Bijlage: Monitoring Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) is toegezegd een monitor op te zetten. Hierbij wordt beschreven hoe de geleverde inspanningen (output) en effect op de gestelde doelen (outcome) in kaart worden gebracht.

De inzet van de AAV betreft de hele woningmarkt en omvat zeven hoofddoelen die samen een integrale inzet op de huisvestingsproblematiek in Amsterdam omvatten. De effecten van deze inzet moeten ook in samenhang bekeken worden. Aan de hand van indicatoren per doel zal de monitor de voortgang van de hoofd- en subdoelen uit de AAV analyseren.

Samengevat gaat monitoring van de AAV er als volgt uitzien:

- De AAV monitor beschrijft de voortgang van de AAV-doelen (outcome) aan de hand van indicatoren en maakt waar mogelijk een koppeling met de gemeentelijke inspanningen (output);
- Monitoring van de AAV is een continu proces. Inspanningen (output) worden daarom in losse raadsproducten gepresenteerd. Hierin wordt een duidelijke koppeling met de AAV gemaakt, zodat inspanningen herkenbaar zijn als onderdeel van de monitoring van de Aanpak;
- De AAV-monitor verschijnt eens per twee jaar;
- De eerste AAV monitor verschijnt eind 2024 met daarin een update van de feiten en cijfers die in de AAV gepresenteerd zijn en een terugblik op de stappen die zijn gezet. Deze monitor zal een wat andere vorm krijgen dan de tweejaarlijkse monitors die daarop volgen. Het jaar 2024 is qua uitvoering een overgangsjaar en er is nog geen Amsterdams woningmarktonderzoek beschikbaar waarin effect van de ingezette inspanningen zichtbaar is. De data Wonen in Amsterdam (WiA) 2023 zijn namelijk verzameld ten tijde van de vaststelling van de AAV.
- De monitoring van de AAV zal daarna synchroon lopen met uitkomsten van het Wonen in Amsterdam (WiA) onderzoek. De uitkomsten van het eerstvolgende WiA onderzoek zijn in het eerste kwartaal van 2026 beschikbaar.

Hieronder wordt de opbouw van de AAV-monitor toegelicht aan de hand van de twee kernbegrippen output & outcome en daarna wordt een vooruitblik gegeven op wat de raad wanneer aan monitoring van de AAV kan verwachten.

1. Toelichting monitor

De monitor heeft als doel te rapporteren over de voortgang van de zeven hoofddoelen uit de AAV en de subdoelen aan de hand van indicatoren per doel. Hierbij ligt de nadruk op beschrijving van de daadwerkelijke veranderingen op de woningmarkt die kunnen worden gemeten. Belangrijke kanttekening is dat hoewel de term effect gebruikt wordt, het wel of niet behalen van een doelstelling niet uitsluitend een effect van de inspanningen uit de AAV is. De woningmarkt is in beweging en is onderhevig aan externe ontwikkelingen. Het is niet mogelijk om de inspanningen uit de AAV hiervan los te koppelen. Daarom wordt belangrijk geacht inzicht te geven in overkoepelende trends die duiding kunnen geven aan veranderingen in de huisvestingsproblematiek, zoals de groei van het aantal inwoners van Amsterdam, vestiging en vertrek, vergrijzing en wijzigingen in rijksbeleid zoals de Wet betaalbare huur. Inspanningen en effect kunnen dus niet een op een aan elkaar gekoppeld worden, maar de monitor laat wel zien of de gemeente op de goede weg is om de AAV-doelen te behalen. De monitor is een instrument om de inzet te evalueren en op basis daarvan de uitvoeringsagenda zo nodig bij te sturen.

<u>Geleverde inspanningen (output)</u>

In de tweejaarlijkse AAV-monitor wordt integraal teruggeblikt op de inspanningen: wat heeft de gemeente gedaan en waar zijn prioriteiten gelegd? De AAV is een integrale aanpak, waarin ontwikkelingen in bestaande bouw en nieuwbouw in samenhang worden bekeken en keuzes voor doelgroepen integraal worden gewogen. De geleverde inspanningen worden dan ook in samenhang beschreven. Dit gebeurt in de AAV-monitor op hoofdlijnen.

De raad wordt uitgebreider en in meer detail over de inspanningen geïnformeerd in losse rapportages. Dit gebeurt al, zoals in de jaarlijkse raadsinformatiebrief over handhavingsresultaten, waarin gerapporteerd wordt over meldingen en handhaving over onder meer leegstand en vakantieverhuur. Hetzelfde geldt voor de voortgang van nieuwbouw in de halfjaarrapportage Woningbouw, de jaarlijkse rapportage over het isolatieoffensief en de monitor huisvesting kwetsbare groepen. Een deel van de inzet van de AAV is onderdeel van de Samenwerkingsafspraken tussen huurderskoepels, corporaties en gemeente. Over deze afspraken wordt jaarlijks gerapporteerd. Deze informatie wordt ook meegenomen in de monitoring AAV, en in de monitor AAV worden voor een integraal beeld de resultaten wat betreft de Samenwerkingsafspraken dan bijvoorbeeld in samenhang bekeken met ontwikkelingen in de rest van de woningvoorraad.

Monitoring van de geleverde inspanningen vanuit de AAV is dus een continu proces. De link tussen dergelijke rapportages en de AAV wordt duidelijk gelegd door bij de komende raadsproducten:

- Voor zover mogelijk voor uniformiteit te zorgen in de wijze van presentatie van cijfers;
- Structureel te verwijzen naar het AAV-doel waaraan de inzet bijdraagt.

De monitor is een integrale aanvulling op al bestaande monitors en rapportages over onderdelen uit de AAV. De monitor wordt geen herhaling van de informatie uit al deze rapportages, maar brengt deze informatie samen en geeft een integrale analyse.

<u>Monitoring van het effect (outcome)</u>
Naast een integrale terugblik op de inspanningen, beschrijft de monitor hoe het staat met de zeven doelen en bijbehorende subdoelen. Dit wordt het effect genoemd en dit wordt gemeten aan de hand van indicatoren per doel. Indicatoren zijn bijvoorbeeld: het aantal sociale en middeldure huurwoningen, het aantal E-F-G energielabels, doorstroming in de woningvoorraad en het aantal huishoudens dat financieel scheefwoont. Aan de hand van indicatoren per doel wordt een analyse gemaakt van hoe het gaat met de volkshuisvestelijke opgave in Amsterdam. Neemt de betaalbaarheid voor verschillende inkomensgroepen toe, neemt de doorstroming toe waardoor er passender wordt gewoond, hoe staat het met de verduurzaming van woningen? In de tabel hieronder staat een lijst met indicatoren ter illustratie van de informatie die straks in de monitor komt maar deze is nog niet volledig. De uitwerking van de AAV-doelen vindt plaats in afzonderlijke programma's en projecten en hierbinnen worden nog indicatoren bepaald.

Zoals eerder aangegeven kan niet gesteld worden of het wel of niet voortgang behalen op een doelstelling uitsluitend een effect van het beleid uit de AAV is. Waar mogelijk wordt wel de koppeling met de gemeentelijke inspanningen op hoofdlijnen gemaakt, zoals hierboven beschreven. Op basis van deze analyse kan bekeken worden of de inzet op een doel voldoende is, dan wel bijsturing nodig is, of dat andere prioriteiten gesteld moeten worden.

Figuur 1: Voorlopig overzicht van indicatoren die effect (outcome) meten

Overkoepelende trends	Doel 1: Meer woningen	Doel 2: Betaalbaarheid	Doel 3: Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben
Demografie: bevolkingsontwikkeling Vestiging en vertrek (binnenland en buitenland) Vergrijzing Positie verhuizers uit het buitenland woningmarkt Woningschaarste MRA en Nederland Vraag en aanbod koop/huur naar prijssegment	Aantal woningen in Amsterdam Toevoeging door nieuwbouw	Segmentatie woningvoorraad (extra aandacht ontwikkeling middeldure huur) Prijsontwikkeling huur en koop Inkomensontwikkeling Woningaanbod en woningvraag Financiële scheefheid huishoudens in huurwoningen	Toewijzingen sociale huurwoningen alle doelgroepen
Doel 4: Passend wonen	Doel 5: Duurzame woningen van goede kwaliteit	Doel 6: betere positie van huurders en woningzoekenden	Doel 7: leefbare en veerkrachtige wijken
Woonsituatie ouderen: geschikte woningen Passendheid Onderzoek doorstroming Gebiedsprofielen: effect nieuwbouw op samenstelling bestaande voorraad	Labelstappen energielabels	Tijdelijke contracten Discriminatie op de woningmarkt	Gemengdheid (vervanging Wijken in de Mix rapport) Wonen in Amsterdam overlastcijfers Spreidingsonderzoek kwetsbare groepen Gebiedsprofielen

<u>Motie 212.23 'rapporteren voortgang aanpak woningnood'</u>

In de raadsvergadering van 10 mei 2023 is motie 212.23 'rapporteren voortgang aanpak woningnood' van raadsleden Renssen en Minderhoud aangenomen bij de behandeling van agendapunt 12 ‘Kennisnemen van het Woningbouwplan 2022-2028; Amsterdamse Aanpak voor de nieuwbouw van woningen'. In deze motie wordt het college verzocht om:

1. Tot een voorstel te komen voor een monitor van de woningvoorraad waarbij wordt verkend of het mogelijk is om data inzake de (geplande) toe – en afname van het aantal woningen per doelgroep (jongeren, gezin, ouderenwoning), prijssegment (sociaal, middenhuur, duur) en verdeling naar eigendom (huur of koop en corporatie of particulier) mee te nemen in de monitor en periodiek te analyseren op stads-, stadsdeel- en – gebiedsniveau zonder daarvoor nieuwe onderzoeken uit te voeren;
2. Dit voorstel te betrekken bij het nog te ontwikkelen monitoringsinstrument voor de AAV.

Bij de nieuwe werkwijze gebiedsgericht programmeren in de nieuwbouw wordt eens per twee jaar in beeld gebracht hoe de toe te voegen nieuwbouwwoningen (planvoorraad) zich verhouden tot de bestaande woningvoorraad en de demografie van een gebied. Met deze gebiedsgerichte programmering wordt bijgedragen aan doel 4 Passender wonen, en doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken.
Voor de samenstelling van de woningvoorraad wordt de meest recente informatie uit Wonen in Amsterdam (WiA) gebruikt. De gebiedsprofielen worden tweejaarlijks (conform de meetfrequentie van WiA) geactualiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitvoering van motie 212.23. In de monitor AAV wordt de informatie uit de gebiedsprofielen ook meegenomen in de integrale analyse per doel. Zo wordt inzichtelijk gemaakt welke nieuwbouw gepland is en hoe de samenstelling van gebieden eruit kan zien na toevoeging van de geplande nieuwbouw.

2. Planning

De eerste AAV monitor verschijnt eind 2024. Vervolgens verschijnt de monitor iedere twee jaar. Bij de eerste monitor dient wel opgemerkt te worden dat het jaar 2024 een overgangsjaar is omdat het tijd duurt voordat het effect van ingezette inspanningen zichtbaar wordt. Ook is er nog geen breed woningmarktonderzoek beschikbaar waarin effect van de ingezette inspanningen zichtbaar is. De data van Wonen in Amsterdam (WiA) 2023 zijn namelijk verzameld ten tijde van de vaststelling van de AAV. Een deel van de analyse zal daarom alleen een monitor zijn van de feiten en cijfers die in de AAV gepresenteerd. Dit gaat onder andere om demografische cijfers over de bevolkingsontwikkeling, woningschaarste, vraag en aanbod, segmentale verdeling van de woningvoorraad en prijsontwikkeling. Deze informatie wordt aangevuld met informatie uit onderzoeken die tussen vaststelling van de AAV in 2023 en eind 2024 zijn verschenen, zoals een onderzoek naar doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt en de gebiedsprofielen die opgesteld worden voor de gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering.
De monitoring van de AAV zal daarna synchroon lopen met uitkomsten van het WiA onderzoek en met de raad gedeeld worden in het tweede kwartaal van de even jaren. Dataverzameling voor het volgende WiA vindt plaats in de zomer van 2025. De uitkomsten daarvan zijn in het eerste kwartaal van 2026 beschikbaar. Zo toont de AAV-monitor de stand van de woningmarkt als geheel en worden resultaten van inspanningen uit de AAV voor de raad inzichtelijk gemaakt.