



metropool  
regio **amsterdam**

# Steunverklaringen MRA

Onderdeel van de Woondeal MRA



# Inhoudsopgave

<b>Aanmoedigingsbrief Platform MRA-Corporaties</b>	<b>3</b>
<b>Reactiebrief Waterschap AGV en Hoogheemraadschap HHNK en Rijnland</b>	<b>6</b>
<b>Steunverklaring regionale woondeals Woningbouwcoalitie</b>	<b>10</b>

Aan: Colleges van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland en de Provincie Flevoland  
Ministerie van BZK  
Colleges van B&W van de gemeenten in de MRA  
MRA-bureau  
CC Aedes

Datum: 7-2-2023

Betreft: Aanmoedigingsbrief MRA-woondeal 2023

Geacht college,

We zien het tij van de volkshuisvesting keren. De verhuurderheffing is afgeschaft. Er is weer een minister voor Volkshuisvesting. En via de Woondeal worden er nu concreet afspraken gemaakt over versnelling van de bouw van betaalbare woningen. Dat is keihard nodig voor al die huishoudens met een bescheiden inkomen die een thuis zoeken in onze regio. We vinden het fijn dat we als corporaties betrokken zijn door de provincies en het MRA-bureau. Deze brief moet dan ook worden gelezen als een aanmoediging. We zijn blij met de uitgesproken ambitie om meer betaalbare woningen te realiseren in een hoger tempo, maar we willen ook graag zien dat dit daadwerkelijk wordt gerealiseerd en niet blijft hangen in goede intenties.

Om het huidige woningtekort terug te dringen is het urgent om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en veel meer woningen bij te bouwen. Bijna 20% van de landelijke opgave van 900.000 nieuwe woningen in de periode 2022 t/m 2030 ligt in de Metropoolregio Amsterdam. Het doel is dat de plannen 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen bevatten en dat elke gemeente een groeipad aflegt naar minimaal 30% sociale huur. Landelijk hebben de corporaties en ook de gemeenten zich hieraan geëngageerd. Dat is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, BZK, VNG en de Woonbond (zomer 2022).

Corporaties staan klaar om hun bijdrage aan de opgave in de MRA te leveren, maar we hebben grote zorgen over het hoge intentionele karakter van de huidige Woondeal. Een aantal zaken zal op korte termijn echt moeten worden aangescherpt. Bouwplannen kennen immers een lange doorlooptijd en voor we het weten is het 2030.

### **Wat wij vragen van de provincies**

Op dit moment zijn er te weinig harde plannen, is het groeipad naar het minimale percentage van 30% sociale huur per gemeente nog onvoldoende ingevuld en zijn de ambities ten aanzien van flexwoningen in deze Woondeal verlaagd. Bovendien zijn er gemeenten die door gebrek aan ambtelijke capaciteit hun bouwambitie (noodgedwongen) hebben verlaagd.

We hebben nog geen zicht op concrete acties van de provincies om stikstofruimte voor nieuwbouw te creëren, geluidsoverlast rond nieuwbouwlocaties te verminderen en congestie op het energienetwerk op te lossen.

Wij roepen de provincies Noord-Holland en Flevoland op hierin hun rol te pakken, samen met het Rijk.

Indien gemeenten geen concrete stappen zetten om de nieuwbouwaantallen uit de Woondeal te halen en niet naar minimaal 30% sociaal in hun woningvoorraad toegroeien, is bijsturing nodig (mogelijk met instrumentarium uit de komende wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting). Met daarbij een resultaatverplichting voor gemeenten voor de realisatie van de sociale huur op alle locaties. Want corporaties hebben die posities nu nog niet beschikbaar.

We zijn het allen eens over de noodzaak om de bouw van betaalbare woningen te versnellen. We stellen voor om daarbij eerst aan de slag te gaan met locaties die geen/weinig belemmeringen kennen, waar veel betaalbare woningen zijn gepland en die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Enkele voorbeelden van deze locaties in de vijf deelregio's van de MRA: Westflank Haarlemmermeer, Almere Poort, Deelgebied Robin in het centrum van IJmuiden, Crailo in het Gooi, Oostflank Purmerend.

Onze regio is overigens zo groot dat we per subregio een samenwerkingstafel willen formeren met vertegenwoordigers van markt, corporaties en provincie. Aan deze tafel bespreken we dan de belangrijkste projecten, vorderingen en belemmeringen in dat gebied (en lossen we op wat vastloopt). We stellen voor dat het MRA-bureau hiertoe het initiatief neemt.

### **Wat wij vragen van het Rijk**

Het Plan van Aanpak Versnellen Processen en Procedures Woningbouw geeft een goed signaal af. Nu komt het aan op de implementatie ervan.

Wij roepen de minister op om sturingsinstrumenten te ontwikkelen waarmee gemeenten zich actiever op de grondmarkt kunnen begeven. Daarnaast roepen we het Rijksvastgoedbedrijf op om betaalbare woningbouw op haar eigen gronden mogelijk te maken. In dit licht zijn wij ook positief over het voornemen om mogelijkheden voor kleinere gemeenten te verruimen om van de Woningbouwimpuls gebruik te kunnen maken.

Om daadwerkelijk toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen van corporaties in elke gemeente, zal de wet Regie op de Volkshuisvesting voor de gemeenten een verplichtende maatregel moeten bevatten.

Om de gerealiseerde sociale huur te borgen, is het de verantwoordelijkheid van het Rijk om voor Nederland een definitie van sociale huur en middeldure huur te bepalen (huurprijs, exploitatietermijn, toewijzing), en deze definitie als basis te nemen voor wet- en regelgeving. Deze definitie biedt de gemeenten de (juridische) mogelijkheid om de naleving van de afspraken over de omvang van de sociale huur voor verschillende doelgroepen in nieuwbouw daadwerkelijk te realiseren, te borgen en te monitoren.

## Resumé

Kortom, wij steunen de beweging die in deze Woondeal door de verschillende overheden wordt gemaakt, maar dringen aan op meer urgentie, meer onorthodoxe oplossingen en meer concreetheid. Anders gaan die 170.000 woningen, waarvan 70.000 sociale huur en 7.000 middeldure huur er nooit komen tot en met 2030 in de MRA. Vanuit het belang van de huidige en toekomstige huurders en de huidige woningnood is dit noodzakelijk. De corporaties zijn er klaar voor en daarmee is een belangrijke randvoorwaarde voor het halen van de ambities vervuld. We spreken de hoop en verwachting uit dat de andere betrokken partijen (Rijk, Provincie en gemeenten) op de kortst mogelijk termijn ook hun commitment laten zien, in het bijzonder door concrete acties gericht op het voldoen aan de randvoorwaarden waarvoor zij aan de lat staan. Pas dan kunnen de corporaties de Woondeal ten volle onderschrijven.

Wij willen ons samen met u richten op de toekomst en de komende jaren in samenwerking de goede intenties omzetten in concrete lokale en regionale acties voor 77.000 betaalbare woningen door corporaties in de MRA-regio.

Met vriendelijke groet,  
Namens het Platform MRA-Corporaties



Anne-Jo Visser  
Directeur AFWC





Gedeputeerde Staten Provincie Noord-Holland  
Postbus 3007  
2001 DA HAARLEM

**Datum**  
13 maart 2023

**Contactpersoon**  
A.T. Breedt Bruijn  
aart.breedt.bruijn@waternet.nl

**Onderwerp**  
Reactie woondeals MRA en Noord-  
Holland-Noord

Geacht college,

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en Hoogheemraadschap van Rijnland hebben kennisgenomen van de woondeals van de Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland Noord. Als waterschappen ondersteunen wij de maatschappelijke opgave om woningen sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te bouwen. Wij herkennen dat we als gezamenlijke overheden voor een forse uitdaging staan om die woningbouwopgaven als 'één overheid' tijdig en robuust te realiseren. Als waterschappen willen wij onze verantwoordelijkheid daarin nemen. Dit kan als wij vanaf de start betrokken worden bij de te maken keuzes.

We kunnen de locaties en woningen maar één keer goed kiezen, ontwerpen, inrichten en bouwen. Daarom werken we nauw met u samen aan een klimaatonderlegger bij de bouwopgave gebaseerd op de principes van water en bodem sturend. Door de juiste locatiekeuze en de juiste wijze van ontwerpen, inrichten en bouwen maken we woningbouwlocaties waterrobuust en klimaatadaptief, en voorkomen we schade in de toekomst.

Binnen de MRA en samen met de provincie is invulling gegeven aan duurzame en klimaatrobuuste woningbouw met de intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw en met het Verstedelijkingsconcept. We vragen u daarom ook expliciet aandacht voor de juridische borging en verplichting om nieuwe ontwikkelingen volgens de hierin opgenomen uitgangspunten klimaatadaptief in te richten.

Wij willen wel een kanttekening plaatsen. Het principe van water en bodem als sturend principe is niet stevig genoeg opgenomen in de Woondeals van de provincie Noord-Holland. We vinden dat het sturende principe randvoorwaardelijk is. We wijzen u in dat verband op de Kamerbrief Water en Bodem sturend (25 november 2022) waarin staat dat het Water en Bodem als sturend principe geldt voor nieuwe locaties. Deze verplichting dient ook te gelden voor de al aangewezen locaties waarop per 1 januari 2025 nog geen bestemmingsplan is vastgesteld. In de bijlage treft u de uitgangspunten die wij als waterschappen inhoudelijk van belang vinden.

De uitdagingen in de woondeal zijn fors en staan onder tijdsdruk. Daar staan we als overheden gezamenlijk voor aan de lat. Als waterschappen nemen wij deze verantwoordelijkheid mits vanaf de start betrokken worden bij locatiekeuze en inrichting, zodat we ook de water- en bodemopgaven mee kunnen nemen en onnodige maatschappelijke kosten kunnen voorkomen.

Gezamenlijk zorgen wij dat we met het oog op de toekomst de juiste keuzes maken, geven we invulling aan klimaatbestendig bouwen en zorgen we dat water en bodem sturend is in de ruimtelijke ontwikkeling. Op deze manier zorgen we dat onze kinderen en kleinkinderen nog steeds prettig wonen en werken in deze regio.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de besturen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en  
Hoogheemraadschap van Rijnland.

het Dagelijks bestuur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht,

**Datum**  
13 maart 2023

**Pagina**  
2 van 4



Drs. G. Nottelman  
secretaris-directeur



Dr. J.J. Sylvester  
dijkgraaf

## Bijlage – Uitgangspunten en randvoorwaarden

Datum  
13 maart 2023

Pagina  
3 van 4

Er zijn een aantal belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden die wij als waterschappen aan u mee willen geven:

- Wij gaan ervan uit dat locaties worden opgeleverd volgens de afspraken zoals vastgelegd in de verstedelijkingsstrategie MRA en dat ontwerp, inrichting en bouw ervan voldoet aan de randvoorwaarden zoals deze worden opgenomen in de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving.
- Het beginsel van niet afwentelen, conform Nationale Omgevingsvisie, staat voorop. Ook niet van privaat naar publiek.
- Kijk vooruit naar 2100 en verder, als randvoorwaarde bij de ontwikkeling van locaties om hoge maatschappelijke kosten in de toekomst tegen te gaan en te werken aan een veilige toekomstbestendige leefomgeving. Dit is conform het advies van de Deltacommissaris over klimaatadaptatie en woningbouw<sup>1</sup> en de reactie hierop van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de minister van IenW.<sup>2</sup>
- 'Water en bodem sturend' betekent dat we onze plannen samen moeten maken. De nieuwe nog te ontwikkelen locaties vragen om maatwerk. Het is daarom belangrijk dat de waterbeheerder vanaf de start bij de planvorming wordt betrokken. Niet elke grondsoort is geschikt om (alles) op te bouwen.
- De effecten van de zeespiegelstijging zijn nog niet goed bekend. Om veiligheid te kunnen borgen, moet ruimte worden gereserveerd voor toekomstige dijkversterkingen.
- Het is nodig om ruimte te reserveren voor toekomstige waterbergingsgebieden zodat het systeem ontlast kan worden bij overvloedige regenval en beperkte waterafvoermogelijkheden. In deze gebieden kunnen geen bouwontwikkelingen plaatsvinden.
- Een goede waterkwaliteit is een randvoorwaarde voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Er dient voldoende ruimte te zijn en blijven voor een gezond watersysteem met een natuurvriendelijke inrichting.
- 'Bezint eer ge begint!' Bouw bij voorkeur niet op locaties die alleen met niet duurzame technische maatregelen geschikt kunnen worden gemaakt tegen hoge maatschappelijke kosten; bijvoorbeeld niet op een slappe ondergrond en niet op locaties waar je hoge dijken moet bouwen. Hier kan per gebied nuancering nodig zijn.
- Geef naast ruimte aan blauw en groen ook ruimte aan nieuwe bronnen voor drinkwater en zorg dat deze ruimte ook daadwerkelijk wordt benut.
- Zorg voor een robuuste inrichting van het achterland/de inliggende polder met oog voor de ruimtelijk kwaliteit.
- Benut de woningbouwopgave om bestaande kwetsbaarheden voor klimaatverandering ook aan te pakken en mee te nemen in de ruimtelijke ontwikkeling.
- Water en bodem sturend is niet alleen op de woningbouwopgave van toepassing, maar op de gehele ruimtelijke inrichting, inclusief bijvoorbeeld mobiliteit en energie.
- Een toename in het aantal woningen betekent ook dat voor de verwerking van afvalwater de benodigde behoefte aan zuiveringscapaciteit navenant mee moet ontwikkelen. Dit vraagt tijd, ruimte en aanpassing van de huidige inrichting en systemen.
- De beschikbaarheid van voldoende zoet water en daarmee drinkwater komt serieus in gevaar. Investeer al bij de bouw in scheiding van zwarte, grijze en schone waterstromen in de woningen. Zodat regenwater en relatief licht vervuild afvalwater hergebruikt kan worden en daarmee kostbaar drinkwater wordt bespaard.

<sup>1</sup> Briefadvies Deltacommissaris woningbouw en klimaatadaptatie (Spoor 2) | Publicatie | Deltaprogramma

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/05/24/kamerbrief-over-reactie-op-advies--deltacommissaris-klimaatadaptatie-en-woningbouw>



- Als kans geven wij mee dat wij vanuit onze rioolwaterzuiveringsinstallaties als energie- en grondstoffenleverancier een bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave.

**Datum**  
13 maart 2023

**Pagina**  
4 van 4

# Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

Met deze steunbetuiging verklaart de Woningbouwcoalitie gezamenlijk met gemeenten, provincies en het Rijk op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden aan regionale woondealafspraken structureel samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

De samenwerking krijgt vorm in deelname aan de regionale versnellingstafels\*), waar de voortgang op basis van monitoring, inbreng en afweging vanuit alle partijen wordt besproken. Hierbij worden afspraken gemaakt om woningbouwprojecten te versnellen, knelpunten op te lossen en snel tot noodzakelijke doorbraken te komen. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.

\*) voor zover mogelijk en passend. Vereniging Eigen Huis committeert zich in dit kader op landelijk niveau om samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.



NEPROM

Desirée Uitzetter  
Voorzitter NEPROM

Woning  
Bouwers

Jac Vries  
Vice-voorzitter  
WoningBouwersNL



Lana Goutsmits-Gerssen  
Waarnemend  
voorzitter NVM

IVBN

Gertjan van der Baan  
Voorzitter IVBN

vereniging van  
woningcorporaties

aedes

Martin van Rijn  
Voorzitter Aedes

vereniging  
eigen huis



sta  
sterker

Cindy Kremer  
Directeur bestuurder  
Vereniging Eigen Huis



Bouwend Nederland

Maxime Verhagen  
Voorzitter Koninklijke  
Bouwend Nederland