

## **Verslag Startbijeenkomst Versnellingsstafels MRA, NHN en ZUND**

**Datum: 7 september 2023 10.00-12.00**

**Locatie: Spinnekop 2-3, Purmerend (H2O Esports Campus)**

### **Opening**

**Alle aanwezigen worden welkom geheten door de gastheer Lex Brans (Bouwambassadeur Provincie Noord-Holland en MRA) en gastvrouw Anne-Jo Visser (directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties). De keuze voor deze locatie wordt kort toegelicht met ondersteuning van een introductiefilmpje.**

### **Toelichting op het programma**

In maart van dit jaar zijn de Woondeals MRA, NHN en ZUND gesloten tussen het Rijk, provincies en gemeenten, met steun van de woningcorporaties en de marktpartijen. Vandaag is de aftrap van de Regionale Versnellingsstafel en bespreken we de afspraken die we met elkaar gemaakt hebben in de woondeals. De opzet van deze bijeenkomst is een werkoverleg, met gelijkwaardigheid als uitgangspunt. Overheden, ontwikkelaars, bouwers, waterschappen, nutsbedrijven, woningcorporaties en beleggers hebben elkaar nodig om de woningbouwopgave te realiseren.

Voor deze bijeenkomst hebben we een brede afvaardiging vanuit alle stakeholders. De uitdaging was om de deelnemersgroep beheersbaar qua omvang te houden en zijn we uiteindelijk op circa 80 deelnemers uitgekomen. De enquête die voorafgaand aan deze bijeenkomst is verstuurd vormde de input voor het programma van vandaag. Dit programma is voorbereid door een speciaal hiervoor opgericht kernteam uit alle gelederen: BZK, MRA, Provincie NH/FL, gemeente Haarlem, de AFWC en marktpartijen<sup>1</sup>. De opzet van het programma is dat er zoveel mogelijk actieve input van alle deelnemers wordt gevraagd en dat doen we aan de hand van drie zogenaamde "Tussentafels" met speciale genodigden waar welk programmaonderdeel mee wordt afgetrapt<sup>2</sup>.

In de woondeals hebben we heel veel met elkaar afgesproken en de woningbouwopgave is groot. Vandaag spreken we over kansen, willen we inspireren en afspraken maken over het vervolg. We werken aan een gezamenlijk doel op basis van samenwerking en vertrouwen, waarbij we elkaar helpen en verder kijken dan onze eigen belangen.

### **Presentatie Jan-Jaap Visser (Provincie Noord-Holland/MRA) over Samenwerken aan realisatie woningbouwopgave**

Op nationaal niveau zijn er in totaal 35 woondeals getekend die moeten zorgen voor circa 936.350 extra woningen in 2030. De provincies Noord-Holland (circa 183.600) en Flevoland (39.734) nemen een kwart van de totale woningbouwopgave voor hun rekening<sup>3</sup>.

In de Woondeals zijn een aantal cruciale knelpunten benoemd (stikstof, geluid, energie-infrastructuur, betaalbaarheid, mobiliteit, toekomstbestendigheid (inclusief klimaat(adaptatie), water, bodem en

---

<sup>1</sup> Dit kernteam bestaat uit: Lex Brans (Bouwambassadeur), Yorick Schram (AFWC), Arjen van der Schee (Provincie Flevoland), Elisa Bontrop (Provincie Noord-Holland), Maaïke Stoop (gemeente Haarlem/MRA), Rob Buren (Bouwlab R&Do), Peter van Oeveren (BPD), Matthijs Witting (Bouwambassade/MRA), Patrick van Son (Bouwambassade), Jan-Jaap Visser (Provincie Noord-Holland/MRA), Kevin van Engelshoven (BZK) en Peter Mikkers (De Nijis).

<sup>2</sup> Vaste tafelgasten: Jan-Jaap Visser (Provincie-Noord Holland/MRA) en Peter van Oeveren (BPD). Wisselende tafelgasten: Coen Hofland (AM), Maaïke Stoop (Gemeente Haarlem/MRA), Sabine Roest (Gemeente Alkmaar), Monique Stam (Woning Gangmakers), Bert van Delden (Landelijke Versnellingsstafel) en Nicole Fikke (BZK). <sup>3</sup> MRA: ca. 171.000, NHN: ca. 40.000, ZUND: ca. 8.300 woningen.

duurzaamheid) en uitvoeringscapaciteit) die met behulp van het Rijk opgelost moeten worden om de woningbouwopgave tijdig te kunnen realiseren.

In de Monitor Plancapaciteit<sup>3</sup> wordt de voortgang van de Woondeals gemonitord en deze heeft als doel actueel in beeld te hebben wat de capaciteit in woningbouwplannen is. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (incl. potentiële locaties voor woningbouw)<sup>4</sup>. Programma's als Primavera en MS Projects liggen o.a. aan de basis van de monitor om vanuit de uitvoering de meest actuele informatie in de monitor Plancapaciteit te krijgen. Voor de Provincies Noord-Holland en Flevoland geldt een plancapaciteit respectievelijk van 155% en 135%. De Provincie Noord-Holland heeft van alle provincies de hoogste harde en zachte plancapaciteit en voor de resterende Woondealperiode zijn kwalitatief ruim voldoende woningbouwplannen beschikbaar; 241.000 woningen, waarvan 92.000 woningen een harde planstatus hebben. Via de Viewer Woningbouwlocaties<sup>6</sup> is het mogelijk de plannen te bekijken in relatie tot verschillende provinciale beleidscontouren. Ook provincie Flevoland neemt met bijna 40.000 woningen een grote bijdrage aan het terugdringen van de landelijke woningnood. Tot en met 2031 is dit een toename van 20%.

Gemeenten leveren in eerste aanleg (jaarlijks) gegevens aan voor de Monitor Plancapaciteit. Dit neemt niet weg dat deze informatie aangescherpt en verder verbeterd kan worden door de input van woningcorporaties en marktpartijen, via de (lokale/deelregionale) versnellingstafels.

In de Woondeals is afgesproken dat de woningbouwproductie bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van 2/3 betaalbaar in de totale voorraad, waarbij wordt toegegroeid naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad. Knelpunten worden lokaal geagendeerd en indien die niet kunnen worden opgelost, op de deelregionale versnellingstafels geagendeerd. Indien nodig kunnen projecten en thema's via de Regionale Versnellingstafels op de Landelijke Versnellingstafel worden geagendeerd.

In reactie op vragen en opmerkingen op deze presentatie nemen we het volgende mee:

- De demissionaire status van Minister De Jonge heeft geen invloed op de inzet van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Er zijn financiële middelen in de vorm van specifieke doeluitkeringen om de woningbouw te versnellen en de woondealafspraken uit te werken. Ook is een Expertteam Woningbouw beschikbaar. De focus op het oplossen van landelijke knelpunten staat hoog op de agenda en het belang van marktpartijen en woningcorporaties wordt duidelijk erkend. De Bouwambassade coördineert op regionaal niveau en ondersteunt met kennis, gebiedsontwikkelaars, flexibele schil enz. Dit om niet dubbel te organiseren.
- Het Rijk vindt het belangrijk dat alle ketenpartners samenwerken op basis van gelijkwaardig partnerschap waarbij een ieders inzet wordt gericht op het vlottrekken van projecten. Het is daarbij belangrijk dat best practices onderling worden gedeeld.  
\* Peter van Oeveren (BPD) biedt namens de ontwikkelaars aan om mee te denken over de plancapaciteit en de planlijsten. **ACTIE 1**
- In het vervolg zal ook worden nagedacht over de betrokkenheid van banken (verenigd in de Nederlandse Vereniging van Banken) bij de Regionale Versnellingstafel om mee te denken over de oplossingen aan de zijde van de particuliere koop. **ACTIE 2**
- De afspraken in de Woondeals zijn 'hoog over' en moeten op lokaal- en projectniveau worden uitgewerkt. De Provincie (Bouwambassade coördineert) is hierbij de schakel tussen het Rijk en gemeenten en centraal aanspreekpunt voor marktpartijen en woningcorporaties. Het is

---

<sup>3</sup> Dit is een samenwerking van de Provincie Noord-Holland met de MRA.

<sup>4</sup> Via [deze website](#) zijn de gegevens per nieuwbouwplan te bekijken en is ook de ligging te zien op kaartbeeld <sup>6</sup>  
Te raadplegen via: [GeoWeb 5.6 \(noord-holland.nl\)](#)

daarbij belangrijk dat alle ketenpartners met elkaar in gesprek blijven, ook wanneer partijen op elkaars (re)actie wachten.

- Nadere herijking en verrijking van de Woondeals is een proces dat nu loopt. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwste inzichten uit de prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte (ABF/Primos) dat een groter aantal woningen nodig is in 2031 dan eerder voorzien (981.00 i.p.v. 931.000), passende woonruimte en zorgwoningen voor ouderen. Hierover worden momenteel verdere (detail)afspraken uitgewerkt en deze afspraken moeten vervolgens regionaal (verder) worden geconcretiseerd.
- Niet alleen de kwantiteit van de woningbouwopgave is belangrijk, maar ook de kwaliteit. Dit geldt ook voor een focus op doorstroming. Het is belangrijk dat de bouwpartners, huurdersorganisaties en zorgpartijen hierover in goed overleg staan met gemeenten.
- De conclusie van de Versnellingstafels komt kort gezegd op het volgende neer: Los op of schaal op. Als men er op lokaal of (deel)regionaal niveau niet uitkomt heeft men de mogelijkheid tot escaleren, maar het heeft de voorkeur om waar mogelijk het samen snel op te lossen. De stapeling van (lokale) wet- en regelgeving is vaak een bottleneck. Het is belangrijk dat partijen gestructureerd aan de in de Woondeals afgesproken projecten werken. Pas als die afvallen, moet er worden gekeken naar nieuwe locaties.

### **Online gesprek met gedeputeerden Beemsterboer (Noord-Holland) en De Reus (Flevoland)**

Gedeputeerde Beemsterboer geeft aan dat Noord-Holland het heel belangrijk vindt om met woningcorporaties en marktpartijen samen te werken om zodoende de woningbouw versnellen. Hij geeft aan dat hij uit naam van de provincie Noord-Holland aan alle wethouders een brief gaat sturen om te vragen wat de huidige stand van zaken is en of er hulp nodig is voor de versnellingsopgave. Daarnaast onderzoekt de provincie of er meer mogelijkheden zijn om aan de randen van gemeenten te bouwen, (ruimte-voor-ruimte regeling). In het nieuwe Coalitieakkoord is een voortzetting van de Bouwambassadeur en (financiële) middelen, waaronder de flexibele schil, beschikbaar gesteld. Op dit moment wordt gekeken hoe deze middelen zo efficiënt mogelijk ingezet worden om de woningbouwopgave te helpen realiseren.

Gedeputeerde de Reus geeft aan dat Flevoland een andere historie heeft dan Noord-Holland. Ook benadrukt hij dat provincies en gemeenten niet zelf bouwen, maar dat woningcorporaties en marktpartijen dit op zich nemen. De provincie Flevoland gaat met de betrokken partijen in zes gemeenten individueel in gesprek om af te spreken waar we als provincie de meeste impact kunnen hebben bij het versnellen van het bouwtempo. en met de ambitie om tot 2050 120.000 woningen te bouwen. In Flevoland zitten alle gemeenten op koers ten aanzien van 30% sociale huurwoningen in hun programmering. Ook Urk zit in de nieuwbouw op 30%, maar gelet op de lokale vraag naar type woningen is het niet de verwachting dat dit percentage in de totale voorraad wordt bereikt. Het kan een reden zijn deze gemeente een ontheffing te verlenen.

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan en tot op detailniveau uitgewerkt.

Gedeputeerde Beemsterboer geeft aan dat hij op dit moment nog geen antwoord heeft om de transformatieopgave, bijvoorbeeld van de greenports, te bespoedigen. Hij geeft aan hierover graag in gesprek te gaan met de gemeenten waar dit vraagstuk op tafel ligt, zoals in Amstelveen/Aalsmeer.

#### **ACTIE 3**

### **Presentatie Coen Hofland (AM) over het initiatief “Samen Anders Haarlem”**

“Samen Anders Haarlem” is een samenwerkingsverband tussen gemeente Haarlem, Elan Wonen, PRE Wonen en Hoorne Vastgoed met vier grote gebiedsontwikkelaars in Haarlem (te weten: AM, BPD,

HBB Groep en Ymere). Dit samenwerkingsverband vindt zijn oorsprong in het verband Bouwend Haarlem en heeft als doelstelling om meer uit de onderlinge samenwerking te halen en de woningbouwproductie te versnellen. De focus ligt op het doorbreken van patronen en pakken dit via verschillende invalhoeken aan. Vaste denkkaders worden ter discussie gesteld zodat er van fouten geleerd kan worden. Coen geeft de aanwezige de volgende belangrijke denkkaders mee om toe te passen in hun eigen woningbouwpraktijk:

Werk samen vanuit de Waardevermeerderend Onderhandelen methodiek (incl BATNA)

Ga eerst op zoek naar urgenties en belangen

Stel vragen, geef geen oplossingen

Werk aan vertrouwen en kwetsbaarheid

Geef het tijd, continu

Dit heeft er toe geleid binnen “Samen Anders Haarlem” voor gezorgd dat er andere gesprekken worden gevoerd en dat partijen sneller met elkaar om tafel zitten en dat er geen ‘gesloten clubjes’ ontstaan. Een goed voorbeeld is Oostpoort/Zijlweg. Deze gespreksleidraad voor concrete locatie wordt gebruikt.

Maaïke Stoop (Gemeente Haarlem en MRA Bouwen & Wonen) en Sabine Roest (Gemeente Alkmaar) stellen dat het inderdaad belangrijk is om met elkaar de onderlinge ruimte te verkennen. Dit proces kan in eerste aanleg veel tijd kosten, maar op termijn zorgt het voor een verbeterde samenwerking in de keten.

Vertrouwen in elkaar is belangrijk waarbij oog voor wederzijdse belangen duidelijk moeten zijn. Ook is het belangrijk om open te staan voor de ideeën van de ander.

In reactie op vragen en opmerkingen op deze presentatie nemen we het volgende mee:

\* Overall beeld is dat overheden en marktpartijen vaak vast zitten in hun aannames. De presentatie van Coen Hofland werkt hierbij inspirerend, bijvoorbeeld voor gemeenten die nu mastervisies aan het ontwikkelen zijn. Een voorbeeld dat wordt toegelicht door Marije Spithoven is ZuiderC in Lelystad. Daar is het Rijksvastgoedbedrijf een van de partners die aan de voorkant betrokken is. Belangrijk is dat bij alle partijen urgentie leeft om samen de schouders eronder te zetten en dat het gesprek gevoerd wordt over het realiseren van grote ambities op bv biodiversiteit en betaalbaarheid. Het kan dan gaan om het kritisch tegen het licht houden van beleidskaders. Maar het vraagt met name transparantie, om vooroordelen weg te nemen en vertrouwen bij alle partijen te kweken. Daarnaast is het goed om (lokale) politici goed aangehaakt te houden door bijvoorbeeld het aanbieden van rekensessies. Er kan naar de markt worden toegedacht middels marktconsultatie over welke taken door de markt gedaan kunnen worden.

## **Presentatie Maaïke Stoop (MRA/Gemeente Haarlem) “Samenwerken aan realisatie woningbouwopgave”**

Maaïke Stoop licht toe hoe de governance-structuur van de versnellingstafels werkt. Voorafgaand aan de start van deze bijeenkomst hebben alle deelnemers een voorstel met de overlegstructuren ontvangen. De verschillende niveaus versnellingstafels worden in de presentatie top-down behandeld; in de praktijk werken de tafels juist bottom-up middels het escalatiemodel.

De Landelijke Versnellingstafel is ingericht op vijf landsdelen<sup>5</sup> en komt zes maal per jaar bijeen. Onze vertegenwoordiger aan de Landelijke Versnellingstafel is Bert van Delden.

Vervolgens zijn er Regionale Versnellingstafels voor de regio's MRA, NHN en ZUND afzonderlijk. Hiervan zijn de verantwoordelijk gedeputeerden voorzitter. Deze tafels komen twee maal per jaar

---

<sup>5</sup> De Provincies Noord-Holland en Flevoland vormen samen 1 landsdeel.

<sup>8</sup> De MRA kent zes deelregio's; NHN kent er drie en ZUND heeft er één.

bijeen. Hier wordt het gesprek gevoerd tussen de voorzitters per deelregio, een door de branchevereniging afgevaardigde ontwikkelaar, bouwer en belegger, een woningcorporatie, eventueel aangevuld door de Waterschappen, energiebedrijven en huurdersorganisaties. Dit zijn gesprekspartners die allen eindverantwoordelijke zijn voor de voortgang van de woningbouwopgave in hun regio en beschikken over mandaat.

De hiervoor genoemde regio's zijn weer onderverdeeld in tien deelregio's<sup>8</sup> en die moeten zo georganiseerd zijn dat zij twee maal per jaar bijeen komen, in voorbereiding op de versnellingstafels op Woondealregio niveau. De deelregiotafels worden voorbereid door lokale versnellingstafels, die naar eigen inzicht worden ingevuld. Bij de lokale en deelregionale versnellingstafels schuiven de partijen aan die direct verantwoordelijk zijn voor de woningbouwopgave in hun regio, te weten: gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties, waar nodig aangevuld door zorgpartijen, waterschappen en huurdersverenigingen. In een aantal regio's binnen de Provincie Noord-Holland is dit al geregeld, denk aan de Woon Gangmakers en de Woningmakers in West-Friesland. Een aantal regio's moet dit nog organiseren. Op welke wijze hier invulling wordt gegeven aan een gedegen overlegstructuur is lokale uitwerking en maatwerk, maar kan bijvoorbeeld door uitbreiding van bestaande, deelregionale overleggen zoals het AO en PHO, waarvoor dan ook woningcorporaties en marktpartijen worden uitgenodigd. Dat hoeft niet elke keer, maar wel minimaal 1 keer in aanloop naar de Versnellingstafel Woondealregio MRA/NHN/ZUND, die 2x keer per jaar plaatsvinden. De Bouwambassade kan hier ondersteunen met (het opzetten van) deze overleggen.

Aan deze deelregionale tafel moet helderheid gekregen worden over de optelsom van de lokale plannings en de voortgang van de woningbouwproductie. Het gaat om gemeentegrens overschrijdende belangen, knelpunten en doorbraakmogelijkheden en om de stand van zaken van de randvoorwaarden in de woondeals in beeld te krijgen en te bespreken. Bijvoorbeeld ook de betaalbaarheidsdoelstelling op deelregioniveau. Via deze tafel wordt het overzicht van de lokale voortgang gedeeld en eventuele knelpunten geëscaleerd.

Het eerste overlegniveau betreft lokale overleggen waarbij gemeenteambtenaren doorlopend (afhankelijk van de lokale bouwopgave, afspraken en urgentie) met woningcorporaties en marktpartijen in gesprek zijn over woningbouwprojecten.

Het is belangrijk dat partijen een gedeeld beeld hebben over de voortgang en de planning dat ook door marktpartijen en woningcorporaties wordt (h)erkend en dat partijen ook van elkaar weten hoe die planning eruit ziet. Dit kan ook via 1-op-1 overleggen per ontwikkelaar, maar dat heeft zowel voor- als nadelen. Voordeel is dat je dieper in kunt gaan op projecten en kan logisch zijn of bij gevoelige dossiers beter werken. Nadeel is dat je overkoepelende zaken mist. Daarom is het raadzaam om daarnaast ook één gezamenlijk overleg met een aantal ontwikkelaars en woningcorporaties te voeren die allen meerdere projecten hebben, wat dan korter kan. Dat is ook handig om bijvoorbeeld de kwestie met betrekking tot locaties voor woningcorporaties (wat voor een deel op grond van ontwikkelaars zal moeten) te adresseren.

Voorbeelden van reeds georganiseerde lokale overleggen zijn Haarlem Samen Anders (zie presentatie Coen Hofland), Bouwend Haarlem en Bouwoverleg Amsterdam. Op dit niveau is het belangrijk data alle gemeenten gebruik (gaan) maken van een project planningsysteem zoals Primavera of MS Projects om de inspanningen aan publieke zijde in beeld te brengen en van bijv. Domiporta om datzelfde aan de marktkant te doen.

In reactie op vragen en opmerkingen op deze presentatie nemen we het volgende mee:

- Bert van Delden (Landelijke Versnellingstafel) geeft aan dat er gaandeweg het proces ruimte is voor verbetering van de (onderlinge) structuren van de diverse versnellingstafels. De Landelijke Versnellingstafel heeft geen mandaat of bevoegdheid, maar richt zich op praktische thematische – en projectdoorbraken.

- Bij alle versnellingstafels is het de bedoeling dat marktpartijen en woningcorporaties aan tafel komen. Het is aan te raden dat gemeenten, waar nodig, dit zo snel mogelijk met voornoemde partijen organiseren. Ook is het essentieel dat alle gemeenten een monitoringssysteem hebben om te kunnen sturen op de voortgang van de projecten (Primavera, MsProject of gelijksoortig). **ACTIE 4**
- De Waterschappen geven aan ook graag deel te nemen aan de versnellingstafels en ook mee te willen denken over het verkrijgen van meer harde plancapaciteit, bijvoorbeeld langs de lijnen van Water- en Bodemsturend **ACTIE 5**
- Het is ook raadzaam om NUTS-bedrijven en Omgevingsdiensten uit te nodigen aan de versnellingstafels. Concrete winst is te behalen door nadere samenwerkingsmogelijkheden tussen woningcorporaties en institutionele beleggers te verkennen c.q. organiseren.
- Conclusie: de genodigden zien de organisatiestructuur van de verschillende niveaus versnellingstafel als werkbaar. Men ziet de toegevoegde waarde van een meer georganiseerde samenwerking, met als uitgangspunt dat het functioneel en behapbaar is. Het opstellen van belboom-structuur kan hierbij behulpzaam zijn. Er is consensus dat regio's en gemeenten zo snel mogelijk inzetten op nadere invulling. Het Kernteam Versnelling (Bouwambassade) is te allen tijde bereid om hierover mee te denken en komt binnenkort bij alle regio's op de lijn voor een nader gesprek. **ACTIE 6**

## **Afsluiting**

Lex en Anne-Jo bedanken alle deelnemers voor hun actieve bijdrage tijdens deze ochtend

## **Actiepunten:**

- 1. Aanbod namens de ontwikkelaars om mee te denken over de plancapaciteit en de planlijsten.**
- 2. In het vervolg zal ook worden nagedacht over de betrokkenheid van banken (verenigd in de Nederlandse Vereniging van Banken) bij de Regionale Versnellingstafel om mee te denken over de oplossingen aan de zijde van de particuliere koop.**
- 3. Gedeputeerde Beemsterboer geeft aan dat hij op dit moment nog geen antwoord heeft om de transformatieopgave, bijvoorbeeld van de greenports, te bespoedigen. Hij geeft aan hierover graag in gesprek te gaan met de gemeenten waar dit vraagstuk op tafel ligt, zoals in Amstelveen/Aalsmeer.**
- 4. Bij alle versnellingstafels is het de bedoeling dat marktpartijen en woningcorporaties aan tafel komen. Het is aan te raden dat gemeenten, waar nodig, dit zo snel mogelijk met voornoemde partijen organiseren. Ook moeten alle gemeenten een monitoringssysteem hebben. Het Kernteam Versnelling kan helpen bij het opzetten hiervan.**
- 5. De Waterschappen geven aan ook graag deel te nemen aan de versnellingstafels en ook mee te willen denken over het verkrijgen van meer harde plancapaciteit, bijvoorbeeld langs de lijnen van Water- en Bodemsturend.**
- 6. Men ziet de toegevoegde waarde van een meer georganiseerde samenwerking, met als uitgangspunt dat het functioneel en behapbaar is. Het opstellen van belboom-structuur kan hierbij behulpzaam zijn (als voorbeeld). Er is consensus dat regio's en gemeenten zo snel mogelijk inzetten op nadere invulling. Het Kernteam Versnelling is te allen tijde bereid om hierover mee te denken en komt binnenkort bij alle regio's op de lijn voor een nader gesprek.**