

Het Doel als Middel

Een onderzoek naar de effectiviteit van
gemeentelijk woonbeleid

Masterscriptie Spatial Planning

Jelle Knook

Studentnummer: 6868738

Begeleider: Edwin Buitelaar

Faculteit Geowetenschappen
Universiteit Utrecht
Juli 2022



**Universiteit
Utrecht**

**metropool
regioamsterdam**

Voorwoord

Met dit afstudeeronderzoek komt een einde aan de masteropleiding Spatial Planning die ik aan de Universiteit Utrecht heb gevolgd. Tijdens het schrijven van dit onderzoek zijn er momenten geweest die ik door een wirwar aan beleids-, plan- en realisatiegegevens soms als uitzichtloos heb ervaren. Deze momenten, die ik soms grappend als ‘scriptie limbo’ omschreef, laat ik nu met veel opluchting achter me. Al met al, kan ik terugkijken op een uitdagende, maar ook zeer leerzame periode.

In de eerste plaats wil ik de respondenten bedanken die met hun tijd en inzichten een belangrijke bijdrage hebben geleverd aan de resultaten van dit onderzoek. In de tweede plaats gaat mijn dank uit naar Lisan Wilkens bij de Metropoolregio Amsterdam en Jan-Jaap Visser bij de provincie Noord-Holland die mij hebben bijgestaan met veel geduld en toegang tot de monitor plancapaciteit. In de derde plaats en in het bijzonder wil ik mijn scriptiebegeleider vanuit de Utrecht Universiteit, Edwin Buitelaar, bedanken voor zijn begeleiding, suggesties en ideeën.

Jelle Knook

Amsterdam, 15 juli 2022

Samenvatting

Kernwoorden: woonbeleid, beleidsevaluatie, beleidseffectiviteit, conformiteit, doorwerking

De betaalbaarheid van woningen in Nederland is sterk achteruitgegaan in de afgelopen jaren. De meeste gemeenten hadden in het woonbeleid al doelstellingen over het realiseren van sociale woningbouw, maar nemen steeds vaker ook het middeldure segment op in woonbeleid omdat woningen in deze prijsklasse steeds schaarser worden.

In dit onderzoek is naar het antwoord gezocht op de vraag: ‘In hoeverre zijn gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor een verdeling van woningbouwcategorieën effectief?’.

Beleidseffectiviteit is hiervoor eerst benaderd als ‘conformiteit’. Dit is de mate waarin de uitwerking van beleid overeenkomt met de van tevoren bedachte doelstelling. Hiervoor is geprobeerd bij gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam een statistische vergelijking te maken tussen de verdeling van woningbouwcategorieën, beleidsdoelstellingen, de plancapaciteit en uiteindelijke realisatie van woningen. Ten tweede is beleidseffectiviteit benaderd als ‘doorwerking’. Doorwerking vindt plaats wanneer beleid als hulpmiddel wordt gebruikt bij het maken van beslissingen. Hiervoor zijn interviews verricht met medewerkers van gemeenten.

De *scope* van het onderzoek werd beperkt door de beschikbaarheid van gegevens over woningbouw in verschillende categorieën en de mate waarin deze te vergelijken zijn. Toch lijken de gevonden resultaten bij beide benaderingen van beleidseffectiviteit erop te wijzen dat doelstellingen over woningbouwcategorieën effectief zijn om te sturen op het realiseren van betaalbare woningen.

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding | 7 |
| 2. Theoretisch kader & Concepten..... | 10 |
| 2.1. Gemeentelijk woonbeleid | 10 |
| 2.1.1. De gemeentelijke woonvisie als strategisch beleid | 10 |
| 2.1.2. Het bestemmingsplan als operationeel beleid | 11 |
| 2.2. Beleidseffectiviteit..... | 12 |
| 2.2.1. Conformiteit | 12 |
| 2.2.2. Doorwerking..... | 13 |
| 2.3. Woningbouwcategorieën | 13 |
| 2.3.1. Sociaal segment..... | 14 |
| 2.3.2. Middensegment | 14 |
| 2.3.3. Vrije sector | 15 |
| 2.4. Conceptueel model | 16 |
| 3. Methode | 17 |
| 3.1. Casusselectie..... | 17 |
| 3.2. Dataverzameling | 19 |
| 3.2.1. Gemeentelijk woonbeleid..... | 19 |
| 3.2.2. Monitor plancapaciteit..... | 20 |
| 3.2.3. Realisatie van woningen..... | 22 |
| 3.2.4. Interviews | 22 |
| 3.3. Beleidsanalyse | 23 |
| 3.3.1. Conformiteitsanalyse..... | 23 |
| 3.3.2. Doorwerkingsanalyse | 24 |
| 4. Gemeentelijk woonbeleid | 25 |
| 4.1. Verdelingen van woningbouwcategorieën | 25 |
| 4.2. Toepassingsbereik van beleidsdoelstellingen | 27 |
| 4.3. Prijsklassen en doelgroepen..... | 28 |
| 4.4. Deelvraag conclusie..... | 32 |
| 5. Conformiteit tussen beleid en plan | 33 |
| 5.1. Amsterdam..... | 33 |
| 5.1.1. Beleid | 33 |

| | | |
|--------|--|----|
| 5.1.2. | Plangegevens | 34 |
| 5.2. | Velsen | 37 |
| 5.2.1. | Beleid | 37 |
| 5.2.2. | Plangegevens gemeente Velsen | 38 |
| 5.2.3. | Plangegevens IJmuiden/Velsen-Noord | 38 |
| 5.2.4. | Plangegevens overige kernen | 40 |
| 5.3. | Zaanstad | 41 |
| 5.3.1. | Beleid | 41 |
| 5.3.2. | Plangegevens | 41 |
| 5.4. | Deelvraag conclusie | 46 |
| 6. | Conformiteit tussen beleid en realisatie | 48 |
| 6.1. | Beschikbaarheid van gegevens over woningbouwrealisatie | 48 |
| 6.2. | Realisatiegegevens Amsterdam | 48 |
| 7. | Doorwerking van beleidsdoelstellingen | 51 |
| 7.1. | Gebruik van beleid bij afwijken | 51 |
| 7.2. | Beleidsbewustheid | 52 |
| 7.3. | Looptijd van bouwplannen | 53 |
| 7.4. | Grootte en schaal van bouwplannen | 54 |
| 7.5. | Menging van segmenten | 54 |
| 7.6. | Rol van ontwikkelende partijen | 55 |
| 7.7. | Grootte van woningen | 55 |
| 7.8. | Andere beleidsdoelen | 55 |
| 7.9. | Deelvraag conclusie | 56 |
| 8. | Conclusie | 57 |
| 8.1. | Deelvragen | 57 |
| 8.2. | Hoofdvraag | 58 |
| 8.3. | Reflectie | 59 |
| 8.4. | Beleidsaanbevelingen | 61 |
| 9. | Bronnen | 62 |
| 10. | Bijlagen | 67 |
| 10.1. | Bijlage 1: Gemeentelijk woonbeleid | 67 |
| 10.2. | Bijlage 2: Gegevens planmonitor | 88 |
| 10.3. | Bijlage 3: Respondentenlijst & Thematische analyse | 98 |

1. Inleiding

Op 12 september 2021 vond het woonprotest in Amsterdam plaats. Hierbij gingen ruim 15.000 mensen de straat op om te demonstreren tegen stijgende huizenprijzen en het woningtekort dat in Nederland speelt (Eerenbeemt & Huisman, 2021). Dat dit protest niet uit de lucht is komen vallen is te zien in cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2021a), die tussen 2015 en 2021 een stijging in de prijs van koophuizen van 53% constateren. In diezelfde periode was dat een stijging van 19% voor prijzen in de particuliere huursector. Daarnaast zijn wachttijden om in een sociale huurwoning terecht te kunnen op veel plaatsen lang en aan het toenemen (Kromhout & Wittkämper, 2019). In andere woorden, de druk op de woningmarkt is sterk toegenomen in de afgelopen jaren. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat een groeiend aantal woningzoekenden steeds meer moeite heeft om aan een betaalbare woonruimte te komen.

Een groep waar in het bijzonder aandacht voor is zijn huishoudens met een middeninkomen. Deze groep kan niet terecht in een sociale huurwoning omdat inkomens van personen in deze groep boven de vastgestelde grens liggen om hier recht op te hebben, maar tegelijkertijd verdienen zij niet genoeg om een hypotheeklening te krijgen waarmee zij zich in de vrije sector een koopwoning kunnen veroorloven (Van Middelkoop & Schilder, 2017). Een veel beschreven gevolg hiervan is dat er beroepsgroepen zoals leerkrachten, politieagenten en verpleegkundigen zijn die hierdoor niet meer in de steden kunnen wonen waar zij werken (Koops, 2021; Ministerie van BZK, n.d.; Trompert, 2020). Terwijl het deze beroepsgroepen zijn die een essentiële rol vervullen voor het functioneren van steden. Ook beleidsmakers is deze ontwikkeling niet ontgaan. Op 4 juli 2019 schreef de toenmalig minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ollongren, een brief aan de tweede kamer. In deze brief werden maatregelen beschreven die zijn genomen om huishoudens met een middeninkomen te helpen aan een betaalbare woonruimte. Onder de maatregelen die de minister beschreef zijn de bouw en het bestemmen van een nieuw segment naast het sociale en het vrije segment. Dit zogenoemde ‘middensegment’ functioneert in veel opzichten hetzelfde als het sociale segment maar met hogere maximale prijsgrenzen en met huishoudens die een hoger inkomen hebben als doelgroep. Bij het sociale segment worden maximale prijzen en de inkomensdoelgroep landelijke vastgesteld door het ministerie van BZK, terwijl dat voor het middensegment aan gemeenten wordt overgelaten. Sinds 2017 is het mogelijk voor gemeenten om deze grenzen vast te stellen met een doelgroepenverordening. Hiermee kan het segment ook in bestemmingsplannen worden opgenomen, waardoor gemeenten een nieuw middel hebben om te sturen op zowel de bouw als de instandhouding van deze woningen (Derksen, 2018). Daarnaast zijn er geen organisaties met de kerntaak om dit type woningen te bouwen, beheren en te verhuren zoals dat bij sociale huurwoningen door woningcorporaties wordt gedaan. Hierdoor liggen deze verantwoordelijkheden voor het middensegment vaak bij marktpartijen.

Veel gemeenten stelden voorheen doelen voor het sociale segment door in woonbeleid vast te stellen dat een bepaald percentage van de gebouwde woningen tot deze categorie moest behoren. Doordat het middensegment ook in veel gemeenten onderdeel is geworden van het woonbeleid hebben veel gemeenten nu een driedeling tussen sociale, middeldure en vrije

sector woningbouw als doel. Waarschijnlijk het bekendste voorbeeld hiervan is de gemeente Amsterdam waar sinds juli 2017 een 40-40-20 verdeling in het woonbeleid geldt. In andere woorden wil de gemeente 40% sociale huur, 40% middeldure woningen en 20% vrije sector woningen in woningbouwplannen opnemen. Deze laatst genoemde woningbouwcategorie wordt ook wel als ‘duur’ omschreven door gemeenten met een driedeling in het beleid.

Het succes van deze maatregelen om ook daadwerkelijk te leiden tot een toename van betaalbare woningen is nog niet gebleken uit cijfers over de woningbouw in Amsterdam. In de jaren 2017 tot en met 2021 bestond ongeveer 19% van de totale woningbouw uit woningen in het middensegment, lang niet de 40% die de gemeente voor ogen heeft. Hoewel de productie van woningen in het middensegment in 2021 aanzienlijk is gegroeid (NUL20, 2022), was er tot en met 2020 nog flinke kritiek op de gebrekkige hoeveelheid woningen die in dit segment werden gebouwd (Couzy, 2020; NUL20, 2020). Er is dus reden om te twijfelen aan de effectiviteit van beleidsdoelstellingen over het middensegment.

Hoewel de betaalbaarheid van woningen door heel Nederland een probleem is geworden, is nergens de druk zo groot als in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De MRA is een samenwerkingsverband bestaande uit de gemeente Amsterdam, 29 omliggende gemeenten, de Vervoerregio Amsterdam en de provincies Noord-Holland en Flevoland. Toen dit onderzoek begon bestond de MRA nog uit 32 gemeenten, maar doordat er in de loop der tijd twee fusies hebben plaatsgevonden zijn dat er tegenwoordig 30. Binnen de MRA liggen de woningwaardes aanzienlijk hoger dan in de rest van Nederland. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Nederland op 1 januari 2021 bedroeg € 290.000 terwijl dat binnen de MRA € 400.000 was (CBS, 2021c). De hoge druk op de woningmarkt maakt de betaalbaarheid van woningen binnen de MRA een groter probleem dan in de meeste andere delen van Nederland. Om deze reden is dit onderzoek in de eerste plaats afgebakend tot de gemeenten binnen de MRA. Hiernaast wordt dit onderzoek gedaan met medewerking vanuit de MRA-organisatie. Deze medewerking bestaat voor een belangrijk gedeelte uit het verschaffen van de nodige gegevens over de plancapaciteit van gemeenten.

Om de effectiviteit van beleidsdoelstellingen over het middensegment en andere woningbouwcategorieën te onderzoeken is de hoofdvraag in dit onderzoek:

‘In hoeverre zijn gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor een verdeling van woningbouwcategorieën effectief?’

Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt in de eerste plaats het gemeentelijke woonbeleid rond woningbouwcategorieën beschreven. Vervolgens wordt onderzocht of er in gegevens over de woningbouwplannen en de realisatie van woningen veranderingen bemerkt kunnen worden als gevolg van veranderende gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Tot slot wordt de functie van beleidsdoelstellingen als hulpmiddel bij het maken van keuzes bestudeerd. Dit gebeurt door in gesprek te gaan met medewerkers van gemeenten over de omgang met beleidsdoelstellingen wanneer hiervan wordt afgeweken. Om deze onderwerpen te onderzoeken en uiteindelijk de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen bedacht:

- *In hoeverre en hoe voeren gemeenten een beleid waarin woningbouwcategorieën worden onderscheiden?*
- *In hoeverre is er conformiteit tussen gemeentelijke beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën en woningbouwplannen?*
- *In hoeverre is er conformiteit tussen gemeentelijke beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën en de uiteindelijke realisatie van woningen?*
- *Welke factoren belemmeren de doorwerking van beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën?*

Het bepalen van de effectiviteit van beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën is een onderwerp dat ten tijde van schrijven bijzonder maatschappelijk relevant is. Ten eerste komt dat omdat het middensegment in de afgelopen zes jaar een thema is dat steeds belangrijker wordt in het woonbeleid van Nederlandse gemeenten. Door het woonbeleid rond dit thema in kaart te brengen wordt een nog niet eerder bestaand beeld geschetst van de verschillende manieren waarop gemeenten invulling geven aan het middensegment. Ten tweede is het bepalen van effectiviteit van belang omdat het om nieuw beleid gaat. Ten tijde van schrijven verkeert Nederland in een wooncrisis waardoor er een groot belang heerst voor effectief beleid dat de hoeveelheid betaalbare woningen vergroot.

Op wetenschappelijk gebied wordt er in dit onderzoek vooral voortgebouwd op bestaande kennis over de beleidseffectiviteit van strategisch beleid. Deze wordt in de eerste plaats onderzocht als ‘conformiteit’. Dit is de mate waarin beleid en uitwerking overeenkomen. Daarna als ‘doorwerking’. Doorwerking vindt plaats wanneer beleid wordt gebruikt bij het maken van beslissingen. Hierdoor kan beleid effectief zijn, ook wanneer het beoogde resultaat niet wordt gerealiseerd.

2. Theoretisch kader & Concepten

In dit hoofdstuk worden de theoretische basis en de concepten die in dit onderzoek centraal staan uiteengezet. Eerst worden de vormen van Nederlands gemeentelijk woonbeleid toegelicht en gekoppeld aan theorie over strategisch en operationeel beleid. Hierbij wordt aandacht besteed aan de werking van deze beleidsvormen. Ten tweede wordt beleidseffectiviteit toegelicht. De effectiviteit van beleid wordt op verschillende manieren benaderd in de literatuur. In dit onderzoek wordt beleidseffectiviteit benaderd als ‘conformiteit’ en als ‘doorwerking’. Hierna wordt aandacht besteed aan het sociale segment, het middensegment en de vrije sector als de drie woningbouwcategorieën die Nederland kent en concepten zijn die een hoofdrol hebben in dit onderzoek. Tot slot wordt in het conceptueel model weergegeven hoe de verschillende theorieën en concepten zich tot elkaar verhouden.

2.1. Gemeentelijk woonbeleid

2.1.1. De gemeentelijke woonvisie als strategisch beleid

Strategisch beleid is een onderwerp dat net zo veelzijdig is als de doelen die het kan dienen en de organisaties die het inzetten. Uit academische literatuur valt dan ook geen echte consensus te vinden over de inhoud van strategisch beleid. Zinniger is het om eerst te kijken naar het proces waarmee strategisch beleid tot stand komt. In andere woorden, strategisch plannen. Strategisch plannen is “*a deliberative, disciplined approach to producing fundamental decisions and actions that shape and guide what an organization (or other entity) is, what it does, and why.*” aldus Bryson (2011, p. 8). Hiermee blijft het een breed begrip, maar wordt duidelijk wat het doel is van het ontwikkelen van een strategie. Namelijk het sturing geven aan een organisatie en hiermee hoe het diens middelen zal inzetten (Eadie, 1983). Voor vele organisaties gaat dit over personeel en financiële middelen. Bij overheidsorganisaties speelt ook het mandaat dat de organisatie heeft een belangrijke rol (J. M. Bryson, 2004).

De gemeentelijk woonvisie, ook woonagenda of woonprogramma genoemd, is een beleidsdocument dat wordt gebruikt door gemeenten om voor wonen en woongerelateerde thema's uiteen te zetten wat de gemeente wil bereiken en hoe. De woonvisie is in grote mate vormvrij en niet juridisch bindend (Wever, 2018). Een eisenpakket of algemene handleiding voor het maken van een woonvisie bestaat niet. De Woningwet schrijft sinds begin 2022 voor dat gemeenten verplicht zijn om een woonvisie te hebben die een periode van maximaal vijf jaren beslaat (Ministerie van BZK, 2022a). Voor de periode die in dit onderzoek wordt beschreven is dat echter nog niet het geval. Hierop volgende beweringen over de gemeentelijke woonvisie zijn op basis van eigen inzichten na het globaal doornemen van de woonvisies van de, toentertijd, 32 gemeenten van de MRA voor de periode 2017-2021.

De woonvisie is vormvrij, maar volgt in veel gevallen een structuur die bij veel gemeenten hetzelfde is. Voordat er in een woonvisie beschreven wordt waar de gemeente heen wil met haar woonbeleid wordt eerst aandacht besteed aan de huidige situatie op de lokale woningmarkt. Hier wordt beschreven hoe de gemeente zich de afgelopen periode heeft ingezet, welke problemen er binnen de gemeente spelen en de ontwikkelingen die regionaal of landelijk gaande zijn. Eigen aan strategische plannen en de woonvisie is dat het maken

hiervan niet in een vacuüm gebeurt, maar dat zowel interne als externe factoren hierbij een rol spelen (Andrews et al., 2009; Kemp et al., 1993; Poister & Streib, 2005). Bij de gemeentelijke woonvisie gaat het hierbij om zaken zoals de middelen die de gemeente heeft, het politieke klimaat en de mate waarin andere belanghebbenden, bijv. ontwikkelaars en woningcorporaties, zich inzetten. Uit deze analyse van de huidige situatie komt het ‘waarom de organisatie zich inzet’ naar voren uit Bryson’s (2004) eerder beschreven citaat.

Vervolgens wordt in de woonvisie ingegaan op ‘wat de organisatie gaat doen’. Hiervoor worden doelen gesteld waar de organisatie naar toe wil werken. Strategisch beleid wordt ingezet om doelen te bereiken waar een eenvoudige praktische aanpak niet toereikend is (J. M. (John M. Bryson, 2011). Strategische doelen gelden dan ook voor de lange termijn (Andrews et al., 2009; Arts & Verdaas, 1999). Voordat in 2022 wettelijk is vastgelegd dat de gemeentelijke woonvisie over maximaal vijf jaar mocht gaan, was diezelfde vijf jaar voorheen het minimum dat gehanteerd leek te worden. Veel visies stonden ook voor tien of twintig jaar.

In woonvisies worden ambities beschreven die niet direct uitvoerbaar zijn. Strategische doelen hebben een hoger abstractie- en schaalniveau en zijn daardoor niet direct uitvoerbaar. Het relevante voorbeeld voor dit onderzoek is dat gemeenten de betaalbaarheid van woningen willen verbeteren door meer sociale en middeldure woningen te bouwen. Hiervoor wordt in veel gevallen gesteld dat ieder woningbouwplan een bepaalde hoeveelheid van deze types woningen moet bevatten, maar uiteindelijk moet deze doelstelling in de individuele woningbouwplannen tot uitvoering worden gebracht. Grote gebiedsontwikkelingen worden vaak omschreven in woonvisies maar ook op kleinere schaalniveaus gelden de gemeentelijke doelstellingen over het algemeen. Strategisch beleid dat geen invloed uitoefent op een concreet niveau is weinig zinvol (Arts & Verdaas, 1999). Hierom is het belangrijk om het strategische beleid te verankeren in kleinschaligere uitvoerbare plannen. In het geval van het voorbeeld om betaalbare woningen te realiseren is het van belang dat de woonvisie invloed uitoefent op besluiten bij kleinschaligere vormen van beleid, in dit geval het bestemmingsplan. Echter is het juist de koppeling van het strategisch beleid aan de uiteindelijke besluitvorming waar het vaak mis gaat bij de implementatie van een strategie (Poister & Streib, 2005).

2.1.2. Het bestemmingsplan als operationeel beleid

Hoewel Dembski et al. in 2014 een artikel in ruimtelijke ordening vakblad Rooijlijn begonnen met: “De nieuwe Omgevingswet wordt vermoedelijk binnen afzienbare tijd ingevoerd.” is de wet die de Wet ruimtelijke ordening moet gaan vervangen acht jaar later, na meerdere malen te zijn uitgesteld, nog altijd niet in werking getreden. Dit betekent dat, hoewel de vervanging door het omgevingsplan er nog altijd aan zit te komen, het bestemmingsplan nog steeds de meest bepalende beleidsvorm in de Nederlandse ruimtelijke ordening is. Deze bepalende rol komt doordat een omgevingsvergunning, die de functie van de bouwvergunning heeft overgenomen, moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Past een vergunning niet in de kaders van het bestemmingsplan dan kan deze niet worden verleend. Past deze wel, dan moet de vergunning worden verleend, ook als dat tegen gemeentelijk beleid ingaat (Dembski et al., 2014). Het bestemmingsplan is, in tegenstelling tot de gemeentelijke woonvisie, juridisch

bindend (Buitelaar et al., 2011). Handelen in strijd met een bestemmingsplan is een economisch delict en daarmee strafbaar (Het CCV, n.d.).

In bestemmingsplannen wordt met plankaarten en planregels vastgesteld voor welk gebied een plan geldt en wat er qua ruimtelijke invulling mogelijk is in het gebied. Een gebied krijgt een bestemming die bepaalt welke activiteiten er in een gebied mogelijk zijn. Daarnaast kan met gebruiksvoorschriften worden bepaald waar een gebouw mag staan en met bouwvoorschriften kunnen verdere kaders voor de vormgeving van een gebouw worden gesteld. Verder is de toelichting in het bestemmingsplan een verplicht onderdeel. Hierin worden de keuzes die zijn gemaakt bij het kiezen van een bestemming verantwoord (Needham, 2005).

Het bestemmingsplan vervult de rol van operationeel beleid in de ruimtelijke ordening van gemeenten. Operationeel beleid moet gaan over het maken van gedetailleerde plannen die leiden tot het halen van korte termijn doelen. Het is specifiek en speelt op een lager schaalniveau dan strategisch beleid (Robinson et al., 1985). Het doel van het bestemmingsplan is om een bepaalde invulling van de ruimte realiseren, zoals bijvoorbeeld wonen. Een gebruikelijk onderdeel van de toelichting bij een bestemmingsplan is een beleidskader. Hierin wordt ander beleid van de gemeente beschreven om keuzes in het bestemmingsplan te onderbouwen. Wanneer het over woonsegmenten gaat speelt niet alleen de gemeentelijke woonvisie hierbij een rol. Om naast het sociale segment andere segmenten, zoals het steeds meer voorkomende middensegment, af te kunnen dwingen in een bestemmingsplan is het nodig dat de gemeente definieert wat de prijs- en inkomensgrenzen voor het middensegment zijn. Dit dient de gemeente vast te leggen in een doelgroepenverordening waar vervolgens naar verwezen kan worden in het bestemmingsplan (Derksen, 2018). Uiteindelijk zal een beleidskader in een bestemmingsplan ervoor moeten zorgen dat strategisch beleid via operationeel beleid zijn uitvoering vindt.

2.2. Beleidseffectiviteit

De hoofdvraag van dit onderzoek gaat in op de effectiviteit van beleidsdoelstellingen en is daarmee als geheel een beleidsevaluatie. Het is hierom belangrijk te verduidelijken wat er in dit onderzoek wordt verstaan onder effectief beleid.

In dit onderzoek staan twee uiteenlopende opvattingen over wat effectief beleid is centraal. De eerste is dat, om effectief te zijn, beleid een uitwerking heeft die gelijk is aan een van tevoren bedachte doelstelling. In andere woorden is dat de mate van ‘conformiteit’ tussen beleid en uitwerking. De tweede opvatting is dat effectief beleid een hulpmiddel is dat gebruikt wordt bij het maken van beslissingen. Voor deze vorm van beleidseffectiviteit wordt de term ‘doorwerking’ gebruikt.

2.2.1. Conformiteit

Conformiteit gaat over de mate waarin beleid en de uitkomst die het beleid heeft overeenkomen. Er wordt bij deze benadering uitgegaan van beleid als een blauwdruk die tot uitvoering gebracht kan worden (Laurian et al., 2004). In de ruimtelijke ordening wordt de conformiteitsevaluatie vooral geschikt geacht voor projectmatig beleid met een materiële

uitwerking. Faludi (1989) oppert dat dit type beleid meer als blauwdruk beschouwd kan worden en daardoor geschikter is voor een vergelijking tussen beleid en uitkomst terwijl dat voor andersoortig beleid niet het geval is. Daarnaast is er een duidelijkere tijdscomponent bij projecten waardoor het eenvoudiger is om te bepalen wanneer het project tot uitvoering is gebracht en er een *ex post*-evaluatie kan plaatsvinden. Een conformiteitsevaluatie is minder geschikt voor strategisch beleid. Hierbij is de tijd en de schaal minder ingekaderd waardoor de intentie en de uitwerking moeilijker met elkaar te vergelijken zullen zijn.

De criteria voor een conformiteitsevaluatie worden bepaald door het beleid zelf. Er worden wel vanuit verschillende perspectieven methodes voorgesteld om aan deze criteria te komen. Laurian et al. (2004) stellen een methode voor waarbij de relatie tussen beleid, plan en vergunning een grote rol speelt. Loh (2011) benadrukt het belang van de ruimtelijke component door zich met GIS te richten op grondgebruik en Kiessling & Pütz (2021) geven de machtsrelatie tussen regionaal en lokaal beleid een centrale plek. Naast deze drie voorbeelden zullen er nog meer uiteenlopende methodes zijn. Uiteindelijk is het sterk afhankelijk van de intentie van het beleid, de schaal waarop het beleid geldt en degene die de evaluatie uitvoert.

2.2.2. Doorwerking

Vanuit de literatuur wordt gesteld dat een conformiteitsanalyse niet de juiste aanpak is voor een evaluatie van strategisch beleid (Faludi, 1989). Mastop & Faludi (1997) beargumenteren dat beleid ook effectief kan zijn als het doel en de uitwerking niet overeenkomen. Bij strategisch beleid is er meer kans op externe factoren die invloed uitoefenen op de haalbaarheid van beleid. Dat een doel niet gehaald wordt is daardoor minder afhankelijk van het beleid zelf en de uitvoerder. In plaats van beleid te zien als blauwdruk zien zij beleid als hulpmiddel bij het maken van besluiten. De term die zij hiervoor gebruiken is de ‘doorwerking’ van beleid.

Bij het meten van doorwerking wordt niet direct gekeken naar de intentie en uitwerking van beleid maar naar de reeks aan causale verbanden die hiertussen bestaan. Het zijn de overwegingen die gemaakt worden tussen beleid en uitvoering die hierbij centraal staan. Als het beleid bij deze overwegingen een rol speelt, ook wanneer hier bewust van wordt afgeweken, kan gesteld worden dat het beleid zijn functie als hulpmiddel heeft vervuld en dus effectief is. Bij een doorwerkingsanalyse wordt de effectiviteit van beleid bepaald onafhankelijk van de uiteindelijke resultaten (Faludi, 2000). Hierbij speelt mee dat het bij strategisch beleid ingewikkelder is om directe resultaten aan te wijzen dan bij ander beleid omdat de functie hiervan sturend is en niet direct tot actie zal leiden.

2.3. **Woningbouwcategorieën**

In dit onderzoek wordt gekeken naar het beleid, plannen en de realisatie van woningen in verschillende woningbouwcategorieën, ook woningbouwsegmenten genoemd. De verdelingen die gemeenten in beleid als doel stellen volgen over het algemeen een verdeling tussen drie hoofdcategorieën waar woningen in vallen. Dit zijn het sociale segment, het middensegment en de vrije sector. Deze laatste categorie wordt in veel gemeentelijk beleid en in dit onderzoek

ook wel het dure segment genoemd. Verdeling tussen de drie categorieën worden in beleid en in dit onderzoek ook uitgedrukt als drie percentages met daartussen streepjes, bijvoorbeeld 40-40-20 of 30-30-40. In volgende paragrafen wordt ieder van de categorieën toegelicht.

2.3.1. Sociaal segment

Sinds het begin van de twintigste eeuw worden er in Nederland sociale huurwoningen gebouwd. Eerst werd dit gedaan door zowel gemeenten als woningcorporaties. Tegenwoordig zijn dit type woningen vrijwel volledig in het bezit van woningcorporaties. Deze woningcorporaties kunnen lagere huren vragen dan marktpartijen omdat ze gesubsidieerd worden door gemeenten om woningen te verhuren aan huishoudens met inkomens onder een bepaalde grens (Elsinga & Wassenberg, 2014).

Voor sociale huurwoningen geldt een landelijk vastgestelde maximale huurprijsgrens. De maandelijkse maximale huurprijs die gevraagd mag worden voor een sociale huurwoning, ook liberalisatiegrens genoemd, kan jaarlijks worden bijgesteld. In tabel 2.1 is de liberalisatiegrens te zien voor de jaren 2017 tot en met 2021.

| Jaar | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Liberalisatiegrens | € 710,68 | € 710,68 | € 720,42 | € 737,14 | € 753,33 |

Tabel 2.1: De liberalisatiegrens van sociale huurwoningen, 2017-2021. Bron: Woonbond.nl

Naast de prijs die wordt betaald voor een sociale huurwoning kan ook de maximale inkomensgrens voor huishoudens die recht hebben op een sociale huurwoning per jaar veranderen. Deze inkomensgrenzen gaan over bruto jaarinkomens en zijn weergegeven in tabel 2.2.

| Jaar | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Inkomensgrens | € 34.911 | € 36.798 | € 38.035 | € 39.055 | € 40.024 |

Tabel 2.2: De inkomensgrenzen per huishouden voor sociale huurwoningen, 2017-2021. Bron: Woonbond.nl

Krap 28% van de woningen in Nederland zijn sociale huurwoningen van woningcorporaties (CBS, 2021b). In feite bestaat het sociale segment ook uit sociale koopwoningen en sociale huurwoningen die niet in het bezit zijn van woningcorporaties. In de praktijk zullen woningen van deze types in zeer beperkte mate voorkomen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek noch de databank van de vereniging van woningcorporaties, Aedes, houden bij hoeveel woningen er in totaal tot het sociale segment behoren.

2.3.2. Middensegment

Om de betaalbaarheid van woningen voor huishoudens met een middeninkomen te vergroten sturen steeds meer gemeenten naast het sociale segment ook op woningen in het middensegment. Dit segment heeft vooral een groeiende hoeveelheid aandacht gekregen in de afgelopen jaren, gedurende een steeds groter wordende wooncrisis (Bockxmeer, 2022; Pots, 2020). Een belangrijke aanleiding die hierbij speelt is dat bepaalde essentiële beroepsgroepen, zoals docenten en zorgpersoneel, steeds moeilijker aan een woning kunnen komen binnen de steden waar zij werken (Koop, 2021).

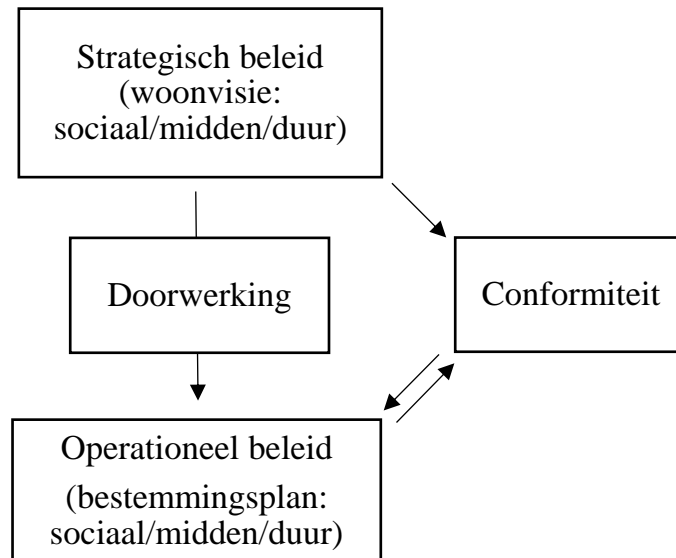
Gemeenten kunnen zelf in woonbeleid definiëren wat er wordt verstaan onder een middeninkomen en wat de maximale huur- of koopprijs is voor een woning in het middensegment (VNG, 2017). Doordat deze verantwoordelijkheid bij de gemeenten ligt bestaat er een veelvoud van invullingen voor dit segment. Een tiental voorbeelden van deze invulling uit de periode 2017-2021 is te zien in bijlage 10.1. en wordt verder toegelicht in de beleidsanalyse in hoofdstuk 4. In de praktijk ligt de inkomensdoelgroep voor het middensegment tussen de 1,5 en 2 keer de inkomensgrens voor het sociale segment. Hoewel middeldure koopprijsgrenzen tussen gemeenten uiteenlopen ligt de prijsgrens voor middenhuur vaak rond € 1.000 per maand. Dit is ook de definitie die het Rijk hanteert in het Programma Betaalbaar Wonen uit maart 2022 (Ministerie van BZK, 2022b). Voor middeldure koop bestaat minder overeenstemming tussen gemeenten qua prijsgrenzen.

Doordat woningcorporaties maar in beperkte mate woningen mogen verhuren boven de liberalisatiegrens (Aedes, 2021) zijn gemeenten veel op marktpartijen aangewezen om middeldure woningen te realiseren. Hiervoor zijn er een aantal middelen die gemeenten veel gebruiken. Een eerste belangrijk middel is de doelgroepenverordening waarin een gemeente definities voor het middensegment kan vastleggen. Hier kan ook een instandhoudingstermijn in worden opgenomen. Vervolgens kunnen de definities uit de doelgroepenverordening worden gebruikt in bestemmingsplannen. Ten tweede kan een gemeente via anterieure overeenkomsten afspraken maken met marktpartijen voor het realiseren van woningen in het middensegment. Ten derde kunnen gemeenten als zij de grond in bezit hebben bij de verkoop hiervan voorwaarden stellen aan kopende partijen voor het realiseren van woningen in het middensegment (VNG, 2017).

2.3.3. Vrije sector

De laatste categorie die in dit onderzoek voorkomt is de vrije sector, ook het marktsegment of het dure segment genoemd. Veel gemeenten die in het beleid naast het sociale segment ook een middensegment opnemen verwijzen naar overige woningen als ‘duur’, terwijl gemeenten die dat niet doen er eerder naar zullen verwijzen als ‘vrij’. Dit is het segment waar vanuit overheden geen sturing op is en ook geen eisen aan gesteld worden voor prijs of inkomensdoelgroep. Per definitie vallen woningen die niet in het gereguleerde sociale of middensegment vallen in deze categorie. Er kan ook vanuit gegaan worden dat, wanneer woningen gebouwd worden zonder dat overheden hier voorwaarden aan stellen, bijna alle woningen qua prijs vanzelf in dit segment terecht zullen komen. Zeker ten tijde van grote druk op de woningmarkt zoals tijdens het schrijven van dit onderzoek. Het segment kent geen bovengrenzen. De ondergrenzen worden bepaald door de bovengrenzen van het middensegment of, als een gemeente geen middensegment definieert, van het sociale segment.

2.4. Conceptueel model



In bovenstaand conceptueel model is grafisch weergegeven hoe de verschillende concepten uit dit hoofdstuk aan elkaar gerelateerd zijn. De eerste relatie is die tussen strategisch en operationeel beleid via doorwerking. In het onderzoek wordt de woonvisie als strategisch beleid gezien. De woonvisie bevat een doelstelling voor het realiseren van woningen in de verschillende woningbouwcategorieën. Via doorwerking heeft dit strategisch beleid zijn uitwerking op het operationele beleid en de verdeling in segmenten die hier wel of niet in opgenomen is. De box ‘doorwerking’ in het model representeert de reeks aan besluiten die worden genomen waarbij strategisch beleid als hulpmiddel functioneert.

Of er sprake is van conformiteit tussen strategisch en operationeel beleid is afhankelijk van de inhoud van deze beleidsvormen. De mate waarin deze overeenkomen bepalen samen de conformiteit. Er kan ook een verwachting bestaan van conformiteit tussen de beleidsvormen waardoor deze vorm van beleidseffectiviteit ook het operationele beleid kan beïnvloeden. Hier is sprake van een wisselwerking.

3. Methode

Om de hoofdvraag, ‘In hoeverre zijn gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor een verdeling van woningbouwcategorieën effectief?’, te kunnen beantwoorden zijn vier deelvragen bedacht die ieder beantwoord zullen worden om beleidseffectiviteit als conformiteit en als doorwerking te onderzoeken. Deze deelvragen zijn:

- In hoeverre en hoe voeren gemeenten een beleid waarin woningbouwcategorieën worden onderscheiden?
- In hoeverre is er conformiteit tussen gemeentelijke beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën en woningbouwplannen?
- In hoeverre is er conformiteit tussen gemeentelijke beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën en de uiteindelijke realisatie van woningen?
- Welke factoren belemmeren de doorwerking van beleidsdoelstelling over woningbouwcategorieën?

Hierbij vormt het resultaat van de eerste deelvraag, waarbij het gemeentelijk woonbeleid in kaart wordt gebracht, het startpunt voor de overige deelvragen. De tweede en derde deelvragen gaan in op de conformiteitsbenadering van beleidseffectiviteit. Om deze deelvragen te beantwoorden worden er statistische vergelijkingen gemaakt tussen de beleidsdoelstellingen en de uitwerking hiervan op woningbouwplannen en de realisatie van woningen in de verschillende segmenten. Voor deze deelvragen worden kwantitatieve onderzoeksmethoden toegepast. Uiteindelijk wordt er voor de vierde deelvraag een stuk kwalitatief onderzoek verricht om na te gaan welke redenen er kunnen zijn dat beleidsdoelstellingen niet doorwerken. Dit dient ook als verklaring voor de mate waarin het beleid en de uitwerking conformeren. Uiteindelijk vormen de resultaten van de deelvragen samen het antwoord op de hoofdvraag.

Door een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden te gebruiken is er sprake van *mixed methods* onderzoek. Belangrijke voordelen van *mixed methods* voor dit onderzoek zijn, ten eerste, dat de verschillende methoden op elkaar voortbouwen. Dit is van belang bij de casusselectie die tussen de deelvragen steeds verder wordt aangescherpt om ervoor te zorgen dat de vergelijkingen die gemaakt worden bij de conformiteitsanalyse uitvoerbaar blijven. Ten tweede zijn de verschillende onderzoeksmethoden complementair aan elkaar. De kwalitatieve onderzoeksmethoden schetsen een verdiepend en verklarend beeld bij de resultaten van de kwantitatieve onderzoeksmethoden (Greene et al., 1989).

In de rest van dit hoofdstuk wordt eerst de casusselectie toegelicht. Vervolgens worden de methoden voor de dataverzameling uiteengezet. Tot slot worden de analysemethoden beschreven.

3.1. Casusselectie

De afbakening van de casussen begint bij de grenzen van de Metropoolregio Amsterdam. Deze scriptie is geschreven in stageverband bij de MRA. Via medewerking van de MRA zijn

de nodige gegevens verkregen die dit onderzoek mogelijk hebben gemaakt. Daarnaast is de MRA een regio met een grote en groeiende druk op de woningmarkt. Hierdoor is de betaalbaarheid van woningen een groeiend probleem voor huishoudens met een laag of middeninkomen (NUL20, 2022b). De noodzaak voor woonbeleid dat deze problematiek verzacht is hoog in deze regio.

Om de eerste deelvraag te beantwoorden wordt bij tien gemeenten binnen de MRA het woonbeleid over verdelingen van woningbouwcategorieën in kaart gebracht. De gemeenten die zijn geselecteerd zijn qua inwonersaantallen de tien grootste gemeenten binnen de regio. In de eerste plaats is ervoor gekozen om een gedeelte van de gemeenten te selecteren vanwege tijdsbeperkingen. Hiernaast is bij grotere gemeenten het woonbeleid toegankelijker en beter te vinden. Dit geldt met name voor verouderd woonbeleid en is dus nodig om de uitvoerbaarheid van het onderzoek te vergroten. In de tweede plaats vertegenwoordigen de tien grootste gemeenten samen meer dan 90% van de totale hoeveelheid woningen in de plancapaciteit van de MRA in 2021 (Provincie NH & MRA, 2021). De tien gemeenten die met dit criterium zijn geselecteerd zijn:

- Almere
- Amstelveen
- Amsterdam
- Haarlem
- Haarlemmermeer
- Hilversum
- Lelystad
- Purmerend
- Velsen
- Zaanstad

In de vergelijking tussen het woonbeleid en de monitor plancapaciteit is de beperkende factor bij de casusselectie de zeer beperkte overeenkomsten tussen de prijsklassen waarmee gemeenten het middensegment definiëren en de prijsklassen die in de planmonitor worden bijgehouden. De prijsklassen in de monitor kunnen per jaar en per regio verschillen. Van de tien gemeenten zijn Amsterdam, Velsen en Zaanstad de enige drie gemeenten die in het woonbeleid segmenten definiëren die voldoende overeenkomen met de prijsklassen van de regio waar zij onderdeel van uitmaken in de monitor. In tabel 3.1 zijn voor deze regio's de prijsklassen uit de planmonitor te zien voor 2021.

| Huur klasse | Amsterdam | IJmond | Zaanstreek-Waterland |
|-------------|-----------|----------|----------------------|
| hk_I | <752 | <752 | <752 |
| hk_II | 752-1041 | 752-971 | 752-971 |
| hk_III | 1041> | 971> | 971> |
| hk_IV | – | – | – |
| hk_onb | | | |
| Koopklasse | Amsterdam | IJmond | Zaanstreek-Waterland |
| kk_I | <188k | <185k | <185k |
| kk_II | 188-314k | 185-250k | 185-215k |

| | | | |
|--------|-------|----------|----------|
| kk_III | >314k | 250-363k | 215-285k |
| kk_IV | = | >363k | 285-350k |
| kk_V | = | = | >350k |
| kk_onb | = | = | |

Tabel 3.1: Prijsklassen uit de planmonitor voor de regio's waar Amsterdam, Velsen en Zaanstad aan toe behoren, 2021, Bron: monitor plancapaciteit, 2021

Vervolgens zijn dezelfde drie gemeenten geselecteerd voor het kwalitatieve gedeelte van het onderzoek. De reden hiervoor is dat dit gedeelte van het onderzoek moet aansluiten met het kwantitatieve gedeelte om zo een verklarende en verdiepende functie te hebben.

3.2. Dataverzameling

3.2.1. Gemeentelijk woonbeleid

Om de gemeentelijke doelstellingen in kaart te brengen is het gemeentelijk woonbeleid voor de periode 2017-2021 bekeken. Hierbij is gezocht naar de verdelingen van woningbouwcategorieën die gemeenten vaststellen en bijbehorende voorschriften zoals de manier waarop het middensegment wordt gedefinieerd en hoe de verdelingen worden toegepast.

Als belangrijkste bron voor het gemeentelijke woonbeleid zijn de woonvisies van gemeenten onderzocht. Hoewel het opstellen van een woonvisie pas in 2022 een verplichting werd (Ministerie van BZK, 2022a) hadden alle gemeenten binnen de MRA hiervoor al woonbeleid in visiedocumenten vastgelegd. De invulling van de woonvisie is echter in grote mate vormvrij. Gemeenten kunnen zelf besluiten op welke manier er invulling wordt gegeven aan het document en over welke woongerelateerde onderwerpen de woonvisie moet gaan. In de praktijk worden in de woonvisies van de verschillende gemeenten veel dezelfde thema's besproken zoals verduurzaming, de revitalisatie van gebieden, zorgwoningen en de nieuwbouw van woningen. Dit laatste thema, waar in dit onderzoek de focus op ligt, komt in iedere woonvisie die is bekeken terug. Documenten met namen als woonagenda, woonprogramma, uitvoeringsagenda wonen, et cetera zijn hierbij ook bekeken. Deze vervullen allemaal dezelfde functie, namelijk het vastleggen van woonbeleid op gemeenteniveau.

Naast woonvisies zijn doelgroepenverordeningen van gemeenten een andere belangrijke bron die specifiek voor de onderwerpen in dit onderzoek van belang zijn. Gemeenten kunnen een doelgroepenverordening vaststellen om naast de sociale huursector verdere woningsegmenten te definiëren. Deze definitie kan vervolgens in bestemmingsplannen worden opgenomen om zo de bouw en instandhouding van types woningen te regelen (Derksen, 2018). Over het algemeen wordt de doelgroepenverordening ingezet om de maximale prijsgrens en de inkomensdoelgroep voor middenhuur vast te leggen. Al worden deze grenzen in sommige doelgroepenverordeningen ook bepaald voor sociale of middeldure koop.

Verder zijn er bij het zoeken naar beleidsdoelstellingen ook andere beleidsdocumenten zoals nota's en moties meegenomen wanneer hiernaar werd gerefereerd in woonvisies of op

websites van gemeenten. Hiernaast is er in een beperkt aantal gevallen door personen gerefereerd naar relevante beleidsdocumenten.

Deze beleidsdocumenten zijn gevonden door middel van *deskresearch*. Hierbij zijn als eerste websites van gemeenten geraadpleegd voor geldend beleid. Daarna is internet zoekmachine Google gebruikt om te zoeken naar ouder en niet langer geldend woonbeleid omdat verwijzingen hiernaar op gemeentewebsites bijna niet worden vermeld. Er is hiermee geprobeerd om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van het gemeentelijke woonbeleid in de vijfjarige periode van 2017 tot en met 2021 binnen de MRA. De gegevens die met het *deskresearch* zijn gevonden zijn te vinden in bijlage 10.1. Hierbij is hoofdzakelijk gezocht naar de volgende thema's:

- Verdelingen in woningbouwcategorieën:
 - Een doelstelling voor een verdeling van woningbouwcategorieën in nieuwbouw uitgedrukt in percentages van totale woningbouw of een verdeling uitgedrukt als aantallen woningen die omgerekend kunnen worden naar percentages.
 - Of de doelstelling naast nieuwbouw ook van toepassing is op andere vormen van woningtoevoeging zoals de transformatie van gebouwen.
 - Op welke schaal de verdeling in de doelstelling toepasbaar is. Bijvoorbeeld gemeenteniveau, wijkniveau of plan-/projectniveau.
 - Vanaf hoeveel woningen de verdelingen worden toegepast.
- Het middensegment:
 - De maximale huur- en/of koopprijs voor het middensegment.
 - De inkomensdoelgroep voor het middensegment.

In bijlage 10.1. zijn de relevante thema's uit het gemeentelijke woonbeleid van de casusgemeenten op een uniforme manier weergegeven. Hierbij zijn de verdelingen in woningbouwcategorieën die het doel zijn bij woningtoevoeging zoveel mogelijk weergegeven als verdelingen van twee of drie segmenten. De maximale prijzen en het maximale inkomen die door de gemeenten worden vastgesteld gelden als ondergrens voor het dure segment.

3.2.2. Monitor plancapaciteit

Om de conformiteit tussen beleid en plan te kunnen meten zijn naast gegevens over de beleidsdoelstellingen gegevens nodig over de plancapaciteit van verschillende woningbouwcategorieën van gemeenten. Dit onderzoek is gedaan met medewerking van de MRA. Samen met de provincie Noord-Holland houdt de MRA de plancapaciteit voor woningbouw in Noord-Holland en Flevoland bij. Bij gemeenten wordt ieder jaar uitgevraagd welke woningbouwplannen er zijn en hoe deze worden ingevuld qua prijsklassen. Vervolgens worden deze gegevens door onderzoeksbureau RIGO verwerkt tot de monitor plancapaciteit. Hiervan is een openbare versie beschikbaar op <https://plancapaciteit.nl/>. De planmonitor die in dit onderzoek is gebruikt heeft de vorm van een Excel spreadsheet. Per jaar is er een spreadsheet waarin ieder woningbouwplan een regel heeft. Hierin worden verschillende gegevens per plan bijgehouden. De volgende gegevens die in de monitor staan zijn voor dit onderzoek van belang:

- Gemeentenaam
- Regionaam
- Plannaam
- Adres
- Planstatus
- Prijsklasse
 - Huur
 - Prijsklasse 1
 - Prijsklasse 2
 - Prijsklasse 3
 - Prijsklasse onbekend
 - Koop
 - Prijsklasse 1
 - Prijsklasse 2
 - Prijsklasse 3
 - Prijsklasse 4
 - Prijsklasse 5
 - Prijsklasse onbekend
 - Huur/koop onbekend

Het adres van het plan is een belangrijk gegeven om plannen te kunnen plaatsen in gemeenten waar er verschillend beleid geldt voor verschillende gebieden binnen de gemeente.

Ieder plan in de monitor heeft één van vier planstatussen. Deze zijn: ‘potentiële locatie’, ‘plan/besluit in voorbereiding’, ‘vastgesteld plan/besluit’ en ‘onherroepelijk’.

Woningbouwplannen zullen eerst als potentiële locatie worden aangeduid waarna ze in de volgorde waarin ze genoemd zijn de statussen afgaan om uiteindelijk onherroepelijk te worden. Hierna volgt de realisatie van het plan waarna deze niet meer in de monitor zal worden vermeld. Plannen in de eerste twee planstatussen worden in de monitor als ‘zacht’ gekarakteriseerd, plannen in de laatste twee statussen als ‘hard’. Zachte plannen zijn onzekerder en veranderlijker dan plannen met een harde status. Zachte plannen bevinden zich in eerdere fasen van het planproces waarbij nog veel bepaald moet worden over de invulling, terwijl harde plannen tot in verder detail zijn uitgewerkt.

In de planmonitor worden drie prijsklassen voor huurwoningen en vijf prijsklassen voor koopwoningen bijgehouden. Daarnaast kunnen gemeenten ook aangeven hoeveel woningen er in een plan zijn waarvan nog niet bekend is in welke prijsklasse deze gaan vallen of er nog onbekend is of deze een huur- of koopwoning zullen worden. Prijsklassen kunnen niet alleen per jaar verschillen maar ook tussen regio’s in de MRA. Hierom is het belangrijk na te gaan in welke regio van de MRA de gemeente ligt waarin het plan zich bevindt.

De gegevens uit de planmonitor over de prijsklassen die zijn gebruikt in dit onderzoek zijn geaggregeerd en verwerkt tot de tabellen in bijlage 10.2. Gegevens over individuele plannen zijn in dit onderzoek niet terug te vinden omdat gegevens uit de planmonitor politiek gevoelig

kunnen zijn of de onderhandelingspositie van gemeenten kunnen schaden bij het verwerven van grondposities om woningbouw mogelijk te maken.

3.2.3. Realisatie van woningen

De beschikbaarheid van gegevens over de realisatie van woningen in de verschillende woningbouwcategorieën is afhankelijk van de gemeenten zelf. In het dataverzamelingsproces is bij de toentertijd 32 gemeenten van de MRA een uitvraag uitgezet om te achterhalen wat tussen 2017 en 2021 per segment is gebouwd door gemeenten. De resultaten van deze uitvragen waren echter dusdanig onvolledig dat deze gegevens in bijna alle gevallen onbruikbaar waren voor dit scriptieonderzoek. Van de casusgemeenten is de gemeente Amsterdam de enige die al langere tijd voor alle woningbouwcategorieën die in het woonbeleid zijn opgenomen bijhoudt hoeveel woningen er worden gerealiseerd. Deze gegevens houdt de gemeente bij in de Monitor Woningbouwplannen (Gemeente Amsterdam, 2022), die online openbaar beschikbaar is.

3.2.4. Interviews

Voor het kwalitatieve gedeelte van het onderzoek zijn semigestructureerde interviews verricht met medewerkers van gemeenten binnen de MRA. Een belangrijk voordeel van dit type interview is dat er, hoewel er door de interviewer van te voren bedachte vragen zijn, ruimte is voor verdere vragen op basis van gegeven antwoorden. Hierdoor kunnen de interviews naast de onderwerpen van de vragen ook inzichten bieden in verdere onderwerpen waar de interviewer niet aan heeft gedacht (Bryman, 2012).

Voor de interviews zijn van te voren de volgende vragen bedacht:

- Hoe ziet het gemeentelijke woningbouwbeleid omtrent woningbouwcategorieën er volgens u uit?
- Wat zijn de redenen of factoren op basis waarvan er kan worden besloten om af te wijken van de verdeling die in beleid als doel wordt gesteld?
 - Vinden afwijkingen van woonbeleid bewust plaats?
- Hoe komt een besluit om in een woningbouwplan af te wijken van de verdeling van woningbouwcategorieën die de gemeente als beleidsdoel heeft gesteld tot stand?
- Speelt het gemeentelijke woningbouwbeleid zelf een rol in het nemen van een besluit om hiervan af te wijken? Welke?
 - Zijn de verdelingen van woningbouwcategorieën in beleid meer een doel of een middel bij onderhandelingen?

De respondenten van de interviews zijn benaderd via contacten die via de MRA zijn verkregen, via persoonlijke connecties en openbare contactgegevens van gemeentelijke organisaties of individuele medewerkers. Er is bij de interviews ook getracht via *snowball sampling*, waarbij geïnterviewden worden gevraagd om hun het netwerk in te zetten (Bryman, 2012), verdere interviews te organiseren maar zonder succes.

In de eerste plaats is geprobeerd interviews te organiseren met projectleiders van projecten die sterk van beleid afweken. Hiervoor zijn plannen geselecteerd met een verdelingen van

segmenten die zoveel mogelijk afwijkt van de verdeling in het beleid uit de planmonitor van 2021. Ook hadden de geselecteerde plannen een zachte planstatus. De gedachte hierbij was dat het laatste woon beleid hier een grotere invloed op heeft dan op harde plannen. Uiteindelijk is één interview afgenomen met een projectleider en de overige vijf met medewerkers in beleidsgerichte functies. Het argument hiervoor is dat zij een beter overzicht hebben van mogelijke redenen tot afwijken van doelstellingen in woonbeleid. Een overzicht van respondenten en functies is te vinden in bijlage 10.3.

3.3. Beleidsanalyse

Het doen van een beleidsanalyse, ook beleidsevaluatie genoemd, is een proces dat sterk afhankelijk is van het beleid dat wordt geanalyseerd. In dit onderzoek wordt de beleidseffectiviteit van woonbeleid op twee manieren bekeken. Eerst wordt gekeken wat de uitwerking is van de beleidsdoelstelling rond segmenten op de plancapaciteit van gemeenten en de uiteindelijke realisatie van woningen. Dit gedeelte van de analyse kijkt naar de conformiteit tussen woonbeleid en uitwerking. Het volgende gedeelte van de analyse richt zich op de doorwerking van woonbeleid, waarbij wordt gekeken naar de manieren waarop beleid functioneert bij het maken van beslissingen.

3.3.1. Conformiteitsanalyse

Het meten van conformiteit is gedaan met een vergelijking in twee stappen. De eerste stap is de vergelijking tussen doelstellingen voor segmenten in nieuwbouw en de verdeling van segmenten zoals die is opgenomen in woningbouwplannen. De tweede stap is de vergelijking tussen het beleid en de uiteindelijke verdeling van segmenten in de realisatie van woningen.

Doordat de doelstellingen voor segmenten in nieuwbouw vaak worden uitgedrukt als percentages is de meetbaarheid van dit gegeven hoog. Wel zijn er belangrijke verschillen tussen gemeenten die eerst in kaart zijn gebracht. De belangrijkste hiervan is de definitie van het middensegment die per gemeente verschilt. Niet alleen verschilt deze per gemeente maar ook tussen de definitie van de gemeente en de prijsklassen die worden bijgehouden in de monitor plancapaciteit bestaan in veel gevallen aanzienlijke verschillen. Door een verschil van 5% boven of onder de gemeentelijke definitie van het middensegment te accepteren zijn er drie gemeenten overgebleven waar de vergelijking tussen beleidsdoelstellingen en plannen heeft kunnen plaatsvinden. Hierbij is gekeken naar de plancapaciteit van zowel 2017 als 2021 en de veranderingen tussen beiden. Doordat de monitor bestaat uit moment opnamen laat deze analyse methode zien welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in de plancapaciteit als gevolg van veranderend woonbeleid.

Voor de vergelijking met de realisatie is alleen de gemeente Amsterdam overgebleven om een vergelijking uit te kunnen voeren. Hierbij is gekeken naar de gemeentebrede woningbouw van verschillende segmenten per jaar. Wederom is gekozen om de ontwikkeling in de periode van 2017 tot en met 2021 te bekijken.

3.3.2. Doorwerkingsanalyse

In het kwalitatieve gedeelte van het onderzoek wordt de mate waarin doorwerking plaatsvindt bepaald. Hiervoor zijn de getranscribeerde interviews en relevante documenten geanalyseerd door middel van een thematische analyse. Bij deze analysemethode worden thema's gehaald uit de geanalyseerde gegevens door te zoeken naar onderwerpen die hier patronen in vormen. Aan de hand van deze thema's worden gedeeltes in de tekst gelabeld met codes die de thema's vertegenwoordigen. In dit proces worden zes stappen doorlopen zoals beschreven door Maguire & Delahunt (2017). Deze zijn:

1. Bekend raken met de data
2. Eerste codes ontwikkelen
3. Thema's zoeken
4. Thema's herzien
5. Thema's definiëren
6. Opschrijven

Het doel van deze werkwijze is om op een systematische manier na te gaan of er herhalingen, gelijkenissen en tegenstrijdigheden voorkomen in de kwalitatieve data (Bryman, 2012). Hiernaast is ook gelet op opvallende zaken die juist een uitzondering vormen tegen het licht van de verdere gegevens. De thema's en bijbehorende uitspraken en teksten die zijn meegenomen in de thematische analyse zijn te vinden in bijlage 10.3.

4. Gemeentelijk woonbeleid

In dit hoofdstuk wordt antwoord gezocht op de vraag: ‘In hoeverre en hoe voeren gemeenten een beleid waarin woningbouwcategorieën worden onderscheiden?’ Hiervoor is een overzicht gemaakt van het verschillende beleid dat door de tien casusgemeenten wordt gevoerd omtrent woningbouwcategorieën. In bijlage 10.1. is het gemeentelijke beleid van de tien casusgemeenten dat relevant is voor de segmentatie van woningbouw in kaart gebracht van 2017 tot en met 2021. In de hierop volgende paragrafen wordt ingegaan op de verdelingen van woningbouwcategorieën in beleid, hoe deze verdelingen worden toegepast en de prijsklassen en inkomensdoelgroepen die door gemeenten worden onderscheiden.

4.1. Verdelingen van woningbouwcategorieën

Van de tien casusgemeenten die zijn meegenomen in dit onderzoek is er geen één die niet in bepaalde vorm een verdeling van woningbouwcategorieën heeft opgenomen in beleid over woningrealisatie. De invulling van deze verdelingen loopt echter sterk uiteen. Hiernaast zijn de verdelingen ook veranderlijk door de tijd heen. Het middensegment, als een in regelgeving vastgelegde woningbouwcategorie, is een relatief nieuw fenomeen. Voorheen was het gebruikelijker voor gemeenten om een tweedeling op te nemen in beleid tussen het prijs-gereguleerde sociale segment en het overige marktsegment, ofwel de vrije sector.

In 2017 hadden vijf van de tien gemeenten nog een tweedeling tussen het sociale en vrije segment. Naast deze vijf had gemeente Amstelveen ook een tweedeling, maar stelde een maximum van 25% dure woningen in projecten. Dit is in tegenstelling tot de andere vijf gemeenten die een minimale of streefhoeveelheid van sociale woningbouw opnamen in beleid.

In 2021 had iedere gemeente het middensegment opgenomen in beleidsdoelstellingen. Zeven van de tien gemeenten hadden een percentage van de totale woningbouw hieraan verbonden. In het beleid van gemeenten Haarlemmermeer en Lelystad was het sociale en middeldure segment samengenomen en bestempeld tot ‘betaalbaar’. Gemeente Velsen hanteerde zowel een tweedeling tussen ‘doorstroomwoningen’ en de vrije sector als een driedeling afhankelijk van waar in de gemeente een woningbouwplan gepland stond. Deze verandering valt te verklaren met het opkomen van het middensegment als woningbouwcategorie waar beleidsdoelen aan worden verbonden. Een belangrijk instrument dat veel gemeenten inzetten om woningbouw in het middensegment voor elkaar te krijgen is de doelgroepenverordening welke pas sinds 2017 bestaat. Het is hierbij belangrijk om te vermelden dat in beleid waar een tweedeling als doel wordt gesteld dat nog niet wil zeggen dat het middensegment onbenoemd blijft in beleid. In bijna al het onderzochte beleid werd het middensegment genoemd maar bleef dan ongedefinieerd en concrete doelstellingen, uitgedrukt in getallen, werden niet vermeld. In veel beleid wordt geschreven dat de gemeente zich in zal zetten voor het middensegment en in bijna net zoveel gevallen wordt een aanpak hiertoe niet beschreven.

| Woningbouwcategorie | 2017 | | | 2021 | | |
|-----------------------|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | S (%) | M (%) | D (%) | S (%) | M (%) | D (%) |
| Almere | 35 | | 65 | 35 | 41 | 24 |
| Amstelveen | | 75 | 25 | 25 | 50 | 25 |
| Amsterdam | 40 | 40 | 20 | 40 | 40 | 20 |
| Haarlem | 40 | 40 | 20 | 40 | 40 | 20 |
| Haarlemmermeer | 30 | 10 | 60 | | 50 | 50 |
| Hilversum | 33 | 33 | 33 | 33 | 50 | 17 |
| Lelystad | 30 | | 70 | | 50 | 50 |
| Purmerend | 40 | | 60 | 30 | 30 | 40 |
| Velsen | 30 | | 70 | * | * | * |
| Zaanstad | 15/50 | | 85/50 | 30 | 10 | 60 |
| S | Sociale woningbouw | | | | | |
| M | Middeldure woningbouw | | | | | |
| D | Dure woningbouw/Vrije sector | | | | | |
| * | Toelichting volgt | | | | | |

Tabel 4.1: Verdelingen van woningbouwcategorieën in gemeentelijk beleid in 2017 en 2021

In tabel 4.1 is in een versimpelde weergave te zien van de verdelingen die de tien grootste gemeenten van de MRA als doel stelden over woningbouwcategorieën. Deze weergave laat zien hoe veranderlijk deze doelstellingen kunnen zijn door de tijd heen. Wat in de tabel niet terug te zien is zijn de details die ervoor zorgen dat er aanzienlijke verschillen kunnen bestaan tussen gemeenten die in tabel 4.1 hetzelfde lijken.

In de eerste plaats is de doelstelling van gemeente Almere in 2021 op een andere manier geformuleerd dan bij de andere casusgemeenten. De percentages die in tabel 4.1 zijn opgenomen zijn berekend op basis van de woningbouwopgave voor een periode van tien jaar. Hierin worden absolute aantallen genoemd voor de gewenste hoeveelheid woningen in ieder woningbouwcategorie. Dit is anders bij de andere gemeenten die in het beleid de doelstellingen direct als percentages uitdrukten. Dit verschil maakt dat de Almeerse doelstelling lastiger te vergelijken is met de andere gemeenten en dat het evalueren van het beleid eigenlijk pas kan plaatsvinden als de periode van tien jaar is verstreken. Gemeente Zaanstad heeft in 2021 een soort hybride doelstelling waarin ten eerste 30% sociale woningbouw voor ieder woningbouwplan is opgenomen maar ook een ambitie om ieder jaar 1.000 woningen toe te voegen waarvan 300 sociaal, 100 voor lage middeninkomens en 600 in het dure segment.

Gemeente Amstelveen had als enige in het beleid, door middel van een vastgestelde nota, een maximum gesteld aan een woningbouwcategorie. Namelijk maximaal 25% woningen in het dure segment vanaf 2016 tot en met 2019. Daarnaast is de 25% sociale woningbouw zoals deze in de tabel staat, in de Woonvisie 2020-2023 van gemeente Amstelveen geformuleerd als: “25% flexibel, waaronder ook sociaal” (2020). In het geldende beleid in 2021 stelt de gemeente dus geen strikt minimum aan sociale woningbouw in bouwprojecten.

Gemeente Amsterdam en gemeente Haarlem lijken in tabel 4.1 exact hetzelfde 40-40-20 beleid te voeren. Haarlem heeft echter een onderverdeling binnen het middensegment tussen het lage en hoge middensegment. Het lage middensegment moet 26% van de totale woningbouw uitmaken, het hoge middensegment 14%. Hiernaast is de eerste Haarlemse

woonvisie waarin het 40-40-20 beleid is opgenomen de Woonvisie en Uitvoeringsagenda 2021-2025. Hierin staat dat de gemeente van 2016 tot en met 2025 de wens heeft om een 40-40-20 verdeling te hebben in woningbouw. In de Woonvisie Haarlem 2017-2020 is echter een gewenste toevoeging aan de woningvoorraad opgenomen die, als deze wordt omgerekend naar percentages, neerkomt op 25,33% sociale woningbouw, 26,67% lage middensegment woningen, 28,67% hoge middensegment woningen en 19,33% dure woningen. Het middensegment samennemend, zou dat neerkomen op een verdeling van ongeveer 25-55-20. Het nieuwe beleid spreekt hiermee het oude beleid tegen.

Gemeente Haarlemmermeer en Lelystad zijn twee andere gemeenten met een vergelijkbare woningbouwcategorieënverdeling met als enige verschil dat Haarlemmermeer in 2017 een middensegment van 10% had opgenomen binnen deze verdeling. In 2021 hebben beide gemeenten het sociale- en middensegment samengevoegd en het stempel ‘betaalbaar’ gegeven. Beiden streven naar een 50-50 verdeling tussen betaalbaar en de vrije sector.

Gemeente Velsen heeft in 2021 een verdeling van 50% betaalbare/middeldure koop en markthuurland. De overige 50% kan vrij worden ingevuld. Dit is echter niet in tabel 4.1 gevat omdat de gemeente ook een 30-30-40 verdeling heeft in bepaalde gebieden binnen de gemeente. Hiermee is gemeente Velsen de enige gemeente die aparte verdelingen voor verschillende gebieden binnen de gemeente vastlegt.

4.2. Toepassingsbereik van beleidsdoelstellingen

Er bestaan verschillende wijzen waarop gemeenten doelstellingen over verdelingen in woningbouw toepassen. Deze verschillen zijn op basis van de wijze van woningtoevoeging en het schaalniveau van de toevoeging.

Op meerdere manieren kunnen woningen worden gerealiseerd. Naast nieuwbouw kunnen er ook gebouwen getransformeerd worden tot woningen of woningen gesplitst worden. De gemeente Haarlem houdt al een aantal jaar hier gegevens over bij in woningbouwrapportages. In de Rapportage Woningbouw Haarlem 2021 wordt geschreven over een bruto toename van 954 woningen in 2020, waarvan er 590 zijn toegevoegd door nieuwbouw. Voor 2019 waren dit 1.035 toevoegingen, waarvan 392 nieuwbouw en in 2018 waren er 1.028 toevoegingen waarvan 526 nieuwbouw blijkt uit de woningbouwrapportages van 2019 en 2020. Doordat de doelstelling over woningbouwcategorieën van gemeente Haarlem enkel geldt voor nieuwbouw valt een aanzienlijk gedeelte van de woningtoevoegingen op deze manier hierbuiten. Het is door beperkte beschikbaarheid van gegevens over woningrealisatie onduidelijk of dit een trend is die in de andere gemeenten ook speelt, maar illustreert hoe een beleidsdoelstelling voor veel woningtoevoegingen niet geldt door aanvullende voorwaarden te stellen. Naast Haarlem hebben ook gemeente Velsen en Hilversum een verdeling die alleen voor nieuwbouw geldt. Gemeente Lelystad is vanaf 2021 afgestapt van een verdeling enkel voor nieuwbouw. Gemeente Amsterdam schrijft nadrukkelijk dat de verdeling die ze hanteren ook geldt voor transformatie en heeft hiervoor specifieke regelgeving opgenomen in het beleidskader ‘Stedelijke kader voor particuliere transformaties’ (2017a). In het Almeerse beleid wordt transformatie ook als middel genoemd om beleidsdoelstellingen te halen, niet

alleen voor toevoeging maar ook voor het verminderen van sociale woningbouw in bepaalde wijken.

Schaalniveau speelt ook een rol bij de toepassing van het woningcategorieënbeleid. Uit het in 2021 geldende beleid van gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Haarlem, Haarlemmermeer, Purmerend, Velsen en Zaanstad wordt duidelijk dat de verdelingen over de categorieën per plan of project worden toegepast. Voor gemeenten Almere en Lelystad gelden de verdelingen als totaal van de woningbouwopgave. Hiernaast zijn er ook een aantal gemeenten die de verdelingen toepassen bij woningbouwplannen vanaf een bepaalde grootte. Dit is in gemeenten Haarlem en Haarlemmermeer bij projecten van meer dan 30 woningen en in gemeente Purmerend meer dan drie woningen. In gemeente Zaanstad geldt dat er minimaal 30% sociale huur als uitgangspunt geldt voor projecten met 20 woningen of meer. In de Woonvisie 2040 (2020) van gemeente Velsen geldt de verdeling voor projecten met meer dan 20 woningen en wordt geschreven: “Bij relatief grote projecten in IJmuiden en Velsen-Noord met substantiële toevoeging van woningen [...] geldt dat er tenminste 10% sociale huur in het programma moet zijn opgenomen voor de nodige differentiatie.”. Wat een relatief groot project inhoudt wordt niet beschreven.

4.3. Prijsklassen en doelgroepen

De casusgemeenten hanteren over het algemeen drie verschillende prijsklassen voor de woningbouwcategorieën met bijbehorende afbakeningen voor zowel huur- en kooprijzen als inkomensdoelgroepen.

Voor het sociale segment geldt dat huurprijzen en de inkomensdoelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn worden vastgelegd en jaarlijks bijgesteld door het ministerie van BZK. Voor de periode 2017-2021 is in tabel 4.2 voor sociale huurwoningen de maximale huurprijsgrens, ook liberalisatiegrens genoemd, te zien. Daarnaast is ook het maximale inkomen dat een huishouden mag verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in de tabel opgenomen. De inkomensgrens is een algemeen geldende grens per huishouden. Maximaal 10% van de woningen in het bezit van corporaties mogen verhuurd worden aan huishoudens met een hoger inkomen. Vanaf 2022 gelden er verschillende inkomensgrenzen voor één- en meerpersoonshuishoudens. Deze worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

| Jaar | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Huurprijsgrens | € 710,68 | € 710,68 | € 720,42 | € 737,14 | € 752,33 |
| Inkomensgrens | € 34.911 | € 36.798 | € 38.035 | € 39.055 | € 40.024 |

Tabel 4.2: Maximale sociale huurprijsgrenzen en bijhorende maximale inkomensgrenzen, 2017-2021. Bron: Woonbond.nl

Hoewel sociale huur een landelijk vastgesteld segment is kunnen gemeenten voor sociale koop zelf prijs- en inkomensgrenzen vaststellen. Sociale koop, soms ook betaalbare koop genoemd, is echter niet een segment dat door iedere gemeente wordt opgenomen in beleidsdoelstellingen of gedefinieerd. Bij de casusgemeenten is dat ook vaak niet het geval. In tabel 4.3 is te zien welke maximale sociale kooprijsgrenzen gemeenten hanteren, behalve

voor gemeente Amstelveen omdat die geen sociale koop definieert in beleid. Dat het segment gedefinieerd wordt wil niet zeggen dat gemeenten hier ook een doelstelling aan het verbinden. De meeste gemeenten gaan enkel voor huur binnen het sociale segment. Ook komt het voor dat gemeenten een ondergrens aangeven bij middeldure koop, dit is meegenomen als bovengrens voor sociale/betaalbare koop. Als een gemeente een prijspeil aangeeft in de Woonvisie maar niet of deze per jaar geïndexeerd wordt is in de tabel het meest recente, in woonbeleid genoemde, prijspeil genoteerd.

| Jaar | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Almere | € 181.000* | € 181.000* | € 181.000* | | |
| Amsterdam | € 152.000 | € 152.000 | € 152.000 | | |
| Haarlem | € 150.000 | € 150.000 | € 182.000 | € 200.000 | € 200.000 |
| Haarlemmermeer | € 183.843* | € 183.843* | € 156.000 | € 158,028 | € 162.295 |
| Hilversum | € 210.000 | € 210.000 | € 210.000 | € 210.000 | |
| Lelystad | € 170.000 | € 170.000 | | | |
| Purmerend | € 175.000 | € 175.000 | | | |
| Velsen | € 180.000 | € 180.000 | € 180.000 | € 182.000 | € 182.000 |
| Zaanstad | | | | € 195.000 | € 195.000 |

* Dit gegeven komt uit beleid dat meer dan vijf jaar ouder is dan het jaar waar het bedrag onder staat.

Tabel 4.3: Maximale sociale/betaalbare kooprijsgrenzen, 2017-2021.

Van de tien casusgemeenten zijn gemeenten Haarlem en Zaanstad de enige twee die een maximale betaalbare kooprijsgrens vastleggen in een doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening van gemeente Haarlem (2020b) wordt gesteld dat er geen doelgroep voor de sociale woningbouw door de gemeente wordt vastgelegd omdat dit in strijd zou zijn met de Huisvestingswet. In de doelgroepenverordening van gemeente Zaanstad (2020) gebeurt dit echter wel. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën betaalbare koopwoningen:

“Categorie I: oppervlakte met ten minste 50m² gbo en maximaal 60m² gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 32.000,- tot en met € 34.999,-

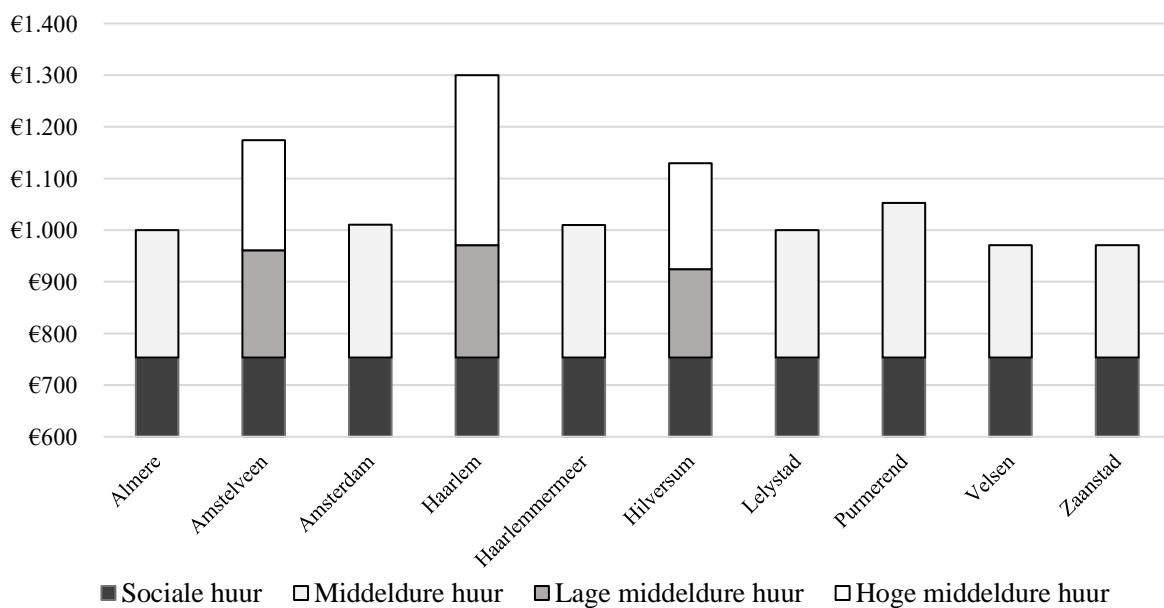
Categorie II: oppervlakte met ten minste 60m² gbo en maximaal 70m² gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 35.000,- tot en met € 38.999,-

Categorie III: oppervlakte met ten minste 70m² gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 39.000,- tot en met € 45.000,-”

Hierbij vallen de doelgroepen voor categorie I en II nog beneden de inkomensgrens voor sociale huur in 2020. Categorie III zou meer in lijn zijn met middeldure koopwoningen. Gemeente Zaanstad is de enige gemeente die enkel voor het betaalbare koopsegment een doelgroepenverordening heeft. De gemeente noemt ook in het beleid zich in te zetten voor het realiseren van betaalbare koopwoningen, terwijl in het algemeen gemeenten vooral op sociale en middeldure huurwoningen inzetten.

Hoe een gemeente het middeldure segment definieert is veel bepalend in lokaal woonbeleid. De grenzen van deze woningbouwcategorie zetten namelijk ook de grenzen voor het sociale en dure segment. In grafiek 4.1 is overzichtelijk gemaakt hoe de huurprijsgrenzen voor het middensegment er per gemeente in 2021 uitzagen. Hierbij is te zien dat gemeenten die middeldure huur uitsplitsen naar laag en hoog hiervan gebruik maken om het middeldure huursegment op te rekken naar aanzienlijk hogere huurprijzen. De grootste uitschieter is de gemeente Haarlem die de bovengrens voor middeldure huur op € 1.300 legt. De laagste middeldure huurprijsgrenzen gelden in Velsen en Zaanstad met een bovengrens van € 971. Het dure huursegment begint waar de kolommen in de grafiek ophouden.

Grafiek 4.1: Sociale en middeldure huurprijzen in 2021



Ook middeldure koopwoningen definiëren veel gemeenten in woonbeleid. In tabel 4.4 is te zien waar gemeenten hiervoor de bovengrenzen stellen. Hierbij is Amstelveen de gemeente die het middeldure koopsegment het breedst definieert met een bovengrens van € 400.000 in de jaren tot en met 2019. Hierna wordt de definitie iets krappere gemaakt en gelijk getrokken met gemeente Haarlem waardoor in 2020 deze gemeenten de hoogste koopprijsgrens voor het middensegment hebben.

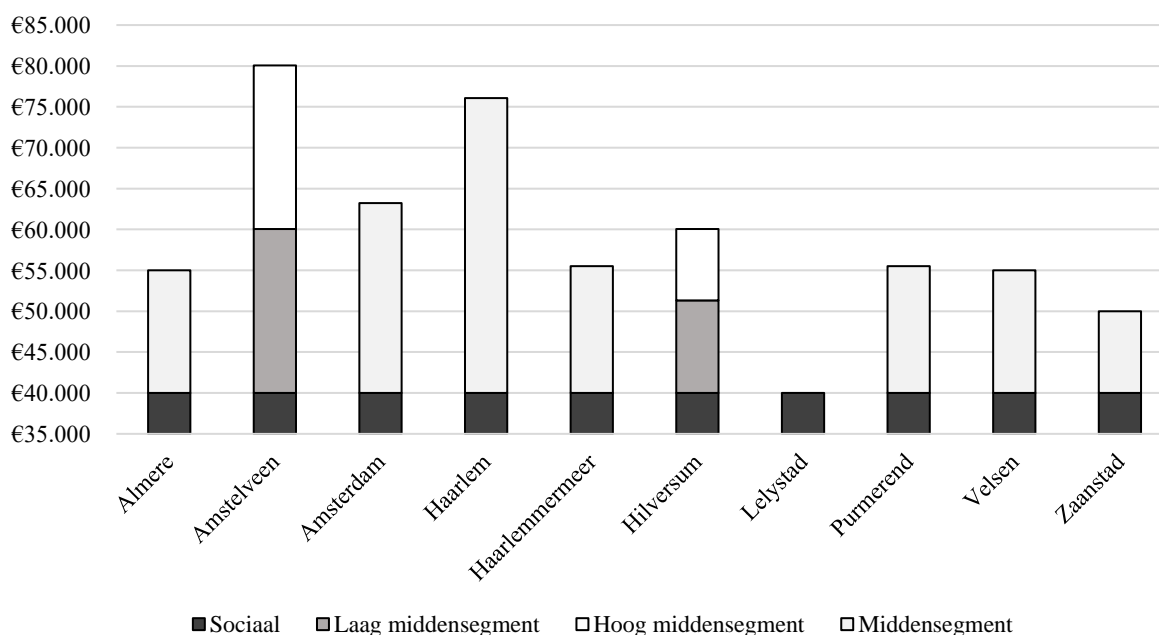
Vanaf 2021 heeft Haarlem de hoogste grens met € 383.358. Gemeente Velsen is, net als bij middeldure huur, de gemeente met de krapste definitie voor middeldure koop. Bij het middeldure huursegment heeft gemeente Hilversum bovenop het standaard middeldure segment ook het ‘middensegment plus’, in grafiek 4.1 wordt dit onder hoge middeldure huur geschaard. Bij middeldure koop maakt de gemeente dit onderscheid niet.

| | | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Almere | | € 285.000 | € 285.000 | € 285.000 | | |
| Amstelveen | Laag | | | | € 310.000 | € 325.000 |
| | Hoog | € 400.000 | € 400.000 | € 400.000 | € 363.000 | € 363.000 |
| Amsterdam | | € 249.000 | | | | |
| Haarlem | Laag | € 215.000 | € 215.000 | € 250.000 | € 250.000 | € 264.020 |
| | Hoog | € 350.000 | € 350.000 | € 363.000 | € 363.000 | € 383.358 |
| Haarlemmermeer | | | | € 294.000 | € 297.822 | € 305.863 |
| Hilversum | | € 200.000 | € 200.000 | € 200.000 | € 200.000 | € 324.500 |
| Lelystad | | € 270.000 | € 270.000 | € 200.000 | € 200.000 | € 325.000 |
| Purmerend | | € 225.000 | € 225.000 | € 225.000 | € 250.000 | € 250.000 |
| Velsen | | € 180.000 | € 180.000 | € 180.000 | € 182.000 | € 182.000 |
| Zaanstad | | | | € 285.000 | € 285.000 | € 285.000 |

Tabel 4.4: Maximale middeldure koopprijzen, 2017-2021.

Voor het middensegment gelden, net zoals bij het sociale segment, inkomensgrenzen voor huishoudens om in aanmerking te kunnen komen voor een middeldure woning. Ook hierin maken de tien gemeenten verschillende keuzes. Gemeente Haarlem splitst het middensegment in de Woonvisie en Uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025 uit naar laag, midden en hoog. Voor grafiek 4.2 is gekozen om van deze driedeling enkel de bovengrens te nemen. In het beleid van gemeente Lelystad wordt geen inkomensdoelgroep voor het middensegment gedefinieerd. Wederom zijn gemeenten Amstelveen en Haarlem de uitschieters met jaarlijkse inkomens van € 80.048 en € 76.070 respectievelijk als bovenste inkomensgrenzen voor het middensegment.

Grafiek: 4.2: Doelgroepen voor het sociale en middensegment in 2021



Amstelveen, Amsterdam, Haarlem, Hilversum, Purmerend en Zaanstad zijn gemeenten met een doelgroepenverordening. Met dit beleidsinstrument kan niet alleen worden gezorgd dat bepaalde woningbouwcategorieën kunnen worden afgedwongen bij realisatie via het

bestemmingsplan, maar ook dat de inkomensgrenzen hiervoor zijn vastgelegd en dat hierbij wordt vermeld hoe deze inkomensgrenzen ieder jaar worden aangepast. Zo legt bijvoorbeeld gemeente Amsterdam vast dat de bovenste inkomensgrens voor een huishouden om in aanmerking te komen voor het middensegment 1,58 keer de DAEB-norm is en dat de maximale huurprijs wordt geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex van het CBS (Gemeente Amsterdam, 2019). In bovenstaande grafieken en tabellen zijn de gegevens gebruikt uit de laatste beleidsdocumenten van de tien gemeenten. Het komt voor dat beleid niet goed op elkaar aansluit. Gemeente Haarlem maakt in de doelgroepenverordening die vanaf 2020 geldig is geen onderscheid tussen een laag en een hoog middensegment, maar in de Woonvisie die vanaf 2021 geldt is dit onderscheid wel gemaakt. Deze laatste gegevens zijn in de grafieken over 2021 zijn meegenomen. In bijlage 10.2. zijn de gegevens terug te vinden waaruit de overzichten zijn samengesteld.

4.4. Deelvraag conclusie

In dit hoofdstuk is de eerste deelvraag ‘In hoeverre en hoe voeren gemeenten een beleid waarin woningbouwcategorieën worden onderscheiden?’ onderzocht. Het eerste gedeelte van de vraag, het in hoeverre gemeenten beleid voeren, kent een simpel antwoord, namelijk dat iedere casusgemeente gedurende de hele periode van 2017 tot en met 2021 beleid heeft gevoerd over woningbouwcategorieën en hier doelstellingen aan verbind bij het realiseren van woningen. Geen enkele gemeente laat de verdeling van segmenten volledig over aan ontwikkelende partijen. Dit is geen verrassing omdat het toezicht houden op woningbouw een kerntaak is van gemeenten (Rijksoverheid, n.d.) en zij hierbij een verantwoordelijkheid hebben om te voorzien in de vraag van bewoners.

Het tweede gedeelte van de deelvraag, hoe de gemeenten beleid voeren, is een vraag waar een minder éénduidig antwoord voor geldt. In de eerste plaats lijken de casusgemeenten vooral te verschillen op de verdelingen van categorieën die zij opnemen in woningbouwbeleid. Wanneer er verder wordt gekeken is te zien dat gemeenten het beleid verschillend toepassen op basis van schaalgrootte en/of vorm van woningtoevoeging. Hier komt nog bij dat de prijsklassen zelf uiteenlopen net als voor welke doelgroepen deze bestemd zijn.

Kortom, woningbouwcategorieën beleid loopt sterk uiteen tussen de casusgemeenten maar dit is in veel gevallen pas te zien wanneer er verder wordt gekeken dan naar een verdeling tussen categorieën in percentages. Het beste voorbeeld hiervan zijn gemeenten Amsterdam en Haarlem die, hoewel ze beiden een 40-40-20 verdeling hanteren, toch een beleid voeren dat in sterk verschillende mate restrictief is voor het soort woningen dat er gerealiseerd kunnen worden. Hierbij is het Haarlemse beleid minder restrictief omdat dit enkel geldt voor nieuwbouw, terwijl het Amsterdamse beleid naast nieuwbouw- ook geldt voor transformatieprojecten. Hiernaast is het Haarlemse middensegment in tweeën gedeeld waarvan één deel een aanzienlijke hogere prijs- en inkomensgrens heeft. Prijzen en inkomens die in gemeente Amsterdam tot het dure segment zouden behoren zijn dat in Haarlem niet. Dit voorbeeld illustreert dat er verder gekeken moet worden dan naar enkel de verdelingen die gemeenten als doel hebben om te weten wat voor woningbouw er in een gemeente mogelijk is.

5. Conformiteit tussen beleid en plan

In dit hoofdstuk wordt antwoord gezocht op de tweede deelvraag: ‘In hoeverre is er conformiteit tussen gemeentelijke beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën en woningbouwplannen?’. Hiervoor worden gegevens uit de monitor plancapaciteit over de gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam vergeleken met de doelstellingen die gemeenten in beleid formuleren. De geaggregeerde gegevens uit de monitor plancapaciteit die zijn gebruikt bij deze analyse zijn te vinden in bijlage 10.2.

De prijsklassen die in de planmonitor worden gehanteerd verschillen per regio binnen de MRA. Deze regio's bestaan uit een aantal aaneengrenzende gemeenten die samen kunnen bepalen hoe de prijsklassen worden ingedeeld. Dit wil echter niet zeggen dat in gemeentelijk beleid prijsklassen worden gedefinieerd die overeenkomen met de regionale prijsklassen. Binnen de tien casusgemeenten zijn er opvallend weinig gemeenten die woningbouwcategorieën definiëren op manieren die overeenkomen met de prijsklassen van de regio waar de gemeente aan toebehoort. De drie gemeenten die in dit hoofdstuk worden besproken zijn de enige gemeenten waarbij gemeentelijke definities sterk overeenkomen met de regionale prijsklassen uit de monitor. Om de vergelijkbaarheid tussen gemeentelijk woonbeleid en bouwplangegevens uit de planmonitor te kunnen waarborgen is ervoor gekozen om alleen voor deze drie gemeenten te onderzoeken of er sprake is van doorwerking van beleid naar plan.

In de planmonitor wordt bijgehouden wat de status van een plan is. Hierbij worden vier statussen onderscheiden. Deze zijn: onherroepelijk, vastgesteld plan/besluit, plan/besluit in voorbereiding en potentiële locatie. Ook wordt er een tweedeling tussen harde en zachte plannen gemaakt. Daarbij worden de plannen die onherroepelijk of vastgesteld zijn als ‘hard’ gekarakteriseerd en de plannen die in voorbereiding zijn of een potentiële locatie als ‘zacht’. Een plan zal eerst een potentiële locatie zijn waarna het in voorbereiding zal worden genomen. Vervolgens wordt een plan vastgesteld om uiteindelijk onherroepelijk te worden. Deze planstatussen zeggen veel over de veranderlijkheid van een plan. Hierbij zullen zachte plannen eenvoudiger veranderd kunnen worden dan harde plannen. Daarnaast zullen zachte plannen nieuwer zijn dan harde plannen. Plannen doorlopen een traject waarbij er steeds meer zekerheid ontstaat over hoe het plan eruit gaat zien. Hierdoor is de verwachting dat zachte plannen gevoeliger zullen zijn voor verandering in beleid en dus eerder de categorieverdelingen zullen hebben die gemeenten als doel in woonbeleid vastleggen.

5.1. Amsterdam

5.1.1. Beleid

Om de plangegevens met het beleid te vergelijken is het nodig om verder uiteen te zetten welke doelen de gemeente Amsterdam stelt en hoe deze worden toegepast. Amsterdam heeft vanaf 2017 als doel om een 40-40-20 verdeling te realiseren in nieuwe woningbouwplannen (Gemeente Amsterdam, 2018). Dat wil zeggen dat 40% van de woningen in het sociale segment vallen, 40% in het middensegment en 20% in de, niet-prijs gereguleerde, vrije sector. Amsterdam richt zich bij deze segmenten vooral op huurwoningen. De koopwoningen die in

de gemeente worden gebouwd zullen in de praktijk voor het overgrote gedeelte tot het dure segment behoren (S. de Rijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2022). Daarnaast wordt er geen middeldure koop gedefinieerd in de doelgroepenverordening van Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2019) en worden er geen data bijgehouden over de startbouw van middeldure koopwoningen, zoals dat wel voor sociale en middeldure huur gebeurt (NUL20, 2022a). De planmonitordata laten ook zien dat gemeente Amsterdam in 2021 geen onderscheid maakt tussen prijsklassen in koopwoningen. De prijsklasse waar de koopwoningen onder staan zou betekenen dat alle koopwoningen tot het goedkope segment behoren (Provincie NH & MRA, 2021). Het is echter een veilige aanname dat dit niet klopt en dat het waarschijnlijker is dat alle koopwoningen bij het dure segment, van meer dan € 314.000, horen. Volgens het CBS was de gemiddelde waarde van een koopwoning in Amsterdam namelijk € 560.000 in 2021.

De 40-40-20 verdeling wordt als uitgangspunt genomen voor nieuwe projecten maar geldt niet voor projecten waar al investeringsbesluiten voor gemaakt zijn of waarvoor contractuele verplichtingen met marktpartijen voor zijn aangegaan (Gemeente Amsterdam, 2017a). Bestaande plannen die al verder in het planstatustraject waren ten tijde van het invoeren van het 40-40-20 beleid in 2017, zullen dus eerder onveranderd blijven door het nieuwe beleid. Deze plannen zullen eerder de 30% sociale huur, 70% vrije sector verdeling aanhouden die gold voor 2017.

Er kan worden afgeweken van 40-40-20 in bepaalde omstandigheden. Genoemde redenen hiervoor in de Spelregels voor woningbouwprogrammering (Gemeente Amsterdam, 2017a) zijn in welk mate de woningbouw in de omgeving is gemengd, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de financiële effecten op de grondexploitatie. In de ‘Spelregels voor woningbouwprogrammering’ (2017a), waarin extra regels over het beleid 40-40-20 staan, wordt geschreven dat bij locaties van minder dan 800 woningen enkel op middeldure huur wordt gestuurd. Bij locaties met meer dan 800 woningen wordt voor zowel huur als koop gekozen voor de invulling van het middensegment.

5.1.2. Plangegevens

Amsterdam is de gemeente met het grootste aandeel van de totale geplande woningbouw binnen de Metropoolregio Amsterdam. In de MRA als geheel stonden in 2021 488.086 woningen gepland. Met een aandeel van 46% stond net niet de helft hiervan in Amsterdam gepland. Hiermee is het Amsterdamse woningbouwbeleid sterk bepalend voor het soort woningen dat wordt toegevoegd in de MRA als geheel. Voor veel van de geplande woningen in de gemeente is in de planmonitor nog geen prijsindicatie te zien. In 2017 was van 48% van de 116.893 geplande woningen bekend in welke prijsklasse deze zouden worden gerealiseerd. In 2021 was van de 225.635 geplande woningen bij slechts 36% bekend in welke prijsklasse deze zouden vallen. Het aantal geplande woningen is bijna verdubbeld terwijl de woningen in bekende prijsklassen dat verhoudingsgewijs niet bij hebben kunnen houden.

Qua verdelingen tussen woningbouwcategorieën zijn tussen 2017 en 2021 aanzienlijke verschillen te zien. Toen de 40-40-20 verdeling in 2017 werd ingevoerd had gemeente Amsterdam als geheel een verdeling van 36-19-45 gepland staan onder woningen waarvan de prijsklassen bekend waren. In 2021 was deze verdeling 48-41-11. Hier komt bij dat de 41% in het middensegment enkel middeldure huur is. Als er in de planmonitor van 2021 meerdere

prijsklassen onder koopwoningen zouden zijn bijgehouden bestaat de kans dat dit percentage nog iets hoger zou liggen.

In tabellen 5.1 en 5.2 valt te zien dat de verdeling van segmenten binnen plannen in iedere planstatus naar een 40-40-20 verdeling is bewogen of daar aan voorbij zijn gegaan tussen 2017 en 2021. Enkel de harde onherroepelijke plannen voldoen niet helemaal aan het doel om minimaal 40% woningen in het middensegment te plannen. Er valt te verwachten dat als de verandering in verhouding van segmenten zich enigszins heeft doorgezet, dat in 2022 ook de onherroepelijke plannen wel aan dit doel voldoen. Dat deze plannen de 40-40-20 nog niet halen lijkt te bevestigen dat plannen die verder zijn in het planstatustraject minder gevoelig zijn voor veranderingen in beleidsdoelstellingen.

| 2017 | Sociaal | Midden | Duur |
|--|---------|--------|------|
| Onherroepelijk (%) | 36 | 17 | 47 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 30 | 20 | 50 |
| Potentiële locatie (%) | 39 | 24 | 37 |
| Totaal (%) | 36 | 19 | 45 |

Tabel 5.1 De verdeling van woningen in segmenten per planstatus, Amsterdam, 2017

| 2021 | Sociaal | Midden | Duur |
|--|---------|--------|------|
| Onherroepelijk (%) | 48 | 38 | 24 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 47 | 46 | 7 |
| Potentiële locatie (%) | 44 | 45 | 11 |
| Totaal (%) | 48 | 41 | 11 |

Tabel 5.2: De verdeling van woningen in segmenten per planstatus, Amsterdam, 2021

Hoewel er gemeentebreed richting een 40-40-20 verdeling wordt gewerkt, geldt het doel niet alleen als een gemeentebrede verdeling maar ook op het schaalniveau van het plan. Er kan echter van worden afgeweken onder bepaalde omstandigheden die eerder in dit hoofdstuk kort zijn genoemd. Om te zien hoe vaak dit gebeurt moet per plan worden gekeken naar de verdelingen. Een verdeling van 40-40-20 is rekenkundig niet toepasbaar op plannen met minder dan 5 woningen. Hierom zijn plannen die 4 of minder woningen met een bekende prijsklasse omvatten in het volgende gedeelte van de analyse niet meegenomen.

| 2017 | Onherroepelijk | Plan/besluit in voorbereiding | Potentiële locatie | Totaal |
|---|----------------|-------------------------------|--------------------|---------------|
| Plannen met 5 of meer woningen in bekende prijsklassen | 110 (100%) | 23 (100%) | 142 (100%) | 275 (100%) |
| Plannen met 40%+ sociale woningbouw | 30 (27%) | 4 (17%) | 41 (29%) | 75 (27%) |
| Plannen met 40%+ middeldure woningbouw | 33 (30%) | 10 (43%) | 22 (15%) | 65 (24%) |
| Plannen met zowel 40%+ sociale als | 21 (19%) | 5 (22%) | 6 (4%) | 32 (12%) |

**middeldure
woningbouw**

| | | | | |
|--|-------------|------------|-------------|--------------|
| Plannen met 80%+ sociale en middeldure woningbouw samen | 38 (35%) | 8 (35%) | 58 (41%) | 104 (38%) |
|--|-------------|------------|-------------|--------------|

Tabel 5.3: Conformiteit aan beleidsdoelstellingen per plan, Amsterdam, 2017

Ook op het planschaalniveau is er duidelijk veel veranderd. Het aandeel van sociale en middeldure woningbouw is ook per woningbouwplan aanzienlijk gestegen. In tabel 5.3 en 5.4 is te zien dat in 2021 70% van de plannen voldoet aan het doel om minimaal 40% sociale woningbouw per plan te hebben, terwijl dat in 2017 nog 27% was. Eveneens geldt dat voor het doel van 40% middeldure in 2017 nog maar door 24% van de plannen werd gehaald en in 2021 voor 51%. Het aandeel plannen dat beide doelen haalt is ook gestegen van 12% naar 36%. Hoewel deze stijgingen een duidelijke verandering laten zien sinds de invoering van het 40-40-20 moet ook worden geconcludeerd dat het overgrote gedeelte van de plannen, ook in 2021, niet voldoet aan het doel om zowel 40% sociale als 40% middeldure woningbouw te bevatten. Er is hierbij wel een aanzienlijk verschil tussen de verschillende planstatussen. Van de harde onherroepelijk plannen voldeed 25% aan 40-40-20. De plannen met de status 'plan/besluit in voorbereiding' voldeden voor 61% aan 40-40-20. Voor de potentiële locaties is dat percentage echter maar 31%. Er waren in Amsterdam wel maar weinig plannen met deze laatstgenoemde status waarvan de prijsklassen bekend zijn, waardoor een belangrijk deel van invulling van deze plannen ontbreekt. Van de plannen met minimaal 5 woningen in een bekende prijsklasse die een zachte status hebben valt meer dan 90% onder de status 'in voorbereiding'. Van alle zachte plannen voldeed 60% aan 40-40-20.

| 2021 | Onherroepelijk | Plan/besluit in voorbereiding | Potentiële locatie | Totaal |
|---|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Plannen met 5 of meer woningen in bekende prijsklassen | 355 (100%) | 153 (100%) | 16 (100%) | 524 (100%) |
| Plannen met 40%+ sociale woningbouw | 241 (68%) | 118 (77%) | 9 (56%) | 368 (70%) |
| Plannen met 40%+ middeldure woningbouw | 142 (59%) | 118 (77%) | 7 (44%) | 267 (51%) |
| Plannen met zowel 40%+ sociale als middeldure woningbouw | 89 (25%) | 93 (61%) | 5 (31%) | 187 (36%) |
| Plannen met 80%+ sociale en middeldure woningbouw samen | 273 (77%) | 134 (88%) | 10 (63%) | 417 (80%) |

Tabel 5.4: Conformiteit aan beleidsdoelstellingen per plan, Amsterdam, 2021

Voor grote plannen met meer dan 800 woningen zet de gemeente in op zowel middeldure huur als koop voor de invulling van het middensegment, terwijl voor kleinere plannen enkel

op middeldure huur wordt gestuurd. In de planmonitor van 2021 is te zien dat Amsterdam 36 grote woningbouwplannen heeft die samen meer dan 100.000 woningen vertegenwoordigen. Er is niet na te gaan of er ook middeldure koopwoningen gepland staan omdat van slechts 2.900 van deze woningen bekend is in welke prijsklasse deze gaan vallen. Daarnaast zijn alle koopwoningen onder één prijsklasse bijgehouden. De verdeling die onder de woningen met bekende prijsklassen gepland staat is 45-45-10, waarbij de sociale en middeldure woningen enkel huurwoningen zijn. De koopwoningen zijn tot het dure segment gerekend.

Er wordt in veel woningbouwplannen afgeweken van de 40-40-20 verdeling. In de planmonitor zijn specifieke redenen hiervoor niet of nauwelijks te achterhalen. Wat wel te zien is, is dat de gereguleerde segmenten opgeteld in veel plannen samen de 80% of meer halen. In 2021 was het aandeel van de plannen dat met de sociale en middeldure segmenten samen de 80% haalden 80%, een veel groter deel van de plannen dan de 36% die de 40% in zowel de sociale als middeldure segmenten haalden. Dit zou erop kunnen duiden dat deze segmenten soms (deels) inwisselbaar zijn tussen verschillende plannen. Een genoemde reden in het beleid om af te wijken van 40-40-20 is de menging van woningen in de directe omgeving. Voor plannen in een omgeving met veel middeldure woningbouw zou dus gekozen kunnen worden om meer sociale woningbouw te plaatsen en vice versa om meer menging van woningen in verschillende segmenten op gebieden te realiseren. Op deze manier zou beleid wel doorwerking vinden ondanks dat er geen conformiteit is aan de beleidsdoelstelling.

5.2. Velsen

5.2.1. Beleid

Gemeente Velsen heeft als enige van de casusgemeenten een verschillende verdeling van woningbouwsegmenten als doelstelling voor verschillende gebieden. Vanaf 2019 wil de gemeente in de meer dichtbevolkte kernen, IJmuiden en Velsen-Noord, op locaties waar woningen worden toegevoegd 50% 'doorstroomwoningen' realiseren. Onder doorstroomwoningen vallen betaalbare en middeldure koopwoningen en alle huurwoningen behalve sociale. De overige 50% mag vrij worden ingevuld. Voor deze kernen geldt dus geen doel om sociale woningbouw te realiseren. Voor de overige kernen, Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid en Velsbroek, geldt dat er 30% sociale huur, 30% doorstroomwoningen en 40% vrije invulling als doel wordt gesteld. Plannen tot en met 20 woningen kunnen afwijken van het programma als het niet mogelijk is om de sociale huurwoningen te realiseren. In dat geval kunnen de sociale huurwoningen op een andere locatie in dezelfde kern worden gerealiseerd (Gemeente Velsen, 2020). Doordat de betaalbare koopwoningen in de gemeente Velsen bedoeld zijn voor huishoudens met inkomens die in veel andere gemeenten bij een middeninkomen zouden horen is de betaalbare koop tot het middensegment gerekend. Dit is ook nodig omdat de 30-30-40 verdeling in de overige kernen niet gaat over sociaal-midden-duur maar over sociaal-doorstroom-vrij. Voordat Velsen in 2019 deze verdelingen invoerde had de gemeente als doel om minimaal 30% sociale huurwoningen te bouwen per bouwplan. Deze doelstelling was van toepassing op zowel IJmuiden en Velsen-Noord als de overige kernen.

5.2.2. Plangegevens gemeente Velsen

Gemeente Velsen is qua inwonersaantal de kleinste van de tien casusgemeenten die in dit onderzoek voorkomen. Hierdoor is er een groot contrast tussen de gemeenten Amsterdam en Velsen dat ook terug te zien is in de gegevens uit de planmonitor. Met in totaal 6.490 geplande woningen in 2021 stond iets meer dan 1% van alle woningen in de MRA in de gemeente Velsen gepland. Van 1.507 woningen was bekend in welke prijsklasse deze gepland stonden. Wanneer de woningen worden uitgesplitst naar sociaal, midden en duur geldt een verdeling van 85-0-15 in 2017 en 36-3-61 in 2021. Het aandeel dure woningen is sterk toegenomen tussen 2017 en 2021. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat een groot deel van de woningen in de kernen IJmuiden en Velsen-Noord gepland staan, omdat hier in theorie 100% dure woningen gebouwd kunnen worden binnen het beleid. Doordat de gemeente twee verschillende verdelingen van woningbouwcategorieën ter doel stelt voor verschillende kernen in de gemeente wordt het volgende deel van deze analyse opgesplitst tussen IJmuiden/Velsen-Noord en de overige kernen in de gemeente.

5.2.3. Plangegevens IJmuiden/Velsen-Noord

Wanneer de plangegevens voor IJmuiden en Velsen-Noord worden uitgesplitst naar de woningbouwcategorieën en de planstatussen ontstaan de verdelingen uit tabellen 5.5 en 5.6. Deze verdelingen bestaan bijna volledig uit sociale woningbouw. Dit geldt voor zowel 2017 als 2021. De enige uitzondering hierop zijn plannen/besluiten in voorbereiding in 2021 die bijna volledig uit dure woningbouw bestaan. Deze sterke neigingen naar uitersten vallen gedeeltelijk te verklaren door de relatief kleine omvang van gemeente Velsen ten opzichte van bijvoorbeeld Amsterdam. Als er in een paar plannen veel woningen in een bepaalde categorie worden opgenomen dan is dat meteen terug te zien in de verdelingen per planstatus en ook vaak de totale verdeling. Dit is ook het geval voor hoe zwaar de planstatussen zelf meewegen voor het totaal, zoals te zien in tabel 5.6. Enkel de plannen die in voorbereiding zijn hebben overwegend veel dure woningen. Dat de totale verdeling ook veel dure woningen heeft wijst erop dat er veel van de geplande woningen zich in deze planstatus bevinden.

| 2017 | Sociaal | Midden | Duur |
|--|----------------|---------------|-------------|
| Onherroepelijk (%) | 95 | 0 | 5 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 100 | 0 | 0 |
| Potentiële locatie (%) | 100 | 0 | 0 |
| Totaal (%) | 96 | 0 | 4 |

Tabel 5.5: De verdeling van woningen in segmenten per planstatus, IJmuiden/Velsen-Noord, 2017

| 2021 | Sociaal | Midden | Duur |
|--|----------------|---------------|-------------|
| Onherroepelijk (%) | 70 | 22 | 8 |
| Vastgesteld plan/besluit (%) | 92 | 0 | 8 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 17 | 0 | 83 |
| Potentiële locatie (%) | 100 | 0 | 0 |

Tabel 5.6: De verdeling van woningen in segmenten per planstatus, IJmuiden/Velsen-Noord, 2021

Doordat de beleidsdoelstelling van de twee kernen specifiek over betaalbare/middeldure koopwoningen en middeldure/dure huurwoningen gaan moet er naar een andere verdeling dan sociaal, midden en duur worden gekeken om te zien of het beleid doorwerkt. In tabellen 5.7 en 5.8 bestaat ‘doorstroom’ uit middenhuur, middeldure koop en dure huur.

| 2017 | Doorstroom | Overig |
|--|-------------------|---------------|
| Onherroepelijk (%) | 0 | 100 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 0 | 100 |
| Potentiële locatie (%) | 0 | 100 |
| Totaal (%) | 0 | 100 |

Tabel 5.7: De verdeling van doorstroom- en overige woningen per planstatus, IJmuiden/Velsen-Noord, 2017

| 2021 | Doorstroom | Overig |
|--|-------------------|---------------|
| Onherroepelijk (%) | 26 | 74 |
| Vastgesteld plan/besluit (%) | n.v.t. | n.v.t. |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 0 | 100 |
| Potentiële locatie (%) | 0 | 100 |

Tabel 5.8: De verdeling van doorstroom- en overige woningen per planstatus, IJmuiden/Velsen-Noord, 2021

Net als tabellen 5.5 en 5.6 laten ook tabellen 5.7 en 5.8 erg eenzijdige verdelingen zien, alleen nu tussen doorstroom- en overige woningen. In 2017 behoren veel van de geplande woningen tot het sociale segment en in 2021 tot het dure segment. Hierdoor zijn het juist de tot doel gemaakte doorstroomwoningen waarvan weinig overblijft in de plancapaciteit van de gemeente Velsen. Dit is het geval in zowel 2017 als in 2021. Enige ontwikkeling richting conformiteit van het in 2019 ingevoerde beleid komt uit de plangegevens nauwelijks naar voren.

In 2021 waren er 8 plannen waarvan de prijsklassen op zijn minst deels bekend waren in IJmuiden/Velsen-Noord. Eén van deze plannen bevat 1.000 van de totaal geplande 1.274 woningen in bekende prijsklassen. Dit is een plan dat in voorbereiding is en dus nog een zacht plan. Dat betekent enerzijds dat het plan nog veranderd zou kunnen worden om aan het geldende beleid te voldoen. Anderzijds betekent dat, dat het plan nieuwer is en daarom eerder al zou moeten voldoen aan het geldende beleid. Ondanks deze kanttekening is de conclusie dat er op zijn minst weinig ontwikkeling richting conformiteit plaatsvindt geen onterechte. Onder de harde plannen is 26% een doorstroomwoning. Onder de zachte plannen, die naar verwachting het meest gevoelig moeten zijn voor veranderingen in beleid, is geen enkele woning een doorstroomwoning. Deze lage hoeveelheid doorstroomwoningen doet bijna vermoeden dat in de formulering onbedoeld sociale huurwoningen zijn weggelaten bij de definitie van een doorstroomwoning. Dit zal echter niet het geval zijn omdat in het beleid wordt geschreven dat juist IJmuiden en Velsen-Noord de kernen zijn waar al veel sociale huur is en de menging van segmenten wordt nagestreefd.

Van de acht plannen met tenminste deels bekende prijsklassen zijn er twee die meer dan 50% doorstroomwoningen bevatten. Deze plannen bevatten samen 39 doorstroomwoningen. In totaal zijn er 1.274 woningen met bekende prijsklassen. Hoewel op het planniveau één op de vier plannen aan het doel voldoen en dit aanzienlijk hoger is dan het aandeel

doorstroomwoningen in de totale plancapaciteit, zijn ook hier de aanwijzingen voor een ontwikkeling richting conformiteit erg beperkt.

5.2.4. Plangegevens overige kernen

Voor de overige kernen, Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid en Velsbroek, zijn in de planmonitor drie plannen te vinden met bekende prijsklassen in 2017. Alle drie de bouwplannen hebben de status onherroepelijk en bevatten samen 129 woningen. In tabel 5.9 is te zien dat 22% van deze woningen hoort bij het sociale segment. Dit is minder dan de 30% die toen het doel was. Op het planniveau is er één plan dat de 30% sociale huur haalt.

| 2017 | Sociaal | Midden | Duur |
|--|----------------|---------------|-------------|
| Onherroepelijk (%) | 22 | 0 | 78 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 0 | 0 | 0 |
| Potentiële locatie (%) | 0 | 0 | 0 |
| Totaal (%) | 22 | 0 | 78 |

Tabel 5.9: De verdeling van woningen in segmenten per planstatus, overige kernen, 2017

In 2021 wil de gemeente een verdeling van 30% sociale huurwoningen, 30% doorstroomwoningen en 40% vrije invulling in bouwplannen hebben in overige kernen. Zoals in tabel 5.10 te zien is, bestaat bijna de volledige plancapaciteit, die in deze kernen toen uit 1.478 woningen bestond, uit het sociale segment.

| 2021 | Sociaal | Midden | Duur |
|--|----------------|---------------|-------------|
| Onherroepelijk (%) | 94 | 0 | 6 |
| Vastgesteld plan/besluit (%) | 92 | 0 | 8 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 100 | 0 | 0 |
| Potentiële locatie (%) | 96 | 0 | 4 |

Tabel 5.10: De verdeling van woningen in segmenten per planstatus, overige kernen, 2021

In 2021 hadden 271 woningen een bekende prijsklasse in de kernen buiten IJmuiden en Velsen-Noord. Deze 271 waren verdeeld over 12 bouwplannen waarvan er 9 voor 100% uit sociale huurwoningen bestonden. De overige 3 plannen bestonden samen uit 10 dure koopwoningen. Deze plannen bevatten minder dan 20 woningen waardoor deze niet hoeven te voldoen aan de verdelingen. Dit betekent dat er geen enkele middeldure huur-, dure huur-, betaalbare koop- of middeldure koopwoning gepland stond. In andere woorden, in de overige kernen stond geen enkele doorstroomwoning gepland in 2021.

Terwijl de plangegevens van IJmuiden en Velsen-Noord hooguit weinig verandering laten zien als gevolg van een verandering in het gemeentelijke woonbeleid laten de plangegevens van de overige kernen helemaal geen verandering zien. Het opnemen van 30% sociale woningbouw in bouwplannen was voor 2019 ook een doel. De enige verandering in de beoogde verdeling van segmenten is dat er naast sociale huur ook 30% doorstroomwoningen opgenomen zouden moeten worden. Dat eerste doel wordt in de plannen van 2021 ruimschoots gehaald. Dat er geen enkele doorstroomwoning gepland staat laat geen enkele mate van een ontwikkeling richting conformiteit naar de meest recente beleidsdoelen zien.

5.3. Zaanstad

5.3.1. Beleid

Het beleid van Zaanstad bevatte in 2017 het doel om op wijkniveau tussen de 15% en 50% sociale huur per wijk te hebben (Gemeente Zaanstad, 2015). Een specifieke verdeling over het schaalniveau van het plan wordt echter niet beschreven. Vanaf 2019 wordt als doel gesteld om ieder jaar minimaal 1.000 woningen te bouwen waarvan 300 sociale huur, 100 voor lage middeninkomens. Hierdoor blijven er 600 over voor overige woningbouw. Deze doelstelling zou neerkomen op een 30-10-60 verdeling die gemeentebreed geldt. In de planmonitor wordt geen onderscheid gemaakt tussen lage en hoge middeldure woningen. Hierom wordt in de analyse van de plannen in de stad ook geen onderscheid gemaakt binnen het middensegment.

De 30% sociale huur geldt op het planniveau voor projecten vanaf 20 woningen. Hier mag van worden afgeweken op basis van ‘geredeneerd maatwerk’. Bij projecten vanaf 100 woningen mag dit niet meer en is 30% sociale huur een eis. Aan projecten met minder dan 20 woningen worden geen eisen qua bouwsegmentenverdeling gesteld door de gemeente (Gemeente Zaanstad, 2019). Er worden ook geen eisen voor het middensegment per bouwplan benoemd in het beleid van gemeente Zaanstad.

Hoewel in de beleidsdoelstelling specifiek sociale huur wordt genoemd zet Zaanstad zich ook in voor betaalbare koopwoningen en heeft een doelgroepenverordening om deze woningbouwcategorie te definiëren en de bouw en instandhouding hiervan via bestemmingsplannen te kunnen afdwingen. Binnen deze categorie worden drie subcategorieën onderscheiden afhankelijk van de oppervlakte van de woning. De eerste twee komen overeen met de inkomensdoelgroep van sociale huur, de derde ligt tussen het maximale inkomen voor sociale en middeldure huur in. Een onderscheid hiertussen maken is met de planmonitor niet mogelijk. Hierom is gekozen om alle woningen die bij de prijsklasse passen tot het sociale segment te rekenen in deze analyse.

5.3.2. Plangegevens

Met 26.718 geplande woningen vertegenwoordigt gemeente Zaanstad ruim 5% van de totale plancapaciteit van de MRA in 2021. Net als bij de andere gemeenten is nog voor veel woningen onduidelijk in welke prijsklasse deze zullen vallen als de plannen tot uitvoering worden gebracht. Voor 10.091 van de geplande woningen is de prijsklasse wel bekend.

Wanneer de woningen worden uitgesplitst naar de categorieën sociaal, midden en duur ontstaat een verdeling van 24-46-30 in 2017. In 2021 ziet dezelfde verdeling eruit als 44-20-36. Hierbij valt een verschuiving van het middensegment naar het sociale segment op. Doordat de gemeente Zaanstad in 2017 geen doelstelling had voor een verdeling van segmenten voor bouwprojecten valt niet te zeggen of de plannen die toen in de planmonitor stonden voldeden aan het doel om een minimaal 15% en maximaal 50% sociale huur in iedere wijk van de gemeente te hebben. Wat wel te zien is, is dat de verdeling van 30-10-60 die in 2019 ter doel werd gesteld aan de 1.000 woningen die per jaar gebouwd moeten worden wordt gehaald als er ieder jaar genoeg woningen gerealiseerd worden volgens de verdeling die in de totale plannen geldt.

In tabel 5.11 is de verdeling van woningbouwcategorieën uitgesplitst naar de planstatussen van 2017 te zien. Hierin valt op dat woningen in de plannen met de status ‘potentiële locatie’ voor 86% sociaal zijn, terwijl dat voor de andere planstatussen tussen ongeveer 20% en 30% is. In 2021 is dat 81% geworden, maar het gedeelte sociale woningbouw van plannen/besluiten die in voorbereiding zijn is van 24% naar 53% gestegen, is in tabel 5.12 terug te zien. Dit zou erop kunnen duiden dat er al naar de 30-10-60 verdeling uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024 werd toegewerkt voordat dat in beleid is vastgesteld. Dit zou een logische stap zijn omdat deze verdeling niet zozeer voor nieuwe plannen is bedacht maar als doel geldt voor opgeleverde woningen.

Om te zien of het reëel is dat de 30-10-60 verdeling in 2021 al gehaald wordt is de meest voor de hand liggende manier om naar de woningbouwverdeling van plannen met een onherroepelijke status te kijken zoals in tabellen 5.11 en 5.12, net als voor de andere planstatussen, is gebeurt. Daar is te zien dat in de onherroepelijk plannen 29% van de geplande woningen sociaal zijn in 2021. Hiermee wordt de 30% die ter doel wordt gesteld op een haar na niet gehaald. Een verklaring hiervoor is dat het beleid niet geldt voor plannen met minder dan 20 woningen en dat de woningen in deze kleinere plannen overwegend in de andere woningbouwcategorieën vallen.

| 2017 | Sociaal | Midden | Duur |
|--|----------------|---------------|-------------|
| Onherroepelijk (%) | 22 | 31 | 47 |
| Vastgesteld plan/besluit (%) | 28 | 35 | 37 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 24 | 52 | 24 |
| Potentiële locatie (%) | 86 | 13 | 1 |
| Totaal (%) | 26 | 43 | 31 |

Tabel 5.11: De verdeling van woningen in segmenten per planstatus, Zaanstad, 2017

| 2021 | Sociaal | Midden | Duur |
|--|----------------|---------------|-------------|
| Onherroepelijk (%) | 29 | 21 | 50 |
| Vastgesteld plan/besluit (%) | 0 | 0 | 100 |
| Plan/besluit in voorbereiding (%) | 53 | 20 | 27 |
| Potentiële locatie (%) | 81 | 7 | 12 |
| Totaal (%) | 44 | 20 | 36 |

Tabel 5.12: De verdeling van woningen in segmenten per planstatus, Zaanstad, 2021

Dat de veronderstelling uit de vorige paragraaf klopt is te zien in tabel 5.13. Van de 124 woningen die in de kleinschalige plannen zijn opgenomen is er geen één die tot het sociale segment behoort onafhankelijk van planstatus. Als er 22 van deze woningen in het sociale segment zouden vallen zou de doelstelling wel worden gehaald. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat, hoewel in het beleid specifiek sociale huur wordt genoemd, betaalbare koop ook wordt meegerekend. Indien enkel sociale huur wordt meegerekend moeten er 87 van deze woningen sociale huur worden.

| 2021 | Sociaal | Midden | Duur | Onbekend | Totaal |
|---------------------------|-----------|-------------|--------------|------------|--------------|
| Onherroepelijk | 0 (0%) | 17 (27%) | 45 (73%) | 0 (0%) | 62 (100%) |
| Vastgesteld | 0 (0%) | 0 (0%) | 31 (100%) | 0 (0%) | 31 (100%) |
| In voorbereiding | 0 (0%) | 0 (0%) | 22 (71%) | 9 (29%) | 31 (100%) |
| Potentiële locatie | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (100%) |

Tabel 5.13: Woningen naar segment in plannen met minder dan 20 woningen, Zaanstad, 2021

Bij plannen van 20 tot 100 woningen heeft de gemeente doelen gesteld over een verdeling van woningbouwcategorieën binnen het plan. De 30% sociale huur die ieder plan moet bevatten wordt gemiddeld genomen gehaald in de plannen. Als deze wordt uitgesplitst naar de planstatussen is dat nog steeds zo, behalve voor het relatief kleine aantal woningen in de vastgestelde plannen, zoals te zien in tabel 5.14. Verder zijn er tussen de planstatussen geen opvallende verschillen op te merken over categorieverdelingen.

| 2021 | Sociaal Huur/Koop | Midden | Duur | Totaal bekend | Onbekend | Totaal |
|---------------------------|----------------------|--------------|--------------|------------------|----------|--------|
| Onherroepelijk | 290/30 (40%/4%) | 98 (13%) | 317 (43%) | 735 (100%) | 102 | 837 |
| Vastgesteld | 0/0 (0%/0%) | 0 (0%/0%) | 84 (100%) | 84 (100%) | 0 | 84 |
| In voorbereiding | 505/0 (56%/0%) | 184 (20%) | 212 (24%) | 901 (100%) | 569 | 1.470 |
| Potentiële locatie | 45/0 (39%/0%) | 26 (22%) | 45 (39%) | 116 (100%) | 56 | 172 |
| Totaal | 840/30 (45%/2%) | 308 (17%) | 658 (36%) | 1836 (100%) | 727 | 2563 |

Tabel 5.14: Woningen naar segment in plannen van 20 tot en met 100 woningen, Zaanstad 2021

Wanneer er wordt gekeken naar de aantallen plannen van 20 tot en met 100 woningen blijkt dat er in iedere planstatus veel wordt afgeweken van de 30-10-60 verhouding. Zoals te zien in tabel 5.15 bevatten 19 van de 39 plannen 30% sociale huur. Voor het doel rond de sociale woningbouw ligt het aantal plannen dat hieraan voldoet wel aanzienlijk hoger in de nieuwere zachte plannen dan in de harde plannen. Wanneer dit verder wordt uitgesplitst naar de planstatussen moet wel worden opgemerkt dat dit niet geldt voor de plannen met de status 'potentiële locatie'. Eén van deze drie plannen voldoet, wat onder gemiddeld is voor de totale plannen. Dat het doel om 1 op de 10 woningen dat per jaar gebouwd wordt voor lage middeninkomens te bouwen niet op planniveau geldt is ook terug te zien, 14 van de 39 plannen hebben 10% van de geplande woningen in het middensegment. Als de planmonitor onderscheid zou maken tussen laag en hoog middensegment is het mogelijk dat er minder dan 14 plannen zijn die de 10% in het lage middensegment zouden halen.

| 2021 | Onherroepelijk | Vastgesteld | Plan/besluit in voorbereiding | Potentiële locatie | Totaal |
|--|----------------|-------------|-------------------------------|--------------------|--------------|
| Plannen met 20 tot en met 100 woningen* | 15 (100%) | 2 (100%) | 19 (100%) | 3 (100%) | 39 (100%) |
| Plannen met 30%+ sociale huur* | 6 (40%) | 0 (0%) | 12 (63%) | 1 (33%) | 19 (49%) |
| Plannen met 10%+ middeldure woningbouw* | 6 (40%) | 0 (0%) | 7 (37%) | 1 (33%) | 14 (36%) |
| Plannen met zowel 30%+ sociale huur als 10%+ middeldure woningbouw* | 1 (7%) | 0 (0%) | 1 (5%) | 0 (0%) | 2 (5%) |

* en tenminste 5 woningen in bekende prijsklassen

Tabel 5.15: Conformiteit aan beleidsdoelstellingen per plan met 20-100 woningen, Zaanstad, 2021

In de plannen met meer dan 100 woningen, zien in tabel 5.16, wordt de 30-10-60 verdeling ruimschoots gehaald behalve in de onherroepelijke plannen. Deze plannen zullen er niet toe leiden dat deze verdeling in 2021 al gehaald wordt.

| 2021 | Sociaal Huur/Koop | Midden | Duur | Totaal bekend | Onbekend | Totaal |
|---------------------------|-----------------------|---------------|----------------|------------------|----------|--------|
| Onherroepelijk | 873/35 (26%/1) | 755 (22%) | 1.724 (51%) | 3.387 (100%) | 310 | 3.697 |
| Vastgesteld | 0/0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| In voorbereiding | 2.226/158 (49%/3%) | 912 (20%) | 1.222 (28%) | 4.518 (100%) | 3.562 | 8.080 |
| Potentiële locatie | 255/0 (100%/0%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 255 (100%) | 11.995 | 12.250 |
| Totaal | 3.354/193 (41%/2%) | 1667 (21%) | 2.946 (36%) | 8.160 (100%) | 15.867 | 24.027 |

Tabel 5.16: Woningen naar segment in plannen van meer dan 100 woningen, Zaanstad, 2021

Voor bouwplannen met meer dan 100 woningen mag niet worden afgeweken van 30% sociale huur per plan. Bij de plannen met een 'potentiële locatie' status die het minst ver in het planstatustraject zijn gebeurt dat ook niet, zoals te zien in tabel 5.17. Voor de plannen/besluiten in voorbereiding gebeurt dat 5 van de 29 keer. Bij de onherroepelijke plannen is dat 7 van de 13 keer. Er is een verschuiving te bemerken die richting de uitgangspunten uit het beleid van 2019 gaan naarmate de planstatussen 'zachter' worden. In andere woorden, plannen die recenter zijn gemaakt zijn, zoals verwacht, meer in lijn met het beleid dan oudere plannen.

| 2021 | Onherroepelijk | Vastgesteld | Plan/besluit in voorbereiding | Potentiële locatie | Totaal |
|--|----------------|-------------|-------------------------------|--------------------|--------------|
| Plannen met 100+ woningen* | 13 (100%) | 0 | 29 (100%) | 2 (100%) | 44 (100%) |
| Plannen met 30%+ sociale huur* | 6 (46%) | 0 | 24 (83%) | 2 (100%) | 32 (73%) |
| Plannen met 10%+ middeldure woningbouw* | 8 (62%) | 0 | 13 (45%) | 0 (0%) | 21 (48%) |
| Plannen met zowel 30%+ sociale huur als 10%+ middeldure woningbouw* | 2 (15%) | 0 | 6 (21%) | 0 (0%) | 8 (18%) |
| Plannen met 40%+ sociale en middeldure woningen samen* | 8 (62%) | 0 | 26 (90%) | 2 (100%) | 36 (82%) |

* en tenminste 5 woningen in bekende prijsklassen

Tabel 5.17: Conformiteit aan beleidsdoelstellingen per plan met meer dan 100 woningen, Zaanstad, 2021

Al met al lijkt er in de woningbouwplannen van de gemeente Zaanstad sprake van een ontwikkeling richting conformiteit van beleidsdoelstelling te zijn geweest. Dit is in grote mate terug te zien in de totale verdeling van woningbouwplannen die van een 24-46-30 in 2017 naar een 44-20-36 is verschoven in 2021. In de planstatussen is deze verandering in 2017 al te zien. Hoewel pas voor 214 van de 11.918 woningen met ‘potentiële locatie’ als status bekend was tot welke prijsklasse deze zouden gaan behoren, is het opvallend dat hiervan 86% in het sociale segment valt. Reden hiervoor zou kunnen zijn dat de gemeente naar de 30-10-60 in opgeleverde woningen heeft toegewerkt. Het is ook mogelijk dat de gemeente deze verdeling in beleid heeft vastgelegd toen uit gegevens over de plancapaciteit bleek dat dit een haalbaar doel zou zijn. Een andere mogelijke verklaring is dat de gemeente in plannen eerst de sociale huurwoningen inplant en hierbij hoog inzet. Zo kan er, als er later in het planproces discussie over ontstaat, hierop ingeleverd worden en toch voldoende worden behouden. In 2021 was het aandeel sociale woningen in ‘potentiële locatie’ plannen met 81% ook hoog terwijl de 30-10-60 toen al werd gehaald in plannen.

Van het doel om 30% sociale woningbouw te realiseren in plannen met 20 woningen of meer wordt in 2021, twee jaar na het invoeren van dit doel, wel afgeweken maar met name in plannen die verder gevorderd zijn in het planstatustraject. Dit geldt zowel voor de plannen tot en met 100 woningen, waarin nog wel mag worden afgeweken, als in plannen met meer dan 100 woningen. Dat er in de plannen met meer dan 100 woningen meer druk is om de 30% sociaal te realiseren is terug te zien. Bij 77% van de zachte plannen wordt dit doel gehaald. Bij de plannen van 20 tot 100 woningen, wordt zoals verwacht vaker afgeweken, hier wordt

het doel in 59% van de zachte plannen gehaald. In de onherroepelijke plannen wordt de 30% sociaal in minder dan de helft van alle plannen met meer dan 20 woningen gehaald. Een aannemelijke oorzaak hiervan is dat deze plannen al voor de beleidswijziging in 2019 zijn gemaakt.

5.4. Deelvraag conclusie

Het antwoord op de tweede vraag, ‘In hoeverre is er conformiteit tussen gemeentelijke beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën en woningbouwplannen?’, is verschillend voor ieder van de drie gemeenten die is meegenomen in dit hoofdstuk. In de volgende paragrafen wordt nog eens uiteengezet wat er van de doelstellingen rond verdelingen in woningbouwsegmenten is terug te zien in de plangegevens uit de planmonitor.

De gemeente waar de verandering in het beleid het beste terug te zien is in de plandata is gemeente Amsterdam. Niet alleen de woningen in de algemene plancapaciteit verschuift richting de beoogde 40-40-20 verdeling, maar ook de afzonderlijke plannen voldoen in aanzienlijk grotere mate het de beleidsdoelstelling in 2021 dan in 2017. Het beleid van Amsterdam laat ook afwijkingen toe onder bepaalde omstandigheden. Of aan deze omstandigheden wordt voldaan is niet terug te zien in de planmonitor, maar dit zou een groot deel van de nog voorkomende afwijkingen kunnen verklaren. Daarnaast voldoen de zachte plannen in veel grotere mate aan het beleid dan de harde plannen, ook in 2021, wat er op duidt dat bouwplannen in gemeente later minder zullen afwijken dan ze toen deden. Er is wel nog steeds ruimte om de conformiteit tussen beleid en plan te vergroten.

In de plangegevens van gemeente Velsen is de verandering van het woonbeleid van 2019 bijna niet terug te zien. In de kernen IJmuiden en Velsen-Noord wordt ingezet op doorstroomwoningen. In 2017 stond hier nog geen enkele van gepland en in 2021 bestond 4% van de plancapaciteit uit dit type woningen. Opvallend genoeg zijn deze woningen in plannen met een harde planstatus opgenomen. In de nieuwere zachte plannen zijn geen doorstroomwoningen opgenomen. In de overige kernen van de gemeente Velsen is eigenlijk ook geen sprake van conformiteit of een ontwikkeling richting conformiteit volgens de gegevens uit de planmonitor. In 2017 was hier al het doel om 30% sociale woningbouw te realiseren. In de woonvisie uit 2019 is erbij gekomen dat er ook 30% doorstroomwoningen in plannen moeten worden opgenomen. Hier is er echter geen één van te zien in de plangegevens van 2021. Doordat bijna alle woningen in het sociale segment zijn gepland is het eerste doel wel gehaald maar de verandering van beleid in 2019 lijkt binnen de plancapaciteit niet effectief te zijn geweest.

Gemeente Zaanstad stelt als het ware twee doelen vanaf 2019. In de eerste plaats 1.000 woningen per jaar bouwen volgens een 30-10-60 verdeling. In de tweede plaats 30% sociale huurwoningen opnemen in plannen van meer dan 20 woningen. Dit tweede doel geldt bij plannen tot en met 100 woningen als doel en vanaf 100 woningen als eis. Het eerstgenoemde doel met zekerheid toetsen is lastig met de plandata, omdat hierin niet is te zien wanneer het plan wordt uitgevoerd. Wel is te zien dat de plannen met de planstatus ‘onherroepelijk’, de verst gevorderde die wordt onderscheiden in de planmonitor, de 30% sociaal gemiddeld net niet halen in 2021 en dus net niet conform zijn aan 30-10-60. Het aandeel sociale woningen in

de plancapaciteit van Zaanstad is echter wel toegenomen dus dit duidt wel op een ontwikkeling richting conformiteit.

Van het tweede doel om 30% sociaal op planniveau te hebben wordt nog vaak afgeweken. Bij plannen van 20 tot en met 100 woningen is volgens beleid mogelijk op basis van maatwerk. Afwijken gebeurt in 51% van deze plannen en in 41% van deze plannen met een zachte status. Dus hoewel er verandering plaatsvindt richting het beleidsdoel en er dus sprake lijkt te zijn een ontwikkeling richting conformiteit is de mate hiervan nog beperkt. Afwijking bij woningbouwplannen met meer dan 100 woning is slechts het geval bij 27% van de totale plannen en bij 16% van de zachte plannen. Er is dus een duidelijk verschil te bemerken doordat het bij deze plannen tot eis is gemaakt. Voor zover de plangegevens het toelaten lijkt het eerste beleidsdoel duidelijk effectief te zijn omdat er een ontwikkeling richting conformiteit plaats heeft gevonden. Het tweede doel lijkt ook verandering teweeg te brengen maar laat qua conformiteit nog ruimte over voor het vergroten hiervan.

6. Conformiteit tussen beleid en realisatie

6.1. Beschikbaarheid van gegevens over woningbouwrealisatie

In dit hoofdstuk staat de deelvraag, ‘In hoeverre is er conformiteit tussen gemeentelijke beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën en de uiteindelijke realisatie van woningen?’, centraal. Om de vraag te beantwoorden worden de cijfers over het aantal woningen dat in de verschillende categorieën in aanbouw worden genomen vergeleken met doelstellingen uit gemeentelijk woonbeleid.

Openbare gegevens over de realisatie van woningbouw binnen gemeenten zijn maar in beperkte mate beschikbaar. Vooral gegevens over woningbouw in de verschillende woningcategorieën worden maar door weinig gemeenten volledig bijgehouden. Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft openbare gegevens over de aantallen woningen die worden gebouwd en gesloopt per gemeente, maar splitst deze niet uit naar segment of prijsklasse. Wel wordt er bijgehouden hoeveel woningen in er in bezit zijn van woningcorporaties per gemeente per jaar, maar uit deze gegevens is niet te achterhalen over welke vorm van woningtoevoeging het gaat (CBS, 2022). Dit zijn onderwerpen die wel relevant zijn voor de toepassing van gemeentelijk woonbeleid waardoor een vergelijking met deze gegevens een onjuist beeld zou vormen. Bovendien mogen woningcorporaties 20% van de vrijkomende woningen die zij in bezit hebben verhuren aan inkomensgroepen die meer verdienen dan doelgroepen voor prijzen die boven de liberalisatiegrens liggen. Dit maakt ook de databank van de vereniging van woningcorporaties, Aedes, waar nieuwbouw wel apart wordt bijgehouden maar niet is uit te splitsen naar vraagprijs, een bron die een verkeerd beeld zou geven.

Over de bouw van het middensegment zijn nog minder gegevens beschikbaar dan voor sociale woningbouw. Net als voor het definiëren van dit segment zijn gemeenten zelf de enige instanties die dit bijhouden maar hiertoe lijkt geen verplichting te bestaan. Voor een eerdere benadering van dit onderzoek is geprobeerd om bij de 32 gemeenten van de MRA gegevens op te vragen over o.a. de woningbouwrealisatie in de verschillende segmenten. Van de tien grootste gemeenten hebben enkel Amsterdam, Hilversum en Haarlem gegevens over de realisatie van het middensegment verstrekt of gepubliceerd. Dit betekent dat de gemeente Amsterdam de enige is van de casusgemeenten die zowel gegevens over de realisatie van het middensegment bijhoudt als dezelfde prijsklassen hanteert in woonbeleid en de monitor plancapaciteit. Met het oog op de beschikbaarheid van deze gegevens is ervoor gekozen om bij het toetsen van de conformiteit tussen woonbeleid en de realisatie van woningen enkel naar de gemeente Amsterdam te kijken.

6.2. Realisatiegegevens Amsterdam

Gemeente Amsterdam houdt per jaar bij hoeveel woningen er in aanbouw worden genomen in de gemeente. Deze worden uitgesplitst naar sociale huur-, middeldure huur-, dure huur- en koopwoningen. Hoewel koopwoningen, net zoals in de monitor plancapaciteit, niet zijn uitgesplitst naar verschillende segmenten is aannemelijk dat het overgrote gedeelte van deze

woningen in het dure segment, van woningen met een waarde van meer dan € 314.000, zullen vallen (S. de Rijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2022).

| Jaar | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Sociale huur | 2560 (35%) | 3116 (36%) | 1913 (27%) | 2812 (47%) | 1792 (24%) |
| Middeldure huur | 1170 (16%) | 1152 (14%) | 1228 (17%) | 575 (10%) | 2717 (37%) |
| Dure huur | 1711 (24%) | 1423 (16%) | 2550 (36%) | 1177 (20%) | 1190 (16%) |
| Koop | 1823 (25%) | 2948 (34%) | 1434 (20%) | 1368 (23%) | 1711 (23%) |
| Totaal | 7264 (100%) | 8639 (100%) | 7125 (100%) | 5932 (100%) | 7410 (100%) |

Tabel 6.1: Woningen in aanbouw genomen per segment, Gemeente Amsterdam, 2017-2021

Voor de periode 2017-2021 zijn deze cijfers terug te zien in tabel 6.1. Om de vergelijking met het beleid en de realisatiegegevens te vergemakkelijken zijn in tabel 6.2 de verdelingen te zien van de woningen die per jaar in aanbouw zijn genomen. Hierbij zijn de dure huur- en alle koopwoningen samengevoegd tot het dure segment. Er is te zien dat het in aanbouw nemen van woningen volgens een 40-40-20 verdeling nog in geen enkel jaar is gebeurd. Het is aannemelijk dat dit komt omdat de looptijd van plannen langer is dan de ruim vijf jaar waarin het 40-40-20 beleid inmiddels geldt. Wel is te zien dat het middensegment een opmars maakt. Tot en met 2020 ging dat nog redelijk langzaam maar in 2021 is een grote sprong gemaakt tot 37% van de woningen die dat jaar in aanbouw zijn genomen. Dit is bijna de 40% die het doel is. Alleen is deze toename maar in beperkte mate ten koste gegaan van het dure segment en in grote mate van het sociale segment. Hierdoor is bij dat laatste segment een grote afname te zien tussen 2020 en 2021. De 40% sociale woningbouw werd ruim gehaald in 2020 maar niet meer in het jaar daarop. Het aandeel sociale woningbouw is in 2021 met 24% het laagste in de hele periode 2017-2021.

| Jaar | Sociaal | Midden | Duur |
|-----------------|----------------|---------------|-------------|
| 2017 (%) | 35 | 16 | 49 |
| 2018 (%) | 36 | 14 | 50 |
| 2019 (%) | 27 | 17 | 56 |
| 2020 (%) | 47 | 20 | 43 |
| 2021 (%) | 24 | 37 | 39 |

Tabel 6.2: Segmentverdeling van in aanbouw genomen woningen per jaar, Amsterdam, 2017-2021

Kijkend naar de realisatiecijfers is er in beperkte mate sprake van conformiteit tussen beleid en realisatie. Een trend waarin een steeds groter aandeel sociale en middeldure woningen wordt gebouwd is in beperkte mate te zien wanneer de percentages woningen in het sociale en middeldure segment worden opgeteld. Van 2017 tot en met 2021 zien de percentages er opgeteld en op chronologische volgorde als volgt uit: 51%, 50%, 44%, 67%, 61%.

Conformiteit is in de realisatie niet in dezelfde mate terug te zien zoals dat in de plangegevens wel het geval was voor de gemeente Amsterdam in de periode 2017-2021. Zoals genoemd zal tijd hier een belangrijke rol bij spelen omdat in bestaande plannen maar beperkte flexibiliteit

bestaat om deze om te vormen naar veranderend beleid. In de realisatiecijfers is wel te zien dat het aandeel middensegment groeit, maar omdat dit vooral ten kosten gaat van het aandeel sociale woningbouw en in veel mindere mate van dure woningbouw lijkt het erop dat het 40-40-20 beleid wel voor een verandering zorgt maar niet de beoogde verandering. In plaats van dat de aandelen realisatie in de gereguleerde segmenten beiden richting de 40% gaan lijkt de focus verlegd te zijn van het sociale naar het middeldure segment.

7. Doorwerking van beleidsdoelstellingen

In dit hoofdstuk is antwoord gezocht op de deelvraag: ‘Welke factoren belemmeren de doorwerking van beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën?’. Hiervoor zijn interviews verricht met respondenten die werkzaam zijn bij gemeenten Amsterdam, Velsen en Zaanstad. Dit zijn dezelfde gemeenten waarvoor de vergelijking is gemaakt tussen beleidsdoelen en plangegevens. Hiernaast wordt in beperkte mate de ‘Rapportage Woningbouwplan 2018-2025, stand per 31 december 2021’ van de gemeente Amsterdam geanalyseerd, waarin verantwoording wordt afgelegd voor afwijkingen van het woonbeleid door medewerkers van de afdeling Grond & Ontwikkeling (G&O). Deze gegevens zijn geanalyseerd door middel van een thematische analyse.

In deze thematische analyse is onderscheid gemaakt tussen twee categorieën van factoren die doorwerking belemmeren. De eerste categorie is specifiek op doorwerking zijn gericht. Dit zijn het ‘gebruik van beleid bij afwijken’ en de ‘beleidsbewustheid’. De tweede categorie thema’s zijn de individuele factoren die kunnen leiden tot belemmering van doorwerking. Dit zijn de ‘looptijd van bouwplannen’, de ‘grootte en schaal van bouwplannen’, de ‘menging van segmenten’, de ‘rol van ontwikkelende partijen’, de ‘grootte van woningen’ en ‘andere beleidsdoelen’.

7.1. Gebruik van beleid bij afwijken

Doordat gemeenten in beleid kaders stellen waarbinnen doelstellingen over woningbouwcategorieën wel of niet gelden, of er criteria zijn opgenomen waarbij afwijking is toegestaan, is er sprake van een onderscheid tussen afwijkingen binnen beleid en afwijkingen buiten beleid. Iedere respondent heeft aangegeven dat er bij de beleidsdoelstellingen redenen kunnen bestaan om af te mogen wijken van de doelstelling over de verdelingen van segmenten. Deze redenen worden in de verdere paragrafen inhoudelijk toegelicht.

Gemeente Amsterdam heeft met zes criteria veel mogelijkheden vastgelegd om binnen beleid af te wijken. Daarnaast ligt het mandaat om af te wijken van het beleid bij de directeur van G&O zo lang er aan de zes criteria wordt voldaan en de woningen op een kavel komen die geen onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling. Over besluiten om af te wijken, ook binnen de criteria, wordt de afdeling G&O wel geacht rapportages uit te brengen voor het college van burgemeester en wethouders.

Dat Amsterdam een meer gestandaardiseerd proces voor afwijken heeft komt omdat de gemeente een groter aantal woningbouwprojecten heeft. Hiermee wordt een belangrijke efficiëntieslag gemaakt die in de andere gemeenten relatief minder zal opleveren. Naast afwijkingen voor losstaande bouwprojecten staat gemeente Amsterdam ook afwijking toe binnen grootschaligere gebiedsontwikkelingen op kavelniveau. Hierbij moet de samenstelling van woningbouwcategorieën uiteindelijk weer neerkomen op het stedelijk uitgangspunt 40-40-20. Er kan ook op gebiedsniveau worden afgeweken van het stedelijke uitgangspunt als de gemeenteraad dat in het investeringsbesluit heeft vastgesteld. Hiervoor is de gebiedsontwikkeling ‘Strandeiland’ als voorbeeld genoemd, waar een 40-25-35 verdeling

gepland staat. De reden die hiervoor is gegeven is dat hier meer voor gezinnen wordt gebouwd die over het algemeen eerder een koopwoning willen. Op deze manieren bestaan er binnen het Amsterdamse woonbeleid meerdere manieren om af te wijken van het stedelijke uitgangspunt van 40-40-20. Voor afwijkingen bij projecten die niet aan de van te voren gestelde kaders en criteria voldoen moet worden besloten door de gemeenteraad. In gemeente Velsen en gemeente Zaanstad gaan de meeste afwijkingen langs de gemeenteraad voor besluitvorming.

Er is aan de respondenten ook gevraagd of de verdelingen die als doel worden gesteld soms meer als een onderhandelingspositie functioneren dan als een strikte eis. De respondenten bij gemeente Amsterdam gaven beiden aan dat er vaak onderhandeld werd over de verdeling van de segmenten en dat het eigenlijke doel is om veel betaalbare woningen te bouwen. Het 40-40-20 uitgangspunt wordt als middel ingezet om dat doel te bereiken. Het gaat hierbij om onderhandelingen over afwijkingen op basis van de eerder genoemde criteria en dus om afwijkingen binnen beleid. In gemeente Zaanstad wordt bij een beleidswijziging de nieuwe verdeling in het woonbeleid gebruikt om te pogen meer betaalbare woningen te realiseren in plannen waar al afspraken over zijn gemaakt. Hierdoor zijn er bijvoorbeeld betaalbare woningen toegevoegd aan een bouwplan dat eerst uit enkel dure woningen bestond waardoor er meer richting de nieuwe doelstelling is gewerkt. Het daadwerkelijk openbreken van bestaande afspraken is op grote uitzondering een enkele keer voorgekomen in Zaanstad. Alle respondenten, ook van andere gemeenten, geven aan dat dit een zeer onwenselijke gang van zaken is. Redenen hiervoor zijn dat dit ten koste gaat van het tempo waarin er woningen worden gebouwd en dat er meestal kosten verbonden zijn aan het beëindigen van overeenkomsten.

Afwijkingen buiten beleid komen weinig tot niet voor, zo blijkt uit de interviews die gevoerd zijn. Deze gesprekken zijn vooral met beleidsmedewerkers geweest. Het is mogelijk dat zij vanuit hun positie minder kijk hebben op mogelijke afwijkingen van doelstellingen die buiten het beleid omgaan, terwijl projectleiders dat misschien wel hebben. Een andere verklaring, die ook is genoemd door medewerkers van gemeenten Velsen en Amsterdam, is de tijdsgeest. Doordat Nederland ten tijde van het schrijven van dit onderzoek, in 2022, in een wooncrisis verkeert zullen gemeenteraden huiveriger zijn om ervoor te kiezen minder betaalbare woningen te realiseren dan in beleid als doel wordt gesteld.

7.2. Beleidsbewustheid

Doorwerking van beleid kan alleen plaatsvinden als iedereen die keuzes maakt op basis van het beleid weet wat het beleid inhoudt of bij keuzes in beraad gaat met personen die weten wat het beleid inhoudt. In andere woorden, er moet bewustheid bestaan over het beleid onder de personen die hiermee werken.

Zowel een medewerker bij gemeente Amsterdam als gemeente Zaanstad gaven aan niet te kunnen garanderen dat er wel eens besluiten worden genomen om af te wijken waar zij niet vanaf zouden weten. In gemeente Zaanstad is er een vakspecialist die adviseert over de projecten. Beslissingen die op basis van deze adviezen genomen zijn worden niet altijd teruggekoppeld aan de beleidsmedewerkers wonen, terwijl dat volgens de respondent wel de

bedoeling is. Zowel in Amsterdam als Zaanstad zullen het hooguit kleinere projecten zijn waar een mogelijke afwijking kan plaatsvinden zonder terugkoppeling aan de respondenten. In de gemeente Velsen geven de beleidsmedewerkers wonen aan dat afwijkingen altijd door de gemeenteraad dienen te worden goedgekeurd en dat er op die manier wordt voorkomen dat een onbewuste afwijking kan voorkomen.

Hoewel iedere respondent op hoofdlijnen het gemeentelijk woonbeleid zoals in visies stond wist uit te leggen bleek uit de gesprekken dat bewustzijn over de details in sommige gevallen minder goed was. De projectmanager van gemeente Zaanstad beweerde dat het sociale gedeelte in bouwplannen ook ingevuld kan worden met betaalbare koopwoningen, terwijl in het beleid wordt aangegeven dat deze woningen voor lage middeninkomens bestemd zijn (Gemeente Zaanstad, 2019). De andere respondent bij de gemeente Zaanstad heeft beaamd wat er in het beleid wordt gesteld.

7.3. Looptijd van bouwplannen

De belangrijkste oorzaak die ervoor zorgt dat de verdeling van segmenten in woningbouwplannen en woningbouwrealisatie niet het beleid reflecteren is de looptijd van een bouwplan. Bij een wijziging van deze verdelingen is het, zoals eerder genoemd, niet wenselijk om bestaande afspraken open te breken om hierin de verdeling van segmenten aan te passen aan veranderd beleid. Oudere plannen omvormen richting meer betaalbare woningen kost gemeenten geld en kan financieel niet uit. Dit komt doordat gemeenten een lagere grondprijs kunnen vragen voor grond die bestemd is voor sociale of middeldure woningen dan wanneer er vrije sectorwoningen op gebouwd worden. Daarnaast zorgt het ervoor dat bouwplannen vertraging oplopen omdat er opnieuw onderhandeld moet worden met ontwikkelende partijen.

Veel bouwplannen duren van begin tot realisatie ongeveer 8 tot 10 jaar. Eén van de respondenten in Velsen kende een plan dat uit de vorige eeuw stamde ter illustratie van de lange looptijden van bouwplannen. Deze lange looptijd, samen met de weerzin om gemaakte overeenkomsten open te breken, hebben als gevolg dat de segmentenverdeling in beleid en plannen pas overeen kunnen komen wanneer alle plannen waarvoor afspraken gemaakt zijn ten tijde van voorgaand beleid tot uitvoering zijn gebracht. Vanzelfsprekend volgt realisatie wanneer er enkel nog plannen worden gerealiseerd volgens de nieuwe verdeling. Dit zal pas na de 8 tot 10 jaar zijn die het duurt om een gemiddeld woningbouwplan te doorlopen.

Hoewel de doorlooptijd van bouwplannen een belangrijke factor is die ervoor zorgt dat gemeentelijk woonbeleid niet doorwerkt in plannen en realisatie is hierbij eigenlijk geen sprake van een afwijking van beleid. In de meeste gevallen zal de oorzaak hiervan zijn dat een plan nog een verdeling heeft die is vastgesteld in een tijd dat er ander beleid geldig was. Wel worden er soms pogingen gedaan om eerder gemaakte afspraken te beïnvloeden, maar middelen hiervoor zijn beperkt wanneer er overeenkomsten zijn getekend.

7.4. Grootte en schaal van bouwplannen

De drie gemeenten waarvoor de respondenten werkzaam zijn hebben voor bouwplannen een ondergrens in aantallen woningen waarvoor de doelstellingen rond verdelingen niet gelden. In gemeenten Zaanstad en Velsen gaat het doel gelden bij projecten vanaf twintig woningen of meer. Bij gemeente Amsterdam gaat de verdeling gelden voor projecten vanaf 10 woningen, dit is echter niet vastgelegd in de Woonkoers 2025 of in de ‘Spelregels voor woningbouwprogrammering’ van de gemeente. Dit criterium is niet gevonden in de beleidsdocumenten die zijn doorgenomen bij de beleidsanalyse. Naast deze ondergrens voor projectgrootte is het ook mogelijk om bij projecten van minder dan 30 af te wijken. Dit is één van de zes afwijkingscriteria die de gemeente Amsterdam heeft. Dit betekent echter niet meteen dat er enkel vrije sector woningen gebouwd hoeven te worden. De reden voor deze afwijkingmogelijkheid is dat de gemeente beleid heeft om sociale en niet-sociale woningen te scheiden per gebouw en anders bij de entree. Van de negen afwijkingen die zijn toegestaan door de directeur van G&O zijn er drie met (o.a.) dit criterium verantwoord.

Bij het laatst genoemde punt speelt ook de schaal van een woningbouwplan een rol. Grootschaligere gebiedsontwikkelingen, van meerdere kavels bij elkaar, bieden ook kansen om af te wijken van het stedelijk uitgangspunt wordt genoemd door zowel medewerkers van gemeente Amsterdam als Velsen. Wanneer de ontwikkelingen zijn afgerond moet de uiteindelijke samenstelling van de ontwikkelingen wel neerkomen op de verdeling die de gemeente als doel heeft of, in het geval van Amsterdam, op de verdeling die voor de gebiedsontwikkeling is vastgelegd.

7.5. Menging van segmenten

Een belangrijke reden voor afwijking van beleid die genoemd wordt onder respondenten is de menging van segmenten in de omgeving waar een woningbouwplan wordt uitgevoerd. In alle gemeenten wordt er aandacht gegeven aan het spreiden van inkomensgroepen. In gemeente Velsen is hier in het bijzonder op gelet door in de woonvisie voor verschillende gebieden verschillende verdelingen van segmenten op te nemen. Dat dit een groot thema is in de gemeente wordt onderschreven door de beleidsmedewerkers.

Menging is van belang voor twee van de zes afwijkingscriteria uit de Rapportage Woningbouw van de gemeente Amsterdam. Dit zijn: “2) de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken. [&] 6) de transformatie betreft een los gebouw én de ambtelijk opdrachtgever is het stadsdeel en niet Grond en Ontwikkeling. Dan is 100% woningen in het middeldure huursegment met huurafspraken conform het vigerende middeldure huurbeleid toegestaan.” (Gemeente Amsterdam G&O, 2022). Respondenten van de gemeente Amsterdam gaven aan dat het realiseren van meer dan 40% woningen in het middensegment in veel plannen wordt toegestaan omdat de gemeente Amsterdam heel weinig woningen van deze categorie heeft.

7.6. Rol van ontwikkelende partijen

Ontwikkelende marktpartijen hebben het meeste belang bij het realiseren van woningen in het dure vrije segment omdat dit hen financieel meer oplevert dan woningen in de segmenten waar prijzen gereguleerd zijn. Respondenten bij Amsterdam en Zaanstad geven aan dat deze partijen bij onderhandelingen altijd proberen om een afwijking van het beleid te bewerkstelligen waarbij ze meer vrije sectorwoningen kunnen realiseren. Dit betekent echter niet zij ook hierin slagen. Onder de respondenten wordt aangegeven dat er, tenzij er wordt voldaan aan criteria binnen beleid, hier geen mogelijkheden voor zijn. Een veelgebruikt afwijkingscriterium in de gemeente Amsterdam is dat ontwikkelaars een 30-40-30 verdeling mogen aanhouden in bouwplannen wanneer ze ervoor kiezen om de sociale huurwoningen door te verkopen aan een woningcorporatie. De reden hiervoor is dat er dan geen instandhoudingstermijn is die afloopt waardoor de woningen op een gegeven moment geliberaliseerd kunnen worden. In theorie mag een ontwikkelaar ook 0-80-20 realiseren in situaties waarin aantoonbaar geen corporatie gevonden kan worden om mee samen te werken. In de praktijk is dit volgens de respondenten hooguit één keer voorgekomen.

In tegenstelling tot marktpartijen realiseren woningcorporaties bijna alleen maar sociale huurwoningen. In situaties waarbij de corporatie zelf de grond in handen heeft worden er alleen maar sociale huurwoningen gerealiseerd. Hierbij is ook sprake van een afwijking van beleid die in de meeste gevallen door gemeenten wordt toegejuicht omdat dit het doel dient betaalbare woningen te realiseren.

7.7. Grootte van woningen

De doelen die gemeenten stellen in strategisch beleid gaan over aantallen woningen in verschillende segmenten. Doordat gemeenten niet graag inleveren op deze doelstelling komt het in toenemende mate voor dat er naar andere mogelijkheden worden gezocht door ontwikkelende partijen om woningbouwplannen financieel aantrekkelijker te maken. Een trend die hierdoor speelt is dat gemeenten zien dat er steeds kleinere woningen worden ontworpen en gebouwd. Op één na heeft iedere respondent dit onderwerp opgenoemd, terwijl hier niet naar gevraagd is. Gemeente Amsterdam en Zaanstad hebben als gevolg hiervan een ondergrens van 40 vierkante meter gebruiksoppervlakte vastgesteld voor woningen in het middensegment. Wel blijven hierbij onderhandelingen over het bouwvolume bespreekbaar volgens een respondent bij gemeente Amsterdam. Ondergrenzen voor de gebruiksoppervlakte van sociale huurwoningen zijn er niet of zijn niet benoemd.

7.8. Andere beleidsdoelen

De verdeling van woningbouwsegmenten is niet het enige beleidsdoel dat gemeenten vaststellen. Gemeenten stellen duurzaamheidseisen, oppervlakte-eisen en eisen bijdrages aan maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, om een aantal voorbeelden van de respondenten op te sommen. Daarnaast wordt genoemd dat het voor kan komen dat er kostenposten ontstaan door bijvoorbeeld vervuilde grond die gesaneerd dient te worden of omdat er naast een treinspoor een geluidsscherm nodig is. Hoewel deze voorbeelden genoemd werden in de context van oudere projecten en een andere tijdsgeslacht kunnen dit soort

benodigdheden leiden tot extra kosten die de financiële haalbaarheid van een woningbouwplan in gevaar kan brengen. Hierdoor ontstaat een afweging tussen het inleveren op bepaalde eisen of het niet kunnen uitvoeren van een woningbouwplan. Doordat het realiseren van duurdere woningen meer geld oplevert voor zowel gemeente als ontwikkelaar kan als gevolg ook de verdelingen van segmenten een bespreekbaar punt worden.

7.9. Deelvraag conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gezocht op de derde deelvraag vraag: ‘Welke factoren belemmeren de doorwerking van beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën?’. Deze doelstellingen in beleid kunnen sneller veranderen dan de doorlooptijd van een woningbouwplan. Zeker nu veel gemeenten in de afgelopen jaren het middensegment aan hun doelstellingen hebben toegevoegd zal dit voorlopig de belangrijkste oorzaak zijn voor de beperkte mate waarin woningbouwplannen en realisatie het woningbouwbeleid volgens blijkt uit de interviews. Dit gegeven zegt echter weinig over de doorwerking van het huidige beleid dat gemeenten hebben. Het zegt voornamelijk dat er oudere afspraken zijn die nog steeds doorwerking vindt in woningbouwplannen die nog niet tot uitvoering zijn gebracht sinds er een verandering in beleid heeft plaatsgevonden.

Doordat gemeenten in het woonbeleid al mogelijkheden om af te wijken van stedelijke uitgangspunten inbouwen kan er ook wanneer hiervan wordt afgeweken in hoge mate doorwerking plaatsvinden. De verdelingen die in woonvisies genoemd worden gelden niet alleen als doel maar ook als onderhandelingspositie. Uit de interviews die zijn gevoerd blijkt dat afwijken van deze verdeling eigenlijk nooit kan plaatsvinden zonder reden. Als dit wordt toegestaan staat daar vrijwel altijd tegenover dat er aan andere gemeentelijke beleidsdoelen gewerkt wordt of dat er praktische overwegingen zijn die het lastig maken om het beleid volgens exact de juiste verdeling uit te voeren. De dubbelrol van de segmentverdelingen als zowel een doel als een middel zorgen ervoor dat het op meerdere manieren een rol speelt bij het maken van beslissingen. Hierdoor lijkt er altijd wel een manier te zijn waarop dit beleid doorwerking vindt.

8. Conclusie

In dit onderzoek is het antwoord gezocht op de vraag: ‘In hoeverre zijn gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor een verdeling van woningbouwcategorieën effectief?’. In dit hoofdstuk worden eerst de deelconclusies herhaald om vervolgens de hoofdvraag te beantwoorden. Hierna wordt in de reflectie ingegaan op het onderzoeksproces en worden er suggesties gedaan voor vervolgonderzoeksmogelijkheden. Daarna worden er een aantal beleidsaanbevelingen gedaan op basis van de inzichten die zijn verkregen bij het doen van dit onderzoek.

8.1. Deelvragen

Het gemeentelijke beleid over woningbouwcategorieën zit bij eerste aanblik simpel in elkaar. Vaak wordt ernaar verwezen als 30-30-40 beleid of 40-40-20 beleid, afhankelijk van de verdeling van segmenten die de gemeente in beleid als doel heeft. Bij nadere inspectie bij de tien casusgemeenten blijkt echter dat deze verdelingen niet het enige zijn waarop het beleid over segmenten tussen gemeenten kan verschillen. Ten eerste moet gekeken worden naar de vorm van woningbouwtoevoeging, zoals nieuwbouw en transformatie, waarvoor het beleid geldt. Ten tweede is het van belang of de gewenste verdeling geldt per kavel, per plan of gemeentebreed. In andere woorden, de schaal waarop het wordt toegepast. Ten derde moet er gelet worden op hoe een gemeente haar middensegment definieert. Gemeenten Haarlem en Amsterdam hebben beiden een 40-40-20 beleid, maar hebben verschillende definities voor het middensegment. Het gevolg is dat het beleid van Haarlem minder restrictief is dan dat van Amsterdam omdat de gemeente Haarlem een ruimer middensegment definieert door de maximale prijzen van dit segment hoger te definiëren.

Het in kaart brengen van gemeentelijk woonbeleid maakt een vergelijking met de plangegevens uit de planmonitor mogelijk om te bepalen in welke mate deze conformeren. Deze vergelijking is gemaakt voor de gemeenten Amsterdam, Velsen en Zaanstad. Dit zijn de gemeenten die zijn overgebleven nadat is gekeken welke gemeenten dezelfde prijsklassen in woonbeleid hanteren als in de planmonitor. Bij de vergelijking is gekeken naar de ontwikkeling tussen gegevens uit de planmonitor van 2017 en 2021. Voor gemeente Amsterdam is een duidelijke ontwikkeling richting conformiteit te zien. De verdeling van woningbouwcategorieën in de totale plancapaciteit van de gemeente heeft zich richting het gestelde doel in de plangegevens ontwikkeld. Daarnaast zijn er meer individuele woningbouwplannen in de monitor die conformeren aan het beleid. Voor Zaanstad is er conformiteit tussen de verdeling van segmenten in de plancapaciteit en het beleid, al moet de gemeente wel jaarlijks 1.000 woningen realiseren volgens deze verdeling om haar doelen daadwerkelijk te halen. Dit is echter niet te toetsen met de gegevens uit de planmonitor. Voor de gemeente Velsen is er geen sprake van conformiteit of een ontwikkeling daartoe in de planmonitor, doordat er vrijwel geen doorstroomwoningen gepland staan in zowel 2017 als 2021 terwijl deze sinds 2019 een belangrijk onderdeel vormen van de doelen die de gemeenten stelt. Er is vervolgens gekeken naar de conformiteit tussen beleid en de realisatie van woningen in verschillende segmenten van de gemeente Amsterdam. Hier is de

ontwikkeling richting conformiteit in mindere mate te zien. Het is ook lastiger om een consistente trend te zien richting het 40-40-20 doel van de gemeente.

Al met al, lijkt het gemeentelijke beleid voor woningbouwcategorieën verdeling effectief te zijn. Bij twee van de drie onderzochte gemeenten is de algehele verdeling van segmenten in de plannen conform het beleid of beweegt zich aanzienlijk richting conformiteit. Qua realisatie is de ontwikkeling richting conformiteit lastiger te constateren maar niet afwezig. Hierbij kan aangenomen worden dat dit in grote mate wordt veroorzaakt doordat de doorlooptijd van woningbouwplannen langer is dan veel van het gemeentelijke woonbeleid dat in 2021 geldig was. Echter blijft het door de beperkingen in de gegevens die zijn gebruikt waardoor de casusselectie zeer beperkt is geweest lastig om de effectiviteit met zekerheid vast te stellen.

Vervolgens is onderzocht welke factoren ertoe kunnen leiden dat doorwerking van de beleidsdoelstellingen wordt belemmerd. Hiervoor zijn interviews gedaan met medewerkers van gemeenten Amsterdam, Velsen en Zaanstad. Wederom werd hierbij geconstateerd dat de doorlooptijd van woningbouwplannen en relatief snel veranderend woonbeleid kunnen leiden tot verschillende verdelingen van woningbouwcategorieën tussen beiden. Het is meestal onmogelijk of onwenselijk om oude afspraken te veranderen bij de vaststelling van nieuw beleid. De verdelingen uit woningbouwbeleid gelden vaak zowel als doel als onderhandelingspositie. Afwijken van de verdelingen kan in sommige gevallen wel, maar niet zonder dat er wordt voldaan aan vooraf vastgestelde afwijkingscriteria of dat er naar andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen wordt gewerkt. Door deze functie is er bijna altijd wel een bepaalde mate van doorwerking van het woonbeleid bij het planproces.

8.2. Hoofdvraag

Zowel de conformiteits- als de doorwerkingsanalyse laten bewijzen zien voor de effectiviteit van gemeentelijke beleidsdoelstellingen over woningbouwcategorieën. Dat het beleid op zijn minst enige invloed heeft op beslissingen over woningbouw en daarmee doorwerkt is al snel aangetoond, maar doordat er in veel gevallen mogelijkheden tot afwijking zijn opgenomen in het beleid zelf zorgt ervoor dat de mate van doorwerking hoog is, ook bij afwijking. De conformiteitsanalyse laat ook zien dat er in de plannen en realisatie verandering plaatsvindt richting de gestelde doelen als gevolg van een beleidswijziging in de meeste gevallen.

Hoewel de resultaten in dit onderzoek wijzen op de effectiviteit van doelstellingen over woningbouwcategorieën in gemeentelijk beleid kan dit niet worden gesteld zonder kanttekeningen. De beschikbaarheid en aard van de gegevens die zijn gebruikt in dit onderzoek, met name voor de conformiteitsanalyse en daarmee de casusselectie, zijn zeer beperkend geweest voor de casusselectie van het onderzoek. Meer details over deze beperkende factoren volgen in de reflectie.

Terugkomend op de hoofdvraag, ‘In hoeverre zijn gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor een verdeling van woningbouwcategorieën effectief?’, kan op basis van de resultaten worden geconcludeerd dat de doelstellingen, zowel als doel en als middel, overwegend effectief zijn

om te sturen op het realiseren van betaalbare woningen. Daarmee lijkt het een essentieel onderdeel van het gemeentelijke woonbeleid.

8.3. Reflectie

In deze scriptie is een vergelijking gemaakt tussen gemeentelijk woonbeleid, woningbouwplannen en de realisatie van woningen. In eerste instantie was het hierbij de bedoeling om deze vergelijking voor alle, toentertijd, 32 gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam te maken. Echter zijn er tijdens het uitvoeren van het onderzoek steeds meer factoren ontdekt die het lastiger, en in sommige opzichten onmogelijk, hebben gemaakt om het onderzoek op deze schaal te richten. Onderstaand volgt een overzicht van de factoren die een beperkende werking hebben gehad op de uitvoerbaarheid van het onderzoek:

- Bij het vergelijken van beleid, plan en realisatie speelt tijd een belangrijke rol. In de interviews is genoemd dat woningbouwplannen van begin tot eind ongeveer 8 tot 10 jaar duren, maar er werden ook voorbeelden genoemd van woningbouwplannen die meer dan 20 jaar liepen. Hierom is het een lastige opgave om te bepalen welk beleid met welke gegevens uit de planmonitor vergeleken moeten worden. Hier is uiteindelijk omheen gewerkt door de plangegevens van 2017 en 2021 te nemen om te zien hoe de plangegevens zich hebben ontwikkeld in deze periode en zo het effect van veranderend woonbeleid inzichtelijk te maken.
- Het aantal casussen waarmee begonnen is, is in de eerste plaats van 32 naar 10 verminderd omdat het woonbeleid niet zo simpel bleek te zijn als een eenvoudige driedeling van woningbouwcategorieën, maar er veel belangrijke voorwaarden in woonbeleid worden beschreven en veel gemeenten een verandering in beleid hebben doorgemaakt in de periode 2017-2021. Om het gemeentelijke woonbeleid tot een acceptabel niveau van detail te kunnen beschrijven is ervoor gekozen om enkel het beleid van de tien gemeenten met de meeste inwoners te analyseren.
- Een beperkende factor in de selectie van casussen is geweest dat de prijsklassen die in de planmonitor gehanteerd worden en de definities van het middensegment uit gemeentelijk woonbeleid vaak niet genoeg overeen komen om een degelijke vergelijking tussen beiden te kunnen maken. Hierdoor is het aantal casusgemeenten voor deze vergelijking verder beperkt naar drie gemeenten.
- Hoewel in de openbare gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek en de databank van de vereniging van woningcorporaties, AEDES, de totale woningbouwrealisatie en de verandering van het aantal woningen in corporatiebezit van gemeenten zijn te vinden, zijn dit niet genoeg gegevens om een vergelijking te maken tussen beleid en realisatie voor gemeenten die nog verdere segmenten definiëren. Om de vergelijking te kunnen doen voor de 32 gemeenten zijn bij al deze gemeenten de realisatiegegevens voor de verschillende segmenten uitgevraagd. Ongeveer de helft van de gemeenten heeft gereageerd op deze uitvraag. Veel van de opgestuurde gegevens waren niet volledig voor de periode 2017-2021 of bevatten enkel het sociale segment als aparte categorie. Hierdoor is uiteindelijk besloten om de realisatieanalyse enkel te doen voor de gemeente Amsterdam omdat deze data wel beschikbaar zijn en omdat bijna de helft van de geplande woningen in de MRA in deze gemeente staan.

- Hoewel de gegevens uit de planmonitor essentieel zijn geweest om het onderzoek uit te kunnen voeren, hadden ook deze gegevens beperkingen. In de planmonitor is in de eerste plaats het jaar niet te zien dat een plan is gemaakt en in de monitor is verschenen. Dit zou terug te zien zijn door hetzelfde plan in oudere versies van de monitor terug te zoeken, maar dit voor elk individueel woningbouwplan doen is een opgave die qua tijd niet haalbaar is geweest. Als dit wel mogelijk zou zijn zou er bepaald kunnen worden wat het beleid is dat geldig was op het moment dat het plan in de monitor is verschenen en zou daardoor een vergelijking tussen beleid en plan op een degelijkere wijze verricht kunnen worden. Ten tweede komt het voor dat plannen gefaseerd worden, of in kavels worden verdeeld, die vervolgens apart worden vermeld in de monitor. Hierdoor zou de verdeling van segmenten, wanneer deze op het planniveau geldt, niet toepasbaar zijn op sommige plannen zoals deze in de monitor worden opgedeeld. Ten derde is de kwaliteit van de gegevens sterk afhankelijk van de manier waarop de gemeente deze heeft ingevuld. Uiteindelijk is het invullen van de monitor mensenwerk waarbij zorgvuldigheid niet altijd is gegarandeerd. Als laatste is in het onderzoek aangenomen dat de vordering van de planstatussen overeenkomt met de vordering van de uitvoering van een plan. Er is tijdens één van de interviews voor gewaarschuwd dat deze statussen lang niet altijd overeenkomen met hoe een plan vordert en dat plannen soms lang kunnen blijven hangen in een bepaalde fase.

Voor de interviews is het eerst de bedoeling geweest om op basis van de statistische vergelijking een aantal woningbouwplannen te selecteren met een sterk afwijkende verdeling van segmenten ten opzichte van het geldende woonbeleid. Hiernaast is er bij de selectie van de plannen op gelet dat de plannen een zachte planstatus hadden omdat de verwachting was dat beleid hier grotere invloed op zou hebben. Uiteindelijk bleek het lastig te zijn om projectleiders te spreken bij projecten die aan deze voorwaarden voldeden. Er is met één projectleider gesproken die, naar eigen zeggen, geen leiding gaf bij projecten waarbij van het geldende beleid werd afgeweken. Daarna is besloten om verdere gesprekken met beleidsmedewerkers te houden omdat zij meer overzicht zouden hebben over de projecten en de redenen die projectleiders aandragen om mogelijk af te kunnen wijken van woonbeleid. Spreken met meer uitvoerders van woonbeleid zou een manier zijn om dit onderzoek sterker te maken. Dat er veel overeenkomsten zijn tussen de antwoorden van de respondenten schept de verwachting dat er een sterke externe validiteit is van de uitkomsten van dit onderzoek.

Een goede mogelijkheid voor verder onderzoek is om een soortgelijk onderzoek een aantal jaar later nog eens uit te voeren. Dat bijna iedere gemeenten in de periode 2017-2021 een nieuwe verdeling van segmenten in het woonbeleid ter doel stelt komt als gevolg van het opnemen van het relatief nieuwe middensegment in de beleidsdoelen. Het is goed mogelijk dat woonbeleid de komende jaren minder veranderlijk zal zijn en daardoor eenvoudiger te toetsen. Het is hierbij wel noodzakelijk om eerst na te gaan welke gegevens er beschikbaar zijn en hoe hiermee een degelijke statistische vergelijking tussen beleid, plan en realisatie gemaakt kan worden.

Een andere invalshoek die boeiende resultaten zou kunnen opleveren is door bij verschillende gemeenten na te gaan hoe en waarom instrumenten, zoals de doelgroepenverordening, anterieure overeenkomst en erfpachtovereenkomst, worden ingezet om woningbouw volgens

een bepaalde verdeling van segmenten te bereiken. Als de resultaten hiervan vervolgens worden vergeleken met de conformiteit tussen beleid en realisatie van verschillende gemeenten zou een evaluatie over de effectiviteit van deze instrumenten kunnen worden gedaan.

8.4. Beleidsaanbevelingen

Niet de resultaten van dit onderzoek, maar het onderzoeksproces zelf is de aanleiding voor de belangrijkste aanbeveling. Deze aanbeveling is het gelijktrekken van prijsklassen en definities van woningbouwcategorieën op een grotere schaal dan gemeentelijk om de evaluatie van woonbeleid eenvoudiger te maken en daarmee beter uitvoerbaar. In de beleidsanalyse is voor tien gemeenten weergegeven hoe zij het middensegment definiëren. Zowel de huur- en kooprijzen die voor woningen in dit segment gevraagd kunnen worden als de inkomensdoelgroep die hiervoor in aanmerking komt kunnen verschillen per gemeente. Deze verschillen hebben het ingewikkeld gemaakt om de woningbouwcategorieën uit beleid te vergelijken met de gegevens uit de planmonitor. Zoals er voor sociale huur een landelijke definitie is vastgelegd en door organisaties als het CBS en AEDS wordt bijgehouden hoeveel er van dit type woningen zijn, ontbreekt deze centrale administratie voor woningen in het middensegment. Hoewel er uitschieters bestaan zijn veel definities van het middensegment ongeveer hetzelfde. Hierdoor lijkt het onnodig dat er op het gemeenteniveau wordt bepaald wat deze definities moeten zijn. Gemeentelijke samenwerkingsverbanden zoals de MRA zouden het op zich kunnen nemen om een gezamenlijke definitie vast te leggen. De MRA is ook mede verantwoordelijk voor de planmonitor en zou dus ook kunnen sturen op de prijsklassen die hierin gehanteerd worden. Als deze gelijk zouden zijn met de prijsklassen die gelden voor de woningbouwcategorieën ontstaat er een zeer geschikt middel voor het uitvoeren van beleidsevaluaties op dit gebied.

Een tweede aanbeveling is dat gemeenten voor lange periodes vasthouden aan de verdeling van segmenten die zij als doel stellen in woonbeleid. De looptijd van bouwplannen kan langer zijn dan woonbeleid geldt. Zeker nu er wettelijk is vastgelegd dat een woonvisie hoogstens vijf jaar mag gelden. In de eerste plaats wordt het hierdoor ook eenvoudiger om het beleid te evalueren omdat er geen rekening gehouden hoeft te worden met veranderingen in het beleid door de tijd heen. In de tweede plaats zal de bewustheid over de doelen toenemen in de loop der tijd, zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie. Met name de essentiële details, over bijvoorbeeld definities van het middensegment of het toepassingsbereik van de doelstellingen, zullen hierdoor beter doorwerking vinden, ook bij afwijking.

9. Bronnen

- Aedes. (2021, 3 november). *Toewijzingsregels veranderen per 1 januari 2022*.
<https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/toewijzingsregels-veranderen-1-januari-2022>
- Andrews, R., Boyne, G. A., Law, J., & Walker, R. M. (2009). Strategy Formulation, Strategy Content and Performance. *Https://Doi-Org.Proxy.Library.Uu.Nl/10.1080/14719030802489989, 11(1)*, 1–22.
<https://doi.org/10.1080/14719030802489989>
- Arts, G., & Verdaas, J. C. (1999). Strategisch beleid: een nadere verkenning van een diffuus begrip. *Beleid En Maatschappij, 26(3)*, 153–162.
<https://ugp.rug.nl/beleidmaatschappij/article/view/27181/24609>
- Bockxmeer, J. van. (2022, 12 maart). *Wie de wooncrisis wil oplossen, moet hierop letten bij de gemeenteraadsverkiezingen*. De Correspondent.
<https://decorrespondent.nl/13200/wie-de-wooncrisis-wil-oplossen-moet-hierop-letten-bij-de-gemeenteraadsverkiezingen/2715628700400-f98910f7>
- Bryman, A. (2012). Social research methods Bryman. *OXFORD University Press, 4th Edition*.
- Bryson, J. M. (2004). *A Strategic Planning Process for Public and Non-profit Organizations: A Guide to Strengthening and Sustaining Organizational Achievement* (3rd ed.). Jossey-Bass.
- Bryson, J. M. (2011). Strategic Planning for Public and Nonprofit Organizations: A Guide to Strengthening and Sustaining... In *Bryson on Strategic Planning Ser., 2017, 5th ed.* (4th ed.). Jossey-Bass.
- Buitelaar, E., Galle, M., & Sorel, N. (2011). Plan-Led Planning Systems in Development-Led Practices: An Empirical Analysis into the (Lack of) Institutionalisation of Planning Law. *Environment and Planning A, 43(4)*, 928–941. <https://doi.org/10.1068/A43400>
- CBS. (2021a, 22 juli). *Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100*.
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table>
- CBS. (2021b, 5 november). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED>
- CBS. (2021c, 21 december). *StatLine - Gemiddelde WOZ-waarde van woningen op 1 januari; eigendom, regio*.
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85036NED/table?ts=1653216555366>

- CBS. (2022). *StatLine - Datasets via thema*.
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/navigatieScherm/thema>
- Couzy, M. (2020, 13 november). Bouw van middeldure Amsterdamse woningen verloopt dramatisch. *Het Parool*. <https://www.parool.nl/amsterdam/bouw-van-middeldure-amsterdamse-woningen-verloopt-dramatisch~b073b110/>
- Dembski, S., Buijze, A., & Veen, M. van der. (2014). Het janushoofd van het bestemmingsplan. *Rooilijn*, 47(6), 432–439.
<https://dare.uva.nl/search?identificer=1167a467-a410-4b0b-8ea8-f4efbba2f7cd>
- Derksen, S. W. (2018). Afdwingen realisatie middeldure huurwoningen: een einde aan de jarenlange ontoelaatbare praktijk? *Tijdschrift Voor Bouwrecht*, 69, 470–475.
- Eadie, D. C. (1983). Putting a Powerful Tool to Practical Use: The Application of Strategic Planning in the Public Sector. *Public Administration Review*, 43(5), 447–452.
- Eerenbeemt, M. van den, & Huisman, C. (2021, 12 september). *Woonprotest in Amsterdam: 'We slapen met z'n drieën op een kamer. Hoe moet het als mijn kinderen ouder worden?'* Volkskrant. <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/woonprotest-in-amsterdam-we-slapen-met-z-n-drieen-op-een-kamer-hoe-moet-het-als-mijn-kinderen-ouder-woorden~b335ac1c/>
- Elsinga, M., & Wassenberg, F. (2014). Social Housing in the Netherlands. In K. Scanlon, C. Whitehead, & M. F. Arrigoitia (Eds.), *Social Housing in Europe* (1st ed., pp. 21–40). John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.CH2>
- Faludi, A. (1989). CONFORMANCE VS. PERFORMANCE: IMPLICATIONS FOR EVALUATION. *Impact Assessment*, 7(2–3), 135–151.
<https://doi.org/10.1080/07349165.1989.9726017>
- Faludi, A. (2000). The Performance of Spatial Planning.
[Http://Dx.Doi.Org.Proxy.Library.Uu.Nl/10.1080/713691907](http://Dx.Doi.Org.Proxy.Library.Uu.Nl/10.1080/713691907), 15(4), 299–318.
<https://doi.org/10.1080/713691907>
- Gemeente Amstelveen. (2020). *Woonagenda 2020-2023*. Gemeente Amstelveen.
- Gemeente Amsterdam. (2017a). *Spelregels voor woningbouwprogrammering*.
- Gemeente Amsterdam. (2017b). *Stedelijk Kader voor particuliere transformaties*.
- Gemeente Amsterdam. (2018). *Woningbouwplan 2018-2025*.
- Gemeente Amsterdam. (2019, 25 mei). *Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent de doelgroepen voor sociale en middeldure huurwoningen*. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR624484/1>

- Gemeente Amsterdam. (2022, 1 januari). *Monitor Woningbouwplannen (1-1-2022)*.
https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/
- Gemeente Amsterdam G&O. (2022). *Rapportage Woningbouwplan 2018-2025, stand per 31 december 2021*.
- Gemeente Haarlem. (2019). *Rapportage Woningbouw Haarlem 2019*.
<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2019326290-2-Bijlage-1-Rapportage-woningbouw-2019.pdf>
- Gemeente Haarlem. (2020a). *Rapportage Woningbouw Haarlem 2020* .
<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/20200254747-2-Bijlage-1-Rapportage-Woningbouw-Haarlem-2020-2.pdf>
- Gemeente Haarlem. (2020b, 12 maart). *Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020*. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR638067>
- Gemeente Haarlem. (2021). *Rapportage Woningbouw Haarlem 2021* .
<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/20210131588-2-Bijlage-1-Rapportage-woningbouw-Haarlem-2021.pdf>
- Gemeente Velsen. (2020). *Woonvisie Velsen 2040: Fijnen wonen voor iedereen*.
- Gemeente Zaanstad. (2015). *Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019*.
- Gemeente Zaanstad. (2019). *Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024*.
- Gemeente Zaanstad. (2020, 29 februari). *Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019*. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR637768>
- Greene, J. C., Caracelli, V. J., & Graham, W. F. (1989). Toward a Conceptual Framework for Mixed-Method Evaluation Designs. *Educational Evaluation and Policy Analysis*, 11(3).
<https://doi.org/10.3102/01623737011003255>
- Het CCV. (n.d.). *Wet op de economische delicten i.v.m. bestemmingsplan*. Geraadpleegd op 14 juli, 2022, van <https://hetccv.nl/onderwerpen/veilige-vakantieparken/overzicht-maatregelen/wet-op-de-economische-delicten-ivm-bestemmingsplan/>
- Kemp, E. J., Funk, R. J., & Eadie, D. C. (1993). Change in Chewable Bites: Applying Strategic Management at EEOC. *Public Administration Review*, 53(2), 129.
<https://doi.org/10.2307/976705>
- Kiessling, N., & Pütz, M. (2021). Assessing Spatial Planning Outcomes – A Novel Framework Based on Conformance and Governance Capacities. *Https://Doi-Org.Proxy.Library.Uu.Nl/10.1080/14649357.2021.1925951*, 22(3), 414–432.
<https://doi.org/10.1080/14649357.2021.1925951>

- Koop, R. (2021, 22 april). *Amsterdams politiepersoneel krijgt, na docenten en zorgverleners, ook voorrang op huurwoningen*. Het Parool.
<https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdams-politiepersoneel-krijgt-na-docenten-en-zorgverleners-ook-voorrang-op-huurwoningen~bbc7cf19/>
- Koops, R. (2021, 16 juni). Dankzij soepelere regels honderden extra middeldure huurwoningen beschikbaar. *Het Parool*.
- Kromhout, S., & Wittkämper, L. (2019). *Stand van de woonruimteverdeling*. www.rigo.nl
- Laurian, L., Day, M., Berke, P., Ericksen, N., Backhurst, M., Crawford, J., & Dixon, J. (2004). Evaluating Plan Implementation: A Conformance-Based Methodology. *Http://Doi-Org.Proxy.Library.Uu.Nl/10.1080/01944360408976395*, 70(4), 471–480.
<https://doi.org/10.1080/01944360408976395>
- Loh, C. G. (2011). Assessing and Interpreting Non-conformance in Land-use Planning Implementation.
<Http://Dx.Doi.Org.Proxy.Library.Uu.Nl/10.1080/02697459.2011.580111>, 26(3), 271–287. <https://doi.org/10.1080/02697459.2011.580111>
- Maguire, M., & Delahunt, B. (2017). Doing a Thematic Analysis: A Practical, Step-by-Step Guide for Learning and Teaching Scholars. *All Ireland Journal of Teaching and Learning in Higher Education*. *All Ireland Journal of Teaching and Learning in Higher Education n (AISHE-J)*, 8(3).
- Mastop, H., & Faludi, A. (1997). Evaluation of strategic plans: The performance principle. In *Environment and Planning B: Planning and Design* (Vol. 24, Issue 6, pp. 815–832). Pion Limited. <https://doi.org/10.1068/b240815>
- Ministerie van BZK. (n.d.). *Middenhuur*. Woningmarktbeleid.Nl. Geraadpleegd op 28 september, 2021, van <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/middenhuur>
- Ministerie van BZK. (2022a). *Gemeenten | Lokale driehoek | Home | Volkshuisvesting Nederland*. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/gemeenten>
- Ministerie van BZK. (2022b). *Programma Betaalbaar Wonen*. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-betaalbaar-wonen/documenten/publicaties/2022/05/19/programma-betaalbaar-wonen>
- Needham, B. (2005). The New Dutch spatial planning act: Continuity and change in the way in which the Dutch regulate the practice of spatial planning.
<Http://Dx.Doi.Org/10.1080/02697450600568662>, 20(3), 327–340.
<https://doi.org/10.1080/02697450600568662>

- NUL20. (2020, 13 november). *Amsterdamse woningproductie: middensegment dramatisch, andere segmenten op peil*. <https://www.nul20.nl/amsterdamse-woningproductie-middensegment-dramatisch-andere-segmenten-op-peil>
- NUL20. (2022, 25 januari). *Woningproductie Amsterdam*. <https://www.nul20.nl/dossiers/woningproductie-amsterdam-feiten-en-cijfers>
- NUL20. (2022a, 14 februari). *Dashboard Woningproductie Amsterdam*. Nul20. <https://www.nul20.nl/dossiers/dashboard-woningproductie-amsterdam>
- NUL20. (2022b, 16 maart). *Woningmarkt in hele regio onder hoogspanning*. <https://www.nul20.nl/dossiers/woningmarkt-hele-regio-onder-hoogspanning>
- Ollongren, K. H. (2019, 4 juli). *Kamerbrief over mensen met een middeninkomen op de woningmarkt*. <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/middenhuur/documenten/kamerstukken/2019/07/04/kamerbrief-over-mensen-met-een-middeninkomen-op-de-woningmarkt>
- Poister, T. H., & Streib, G. (2005). Elements of Strategic Planning and Management in Municipal Government: Status after Two Decades. *Public Administration Review*, 65(1), 45–56. <https://doi.org/10.1111/J.1540-6210.2005.00429.X>
- Pots, B. (2020, June). *Regiogemeenten willen meer middeldure huur*. NUL20. <https://www.nul20.nl/dossiers/regiogemeenten-willen-meer-middeldure-huur>
- Provincie NH, & MRA. (2021). *Monitor Plancapaciteit [ongepubliceerde ruwe data]*.
- Rijksoverheid. (n.d.). *Taken van een gemeente*. Geraadpleegd op 26 april, 2022, op <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/taken-gemeente>
- Robinson, R. B., Logan, J. E., & Salem, M. Y. (1985). Strategic versus Operational Planning in Small Retail Firms. <https://doi.org/10.1177/104225878501000301>, 10(3), 7–16. <https://doi.org/10.1177/104225878501000301>
- Trompert, S. (2020, 30 september). *De gemeente als huisbaas? Rijswijk gaat zelf huizen bouwen voor middeninkomens* | RTL Nieuws. <https://www.rtlnieuws.nl/economie/life/artikel/5187236/rijswijk-middenhuur-gemeentebouwt-woningen>
- Middelkoop, M., & Schilder, F. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt: Ruimte op een krap speelveld* | PBL.
- VNG. (2017). *Gemeentelijk instrumentarium middenhuur*.
- Wever, T. (2018). *Een Woonvisie is zo 2015, maak een Woonprogramma!* https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33962_omgevingswet

10. Bijlagen

10.1. Bijlage 1: Gemeentelijk woonbeleid

In deze bijlage zijn voor de tien gemeenten met de meeste inwoners binnen de MRA in kaart gebracht hoe het woonbeleid omtrent verdelingen van woningbouwcategorieën eruitziet. Hierbij is geprobeerd om de gegevens zo uniform mogelijk weer te geven.

Almere:

Doelstelling segmenten

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------|-------|-------|---------|---------|
| Sociaal | 35%* | 35%* | 35%* | 34,7%** | 34,7%** |
| Midden | 65%* | 65%* | 65%* | 40,8%** | 40,8%** |
| Duur | | | | 24,5%** | 24,5%** |

Opmerkingen:

- *De percentages van 2017 tot en met 2019 komen uit de Woonvisie Almere 2.0 van 2009. Aan het middensegment worden geen concrete doelstellingen verbonden in deze visie. In de periode tussen de publicatie van de visie uit 2009 en de huidige visie uit 2020 zijn geen andere woonvisies gepubliceerd. De visie uit 2009 wordt genoemd in de visie uit 2020 als zijnde de vorige woonvisie.
- *De 35% sociale woningbouw uit de visie uit 2009 wordt onderverdeeld naar 25% en 10% koop van de totale woningbouwopgave. Er blijft hierdoor 65% over voor overige categorieën. Deze worden niet onderverdeeld. Transformatie wordt ingezet om sociale huur te verminderen op locaties met een relatief grote hoeveel sociale woningbouw.
- **De percentages vanaf 2020 in bovenstaande tabel zijn berekend op basis van een doelstelling uitgedrukt in aantallen voor de realisatie van woningen in verschillende segmenten. Deze doelstelling is om tussen 2020 en 2030 24.500 woningen te realiseren. Deze worden als volgt over de segmenten verdeeld:
 - 5.000 woningen voor lage inkomens m.a.w. sociale woningbouw
 - 1.500 woningen voor studenten als onderdeel van een studentencampus, ook deze woningen worden meegerekend als sociale woningbouw.
 - 2.000 woningen sociale huurwoningen bedoeld voor jongeren.
 - 10.000 woningen voor middeninkomens. Hiervan is 30% een huurwoning.
 - 6.000 woningen voor hoge inkomens in het dure segment.
- In de Woonvisie 2020-2030 wordt transformatie genoemd als middel om de gewenste woningtoevoeging te bereiken.

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| | Koop tot | €181.000* | €181.000* | €181.000* | | |
| Midden | Huur tot | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | €1.000 | €1.000 |
| | Koop tot | €285.000* | €285.000* | €285.000* | Onbekend | Onbekend |
| Duur | Huur vanaf | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €1.000 | Onbekend |

| | | | | | | |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| | Koop vanaf | €285.000* | €285.000* | €285.000* | Onbekend | Onbekend |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|

Opmerkingen:

- Hoewel er ongeveer 7.000 middeldure koopwoningen in de bouwplannen zijn opgenomen is dit segment niet strak gedefinieerd in de Woonvisie uit 2020. Er wordt wel geschreven dat een kwart tot helft van middeninkomens een koopprijs van meer dan €250.000 kan betalen.
- De visie uit 2020 bevat geen informatie over indexatie.
- *De prijspijlen van koopwoningen van 2017 tot en met 2019 komen uit de visie van 2009 en zijn dus waarschijnlijk verouderd.

Inkomensdoelgroep segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |
| Midden | Inkomen tot | | | | €55.000* | ** |
| Duur | Inkomen vanaf | >€34.911 | >€36.798 | >€38.035 | €55.000* | ** |

Opmerkingen:

- *De doelgroep voor middeldure woningen wordt gedefinieerd in de visie uit 2020 als huishoudens met een inkomen van 1 tot 1,5 keer modaal op basis van de definitie van het Planbureau voor de Leefomgeving. In het PBL document 'Position Paper – (On)betaalbaar wonen voor middeninkomens Rondetafelbijeenkomst Tweede Kamer – 29 januari 2020' wordt 1,5 keer modaal als 'ongeveer €55.000' omschreven.
- **De definitie van een modaal inkomen zal jaarlijks worden bijgesteld maar is niet te vinden bij het PBL.

Algemene opmerkingen:

- Zoals genoemd is de woningbouwopgave voor de periode 2020-2030 totaal 24.500 woningen. Dit komt neer op afgerond 2.227 woningen per jaar.
- Op de gemeente site valt te lezen dat de gemeente in het 'Woningbouwprogramma Almere 2021-2024' wil uitgaan van de inkomensdefinitie: "lage-(< € 39.055), midden- (€ 39.055 tot € 78.110) en hoge inkomens (>€ 78.110)". Echter staat hierboven: "De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de volgende uitgangspunten" wat doet vermoeden dat dit nog niet is vastgesteld door de gemeenteraad.

Samengesteld uit bronnen:

- Thuis in Almere, Woonvisie 2020-2030: Evenwichtig bouwen aan de toekomst
- Woonvisie Almere 2.0, uit december 2019

Amstelveen:

Doelstelling segmenten

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sociaal | 75% | 75% | 75% | 25%** | 25%** |
| Midden | | | | 50% | 50% |
| Duur | 25%* | 25%* | 25%* | 25% | 25% |

Opmerkingen:

- *De motie 'Focus op middeldure huur en verkoop' is aangenomen op 28 september 2016. Hierin staat dat tot 1 september 2019 maximaal 25% van nieuwbouw- en transformatieprojecten mag bestaan uit woningen met een huur hoger dan €1.000 per maand of een koopprijs van hoger dan €400.000.
- **De 25% is omschreven als 'flexibel, waaronder ook sociaal'.
- Vanaf 2020 is het middensegment half koop, half huur.

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|--------------------|------------|----------|---------|-----------|------------|-----------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| Midden laag | Huur tot | | €900 | €923,40 | €935,40 | €960,66 |
| | Koop tot | | n.v.t. | n.v.t. | €310.000* | €325.000* |
| Midden hoog | Huur tot | €1.000 | €1.100 | €1.128,60 | €1.143,27 | €1.174,14 |
| | Koop tot | €400.000 | n.v.t. | n.v.t. | €363.000** | €363.000 |
| Duur | Huur vanaf | €1.000 | €1.100 | €1.128,60 | €1.143,27 | €1.174,14 |
| | Koop vanaf | €400.000 | €710,68 | €720,42 | €363.000** | €363.000 |

Opmerkingen:

- Middeldure huurprijzen na 2018 zijn berekend met 2018 als basisjaar met de consumentenprijsindex (CPI) zoals beschreven in de doelgroepenverordening van Amstelveen.
- *De maximale lage middeldure koopprijs is gelijk aan de NHG-grens.
- **De maximale hoge middeldure huurgrens blijft hetzelfde tot een verandering in beleid wordt vastgelegd.

Inkomensdoelgroep segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|--------------------|---------------|-----------------|------------|------------|------------|---------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |
| Midden laag | Inkomen tot | n.v.t./onbekend | €52.402,22 | €57.052,50 | €58.582,50 | €60.036 |
| Midden hoog | Inkomen tot | | €69.869,62 | €76.070 | €78.110 | €80.048 |
| Duur | Inkomen vanaf | €34.911 | €69.869,62 | €76.070 | €78.110 | €80.048 |

Opmerkingen:

- Vanaf 2018 is de doelgroep voor lage middeldure huur huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
- Vanaf 2018 is de doelgroep voor hoge middeldure huur huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.
- De motie 'Focus op middeldure huur en verkoop' bevat geen doelgroep maar benoemt het belang voor doorstroming op de woningmarkt.

Algemene opmerkingen:

- In de Woonagenda Amstelveen 2015-2018 wordt geschreven dat Amstelveen voldoende voorraad aan sociale woningbouw heeft.
- In de Woonagenda Amstelveen 2015-2018 staat dat Amstelveen binnen de stadsgrenzen ruimte heeft voor 1800 woningen binnen het bouwprogramma. Er wordt geschreven dat de stad dan fysiek haar grenzen nadert.
- In de Woonagenda 2020-2030 wordt geschreven dat er plannen liggen voor 10.000 woningen. Dit zou neerkomen op gemiddeld een toevoeging van afgerond 909 woningen per jaar.
- De 'Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018' heeft als instandhoudingstermijn voor sociale woningbouw 10 jaar na de eerste ingebruikname, voor middeldure huur is dat 20 jaar.

Samengesteld uit bronnen:

- Woonagenda Amstelveen 2015-2018, vastgesteld op 9 maart 2016
- Motie 'Focus op middeldure huur en verkoop', aangenomen op 28 september 2016
- Woonagenda Amstelveen 2020-2030, vastgesteld op 12 februari 2020

Amsterdam:

Doelstelling segmenten

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sociaal | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| Midden | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| Duur | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |

Opmerkingen:

- De 40-40-20 verdeling van segmenten geldt vanaf de ingang van het beleid, in 2017, ook voor transformatieprojecten en wordt ingezet als onderhandelingspositie bij ontwikkelingen op particuliere grond.
- 40-40-20 geldt niet voor projecten waarbij al investeringsbesluiten zijn genomen.
- 40-40-20 geldt niet voor projecten waar de gemeente contractuele verplichtingen is aangegaan met een marktpartij.
- Afwijking van 40-40-20 is mogelijk op basis van specifieke omstandigheden zoals de menging van de woningvoorraad in de directe omgeving.

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| | Koop tot | €152.000 | €152.000 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Midden | Huur tot | €971 | €983,63 | €1.000,35 | €1.000,35 | €1.027,37 |
| | Koop tot | €249.000 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Duur | Huur vanaf | €971 | €983,63 | €1.000,35 | €1.000,35 | €1.027,37 |
| | Koop vanaf | €249.000 | €152.000 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

Opmerkingen:

- Sociale koop staat omschreven als betaalbare koop in de Woonagenda 2025 uit 2017. Hoewel dit segment wel wordt gedefinieerd wordt hier verder geen beleidsdoelstelling aan gekoppeld.

Inkomensdoelgroep segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------------|---------|---------|------------|------------|------------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |
| Midden | Inkomen tot | €52.367 | €55.197 | €60.095,30 | €61.706,90 | €63.237,92 |

| | | | | | | |
|-------------|---------------|---------|---------|------------|------------|------------|
| Duur | Inkomen vanaf | €52.367 | €55.197 | €60.095,30 | €61.706,90 | €63.237,92 |
|-------------|---------------|---------|---------|------------|------------|------------|

Opmerkingen:

- Als doelgroep voor middenhuur worden huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,58 keer de DAEB-norm aangemerkt staat geschreven in de doelgroepenverordening.
- De inkomensgrenzen voor de doelgroepen gelden voor huishoudens, pas vanaf 2022 wordt er een onderscheid gemaakt tussen één- of meerpersoonshuishoudens.

Algemene opmerkingen:

- Gemeente Amsterdam heeft als streven jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen te bouwen.
- Er wordt gestreefd om een “significant” gedeelte van het middensegment een groter oppervlakte dan 70m² te realiseren.
- In de Koers 2025 uit 2016 wordt geschreven dat het college tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk wil maken. Dit komt gemiddeld uit op het realiseren van 5.000 woningen per jaar. Hiervan zijn ruim 40.000 woningen opgenomen in de planvoorraad tot 2029.
- In de doelgroepenverordening is opgenomen dat sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar hebben. D.w.z. dat deze woningen voor 25 jaar na eerste ingebruikname voor deze doelgroepen beschikbaar moeten blijven.

Samengesteld uit bronnen:

- Woonagenda 2025, vastgesteld op 19 juli 2017
- Spelregels voor woningbouwprogrammering, toevoeging aan de Woonagenda 2025
- Koers 2025, plan van aanpak voor de bouw van 50.000 huizen, uit april 2016
- Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 (versies: Geldend van 25-05-2019 t/m 31-12-2020 en Geldend van 01-01-2021 t/m heden)

Haarlem:

**Doelstelling
segmenten**

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sociaal | 40%* | 40%* | 40%* | 40%* | 40% |
| Midden laag | 40%* | 40%* | 24%* | 24%* | 24% |
| Midden hoog | | | 16%* | 16%* | 16% |

| | | | | | |
|-------------|------|------|------|------|-----|
| Duur | 20%* | 20%* | 20%* | 20%* | 20% |
|-------------|------|------|------|------|-----|

Opmerkingen:

- De Woonvisie Haarlem 2017-2020 bevat de onderstaande gewenste toevoeging aan de woningvoorraad voor de periode 2016-2025. Op basis hiervan zijn percentages berekend voor de verschillende segmenten als deel van de totale gewenste toevoeging.
 - Sociale huur < aftoppingsgrens: 1.330 (= 17,73%)
 - Sociale huur > aftoppingsgrens: 570 (= 7,6%)
 - Totaal sociaal: 1.900 (= 25,3%)
 - Laag middensegment huur en koop: 2.000 (= 26,67%)
 - Hoog middensegment huur en koop: 2.150 (= 28,67%)
 - Dure huur en koop: 1.450 (= 19,33%)
 - Totaal: 7.500
- *In de in 2021 gepubliceerde Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025 wordt gesteld: “Het is de wens dat voor de periode 2016 tot en met 2025 de woningbouw verdeeld is in 40% sociale huur, 40% middensegment huur en koop en 20% overige woningen.” Waarbij verdere regels zijn vastgelegd in de Nota Kaders en Instrumenten Sociale huur en Middensegment van 4 maart 2019. Deze 40-40-20 doelstelling, die in 2016 zou zijn geformuleerd, conflicteert met de gewenste toevoeging aan de woonvoorraad in de hier voorgenoemde Woonvisie Haarlem 2017-2020.
- In de Nota Kaders en Instrumenten Sociale huur en Middensegment wordt geschreven dat:
 - 40-40-20 geldt voor nieuwe projecten van meer dan 30 woningen.
 - Er een onderverdeling is van het middensegment waarbij 24% van de totale woningbouw moet behoren tot het lage middeldure huur segment. Hierdoor blijft 16% van de totale woningbouw over voor het hoge middeldure huursegment.
 - 40-40-20 niet geldt voor lopende projecten
 - Projecten waarbij binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden.

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|--------------------|------------|----------|-----------|------------|-----------|----------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| | Koop tot | €150.000 | €150.000* | €182.000** | €200.000 | €200.000 |
| Midden laag | Huur tot | €950 | €950* | €971 | €971*** | €971 |
| | Koop tot | €215.000 | €215.000 | €250.000 | €250.000 | €264.020 |
| Midden hoog | Huur tot | €1.200 | €1.200* | €1.300 | €1.300*** | €1.300 |
| | Koop tot | €350.000 | €350.000 | €363.000 | €363.000 | €383.358 |
| Duur | Huur vanaf | €1.200 | €1.200* | €1.300 | €1.300*** | €1.300 |
| | Koop vanaf | €350.000 | €350.000 | €363.000 | €363.000 | €383.358 |

Opmerkingen:

- * Manieren van indexering worden niet beschreven. Er is uitgegaan van het gelijk blijven net als de maandelijkse maximale sociale huurprijs.
- ** De sociale koopprijs blijkt uit dat het middensegment een ondergrens heeft van €182.000.
- *** Op 12-03-2020 is de Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020 ingegaan. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen een laag en een hoog middensegment, terwijl dit in de Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025 wel gebeurt. In de doelgroepenverordening is het middensegment gedefinieerd als huurwoningen tot een huur van €1.007 per maand. Sociale koop wordt gedefinieerd tot een maximale VON-prijs van maximaal €200.000. Middeldure koop blijft onbenoemd.

**Inkomensdoelgroep
segmenten**

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|--------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |
| Midden laag | Inkomen tot | €44.000 | €44.000 | €44.000 | €44.000 | |
| Midden hoog | Inkomen tot | €70.000 | €70.000 | €70.000 | €70.000 | €76.070* |
| Duur | Inkomen vanaf | €70.000 | €70.000 | €70.000 | €70.000 | €76.070 |

Opmerkingen:

- De doelgroep voor de middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm vanaf 2020.
- De gemeente kan geen doelgroep aanwijzen voor de sociale koop. Dit zou in strijd zijn met de huisvestingswet wordt geschreven in de Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020. De gemeente heeft wel de intentie dat deze woningen ten goede komen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
- *De Woonvisie en Uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025 splitst het middeninkomen in drieën (laag, midden, hoog), maar de middeldure woningen in tweeën (laag en hoog). Er is gekozen om vanaf 2021 bij middeninkomens enkel de bovengrens te nemen uit de visie.

Algemene opmerkingen:

- In de Woonvisie Haarlem 2021-2025 wordt geschreven dat de gemeente tussen 2016 en 2025 de ambitie heeft om met 10.000 woningen te groeien. Voor de periode 2020-2030 is ambitie vastgesteld op 8.000 tot 10.000 woningen.
- De minimale afmeting van een sociale huurwoning is 40m² gebruiksoppervlak met minimaal 1 slaapkamer.
- Er geldt een verbod op uitponden van sociale huurwoningen voor 25 jaar na eerste ingebruikname.
- Minimaal de helft van de op te leveren middeldure huurwoningen moet een minimaal oppervlak van 60m² GBO hebben, de andere helft van 50m².

- Voor middenhuur geldt een verbod op uitponden voor 15 jaar na eerste ingebruikname.
- Sociale koopwoningen blijven minimaal 1 jaar beschikbaar voor de doelgroep na eerste ingebruikname.

Samengesteld uit bronnen:

- Woonvisie Haarlem 2017-2020
- Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment, van 4 maart 2019
- Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025, uit april 2021
- Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020, geldend vanaf 12-03-2020 t/m heden.

Haarlemmermeer:

Doelstelling segmenten

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sociaal | 30% | 30% | 50%* | 50%* | 50%* |
| Midden | 10%* | 10%* | | | |
| Duur | 60% | 60% | 50%* | 50%* | 50%* |

Opmerkingen:

- De Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 is geactualiseerd met de Nota van B&W, Woonagenda van 24 maart 2015. Hierin staat dat de visie van kracht blijft.
- Het middensegment wordt ook wel het 'derde segment' genoemd in de Woonvisie 2012-2015. Over de 30% sociaal en de 10% derde segment wordt in de Woonagenda uit 2015 geschreven dat de gemeente zich in het bijzonder voor deze segmenten inzet, maar dat de realiteit op de woningmarkt en de 'organische wijze van locatieontwikkeling' bepalend zijn bij de uitwerking van het woningbouwprogramma.
- *Vanaf oktober 2019 geldt met de ingang van de Woonvisie 2019-2025 een 50-50 verdeling tussen 50% betaalbaar, waar het lage en middensegment onder vallen en 50% vrije sector. Dit geldt voor projecten met 31 woningen of meer.

Definitie segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|----------|-----------|-----------|----------|------------|---------------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| | Koop tot | €183.843* | €183.843* | €156.000 | €158,028** | €162.294,76** |
| Midden | Huur tot | €800* | €800* | €971 | €983,62** | €1.010,18** |
| | Koop tot | n.v.t. | n.v.t. | €294.000 | €297.822** | €305.863,19** |

| | | | | | | |
|-------------|------------|----------|----------|----------|------------|---------------|
| Duur | Huur vanaf | €800* | €800* | €971 | €983,62** | €1.010,18** |
| | Koop vanaf | €183.843 | €183.843 | €294.000 | €297.822** | €305.863,19** |

Opmerkingen:

- *Deze sociale koopgrens is vastgesteld in 2011 en is dus waarschijnlijk verouderd. Deze is gebaseerd op de Regeling Koopsubsidiegrenzen maar hoe wordt niet beschreven. De maximale middenhuur is eveneens vastgesteld in 2011 en waarschijnlijk verouderd.
- **De prijssegmenten worden jaarlijks aangepast aan de geldende regelgeving of geïndexeerd vanaf 2019, echter wordt niet beschreven op basis waarvan geïndexeerd wordt. Aannemelijk is dat dat de consumentenprijsindex van het CBS is. De segmentgrenzen van 2020 en 2021 zijn hierop gebaseerd.

Inkomensdoelgroep segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|---------------|----------|----------|---------|-----------|-----------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |
| Midden | Inkomen tot | €38.000* | €38.000* | €54.248 | €54.750** | €55.500** |
| Duur | Inkomen vanaf | €38.000* | €38.000* | €54.248 | €54.750** | €55.500** |

Opmerkingen:

- *De inkomensgrens voor de middenhuur is gebaseerd op de Woonvisie 2012-2015 en zou dus verouderd kunnen zijn.
- **De inkomensgrens voor middenhuur is 1,5 keer een modaal inkomen vanaf 2019. Voor 2020 en 2021 zijn deze gebaseerd op gegevens van het CPB.

Algemene opmerkingen:

- Tot 2025 heeft Haarlemmermeer plancapaciteit voor ongeveer 11.500 woningen. Tussen 2025 en 2040 is er plancapaciteit voor 7.000 woningen. Hierna is er ruimte in de plannen voor 3.700 woningen.
- Tot 2040 wordt er verwacht dat er gemiddeld 1.000 woningen gebouwd kunnen worden.
- De Woonvisie 2019-2025 benoemt de mogelijkheid tot het opstellen van een doelgroepenverordening om een verdeling van segmenten met bestemmingsplannen te kunnen afdwingen. Hier wordt tot op heden nog geen gebruik van gemaakt door gemeente Haarlemmermeer.

Samengesteld uit bronnen:

- Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015, van 20 december 2011
- Nota van B&W, Woonagenda, vastgesteld op 24 maart 2015. Dit document is voor de actualisering van de Woonvisie 2012-2015.
- Woonbeleidsprogramma 2019-2025: Het verschil maken, Gemeente Haarlemmermeer, uit oktober 2019.

Hilversum:

Doelstelling segmenten

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sociaal | 33,3% | 33,3% | 33,3% | 33,3% | 33% |
| Midden | 33,3% | 33,3% | 33,3% | 33,3% | 50% |
| Duur | 33,3% | 33,3% | 33,3% | 33,3% | 17% |

Opmerkingen:

- Hilversum verdeelt de woningbouwopgave in drie gelijke delen over de verschillende segmenten in de Woonvisie 2016-2020. Hier wordt op gestuurd met zowel nieuwbouw als transformatie.
- In de Woonvisie 2021 tot 2030 is een verdeling opgenomen van 33% sociaal, 50% middensegment, waardoor er 17% in het dure segment overblijft. Ook hierbij wordt transformatie ingezet.

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| | Koop tot | €210.000* | €210.000* | €210.000* | €210.000* | n.v.t. |
| Midden | Huur tot | €900 | €900 | €900 | €900 | €924,30** |
| | Koop tot | €200.000* | €200.000* | €200.000* | €200.000* | €324.500 |
| Midden plus | Huur tot | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | €1.100 | €1.129,70** |
| | Koop tot | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Duur | Huur vanaf | €900 | €900 | €900 | €1.100 | €1.129,70** |
| | Koop vanaf | €210.000 | €210.000 | €210.000 | €210.000 | €324.500 |

Opmerkingen:

- *De Woonvisie 2016-2020 schrijft eerst bij de : “Het aandeel '1/3 betaalbaar' binnen de afspraak van de regio kan ingevuld worden met sociale huur en betaalbare koopwoningen (tot € 210.000).”, en in de volgende alinea: “De focus bij het middensegment ligt bij woningen voor huishoudens met een middeninkomen (€ 35.739 tot circa € 43.000). Het gaat dan om huurwoningen in de lage vrije sector huur (€ 710 - € 900) en koopwoningen in de prijscategorie tot € 200.000.”. Dit zou betekenen dat het betaalbare segment een hogere koop prijs kan hebben dan het middensegment.
- Het middensegment plus wordt gedefinieerd in de Doelgroepenverordening
- Hilversum, geldend vanaf 1-12-2020, maar wordt niet genoemd in ander beleid.
- De prijsgrenzen voor 2021 zijn geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex van het CBS.

**Inkomensdoelgroep
segmenten**

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|--------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |
| Midden | Inkomen tot | €43.000 | €43.000 | €43.000 | €49.960 | €51.308,92 |
| Midden plus | Inkomen tot | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | €58.582,50 | €60.036 |
| Duur | Inkomen vanaf | €43.000 | €43.000 | €43.000 | €58.582,50 | €60.036 |

Opmerkingen:

- In de doelgroepenverordening Hilversum uit 2020 wordt geschreven dat zowel de inkomensgrens als de maximale huurprijs voor middenhuur worden geïndexeerd op basis van de CPI van het CBS.

Algemene opmerkingen:

- In de Doelgroepenverordening Hilversum is opgenomen dat een middeldure huurwoning die binnen 1.200 meter van een OV-knooppunt ligt een gebruiksoppervlakte van minimaal 40m² moet hebben. Voor een middeldure huurwoning plus die binnen 1.200 van een OV-knooppunt geldt dat deze minimaal 60m² gebruiksoppervlak moet hebben. Zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar na eerste ingebruikname.

Samengesteld uit bronnen:

- Woonvisie Hilversum 2016-2020: Beweging op de woningmarkt, gepubliceerd op 21 maart 2016
- Doelgroepenverordening Hilversum, geldend van 01-12-2020 t/m heden.
- Woonvisie 2021 tot 2030: Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen, gepubliceerd op 8 juni 2021

Lelystad:

**Doelstelling
segmenten**

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sociaal | | 30% | 30% | 30% | 30% | 50% |
| Midden | | 70% | 70% | 70% | 70% | |
| Duur | | | | | | 50% |

Opmerkingen:

- In de Woonvisie 2016-2020 wordt voor nieuwbouw de verhouding 30% sociale woningbouw en 70% 'markt' vastgesteld. Deze verdeling geldt enkel bij nieuwbouw. Het percentage 'kernvoorraad sociale huurwoningen', op dat moment 28%, mocht in ieder geval niet afnemen.
- In de Woningbouwprogrammering 2019-2022 wordt de verdeling 30% sociale huur, 70% overig voortgezet, eveneens in nieuwbouw. In het document wordt middenhuur wel omschreven als een 'fundamenteel onderdeel van de woningmarkt' maar ook dat Lelystad een kleine doelgroep heeft voor dit type woning.
- In de woningprogrammering 2019-2022 wordt gesteld dat Lelystad voor een evenwichtige sociale structuur en een vergroting van de koopkracht van de bevolking in wil zetten op woningen met een koopprijs van €200.000 en hoger. Daarnaast mogen er geen woningen met een WOZ-waarde van €170.000 of lager worden gebouwd.
- In de Woonvisie 2021-2030 wordt afgestapt van 30-70 en wordt er gestreefd naar 50% 'betaalbaar' bij toevoeging van woningen. 'Betaalbaar' betreft sociale huur, sociale koop en middenhuur. Een onderverdeling is bewust niet vastgelegd voor meer flexibiliteit binnen het woningbouwprogramma. Het oude beleid gold voor nieuwbouw, het nieuw beleid voor alle vormen van woningbouwtoevoeging.

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| | Koop tot | €170.000 | €170.000 | | | |
| Midden | Huur tot | €850 | €850 | €950 | €950 | €1.000 |
| | Koop tot | €270.000 | €270.000 | €200.000 | €200.000 | €325.000* |
| Duur | Huur vanaf | €850 | €850 | €950 | €950 | €1.000 |
| | Koop vanaf | €270.000 | €270.000 | €200.000 | €200.000 | €325.000* |

Opmerkingen:

- De Woonvisie 2016-2020 definieert het middensegment als huurwoningen tot een prijs van maximaal €850 per maand, voor koopwoningen is dat een maximale prijs van €270.000. Dit wordt in 2019 €950 en €200.000 respectievelijk met de publicatie van de Woningbouwprogrammering 2019-2022.
- *In de Woonvisie 2021-2030 wordt een betaalbare koopwoning definieert als een woning met een koopprijs tot maximaal de NHG-grens. In 2021 was deze €325.000. Als middenhuur worden woningen met een huurprijs van maximaal ongeveer €1.000 per maand genoemd.

Inkomensdoelgroep segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |

| | | | | | | |
|---------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Midden | Inkomen | €34.911* | €36.798* | €38.035* | €39.055* | €40.024* |
| Duur | vanaf | | | | | |

Opmerkingen:

- *In de verschillende beleidsdocumenten wordt geschreven over lage, midden en hoge inkomensgroepen. Echter wordt een midden- of hoog inkomen nergens gedefinieerd. Een doelgroepenverordening heeft de gemeente Lelystad niet.

Algemene opmerkingen:

- In de Woonvisie 2021-2030 formuleert de gemeente drie scenario voor het toevoegen van woningen. Eén hiervan is om tot 2040 40.000 woningen toe te voegen. Hiertoe is door de raad een amendement aangenomen dus dit scenario lijkt het meest voordehand liggend om mee te nemen in dit onderzoek. Echter is in de tussentijd een gemeenteraadsverkiezing geweest, waardoor ambities kunnen veranderen. Een toevoeging van 40.000 woningen tot 2040 zou neerkomen op een toevoeging van 2.000 woningen per jaar vanaf 2021.

Samengesteld uit bronnen:

- Woonvisie 2016-2020: Samen aan de slag, Gemeente Lelystad, uit December 2016
- Woningbouwprogrammering 2019 – 2022: Kwalitatief versnellen, van 20 maart 2018
- Woonvisie 2021-2030: Een leven lang wonen in Lelystad

Purmerend:

Doelstelling segmenten

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Sociaal | 40% | 40% | 30% | 30% | 30% |
| Midden | n.v.t. | n.v.t. | 30% | 30% | 30% |
| Duur | 60% | 60% | 40% | 40% | 40% |

Opmerkingen:

- Gemeente Purmerend heeft als enige van de gemeenten in dit onderzoek het doel over de verdeling van de segmenten vastgelegd in de doelgroepenverordening. Hiernaast worden de regels rond een doelstelling van segmenten vastgelegd in de Nota Kaders en Instrumenten Woningbouw Programmering, Spelregels 30 - 30 - 40 uit november 2018.
- De 30-30-40 verdeling geldt voor projecten met 4 of meer woningen. Daarnaast kan er worden afgeweken als er een maatschappelijke of financiële compensatie tegenover staat. Met de financiële compensatie wordt vervolgens besteed aan het realiseren van sociale woningbouw.

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|------------|----------|----------|----------|------------|-----------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| | Koop tot | €175.000 | €175.000 | €175.000 | | |
| Midden | Huur tot | €900* | €900* | €900* | €1.032 | €1.052,66 |
| | Koop tot | €225.000 | €225.000 | €225.000 | €250.000** | €250.000 |
| Duur | Huur vanaf | €900* | €900* | €900* | €1.032 | €1.052,66 |
| | Koop vanaf | €225.000 | €225.000 | €225.000 | €250.000 | €250.000 |

Opmerkingen:

- De maximale maandelijkse middenhuurprijs is in de Doelgroepenverordening Purmerend, geldend vanaf 2020, vastgesteld op 140% van de liberalisatiegrens van dat jaar.
- *De maximale maandelijks middenhuurprijs van €900 is opgenomen in de Woonvisie Purmerend maar als onderdeel van de bijlage 'Samenvatting afspraken Samenwerkingsagenda Regionale woningmarkt 2016-212020 Stadsregio Amsterdam', dus is dit niet een prijspeil dat vanuit de gemeente zelf voortkomt.
- Woningen tot een waarde van €250.000 worden omschreven als 'betaalbare koop', de doelgroep hiervoor is echter huishoudens die maximaal €54.000 bruto per jaar verdienen waardoor dit beter aansluit op het middensegment.

Inkomensdoelgroep segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|---------------|---------|---------|---------|----------|----------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |
| Midden | Inkomen tot | €45.000 | €45.000 | €45.000 | €54.750* | €55.500* |
| Duur | Inkomen vanaf | €45.000 | €45.000 | €45.000 | €54.750* | €55.500* |

Opmerkingen:

- In de Doelgroepenverordening Purmerend, geldend vanaf 10-11-2020, is de doelgroep voor het middensegment vastgesteld op huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer modaal op basis van cijfers van het CPB.

Algemene opmerkingen:

- In de Woonvisie Purmerend 2017 wordt geschreven dat de gemeente op 31 januari 2016 de ambitie heeft uitgesproken om 10.000 woningen toe te voegen. Hiervan stonden er 3.000 gepland in de periode 2017-2021, wat neerkomt op een toevoeging van gemiddeld 600 woningen per jaar.

- In de Doelgroepenverordening Purmerend is opgenomen dat sociale huurwoningen ten minste 25 jaar voor de doelgroep beschikbaar moeten zijn voor de doelgroep na eerste ingebruikname. Voor middeldure huurwoningen is dat 15 jaar na eerste ingebruikname.

Samengesteld uit bronnen:

- Structuurvisie Purmerend 2005 – 2020
- Nota Kaders en Instrumenten Woningbouw Programmering, Spelregels 30 - 30 - 40, 20 november 2018
- Woonvisie Purmerend 2017, bij de visie staat “Geldend van 05-06-2019 t/m heden” op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/>. Dit is hoogst waarschijnlijk een fout.
- Doelgroepenverordening gemeente Purmerend 2020, geldend van 10-11-2020 t/m heden

Velsen:

Doelstelling segmenten

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sociaal | * | * | * | ** | ** |
| Midden | * | * | * | ** | ** |
| Duur | * | * | * | ** | ** |

Opmerkingen:

- *Voor 2020 komt de laatste genoemde verdeling rond woningbouwcategorieën uit de Woonvisie 2015 uit 2004. Hierin wordt per wijk een doel vastgesteld voor sociale huur en in een paar gevallen voor middeldure woningen. Over het algemeen lijkt de gemeente ongeveer 30% sociale huur per wijk na te streven.
- *In de Woonvisie 2025, uit 2011 wordt geen verdeling over de segmenten genoemd. Er wordt het doel gesteld de sociale woningvoorraad te verminderen. Daarbij is het doel om woningen voor middeninkomens in de koop- en huursector te realiseren door nieuwbouw en de verkoop van sociale huurwoningen.
- **Uit de Woonvisie Velsen 2040 gepubliceerd in 2020:
 - De gemeente Velsen heeft geen algemene doelstelling over woningbouwsegmenten in het woningbouwprogramma. In de Woonvisie Velsen, uit 2020, is voor locaties IJmuiden en Velsen-Noord een verdeling van “50% doorstroomwoningen (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur), 50% vrije invulling” het doel. Voor Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Velsbroek is dat “minimaal 30% sociale huur, 30% (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur) en 40% vrije invulling”.
 - Bij ‘relatief grote projecten’ in IJmuiden en Velsen-Noord moet tenminste 10% sociale huur in het bouwprogramma worden opgenomen.
 - Er geldt een uitzondering voor projecten tot en met 20 woningen voor de segmentatie. Voor deze projecten bestaat de mogelijkheid om, wanneer er niet voldoende sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden, deze te realiseren op een andere plek in dezelfde kern.

- Het beleid geldt voor ‘woningbouwtoevoeging’. Hierbij is aannemelijk dat de verdeling geldt bij alle vormen hiervan.

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| Midden | Huur tot | €900* | €900* | €900* | €970 | €970 |
| | Koop tot | €180.000* | €180.000* | €180.000* | €182.000** | €182.000** |
| Duur | Huur vanaf | €900* | €900* | €900* | €970 | €970 |
| | Koop vanaf | €180.000* | €180.000* | €180.000* | €182.000** | €182.000** |

Opmerkingen:

- *De gegevens voor 2017-2019 komen uit de Woonagenda Velsen uit 2017 of 2018. De bestandsnaam en de genoemde prijspeilen in het bestand zeggen 2017, terwijl bovenaan in het document 2018 staat.
- *De maximale prijzen voor 2017-2019 zijn gehaald uit de Woonagenda Velsen 2017/2018-2025 maar worden niet nadrukkelijk als definities voor het middensegment benoemd. De prijzen komen wel voor onder het tussenkopje ‘Middensegment/niet-DAEB’ maar worden in de volgende context genoemd: “De gemeente vraagt van de corporaties:
 - Het actief zoeken van samenwerking met marktpartijen bij de herstructurering voor de realisatie van woningen in het huursegment 700-900 euro en/of koop tussen de 140 en 180 duizend euro, en/of
 - delen van het bestaand bezit te liberaliseren voor de realisatie van woningen in het huursegment 700-900 euro”
 - **Woningen tot een grens van €182.000 worden omschreven als ‘betaalbare woningen’ in de Woonvisie Velsen 2040. De doelgroep hiervoor zijn huishoudens met een jaarlijks inkomen tot €55.000 waardoor dit in het middensegment past.

Inkomensdoelgroep segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055 | €40.024 |
| Midden | Inkomen tot | €45.000 | €45.000 | €45.000 | €55.000 | €55.000 |
| Duur | Inkomen vanaf | €45.000 | €45.000 | €45.000 | €55.000 | €55.000 |

Algemene opmerkingen:

- Voor ieder woningbouwproject geldt dat woningen gemiddeld 60m² gebruiksoppervlakte moeten hebben op projectniveau wordt vereist in de Woonvisie Velsen 2040.

- In de Woonvisie Velsen 2040 wordt geschreven dat de gemeente in gesprek gaat met beleggers die middeldure huurwoningen realiseren om te kijken of ze openstaan voor het maken van privaatrechtelijke afspraken voor het in stand houden van middeldure huurwoningen.
- In de Woonvisie Velsen 2040 wordt gesteld dat de gemeente tot 2030 voor 1.900 woningen plancapaciteit heeft. Dit komt neer op gemiddeld 173 woningen per jaar.

Samengesteld uit bronnen:

- Woonvisie 2015:
- Woonvisie Velsen 2040: Fijn wonen voor iedereen, uit 2020
- Woonagenda Velsen 2017/2018 -2025, geldend vanaf 2017 of 2018.

Zaanstad:

Doelstelling segmenten

| | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|--------------------|----------|----------|-------|-------|-------|
| Sociaal | 15%-50%* | 15%-50%* | 30%** | 30%** | 30%** |
| Midden laag | 50%-85%* | 50%-85%* | 10%** | 10%** | 10%** |
| Duur | | | 60%** | 60%** | 60%** |

Opmerkingen:

- *In de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019 wordt geschreven dat er ingezet wordt op een bandbreedte van 15% tot 50% sociale huur per wijk.
- **In de Uitvoeringsagenda Wonen, 2019 – 2024 wordt 30% sociale huur als uitgangspunt genomen voor projecten met 20 woningen of meer.
- **In de Uitvoeringsagenda Wonen, 2019 – 2024 is de ambitie om 1.000 woningen per jaar te realiseren opgenomen. Hiervan zijn er 300 sociale huurwoningen (30%) en 100 woningen voor lage middeninkomens (10%). Hierdoor blijven er 600 woningen over voor het dure segment (60%).

Definities segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|------------|---------|---------|----------|----------|----------|
| Sociaal | Huur tot | €710,68 | €710,68 | €720,42 | €737,14 | €753,33 |
| | Koop tot | | | | €195.000 | €195.000 |
| Midden | Huur vanaf | €710,68 | €710,68 | €971 | €971 | €971 |
| | Koop vanaf | | | | n.v.t. | n.v.t. |
| Duur | | | | €971 | €971 | €971 |
| | | | | €285.000 | €285.000 | €285.000 |

Opmerkingen:

- De in de doelstelling genoemde 'lage middeninkomens' worden niet gedefinieerd.
- Voor 2017 en 2018 zijn naast de sociale woningbouw geen andere segmenten gedefinieerd.

Inkomensdoelgroep segmenten

| | | 2017: | 2018: | 2019: | 2020: | 2021: |
|----------------|-------------|---------|---------|---------|----------|----------|
| Sociaal | Inkomen tot | €34.911 | €36.798 | €38.035 | €39.055* | €40.024* |
| Midden | Inkomen | €34.911 | €34.911 | €50.000 | €50.000 | €50.000 |
| Duur | vanaf | | | €50.000 | €50.000 | €50.000 |

Opmerkingen:

- *Voor sociale koop is in de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 opgenomen dat de doelgroep huishoudens met een jaarlijks inkomen tot €45.000 is.
- Voor 2017 en 2018 zijn naast voor de sociale woningbouw geen andere inkomensdoelgroepen gedefinieerd.

Algemene opmerkingen:

- Zaanstad zet in op sociale koop in de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën:
 - "Categorie I: oppervlakte met ten minste 50m² gbo en maximaal 60m² gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 32.000,- tot en met € 34.999,-
 - Categorie II: oppervlakte met ten minste 60m² gbo en maximaal 70m² gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 35.000,- tot en met € 38.999,-
 - Categorie III: oppervlakte met ten minste 70m² gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 39.000,- tot en met € 45.000,-"
- In de Woonvisie 2019 staat dat Zaanstad de komende tien jaar vanaf vaststelling in 2019 15.000 tot 20.000 woningen gaat toevoegen. Dit komt neer op gemiddeld 1.500 tot 2.000 woningen per jaar.

Samengesteld uit bronnen:

- Actualisatie woonvisie 2015: Samen verder met Zaans Mozaïek
- Uitvoeringsagenda Wonen, 2015-2019
- Actualisatie woonvisie 2019: Metselen aan Zaans Mozaïek, vastgesteld op 11 juli 2019
- Uitvoeringsagenda Wonen, 2019 – 2024

- Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019, geldend van 29-02-2020 t/m heden

10.2. Bijlage 2: Gegevens planmonitor

In deze bijlage zijn voor de gemeenten Amsterdam, Velsen en Zaanstad de aggregierte gegevens uit de planmonitor weergegeven.

Amsterdam

| 2017 | Onherroepelijk | | % van bekend |
|--------------------|---------------------------|-------|--------------|
| tot699 | hk_Ic | 13880 | 0,355587 |
| 699-952 | hk_IIc | 3388 | 0,086796 |
| 952> | hk_IIIc | 4738 | 0,121381 |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 0 | |
| _ | kk_Ic | 0 | 0 |
| tot160k | kk_IIc | 47 | 0,001204 |
| 160k-280k | kk_IIIc | 3319 | 0,085028 |
| 280k> | kk_IVc | 13662 | 0,350003 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 0 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 11112 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 39034 | 1 |
| | totaal alles | 50146 | |

| 2017 | Plan/besluit in voorbereiding | | % van bekend |
|--------------------|-------------------------------|-------|--------------|
| tot699 | hk_Ic | 1535 | 0,297943 |
| 699-952 | hk_IIc | 20 | 0,003882 |
| 952> | hk_IIIc | 147 | 0,028533 |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 0 | |
| _ | kk_Ic | 0 | 0 |
| tot160k | kk_IIc | 0 | 0 |
| 160k-280k | kk_IIIc | 1032 | 0,200311 |
| 280k> | kk_IVc | 2418 | 0,469332 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 0 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 25927 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 5152 | 1 |
| | totaal alles | 31079 | |

| 2017 | Potentiële locatie | | % van bekend |
|---------|--------------------|------|--------------|
| tot699 | hk_Ic | 4438 | 0,388039 |
| 699-952 | hk_IIc | 1732 | 0,151438 |

| | | | |
|--------------------|---------------------------|-------|----------|
| 952> | hk_IIIc | 1470 | 0,12853 |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 0 | |
| _ | kk_Ic | 0 | 0 |
| tot160k | kk_IIc | 0 | 0 |
| 160k-280k | kk_IIIc | 990 | 0,086561 |
| 280k> | kk_IVc | 2807 | 0,245431 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 0 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 24231 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 11437 | 1 |
| | totaal alles | 35668 | |

| | 2017 | huur | koop | totaal | totaal % |
|--------------------|--------------------|-------|-------|--------|----------|
| tot699, tot160k | Sociaal/betaalbaar | 19853 | 47 | 19900 | 0,357766 |
| 699-952, 160k-280k | Middensegment | 5140 | 5341 | 10481 | 0,188429 |
| 952>, 280k> | Duur segment | 6355 | 18887 | 25242 | 0,453805 |
| | Totaal | 31348 | 24275 | 55623 | 1 |

| 2021 | Onherroepelijk | | % van bekend |
|--------------------|---------------------------|-------|--------------|
| <752 | hk_Ic | 21110 | 0,485064 |
| 752-1041 | hk_IIc | 16327 | 0,375161 |
| 1041> | hk_IIIc | 1380 | 0,03171 |
| _ | hk_onbc | 0 | |
| <188k | kk_Ic | 4703 | 0,108065 |
| 188-314k | kk_IIc | 0 | 0 |
| >314k | kk_IIIc | 0 | 0 |
| _ | kk_IVc | 0 | 0 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 0 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 15930 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 43520 | 1 |
| | totaal alles | 59450 | |

| 2021 | Plan/besluit in voorbereiding | | % van bekend |
|----------|-------------------------------|-------|--------------|
| <752 | hk_Ic | 16025 | 0,467515 |
| 752-1041 | hk_IIc | 15677 | 0,457362 |
| 1041> | hk_IIIc | 1116 | 0,032558 |
| _ | hk_onbc | 0 | |
| <188k | kk_Ic | 1459 | 0,042565 |
| 188-314k | kk_IIc | 0 | 0 |

| | | | |
|-----------------------|------------------------------|-------|---|
| >314k | kk_IIIc | 0 | 0 |
| _ | kk_IVc | 0 | 0 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 0 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 7847 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 34277 | 1 |
| | totaal alles | 42124 | |

| 2021 | Potentiële locatie | | % van bekend |
|-----------------------|------------------------------|--------|-----------------|
| <752 | hk_Ic | 1149 | 0,440061 |
| 752-1041 | hk_IIc | 1163 | 0,445423 |
| 1041> | hk_IIIc | 115 | 0,044044 |
| _ | hk_onbc | 0 | |
| <188k | kk_Ic | 184 | 0,070471 |
| 188-314k | kk_IIc | 0 | 0 |
| >314k | kk_IIIc | 0 | 0 |
| _ | kk_IVc | 0 | 0 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 0 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 121450 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 2611 | 1 |
| | totaal alles | 124061 | |

| 2021 | huur | koop | totaal | totaal % |
|--------------------|-------|------|--------|----------|
| Sociaal/betaalbaar | 38284 | 0 | 38284 | 0,516918 |
| Middensegment | 33167 | 0 | 33167 | 0,447827 |
| Duur segment | 2611 | 0 | 2611 | 0,035254 |
| Totaal | 74062 | 0 | 74062 | 1 |

Velsen

| 2017 | Onherroepelijk | IJmuiden/Velsen-Noord | % bekend | Overig | % bekend | Gemeente Velsen | % bekend |
|--------------------|---------------------------|-----------------------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| <711 | hk_lc | 465 | 0,945122 | 28 | 0,217054 | 493 | 0,793881 |
| 711-900 | hk_llc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >900 | hk_lllc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 123 | | 35 | | 158 | |
| <184k | kk_lc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 184k-215k | kk_llc | 23 | 0,046748 | 7 | 0,054264 | 30 | 0,048309 |
| 215-350k | kk_lllc | 4 | 0,00813 | 67 | 0,51938 | 71 | 0,114332 |
| >350k | kk_ivc | 0 | 0 | 27 | 0,209302 | 27 | 0,043478 |
| _ | kk_vc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 485 | | 82 | | 567 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 102 | | 40 | | 142 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 492 | 1 | 129 | 1 | 621 | 1 |
| | totaal alles | 1202 | | 286 | | 1488 | |

| 2017 | IJmuiden/Velsen-Noord | huur | koop | totaal | totaal % |
|-------------------|-----------------------|------|------|--------|----------|
| <711, koop n.v.t. | Sociaal/betaalbaar | 716 | | 716 | 0,963661 |
| 711-900, <184k | Middensegment | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >900, >184k | Duur segment | 0 | 27 | 27 | 0,036339 |
| | Totaal | 716 | 27 | 743 | 1 |

| 2017 | Plan/besluit in voorbereiding | IJmuiden/Velsen-Noord | % bekend | Overig | % bekend | Gemeente Velsen | % bekend |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| <711 | hk_lc | 127 | 1 | 0 | ##### | 127 | 1 |
| 711-900 | hk_llc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| >900 | hk_lllc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 20 | | 5 | | 25 | |
| <184k | kk_lc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| 184k-215k | kk_llc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| 215-350k | kk_lllc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| >350k | kk_ivc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| _ | kk_vc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 54 | | 13 | | 67 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 0 | | 0 | | 0 | |

| | | | | | | | |
|--|---------------------------|-----|---|----|-------|-----|---|
| | totaal prijsklasse bekend | 127 | 1 | 0 | ##### | 127 | 1 |
| | totaal alles | 201 | | 18 | | 219 | |
| | | | | | | | |

| 2017 | Overig | huur | koop | totaal | totaal % |
|---------------------|--------------------|------|------|--------|----------|
| tot711, koop n.v.t. | Sociaal/betaalbaar | 28 | | 28 | 0,217054 |
| 711-900, <184k | Middensegment | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >900, >184k | Duur segment | 0 | 101 | 101 | 0,782946 |
| | Totaal | 28 | 101 | 129 | 1 |

| 2017 | Potentiële woningbouwlocatie | IJmuiden/Velsen-Noord | % bekend | Overig | % bekend | Gemeente Velsen | % bekend |
|--------------------|------------------------------|-----------------------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| <711 | hk_lc | 124 | 1 | 0 | ##### | 124 | 1 |
| 711-900 | hk_llc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| >900 | hk_lllc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 0 | | 35 | | 35 | |
| <184k | kk_lc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| 184k-215k | kk_llc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| 215-350k | kk_lllc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| >350k | kk_ivc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| _ | kk_vc | 0 | 0 | 0 | ##### | 0 | 0 |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 405 | | 92 | | 497 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 150 | | 393 | | 543 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 124 | 1 | 0 | ##### | 124 | 1 |
| | totaal alles | 679 | | 520 | | 1199 | |

| 2017 | Gemeente Velsen totaal | huur | koop | totaal | totaal % |
|---------------------|------------------------|------|------|--------|----------|
| tot711, koop n.v.t. | Sociaal/betaalbaar | 744 | | 744 | 0,853211 |
| 711-900, <184k | Middensegment | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >900, >184k | Duur segment | 0 | 128 | 128 | 0,146789 |
| | Totaal | 744 | 128 | 872 | 1 |

| 2021 | Onherroepelijk | IJmuiden/Velsen-Noord | % bekend | Overig | % bekend | Gemeente Velsen | % bekend |
|---------|----------------|-----------------------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| <752 | hk_lc | 125 | 0,702247 | 62 | 0,939394 | 187 | 0,766393 |
| 752-971 | hk_llc | 39 | 0,219101 | 0 | 0 | 39 | 0,159836 |
| >971 | hk_lllc | 8 | 0,044944 | 0 | 0 | 8 | 0,032787 |

| | | | | | | | |
|--------------------|---------------------------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|
| _ | hk_onbc | 0 | | 0 | | 0 | |
| <185k | kk_Ic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 185-250k | kk_IIc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 250-363k | kk_IIIc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >363k | kk_IVc | 6 | 0,033708 | 4 | 0,060606 | 10 | 0,040984 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 166 | | 63 | | 229 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 13 | | 0 | | 13 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 178 | 1 | 66 | 1 | 244 | 1 |
| | totaal alles | 357 | | 129 | | 486 | |

| 2021 | IJmuiden/Velsen-Noord | huur | koop | totaal | totaal % |
|-------------------|-----------------------|------|------|--------|----------|
| <752, koop n.v.t. | Sociaal/betaalbaar | 321 | | 321 | 0,251962 |
| 752-971, <185k | Middensegment | 39 | 0 | 39 | 0,030612 |
| >971, >185k | Duur segment | 8 | 906 | 914 | 0,717425 |
| | Totaal | 368 | 906 | 1274 | 1 |

| 2021 | Vastgesteld plan/besluit | IJmuiden/Velsen-Noord | % bekend | Overig | % bekend | Gemeente Velsen | % bekend |
|--------------------|---------------------------|-----------------------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| <752 | hk_Ic | 0 | ##### | 35 | 0,921053 | 35 | 0,921053 |
| 752-971 | hk_IIc | 0 | ##### | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >971 | hk_IIIc | 0 | ##### | 0 | 0 | 0 | 0 |
| _ | hk_onbc | 0 | | 0 | | 0 | |
| <185k | kk_Ic | 0 | ##### | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 185-250k | kk_IIc | 0 | ##### | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 250-363k | kk_IIIc | 0 | ##### | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >363k | kk_IVc | 0 | ##### | 3 | 0,078947 | 3 | 0,078947 |
| _ | kk_Vc | 0 | ##### | 0 | 0 | 0 | 0 |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 0 | | 15 | | 15 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 0 | | 0 | | 0 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 0 | ##### | 38 | 1 | 38 | 1 |
| | totaal alles | 0 | | 53 | | 53 | |

| 2021 | Overig | huur | koop | totaal | totaal % |
|-------------------|--------------------|------|------|--------|----------|
| <752, koop n.v.t. | Sociaal/betaalbaar | 261 | | 261 | 0,9631 |
| 752-971, <185k | Middensegment | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >971, >185k | Duur segment | 0 | 10 | 10 | 0,0369 |
| | Totaal | 261 | 10 | 271 | 1 |

| 2021 | Plan/besluit in voorbereiding | IJmuiden/Velsen-Noord | % bekend | Overig | % bekend | Gemeente Velsen | % bekend |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| <752 | hk_Ic | 180 | 0,166667 | 116 | 1 | 296 | 0,247492 |
| 752-971 | hk_IIc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >971 | hk_IIIc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| _ | hk_onbc | 55 | | 28 | | 83 | |
| <185k | kk_Ic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 185-250k | kk_IIc | 100 | 0,092593 | 0 | 0 | 100 | 0,083612 |
| 250-363k | kk_IIIc | 400 | 0,37037 | 0 | 0 | 400 | 0,334448 |
| >363k | kk_IVc | 400 | 0,37037 | 0 | 0 | 400 | 0,334448 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 36 | | 276 | | 312 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 80 | | 96 | | 176 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 1080 | 1 | 116 | 1 | 1196 | 1 |
| | totaal alles | 1251 | | 516 | | 1767 | |

| 2021 | Gemeente Velsen totaal | huur | koop | totaal | totaal % |
|-------------------|------------------------|------|------|--------|----------|
| <752, koop n.v.t. | Sociaal/betaalbaar | 582 | | 582 | 0,376699 |
| 752-971, <185k | Middensegment | 39 | 0 | 39 | 0,025243 |
| >971, >185k | Duur segment | 8 | 916 | 924 | 0,598058 |
| | Totaal | 629 | 916 | 1545 | 1 |

| 2021 | Potentiële locatie | IJmuiden/Velsen-Noord | % bekend | Overig | % bekend | Gemeente Velsen | % bekend |
|--------------------|---------------------------|-----------------------|----------|--------|----------|-----------------|----------|
| <752 | hk_Ic | 16 | 1 | 48 | 0,941176 | 64 | 0,955224 |
| 752-971 | hk_IIc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >971 | hk_IIIc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| _ | hk_onbc | 0 | | 0 | | 0 | |
| <185k | kk_Ic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 185-250k | kk_IIc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 250-363k | kk_IIIc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >363k | kk_IVc | 0 | 0 | 3 | 0,058824 | 3 | 0,044776 |
| _ | kk_Vc | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 115 | | 33 | | 148 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 1592 | | 636 | | 2228 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 16 | 1 | 51 | 1 | 67 | 1 |
| | totaal alles | 1723 | | 720 | | 2443 | |

Zaanstad

| 2017 | Onherroepelijk | % van bekend |
|------|----------------|--------------|
|------|----------------|--------------|

| | | | |
|--------------------|----------------------------------|------|---------|
| <711 | hk_Ic | 345 | 16,95% |
| 711-900 | hk_IIc | 0 | 0,00% |
| >900 | hk_IIIc | 20 | 0,98% |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 0 | |
| <184k | kk_Ic | 109 | 5,37% |
| 184k-210k | kk_IIc | 227 | 11,14% |
| 210k-285k | kk_IIIc | 395 | 19,39% |
| 285k-350k | kk_IVc | 488 | 23,96% |
| >350k | kk_Vc | 452 | 22,21% |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 12 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 175 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 2035 | 100,00% |
| | totaal alles | 2222 | |

| 2017 | Vastgesteld plan/besluit | % van bekend | |
|--------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
| <711 | hk_Ic | 127 | 28,10% |
| 711-900 | hk_IIc | 0 | 0,00% |
| >900 | hk_IIIc | 72 | 15,93% |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 0 | |
| <184k | kk_Ic | 0 | 0,00% |
| 184k-210k | kk_IIc | 0 | 0,00% |
| 210k-285k | kk_IIIc | 160 | 35,40% |
| 285k-350k | kk_IVc | 59 | 13,05% |
| >350k | kk_Vc | 34 | 7,52% |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 33 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 5 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 452 | 100,00% |
| | totaal alles | 490 | |

| 2017 | Plan/besluit in voorbereiding | % van bekend | |
|--------------------|--------------------------------------|---------------------|--------|
| <711 | hk_Ic | 810 | 18,76% |
| 711-900 | hk_IIc | 855 | 19,80% |
| >900 | hk_IIIc | 378 | 8,75% |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 0 | |
| <184k | kk_Ic | 220 | 5,09% |
| 184k-210k | kk_IIc | 446 | 10,33% |
| 210k-285k | kk_IIIc | 938 | 21,72% |
| 285k-350k | kk_IVc | 505 | 11,70% |
| >350k | kk_Vc | 166 | 3,84% |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 636 | |

| | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|------|---------|
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 1309 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 4318 | 100,00% |
| | totaal alles | 6263 | |

| 2017 | Potentiële woningbouwlocatie | | % van bekend |
|-----------------------|--------------------------------------|-------|-----------------|
| <711 | hk_lc | 135 | 63,08% |
| 711-900 | hk_llc | 0 | 0,00% |
| >900 | hk_lllc | 0 | 0,00% |
| huurprijs onbekend | hk_onbc | 0 | |
| <184k | kk_lc | 49 | 22,90% |
| 184k-210k | kk_llc | 8 | 3,74% |
| 210k-285k | kk_lllc | 19 | 8,88% |
| 285k-350k | kk_IVc | 3 | 1,40% |
| >350k | kk_Vc | 0 | 0,00% |
| koopprijs onbekend | kk_onbc | 44 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 11660 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 214 | 100,00% |
| | totaal alles | 11918 | |

| | 2017 | huur | koop | totaal | totaal % |
|------------------------|---------------------------|------|------|--------|----------|
| <711, <184k | Sociaal/betaalbaar | 1417 | 378 | 1795 | 25,58% |
| 711-900, 184k- 285k | Middensegment | 855 | 2192 | 3047 | 43,41% |
| >900, >285k | Duur segment | 470 | 1706 | 2176 | 31,01% |
| | Totaal | 2742 | 4277 | 7019 | 100,00% |

| 2021 | Onherroepelijk | | % van bekend |
|-----------------------|--------------------------------------|------|-----------------|
| <752 | hk_lc | 1163 | 27,93% |
| 752-971 | hk_llc | 582 | 13,98% |
| >971 | hk_lllc | 867 | 20,82% |
| | hk_onbc | 73 | |
| <185k | kk_lc | 65 | 1,56% |
| 185k-215k | kk_llc | 76 | 1,83% |
| 215k-285k | kk_lllc | 207 | 4,97% |
| 285k-350k | kk_IVc | 212 | 5,09% |
| >350k | kk_Vc | 992 | 23,82% |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 310 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 53 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 4164 | 100,00% |

| | | | |
|--|---------------------|------|--|
| | totaal alles | 4600 | |
|--|---------------------|------|--|

| 2021 | Vastgesteld plan/besluit | | % van bekend |
|--------------------|----------------------------------|-----|--------------|
| <752 | hk_lc | 0 | 0,00% |
| 752-971 | hk_llc | 0 | 0,00% |
| >971 | hk_lllc | 46 | 40,00% |
| | hk_onbc | 0 | |
| <185k | kk_lc | 0 | 0,00% |
| 185k-215k | kk_llc | 0 | 0,00% |
| 215k-285k | kk_lllc | 0 | 0,00% |
| 285k-350k | kk_IVc | 19 | 16,52% |
| >350k | kk_Vc | 50 | 43,48% |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 0 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 0 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 115 | 100,00% |
| | totaal alles | 115 | |

| 2021 | Plan/besluit in voorbereiding | | % van bekend |
|--------------------|----------------------------------|------|--------------|
| <752 | hk_lc | 2731 | 50,19% |
| 752-971 | hk_llc | 562 | 10,33% |
| >971 | hk_lllc | 761 | 13,99% |
| | hk_onbc | 854 | |
| <185k | kk_lc | 158 | 2,90% |
| 185k-215k | kk_llc | 158 | 2,90% |
| 215k-285k | kk_lllc | 376 | 6,91% |
| 285k-350k | kk_IVc | 61 | 1,12% |
| >350k | kk_Vc | 634 | 11,65% |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 702 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 2584 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 5441 | 100,00% |
| | totaal alles | 9581 | |

| 2021 | Potentiële locatie | | % van bekend |
|-----------|--------------------|-----|--------------|
| <752 | hk_lc | 300 | 80,86% |
| 752-971 | hk_llc | 26 | 7,01% |
| >971 | hk_lllc | 45 | 12,13% |
| | hk_onbc | 105 | |
| <185k | kk_lc | 0 | 0,00% |
| 185k-215k | kk_llc | 0 | 0,00% |
| 215k-285k | kk_lllc | 0 | 0,00% |

| | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|-------|---------|
| 285k-350k | kk_IVc | 0 | 0,00% |
| >350k | kk_Vc | 0 | 0,00% |
| koopprijs onb. | kk_onbc | 0 | |
| huur/koop onbekend | hrkponbc | 11946 | |
| | totaal prijsklasse bekend | 371 | 100,00% |
| | totaal alles | 12422 | |

| | 2021 | huur | koop | totaal | totaal % |
|------------------------|---------------------------|-------------|-------------|---------------|-----------------|
| <752, <185k | Sociaal/betaalbaar | 4194 | 223 | 4417 | 43,77% |
| 752-971, 185k- 285k | Middensegment | 1170 | 817 | 1987 | 19,69% |
| >971, >285k | Duur segment | 1719 | 1968 | 3687 | 36,54% |
| | Totaal | 7083 | 3008 | 10091 | 100,00% |

10.3. Bijlage 3: Respondentenlijst & Thematische analyse

In deze bijlage is te lezen wie de respondenten voor de interviews zijn geweest en welke functies zij hebben. Daarnaast zijn de uitspraken van de respondenten bij de relevante thema's geplaatst voor de thematische analyse.

Respondentenlijst

| Gemeente | Naam | Functie | Interviewdatum |
|-----------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Amsterdam | Frank Bonfrer | Rapporteur Woningbouw, G&O | 25 januari 2022 |
| Amsterdam | Peter Kroon | Project adviseur, G&O | 23 juni 2022 |
| Velsen | Bas de Groot & Peter Bakker | Beleidsmedewerker Wonen | 22 juni 2022 |
| Zaanstad | Pim Wiersma | Projectmanager /Procesmanager | 9 juni 2022 |
| Zaanstad | Willeke Koops | Visiespecialist | 28 juni 2022 |

Thematische analyse interviews

Gebruik van beleid bij afwijken

| Wie | Uitspraak |
|------------------------|--|
| Bonfrer [Amsterdam] | Het is nu natuurlijk het laatste jaar van het college voor bijna alle gemeenten in de MRA. Dus dan rapporteer je ook nu over: ‘wat hebben we nou bereikt de afgelopen 4 jaar?’ Het is nu natuurlijk het laatste jaar van het college voor bijna alle gemeenten in de MRA. Dan is een van de aandachtspunten is altijd van, in hoeverre wijken we in de praktijk af van, 40-40-20, dus daar leggen we ook verantwoording over af. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Ook bij transformatie zetten we in op 40-40-20, maar af en toe wijken we er wel eens van af. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Op gebieden van anderen daar is het een onderhandeling. Bij een aantal kleine afzonderlijke projecten is het soms wel mogelijk om op basis van een aantal criteria af te wijken. Bij grote transformatiegebieden willen sommigen kleine studentenwoningen bouwen of anderen meer middensegment. Dan is het de bedoeling dat het totaal van onderhandelingen wel het resultaat heeft van 40-40-20. En op het moment dat de manager die ervoor verantwoordelijk is merk dat dit niet lukt, dan moet die naar de gemeenteraad terug. Dan moet die zeggen: ‘Het gaat iets mis, het lukt me niet. We moeten herijken.’ Voor individuele kavels leggen wij elk jaar verantwoording af bij welke projecten wij moeten afwijken van 40-40-20. Hetzelfde doen we nu ook voor transformatie gebieden en als de 40-40-20 niet wordt gehaald dan moeten we terug naar de raad. |
| Bonfrer [Amsterdam] | We hebben op dit moment een zevental criteria op grond waarvan we afwijken. Die vind je In de woningbouw rapportage 2020. |

| | |
|------------------------|---|
| Bonfrer [Amsterdam] | Ja, we hebben spelregels. Dus in die gevallen heb je een paar criteria. Maar als het daar niet aan voldoet dan houden wij vast aan het programma. Tot nu toe lukt het maar er zijn verschillende dingen waarin je misschien wat water bij de wijn kan doen. [...] Bijvoorbeeld met het bouwvolume zou je kunnen spelen zodat je iets meer ruimte geeft. Dus dan kan er iets meer geld aan verdiend worden. Het is dan gewoon onderhandelen. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Het bijzondere was dat de afgelopen jaren ook bij de afwijkingen de totale uitkomst toch weer 40-40-20 was, omdat er mensen veel kleine eenheden voor studenten of jongeren wilden bouwen of juist middeldure huur. Maar dat is toeval. Afgelopen jaren wijkt het voor het eerst een beetje af, volgens mij. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Bij een kleine initiatief, van gewoon een kavel die niet in een groter gebied valt, dan heeft onze directeur heeft de directeur grond en ontwikkeling de bevoegdheid om af te wijken en als het bestuurlijk gevoelig is dan heeft ze even contact met de wethouder en dan we leggen we verantwoording af. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Als je die laatste rapportage pakt, dan kan je het zien. Dat gaat volgens mij gaat om een paar 100 woningen. |
| Bonfrer [Amsterdam] | De meeste plannen tegenwoordig worden gewoon 40-40-20. Maar als je bijvoorbeeld Strandeiland hebt, daar is toen volgens mij gezegd, daar doen we 40-25-35. Voor Strandeiland is een afwijkend programma vastgesteld door de Raad. Want daar willen we meer voor gezinnen bouwen en gezinnen willen meer kopen. Vanuit dat oogpunt is er toen een afwijkend programma afgesproken. |
| Kroon [Amsterdam] | 40-40-20 is een soort basisuitgangspunt bij nieuwbouw. Dit uitgangspunt wordt bij gebiedsontwikkelingen vaak in het investeringsbesluit vastgelegd en dan wordt op gebiedsniveau bepaald of het inderdaad 40-40-20 moet zijn of iets anders. |
| Kroon [Amsterdam] | Er spelen wel allerlei dingen bij gebiedsontwikkelingen. Er moeten ook scholen en andere maatschappelijke voorzieningen in. Het kan dus best zijn dat je op een bepaalde kavel iets anders doet dan 40-40-20, omdat je daar een school moet hebben. Dan ben je al lang blij als dat op iemand anders' kavel gebeurt, dat is dan misschien wel een andere onderhandeling. |
| Kroon [Amsterdam] | het is eenmaal niet haalbaar om het [40-40-20 toepassen] overal te doen. Projecten hebben hun eigen dynamiek. Bij gebiedsontwikkelingen wordt vaak in het investeringsbesluit, die door de raad wordt vastgesteld, gezegd |

| | |
|----------------------|--|
| | <p>dat het op gebiedsniveau moet gelden. Dat betekent dus dat binnen een gebied de ene kavel een andere verdeling kan hebben dan de andere kavel. Stel dat een kavel in zo'n gebied in bezit is, of in erfpacht, van een woningcorporatie, die willen misschien wel 100 procent sociaal. Dan kan je op de kavel daarnaast kan je aan een particuliere ontwikkelaar iets anders toestaan. Het is dan aan het projectteam om uit te komen op de verdeling die in het investeringsbesluit staat. Dat kan 40-40-20 zijn, maar dat is ook wel eens anders.</p> |
| Kroon [Amsterdam] | <p>40-40-20 is wel het uitgangspunt, maar dat kan op een plek ook anders zijn en dan is dat het programma wat behaald moet worden. Dat is dan aan het projectteam om dat dan te doen. Als het dreigt niet te gaan lukken dan moet het projectteam terug naar het bestuur.</p> |
| Kroon [Amsterdam] | <p>Er zijn een paar uitzonderingen op [het toepassen van de verdeling]. Als bijvoorbeeld een ontwikkelaar met een woningcorporatie in zee gaat, en dat hebben wij liever. Even voor je beeld: als er sociale woningen worden gerealiseerd door een particuliere ontwikkelaar dan blijven die vijftientig jaar in dat sociale segment en daarna worden ze geliberaliseerd. Dat zou kunnen als ze genoeg punten hebben om dat te kunnen doen. Dan hoeven ze niet sociaal meer te zijn. Als je met woningcorporaties in zee gaat, dan gaat het beheer van de voorraad, mede via de samenwerkingsafspraken die we hebben met woningoperaties. Dat zijn natuurlijk gewoon non-profit organisaties die er zijn voor de volkshuisvesting, dus daarmee is dat veel beter geborgd dan met een particulier ontwikkelaar. Dus dan zeggen wij: 'nou oké, het hoeft geen 40-40-20 te zijn, het mag ook 30-40-30 zijn'. Met dus 30 procent vrije-sector als je die 30 procent sociale huur aan een corporatie doorpaast.</p> |
| Kroon [Amsterdam] | <p>Het doel is eigenlijk veel betaalbare woningen bouwen. 40-40-20 is een middel om daartoe te komen. Dat er af en toe van afgeweken kan worden is noodzakelijk om heel veel project überhaupt te kunnen ontwikkelen, maar daarbij is wel de uitgangspositie dat je grotendeels betaalbaar bouwt.</p> |
| Kroon [Amsterdam] | <p>Eén van de dingen die bijvoorbeeld kan bij losse projectjes [minder dan 30-35 woningen] is 100 procent middelduur. Dat mag ook.</p> |
| Kroon [Amsterdam] | <p>Bij die losse projectjes is het mandaat om af te wijken neergelegd bij de directeur van grond en ontwikkeling. Dus dan moeten de ambtelijke projectleiders dan, met goedkeuring van het lokale stadsdeelbestuur, met een afwijkingverzoek komen. Dan beoordelen we dat. Er zijn zes regels vastgesteld op basis waarvan je zou kunnen afwijken.</p> |

| | |
|------------------------------|--|
| <p>Kroon [Amsterdam]</p> | <p>Afwijkingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [1:] Dat een ander bestuurlijk doel wordt gediend. Dus als er bijvoorbeeld een school of voorzieningen inzit die we heel graag willen, of iets anders, iets archeologisch, er zijn allerlei dingen die we heel erg graag zouden kunnen willen. Waardoor het redelijk is om op een ander gebied wat te geven. • [2:] De woningbouwverdeling in de omgeving kan er dus één zijn. Als er heel veel sociaal is, dan zou het misschien wat minder kunnen. Met 'heel veel' wordt niet bedoeld 60 procent, dat vinden we nog steeds normaal. Maar als het veel meer zou zijn, dan kan dat ook een reden zijn om het anders te doen. Of als er erg weinig middensegment is, dan is misschien wat meer middensegment ten koste van andere varianten wel gewenst. • [3:] Je hebt bij kleine aantallen woningen, 30 of minder. Dan ga je kijken naar wat een redelijk programma is. • [4:] Je hebt die 100 procent middensegment die mag. 100 procent dat mag sowieso, want we hebben in de stad heel weinig middensegment. Al wilden we ook niet zó veel, dus in die gebieden [waar investeringsbesluiten voor zijn] mag het niet. • [5:] Er is ook nog de mogelijkheid dat als ontwikkelaars hebben aangetoond dat ze graag willen leveren aan corporaties, maar geen enkele corporatie is geïnteresseerd, dan zou eventueel ook 80 procent middelduur en 20 procent vrije-sector kunnen. Dan worden de middeldure woningen met voorrang gewezen aan maatschappelijke groepen die de gemeente daarin willen hebben. [...] Dat is eigenlijk gewoon een beetje een onhandige categorie. Want hoe toon je aan dat die corporaties niet willen en dat het wel een redelijk bod was? Je kan zou kunnen zegen: als het een redelijk bod was dat dan wilden ze het wel. • [6: als de projectontwikkelaar de sociale huurwoningen doorverkoopt aan een woningcorporatie is 30% sociaal voldoende] |
| <p>Kroon [Amsterdam]</p> | <p>Vaak spelen bij één afwijking meerdere redenen. Vaak zijn het er wel twee of drie die een rol spelen. Het komt allemaal wel voor. Eigenlijk die 0-80-20 [bij het niet kunnen vinden van een corporatie] eigenlijk het minst dan.</p> |
| <p>Kroon [Amsterdam]</p> | <p>Eigenlijk vallen alle afwijkingen er wel onder. Er valt overal natuurlijk en verhaal bij te maken. Een aantal dingen die mogen gewoon. Die 100 procent middenhuur dat mag bijvoorbeeld gewoon voor die losse projectjes.</p> |
| <p>Kroon [Amsterdam]</p> | <p>Ja, en bij die afwijkingen is het ook nog eens zo dat het de ene keer, de ene kant op afwijkt. En de andere keer, de andere kant op. Ik kan me herinneren dat het eerste jaar waarin we het bijhielden dat dan uiteindelijk de totale afwijkingen opgeteld weer op 1 procent na op 40-40-20 uitkwam.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Bakker [Velsen]</p> | <p>We hebben op twee manieren gekeken van, wat kan je nou eigenlijk als het nou niet gerealiseerd wordt? Aan de ene kant ga je met geld heen en weer schuiven, dus een soort vereveningsfonds, daar zijn we wel mee bezig. Maar daar staat op dit moment een beetje op een laag pitje door andere werkzaamheden. Die andere is inderdaad, wat jij zegt, van kunnen we dan niet kijken of we op een andere plek meer kunnen realiseren? [ter compensatie bij afwijken onder 20 woningen] Wat lastig daarbij is, is natuurlijk dat je vaak te maken hebt met verschillende ontwikkelaars. Dat betekent niet dat het helemaal niet gebeurt, want in Velsbroek bijvoorbeeld hebben we wel 3 locaties en daar zijn we dan per locatie aan het schuiven zijn geweest. Met zowel het sociale als het middeldure gedeelte.</p> <p>[De Groot:] Over die 3 locaties hebben we gezegd, nou, daar maken we één programma van. Dat past binnen ons woonbeleid.</p> |
| <p>De Groot [Velsen]</p> | <p>Het hangt ook een beetje af wat voor bestuur je hebt. Ons beleid is ook gericht op het realiseren van die sociale huur en die spreiding en dat vindt de raad ook wel belangrijk, dus het afwijken daarvan is, merk ik de laatste jaren, wel moeilijker geworden. Men wijkt minder gauw af. [...] Met zo'n gespannen woningmarkt en veel woningzoekenden dan kijken we er toch anders tegenaan. Dan accepteert men niet dat we daarvan [verdelingen in beleid] afwijken, dus dan gaan we ook in de kustplaats voor 10% sociale huur. We pakten we de oude norm er toch bij van 10% sociale huur en in Velsbroek moest toch worden voldaan aan 30% sociale huur. Ja dan worden de duimschroeven toch even wat aangedraaid en dan gaan we toch voor ons beleid. Terwijl we in een andere tijdsgeest daar misschien anders over denken.</p> |
| <p>De Groot & Bakker [Velsen]</p> | <p>[Zijn er dan helemaal geen voorbeelden van projecten die van na 2019 zijn, die groter zijn dan 20 woningen en waar wel wordt afgeweken van het beleid?]</p> <p>De Groot: Nee, ik denk het niet.</p> <p>Bakker: 'Nou hebben wij ook het voordeel dat dat we ook best wel veel gaan doen in IJmuiden, dan hebben we geen sociale huur natuurlijk.'</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| Wiersma [Zaanstad] | Er is inderdaad ingezet op 30 procent [bij plan Overhoeke waar opnieuw is onderhandeld]. Alleen, we wisten al van: ja, dat is gewoon echt een ambitie. Torenhooft, maar we gaan het gewoon proberen. Uiteindelijk is het niet die 30 procent geworden, maar we hebben 150 woningen in de vrije verkoop en 36 woningen zijn dus sociaal. Dus we zitten wel al aardig tegen die dertig procent aan. |
| Wiersma [Zaanstad] | Nou, als je wil afwijken van het beleid, en natuurlijk kan je altijd afwijken van het beleid want daar is beleid voor, dan moet je wel echt met een goede onderbouwing komen waarom dan. Je moet ook daadwerkelijk aantonen dat dit goed is voor Zaanstad en waarom je het doet. Het is niet zo iets dat je zegt dat je wil afwijken en dat het dan goed is. |
| Wiersma [Zaanstad] | Als het niet past binnen het beleid dan ga ik terug [naar de afdeling wonen] en als het echt niet past dan ga je escaleren. Eerst richting je opdrachtgever en dan richting het bestuur [de gemeenteraad]. |
| Wiersma [Zaanstad] | Kijk, je moet altijd ambities houden. Als je geen ambities hebt, dan weet je ook niet waar je naartoe kan werken. Dus je kan beter je ambities heel hoog houden en dat je misschien iets minder dan je ambities realiseert, dan dat je je ambities gaat bijstellen. Want als je ze gaat bijstellen gaan mensen er ook naar schakelen, naar leven en naar werken. |
| Wiersma [Zaanstad] | Ik ben altijd vrij duidelijk daarin. Het woonbeleid is dus 30 procent sociaal en dat moet gewoon 30 procent sociaal zijn, punt. Ik wijk daar in eerste instantie helemaal niet van af. Ook van onze doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid wijk ik helemaal niet van af. Wat je wel hebt, is bijvoorbeeld, ambities met betrekking tot stedenbouw en landschap en dat mag soms wel een tandje minder. Want die ambities zijn ook heel erg hoog. Daar ga ik wat makkelijker mee om. |
| Koops [Zaanstad] | [Ik vroeg me of er sinds het huidige beleid is ingegaan wel eens wordt afgeweken van die verdeling?] Ik heb daarover na zitten denken, maar ik kan het me niet herinneren. |

De grootte en schaal van bouwplannen

| Wie | Uitspraak |
|-----|-----------|
|-----|-----------|

| | |
|------------------------|---|
| Bonfrer [Amsterdam] | Soms als het een heel klein project is, onder de 30 woningen, dan doen we het niet. |
| Bonfrer [Amsterdam] | [Over het verdelen van 40-40-20 over verschillende projecten] Dat is het gedoe in de verschillende transformatiegebieden. Dat je in overleg met de verschillende erfpachters gaat en dan moeten er ook nog wel eens scholen komen, dus dat is een hele puzzel. Dat is de grote complexiteit. |
| Kroon [Amsterdam] | het [40-40-20] geldt in principe als uitgangspunt overal voor. Behalve voor projecten met minder dan tien woningen. |
| Kroon [Amsterdam] | Er zitten vaak projecten bij die wat kleiner zijn. Als projecten minder dan 30 woningen hebben, als het er 35 zijn en speelt een beetje hetzelfde verhaal vaak. Je kan niet, als je heel weinig woningen hebt, drie verschillende woningtypes in zo'n gebouwtje stoppen. Je wil toch vaak dat, zeker de sociale woningen en de niet-sociale woningen een eigen ingang hebben. Dat wordt allemaal een erg ingewikkelde en onrendabele puzzel, als je dat erin zou willen stoppen. Dus dan mag op zich een afwijking van 40-40-20, dat is dan wel bespreekbaar. Wat niet vanzelfsprekend is, is dat het dan allemaal vrije-sector mag zijn. |
| Kroon [Amsterdam] | Ja, maar bij huurwoningen moet je gewoon een belegger hebben die het wil hebben. Die heeft middensegment woningen. Die heeft geen sociale woningen. Dat wil ie niet hebben en hij wil geen half gebouwtje. Ja, dingen moeten ook af en toe een bepaalde omvang hebben. Het is eigenlijk gewoon te klein, ook een corporatie wil niet vijftien woninkjes. Die heeft er ook liever in 40 of 50, want je moet het ook beheren allemaal. Dus als het te klein wordt dan sluit het gewoon niet aan de financiële realiteit. Daarom speelt die omvang wel een rol. |
| Kroon [Amsterdam] | Wat ook vaak voorkomt [als reden om af te mogen wijken] is dat het project kleiner dan 30 woningen is. |
| De Groot [Velsen] | Als je zegt: 30% sociale huur. En je hebt 10 woningen. Ja, 3 sociale huurwoningen, dat is doorgaans erg lastig. Een ontwikkelaar die wil misschien een appartementen gebouwtje of 10 particuliere woningen bouw. Dan kun je niet zeggen van: u moet ook 3 sociale huurwoningen bouwen en dan moet u even met een corporatie aan de slag of u moet ze zelf gaan verhuren. Dat is niet realistisch. Daar we lopen vaak tegenaan. Soms lukt |

| | |
|-----------------------|--|
| | het wel, hè? Bij kleinere woningen. Het is maar net met wie je te maken hebt. Er zijn partijen die zeggen: 'ja, wij verhuren zelf woningen, dus geen probleem'. Dat kan ook dan wijk je toch ook wel af van je beleid. Maar ja, het is maar net een beetje hoe het in elkaar steekt. Maar vanaf 20 woningen, dan gaan wij wel wat strikter om met die verdeling tussen die verschillende prijsklassen. |
| Bakker [Velsen] | ...bij een aantal kleinere plannen [wordt afgeweken]. Dan probeer je wel zoveel mogelijk erin te fietsen maar dat kan ook niet altijd. Dus dan is het een soort bestuurlijke afweging die je dan voorlegt. |
| Wiersma [Zaanstad] | Dus als de ontwikkelaar meer dan 20 woningen gaat bouwen, móét hij 30 procent sociaal bouwen. |

Menging van segmenten in de omgeving

| Wie | Uitspraak |
|------------------------|--|
| Bonfrer [Amsterdam] | Bijvoorbeeld voor gebieden in Zuidoost is het wel gedaan, voor Amstel 3 en Bullewijk. Voor Zuidoost had dat meer te maken met dat er in de Bijlmer al heel veel sociaal was. Dus dat kan een argument voor een iets ander programma zijn. Dus voor twee gebieden is toen gezegd, we doen 35-35-30. |
| Bonfrer [Amsterdam] | In individuele kleine gevallen, als er 100% middenhuur in een project zit dan doen we zonder meer mee. |
| Kroon [Amsterdam] | Ja, we willen in ieder gebied graag dat alle inkomensgroepen er kunnen wonen en dat het een beetje een redelijke verdeling is. Als een gebied gedomineerd wordt door één bepaalde inkomens groep, dan is dat niet gewenst. |
| Kroon [Amsterdam] | Maar ook bij losse projectjes [minder dan 30-35 woningen], stel dat je in een buurt zit met 95 procent sociale huurwoningen, dan is misschien 40-40-20 ook niet ideaal. Dan kun je misschien zeggen van: 'nou, hier doen we een keer wat meer van middensegment en vrije-sector want dan wil je wat beter mengen.' [...] Maar ook in plekken waar je heel veel sociaal hebt wil je misschien wel wat minder. Dus je kan daar wel in meekijken. |
| Kroon [Amsterdam] | 100 procent [middenhuur] dat mag sowieso, want we hebben in de stad heel weinig middensegment. |

| | |
|-----------------------|--|
| De Groot [Velsen] | Het halen van doelstellingen over de spreiding is wel moeizaam, maar dat heeft meer te maken met de kansen die je hebt natuurlijk. Er wordt in de dorpskernen, dus buiten IJmuiden en Velsen-Noord, heel erg aangehikt tegen die 30% [sociaal]. Dat is vaak wel lastig. Je hebt vaak met kleinere locaties te maken. Ja, dan gaat het al niet op. Of het is hele dure grond waarbij het wel moeilijk, moeilijk, moeilijk is, daar hebben we best intensieve gesprekken over. |
| Wiersma [Zaanstad] | bij het ene project denk je van: 'oké, hier moet enorm veel sociaal in' en bij het andere project geeft je weer wat toe en ga je voor 100 procent vrije verkoop of vrije verhuur. |
| Koops [Zaanstad] | Daarnaast hebben corporaties ook zelf bezit, waar ze gewoon 100 procent sociaal kunnen doen. |
| Koops [Zaanstad] | [Als corporaties 100% sociaal realiseren kan dan op een andere plek meer van de andere segmenten worden gebouwd?] Het punt is dat gebeurt sowieso al, omdat we op die kleinere projecten niet sturen. |

Looptijd bouwplannen

| Wie | Uitspraak |
|------------------------|--|
| Bonfrer [Amsterdam] | In de plancapaciteit data van gemeente zelf, als je dan kijkt naar de toekomst. Daar zal je zien dat hoe later je in de jaren zit, hoe meer dan naar 40-40-20 toe gaat. Dus, dus het duurt gewoon heel lang. Heel veel plannen duren gewoon 8 of 10 jaar voordat ze gerealiseerd zijn en al die programma's van 30-70 die lopen nog jaren door. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Na 2024 dan is het echt 40-40-20. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Het eerste jaar waarin je min of meer grofweg die 40-40-20 ziet en dat het duurzaam is. Dat zal nu zijn 2027, of zoiets. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Omdat we al voor zoveel plannen besluiten hebben genomen en programma's hebben vastgelegd, als je dat daar niet aanpast dan moet je het helemaal hebben van het nieuwe [plannen], dus dat duurt heel lang voor je dat een keer inhaalt. Ja, of je had het ook voor de bestaande plannen moeten doen. Maar dat is ingewikkelder. We gingen van 30-70 naar 40-40-20 en dat kost de gemeente geld. We hebben eigenlijk niet het geld om het voor de |

| | |
|-------------------------------|---|
| | <p>oude plannen te doen. Daarbovenop kwam dus dat als je afspraken had en je moest daarop terugkomen, dat wilden we niet, want dat zorgde voor vertraging.</p> |
| <p>Kroon [Amsterdam]</p> | <p>Je hebt je beleidswijziging, dan heb je allerlei lopende projecten. Daar kan je niks aan veranderen. Je kan geen bestaande contracten open gaan breken of zo, want als je dat doet dan bouw je natuurlijk nooit meer wat, bij wijze van spreken. Als je kijkt hoe lang de voorbereiding is versus de bouwtijd, nee, dat is geen goed idee.</p> |
| <p>Kroon [Amsterdam]</p> | <p>We vragen bij de gebiedsontwikkelingen of ze nog een beetje op een schema liggen. Ze zitten natuurlijk nooit op elk moment van de rit op 40-40-20. Want doet eerst het ene project en dan het andere project.</p> |
| <p>Bakker [Velsen]</p> | <p>We hadden laatst bijvoorbeeld een hele discussie over [project] Hofgeest. Dat er geen sociale huur in zit en dat soort zaken. Maar dat was een plan uit 19... [uit het vorige millenium]. Dus dan gelden de huidige regels niet.</p> |
| <p>De Groot [Velsen]</p> | <p>Ja, doordat doorlooptijden heel lang zijn komt ook vaak financiële haalbaarheid ook onder druk te staan. De rente teller loopt wel en als je dan na een jaar of 5, misschien 6, eens zegt van: 'gòh oja, daar moet noch 30% sociaal in ook'. Dat kan niet. Dan kan het financieel gewoon niet uit. Dus dan kun je niet zomaar zeggen van joh, we hebben nieuw beleid, pas uw plan maar even aan.</p> |
| <p>Wiersma [Zaanstad]</p> | <p>Het zijn oudere afspraken, maar daarbij hebben we wel gekeken van: 'Maar welke afspraken kunnen we dan wel met elkaar maken?' Je hebt bijvoorbeeld vrije verhuur, maar in de vrije verhuur heb je ook nog verschillende gradaties met betrekking tot huurbedragen. Dus wij hebben bij deze ontwikkeling voor de ondertekening [van de anterieure overeenkomst] nog eventjes met elkaar gezeten en bestuurlijk ook alles afgestemd, van: 'wat kunnen wij wel doen aan die huurbedragen'. Want wat je nu ziet is dat die huurbedragen enorm zijn. Nou, dat is bij dit project dus niet zo. De huurbedragen zijn vastgesteld.</p> |
| <p>Koops [Zaanstad]</p> | <p>Ook sociale huur, want dat was afgelopen jaar echt waardeloos. Er was bijna niks gebouwd, maar dat komt omdat uit die oude periode er allemaal projecten tot ontwikkeling werden gebracht waar die sociale huur eis niet inzat. Vorig jaar hebben we geloof ik nog geen 30 sociale huurwoningen opgeleverd. Dat is natuurlijk verschrikkelijk, maar dat gaat nu wel rechtgetrokken worden.</p> |

| | |
|---------------------|---|
| Koops [Zaanstad] | We hebben één keer een project opengebrouwen in het centrum van Zaanstad heeft onze directeur dat gedaan, maar die zei ook: 'dat was eens en dat doen we niet nog een keer'. Dat is natuurlijk ook gewoon geen fijne manier van werken. |
|---------------------|---|

De rol van ontwikkelende partijen

| Wie | Uitspraak |
|------------------------|--|
| Bonfrer [Amsterdam] | Ja, dat vinden ze natuurlijk niet leuk. Ontwikkelaars zeggen altijd: 'de grondprijs is te hoog en de gemeente stelt te veel eisen'. Dat zeggen ze altijd, dus van 40-40-20 vinden ze dat ook. Daar zijn ze niet voor, maar uit de projecten blijkt dat ze het gewoon gaan doen. |
| Bonfrer [Amsterdam] | [Over het niet kunnen vinden een ontwikkelende partij] Het zou kunnen maar nu zitten we nog in een economisch hoogtij, zelfs oververhitting een beetje. Zolang de prijzen nog steeds stijgen gaat het goed. Als de rente gaat stijgen en de prijzen gaan dalen, dan wordt het wat ingewikkelder. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Ja, dat [druk uitoefenen om af te kunnen wijken] zullen ze altijd proberen. [...]Maar ze proberen vaak om er onderuit te komen dat, bij middelduur, de woning me minimaal 40 vierkante meter moet zijn. Dus dan gaan ze ook proberen op af te wijken. Maar dat voor de gemeente is het programma en bijvoorbeeld de ondergrens of 40 vierkante meter bij middelduur, dat is gewoon onbespreekbaar eigenlijk. |
| Kroon [Amsterdam] | Stel dat een kavel in zo'n gebied in bezit is, of in erfpacht, van een woningcorporatie, die willen misschien wel 100 procent sociaal. |
| Kroon [Amsterdam] | [Als projectontwikkelaars zelf sociale huur beheren, zodat ze deze na 25 jaar kunnen doorverkopen] Dat komt ook voor en dat zijn ze wel heel klein vaak. Dan zijn het vaak een beetje studentenwoningachtige of kleine woninkjes daar valt ook geld aan te verdienen, maar dan moet het 40 procent zijn. |
| Kroon [Amsterdam] | [Over het voorkomen van afwijken als ontwikkelaars sociaal doorverkopen aan corporaties] Dat is wel eens gebeurd, of het vaak is gebeurd weet ik niet. Ik weet wel dat het altijd mag. Als die corporatie aan boord gaat en dat kan dus ook een reden zijn dat je in je gebiedsontwikkeling die 40-40-20 |

| | |
|-----------------------|---|
| | niet haalt. Stel dat ze [ontwikkelaars] allemaal met corporaties in zee zouden gaan, dan zou je niet uitkomen op 40-40-20, maar op 30-40-30 maar dan heb je wel corporatiewoningen tot in de lengte van dagen, dus dat zou op zich top zijn. [...] De standaard is dat de ontwikkelaars dat [sociaal bouwen en beheren] zelf doen, daarom hebben we natuurlijk ook die mogelijkheid geboden, omdat ze dat dan hopelijk wat meer gaan doen. |
| De Groot [Velsen] | Tenzij het van een corporatie is. Het zou gek zijn als we tegen corporaties zeggen, je mag geen sociale huur bouwen. Nou, dan doen ze niks meer dat is hun <i>core business</i> . |
| Wiersma [Zaanstad] | [Of ontwikkelaars druk proberen te zetten] Altijd, altijd. Bij een beginnend procesmanager, dan denk ik dat het best zou kunnen lukken. Maar op een gegeven moment zit je al best wel lang in het vakgebied. Kijk, ze kunnen een hoop willen. Maar het is ook een stukje geven en nemen, hè. Dus het heeft heel erg te maken met: 'over hoeveel woningen heb je het? Wanneer gaan jullie realiseren? Wat is het belang vanuit jullie? Wat is het belang vanuit de gemeente?' Dat is echt per project gewoon verschillend. Dat onderhandelen? Ja, dat hoort er altijd bij. |
| Koops [Zaanstad] | Het is wel zo, een ontwikkelaar bouwt en dan nemen de corporaties die 30 procent af. We hebben wel tegen ontwikkelaars gezegd: 'als je daar niet uitkomt moet je naar ons toe komen en dan gaan we om tafel zitten met die plannen'. Dat is nog nooit gebeurd, dus op één over manier komen ze in die gesprekken met die corporaties uiteindelijk wel uit. |
| Koops [Zaanstad] | [Worden projecten wel eens opgeknipt door ontwikkelaars om onder eisen uit te komen?] We hadden er laatst wel eentje in het centrum, dat was appartementen boven winkels. Daar was een plan en dat is heel lang blijven liggen. Op een gegeven moment is die ontwikkelaar daar weer gestart. Toen had hij een plan een plan en daar was bestemmingswijziging voor nodig. Toen zeiden we: 'ja, maar er moet 30 procent sociale huur in zitten'. Daar had hij geen trek in. Toen heeft hij plan zo omgevormd dat er geen bestemmingsplanwijziging nodig was |
| Koops [Zaanstad] | Daarnaast hebben corporaties ook zelf bezit, waar ze gewoon 100 procent sociaal kunnen doen. |
| | |

Andere beleidsdoelen

| Wie | Uitspraak |
|------------------------|--|
| Bonfrer [Amsterdam] | Volgens mij, ook recent, is in hamerkwartier in Amsterdam Noord ook voor een iets ander programma gekozen en dat heeft dan te maken met publieke voorzieningen die worden gerealiseerd. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Soms kan het [afwijken] zijn om een ander belangrijk doel van de gemeente te willen realiseren. Een maatschappelijke voorziening, bijvoorbeeld, dan zijn we bereid mee te kijken. |
| Bonfrer [Amsterdam] | [Over het verdelen van 40-40-20 over verschillende projecten] Dat is het gedoe in de verschillende transformatiegebieden. Dat je in overleg met de verschillende erfpachters gaat en dan moeten er ook nog wel eens scholen komen, dus dat is een hele puzzel. |
| Kroon [Amsterdam] | Er moeten ook scholen en andere maatschappelijke voorzieningen in. Het kan dus best zijn dat je op een bepaalde kavel iets anders doet dan 40-40-20, omdat je daar een school moet hebben. |
| Kroon [Amsterdam] | <ul style="list-style-type: none"> [1:] Dat een ander bestuurlijk doel wordt gediend. Dus als er bijvoorbeeld een school of voorzieningen inzit die we heel graag willen, of iets anders, iets archeologisch, er zijn allerlei dingen die we heel erg graag zouden kunnen willen. Waardoor het redelijk is om op een ander gebied wat te geven. |
| De Groot [Velsen] | Er zijn langlopende projecten waar al afspraken over bestaan en dan krijg je om het 4 jaar een nieuw bestuur met nieuwe ideeën. Ga dan maar eens afspraken openbreken. |
| Wiersma [Zaanstad] | [Potentiële reden tot afwijken] Nou bijvoorbeeld, je hebt een gebied dat zwaar is vervuult. Het terrein moet gesaneerd worden, maar dat kost echt enorm veel geld. Dan ga je kijken naar hoe je het project [financieel] haalbaar kan maken. |
| Wiersma [Zaanstad] | Sinds het bouwbesluit is aangescherpt met die BENG-normen, voorheen hadden wij ook een duurzaamheidsambitie, maar vanaf dat moment was het gewoon wettelijk bepaald. Dus alle ontwikkelaars moeten daaraan voldoen, dat is bijvoorbeeld gasloos bouwen, maar dat was voorheen niet zo. Dus voorheen maakten we ook afspraken met ontwikkelaars over duurzaam |

| | |
|-----------------------|--|
| | bouwen. Dat kost extra geld, dat weten we, en dat betekend, bij wijze van, dat je wat minder sociaal hoeft te bouwen. |
| Wiersma [Zaanstad] | We hebben vanuit de gemeente Zaanstad een hogere waarde met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels. In Kreekrijk moesten ze daardoor langs het spoor een geluidscherm plaatsen. Die 2 decibel verschil dat betekent iets voor de ontwikkeling en de haalbaarheid. Daardoor zijn we in Kreekrijk zijn niet op 30 procent gaan zitten, maar is het 21 procent geworden sociaal, om project financieel haalbaar te krijgen met elkaar. |

De grootte van woningen

| Wie | Uitspraak |
|------------------------|--|
| Bonfrer [Amsterdam] | Maar ze [ontwikkelaars] proberen vaak om er onderuit te komen dat bij middeldure huur, dat de woning minimaal 40 vierkante meter moet zijn. Dus daar gaan ze ook proberen op af te wijken. Maar voor de gemeente is het programma en bijvoorbeeld de ondergrens of 40 vierkante meter bij middelduur, dat is gewoon onbespreekbaar eigenlijk. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Bijvoorbeeld met het bouwvolume zou je kunnen spelen zodat je iets meer ruimte geeft. Dus dan kan er iets meer geld aan verdiend worden. Het is dan gewoon onderhandelen. |
| Bonfrer [Amsterdam] | Vierkant meters is iets dat eigenlijk vrij recent pas veel aandacht heeft. Lange tijd is er natuurlijk een enorme diversiteit aan groottes gerealiseerd en het is pas nu meer een zorgpunt omdat woningen kleiner worden. Omdat er een tendens is dat ook de woningen in het middensegment kleiner worden, inmiddels zelfs zo klein dat ze niet voor gezinnen bereikbaar zijn. [...] Als wij het niet vastleggen weten we niet wat het wordt. Bij heel veel dingen is het zo dat op het moment dat de markt zich zo ontwikkelt dat er ongewenste effecten zijn, dan gaan we ze vastleggen. [...] Je merkt nu dat er in investeringsbesluiten toch wel richtinggevende uitspraken worden gedaan over dat er ook voor gezinnen moet worden gebouwd, of de mate van driekamerwoningen, of woningen boven de 70 vierkante meter. |
| Kroon [Amsterdam] | Bij de Sluisbuurt [bijvoorbeeld] zou je 40-40-20 wel kunnen doen. Dan maak je een hele wijk die ook heel geschikt zou kunnen zijn voor gezinnen, maar dan maak je ze wel met misschien relatief weinig ruimere woningen automatisch. Want die zijn vaak in die 20 procent vrije-sector dus daar is, |

| | |
|----------------------|---|
| | uit m'n hoofd, 25 procent [vrije sector]. Dan is er iets minder middensegment. |
| Kroon [Amsterdam] | [Als projectontwikkelaars zelf sociale huur beheren, zodat ze deze na 25 jaar kunnen doorverkopen] Dat komt ook voor en dat zijn ze wel heel klein vaak. Dan zijn het vaak een beetje studentenwoningachtige of kleine woninkjes daar valt ook geld aan te verdienen, maar dan moet het 40 procent zijn. |
| De Groot [Velsen] | Nee, wat je nu vooral ziet en dat is natuurlijk heel logisch. Een sociale huurwoning is ook een goedkope woning, dus met een lagere opbrengst. Ja, die woning moet wel gebouwd worden en er zit een begroting aan vast. Ja, die woning wordt gewoon kleiner. [...] Dat is het spanningsveld waar we nu wel in zitten. |
| Koops [Zaanstad] | Wat je wel ziet als gevolg van die kosten, is dat op dit moment de woningen echt kleiner worden, dat merken we in de sociale huur en ook in de middenhuur. [...] Voor middenhuur hebben we een ondergrens van 50 tot 70 vierkante meter. [...] Ja, maar die vinden ze lastig hoor. Die wordt ook niet overal gehaald en die 70 [m2] zie je eigenlijk bijna nooit. Ze zijn al blij als ze de 50 halen en soms 60. |
| Koops [Zaanstad] | Want ik heb zelf al ooit in die woonvisie gezegd, omdat ik merkte dat we toen allemaal van die kleine dure appartementjes kregen, dat we oppervlakte eisen moesten gaan stellen. Maar op dit moment merk ik gewoon aan marktpartijen en ook omdat de bouwkosten heel erg zijn gestegen, dat ze het gewoon niet redden. Dus je schippert een beetje tussen voldoende kwaliteit voor verschillende doelgroepen, maar ja, je wilt ook dat er gebouwd wordt. En dan denk ik van ja, wat is er op een gegeven moment nog haalbaar? Ja, of we die 50 tot 70 precies, ja, we houden hem nog wel, maar dat vind ik best lastig. |
| Koops [Zaanstad] | je merkt bij onderhandelingen dat ze soms wel onder die 50 willen gaan zitten of dat ze het net niet redden. Ga je dan wel akkoord met 48 of zoiets. Daarover wordt wel onderhandeld. |
| Koops [Zaanstad] | We hebben geen eisen pakket daarvoor [minimum oppervlakte bij sociale huurwoningen], nee. |

Bewustzijn over beleid

| Wie | Uitspraak |
|-----------------------|--|
| Kroon [Amsterdam] | De projectmedewerkers hebben natuurlijk ook een beeld van de partijen en wat ze van plan zijn. Ze weten allemaal dat 40-40-20 de uitgangspositie is. |
| Kroon [Amsterdam] | Je hoopt dat op stadsdeelniveau het beleid goed is neergezet en dat ze er vanaf het eerste moment met 40-40-20 zijn ingegaan en duidelijk hebben gemaakt wat de bedoeling is. Soms is dat in een wat latere fase nog duidelijk geworden, zeker toen het beleid werd ingevoerd. Dus dan heb je nog wel eens teleurgestelde ontwikkelaars, maar inmiddels weet men het vaak wel. |
| Kroon [Amsterdam] | Dus of er in de hele stad nooit wat fout gaat, dat durf ik niet te zeggen. [...] De mensen van de gemeente zelf worden geacht het beleid te kennen en, bij allerlei aanvragen die langskomen, dat ze dat dan ook uitvoeren. |
| Kroon [Amsterdam] | de dingen die wij langs krijgen die gaan natuurlijk goed. Dus het [als het mis zou gaan] zijn een aantal dingen die we niet langs krijgen, maar dat zullen geen grote dingen zijn, want dan is dat wel bekend. In grote lijnen gaat dat wel oké. |
| Kroon [Amsterdam] | [Dus eigenlijk speelt bij iedere afwijking het beleid zelf een rol?] Ja. |
| De Groot [Velsen] | Ja, in principe is afwijken bewust. De gemeenteraad stelt beleid vast. Als je daarvan afwijkt dan moet je terug naar de gemeenteraad om even goedkeuring te krijgen dat je afwijkt van het vastgestelde beleid. |
| De Groot [Velsen] | Er wordt bij al die disciplines uitgevraagd wat de kaders zijn. [Over het bewustzijn van beleid door projectleiders] |
| Wiersma [Zaanstad] | Ik ben echt projectmanager/procesmanager dus ik moet me houden aan het beleid. |
| Wiersma [Zaanstad] | Maar die 30 procent sociaal kan je ook op een andere manier invullen. Bijvoorbeeld, je zoekt een corporatie, maar je kan hem ook weer op de BKZ-manier invullen. Dat is Betaalbare Koopwoningen Zaanstad. |

| | |
|-------------------------------|--|
| <p>Koops [Zaanstad]</p> | <p>[Is het zo dat die 30 procent sociaal met zowel koop als huur kan worden ingevuld?] Nee, dat is echt sociale huur. [Sociale koop komt daar bovenop?]</p> <p>Ja, dat hoort bij die 10 procent voor lage middeninkomens.</p> |
| <p>Wiersma [Zaanstad]</p> | <p>[Zijn er ook binnen het beleid zelf manieren opgenomen om van die doelstelling af te werken?]</p> <p>Dat durf ik niet te zeggen, want de afdeling wonen gaat ook over dat beleid. Het enige wat ik doe is het uitvoeren van beleid.</p> |
| <p>Koops [Zaanstad]</p> | <p>We hebben een vakspecialist die al die nieuwe adviseringen doet. Dat gaat niet altijd goed, want soms wordt er wel geadviseerd en dan op een gegeven moment, in de loop van zo'n proces, worden beslissingen genomen en dat wordt niet altijd teruggekoppeld. [Kan een afwijking langs jullie heengaan?]</p> <p>Dat zou kunnen, maar van de grotere projecten weten we dat wel.</p> |