

Woonakkoord 2021-2025



Gemeente Amsterdam – Provincie Noord-Holland

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Grote opgaven: schaarste, betaalbaarheid, kwaliteit
- 3 Woningtekort en bouwprogramma Amsterdam
- 4 Kwalitatief programma Amsterdam als onderdeel van de MRA
- 5 Afspraken en acties Woonakkoord Amsterdam – Provincie Noord-Holland
 - 5.1 Regionale afspraken: woningbouwprogramma en regionale afstemming
 - 5.2 Verdeling van sociale huurwoningen in Amsterdam en de omliggende gemeenten
 - 5.3 Flexwoningen
 - 5.4 Bouwprogramma's in landelijk gebied
 - 5.5 Maatwerk Sloterdijken-West
 - 5.6 Duurzame woningen, duurzaam bouwen en circulaire economie
 - 5.7 Gezonde leefomgeving
 - 5.7.1 Groen in en om de stad
 - 5.7.2 Geluidoverlast rondom woonwijken
 - 5.7.3 Beweegvriendelijke stad (gezonde mobiliteit)

Bronnen

1 Inleiding

Dit woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet voor het woonbeleid van Amsterdam en de provincie Noord Holland. Het woonakkoord is de opvolger van het Regionale actieprogramma Wonen (RAP) en onderdeel van de "regionale afspraken" als bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020. In de omgevingsverordening en –regeling is bepaald dat de regionale woonakkoorden de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid bevatten en in overeenstemming zijn met het provinciaal woonbeleid. In de Omgevingsverordening is tevens bepaald dat een plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderdeel is van "regionale afspraken", ofwel de door de regio zelf vastgestelde woningbouwprogrammering en dit gezamenlijke woonakkoord. De gemeente Amsterdam heeft in het kader van deze regels de status van zelfstandige 'regio'.

In dit woonakkoord van Amsterdam met de provincie wordt daarnaast ook de blijvende en vernieuwde samenwerking met Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen en de intensieve samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam voor het woningbouwprogramma een plaats gegeven. Omdat het regionale woonbeleid in MRA-verband belangrijk is voor het realiseren van de wonen doelstellingen van Amsterdam én de provincie, zijn voor de samenwerking tussen provincie en Amsterdam relevante afspraken uit de MRA agenda ter herbevestiging in dit woonakkoord opgenomen. Datzelfde geldt voor de woondeal van de MRA met het Rijk, waar de provincie ook partner in is.

De doelen van de provincie en de gemeente Amsterdam komen overeen. Prioriteit ligt bij het vergroten van de woningvoorraad (bouwen), gezien de grote vraagdruk op de woningmarkt, op het behouden en creëren van betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en op het versterken van de kwaliteit van het wonen in zowel nieuwbouw als bestaande woningvoorraad. De Amsterdamse woonagenda draagt dan ook in de ondertitel de woorden voldoende, betaalbaar en goed¹. In lijn met het beleid van de provincie realiseert Amsterdam de groei van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen binnen de huidige grenzen van de stad. Bij deze verdichtingsopgave wordt gestuurd op het juiste programma op de juiste plek in de stad. Er wordt stevig verdicht op goed bereikbare plekken. Hoge dichtheden en concentraties van werken en voorzieningen komen rond openbaarvervoerknopen.

Provincie en gemeente Amsterdam treffen elkaar ook in de uitvoering van het Rijksbeleid inzake huisvesting van status-/vergunninghouders en werken samen aan huisvesting van spoedzoekers, buitenlandse werknemers en woonwagenbewoners.

Op MRA-niveau wordt door de provincie, de gemeente Amsterdam en het Rijk samengewerkt aan een langere termijn verstedelijkingsstrategie. Hierin wordt de woningbouwopgave in samenhang gebracht met onder andere de ontwikkelingen rond de energietransitie, het landschap, werkgelegenheid en bereikbaarheid. Daarin en daarnaast is bereikbaarheid van huidige en aanvullende woonlocaties een belangrijk onderwerp in MRA-verband. Op dit punt wordt middels het Rijk-regio programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB) intensief samengewerkt tussen het Rijk en de MRA, opdat (potentiële) woonlocaties tijdig goed ontsloten zijn. Het niet tijdig of onvoldoende beschikbaar hebben van middelen voor de bereikbaarheidsopgave is van directe invloed op de haalbaarheid van de woningbouwproductie.

Van veel ambities is het, omdat ze onderdeel zijn van andere afspraken waar provincie en gemeente Amsterdam samen in optrekken, niet nodig om ze in dit document als

¹ Gemeente Amsterdam, Woonagenda 2025. Voldoende, betaalbare en goede woningen.

akkoordonderwerpen op te nemen. We zullen verwijzen naar bestaande, lopende programma's waar de provincie bij betrokken is. Een belangrijk deel van de Amsterdamse ambities staat ook verwoord (en wordt daarmee bevestigd) in de concept Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Bijvoorbeeld waar het gaat om de gezonde en leefbare stad. Het belang van deze thema's wordt uitgedrukt met de term 'complete stad'.

Het vervolg van dit akkoord bevat eerst een overzicht en herbevestiging van beleid en acties waar provincie en Amsterdam, al dan niet via de MRA, al gezamenlijk aan werken. Daarna volgt een overzicht van acties die in de samenwerking tussen de provincie Noord-Holland en gemeente Amsterdam via dit woonakkoord worden bekrachtigd.

2 Grote opgaven: schaarste, betaalbaarheid, kwaliteit

Amsterdam is binnen de Provincie Noord-Holland de stad met de meeste arbeidsplaatsen, de meeste woningen en natuurlijk de hoofdstad van Nederland. De aantrekkingskracht van Amsterdam is groot. Het aantal bedrijfsvestigingen en arbeidsplaatsen maakte een sterke ontwikkeling door en ook de bevolking groeide het afgelopen decennium met meer dan honderd duizend mensen. De schaarste wordt gevoeld in alle sectoren en segmenten van de woningmarkt². De sociale huursector kent lange wachttijden om in aanmerking te komen voor een eerste of een volgende woning, het middensegment staat onder druk omdat woningen weggetrokken worden naar het dure segment. De koopmarkt kent een ongekeerde prijsstijging naar gemiddeld meer dan een half miljoen euro per woning en gemiddelde vierkante meterprijzen van boven de € 6.000. Amsterdam realiseert jaarlijks hoge woningbouwcijfers om de schaarste op de woningmarkt tegen te gaan, maar het woningtekort is voor de komende decennia een constante. Veel bouwen is al jaren het devies van Amsterdam. Tegelijkertijd is Amsterdam een historische stad, waar in de oudere delen een sterke kwaliteitsimpuls nodig is om aan de huidige eisen te kunnen voldoen (duurzaamheid, toegankelijkheid, gezonde leefomgeving). Amsterdam werkt daarom in ruim dertig aangewezen 'ontwikkelbuurten' aan het verbeteren van zowel de fysieke, als de sociale woonkwaliteit en er wordt onder andere samen met de Rijksoverheid een aanpak ontwikkeld om de leefbaarheid en veiligheid van de stadsdelen Nieuw-West en Zuidoost te verbeteren.

Amsterdam werkt al decennia constructief samen met omliggende gemeenten op het gebied van de verdeling van sociale huurwoningen, het woningbouwprogramma en de verkeersinfrastructuur. De werk- en woonregio strekt zich dan ook uit over een gebied met een radius van enkele tientallen kilometers rondom Amsterdam. Provinciehoofdstad Haarlem behoort ertoe, delen van de aanliggende provincie Flevoland en het is zelfs kunstmatig te noemen dat delen van de provincie Utrecht niet tot de Amsterdamse regio gerekend worden, zoals het aangrenzende Abcoude. Woningbouw is altijd een belangrijk onderwerp in de gesprekken met de provincie en ook in de MRA-samenwerking is het een van de belangrijkste onderwerpen.

Zo heeft de MRA-agenda 2020-2024 als opdracht 2: Bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit en gezonde leefomgeving van het geheel versterken. Daarbij is de volgende uitvoeringslijn geformuleerd en de volgende hoofdpunten.

Doel: *Afspraken voor voldoende en toekomstbestendig woningaanbod aansluitend op de woningbehoefte, in het bijzonder betaalbaar woningaanbod voor lage en middeninkomens met een evenwichtige spreiding over de regio. Uitvoering van de tussen het Rijk en regio gesloten Woondeal, welke inzet op verhogen van de woningbouwproductie, verbetering van het functioneren van de woningmarkt en leefbaarheid.*

² K. Dignum (2019)

- Zorgen voor concrete afspraken over spreiding van woningaantallen, -typen en -segmenten, waarbij zowel nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad in ogenschouw wordt genomen. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de Sleutelgebieden, grote gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan de kracht van de regio en de identiteit van de kernen daarbinnen.
- Regie voeren op en stimuleren en faciliteren van de woningbouwproductie, met oog voor tempo en kwaliteit, en zorgen voor productieafspraken per deelregio, in samenwerking met marktpartijen en corporaties.
- Samenwerken met het Rijk om, met behulp van diverse pilots, toe te werken naar een nieuw Rijksprogramma voor stedelijke vernieuwing.
- Monitoren van de woningmarkt en zorgen voor uitwisseling van kennis over de woningmarkt.

Amsterdam en provincie leveren beide een belangrijke bijdrage aan deze MRA-opgave.

3 Woningtekort en bouwprogramma Amsterdam

De schaarste op de woningmarkt van Amsterdam is groot. Jaarlijks worden er nieuwe bevolkingsprognoses gemaakt (Primos) en rekt ABF-Research de woningbehoefte en het woningtekort door. De regio Amsterdam wordt ook door het Rijk gezien als een 'spanningsregio' met een van de hoogste tekortpercentages³. Het 68.500 woningen grote tekort anno 2019 betekent voor de woningmarktregio Amsterdam een procentueel tekort van 6,0 %. Amsterdam neemt hiervan 37.000 voor zijn rekening. In Amsterdam is het tekort het hoogst van heel Nederland: 8,4%.⁴ Dat woningtekortcijfer hoeft niet helemaal tot nul teruggedrongen te worden, maar de percentages liggen ver boven de 2% die het Rijk als nationale ambitie stelt voor het jaar 2035⁵ en ver boven de 1,3% die ABF wenselijk vindt voor een gezonde woningmarkt (tekort landelijk onder de 100.000 brengen)⁶. De Provincie gaat uit van iets hogere percentages om een redelijk functionerende woningmarkt te bereiken. In de periode 2014-2019 heeft de nieuwbouw in de MRA alleen in de laatste jaren de huishoudengroei kunnen overtreffen, maar in de eerste jaren niet. Het gevolg hiervan is een oplopend tekort. Voortbordurend op de geplande nieuwbouw en de verwachtingen met betrekking tot de groei van het aantal huishoudens berekent de Provincie dat in de MRA ongeveer 35 duizend extra woningen nodig zijn en in Amsterdam ongeveer 20 duizend extra woningen om tot acceptabele tekortcijfers te komen.⁷

Amsterdam heeft volgens de provinciale berekening in de jaren 2020-2025 een woningbehoefte van 25.700. De plancapaciteit van Amsterdam is echter groot: 226.600. Hiervan is een groot deel in de verdere toekomst gepland, maar toch is momenteel al een aantal van 55.500 woningen als harde capaciteit aan te merken.⁸ Dat is zelfs voldoende voor de woningbehoefte tot aan 2030 (51.300). De Provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam realiseren zich dat het, met het oog op vertraging in de uitvoering, nodig is meer delen van de plancapaciteit 'hard' te maken om de woningbehoefte te kunnen inlossen en zeker te zijn van voldoende woningbouw. Gezien de

³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018a), *Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2018*.

⁴ Informatie Provincie Noord-Holland 'woningtekort en inhaalvraag Amsterdam', mei 2021.

⁵ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Aanbieding rapport opgaven en middelen corporatiesector in balans*, maart 2021.

⁶ Webbericht ABF 17 mei 2018, <https://www.abfresearch.nl/nieuws/1-miljoen-woningen>.

⁷ Informatie Provincie Noord-Holland 'woningtekort en inhaalvraag Amsterdam', mei 2021.

⁸ Bij deze cijfers verwijst de provincie Noord-Holland naar de monitor Plancapaciteit van Rigo. De cijfers zijn van 2020. Voor actualisatie van deze monitor heeft de gemeente Amsterdam voor 2021 de volgende cijfers aangeleverd: 231.100 netto plancapaciteit, waarvan 59.500 in voorbereiding en uitvoering (harde capaciteit).

hoeveelheid harde plancapaciteit en sturing van Amsterdam op start bouw geldt dit voor andere delen van de MRA (buiten Amsterdam).

Figuur 1 Woningtekort in Nederland en Amsterdam, 2019

| | 2019 | 2024 | 2029 | 2034 | 2039 | 2044 | 2049 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| woningmarktregio Amsterdam | 66.890 | 89.100 | 75.740 | 44.380 | 39.040 | 37.490 | 38.060 |
| Nederland | 300.480 | 415.330 | 350.940 | 200.020 | 160.900 | 137.690 | 131.470 |

Bron: <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort---overschot>

Figuur 2: Woningbehoefte 2020-2030 en plancapaciteit, Amsterdam en MRA

| | Woningbehoefte | Woningbehoefte | Plancapaciteit | |
|-----------|----------------|----------------|----------------|-----------|
| | 2020-2025 | 2020-2030 | Totaal | w.v. Hard |
| Amsterdam | 25.700 | 51.300 | 226.600 | 55.500 |
| MRA | 64.800 | 122.600 | 450.500 | 100.700 |

Bron: Provincie Noord-Holland, Monitor Woningbouw 2020. Productie, plancapaciteit en woningbehoefte

Amsterdam gaat uit van een woningbouwaantal van ongeveer 7.500 per jaar voor de periode tot aan 2025⁹. Voor de langere termijn (2050) wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad 5.000 per jaar. De Omgevingsvisie Amsterdam biedt ruimte aan minimaal dit aantal woningen en alle bijbehorende voorzieningen. Het is een groeitempo dat rekening houdt met het absorptievermogen van de stad, het aanleggen van de infrastructuur, energievoorziening, groen en openbare ruimte en dat ook organisatorisch en rekening houdend met crises langjarig haalbaar is.

4 Kwalitatief programma Amsterdam als onderdeel van MRA

Met een ambitieus bouwprogramma en de versterking van het middensegment levert Amsterdam dan ook zijn bijdrage aan opdracht 2 in de MRA-agenda 2020-2024.

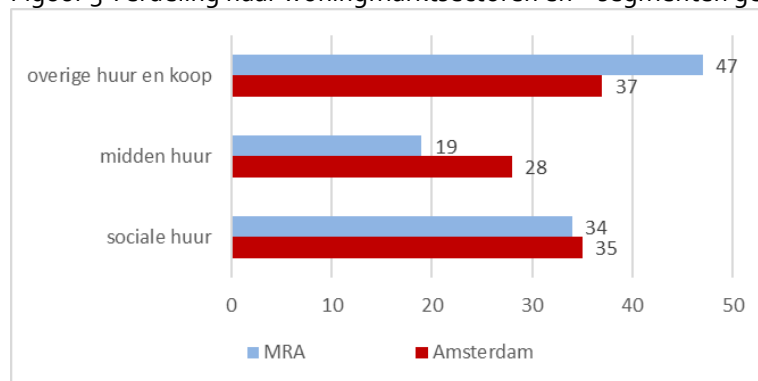
De behoefte aan extra woningen is groot in alle segmenten. Amsterdam kiest ervoor in het bouwprogramma een sterker accent te leggen op sociale huur en middensegment en minder op het dure segment. De overweging hierbij is dat het niet gereguleerde deel van de bestaande voorraad snel in prijs stijgt en naar het dure segment verschuift. Het bouwprogramma biedt tegenwicht aan deze marktrends. In het bouwprogramma voor de komende decennia is deze programmering te herkennen. Met dit accent op sociale huur en middensegment die Amsterdam sinds de Woonagenda van 2017 voorstaat, sluiten de ambities van Amsterdam en de Provincie op elkaar aan. Ook de Provincie ziet dat de betaalbaarheid van wonen onder druk staat en streeft naar een bouwprogramma dat betaalbaarheid ondersteunt en met stimulering van het middensegment de doorstroming bevordert. Samen hebben de MRA-partijen dit dan ook tot een van de kernpunten in de woondeal afspraken met het Rijk gemaakt.

Voorts zal het overgrote deel van de geplande Amsterdamse nieuwbouw uit gestapelde woningen bestaan. Amsterdam is nog altijd in staat om op eigen grondgebied bouwlocaties te vinden, ook voor de verdere toekomst, door een deel van het haventerrein om te zetten naar een gebied met menging van wonen en werken (Havenstad). Maar Amsterdam wil de gevonden ruimte efficiënt gebruiken. Woningzoekenden zullen daardoor buurten met overwegend eengezinswoningen alleen nog in de bestaande stad aantreffen. En natuurlijk buiten Amsterdam op vele andere locaties van de Metropoolregio Amsterdam. De afgesproken lijn in de MRA is om zoveel mogelijk van de nieuwbouwpoging te ontwikkelen in hogere dichtheden nabij bestaande

⁹ Gemeente Amsterdam, Woningbouwplan 2018-2025. Amsterdam november 2018.

vervoersknooppunten, om zo de schaarse vrije ruimte te behouden en zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor mobiliteitsinvesteringen. Amsterdam is immers al decennialang een belangrijke herkomstplaats van huishoudens die in andere MRA-gemeenten een volgende stap in de wooncarrière zetten. Vooral de grotere huishoudens, de gezinnen, kiezen vaak een vervolg van hun Amsterdamse leven ergens anders in de MRA. Dat betekent overigens niet dat het aantal Amsterdamse gezinnen achteruitgaat. Zoals bekend trekt Amsterdam veel jonge mensen (uit de overige MRA en uit de rest van Nederland) die na een kort aantal jaren een gezin vormen.

Figuur 3 Verdeling naar woningmarktsectoren en – segmenten geplande woningbouw 2020-2025.



Bron: Rigo, Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2020 Metropoolregio Amsterdam, 2020

Figuur 3 laat zien dat het Amsterdamse streven een sterk accent te zetten op sociale huur en middensegment voor de jaren 2020-2025 tot gevolg heeft dat vooral het middensegment sterker ondersteund wordt dan in de MRA als geheel. In het percentage te bouwen sociale huurwoningen ontlopen Amsterdam en MRA elkaar bijna niet. Het accent in Amsterdams bouwprogramma op het betaalbare segment en het middensegment is in lijn met de behoefteberekeningen die door Rigo gemaakt zijn op basis van de recentste demografische prognose en de recentste versies van het woningmarktonderzoek WiMRA. Weliswaar is in die berekening de behoefte aan middensegment geringer dan de 40% die Amsterdam zich voorneemt in het bouwprogramma, maar woonwensen die geuit worden in woningmarktonderzoeken leveren een flinke onderschatting op voor het middensegment¹⁰. Zowel de huishoudens die aangeven een goedkope huurwoning te ambiëren, terwijl zij hiervoor een te hoog inkomen hebben, als de huishoudens die een koopwoning in het duurdere segment zouden willen, maar hiervoor qua financiële kenmerken niet in aanmerking komen, moeten uitwijken naar het middensegment. In de praktijk worden er weinig koopwoningen meer gebouwd in de prijsklasse van het middensegment, daardoor bestaat dat middensegment overwegend uit huurwoningen. Een relatief sterk accent op het versterken van het middensegment is daarnaast belangrijk om de gewenste doorstroming vanuit het betaalbare segment en de doorstroming tussen huur en koop te stimuleren.¹¹ Daarnaast is binnen de MRA Amsterdam de regio met de grootste krapte in het middensegment.¹²

Ook in de behoefte aan eengezinswoningen en de verwachtingen met betrekking tot de beschikbaarheid van eengezinswoningen is er een discrepantie. In de berekeningen van de woningbehoefte wordt al aangegeven dat huishoudens in de MRA wat die wensen betreft water in de wijn moeten doen. Er worden veel minder eengezinswoningen gebouwd dan in de VINEX-periode en het beschikbaar komen van bestaande eengezinswoningen door het demografische

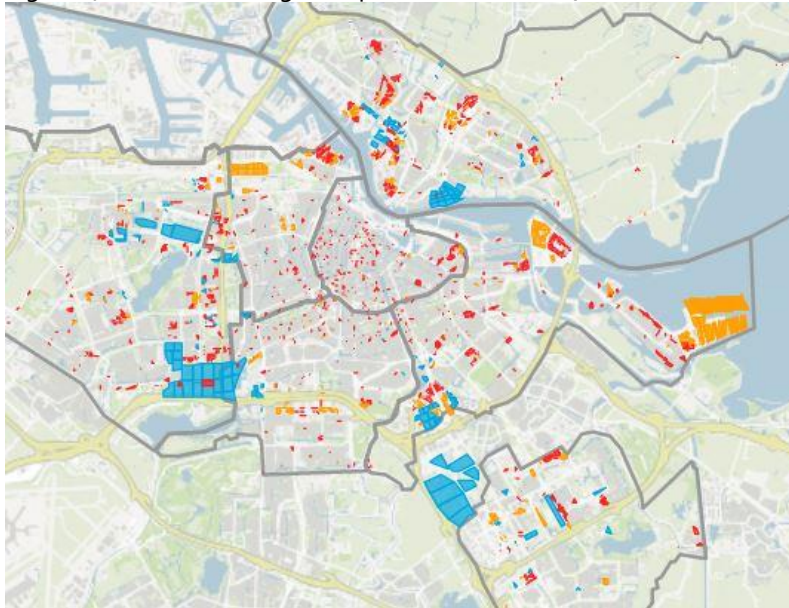
¹⁰ Buys, Van der Reijden en Hagen (2018), Buys en Van der Reijden (2021), Boelhouwer, Boumeester en Vlak (2019).

¹¹ Schilder en Conijn (2015).

¹² Buys en Van der Reijden (2021).

verloop laat nog een aantal jaren op zich wachten. De migratie van Amsterdamse huishoudens naar plekken binnen de MRA met meer eengezinswoningen is al decennialang gebruikelijk. Met het minder beschikbaar komen van eengezinswoningen binnen de MRA als geheel zetten deze migratielijnen zich momenteel voort tot buiten de MRA. Met het voornemen van de MRA, en ook de provincie, om zuinig te zijn met ruimte, zal vanuit het bouwprogramma de genoemde discrepantie in woonwensen en de mogelijkheden op de woningmarkt niet verdwijnen. De monitor plancapaciteit laat zien dat voor de periode tot aan 2025 81% van de geplande woningen in de MRA een appartement is: in Amsterdam ligt dit percentage nog aanzienlijk hoger.¹³

Figuur 4 Monitor Woningbouwplannen (1-1-2021), kaartbeeld



Bron: gemeente Amsterdam, maps-amsterdam. Rood: in aanbouw genomen sinds 2014, oranje: investeringsbesluit genomen, blauw: principebesluit genomen.
https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/?LANG=nl

Amsterdam toont op maps-amsterdam.nl de halfjaarlijks geactualiseerde monitor woningbouwplannen. Recent gerealiseerde bouw en de bouwplannen voor de nabije en de verdere toekomst worden op een interactieve kaart gepresenteerd (figuur 4) en voorzien en van een overzichtstabel. Op de kaart kan elk project worden aangeklikt waarmee de detailinformatie tevoorschijn komt.

Figuur 5 Monitor Woningbouwplannen (1-1-2021), verdeling naar marktsegmenten

| | 2021 t/m 2025 | 2026 t/m 2030 | vanaf '2031 | Totaal |
|--------------------------|---------------|---------------|-------------|---------|
| Sociale huur | 22.481 | 9.600 | 7.028 | 39.109 |
| Middeldure huur | 18.031 | 8.739 | 6.397 | 33.167 |
| Dure huur | 2.382 | 229 | 0 | 2.611 |
| Koop | 4.657 | 1.130 | 559 | 6.346 |
| Dure huur of Koop | 14.075 | 6.580 | 4.535 | 25.190 |
| Nader te bepalen | 287 | 100 | 500 | 887 |
| Totaal | 61.913 | 26.378 | 19.019 | 107.310 |

Bron: gemeente Amsterdam, maps-amsterdam https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/.

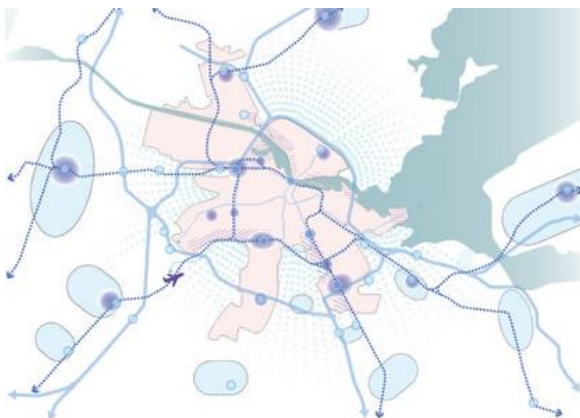
¹³ Bron: Rigo, Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2020 Metropoolregio Amsterdam, 2020.

Voor de lange termijn wordt geen onderscheid gegeven tussen koop en dure huur. Dat kan nog makkelijk veranderen. Voor de korte termijn wordt de intentie van de bouwer weergegeven, maar ook daar is nog een wijziging tussen beide segmenten mogelijk.

Figuur 5 is een samenvatting van deze informatie, en bevat een uitsplitsing naar woningmarktsegmenten. Amsterdam voert deze informatie over woningbouwplannen ook in de monitor plancapaciteit van de provincie en MRA in, zodat de plannen op regionaal, MRA en provinciaal niveau afgestemd kunnen worden. In figuur 5 is te zien dat het aantal woningen voor de periode 2021-2025 (het woonakkoord) nogal hoog is. Van de 61.913 is van 36.538 (59%) woningen het investeringsbesluit genomen. Dat is een realistischere prognose voor op te leveren woningen. Van de overige woningen is het principebesluit genomen (36%) of geldt de verkennende fase (5%). Het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen wordt in deze monitor niet bijgehouden. Vanwege de verdichtingsambitie worden eengezinswoningen amper meer gebouwd. Recent gebouwde eengezinswoningen in Zuidoost en Noord vallen nog onder oudere afspraken. Ook bij zelfbouw en bij coöperatieve bouw is stapeling de norm geworden. De bouw van eengezinswoningen vindt bij hoge uitzondering nog plaats aan de randen van de stad als het specifieke woonmilieu dit nodig maakt.

Om deze reden is de samenwerking op het gebied van bouwen binnen de MRA zo belangrijk. De MRA bestaat uit een geheel van elkaar aanvullende woonmilieus die voor veel huishoudens in de MRA voor een korte of langere periode van hun leven en wooncarrière voldoet aan de behoeften. Daarom zal de programmering en het stedenbouwkundig karakter van nieuwbouwtoevoegingen ook sterk lijken op het woonmilieu waaraan het wordt toegevoegd. Wel is het beseft ontstaan dat ook buiten Amsterdam zuinig omgaan met ruimte steeds meer noodzaak is en dat een goed werkende metropoolregio efficiëntie kan bereiken door verkeersinfrastructuur te intensiveren en op knooppunten de intensiteit van wonen en andere functies te verhogen om voor veel huishoudens in de metropool een zo kort mogelijke reistijd mogelijk te maken.

Figuur 6: Meerkernige ontwikkeling



Bron: Gemeente Amsterdam, Ontwerp Omgevingsvisie 2050, p 50.

Met de ontwikkeling van Nieuw-West, Zuidoost en Noord tot gebieden met een eigen stedelijke kwaliteit richt Amsterdam zich steviger op de rest van de regio. Concentraties van werken en publiekstreckende voorzieningen in Amsterdam krijgen vooral een plek rond belangrijke stations: Sloterdijk, Bijlmer-Arena, Zuid, Amstel en CS. Banen en voorzieningen zijn daarmee voor mensen vanuit de rest van de metropoolregio en Nederland uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer.¹⁴

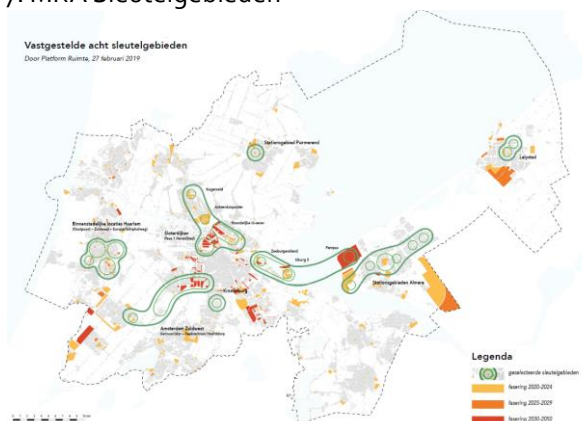
¹⁴ Gemeente Amsterdam, Ontwerp Omgevingsvisie 2050, pag 50.

De meerkernige ontwikkeling wordt in MRA verband vormgegeven door de programma's in de geselecteerde sleutelgebieden. De sleutelgebieden hebben een belangrijke functie in het verbinden van grote woningbouwvolumes in de MRA met een mobiliteitsprogramma dat de toekomstige bewoners goed verbonden houdt met de metropoolregio als geheel. Sommige van de ontwikkelingen in deze sleutelgebieden zijn al begonnen, maar aan de ruimtelijke integratie moet nog veel gebeuren. Sommige van de locaties zijn geschikt voor verdichte bouw van met name sociale huur en middensegmentwoningen en kunnen daarmee bijdragen aan de ongedeelde metropool. Amsterdam en provincie werken in MRA verband aan deze gezamenlijke opgave, onder andere via de aanpak Bereikbare Steden.

De versterking van de meerkernige metropool wordt in MRA verband vormgegeven door programma's in de geselecteerde sleutelgebieden. De sleutelgebieden hebben een belangrijke functie in het verbinden van grote woningbouwvolumes met andere opgaven waar de MRA voor staat. Zo wordt niet alleen bijgedragen aan woningbouwbehoefte, maar ook aan de versterking van de leefbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid. Sommige van de locaties zijn geschikt voor verdichte bouw van met name sociale huur en middensegmentwoningen en kunnen daarmee bijdragen aan de ongedeelde metropool.

Enkele ontwikkelingen in deze sleutelgebieden zijn al begonnen, maar aan de ruimtelijke integratie moet nog veel gebeuren. Amsterdam en provincie werken in MRA verband aan deze gezamenlijke opgave, onder andere via de aanpak Bereikbare Steden. Het principe van de aanpak Bereikbare Steden is om verstedelijking op korte termijn (tot 2030) zo veel mogelijk te realiseren binnen steden en kernen, dicht bij ov-knooppunten, en deze ontwikkeling te combineren met economische versterking.

Figuur 7: MRA Sleutelgebieden

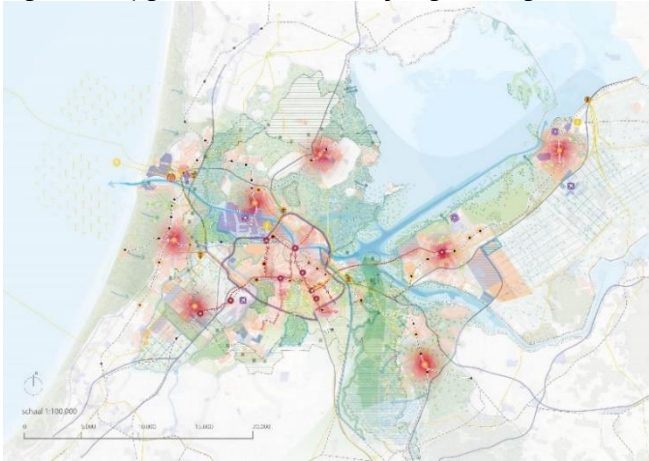


Bron: Sleutelgebieden MRA. Strategische notitie, november 2019.

De komende decennia richt de ontwikkeling van Amsterdam zich minder op het centrum en meer naar buiten. Veel van de Amsterdamse ontwikkelgebieden raken direct aan die van de buurgemeenten. Ontwikkelingen als de Achtersluispolder in Zaanstad en De Nieuwe Kern in Ouder-Amstel gaan naadloos over in Amsterdamse projectgebieden in Haven-Stad en Amstel-Stad/Bijlmer-West. Door goed af te stemmen kunnen die ontwikkelingen elkaar versterken. Dit afstemmen gebeurt onder andere via de Verstedelijkingsstrategie van MRA en het Rijk. Voor Haven-Stad geldt dat de provincie en de gemeente Amsterdam voor de ontwikkelingen van woningbouw rondom het Noordzeekanaalgebied overkort vasthouden aan de afspraken die het

Rijk, Provinciale Staten en de vijf betrokken gemeenteraden hebben gemaakt bij de vaststelling van de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 en welke de provincie en gemeente hebben opgenomen in hun respectievelijke Omgevingsvisies.

Figuur 8: Opgave MRA Verstedelijkingsstrategie



Bron: MRA

5 Afspraken en acties Woonakkoord Amsterdam – Provincie Noord-Holland

5.1 Regionale afspraken: woningbouwprogramma en regionale afstemming

In de Omgevingsverordening NH2020 is bepaald dat “een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.” Zoals bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening hebben “binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken” betrekking op zowel het regionaal afgestemde woningbouwprogramma, als het woonakkoord.

Deze woonakkoorden worden normaliter tussen een aantal gemeenten en de provincie gesloten. Omdat Amsterdam een zelfstandige bestuurlijke regio is, geldt in dit kader de stad als woonakkoord-regio en wordt dit akkoord tussen de stad en de provincie gesloten.

Het woningbouwprogramma van Amsterdam is dusdanig groot dat het van invloed is op de hele Metropoolregio Amsterdam (MRA) - en ook zelfs ver daarbuiten. Om die reden vindt de regionale afstemming van het woningbouwprogramma van Amsterdam niet plaats op het schaalniveau van de woonakkoord-regio, maar op het schaalniveau van de MRA.

Provincie en Amsterdam constateren in dit woonakkoord dat Amsterdam door

- de uitvoering van de hieronder beschreven werkwijze met betrekking tot regionale afstemming van het woningbouwprogramma en
- het sluiten van onderliggend woonakkoord

invulling geeft aan de regionale “schriftelijke afspraken” als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening. De provincie zal kijken naar de mogelijkheden om de bijzondere status van Amsterdam als regio ten aanzien van de regels van de Omgevingsverordening te verduidelijken.

Werkwijze regionale afstemming woningbouwprogramma

Voor het afstemmen van het Amsterdamse woningbouwprogramma met de rest van de MRA, maakt Amsterdam gebruik van de monitor plancapaciteit. Deze monitor wordt (jaarlijks) geüpdatet, vastgesteld en geëvalueerd via het regionale samenwerkingsverband MRA, waar ook de provincie Noord-Holland onderdeel van is.

Met behulp van de monitor plancapaciteit worden de plannen van Amsterdam vervolgens in een vroegtijdig stadium via het jaarprogramma Wonen in de MRA regionaal afgestemd. Amsterdam draagt met haar woningbouwprogramma bij aan de uitgangspunten van het jaarprogramma Wonen in de MRA:

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 (/Aanpak Bereikbare Steden).

In aanvulling op deze regionale afstemming op MRA-niveau, stemt Amsterdam (grote) gebiedsontwikkelingen met gemeentegrensoverschrijdend effect in een vroegtijdig stadium af met de buurgemeenten waarop deze ontwikkeling van directe invloed is.

5.2 Verdeling van sociale huurwoningen in Amsterdam en de omliggende gemeenten

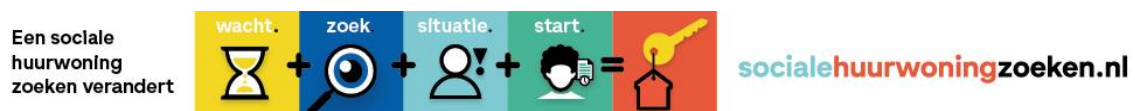
De gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland werken al lange tijd samen op het gebied van woonruimteverdeling. De verwachting is dat de bevolking in de regio de komende jaren blijft groeien, hiermee zal ook de vraag naar sociale huurwoningen blijven groeien. De wachttijd voor een starter is afgelopen drie jaar met 22% gestegen naar elf jaar. Vanwege deze grote schaarste willen de bestuurders in de drie regio's het systeem van woningtoewijzing aanpassen.

Om tot een voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling te komen is een uitgebreid participatietraject doorlopen, in het voorjaar van 2019. Dit participatietraject bestond onder andere uit een enquête die door inwoners van de betrokken gemeenten ingevuld kon worden. Daarnaast zijn er bewonersavonden georganiseerd en is gesproken met belangenbehartigers. In de zomer van 2020 heeft er een inspraakperiode plaatsgevonden, hierna is het voorstel nieuwe woonruimteverdeling op een aantal punten gewijzigd.

De resultaten van de participatie en het overleg tussen gemeenten en corporaties hebben geleid tot een voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling. Doel van het voorstel voor nieuwe woonruimteverdeling is dat bij toewijzing van sociale huurwoningen rekening wordt gehouden met wie de woning het hardste nodig heeft en meer kansen te bieden aan starters. Op dit moment worden woningen toegewezen op basis van urgentie, of op basis van wachttijd. Urgentie is er alleen voor huishoudens in levensontwrichtende situaties. Alle andere woningzoekenden moeten wachten tot ze aan de beurt zijn. Toch zijn er verschillende soorten woningvragen. De een wil een kwaliteitsstap maken, terwijl de andere dringend een woning nodig heeft, bijvoorbeeld na een relatiebreuk. Om tegemoet te komen aan de verschillende soorten woonvraag wordt de toewijzing veranderd. Urgentie blijft bestaan. Voor alle andere woningzoekenden gaat naast urgentie ook zoeken en situatie een rol spelen.

Inschrijfduur wordt vervangen door toewijzing op basis van een puntensysteem. Punten kunnen worden toegekend voor wachten (het oude inschrijfduur), zoeken en situatie. Deze punten bij elkaar opgeteld bepalen het totale puntenaantal. De woningzoekende met het hoogste aantal punten komt als eerste in aanmerking voor de woning. Het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling lost de schaarste niet op. Dat kan alleen door meer sociale huurwoningen te bouwen of door doorstroming naar het middensegment woningen te bevorderen, voor huishoudens die dat kunnen betalen.

Het beleidsvoorstel nieuwe woonruimteverdeling 'een sociale huurwoning zoeken verandert' is in het voorjaar van 2021 vastgesteld. Hierna gaan de 15 gemeenten uit de drie regio's dit in hun gemeentelijke huisvestingsverordening verwerken. Gelijktijdig zijn WoningNet en Woonmatch het nieuwe systeem voor de werkwijze aan het bouwen.



Om het nieuwe systeem in te richten is een aantal acties nodig:

- Communicatiecampagne in de drie regio's: informeren van alle inwoners van de regio over de nieuwe werkwijze bij woonruimteverdeling. Ook zijn er leermodules over de nieuwe werkwijze voor de betrokken organisaties.
- Bouw portal en vragenflow beoordeling situatiepunten: woningzoekenden kunnen straks 1 punt per maand tot een maximum van 12 situatiepunten opbouwen. Alleen woningzoekenden in de volgende drie omstandigheden komen in aanmerking voor situatiepunten: 1) relatiebreuk en kinderen, 2) inwonend en kinderen en 3) jongeren die problematisch thuis wonen. Woningzoekenden kunnen straks een aanvraag indienen voor toekenning van situatiepunten, bij een speciaal daartoe ingericht portaal. In dit portaal wordt de woningzoekenden via een vragenflow meegenomen in de voorwaarden waaraan hij/ zij moet voldoen en moeten de benodigde bewijsstukken worden geüpload.
- Opstarten nieuwe werkwijze beoordeling situatiepunten (2022/2023): bij de start van de nieuwe werkwijze moet ervaring opgedaan worden met de werkwijze bij beoordeling van de aanvragen voor situatiepunten. Omdat deze werkwijze nieuw is voor woningzoekenden worden in de eerste periode veel extra aanvragen verwacht. Dat

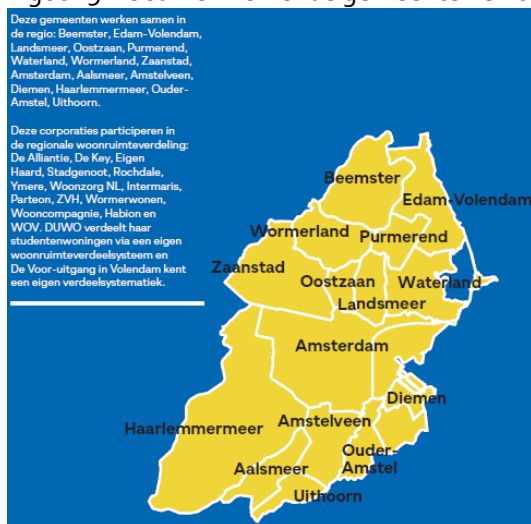
betekent dat er in de eerste twee jaar na de start van de nieuwe werkwijze (voorzien in 2022 en 2023) extra investeringen nodig zijn naast het reguliere werk dat te verwachten valt op basis van deze nieuwe werkwijze.

- Experiment startpunten: regionaal wordt via een experiment aan gemeenten de mogelijkheid geboden om een experiment te doen met het toekennen van startpunten. Startpunten zijn bedoeld voor jongeren die na afloop van hun jongerencontract geen nieuwe woonruimte kunnen vinden en aantoonbaar hard gezocht hebben, of kinderen hebben die jonger zijn dan vijf jaar. Er kunnen tien startpunten toegekend worden. De startpunten zijn alleen geldig in de gemeente van aanvraag. Gemeente Amsterdam neemt deel aan dit experiment. Het experiment wordt na twee jaar geëvalueerd.

Voor de uitvoering van deze acties gaat Amsterdam als één van de drie samenwerkende regio's een aanvraag indienen voor provinciale subsidie vanuit de woonakkoordenregeling, voor financiële ondersteuning bij de volgende posten:

- 1) communicatiecampagne
- 2) bouw van het portaal en de vragenflow waarmee situatiepunten aangevraagd kunnen worden
- 3) opstart van het nieuwe werkproces rond de beoordeling van situatievragen
- 4) evaluatie van het 'experiment startpunten'

Figuur 9 De samenwerkende gemeenten en corporaties



5.3 Flexwoningen

In de Woondeal heeft de MRA met het Rijk afgesproken om 3.000 flexwoningen te realiseren. Door de MRA is een onderzoek ingesteld met het doel om medio 2021 gedetailleerd inzicht te verkrijgen in de knelpunten bij het ontwikkelen van flexwoningen en bij het ontwikkelen van woningen voor doelgroepen met tijdelijke contracten. Uit het onderzoek moet duidelijk worden welke maatregelen of beslissingen bijdragen aan een hogere snelheid van de realisatie van flexwoningen op de specifieke locaties. Amsterdam en de provincie spreken af om, via de MRA-samenwerking, actief kennis en ervaringen met elkaar te delen en te zoeken naar voldoende capaciteit om flexwoningen te realiseren.

In Amsterdam heeft het projectteam Huisvesting Bijzondere Groepen (HBG) de opdracht om tijdelijke (flex)woningen voor studenten en statushouders te realiseren op lege kavels. Op deze manier wordt onder andere gewerkt aan het voldoen aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

De provincie en Amsterdam spreken af dat de door de provincie verkregen subsidie van het Rijk ook voor deze opgave wordt ingezet. Daarnaast wordt een mogelijke aanvullende bijdrage voor Amsterdam meegenomen in de lopende inventarisatie voor inzet van het provinciale knelpuntenbudget voor versnelling woningbouw. Over de inzet van het knelpuntenbudget wordt in 2021 een voorstel aan GS voorgelegd.

5.4 Bouwprogramma's in landelijk gebied

De groei van inwoners en arbeidsplaatsen realiseert Amsterdam binnen de huidige grenzen van de stad. Bij deze verdichtingsopgave wordt gestuurd op het juiste programma op de juiste plek in de stad. Er wordt stevig verdicht op goed bereikbare plekken. Hoge dichtheden en concentraties van werken en voorzieningen komen rond openbaarvervoerknopen.

Door binnen bestaande grenzen in de stad te bouwen kan het landschap vrij van bebouwing blijven en creëert Amsterdam draagvlak voor een duurzaam en gezond mobiliteitssysteem, met zo min mogelijk uitstoot en hinder. Amsterdam biedt met deze duurzame wijze van verstedelijking plaats aan ongeveer de helft van de woningbouwopgave in de regio.

In lijn met de Omgevingsverordening van de provincie, moeten bouwlocaties in landelijk gebied onderdeel zijn van een woonakkoord tussen provincie en regio, in dit geval Amsterdam. Aangezien voor de duur van dit woonakkoord (tot 2025) in het woningbouwprogramma in Amsterdam geen bouwlocaties (groter dan 11 woningen) in landelijk gebied zijn voorzien, bevat dit woonakkoord geen lijst van locaties in landelijk gebied.

In de Omgevingsverordening NH2020 is er voor het zuidelijk deel van de provincie een verbod op kleinschalige woningbouw (minder dan 12 woningen). Om verrommeling van het al sterk verstedelijkte gebied te voorkomen, wil de provincie dat kleine ontwikkelingen binnenstedelijk worden opgelost. Amsterdam pleit in haar zienswijze (d.d. 16 juni 2021) op de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 voor (het behoud van) ruimte in het Landelijk Gebied om in kleine woninguitbreidingen zoals een uitbouw of bijgebouw toe te staan, vanwege het belang van een leefbaar en vitaal Landelijk Gebied.

IJburg ligt weliswaar buiten het stedelijk weefsel van Amsterdam maar valt binnen de plangrenzen van het onherroepelijke bestemmingsplan IJburg fase 2.

5.5 Maatwerk Sloterdijken-West

Bij de vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 is afgesproken dat provincie en gemeente zoeken naar oplossingen voor de ontwikkeling en verdichting van Sloterdijken-West. De gesprekken verlopen constructief, maar hebben voornamelijk niet geleid tot een oplossing. De ontwikkeling van Sloterdijken-West is onder meer belangrijk als 'schuifruimte' voor bedrijven elders uit de stad die daarmee ruimte maken voor binnenstedelijke woningbouw.

5.6 Duurzame woningen, duurzaam bouwen en circulaire economie

Door Amsterdam en provincie wordt samengewerkt in het proces van de Regionale Energiestrategie en het zoeken naar geschikte gebieden voor duurzame energiebronnen (wind, zon en warmte zoals geothermie).

Met de Routekaart Amsterdam klimaatneutraal 2050 en de jaarlijkse Klimaatrapportage beoogt Amsterdam voor 2030 55% CO₂-reductie ten opzichte van 1990. De warmtevraag van woningen veroorzaakt een substantieel deel van de CO₂-uitstoot van de stad (circa 14%). In 2040 is de ambitie dat Amsterdam aardgasvrij is. Voor woningen vindt een verschuiving plaats van het gebruik van aardgas naar het gebruik van duurzame warmte en duurzaam opgewekte elektriciteit.

Nieuwbouwwoningen worden zo energieneutraal mogelijk gebouwd en aangesloten op lage-temperatuur warmte. Voor nieuwbouwwoningen is het niet meer toegestaan om op aardgas aan

te sluiten en met ingang van 1-1-2021 moeten nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de BENG-eisen in plaats van EPC-eisen. Met het vaststellen van de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 heeft de gemeenteraad aangegeven naar ambitieuzere eisen te willen dan de landelijke normering. De aangescherpte BENG-eisen voor nieuwbouwwoningen zijn in concept opgesteld en worden nu getoetst door monitoring van gerealiseerde bouw en gesprekken met de markt. Als de Omgevingswet in werking treedt, ontstaat er ruimte om lokaal maatwerkregels te stellen voor duurzaamheidsmaatregelen zoals deze aangescherpte BENG.

De wijkaanpak en het programma aardgasvrij leveren een flinke bijdrage: 300 kiloton minder CO₂. In 2030 moeten 260.000 woningequivalenten aardgasvrij zijn. De provincie heeft Amsterdam een subsidie verleend voor het uitvoeren van een verduurzamingsprogramma voor particuliere woningeigenaren. Hierbij kunnen particuliere woningeigenaren aankloppen bij het Regionaal Energieloket voor advies over verduurzaming van hun woning. Daarnaast mogen in dit programma ook andere activiteiten worden opgenomen die bijdragen aan het versnellen van de verduurzaming van particuliere woningen. Deze subsidie loopt eind 2021 af. De provincie heeft nog geen besluit genomen over een eventueel vervolg op dit programma en informeert Amsterdam (en andere gemeenten) zodra hier duidelijkheid over is. Daarnaast faciliteert de provincie via het Servicepunt Duurzame Energie kennisontwikkeling van en kennisuitwisseling tussen gemeenten over diverse onderwerpen die een relatie hebben met de warmtetransitie in de gebouwde omgeving. Ook de gemeente Amsterdam mag een beroep doen op de expertise van het Servicepunt Duurzame Energie en kan haar ervaringen via het Servicepunt Duurzame Energie met andere (Noord-Hollandse) gemeenten delen.

Iedere gemeente van Noord-Holland stelt een eigen transitievisie warmte (TVW) op. Die van Amsterdam is in 2020 vastgesteld. Deze TVW wordt verder uitgewerkt in buurtuitvoeringsplannen die vervolgens worden vastgelegd in omgevingsplannen. De doelstellingen van de TVW zijn:

- Alle nieuwbouw in Amsterdam aardgasvrij. Tot op heden ligt de nadruk op gebieden met grootschalige nieuwbouw of transformatie. In de nabije toekomst zal ook sloop/nieuwbouw van een individueel gebouw aardgasvrij moeten worden gerealiseerd, ook als de wijk zelf nog met aardgas wordt gevoed.
- Alle bestaande bouw gaat planmatig de stap naar aardgasvrij maken, in het ritme van de TVW en met de preferente techniek voor de betreffende buurt.
- De energie-infrastructuur zal in alle straten worden vernieuwd. De ruimtelijke inpassing hiervan, gecombineerd met de andere opgaven die ruimte vragen, vormt een grote uitdaging.

Voor een succesvolle energietransitie waarbij ook de kwaliteit en betaalbaarheid van wonen uitgangspunt is, is het belangrijk dat de benodigde investeringen door iedereen gedragen kunnen worden. Aandachtspunt is appartamenteigenaren in VvE's die geen hogere woonlasten kunnen dragen en bij eventuele hogere lasten gedwongen zijn tegen renovatie te stemmen of zelfs hun woning te verkopen. Daarom is bijvoorbeeld een onderzoek naar subsidies voor zogenaamde 'achterblijvers' interessant. Ook van woningeigenaren in grondgebonden woningen komen signalen dat zij hogere woonlasten niet kunnen dragen. Ook hier is een lening geen optie, en moet er dus op zoek gegaan worden naar een andere vorm van financiering.

Stikstof

Daar waar stikstof speelt bij de woningbouw zet de regio in op het verminderen van de stikstofuitstoot in de bouw- en gebruiksfase. Hierbij worden koppelingen gezocht met bijvoorbeeld de verduurzaming van de gebouwde omgeving, verduurzaming van de mobiliteit en natuurontwikkeling. De Handreiking stikstofvrij bouwen van de provincie is hiervoor een instrument. Amsterdam en de provincie hebben in MRA verband de intentie uitgesproken om vanaf 2025 ca. 20% van alle nieuwbouwwoningen in hout te gaan bouwen om o.a. de uitstoot van stikstof te verminderen.

De provincie ondersteunt bij de stikstofaanpak van de woningbouw met kennis en middelen, waaronder de flexibele schil en middelen voor onrendabele top, en met de gebiedstafels van de gebiedsgerichte aanpak stikstof.

De provincie geeft, bij het beschikbaar komen van stikstofruimte prioriteit aan de uitgifte ten behoeve van de woningbouw door het oprichten van een aparte stikstofbank voor de woningbouw.

Gezamenlijk lobbyen partijen richting het Rijk voor het nemen van de noodzakelijke landelijke maatregelen om de stikstofdepositie omlaag te brengen opdat er voor de langere termijn stikstofruimte komt voor onder andere de woningbouw. Zo werken de provincie en de gemeente - samen met onder meer het Rijk - in het kader van het (landelijke) Schone Lucht Akkoord aan het verschonen van mobiele werktuigen. Dit is uiterst relevant in verband met de (met name grotere) (woning)bouwprojecten en de problematiek van stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden.

Circulaire economie

Specifiek met betrekking tot circulaire woningbouw en gebiedsontwikkeling zetten we in op een gebouwde omgeving welke is ontworpen, ontwikkeld en gebouwd zonder uitputting van hulpbronnen, milieuvervuiling en achteruitgang van ecosystemen die de draagkracht van onze planeet overschrijdt. We zorgen ervoor dat circulair bouwen op economisch verantwoorde wijze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van mens en dier, aan het creëren van goede banen, en dat het de afhankelijkheid van schaarse materialen minimaliseert.

Er wordt daarom in toenemende mate gestuurd op een vermindering van de impact van gebruikte materialen in de gebouwde omgeving. Middels circulaire ontwerp- en beheerprincipes en nieuwe samenwerkingsverbanden worden stappen gezet richting een duurzamere en circulaire bouweconomie. Waar mogelijk worden leegstaande gebouwen (tijdelijk) geschikt gemaakt voor woningen of worden bestaande gebouwen intensiever bewoond of de levensduur van delen zoals de fundering en het casco van dat gebouw verlengd. Ook optoppen van bestaande woongebouwen met lichte (houten) constructies draagt bij. Verder stuurt Amsterdam in toenemende mate op circulaire gronduitgiften en wordt ingezet op het inzichtelijk maken van de schaduwkosten van materialen en het inzichtelijk krijgen van alle gebruikte materialen via een materialenpaspoort. In samenwerking met partners kiest Amsterdam per project wat haalbare doelen en middelen zijn. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat maatregelen reëel en haalbaar moeten zijn voor de marktpartijen en er samen op weg gegaan wordt naar een volledig circulaire bouwsector.

Met de strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 zet Amsterdam concrete stappen richting een circulaire economie. Dit doet Amsterdam in samenwerking met veel partijen in de stad en de metropoolregio. Hierbij geeft Amsterdam uitvoering aan de door het Rijk geformuleerde doelstellingen:

- In 2030 gebruikt Amsterdam 50% minder nieuwe grondstoffen
- In 2050 is de stad 100% circulair.

Samen met haar partners heeft Amsterdam drie waardeketens geselecteerd waar de gemeente een positieve invloed op kan uitoefenen. Daarnaast bestaat er een branchegerichte aanpak voor maatschappelijke instellingen en het bedrijfsleven, en voor haven en industrie. Een aantal van deze organisaties werkt al aan de circulaire transitie. Voor belangrijke stappen richting de landelijke doelstellingen heeft de gemeentelijke organisatie zichzelf tussentijdse doelen opgelegd. De belangrijkste zijn:

- In 2022 is 10% van de gemeentelijke inkoop circulair, en ten minste 50% in 2025.
- Vanaf 2022 zijn alle nieuwe ontwerpen voor gebiedsontwikkelingen (inclusief transformatie) en openbare ruimte gebaseerd op circulaire criteria.
- In 2023 zijn alle uitvragen in de gebouwde omgeving vanuit de gemeente circulair.

5.7 Gezonde leefomgeving

De provincie Noord-Holland heeft vorig jaar het programma Gezonde Leefomgeving vastgesteld. Een gezonde leefomgeving is een woon-werkomgeving die als prettig wordt ervaren, waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's, waar de druk op de gezondheid minimaal is én die uitnodigt tot gezond gedrag.

De provincie zet zich in op een omgeving met goede basiskwaliteit van het milieu (lucht, geluid, geur, bodem en waterkwaliteit) en aanwezigheid en toegang tot natuur, biodiversiteit en gezonde mobiliteit. Door gezondheid en gezonde leefomgeving als belang mee te wegen in de woningbouwopgave en in de uitwerking daarvan, kan de gezonde leefomgeving ook worden gewaarborgd. Dit kan door gezondheid mee te nemen in de locatiekeuze van nieuwe woningen, de inrichting van de wijken, de manier van bouwen en de positie van woningen ten opzichte van eventuele hinderbronnen. Het stimuleren van gezondheid door de leefomgeving zo in te richten dat het aanzet tot gezond gedrag en (meer) bewegen.

In de uitwerking van de woningbouwopgave kan de koppeling worden gemaakt tussen de gezonde fysieke leefomgeving met opgaven in de sociale leefomgeving, biodiversiteit en klimaatadaptieve opgaven als hittestress.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie NH2050 uitgesproken te streven naar het behalen van de WHO-normen in 2050, voor de hele provincie. De provincie heeft in januari 2020 het Schone lucht Akkoord (SLA) ondertekend net als de gemeente Amsterdam. Daarbij streeft de provincie actief naar het behalen van WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit per 2030 voor de stoffen fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide. De provincie beseft dat dit consequenties heeft voor de mogelijkheden voor woningbouwopgave en daarom is het belangrijk om in te zetten op het vinden van innovatieve oplossingen hiervoor. Het is daarom belangrijk om in de uitwerking van de woningbouwopgave de gezonde leefomgeving en het streven naar WHO-normen vorm te geven.

In lijn met het streven naar een gezonde leefomgeving maken Amsterdam en de provincie Noord-Holland de volgende afspraken:

5.7.1 Groen in en om de stad

Amsterdam wil een groene stad zijn, zo is in de 21 december 2020 door de gemeenteraad Amsterdam vastgestelde Groenvisie te lezen. Niet alleen voor de huidige generatie, maar zeker ook voor de generaties na ons. Amsterdam gaat de stad de komende jaren rigoureuus vergroenen. Immers, alleen met voldoende groen blijft de stad een leefbare stad. Ook draagt groen bij aan klimaatadaptatie, gezondheid van mensen en het vergroten van de biodiversiteit.

De Amsterdamse strategie klimaatadaptatie uit 2020 zet een stip op de horizon van 2050 voor een klimaatbestendige stad en wat daarvoor nodig is. In 2021 volgt een uitvoeringsagenda. Klimaatbestendigheid is de komende jaren een prioriteit bij ruimtelijke investeringen, beheer en onderhoud. In de MRA werken we samen in het programma klimaatadaptatie aan bovenregionale opgaven van klimaatbestendige nieuwbouw en gebiedsontwikkeling en op de vitale en kwetsbare infrastructuur van de MRA.

Concreet wordt door Amsterdam komende jaren (onder andere) ingezet op:

- Het vergroenen van straten en buurten: gevels, straten, pleinen, kades en oevers worden groener. Hierbij gaat het "het wordt groen, tenzij -principe gelden". Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt de groene structuur opgenomen in het stedenbouwkundig plan.
- Groen wordt integraal onderdeel van gebouwen. Natuurinclusief (ver)bouwen wordt de norm bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen. Groene daken, gevels en tuinen geven ook intensief bebouwde buurten een groen aanzicht, met meer leefruimte voor dieren.
- Om een meer klimaatbestendige stad te worden is 26 april 2021 de Hemelwaterverordening door de gemeenteraad vastgesteld. In de verordening is opgenomen dat nieuwe gebouwen, en bestaande gebouwen die ingrijpend worden

gerenoveerd, aan eisen met betrekking tot het tijdelijk bergen van hemelwater moeten voldoen. Wateroverlast door zware regenbuien moet hiermee (zoveel mogelijk) worden voorkomen.

- Een groene en leefbare stad maak je met vele handen. Amsterdam wil al dit soort acties samen met bewoners, woningbouwcorporaties en andere organisaties (waaronder andere overheden) realiseren.
- Het - samen met de provincie - versterken van de bestaande structuur van groene scheggen, die ver doordringen in de stad. Amsterdam wil dat deze als landschapsparken meer dan nu een recreatieve betekenis krijgen.

5.7.2 Geluidoverlast rondom woonwijken

Geluid hoort bij een levendige, bruisende stad, maar te veel geluid leidt tot hinder, slaapverstoring en bij langdurige belasting tot ernstige gezondheidsklachten. Zeker in een verdichtende stad is dit een belangrijk aandachtspunt. Amsterdam wil ernstige geluidsbelasting tegengaan en zorgen voor genoeg plekken waar bewoners zich kunnen onttrekken aan drukte. Het tegengaan dan wel verder reduceren van geluidsbelasting past binnen het programma gezonde leefomgeving van de provincie. Ook het creëren van stille groene plekken in de stad past daarbinnen.

Via het zogenoemde hogerewaardenbeleid in het in 2019 geactualiseerde 'Amsterdams Geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder' verbindt Amsterdam bij bouwprojecten voorwaarden aan de verlening van 'hogere waarden': dat zijn geluidswaarden boven de wettelijke voorkeurswaarde, maar onder de maximale waarde. In beginsel worden alleen hogere waarden vastgesteld als de woning ook een stille kant heeft, bijvoorbeeld in een gesloten bouwblok. Een stille gevel is een gevel met een geluidsbelasting van ten hoogste de voorkeursgrenswaarde.

Via het Actieplan Geluid gaat Amsterdam ernstige geluidshinder in de stad tegen. Amsterdam is op grond van de Europese richtlijn Omgevingslawaaï verplicht om in een Actieplan Geluid aan te geven wat de gemeente doet om ernstige geluidsoverlast in de stad te beperken. In het Actieplan Geluid gaat de meeste aandacht uit naar verkeersgeluid, maar er is ook aandacht voor andere geluidsbronnen. Bij het verkeer gaat het onder meer om geluidsisolatie van zwaar geluidsbelaste woningen langs hoofdwegen, aanleg van geluidsreducerend asfalt en het bevorderen van stille plekken in de stad, aansluitend bij het groenbeleid. Daarnaast hebben de Amsterdamse autoluwe en emissieloze doelstellingen voor verkeer ook een positief effect op geluid. Ingeschat is dat het collegebeleid ten aanzien van uitstootvrij en geluid op de langere termijn wel tot een daling van de ernstige geluidshinder kan leiden, maar dat deze daling mogelijk deels teniet wordt gedaan door de groei van de stad. Vanuit leefbaarheidsoogpunt blijft geluid dan ook een belangrijk aandachtspunt. Onder meer een goede inzet van de genoemde stille zijde is daarbij belangrijk om ernstige geluidshinder te beperken.

5.7.3 Bewegvriendelijke stad (gezonde mobiliteit)

De ruimtelijke inrichting van woonwijken en voorzieningen is sterk bepalend voor de manier waarop inwoners reizen. Om die reden stimuleert de provincie gemeenten om bij inrichtingsplannen voor woonwijken de focus te leggen op het faciliteren en stimuleren van actieve en duurzame mobiliteit zoals fiets en ov. Dit is in lijn met het beleid van de gemeente Amsterdam:

Amsterdam stimuleert actieve vormen van vervoer: een radicale keuze voor de transitie van auto naar openbaar vervoer, lopen, fietsen en combinaties daarvan. De gezondheidsvoordelen van actief vervoer zijn veelvoudig: bewegen, schone lucht, gezonder gewicht, mentale gezondheid en minder geluidsoverlast. Nabijheid en fijnmazigheid van voorzieningen helpt bij de stimulering ervan. Deze beweging van Amsterdam sluit goed aan op het programma gezonde leefomgeving van de provincie.

Een autoluwe stad vraagt een grote inzet. Bijvoorbeeld op nieuwe openbaarvervoerverbindingen en goede overstapmogelijkheden, die banen en voorzieningen ook vanuit de regio beter bereikbaar maken. Samenwerking met Rijk en regiopartners, waaronder de provincie, is daarvoor onmisbaar. De woningbouwopgave kan immers niet "losgeknipt" worden van de beschikbaarheid van middelen voor infrastructuur. Het gaat daarbij om forse investeringen, waar Rijk en regio samen voor aan de lat staan. Wanneer het niet lukt structureel geld voor de huidige en toekomstige mobiliteitsopgaven te hebben, is dit van invloed op de realisatie van de woningbouwopgave en de in dit akkoord genoemde ambities.

Het verbeteren van de regionale bereikbaarheid vraagt om schaa sprong in het openbaar vervoer. Nieuwe metroverbindingen ontsluiten grote Amsterdamse ontwikkellocaties. Sprintertreinen en metro gaan samen met snelle regiobussen en sneltrams een groot deel van het regionale verkeer van en naar Amsterdam verzorgen. In veel delen van de regio zal de auto het belangrijkste vervoermiddel blijven.

Het autonetwerk van rijkswegen en provinciale wegen zal met vervoerhubs verknoopt worden met het netwerk van fiets en stedelijk openbaar vervoer. Deze hubs bieden een aantrekkelijke gelegenheid om over te stappen. Ze zullen ook voor stadsdistributie een centrale rol gaan spelen voor overslag van zware vrachtwagens naar licht en schoon vervoer over weg en water.

Duurzame mobiliteit gaat ook over verschonen en verduurzamen. Provincie en gemeente werken daarom allebei aan het verder uitrollen van de benodigde infrastructuur voor het opladen van batterijen/accu's (ten behoeve van elektrische voertuigen) en het tanken van waterstof. Door slimmer, schoner en veiliger te reizen zorgen we ervoor dat de CO₂-uitstoot van ons personen- en goederenvervoer vermindert en dragen we bij aan de Europese klimaatdoelen.

Ondertekening



Provincie Noord-Holland

Gemeente Amsterdam

Bronnen:

Boelhouwer, P., H. Boumeester en A. Vlak, Toekomstige vraag naar het middensegment huurwoningen in Nijmegen. TU Delft, 2019.

Buys, A., H. van der Reijden en L. Hagen, Raming Woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam (MRA), 2017-2025. Rigo, oktober 2018.

Buys, A. en H. van der Reijden, Woningbehoefte in de MRA. Ontwikkelingen op middellange termijn (tot 2030) en langere termijn (tot 2040). Rigo, januari 2021 (concept).

Dignum, K., Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt. Gemeente Amsterdam, mei 2019.

Gemeente Amsterdam, Woonagenda 2025. Voldoende, betaalbare en goede woningen. Amsterdam, juli 2017.

Gemeente Amsterdam, Woningbouwplan 2018-2025. Amsterdam november 2018.

Gemeente Amsterdam, Ontwerp Omgevingsvisie 2050. Een menselijke metropool. Amsterdam, 2021.

Haagen, P. van der, Monitor woningbouw 2020. Productie, plancapaciteit en woningbehoefte. Provincie Noord-Holland, directie beleid, sector onderzoek en informatie, november 2020.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2018.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aanbieding rapport opgaven en middelen corporatiesector in balans, maart 2021.

MRA Agenda 2020-2024. Metropoolregio Amsterdam, Internationale topregio met hoge woonkwaliteit. Agenda voor een toekomstbestendige en evenwichtige metropool, 2020-2024. MRA-bureau, februari 2020.

MRA, Sleutelgebieden MRA. Strategische notitie, november 2019.

Provincie Noord-Holland, Monitor Woningbouw 2020. Productie, plancapaciteit en woningbehoefte.

Provincie Noord-Holland, Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025 (maart 2020).

Provincie Noord-Holland, Omgevingsverordening NH2020 (oktober 2020).

Rigo, Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2020 Metropoolregio Amsterdam, 2020

Schilder, F. en J. Conijn, Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt. ASRE, augustus 2015.