO en PHO Bouwen en Wonen	5x per jaar		Programma- team
e	Versterking samenwerking Wonen, bestuurlijk en ambtelijk (o.a. programmadag en bestuurlijke bijeenkomst)	Hele jaar		Programma- team
f	Adviseren aan en bijdragen aan relevante MRA programma's en acties uit de MRA Agenda, waaronder: - Verstedelijkingsstrategie - Programma Samen Bouwen Aan Bereikbaarheid (SBAB) - Programma klimaatadaptatie	Hele jaar		Programma- team
		Totaal	€20.000	