

# Nota van Uitgangspunten Velserbroek BUITEN



Gemeente Velsen  
Grote Buitendijk  
30 Maart 2026



GEMEENTE  
VELSEN

## Colofon

### In opdracht van Gemeente Velsen

Eric ten Napel, Carlijn Duin

### SITE urban development

Procesbegeleiding en opstellen  
document: Oedsen Boersma,  
Nikita Kuipers, Jasmijn Ponsen

### In samenwerking met

Ontwerpend onderzoek: ECHO Urban Design  
Haalbaarheidstoets: Metafoor Planeconomie

Afbeelding voorpagina: *IJmuider Courant*

### Auteursrechten

Een deel van de gebruikte beelden is afkomstig uit de beeldenbank van SITE. Deze zijn expliciet in de tekst benoemd. In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het internet. Hierbij zijn auteursrechten waar mogelijk specifiek benoemd.

Dit boekwerk is een inspiratiedocument voor de opdrachtgevers. Eventuele externe publicatie valt onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

## Inhoudsopgave

1. Introductie	4
2. Positionering en ambitie	10
3. Ontwikkelpincipes en ruimtelijk-programmatische uitgangspunten	16
4. Vervolgproces	36
5. Bijlagen	38

# 1. Introductie

## Inleiding

Deze Nota van Uitgangspunten (NVU) zet de eerste stap in de verkenning naar de gewenste ruimtelijke- en programmatische kwaliteit en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Grote Buitendijk in Velsen. De nota beschrijft en verbeeldt de vertrekpunten voor de ruimtelijke en programmatische opzet van de gebiedsontwikkeling. De kaders en uitgangspunten zijn gebaseerd op vigerend beleid en een reken- en tekenproces vanuit de gemeente samen met de Provincie Noord-Holland, SITE, ECHO urban design, planeconoom Metafoor en grondeigenaar de KOM die samenwerkt met woningcorporatie Velison Wonen. In het reken- en tekenproces zijn verschillende ruimtelijke en programmatische modellen onderzocht op ruimtelijke kwaliteit door ECHO en financiële haalbaarheid onder leiding van Metafoor. Vanuit een quick-scan van Metafoor blijkt dat er zicht is op een haalbaar plan op basis van de gehanteerde uitgangspunten.

### Aanleiding

De gemeente Velsen heeft een grote woningbouwopgave. De gemeenteraad van Velsen heeft in 2025 de locatie Grote Buitendijk als prioriteit aangemerkt voor kansrijke woningbouwlocatie. Er ligt hier een kans om te versnellen door o.a. een groot aandeel gemeentelijk grondeigendom. Bovendien ziet de gemeente in Grote Buitendijk ook kans om de doorstroming binnen de momenteel eenzijdige woningvoorraad in Velsbroek op gang te brengen, een

antwoord te bieden op het vergrijzingsvraagstuk en de verbinding met het omliggende landschap te versterken. De gemeente zoekt daarbij een samenwerkingspartner voor de planontwikkeling die de verdere planvorming en ontwikkeling van de Grote Buitendijk op zich neemt. Om richting te geven aan de verdere planvorming en samenwerking is behoefte aan een gedeeld en bestuurlijk vastgesteld kader.

### Doel

Het doel van dit document is om de ambities, kernwaarden, ruimtelijk-programmatische principes en uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling te borgen. De nota vormt de basis voor het opstellen van een Ontwikkelkader met nader uitgewerkte stedenbouwkundige uitgangspunten, en het uitwerken van een haalbare gebiedsexploitatie. Dit samen vormt de basis voor de marktbenadering en samenwerking met een (nog te selecteren) ontwikkelaar en andere betrokken partners in een planselectie. Hierna volgt een fase waarin een beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en omgevingsplan gemaakt worden.

Met het opstellen van de nota is de inbreng van verschillende ambtelijke vakdisciplines opgehaald. De ambities, kernwaarden, principes en uitgangspunten worden vastgesteld en worden daarmee een bestuurlijk kader voor de ontwikkeling van het gebied. De nadere integrale afweging van ambities volgt in een volgende fase en de ontwerpprincipes en uitgangspunten worden in de volgende fase verder uitgewerkt.



Foto De Grote Buitendijk (luchtfoto)

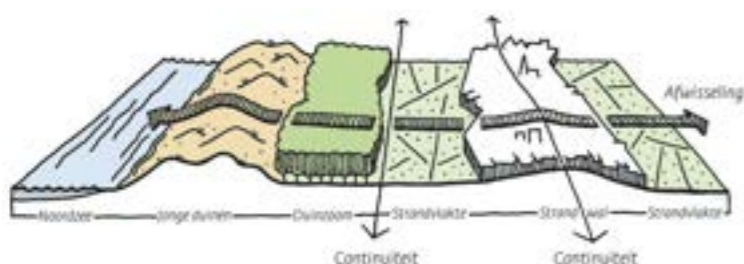
## De eerste stap in planvorming

Deze NvU is de eerste stap in de planvorming voor de ontwikkeling van de Grote Buitendijk. Dit document legt de eerste ontwikkelprincipes en uitgangspunten vast voor de gebiedsontwikkeling. Zoals later ook wordt benoemd staan er nog wel een aantal vraagstukken open, zoals bijvoorbeeld: wat is de beste ontsluitingsstructuur; welke parkeeroplossingen zijn het meest geschikt; wat is de meest optimale balans tussen bebouwing en landschap; welke voorzieningen zijn nodig bij verschillende aantallen woningen; hoe borgen we betaalbaarheid én kwaliteit; wat is een haalbare businesscase voor dit gebied; hoe richten we het landschap en natuurontwikkeling in; en hoe gaan we precies om met de wateropgave?

## Context

### Plangebied: ligging

Het plangebied ligt tussen de A22/A9 en de Grote Buitendijk (weg) in Velsersbroek. Vanaf de Hofgeest tot aan het helofytenfilter (Bijzonder Provinciaal Landschap). In het gebied tref je op dit moment grasvelden, sloten, wandelroutes, fietspaden, de Oostlaan, een helofytenfilter en natuurspeeltuin aan. Vanaf de Grote Buitendijk ben je in 10 minuten wandelen of 3 minuten fietsen bij het voorzieningshart van Velsersbroek. Vanuit het plangebied fiets je via de tunnel naar het recreatiegebied Spaarnwoude waar je kunt wandelen, fietsen, sporten of zwemmen. Fiets je richting het westen, dan kom je via station Driehuis in het natuurgebied de Kennemerduinen. Haarlem ligt om de hoek en binnen een half uur reizen per trein of auto bereik je Alkmaar of Amsterdam.



“ Het plangebied is een overstromingsvlakte. De ondergrond bestaat deels uit zeeleem, heeft een hoge grondwaterstand en toestroom van kwelwater. Waaronder onderscheid met de waterrijke veenweides ten oosten van Haarlem, en de dieper liggende nu deels beboste droogmakerijen ten noorden van het plangebied. De Provincie heeft als doel de landschappelijke karakteristieken afleesbaar te maken/houden. Openheid water en beplanting moet daarom hierbij aansluiten. (Afb: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord Holland)

### Geschiedenis van het landschap

Het landschap langs de Grote Buitendijk kent een lange en gelaagde geschiedenis. Het gebied ligt in een strandvlakte die parallel aan de kustlijn loopt. Een strandvlakte is een laaggelegen zone tussen de hogere strandwallen. Ooit was dit een ruig en open krekenslandschap. Het was een uitloper het oer-IJ, de oude rivierloop van het IJ voordat deze werd gekanaliseerd. Veel later, in de middeleeuwen, werd het gebied ontgonnen ten behoeve van landbouw. Door inklinking van het veen zakte de bodem langzaam, totdat het uiteindelijk een polder werd: land net onder zeeniveau.

Nog altijd zijn sporen uit de ontginning van de middeleeuwen zichtbaar. Het polderdijkje waar de Oostlaan overheen loopt en enkele oude sloten herinneren aan die tijd. Deze karakteristieke, typisch Nederlandse landschapselementen vormen de basis voor de ruimtelijke opzet die in hoofdstuk 2 en 3 verder wordt toegelicht.

### Planhistorie

Het gebied de Grote Buitendijk is al langere tijd onderwerp van studie voor mogelijke ontwikkeling.

- In de jaren '80 werd het plan gemaakt voor de ontwikkeling van Velsersbroek in het kader van de VINEX. Het gebied van de Grote Buitendijk was hier onderdeel van.
- In 2010 werkte de gemeente Velsen aan een gebiedsvisie voor een groter gebied. In deze visie kwam de ontwikkeling Hofgeest (fase 1 en 2) naar voren als kansrijk en dit is inmiddels in ontwikkeling. Het plangebied van de Grote Buitendijk is toen niet tot stand gekomen doordat de haalbaarheid onder druk stond.
- In 2021 stelde de gemeenteraad het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040 vast als bouwsteen voor de eerste Omgevingsvisie Velsen. Belangrijk onderdeel van dit document is de woningbouwopgave; hoe gaat Velsen hier invulling aan geven in de periode tot 2040.
- In 2024 is geconstateerd dat een aantal ontwikkellocaties in Velsen niet van grond komen of minder kansrijk blijken te zijn. Vervolgens is de Grote Buitendijk als kansrijke ontwikkellocatie benoemd. De gemeenteraad heeft in verband met de grote woningbouwopgave de vraag gesteld om te studeren op hogere woningaantallen, passend bij de kansen en kwaliteiten van het gebied. De aandacht gaat ook sterk uit naar woningen in het betaalbare segment en (deels) gericht op empty nesters, ouderen en starters.

### Sentiment in Velsen en directe omgeving

Het eerste voorstel voor woningbouw op het ontwikkelgebied de Grote Buitendijk uit 2010 werd kritisch ontvangen door omwonenden, met name door Actiegroep Velsersbroek Oost. Er bestonden zorgen over het verlies van uitzicht, een toename van verkeersdruk op de bestaande Grote Buitendijk en mogelijke aantasting van het open landschap.

Bij het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten is het participatieproces daarom zorgvuldig opnieuw opgestart. In juni 2025 zijn omwonenden betrokken via een informatiebijeenkomst en een online enquête. De reacties zijn gebundeld in een participatieverslag en vormen een belangrijke basis voor deze NvU.

De inbreng richtte zich op het behoud van het groene, landelijke karakter, de behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen, aandacht voor bereikbaarheid, gezondheid en duurzaamheid, en het toevoegen van voorzieningen die ontmoeting stimuleren. Ook werd gevraagd om transparantie en blijvende betrokkenheid in het vervolgproces.

De opbrengsten van de participatie zijn verwerkt in de uitgangspunten van deze NvU en zullen richtinggevend

zijn bij de verdere planuitwerking. In volgende fasen van de planontwikkeling wordt voorzien in aanvullende participatiemomenten, waarbij ook mogelijke toekomstige bewoners kunnen worden betrokken. Zie voor een overzicht het participatieverslag in de bijlage.

### Ontwikkelingen in de omgeving

Rondom het studiegebied Grote Buitendijk vinden een aantal ontwikkelingen plaats in het kader van woningbouw, verbindingroutes en sportvoorzieningen.

- Ten noorden van het plangebied is de ontwikkeling Hofgeest West gestart. In de Hofgeest West zijn er in de afgelopen periode relatief veel woningen toegevoegd aan Velsersbroek.
- Voor de ontwikkeling van Hofgeest Oost worden de rugby- en voetbalvereniging verplaatst, aangrenzend aan het plangebied Grote Buitendijk. Dit biedt kansen om sport(routes) te verbinden met de nieuwe ontwikkeling.
- Broeklanden is een geplande woningbouwontwikkeling direct aangrenzend aan de Grote Buitendijk. Hier ligt een opgave om de ontsluiting in combinatie met de ontwikkeling van Grote Buitendijk te bezien.
- Tot slot worden er nieuwe sportvelden aangelegd langs de A22 en de tennis- en padelbaan wordt uitgebreid.



Kaart studiegebied, plangebied en ontwikkelingen en herkenningspunten in de omgeving. (Afb: SITE)

- Studiegebied
- Plangebied
- Bestaand groen
- Te ontwikkelen recreatie
- Voorzieningen
- Gebiedsontwikkelingen

## DNA van Velsbroek

Velsbroek werd in de jaren '80 en '90 gebouwd als uitbreidingsgebied van Haarlem. Gebouwd op de oude polder, tussen duin en veen, als kern die de structuur van het landschap nog in zich draagt: rechte sloten, groene lanen en open zichtlijnen naar de horizon. Veel gezinnen kwamen hier wonen in een rustig en ruim opgezet woonmilieu, met duinen en Haarlem, Amsterdam, Driehuis en IJmuiden om de hoek. De verkaveling volgt het ritme van de droogmakerij, met water en groen als dragers van het plan.

Velsbroek werd ook wel 'pampercity' genoemd, omdat er dusdanig veel kinderen werden geboren toen de wijk net gebouwd was. Vandaag de dag woont een deel van de eerste bewoners hier nog steeds, nu een stukje ouder. Dit zorgt voor nieuwe zorg- en woonvragen. Sommige straten ogen daarnaast stenig en hebben veel auto's in het zicht.



Opening van het winkelcentrum, je hebt hier alles (Afb: Velsbroek in Beeld)



Nu: fijne groene straten, vrijliggende fietspaden (Afb: Funda)



Ontwerpschets Velsbroek, droom: ruimte, poldergevoel (Afb: Archiefbeeld via Jutter-Hofgeest)



Pampercity: overvolle scholen: protest-klas in het grasveld (Afb: Archiefbeeld, fotograaf onbekend)



Nu: stenige wijken, vergrijzing. (Afb: Funda)

## DNA van de Grote Buitendijk



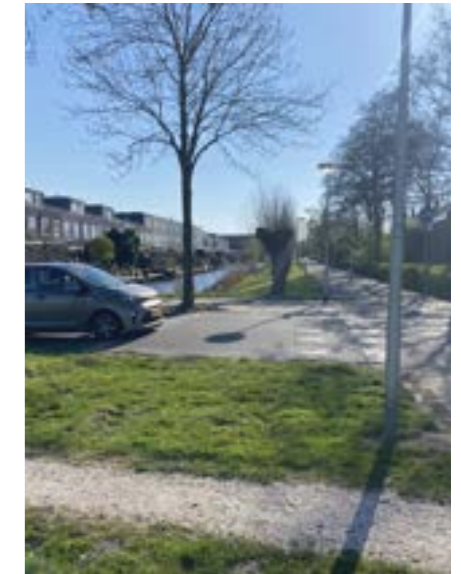
Weids, open, grasland, drassig: zicht op bebouwing. (Afb: ECHO)



Helofytenfilter: wandelen en spelen (Afb: SITE)



Sloten, bomerij, grasland en bebouwingsrand, zicht op de snelweg (Afb: SITE)



Fietspad naar winkelcentrum (Afb: SITE)



Open en kleinschalig karakter van de Oostlaan (Afb: gemeente Velsen)



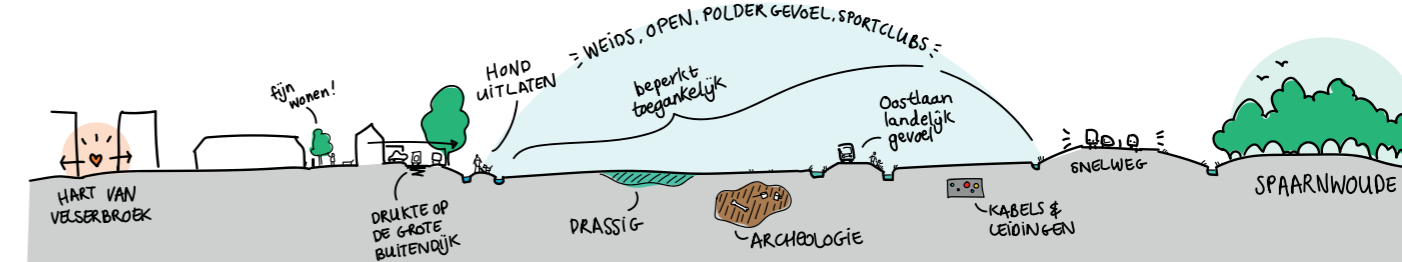
De Grote Buitendijk (Afb: SITE)

# 2. Positionering en Ambitie

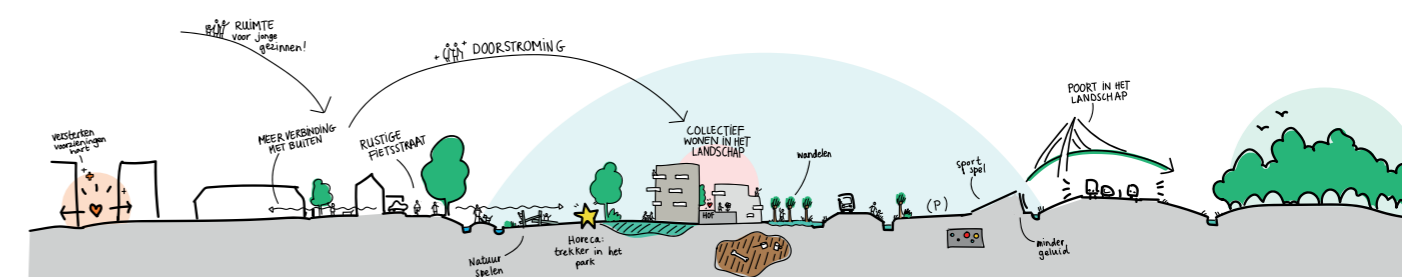
## Van Grote Buitendijk naar Velsbroek BUITEN

In dit hoofdstuk zetten we de locatie van de Grote Buitendijk in een nieuw perspectief. De positionering duidt hoe we naar de plek kijken, welke rol de ontwikkeling van de Grote Buitendijk straks speelt en op welke urgente en kansrijke opgaven er wordt ingespeeld. Vervolgens worden de ambities geïdentificeerd en ondersteund met kernwaarden die de basis vormen in de nadere planvorming, een beschrijving van de leefstijlen en doelgroepen en tot slot met ontwikkelprincipes en uitgangspunten.

In deze fase van de ontwikkeling van de Grote Buitendijk worden de ambities, kernwaarden, ontwikkelprincipes vastgesteld: deze blijven leidend voor nadere uitwerking. De uitgangspunten zijn richtinggevend en worden in een volgende fase nog verder onderzocht.



Huidige situatie: karakteristieken, opgaven, krachten en kansen in Velsbroek en het buitengebied.



Toekomst: doorstroming, verbinding met het landschap, divers landschap, horeca, versterking van het voorzieningshart en schakel in het recreatief netwerk.

*Twee doorsnedes die laten zien hoe het gebied nu functioneert en welke opgaves er spelen, en welke rol het gebied in de toekomst speelt op die opgaves op te lossen en nieuwe kwaliteit te ontginnen. (Afb: SITE)*

## Positionering

De ontwikkellocatie is het sluitstuk van Velsbroek en het startpunt van een nieuw hoofdstuk voor Velsen. Waar nu nog een leeg gebied ligt aan de rand van het dorp, is straks een betekenisvolle plek die letterlijk en figuurlijk ruimte geeft: aan het landschap, aan nieuwe bewoners, aan gezondheid, aan ontmoeting en aan beweging. Er ligt hier een kans om een nieuwe buurt te realiseren aan de rand van Velsbroek én midden in het groen. Een nieuwe plek vraagt om een nieuwe naam: Velsbroek BUITEN. De plek die stad en natuur verbindt, en daarmee ook de toekomst van Velsen met haar omgeving.

Deze ontwikkeling raakt aan veel urgente thema's binnen de gemeente. Velsbroek vergrijsd, de woningmarkt zit op slot, de openbare ruimte is versteend en biedt te weinig ruimte voor een gezonde, sociale leefstijl. Tegelijkertijd worstelt Velsen met grotere maatschappelijke opgaven zoals eenzaamheid, stilstand op de woningmarkt, gebrekkige doorstroming en beperkte woningtypologieën. Velsbroek BUITEN biedt antwoorden op al deze uitdagingen, in samenhang en met oog voor kwaliteit.

Hier komt een buurt waar mensen elkaar ontmoeten, zich herkennen én welkom voelen. Waar starters een eerste plek vinden, ouderen kunnen doorstromen, en gezinnen in alle vormen zich thuis kunnen voelen. De woningen worden niet 'meer van hetzelfde', maar vormen een nieuw onderdeel in het woningaanbod van Velsen: toegankelijk, betaalbaar en afgestemd op de diversiteit van haar inwoners. Hierdoor komt er niet alleen ruimte voor nieuwe bewoners, maar ook voor doorstroming binnen het bestaande dorp.

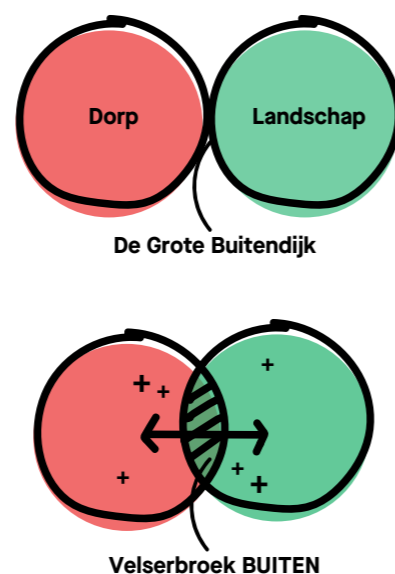
Tegelijkertijd wordt met Velsbroek BUITEN stevig geïnvesteerd in de leefomgeving. De wijk vormt een schakel in een recreatief netwerk dat Spaarnwoude, de Kennemerduinen en het dorp met elkaar verbindt. Er ontstaan nieuwe routes, plekken om te bewegen, verblijven en ontmoeten. En bovenal: een landschap dat toegankelijk en uitnodigend is – voor jong én oud, mens én natuur.

Velsbroek BUITEN sluit aan op het karakteristieke strandvlaktelandschap tussen strandwal en veenweide, en kiest nadrukkelijk voor een natuurinclusieve, klimaatadaptieve inrichting. Het groen wordt niet bijvangst, maar vormt het fundament. Water en bodem

zijn sturend voor het plan: door ruimte te geven aan waterberging, het benutten van kwelstromen en het vergroten van biodiversiteit ontstaat een veerkrachtige, toekomstbestendige leefomgeving.

Ook in ruimtelijke zin maakt Velsbroek BUITEN een gebaar naar de omgeving. Er ontstaat een herkenbaar gebied met een eigen gebiedsidentiteit en elementen die ook vanaf de snelweg nieuwsgierig maken. Een nieuw gebied van Velsen dat laat zien: hier wordt niet alleen gebouwd voor vandaag, maar met het oog op morgen.

“ **Velsbroek BUITEN maakt van een rafelrand een betekenisvolle poort. Niet alleen naar het landschap van Spaarnwoude, maar ook naar een gezonde, en inclusieve toekomst voor Velsen. Niet enkel een uitbreiding van het dorp, maar een verrijking van Velsen.** ”



**Positioneringsschets: Velsbroek BUITEN versterkt straks het landschap; het wordt de poort van Velsbroek naar Spaarnwoude; en het versterkt het dorp en winkelcentrum. (Afb: SITE)**

12



**Velsbroek BUITEN is het schakelpunt tussen recreatieve routes in de omgeving. (Afb: ECHO)**

13

# Ambities en Kernwaarden

Met de ontwikkeling van Velsbroek BUITEN wordt invulling gegeven aan de volgende ambities:

## 1. Woningen bouwen en de woningmarkt in beweging brengen

Er is een grote woonbehoefte in Velsen, waar Velsbroek BUITEN een oplossing voor kan zijn. Er is veel ruimte om woningen toe te voegen, met name voor doelgroepen die de bestaande woningvoorraad in beweging brengen. Door in te zetten op betaalbaarheid en diversiteit brengen de nieuwe woningen evenwicht in de woningvoorraad in de gemeente.

## 2. Een recreatieve en landschappelijke verbinding

De ontwikkeling maakt van het overgangsgebied een aantrekkelijk, toegankelijk en recreatief landschap voor iedereen. Het landschap is leidend in de opzet en nodigt uit tot bewegen, verblijven en ontmoeten, ook voor bestaande inwoners van Velsbroek. De ontwikkeling maakt een nieuwe verbinding in het regionale natuur- en recreatienetwerk: het wordt de poort tot Spaarnwoude en legt een verbinding tussen de Kennemerduinen, Velsbroek en Spaarnwoude. Zo wordt de recreatiedruk op de kwetsbare Kennemerduinen verminderd.

## 3. Gezonde, sociale en veilige leefomgeving

Het huidige open weiland wordt benut om een groene omgeving te maken waar je kunt bewegen, ontspannen en genieten van de natuur. Een plek die goed is voor je mentale en fysieke gezondheid. Door 'ontmoeting' centraal te stellen kijken mensen meer naar elkaar om en ontstaat ruimte voor een sociaal duurzaam gebied. Ontmoetingen

vinden plaats in de buitenruimte, bij (sport-)verenigingen, in collectieve ruimtes of voorzieningen. Tegelijkertijd zorgt de stedenbouwkundige opzet voor een veilige omgeving.

## 4. Toekomstbestendig bouwen met landschap als basis

Velsbroek BUITEN draagt bij aan de klimaatadaptatie en ecologische opgaven in de regio. Het gebied wordt ontworpen vanuit de landschappelijke en hydrologische kenmerken (strandvlakte, veenweide, kwelwater), waarbij de historische landschapslagen leesbaar worden en worden ingezet voor de ruimtelijke structuur en de wateropgaven. Het gebied kan voor meer verkoeling, natuur en waterberging zorgen, wat ook voor omliggende wijken een positief effect heeft.

## 5. Een flexibele en adaptieve opzet

Velsbroek BUITEN wordt ontworpen om met de tijd mee te bewegen – zowel ruimtelijk als programmatisch. De Essentiekaart en het woonprogramma biedt flexibiliteit om in te spelen op een veranderende markt vraag en maatschappelijke ontwikkelingen.

## 6. Een nieuw gezicht voor Velsen

De gebiedsontwikkeling biedt een unieke kans om een herkenbaar gebied te maken vanuit herkenbare elementen en een eigen gebiedsidentiteit. Herkenbaar vanaf de A9 en voor omwonenden. De ontwikkeling draagt onder andere bij aan vestigingsklimaat van Velsen – als plek waar je wil wonen, bewegen en leven.

## De drie Kernwaarden van Velsbroek BUITEN

### 1. BUITEN-leven



In het buitengebied aan de rand van het IJ komen natuur, recreatie en historie samen in een weids, waterrijk landschap. Het is een levend landschap: met een diversiteit aan planten, dieren en mensen.

### 2. BUITEN-mensen



Het mooie landschap verleidt je om naar buiten te gaan, te wandelen, fietsen en sporten. Bewoners en omwonenden genieten hier van de rust en het samenleven in de natuur.

### 3. BUITEN-gewoon gezellig



Of het nu in de collectieve tuin, op het terras van de horeca of een praatje tijdens het wandelen is: het is hier BUITENgewoon-gezellig. Collectiviteit en ontmoeting staan centraal in deze sociaal duurzame wijk, die toegankelijk is voor iedereen.

# Leefstijlen en Doelgroepen

Velsbroek BUITEN wordt een wijk voor mensen in verschillende fases van hun leven, met uiteenlopende wensen en leefstijlen – maar met een gezamenlijke behoefte aan ruimte, verbinding en vrijheid. Niet de klassieke gezinswijk staat hier centraal, maar een divers samengestelde gemeenschap waar iedereen zich gezien voelt.

De wijk spreekt meerdere leefstijlen aan. Van rustzoekers die graag dichtbij natuur leven, tot plezierzoekers die behoefte hebben aan ontmoeting, gemak en levendigheid. Ook de verbindingzoekers – mensen die waarde hechten aan betrokkenheid, sociale netwerken en gedeeld eigenaarschap – vinden in Velsbroek BUITEN een plek die past bij hun levenshouding.

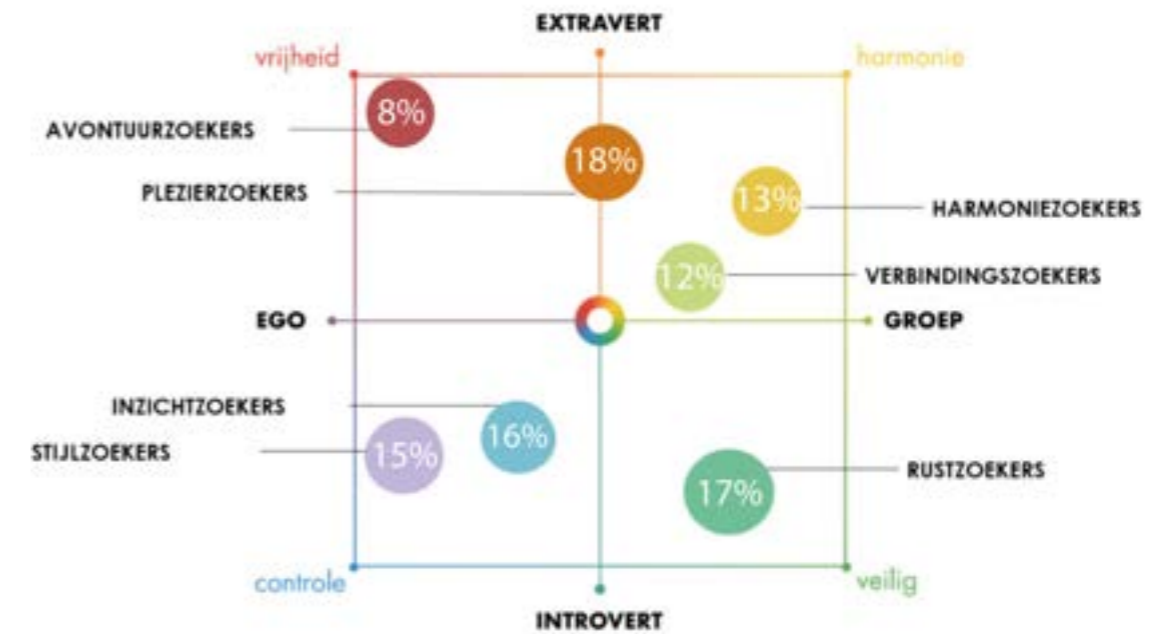
Concreet richten we ons met name op de volgende doelgroepen:

- **Empty nesters (55+)** die willen doorstromen naar een comfortabele, toekomstbestendige woning met sociale kwaliteit.
- **Starters en jongeren**, zowel uit Velsen als uit omliggende steden als Haarlem, die zoeken naar hun eerste betaalbare plek.

Daarnaast is er beperkte ruimte voor:

- **Alleenstaande ouders en samengestelde gezinnen**, met behoefte aan betaalbaar, flexibel wonen in een veilige en sociale omgeving.
- **Aandachtsgroepen** die baat hebben bij een rustige, toegankelijke en inclusieve woonomgeving.
- **Gezinnen in brede zin**, met een voorkeur voor groen, buiten zijn en gemeenschapsgevoel.

Velsbroek BUITEN trekt een doelgroep aan die graag buitenleeft, liever wandelt of de fiets pakt dan de auto en om wil kijken naar elkaar.



Leefstijlen in de gemeente Velsen. De percentages in de bolletjes geven het aandeel van de populatie aan dat bij een bepaalde leefstijl past. In Velsbroek BUITEN ontstaat een divers aanbod aan woonvormen voor verschillende levensstijlen. (Bron: leefstijlvinder.nl)

# 3. Ontwikkelprincipes en ruimtelijk-programmatische uitgangspunten

## Ontwikkelprincipes en ruimtelijk-programmatische uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden eerst de harde kaders benoemd, vervolgens worden de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van Velsbroek BUITEN beschreven aan de hand van 8 ontwikkelprincipes. De ontwikkelprincipes vormen de Essentiekaart, dat aan het einde van dit hoofdstuk gepresenteerd wordt.

### Uitgangspunten

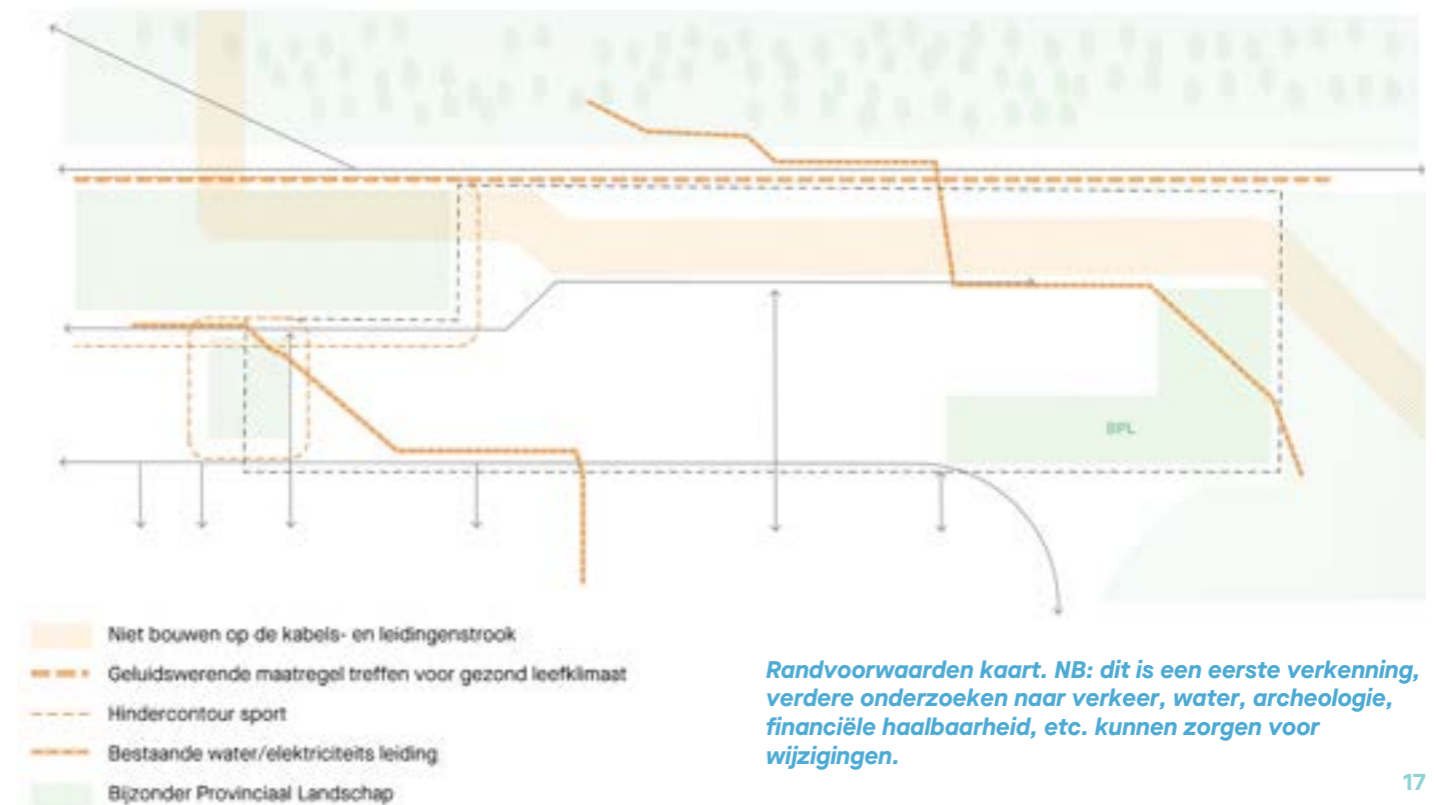
- **Houdt rekening met geluid en fijnstof:** de snelweg (A22 die overgaat in de A9) zorgt voor hoge geluidsoverlast en fijnstof gehalten in het ontwikkelgebied. Het plan moet daarom voorzien in geluidswerende maatregelen voor een gezonde leefomgeving. Hierbij is ook aandacht nodig voor de geluidseffecten van omliggende wijken.
- **Houdt rekening met de archeologische status:** een gedeelte van Velsbroek BUITEN heeft een archeologische status, waar mogelijk vondsten gedaan kunnen worden uit de IJzertijd. De gemeente Velsen voert daarom een archeologische quick-scan uit.
- **Voorschriften leidingenstrook:** langs de snelweg loopt een nationale leidingenstrook, waarvan een van de leidingen benut zal worden als waterstoftransportleiding (2026 start planologische procedure). Op deze strook en in de bufferzone mag niet gebouwd worden. Ook zijn er beperkingen voor planten (zie ook de advieslijst van

Gasunie), het waterplan en bodemophoging met zand of graven.

- **Voorschriften milieucontouren:** er gelden milieucontouren van bestaande ondernemingen en sportverenigingen in de buurt.
- **Behoud het helofytenfilter:** het helofytenfilter in het zuidelijk deel van het ontwikkelgebied heeft de status van Bijzonder Provinciaal Landschap. Hier mogen geen woningen worden gebouwd.

### Nog te onderzoeken

- **Nader onderzoek groepsrisico:** er is nader onderzoek nodig m.b.t. huisvesting voor specifieke groepen nabij de gasleiding. Het plan voor Velsbroek BUITEN moet het groepsrisico minimaliseren door o.a. geen kwetsbare groepen, zoals senioren en zorgwoningen, nabij de gasleiding te huisvesten. Een groepsrisico onderzoek maakt deel uit van een vervolgfase.
- **Verschijningsvorm geluidswerende voorziening:** er is nader onderzoek nodig welke verschijningsvorm de geluidswerende voorziening krijgt langs de A9. De insteek is een hoogwaardige, herkenbare verschijning, dit kan een geluidswal of -muur zijn of een combinatie hiervan. De dorpskant kan geprogrammeerd worden met diverse groene invullingen.



**Randvoorwaarden kaart. NB: dit is een eerste verkenning, verdere onderzoeken naar verkeer, water, archeologie, financiële haalbaarheid, etc. kunnen zorgen voor wijzigingen.**

# Uitgangspunten per ontwikkelprincipe: Ontwikkelprincipe 1

## Velserbroek BUITEN als publiek landschap

### Uitgangspunten

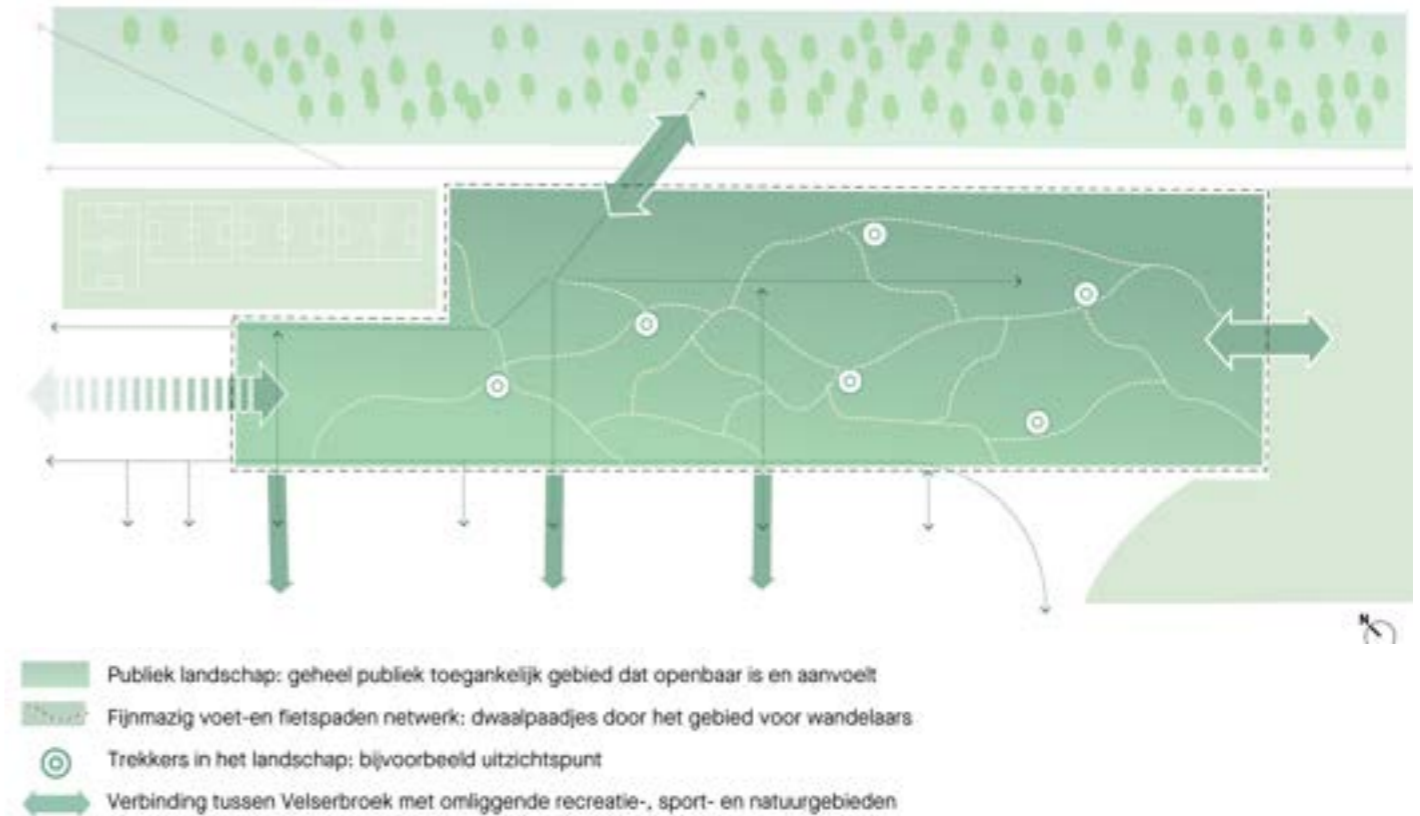
- In Velsbroek BUITEN is het landschap leidend. Een publieke groene plek waar heel Velsbroek kan recreëren en waar veel ruimte is voor de natuur.
- Het gebied is dooraderd met openbare wandel- en fietsroutes die ook verschillende woonclusters met elkaar verbinden. Bebouwing is te gast in het landschap.
- Het landschap is toegankelijk voor iedereen; uitnodigend en inclusief (denk bijvoorbeeld aan rolstoeltoegankelijk)
- Velsbroek BUITEN nodigt uit tot een gezonde leefstijl. De inrichting en het programma in het gebied stimuleren fysieke beweging, ontmoeting en ontspanning.
- Het gebied voegt ecologische waarde toe als nieuwe verbinding in het lokale natuur netwerk (o.a. tussen Spaarnwoude en Kennemerland-Zuid).
- (In-)formele speelaanleidingen en trekkers in het landschap brengen jong en oud in contact met water, landschap en natuur en nodigen uit tot een (groter) ommetje en verblijf in het gebied. Het helofytenfilter met de natuurspeeltuin wordt behouden.

### Meerwaarde Velsbroek BUITEN als publiek landschap

- Velsbroek BUITEN is een toevoeging voor de natuur en recreatie in Velsbroek. Het publieke karakter wordt versterkt in kwaliteit.
- Het groene landschap met ruimte voor recreatie en natuur biedt een plek voor ademruimte, ontspanning en beweging voor zowel huidige als toekomstige bewoners van Velsbroek.
- Velsen heeft, zoals in het hele land, te maken met opgaven rond gezondheid, overgewicht, vergrijzing en eenzaamheid. De ontwikkeling van Velsbroek BUITEN biedt kansen om een positieve impact te maken op de gezondheid en sociale cohesie in Velsbroek.
- De natuur in natuurgebieden in de omgeving is kwetsbaar en wordt intensief gebruikt voor recreatie. Tegelijkertijd is Velsbroek erg stenig. Door ruimte te maken voor recreatie in Velsbroek BUITEN worden bestaande natuurgebieden ontlast én is het groene gebied goed toegankelijk en nabij voor bewoners in Velsbroek.

### Nadere verdieping in vervolgfase

- Concretiseren van nieuwe recreatieve functies in het publieke park (incl. locatie), samen met bewoners en lokale verenigingen, zoals wandelen, kanoën, fietsen, sporten, de hond uitlaten of een kopje koffiedrinken op een terras.
- Concretiseren van specifieke uitgangspunten in inrichting en programma voor een gezonde leefomgeving.



**Uitzichtspunt als landschappelijke trekker. (Afb: SITE)**



**Behoud en versterk helofytenfilter en de natuurspeeltuin: spelen in contact met het groen! (Huttenbouwwedstrijd in de natuurspeeltuin, Afb: welzijn Velsen)**



**Recreatieve routes door het landschap, bijvoorbeeld om de hond uit te laten, te wandelen of sporten. (Afb: Oostpolder via Groenalliantie Midden Nederland)**

## Ontwikkelpincipe 2

# Leesbaarheid van historische lagen

### Uitgangspunten

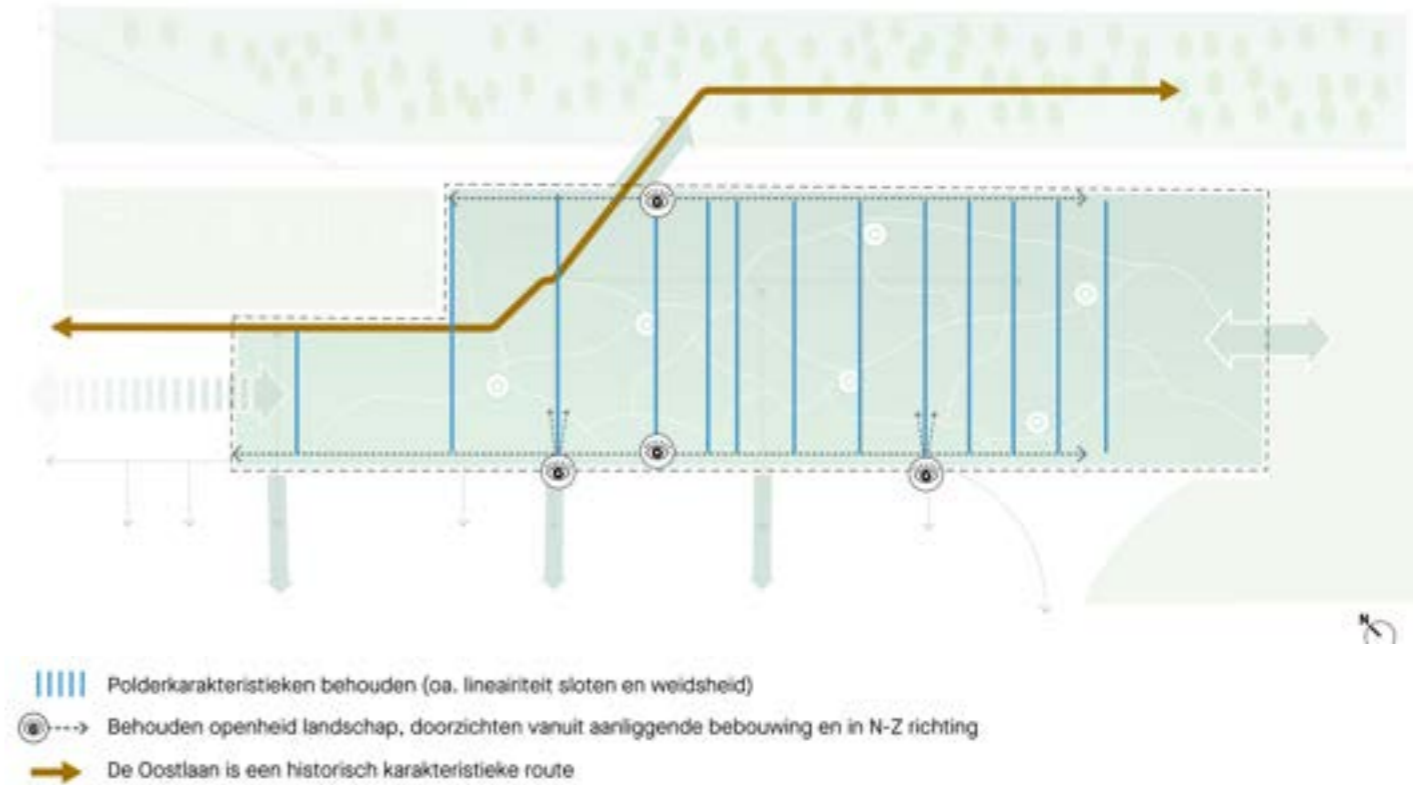
- De verschillende historische lagen van het landschap zijn afleesbaar in de toekomstige ontwikkeling: de polderkarakteristieken (lineaire opbouw, verkavelingsrichting, slootjes en riet), strandvlakte (weidsheid en doorzichten) en het landschap (natte velden, kleigrond).

### Meerwaarde leesbaarheid van de historische lagen

- Het gebied heeft veel historische lagen die nu nog niet zichtbaar zijn, het is een kans om die terug te brengen in de nieuwe plannen door ze als basis voor de landschappelijke identiteit in te zetten. Hiermee komt Velsbroek BUITEN tot ontwikkeling vanuit de unieke kracht van het gebied.

### Nadere verdieping in vervolgfase

- Uitwerken hoe de verschillende historische lagen samen kunnen komen in een helder afleesbaar landschap en wat dit concreet betekent voor de uitgangspunten in een ruimtelijk raamwerk van Velsbroek BUITEN.
- Historische landschappelijke elementen, zoals een Oostlaan, kunnen een nieuwe betekenis in het nu en de toekomst kunnen krijgen (het karrespoor van toen, zou bijvoorbeeld de ontsluitingsroute van nu kunnen zijn).



Verkavelingsrichting weidelandschap (Afb: Topotijdreis).



Archiefbeeld en huidig beeld van de Oostlaan. (Afb: archiefbeeld, onbekende fotograaf + streetview)

## Ontwikkelpincipe 3

# Landschap benutten voor wateropgave

### Uitgangspunten

- Het gebied is het meest laaggelegen poldergebied van Velsbroek en heeft hoge grondwaterstanden en waardevol kwelwater Velsbroek BUITEN is water robuust ingericht met een waterbergende rol en waarbij (ondergrondse) infrastructuur en riolering ook functioneert bij extreme waterstanden.
- Het schone kwelwater wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het strandvlaktelandschap van het gebied, vanuit het oogpunt van een 'natuurlijk' watersysteem.
- Waterberging is een zichtbaar onderdeel van het landschap en niet een puur technische oplossing. Bijvoorbeeld door ruimte te geven aan (beperkte) overstroming, aansluitend bij het (historische) landschap in dit gebied.

### Meerwaarde landschap benutten voor wateropgave

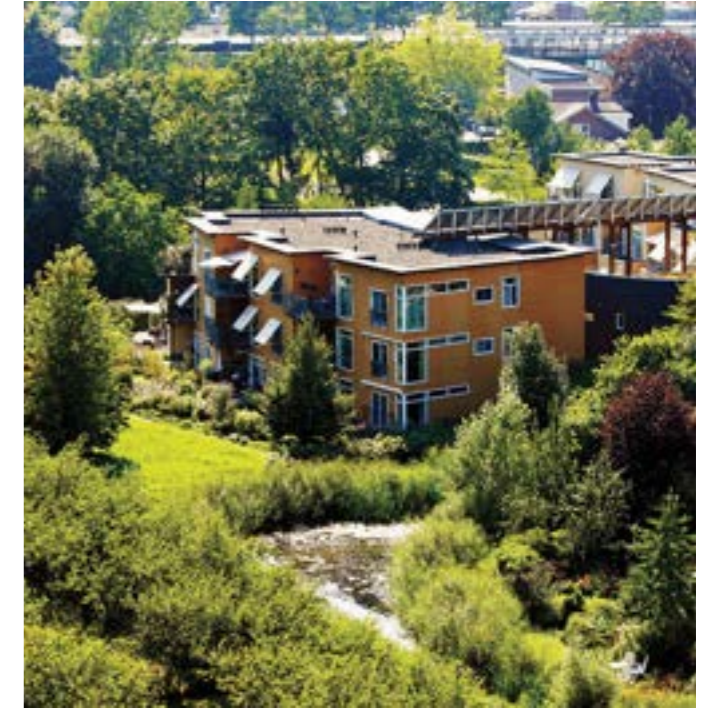
- In het kader van klimaatverandering is water een urgent thema in landschappelijk- en stedelijk gebied. Hittestress heeft een impact op de gezondheid van bewoners en de behoefte naar koele plekken groeit. Verdroging en oxidatie van veen door langere periodes van droogte in de zomer zorgen voor afname van biodiversiteit en de productie van meer broeikasgassen. Door water langer vast te houden in gebieden kan dit voorkomen worden. Bij hevige regenval is extra waterbergende capaciteit nodig, Velsbroek BUITEN kan hier een bijdrage leveren.

### Nadere verdieping in vervolgfase

- Integrale oplossing van de wateropgave in Velsbroek BUITEN en geheel Velsbroek.
- Verdiepingsslag nodig met een eco-hydroloog en het Waterschap voor inzichten over exacte bodemopbouw (ligging niet-doorlatende kleiplaten), kansen voor water, bodem en beheer i.r.t. extra toe te voegen natuurwaarde, implicaties voor grondstabilisatie en opzet (onder- en bovengronds) en fasering van de gebiedsontwikkeling.
- Onderzoek hoe ruimte gemaakt kan worden voor toeval. Bijvoorbeeld: sommige plekken blijven nat door ondoorlatende lagen in de bodem, andere plekken vallen eerder droog door een hogere ligging. Beplanting reageert hierop, zodat een afwisselend landschap kan ontstaan.



Combinatie van waterberging en recreatie, voorbeeld Kristalbad in Enshede. (Afb: Amar Sjauw En Wa - Windhorst, via groenblauwenschede.nl)



Een gezondwatersysteem in EVA Lanxmeer (Afb: atelier GROENBLAUW, Amar Sjauw En Wa)



Gevarieerde beplanting door verschil in afwisseling in nat en droog. (Afb: geologie van Nederland).



Waterberging als onderdeel van een recreatief en ecologisch landschap (Afb: Hans Blomvliet: De Watertuinen, Heemskerk)

## Ontwikkelpincipe 4

# Velserbroek BUITEN brengt balans en vernieuwing in de woningvoorraad

### Uitgangspunten

In aanvulling op het relatief eenzijdige woningaanbod met veel eengezinswoningen in Velsbroek komen er veel appartementen en betaalbare woningen in Velsbroek BUITEN. Hiervoor gelden de volgende programmatische uitgangspunten:

- Toevoeging van 800 tot 1.200 woningen in Velsbroek BUITEN.
- Veel betaalbare woningen: 2/3 betaalbaar, waarbij 30% sociale huur, minimaal 40% middelduur, 30% vrije sector.
- In de woningdifferentiatie hanteren we als vertrekpunt 85% meergezinswoningen (gestapeld wonen) in zeer diverse typologieën. Denk hierbij aan een breed spectrum van meergezinswoningen: beneden-boven woningen, kangoeroe woningen (waar senioren en hun kinderen - al dan niet met gezin - gekoppeld wonen), penthouses, appartementen - evt. met gedeelde voorzieningen en meer 'klassieke' appartementen. Het aanbod sluit aan op de woonwensen van een brede groep toekomstige bewoners.
- Er wordt rekening gehouden met diverse doelgroepen: starters, jongeren, empty nesters, eenoudergezinnen, gezinnen en kwetsbare doelgroepen (GGZ, jongeren die uitstromen, statushouders - gemixt met andere doelgroepen in de woonclusters).
- De diverse programmix is verspreid over het ontwikkelgebied in Velsbroek BUITEN, wat zorgt voor een mix van verschillende bewoners/doelgroepen en dichtheden per wooncluster.
- Een deel van de woningen is bestemd voor senioren in geclusterde woonvormen, waar ruimte is voor invulling van een eventuele woonzorgvraag. Deze woningtypen zijn gesitueerd nabij het bestaande voorzieningshart van Velsbroek.

### Meerwaarde Velsbroek BUITEN brengt balans en vernieuwing in de woningvoorraad

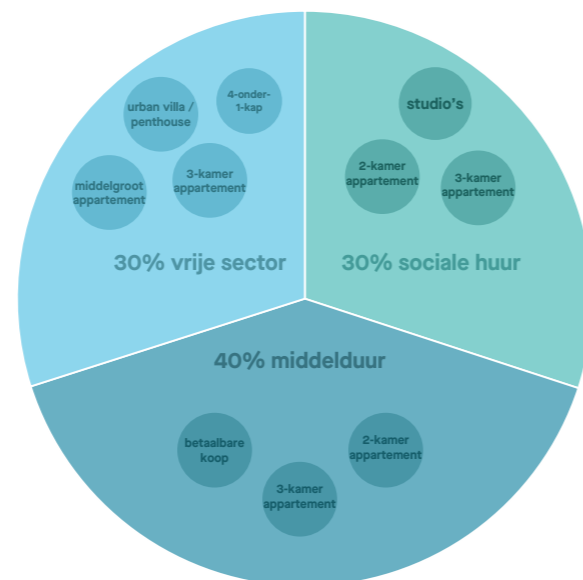
- Er is een verschuiving gaande in hoe we woningen bouwen in Nederland. Waar de nadruk vroeger op "grondgebonden" woningen lag met een eigen tuin, denken we nu meer over "gebiedsgebonden" wonen, met grotere collectieve groenvoorzieningen. Waar in andere landen deze verschuiving al plaats heeft gevonden (denk aan Scandinavië en Oostenrijk), is Nederland nu ook toe aan nieuwe woonvormen op gebouw en gebiedsniveau. We worden namelijk steeds ouder, steeds meer mensen wonen alleen, wonen wordt steeds duurder en met de opkomst van digitale media voelen meer mensen zich

eenzaam en de zorg kan de zorgvraag niet bijbenen. Andere, collectieve, gebiedsgebonden concepten keren dit tij: hier is ruimte voor ontmoeting, naar elkaar omkijken, voor elkaar zorgen. Je woont in een kleiner appartement, maar krijgt zo veel meer. In gebiedsgebonden wijken is ruimte voor een gezond en gelukkig leven.

- Velsbroek BUITEN voegt substantiële woningaantallen toe aan Velsen. Het diverse en betaalbare aanbod maakt Velsbroek BUITEN toegankelijk voor verschillende doelgroepen uit Velsbroek en daarbuiten.
- De ontwikkeling van Velsbroek BUITEN biedt mogelijkheden voor doorstroming op de woningmarkt in Velsen en creëert daarmee ruimte voor een nieuwe generatie Velsbroekers.

### Nadere verdieping in vervolgfase

- Om doorstroming van Velsbroekers te concretiseren, wordt beleidsmatige verankering onderzocht met lokale voorrang/doelgroepenregeling.
- Onderzoeken hoe de woonzorg-concepten goed vormgegeven kunnen worden. De eerste vertrekpunten zijn als volgt: om de zorg goed mogelijk te maken zijn er minimaal 12 woningen per cluster nodig. Hierbij moet rekening gehouden worden met een inpandige ontmoetingsruimte, leefgalerijen en gemeenschappelijke entrees en groen. Voorkeur om te mengen met andere niet-zorg doelgroepen van verschillende leeftijden. De woningen voor ouderen zijn geclusterd nabij voorzieningen.



Eerste aanzet voor woningdifferentiatie in Velsbroek BUITEN.

Doelgroep	Woonwens / Type woning	Kenmerken
Empty nesters	Zowel sociale als vrije sector huur	Driekamerappartement met grote buitenruimte
Alleenstaande ouders/ een-oudergezinnen	Betaalbare appartementen, huur of koop	2- of 3-kamerappartement, gedeelde buitenruimte en ontmoetingsplek
Starters	Sociale of middeldure huur of betaalbare koop	2-kamerappartement
Gezinnen	Betaalbare eengezinswoningen	Betaalbare koop tot €405.000 (gemiddelde WOZ-waarde Velsbroek nu €479.500)
Ouderen met een zorg behoefte	Geclusterde woon-zorg	Minimaal 12 woningen per cluster (i.v.m. zorg). Inpandige ontmoetingsruimte, leefgalerijen en gemeenschappelijke entrees en groen (voor ontmoeting). Max. 450m lopen van voorzieningen. Bij voorkeur mengen met andere niet-zorg doelgroepen in hetzelfde cluster. Sociale en middeldure huur.
Aandachtsgroepen	Geclusterd wonen, studio's, sociaal onder aftoppingsgrens	Er is behoefte aan woningen gespikkeld gemengd met andere doelgroepen en geclusterde woonvormen.

Woonwensen per doelgroep (Bron: Woonzorg onderzoek gemeente Velsen en SITE).



In Geworteld Wonen in Rijswijk wonen bewoners rond een centrale, collectieve moestuin. In dit CPO project is veel aandacht voor ontmoeting en buiten leven. (Afb: Rufus de Vries)



Kas&Co heeft divers woningaanbod voor uiteenlopende huishoudensamenstellingen, hier wonen meerdere generaties samen (starters, jonge gezinnen en ouderen). Collectiviteit met gedeelde moestuin, buurtkas en ontmoetingsruimte. (Afb: Kas&Co, Inbo)

## Ontwikkelpincipe 5

# Collectief leven en ontmoeting in het landschap ■

### Uitgangspunten

- Velsbroek BUITEN bestaat uit een groen landschap met een aantal compacte stedelijke bebouwingsclusters. De woningen hebben een sterke relatie met het landschap, ze grenzen direct aan het groen en blauw en bieden daarmee een unieke woonkwaliteit.
- Collectief leven uit zich in verschillende vormen: bijvoorbeeld wonen rondom een hofje, een gedeelde tuin, gedeelde voorzieningen of een woongroep.
- Voldoende afstand tussen bebouwingsclusters waarborgt de publieke sfeer van het park.
- De bebouwingsclusters worden duurzaam ingericht, zowel in materialisering als het beheer van de gebouwen en openbare ruimte. Het uitgangspunt is de inzet op CO2-reductie, een duurzaam energiesysteem en circulaire materialen.
- De bebouwingsclusters bieden ruimte aan een aantal collectieve voorzieningen op centrale plekken. Dit zijn ruimtes die door/samen met bewoners worden ingevuld.
- Velsbroek BUITEN heeft een centrale ontmoetingsplek voor bewoners van binnen en buiten het gebied; een horecavoorziening die de verbinding legt met het landschap.
- De openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeting met wandelroutes en landschappelijke elementen die ruimte bieden voor informeel contact.

### Meerwaarde collectief leven en ontmoeting in landschap

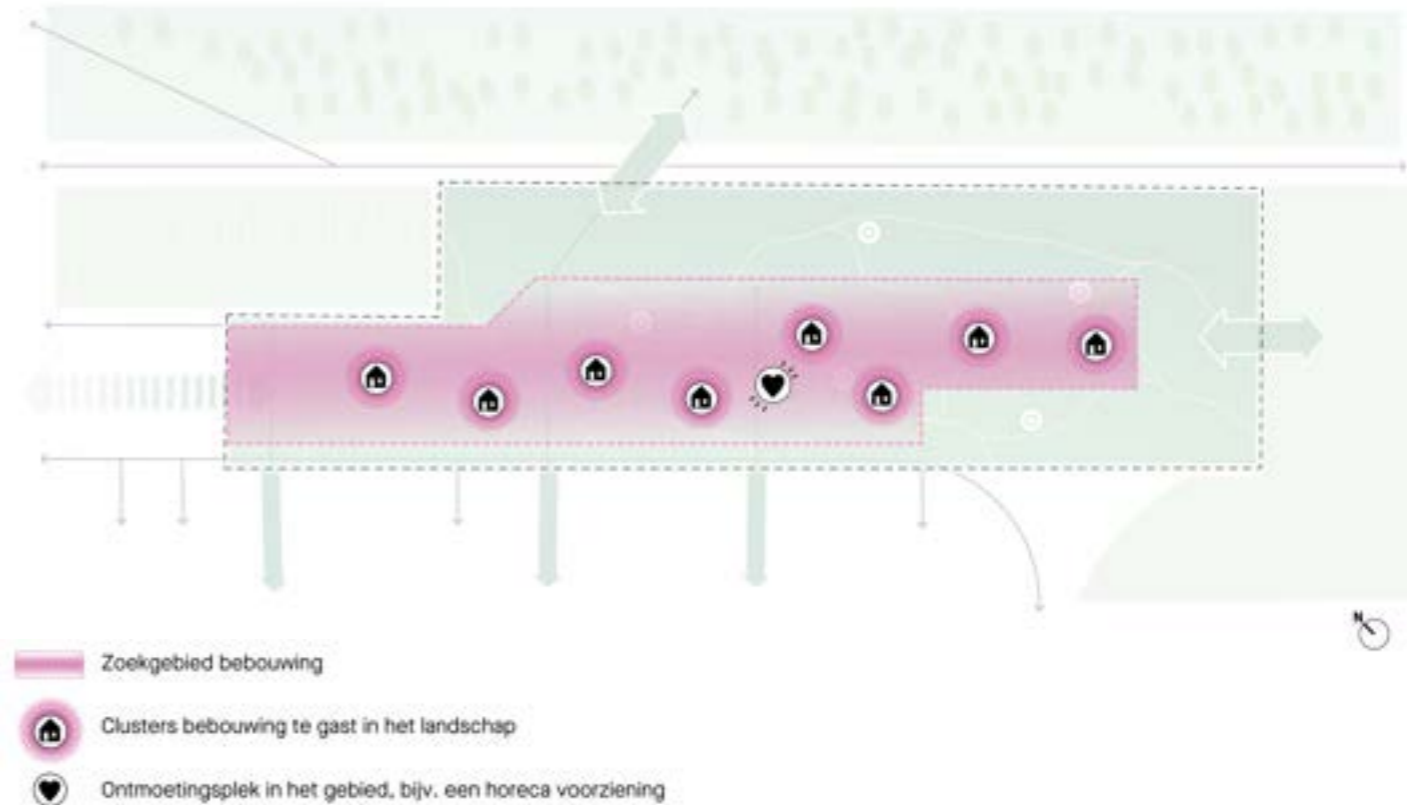
- Veel ruimte om elkaar te ontmoeten draagt bij aan de sociale cohesie. Met eenzaamheid en een dubbele

vergrijzingsgolf is naar elkaar omkijken erg belangrijk voor een veerkrachtige samenleving. Wandelrondjes, sportplekken, de natuurspeeltuin, picknickbanken in de binnenhoven en een centrale horecaplek dragen bij aan ruimte voor ontmoeting.

- Bewoners in Velsbroek BUITEN hebben een fijne woning waar ze zich geborgen voelen en waar burens naar elkaar omkijken.

### Nadere verdieping in vervolgfase

- Uitwerking hoe de binnenhoven van woonclusters zowel een collectieve sfeer kunnen hebben als ook publiek toegankelijk kunnen zijn.
- Onderzoeken hoe bebouwingsclusters dusdanig ontworpen kunnen worden om ontmoeting te stimuleren.
- Onderzoek welke middelen en routes in buitenruimte ontmoeting tussen bewoners en omwonenden kunnen stimuleren.
- Onderzoeken principes voor beheer, ontsluiting woningen, erfgronden en kansen voor toe-eigening van bewoners van de buitenruimte.
- Samen met toekomstige bewoners de invulling van de collectieve voorzieningen in de bebouwingsclusters bepalen. Denk hierbij aan een huiskamer, buurtschuur/werkplaats, mini-bioscoop, gedeelde keuken of hobbykamer.
- Onderzoeken of een klein aandeel CPO-projecten mogelijk is in Velsbroek BUITEN.



Leuke horeca in verbinding met buiten voor heel Velsbroek. Voorbeeld wielecafé + reparaties + koffie. (Afb: Wielecafé Cyklist, Eindhoven)



Voorbeeld: Buurtschuur Nobelhorst, waar samen geklust kan worden en gereedschap gedeeld wordt. (Afb: visitalmere.nl)



Voorbeeld: Collectief atelier voor de buurt: samen met je burens in te vullen. (Afb: Reine Decazelles via unsplash)

26



Collectieve woonvormen, betaalbaar, divers. Collectieve binnentuinen = ruimte voor ontmoeten. (Afb: Bijgaardhof, Gent door Laurian Ghinitoiu, architect: &bogdan)



Landschap tot aan de gevel. (Afb: gemeente Velsen m.b.v. ai)

27

## Ontwikkelpincipe 6

# Velserbroek BUITEN is sterk verbonden met haar omgeving

### Uitgangspunten

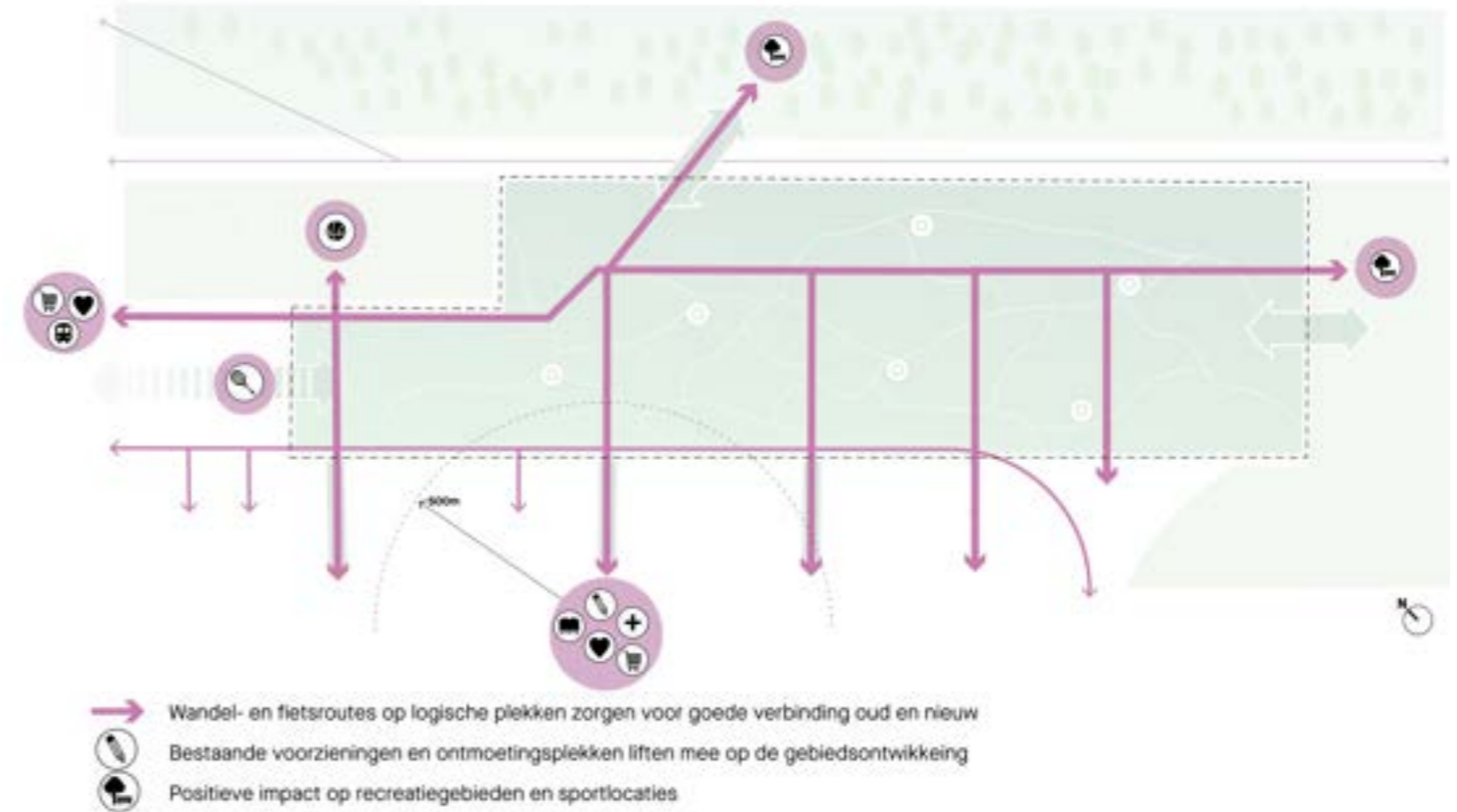
- Het gebied is goed verbonden met de omliggende wijken in Velsbroek. Toekomstige bewoners van Velsbroek BUITEN maken gebruik van de bestaande voorzieningen in de omgeving. Er zijn geen grote aantallen commerciële voorzieningen voorzien in Velsbroek BUITEN.
- De fiets- en wandelverbindingen naar het voorzieningshart (winkelcentrum) zijn aantrekkelijk en toegankelijk. Bestaande fietsroutes worden versterkt.
- Er is enige ruimte voor een aantal maatschappelijke voorzieningen in Velsbroek BUITEN (zoals een huisarts, kinderdagverblijf, BSO, zorg). Het aantal m2 voorzieningen moet aansluiten bij het aantal woningen in het gebied en de vraag in de omgeving. Vanaf 1.000 woningen moet er een bijvoorbeeld een (tijdelijke) basisschool in het gebied gerealiseerd worden voor 200 leerlingen.
- In Velsbroek BUITEN zijn aantrekkelijke recreatieve wandel- en fietsverbindingen van en naar Spaarnwoude en de Kennemerduinen.
- Velsbroek BUITEN is verbonden met sportverenigingen in de directe omgeving. Er is geen noodzaak om een extra sporthal, -veld of gymzaal te realiseren in het plangebied omdat bestaande voorzieningen in de buurt voldoende capaciteit bieden.

### Meerwaarde Velsbroek BUITEN is sterk verbonden met haar omgeving

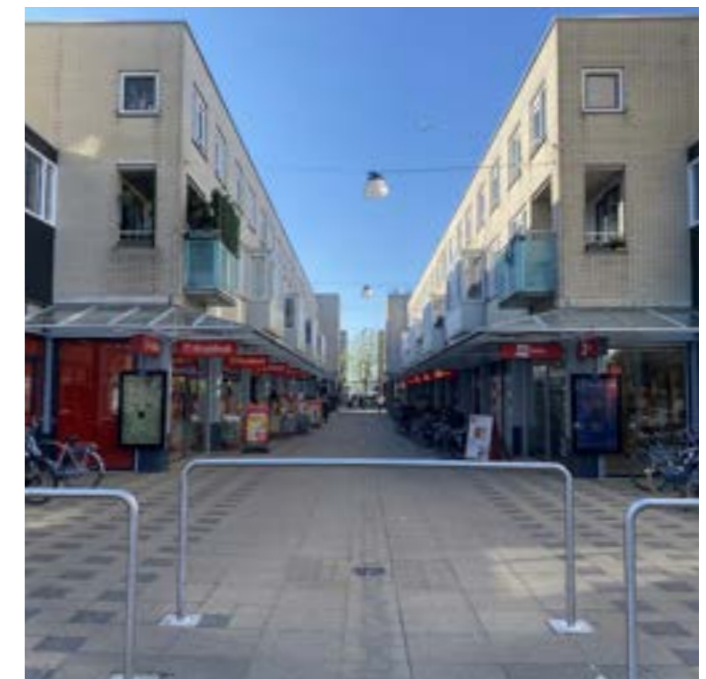
- De verbinding tussen stad en landschap wordt versterkt. Bewoners van Velsbroek kunnen laagdrempelig recreëren in het landschap, daarvoor is een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk dat aansluit op bestaande routes van belang.
- Voor de nieuwe bewoners van Velsbroek BUITEN dragen goede fiets- en wandelverbindingen bij aan gemak en comfort. Als je met de fiets snel bij de winkelcentrum bent zal dat een aantrekkelijkere optie worden: duurzamer, gezonder en minder druk op bestaande infrastructuur.
- De ontwikkeling van Velsbroek BUITEN versterkt het draagvlak voor (huidige en nieuwe) voorzieningen in Velsbroek.

### Nadere verdieping in vervolgfase

- De exacte vraag naar (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen moet in een volgende fase nader uitgewerkt worden, mede afhankelijk van de woningaantallen.
- Onderzoeken welke strategische middelen in te zetten zijn om met de gebiedsontwikkeling van Velsbroek BUITEN bestaande voorzieningen en het winkelcentrum te versterken (financieel, planologisch, stedenbouwkundig).
- Een wens is om een fietsbrug over de A22/A9 te maken die de route tussen Velsbroek en Spaarnwoude aantrekkelijker maakt en zorgt voor een herkenningspunt vanaf de snelweg. Dit zou zeer toegevoegd kunnen zijn voor het verbeteren van de verbinding tussen stad en landschap. Er zal onderzocht moeten worden hoe dit financieel haalbaar te maken is en hoe dit ruimtelijk ingepast kan worden.
- Er ligt een kans om met sportverenigingen te onderzoeken waar (meer) verbinding met de buurt kan ontstaan, bijvoorbeeld met aanbieden van nieuwe sportvormen of de sportkantine als horeca- en ontmoetingsplek voor een breed publiek.



Klimmuur recreatiegebied Spaarnwoude (Afb: Quincy S. via Unsplash)



Versterken winkelcentrum Velsbroek: meer bezoekers = draagvlak breed voorzieningenaanbod. (Afb: SITE)

## Ontwikkelpincipe 7

# Autoluw mobiliteitsconcept

### Uitgangspunten

- Velsbroek BUITEN heeft een autoluw mobiliteitsconcept: fietsen, wandelen, openbaar vervoer en deelmobiliteit zijn aantrekkelijker dan het pakken van de (eigen) auto.
- Wandel- en fietsroutes zijn goed verbonden met bestemmingen in Velsbroek en Velsen.
- Er is een extra ontsluitingsroute nodig voor de toekomstige bewoners.
- De bebouwingsclusters worden vanaf één kant ontsloten voor de auto.
- Geclusterd parkeren: in principe onder een dek met een groene leeflaag erbovenop of in (gebouwde) parkeerhubs. De oplossing is mede afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren aantal woningen in Velsbroek BUITEN. Eventueel parkeren in kleinschalige parkeerkoffers op de kabels- en leidingenstrook zal nader afgestemd moeten worden met de leidingbeheerders.
- De bewoners van Velsbroek BUITEN betreft een doelgroep met (bewust) minder autogebruik.

- Uitwerken van het mobiliteitsconcept en de visie op het parkeersysteem.
- Onderzoek of de Oostlaan ook door kan lopen richting het Zijkanaal als schakel in het grotere recreatieve netwerk.
- Onderzoek welke lagere parkeernorm te hanteren is in de gebiedsontwikkeling i.v.m. het inzetten op deelmobiliteit, openbaar vervoer, fietsen en wandelen en een doelgroep met gemiddeld lager autobezit.

### Meerwaarde autoluw mobiliteitsconcept

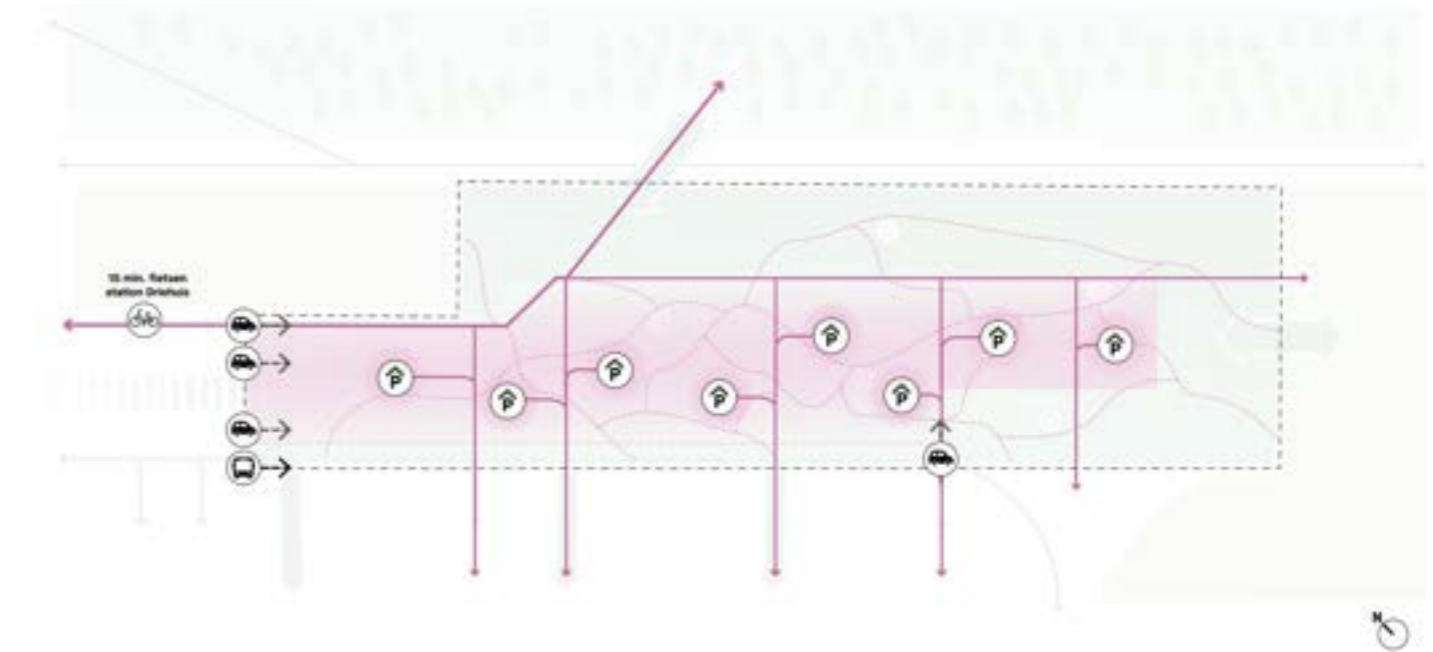
- Opgaven rond gezondheid, knelpunten in het mobiliteitssysteem (parkeerdruk en wegen) en klimaatverandering zorgen ervoor dat veranderingen in mobiliteit urgent zijn. Nieuwe gebiedsontwikkelingen kunnen laten zien hoe het anders kan: minder ruimte voor de auto, meer ruimte voor beweging, ontmoeting en groen. Dit wordt o.a. omschreven in de Mobiliteitsagenda Velsen.

### Nadere verdieping in vervolgfase

- Er liggen nog meerdere opties voor een mogelijk gebiedsontsluitingsprincipe van Velsbroek BUITEN die nader uitgewerkt moeten worden in de vervolgfase, hierbij is een nieuwe parallelweg of ander alternatief een van de uitwerkingsvragen. Als er een parallelweg komt: onderzoek of de Grote Buitendijk een fietsstraat kan worden of een knip kan krijgen, dit wordt geen doorgaande route (aandacht voor beperken parkeerdruk en drukte op deze weg). En houd aandacht voor het historische karakter van de Oostlaan.



De auto is verstopt onder een verhoogde straat in Bosrijk Meerhoven. (Afb: ECHO)



- Wandelen en fietsen voorop in de gebiedsopzet
- Zoektocht naar extra OV(bus)
- Wonen in een autovrij landschap: parkeren uit het zicht (onder deck met groene leeflaag, in gebouwde hub of kleinschalige groen ingepaste parkeerkoffer)
- Nader te bepalen ontsluitingsroute voor de bebouwingsclusters



Parkeren onder een deck of in een parkeerhub. (Afb: Hart van de Waalsprong, hercuton.nl)



Wandelen, fietsen en andere actieve vormen van mobiliteit voorop. (Afb: ECHO)



Station Driehuis, op 10-15 minuten fietsen van Velsbroek BUITEN. (Afb: NS)

## Ontwikkelpincipe 8

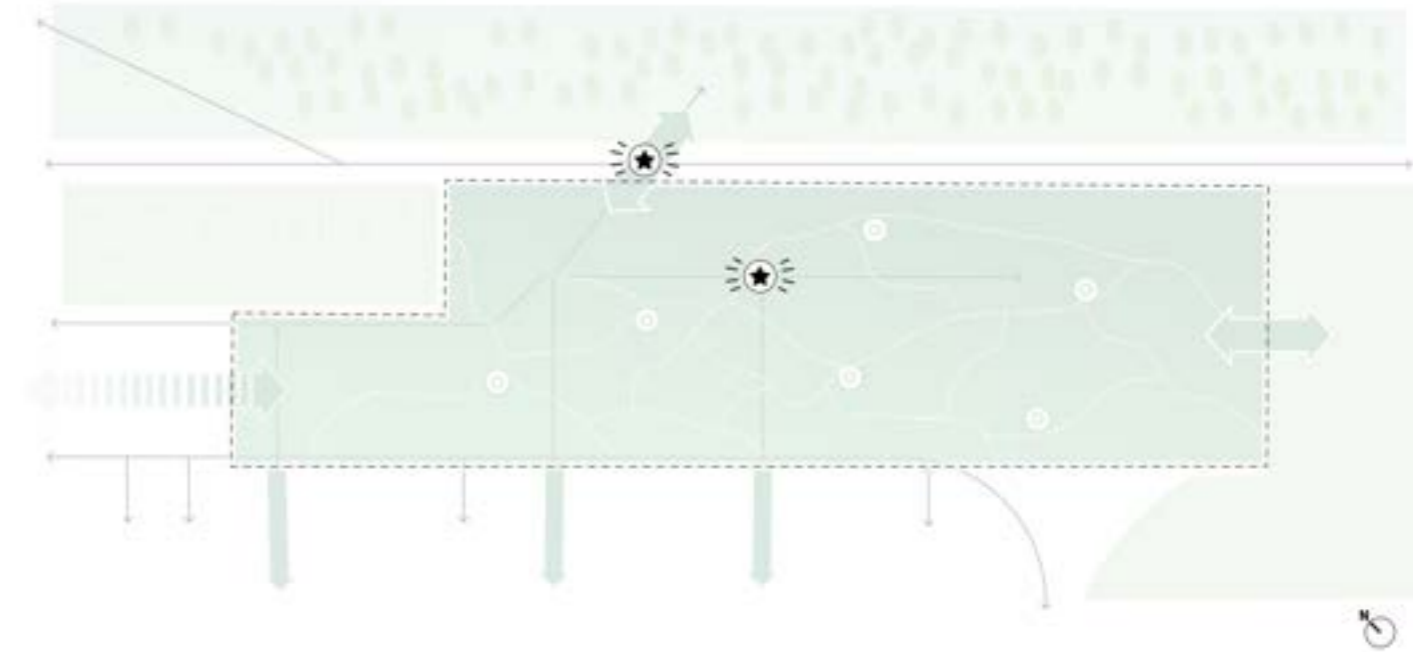
# Herkenbaarheid van Velsen

### Uitgangspunten

- In de ontwikkeling van Velsbroek BUITEN wordt de kans benut om een herkenbare entree van Velsen te maken voor omwonenden en voor mensen die via de snelweg aan komen rijden.

### Nadere verdieping in vervolgfase

- Onderzoek in een volgende fase welk(e) middel(en) ingezet worden om de herkenbaarheid van Velsen te vergroten. Dit zou bijvoorbeeld markante architectuur kunnen zijn of een fietsbrug.



 Herkenbare elementen, exacte ligging n.t.b.



Markante fietsbrug over de snelweg als mogelijk herkenningspunt zoals de Jan Waaijbrug Zoetermeer ontworpen door Syb van Breda & Co Architects. (Afb: Dick Valentijn via Zoetermeeractief.nl)



Hoogbouw kan zorgen voor een herkenningspunt vanaf de snelweg, hoogte n.t.b. (Afb: Beaufort, Zeist door Sebastian van Damme)



Herkenbare architectuur, zoals in Twuyvershoek in Sint Pancras (Afb: Henselmans)



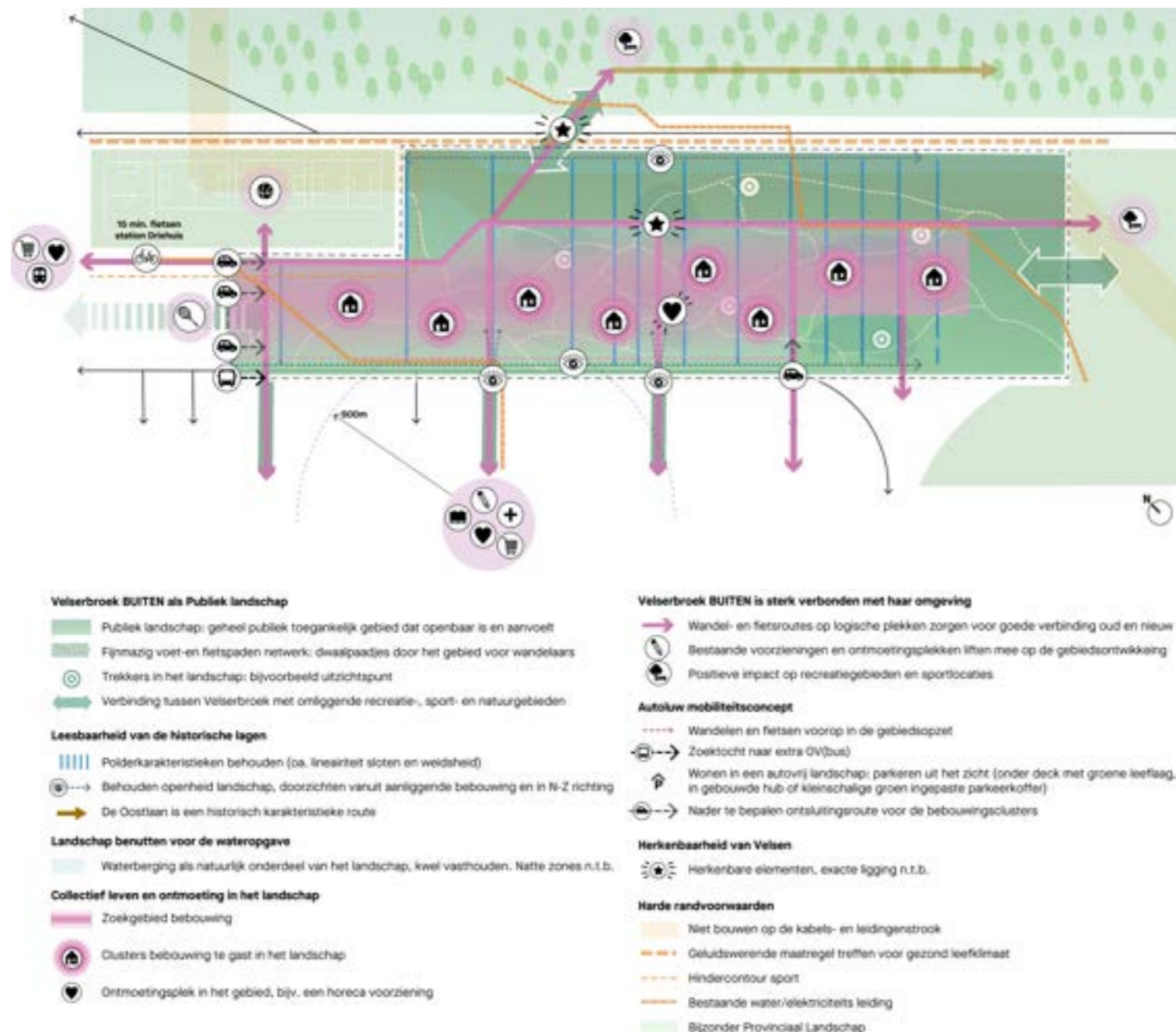
Herkenbare kunst in het landschap zoals de klimmuur in Spaarnwoude (Afb: spaarnwoudepark.nl)



Herkenbare architectuur in tunnelbak bij de Tjalmaweg in Katwijk. (Afb: ZJA Architects & Engineers)

# Essentiekaart Velserbroek BUITEN

In deze Essentiekaart landen de verschillende uitgangspunten. Het laat zien hoe er een gebied tot ontwikkeling kan komen waar collectief gewoond wordt in het landschap. Met de geschiedenis als basis kan hier een groen-blauw landschap komen voor recreatie en natuur. Tegelijkertijd is er ruimte voor veel betaalbare woningen en wordt een positieve impuls gegeven aan maatschappelijke opgaven zoals vergrijzing, gezondheid en klimaatverandering.

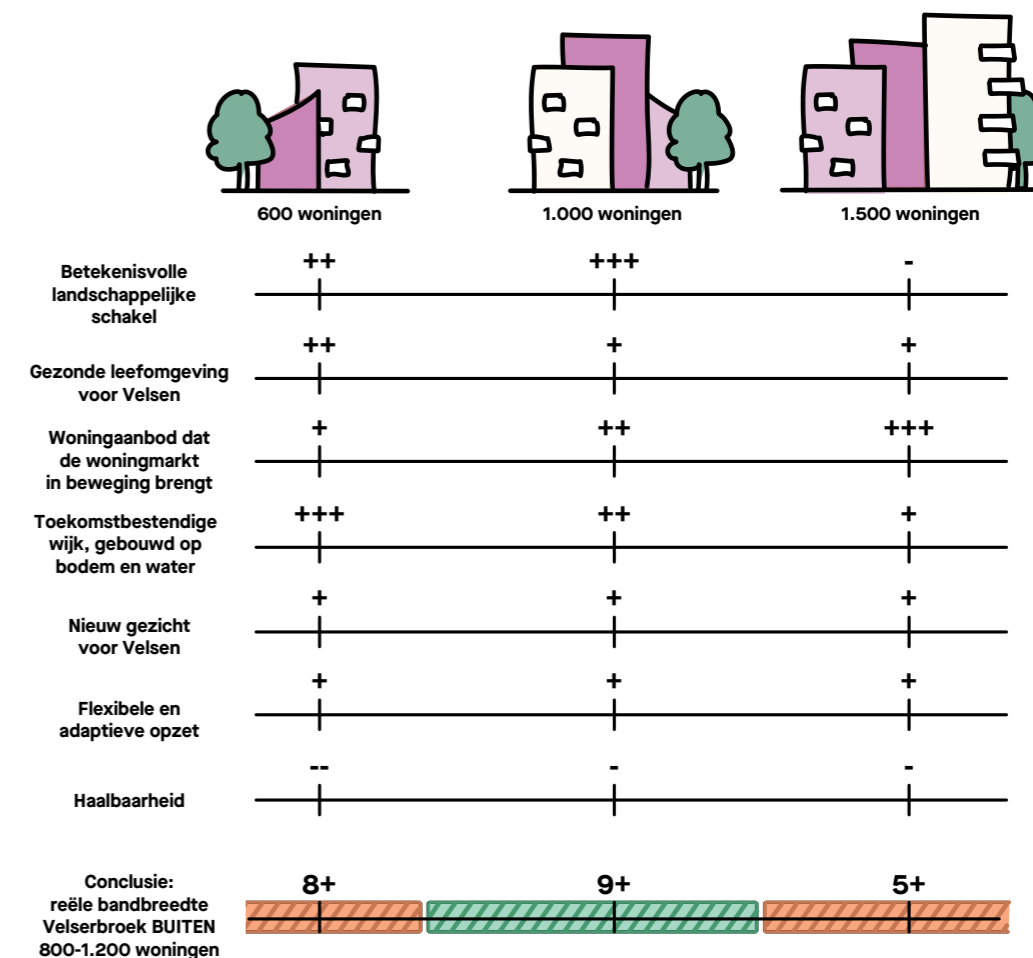


# Multi Criteria Analyse

## Bandbreedte 800-1.200 woningen, waarbij ontwikkelprincipes leidend zijn

Er is in de ontwikkeling van deze NvU gestudeerd op mogelijke programmatische invullingen van het gebied. Er zijn in het landschappelijk raamwerk drie woningdichtheden getoetst: 600, 1.000 en 1.500 woningen. Hierdoor is een eerste gevoel voor een passend laadvermogen voor Velslerbroek BUITEN ontstaan, waarbij een nadere stedenbouwkundige uitwerking in een vervolgfase nog meer scherpte hierin zal brengen.

De figuur hieronder geeft een eerste gevoel over hoe de verschillende dichtheden bijdragen aan de ambities. In deze fase leggen we een bandbreedte van 800 tot 1.200 woningen vast, waar zowel financiële haalbaarheid, woningbouwambities en landschappelijke doelstellingen met elkaar in balans moeten zijn. De exacte programmering van het ontwikkelgebied is een complexe ontwerpogave die in het vervolg verder zal stollen.



Multi criteria analyse drie woningdichtheden in Velslerbroek BUITEN. (Afb: SITE)

# 4. Vervolgproces

## Vervolgproces

### Samen bouwen aan Velserbroek BUITEN

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten (NvU) hebben we een belangrijke mijlpaal bereikt. Dit document vormt het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van Velserbroek BUITEN. We zijn nog niet klaar: de komende periode werken we het plan verder uit.

De volgende stap in het project is het opstellen van het Ontwikkelkader. In deze fase werken we de belangrijkste thema's verder uit en voeren we een deel van de benodigde onderzoeken uit, zodat we duidelijke en onderbouwde kaders kunnen vastleggen. Voor andere thema's is een ontwikkelpartner nodig; deze worden daarom pas in de vervolgfase, samen met de geselecteerde partner, verder uitgewerkt.

Op basis van het Ontwikkelkader stellen we vervolgens de marktuitvraag op. Daarin zoeken we een ontwikkelpartner die samen met ons Velserbroek BUITEN gaat realiseren. In de uitvraag staan de ambities en kaders uit de Nota van Uitgangspunten en het Ontwikkelkader centraal.

# 5. Bijlages

## Bijlages

### Lijst van bijlages

- Lijst van betrokkenen
- Participatieverslag
- Omgevingsvisie
- Participatie enquête
- Woonvisie 2040
- Groenstructuurplan
- Woonzorg visie
- Hemelwaterverordening Velsen
- Programma Water & Riolering 2024–2028
- Mobiliteitsagenda Velsen

# A. Lijst van betrokken partijen

## Omwonenden

Participatieavond op 30 juni 2025 in het Polderhuis

## Ambtelijk

Gespreksrondes met beleidsafdelingen:

- Landschap
- Stedenbouw
- Verkeer
- Wonen
- Economie
- Civieltechnisch
- Water
- Groen
- Sociaal domein
- Woonzorg

## Betrokken

Provincie Noord-Holland

Stakeholders in het gebied: KOM, grondeigenaar

## Raadsbesluit



**Datum raadsvergadering** 25 juni 2026  
**Datum carrousel**  
**Raadsbesluitnummer**  
**Zaaknummer** 4024882

**Onderwerp: Vaststellen Nota van Uitgangspunten Velsbroek BUITEN (Grote Buitendijk) en aanvraag voorbereidingskrediet**

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer .....van .....

### Besluit

- 
1. De Nota van Uitgangspunten Velsbroek BUITEN vast te stellen;
  2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 650.000 om de planuitwerking van het woningbouwproject Velsbroek BUITEN te bekostigen, waaronder het verder uitwerken van de (financiële) haalbaarheid en het voorbereiden van de aanbesteding voor de gronduitgifte.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van .....

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

De voorzitter,

R.B. Palstra

F.C. Dales

# GEMEENTE VELSEN

## Raadsvoorstel

**Onderwerp: Vaststellen Nota van Uitgangspunten Velsbroek BUITEN (Grote Buitendijk) en aanvraag voorbereidingskrediet**



<b>Datum collegevergadering</b>	7 april 2026	<b>Ambtenaar</b>	C. Duin
<b>Zaaknummer</b>	4024882	<b>Telefoon</b>	+31255567454
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	S. Smeets	<b>E-mailadres</b>	CDuin@Velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

1. De Nota van Uitgangspunten Velsbroek BUITEN vast te stellen;
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 650.000 om de planuitwerking van het woningbouwproject Velsbroek BUITEN te bekostigen, waaronder het verder uitwerken van de (financiële) haalbaarheid en het voorbereiden van de aanbesteding voor de gronduitgifte.

### Samenvatting

De gemeente Velsen werkt met het programma Wonen en Woningbouw aan extra, passende woningen voor verschillende doelgroepen. Vooral starters en ouderen hebben moeite een woning te vinden. Daarom zetten we in op 2/3 betaalbare woningen, waarvan 30 % sociale huur, met een focus op appartementen voor starters en ouderen. Deze aanpak bevordert de doorstroming: ouderen verhuizen naar gelijkvloerse appartementen, waardoor eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Met de realisatie van woningen op de Grote Buitendijk geven we de woningmarkt in Velsen een impuls: we stimuleren de doorstroming en voegen woningen toe.

Nieuwe woongebieden vragen om slimme oplossingen voor mobiliteit, vergrijzing en klimaat. We richten ons op een omgeving die lopen en fietsen stimuleert, slimme parkeervoorzieningen biedt, goed toegankelijk is voor ouderen, flexibiliteit in het woonprogramma dat inspelt op veranderende behoeften, maatregelen bevat die wateroverlast verminderen en extra groen toevoegen.

Voor de Grote Buitendijk legt het college de Nota van Uitgangspunten (NvU) aan de raad voor en vraagt een voorbereidingskrediet om de verdere planvorming en onderzoeken te starten. De NvU vormt het eerste inhoudelijke en ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van het gebied.

# GEMEENTE VELSEN

## Inleiding

---

De gemeente Velsen ziet de locatie aan de Grote Buitendijk als een kansrijke plek voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Dit gebied, aan de rand van Velsbroek en direct grenzend aan het groene landschap van Spaarnwoude, biedt een unieke mogelijkheid om bij te dragen aan de opgave om voor 2030 3.000 woningen te realiseren, zoals vastgelegd in de Woondeal MRA.

In 2025 heeft de gemeenteraad de Grote Buitendijk aangewezen als prioritaire woningbouwlocatie. Het grotendeels gemeentelijke grondeigendom maakt versnelling mogelijk. Daarnaast biedt de locatie kansen om de doorstroming binnen de huidige, relatief eenzijdige woningvoorraad in Velsbroek te verbeteren, het vergrijzingsvraagstuk te adresseren en de relatie met het omliggende landschap te versterken. Om de gebiedsontwikkeling zorgvuldig en samen met een marktpartner vorm te geven, is behoefte aan een bestuurlijk vastgesteld kader.



De Nota van Uitgangspunten (NvU) vormt de eerste stap in de planvorming voor de ontwikkeling van de Grote Buitendijk, vanaf nu aangeduid als Velsbroek BUITEN. De NvU legt de ambities, kernwaarden, ontwikkelprincipes en uitgangspunten vast die richting geven aan de verdere planvorming en de samenwerking met een toekomstige ontwikkelpartner. Deze uitgangspunten zijn opgesteld met nadrukkelijke aandacht voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het realiseren van een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving. Ook zijn de inzichten en wensen van bewoners en andere betrokkenen meegenomen in deze fase.

Het vaststellen van de NvU markeert een belangrijke volgende stap in de gebiedsontwikkeling van Velsbroek BUITEN. In de vervolgfase worden de ontwerpprincipes verder uitgewerkt en volgt een integrale afweging van de ambities en programmatische mogelijkheden. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling verder te onderzoeken en te onderbouwen en risico's in kaart te brengen, is het noodzakelijk om aanvullende onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken zijn essentieel om te komen tot een Ontwikkelkader en een bijbehorende financiële haalbaarheidsanalyse.

## Ambities

De onderstaande ambities voor de Grote Buitendijk zijn terug te vinden in de NvU en het landschappelijk raamwerk. Deze ambities vormen het kompas voor de verdere uitwerking:

### 1. Woningbouw en doorstroming

Velsbroek BUITEN biedt ruimte voor nieuwe, diverse en betaalbare woningen die de doorstroming binnen Velsen vergroten en bijdragen aan een evenwichtiger woningvoorraad.

### 2. Landschappelijke en recreatieve verbinding

De ontwikkeling versterkt het landschap én de recreatieve verbindingen tussen Velsbroek, Spaarnwoude en de Kennemerduinen, en maakt het gebied toegankelijker voor bewoners.

### 3. Gezonde, sociale en veilige leefomgeving

Er ontstaat een groen en uitnodigend woongebied dat beweging, ontspanning en ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan mentale, fysieke en sociale gezondheid.

### 4. Toekomstbestendig en landschapsgericht ontwikkelen

Het gebied wordt ontworpen vanuit de natuurlijke en hydrologische structuren en draagt bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en waterberging.

### 5. Flexibele en adaptieve gebiedsopzet

De opzet biedt ruimte om mee te bewegen met veranderende marktomstandigheden en maatschappelijke behoeften.

# GEMEENTE VELSEN

## 6. Een nieuw herkenbaar gezicht voor Velsen

Velserbroek BUITEN biedt de kans om een gebied met een sterke, herkenbare identiteit te maken, zichtbaar vanaf de A9 en voor omwonenden, en daarmee bij te dragen aan het vestigingsklimaat van Velsen als een prettige plek om te wonen, bewegen en leven.

### **Voorkeursrichting: 800–1.200 woningen realiseren**

Een programma van 800–1.200 woningen op Velserbroek BUITEN geeft een grote impuls aan de woningvoorraad in Velsen. Met veel appartementen en een groot aandeel betaalbare woningen kunnen we starters en ouderen goed bedienen. Deze omvang is ook nodig om het project financieel haalbaar te maken.

Bij deze schaal kunnen we investeren in een kwalitatief goede en toekomstbestendige inrichting van het gebied: aantrekkelijke fiets- en looproutes, slimme parkeeroplossingen en extra groen dat bijdraagt aan het tegengaan van hitte en wateroverlast.

Daarnaast ontstaat ruimte voor een gevarieerd woonprogramma met woningtypen voor verschillende doelgroepen. Deze mix stimuleert de doorstroming binnen de gemeente en biedt nieuwe kansen voor zowel starters, doorstromers als senioren.

Met de bandbreedte van 800–1.200 woningen vinden we de juiste balans tussen haalbaarheid, ambities en het landschap.

### **Financiële haalbaarheid**

De NvU is globaal doorgerekend op financiële haalbaarheid. Op basis van de huidige uitgangspunten laat de berekening een relatief klein tekort zien. Tijdens de reken- en tekensessie is geconcludeerd dat er nog het nodige huiswerk ligt en verschillende optimalisaties nodig zijn om tot een haalbaar plan te komen. Om dit huiswerk te doen en de optimalisaties door te voeren is een voorbereidingskrediet nodig. Dit krediet wordt met dit voorstel aangevraagd.

### **Vervolgstappen**

Na besluitvorming werken we het plan verder uit en voeren we de benodigde onderzoeken uit. De resultaten hiervan vormen samen de basis voor het Ontwikkelkader en de financiële haalbaarheidsanalyse. De ambities uit de NvU zijn in dit proces leidend.

Parallel hieraan starten we met het opstellen van de selectie- en beoordelingscriteria voor de marktbenadering. Het huidige uitgangspunt is een openbare procedure om een marktpartij te selecteren die het plan verder uitwerkt en de gemeentelijke gronden afneemt.

### **Beoogd doel en effect van het besluit**

---

Met dit voorstel wordt de NvU ter vaststelling voorgelegd aan de raad en wordt een voorbereidingskrediet gevraagd om de planvorming voort te zetten. Dit draagt bij aan het versnellen van de woningbouwopgave, het vergroten van de doorstroming op de woningmarkt en het realiseren van een gezonde, duurzame leefomgeving.

Na goedkeuring door de gemeenteraad werkt de gemeente de NvU verder uit en starten de benodigde onderzoeken om het Ontwikkelkader op te stellen en de financiële haalbaarheid verder in beeld te brengen.



# GEMEENTE VELSEN

Parallel hieraan starten we met het opstellen van de selectie- en beoordelingscriteria voor de marktbenadering. Het huidige uitgangspunt is een openbare procedure om een marktpartij te selecteren die het plan verder uitwerkt en de gemeentelijke gronden afneemt.

Voordat de selectie van een marktpartij start, worden het Ontwikkelkader én de selectie- en beoordelingscriteria ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Hiermee houdt de raad regie op zowel de inhoudelijke kaders als de wijze van marktselectie.

Na vaststelling door de raad kan de openbare procedure starten om een marktpartij te selecteren die het plan verder uitwerkt en de gemeentelijke gronden afneemt. Zodra het plan is uitgewerkt en vastgesteld, wordt een omgevingsplan opgesteld en volgt de omgevingsvergunning. We streven naar start bouw in 2030.



## Argumenten

---

### NvU vaststellen

Het vaststellen van de NvU is nodig om duidelijke en bestuurlijk gedragen kaders te bieden voor de verdere planvorming. De NvU legt de ambities, ontwikkelprincipes en randvoorwaarden vast waarmee het Ontwikkelkader kan worden opgesteld en de marktbenadering kan worden voorbereid.

### Woningbouw

De Grote Buitendijk biedt ruimte voor ongeveer 800 tot 1.200 woningen, afhankelijk van de verdere planuitwerking. Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters en woningen voor senioren. De locatie draagt bij aan doorstroming en biedt kansen voor nieuwe woonconcepten zoals collectieve woonvormen en flexibel bouwen.

### Landschap

De gebiedsontwikkeling volgt het landschap als leidend principe. Door te ontwerpen vanuit de natuurlijke en hydrologische structuren draagt het plan bij aan biodiversiteit, waterberging en klimaatadaptatie. Zo ontstaat een toekomstbestendig woongebied

### Participatie

Omwonenden zijn in juni 2025 betrokken via een inloopbijeenkomst en een enquête. Hun zorgen en wensen zijn zoveel mogelijk verwerkt in de NvU en vormt onderdeel van het vervolgproces. Verdere participatie volgt in de planuitwerking.

### Recreatie en gezondheid

Velserbroek BUITEN wordt een groene omgeving die uitnodigt tot bewegen, sporten en ontmoeten. De recreatieve routes en landschappelijke inrichting dragen bij aan een gezonde leefomgeving voor zowel nieuwe als bestaande inwoners.

## Alternatieven

---

### Geen besluit nemen

Geen besluit nemen is niet wenselijk gezien de urgente woningbouwopgave in Velsen. De locatie Grote Buitendijk is ruimtelijk en beleidsmatig kansrijk. Met dit besluit kan de gemeente de haalbaarheid verder onderzoeken en de benodigde planvorming starten. Uitsstel leidt tot vertraging

# GEMEENTE VELSEN

in het realiseren van woningen, terwijl juist versnelling van de woningbouw nodig is om de druk op de woningmarkt te verlagen en de doorstroming te stimuleren.

## **Alternatief: Minder woningen – 350 woningen**

Bij een lager aantal woningen blijft er meer ruimte beschikbaar voor landschap, groen en openheid. Een programma van 350 woningen levert echter onvoldoende bijdrage aan de gewenste doorstroming in Velsen. Wanneer de focus ligt op de doelgroepen starters en ouderen, vraagt dit om appartementen. Bij een omvang van 350 woningen is een appartementenprogramma financieel niet haalbaar en ontstaat geen sluitende businesscase.

Een alternatief van 350 grondgebonden woningen is mogelijk wel haalbaar, maar sluit niet aan bij de doelgroep en draagt niet bij aan doorstroming. Uit participatie blijkt een duidelijke behoefte aan appartementen voor ouderen en starters. Ook demografische gegevens voor Velsen bevestigen deze behoefte. In Velsersbroek is een groot aandeel eengezinswoningen aanwezig, waardoor toevoeging van alleen grondgebonden woningen de woningmarkt onvoldoende in beweging brengt.

In Velsersbroek bestaat de huidige woningvoorraad voor 79% uit eengezinswoningen en 21% uit appartementen. Op gemeentelijk niveau is de verhouding 60 % eengezinswoningen en 40% appartementen. Het toevoegen van uitsluitend grondgebonden woningen versterkt deze scheve verhouding en brengt de woningmarkt onvoldoende in beweging. Juist toevoeging van appartementen is nodig om doorstroming te stimuleren en beter aan te sluiten bij de huidige en toekomstige woonbehoefte.

## **Alternatief: Meer woningen – 1200+ woningen**

Een programma aan de bovenkant van de bandbreedte, met meer dan 1.200 woningen, levert een maximale bijdrage aan de woningbouwopgave.

Een hogere dichtheid brengt ook nadelen met zich mee. De druk op mobiliteit, parkeren en voorzieningen neemt toe, en er is extra aandacht nodig voor leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast betekent intensiever bouwen minder ruimte voor groen, water en landschappelijke openheid. Hierdoor komt de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie om wonen in het landschap te realiseren onder druk.

## **Risico's**

De gemeente legt onderstaande risico's door aan de ontwikkelaar doordat wij grond in de huidige staat verkopen aan een projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar zal deze risico's wel verwerken in haar grondbod, waardoor deze naar verwachting lager zou zijn dan wanneer de gemeente zelf deze werkzaamheden zou uitvoeren. Maar dan loopt de gemeente ook weer de risico's.

- **Marktrisico:** Als de markt voor woningbouwlocaties de komende jaren een negatiever sentiment krijgt, kunnen de opbrengsten voor het kavel tegenvallen en kan het resultaat negatiever worden.
- **Technisch risico:** Het bouw- en woonrijp maken is duurder dan verwacht door onverwachte elementen als bodemverontreiniging, archeologische vondsten etc. Er is in de haalbaarheidsberekening een post van 15% onvoorzien berekend om de eerste risico's op te vangen.

## **Financieel risico beschikbaar stellen voorbereidingskrediet**



# GEMEENTE VELSEN

Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet is een gebruikelijke werkwijze bij actief grondbeleid. De gemeente mag onder voorwaarden de voorbereidingskosten maximaal vijf jaar activeren. Binnen die vijf jaar moet het project leiden tot een actieve grondexploitatie of grondverkoop. Als dat niet lukt, moeten de kosten in 1 keer worden afgeboekt ten laste van het jaarrekeningresultaat of moet een voorziening worden getroffen.

## Van grof naar fijn werken

In deze fase werken we nog op hoofdlijnen. Pas wanneer de onderzoeken zijn uitgevoerd, weten we precies hoe het plan financieel uitpakt. Het kan dan blijken dat bepaalde onderdelen duurder zijn dan nu gedacht, bijvoorbeeld het geluidsscherp. Dat hoort bij deze fase. Het doel is om die inzichten te gebruiken om het plan waar nodig aan te passen, zodat we uiteindelijk een haalbaar en uitvoerbaar plan krijgen.



## Woningbouwprogramma

Het bouwen van 800 tot 1.200 woningen, waarvan zo'n 85% appartementen, is een flinke opgave voor Velsbroek. We weten op dit moment nog niet goed of de markt deze hoeveelheid woningen kan opnemen en of er een partij is die zo'n groot programma in één keer wil oppakken. Daarom werken we stap voor stap: in de volgende fase doen we onder andere marktonderzoek om te kijken wat haalbaar is en hoe het programma eventueel fasegewijs kan worden opgebouwd. Zo kunnen we tijdig bijsturen en zorgen dat het plan uiteindelijk goed uitvoerbaar is.

## Programma

---

Programma 3 Wonen en leven in Velsen

## Kader

- 
- Omgevingsvisie
  - Omgevingsplan Velsen
  - Omgevingswet
  - Inspraak- en samenspraakverordening gemeente Velsen 2010
  - Kadernota Ontwikkeling 2021 van het grondbeleid
  - Kadernota Grondprijzen 2025 van het grondbeleid

Daarnaast zijn diverse beleidsdocumenten (o.a. op het gebied van wonen, parkeren en groen) leidend bij het opstellen van de NvU.

## Participatie en inspraak

---

In juni 2025 zijn omwonenden betrokken via een informatiebijeenkomst en een online enquête. De reacties zijn gebundeld in een participatieverslag en vormen een belangrijke basis voor de Nota van Uitgangspunten. De input is geordend per thema. De belangrijkste punten zijn:

- **Wonen:** behoefte aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren; voorkeur voor levensloopbestendige appartementen en kleinschalige woonvormen zoals hofjes en gemeenschapswonen.

# GEMEENTE VELSEN

- **Groen en landschap:** grote waardering voor het open, landelijke karakter; wens om ecologische verbindingen te versterken en natuurwaarden zoals het helofytenfilter en de natuurspeelplaats te behouden.
- **Voorzieningen en leefbaarheid:** behoefte aan horeca, ontmoetingsplekken en voorzieningen voor jongeren en ouderen; aandacht voor gemeenschappelijke ruimtes.
- **Bereikbaarheid en parkeren:** zorgen over verkeersdrukte en sluijverkeer; voorkeur voor ondergronds parkeren en goede fiets- en wandelroutes.
- **Gezondheid en duurzaamheid:** aandacht voor geluidswering langs de snelweg, luchtkwaliteit en klimaatadaptieve maatregelen zoals waterberging en vergroening.
- **Sociale samenhang:** behoefte aan woonvormen die jong en oud verbinden.
- **Proces en vertrouwen:** behoefte aan transparantie en blijvende betrokkenheid.



Er is ook een duidelijk tegengeluid ten aanzien van woningbouw op de Grote Buitendijk. Een deel van de bewoners spreekt zich uit tegen bebouwing en geeft de voorkeur aan het behoud van het huidige open landschap. Zij maken zich zorgen over het verdwijnen van het laatste stuk groen in de omgeving en de impact van verstedelijking op de leefkwaliteit.

Daarnaast zijn er zorgen over toenemende verkeersdrukte, sluijverkeer en de vraag of de plannen voldoende aansluiten op de woonbehoeften van Velsersbroekers.

De opgehaalde input is zoveel mogelijk verwerkt in de Nota van Uitgangspunten en vormt een belangrijke basis voor het vervoltraject. In de verdere planuitwerking blijft de gemeente bewoners en toekomstige gebruikers actief betrekken.

## Financiële consequenties

---

Gedurende de periode waarin het voorbereidingskrediet wordt ingezet, worden kosten verwacht van in totaal € 650.000. Deze kosten bestaan uit aanvullende externe onderzoeken, het opstellen van het Ontwikkelkader, een nieuwe financiële doorrekening, het opstellen van selectie- en beoordelingscriteria, de inzet van een extern bureau voor het tenderproces en ambtelijke capaciteit.

De dekking van deze kosten vindt plaats via de toekomstige grondopbrengsten.

Afgelopen jaar is een reken- en tekenproces uitgevoerd. Daarbij zijn de ruimtelijke uitgangspunten financieel doorgerekend, waarna diverse uitgangspunten zijn aangepast om te komen tot een financieel haalbaar plan. Dit proces is meerdere keren herhaald. De laatste doorrekening laat, op basis van de huidige uitgangspunten, een relatief klein negatief resultaat zien. De ontwikkeling heeft echter duidelijke potentie om uiteindelijk financieel positief uit te komen.

Omdat nog niet alle informatie bekend is, worden in de huidige haalbaarheidsberekening veel aannames gebruikt. Meerdere onderdelen moeten eerst verder worden onderzocht voordat een volledig betrouwbare berekening kan worden gemaakt. Grote onzekerheden zitten onder andere in:

- de kosten voor het geluidsscherm,
- de kosten van gebouwde parkeeroplossingen,
- bodemgesteldheid en mogelijke bodemverontreinigingen,
- en de beschikbaarheid van subsidies voor deze ontwikkeling.

# GEMEENTE VELSEN

Ook programmatische keuzes, zoals de verhouding tussen gestapelde en grondgebonden woningen, hebben veel invloed op de haalbaarheid. Er is nu gerekend met een woonprogramma dat 15% van het oppervlak bebouwt en 85% appartementen bevat. Wanneer een groter oppervlak wordt bebouwd en het aandeel grondgebonden woningen toeneemt, verbetert de financiële haalbaarheid, maar dit kan de ruimtelijke kwaliteit weer onder druk zetten.

Voor parkeren hanteren we de parkeernormen uit het vigerend parkeerbeleid. Op basis daarvan gaan we uit van een mix van parkeervoorzieningen met leeflaag, een hub verhuurbare en niet-verhuurbare parkeerplaatsen, en aanvullende parkeerplaatsen op maaiveldniveau. De parkeeroplossingen hebben een grote invloed op de financiële haalbaarheid, omdat gebouwde parkeervoorzieningen aanzienlijk duurder zijn dan parkeren op maaiveld.

De onderbouwing van de haalbaarheidsberekening blijft, om commerciële redenen, vertrouwelijk. De verwachting is dat de gemeente, na verdere uitwerking, alle kosten kan verhalen via de grondverkoop. De gemeente kan via de kaders in het Ontwikkelkader en door het stellen van een minimale grondopbrengst bij een tender invloed uitoefenen op de financiële uitkomst. Hierdoor blijven de gemeentelijke risico's beheersbaar. De kopende partij wordt verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken.

Een gebiedsontwikkeling met een tenderproces van deze omvang is voor Velsen nieuw. Het is mogelijk dat de kosten hoger uitvallen dan nu geraamd. In dat geval kan het college later aanvullend voorbereidingskrediet aan de raad voorleggen, bijvoorbeeld voor extra onderzoeken, beoordeling van tenderinschrijvingen of vergoedingen voor inschrijvers. Tegelijkertijd is het mogelijk dat uit de uitwerking van het Ontwikkelkader of de ontwikkelstrategie blijkt dat een andere aanpak dan één integrale tender wenselijker is. Het plangebied is relatief complex: niet alle grond is in gemeentelijk eigendom, er is een private ontwikkelaar met grondposities in het gebied en er zijn pachters aanwezig. Ook moet worden onderzocht of toekomstige subsidies doorgelegd kunnen worden aan een tenderneermer.

Alle overwegingen worden in een later stadium opnieuw aan de raad voorgelegd.

## **Areaaluitbreiding**

Areaaluitbreiding zal op de lange termijn leiden tot structurele toenames in de beheers- en onderhoudskosten voor de gemeente.

## **Uitvoering van besluit**

---

De gebiedsontwikkeling bevindt zich momenteel in de intentiefase. In deze fase verkent de gemeente samen met betrokken partijen wat er mogelijk is binnen het plangebied. Ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden zijn verzameld en op hoofdlijnen vertaald naar een eerste ruimtelijke visie. Deze zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten.

Aansluitend start de definitiefase, waarin we onderzoeken of het plan financieel, ruimtelijk en technisch haalbaar is. Hiervoor worden onder andere onderzoeken uitgevoerd naar, verkeer en mobiliteit, flora en fauna en bodemgesteldheid. De uitkomsten verwerken we in het Ontwikkelkader, waarin alle ruimtelijke, programmatische en financiële kaders worden vastgelegd.

Parallel hieraan worden de selectie- en beoordelingscriteria voor de marktbenadering opgesteld.



# GEMEENTE VELSEN

Voordat de tender kan starten, worden het Ontwikkelkader én de selectie- en beoordelingscriteria eerst ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Hiermee houdt de raad regie over zowel de inhoudelijke kaders als de wijze van marktselectie.

Na besluitvorming door de raad kan de gemeente een marktpartij selecteren via een openbare procedure. Deze partij wordt geselecteerd op basis van kwaliteit, ontwerp en een bieding op de grond. De geselecteerde ontwikkelaar werkt het plan vervolgens uit tot een definitief ontwerp.

Op basis van dit ontwerp stelt de ontwikkelaar een omgevingsplan op en vraagt een omgevingsvergunning aan. De ambitie is om in 2030 te starten met de bouw.

Tijdens alle vervolgfases blijft de gemeente omwonenden en andere belanghebbenden actief betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.



## **Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit**

---

- Nota van Uitgangspunten Velsbroek BUITEN
- Participatieverslag Grote Buitendijk
- Bijlage 1 Rapportage vragenlijst Grote Buitendijk

## **Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie**

---

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke at the bottom.

D. Veurink

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of sharp, angular strokes that form a stylized shape.

F.C. Dales

# Het plangebied Velsersbroek BUITEN



Poldergebied



Gemeentelijk grondbezit 80% en 20% grondbezit KOM



# DNA Velserbroek





# Ambities

1. Woningen bouwen en de woningmarkt in beweging brengen
2. Een recreatieve en landschappelijke verbinding
3. Een Gezondere Leefomgeving
4. Toekomstbestendig bouwen met het landschap als basis
5. Een flexibele en adaptieve opzet
6. Een nieuw gezicht voor Velsen



# ROUTEKAART

We organiseren deze startbijeenkomst om ideeën, zorgen en wensen op te halen bij omwonenden en woningzoekenden. De resultaten zijn onderdeel van een Nota van Uitgangspunten.

- Startbijeenkomst
- Nota van Uitgangspunten

**2025**  
Initiatiefase

Screening van financiële haalbaarheid



**2026**  
Definitiefase

- Selecteren ontwikkelaar
- Schetsontwerp
- Wonen ophalen
- Feasibiliteitsstudie

Beoordeling en besluitvorming door gemeenteraad



Met de Nota van Uitgangspunten kunnen we een ontwikkelaar selecteren. Die gaat vervolgens schetsen maken voor de Grote Buitendijk. Die schetsen bespreken we opnieuw in en met Velsbroek.

De ontwikkelaar maakt een definitief ontwerp. Wij passen het omgevingsplan hierop aan. Dan start ook de formele inspraakprocedure.

- Definitief ontwerp
- Omgevingsplan
- Formele inspraakprocedure

**2027**  
Ontwerpfase  
**2029**

Beoordeling en besluitvorming door gemeenteraad



**2030**  
Voorbereidingsfase

- Aanvragen omgevingsvergunning
- Inspraak

Als het omgevingsplan is aangepast, kan de ontwikkelaar een vergunning aanvragen. Bij het verlenen van deze vergunning volgt opnieuw een inspraakperiode.

Als alle formele procedures achter de rug zijn en de omgevingsvergunning is definitief verleend, kan de ontwikkelaar starten met de bouw.

- Start bouw
- Omgevingscommunicatie

**2030**  
Uitvoeringsfase

**2035**  
Nazorgfase

- Evaluatie
- Demar

De gemeente controleert of alles volgens plan is gelopen en goed is aangelegd, ook de openbare ruimte. Eventuele herstelwerkzaamheden worden verricht.



# Bijlage 1

## Rapportage vragenlijst

### Grote Buitendijk



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Resultaten</b>	<b>4</b>
2.1	97% deelnemers komt uit Velsbroek. 40% woont aan de Grote Buitendijk	5
2.2	Relatief weinig jongeren onder de deelnemers	5
2.3	79% woont samen zonder kinderen of vormt gezin met kind(eren)	6
2.4	9 op de 10 deelnemers heeft zorgen. Met name over verlies van groen en toename van verkeer	6
2.5	Bewoners Grote Buitendijk hebben meer zorgen over waarde huis, verlies uitzicht, parkeerproblemen	6
2.6	Deelnemers vragen aandacht voor starters, inwoners Velsbroek, senioren, jongeren en recreatie	7
2.7	Aantal deelnemers vraagt aandacht voor optie om het gebied niet te ontwikkelen	8
2.8	Inwoners missen in Velsbroek vooral horeca, groen/natuur, woonruimte	9
2.9	Vijf thema's kleuren het droombeeld van de deelnemers	9
2.10	112 deelnemers geven opmerkingen ideeën of aandachtspunten mee	9
<b>Bijlage</b>	<b>Open antwoorden</b>	<b>10</b>

### Colofon

Rapportage vragenlijst Grote Buitendijk

Datum: 12 november 2025

Contactpersoon: Carlijn Duin, projectleider ontwikkeling Grote Buitendijk

Gemeente Velsen

Dudokplein 1

1971 EN IJmuiden

info@velsen.nl

14 0255

# 1 Inleiding

Gemeente Velsen vroeg inwoners via een online vragenlijst hoe zij denken over de ontwikkeling van het gebied de Grote Buitendijk in Velsbroek. 193 mensen vulden de vragenlijst volledig in. In dit rapport leest u over de aanleiding voor het uitzetten van deze vragenlijst, de aanpak, de deelnemers en de resultaten.

## Aanleiding voor de vragenlijst

De gemeente Velsen onderzoekt of woningbouw mogelijk is op de locatie Grote Buitendijk in Velsbroek. Dit gebied kwam eerder in beeld voor woningbouw, maar dat plan is in 2014 gestopt. De gemeente kijkt op dit moment opnieuw naar de mogelijkheden – met de kennis, inzichten en wensen van nu.

Het project bevindt zich in een verkennende fase. In deze fase richt de gemeente zich op:

- Formuleren van ambities en uitgangspunten: Ambities en uitgangspunten helpen om goede keuzes te maken tijdens het hele proces van plannen maken, bouwen en inrichten.
- Verkennend onderzoek naar haalbaarheid: De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en uitdagingen in het gebied, zoals milieukundige aspecten, verkeerssituatie, duurzaamheid en de aansluiting op de bestaande omgeving.
- Inbreng van bewoners: De gemeente vraagt inwoners naar hun wensen, zorgen en ideeën. Deze input helpt bij het aanscherpen van de ambities en het beter begrijpen van de kenmerken in de omgeving.

Om te weten wat buurtbewoners vinden, organiseerde de gemeente op 30 juni 2025 een inloopbijeenkomst. Om de wensen, zorgen en ideeën breder in beeld te brengen, plaatste de gemeente daarnaast een vragenlijst op [Samenspelvelsen.nl](https://www.samenspelvelsen.nl).

## De vragenlijst

De online vragenlijst telde vier hoofdvragen:

1. Heeft u zorgen over deze gebiedsontwikkeling? Zo ja, waarover gaan uw zorgen?
2. Over welk onderwerp of onderwerpen maakt u zich het meeste zorgen?
3. Voor welke groepen mensen zouden we iets moeten maken op deze plek?
4. Wat mist u in Velsbroek?

De Nederlandstalige vragenlijst stond voor iedereen open van 30 juni tot en met 7 september 2025. De gemeente heeft de vragenlijst op vier manieren bekend gemaakt: in een brief van de gemeente aan alle buurtbewoners, tijdens de informatieavond voor buurtbewoners op 30 juni 2025, via Facebook en op [Samenspelvelsen.nl](https://www.samenspelvelsen.nl).

## De deelnemers

In totaal vulden 193 mensen de vragenlijst in. 97% van hen komt uit Velsbroek. 40% woont direct aan de Grote Buitendijk. Het merendeel is tussen de 25 en 64 jaar (79%). 2% van de deelnemers is jonger. 79% woont samen zonder kinderen of vormt een gezin met kind(eren). Een op de vier vond de vragenlijst via Facebook, bijna 1 op 3 via de inloopavond en bijna 1 op 5 via de brief van de gemeente.

Hoewel de vragenlijst op verschillende manieren aandacht kreeg en online voor iedereen toegankelijk was, is het aannemelijk dat behalve jongeren ook andere groepen ondervertegenwoordigd zijn. Met name mensen die minder digitaal vaardig zijn, geen toegang hebben tot internet of apparaten, of de Nederlandse taal onvoldoende beheersen. Tegelijkertijd is het, omdat de vragenlijst voor iedereen open stond, mogelijk dat inwoners vaker dan een keer meededen.

Het is belangrijk dit in gedachten te houden bij het interpreteren van de uitkomsten.

## Uitkomsten kort samengevat

- 9 op de 10 deelnemers heeft zorgen. Met name over verlies van groen en toename van verkeer
- Bewoners Grote Buitendijk hebben meer zorgen over waarde huis, verlies uitzicht, parkeerproblemen
- Deelnemers vragen aandacht voor starters, inwoners Velsbroek, senioren, jongeren, recreatie en voor de optie om het gebied niet te ontwikkelen
- De deelnemers missen in Velsbroek vooral horeca, groen/natuur, woonruimte
- Vijf thema's kleuren het droombeeld van de deelnemers
- 112 deelnemers geven opmerkingen ideeën of aandachtspunten mee

## Wat gebeurt er met de uitkomsten?

Deze vragenlijst maakt deel uit van het participatietraject in de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. De gemeente maakt hiervan een participatieverslag. Dit rapport krijgt een plek in dat verslag. De gemeente betreft dat verslag bij het (op hoofdlijnen) opstellen van ambities en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Grote Buitendijk. Als de gemeenteraad positief beslist, dan betreft de gemeente het verslag ook bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling. Naast andere bronnen, waaronder volgende bijeenkomsten met inwoners, specialisten en (juridische, technische en financiële) haalbaarheidsonderzoeken.

## Advies

De meerwaarde van deze vragenlijst is dat het inzicht geeft in de zorgen, dromen en behoeften van een groot aantal inwoners en enkele bezoekers van Velsbroek. De uitkomsten zorgen daarmee voor een belangrijke aanvulling op onder andere de bijeenkomst op 30 juni voor omwonenden van de Grote Buitendijk.

De deelnemers hebben hun persoonlijke zorgen en droombeelden voor (de ontwikkeling van) De Grote Buitendijk via de vragenlijst gedeeld. Die persoonlijke bijdragen zijn met name interessant voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling. Om recht te doen zijn die bijdragen 1 op 1 opgenomen in de bijlage van het rapport.

## 2 Resultaten

Voor het interpreteren van de uitkomsten is het belangrijk rekening te houden met het feit dat niet alle inwoners van Velsbroek deze vragenlijst in gelijke mate hebben ingevuld. We raden mede daarom aan om de uitkomsten naast ander onderzoek te leggen, zoals het koopstromenonderzoek dat gemeente Velsen dit jaar uit laat voeren. Dat onderzoek zoomt specifiek in op de winkelveorzieningen in Velsbroek en komt begin 2026 beschikbaar.

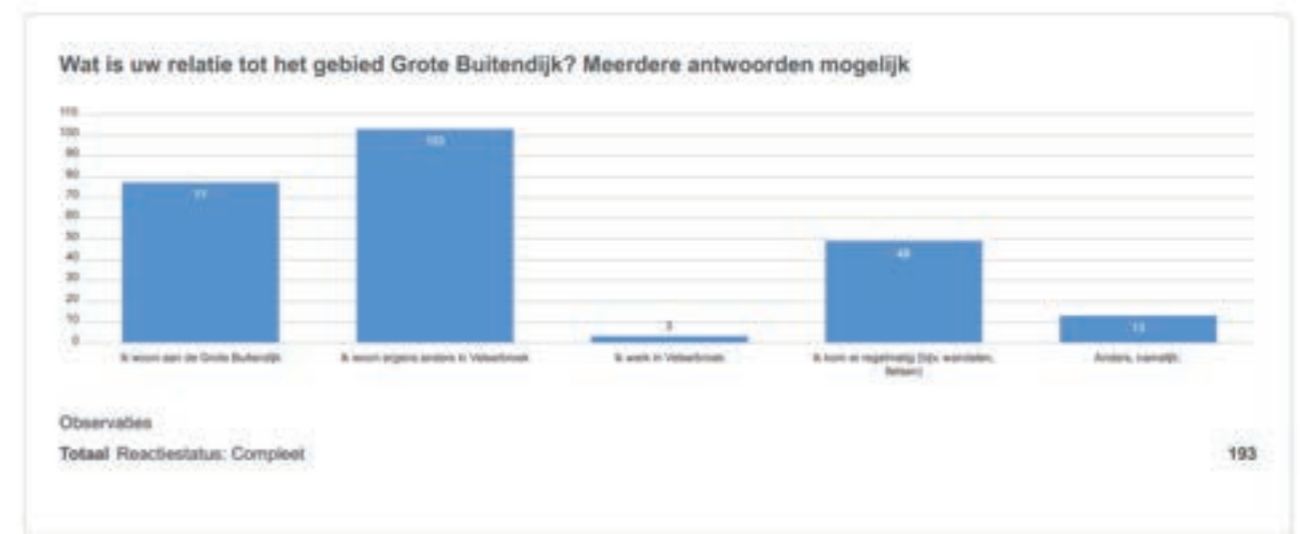
### Dank aan deelnemers

De ontwikkeling van de Grote Buitendijk is een belangrijk project. Gemeente Velsen wil de mening van inwoners daarom nadrukkelijk betrekken en de deelnemers aan deze vragenlijst bedanken voor hun bijdrage.

193 mensen vulden de vragenlijst volledig in. Dit hoofdstuk geeft informatie over deze deelnemers en vat hun antwoorden kort samen.

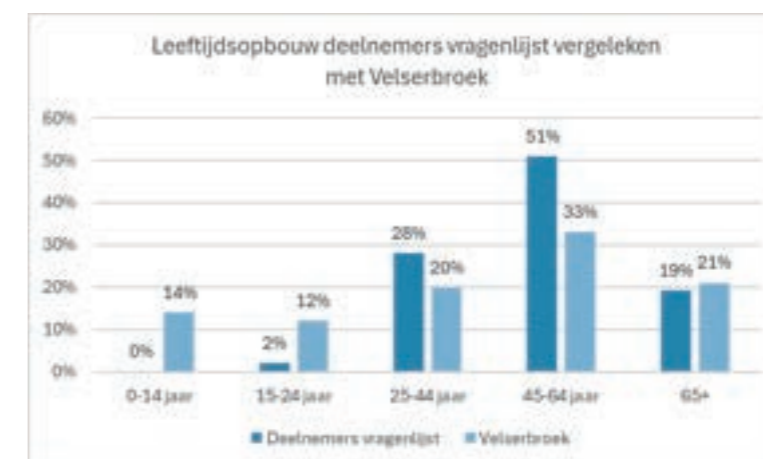
### 2.1 97% deelnemers komt uit Velsbroek. 40% woont aan de Grote Buitendijk

188 van de 193 deelnemers wonen in Velsbroek. 77 deelnemers wonen direct aan de Grote Buitendijk. Twee van hen werken ook in Velsbroek. 103 wonen ergens anders in Velsbroek. Acht deelnemers geven bij 'Anders, namelijk' aan dat zij vlakbij de Grote Buitendijk wonen. De overige vijf deelnemers bezoeken het gebied regelmatig maar wonen niet in Velsbroek. Een van hen werkt wel in Velsbroek en zou er ook graag wonen.



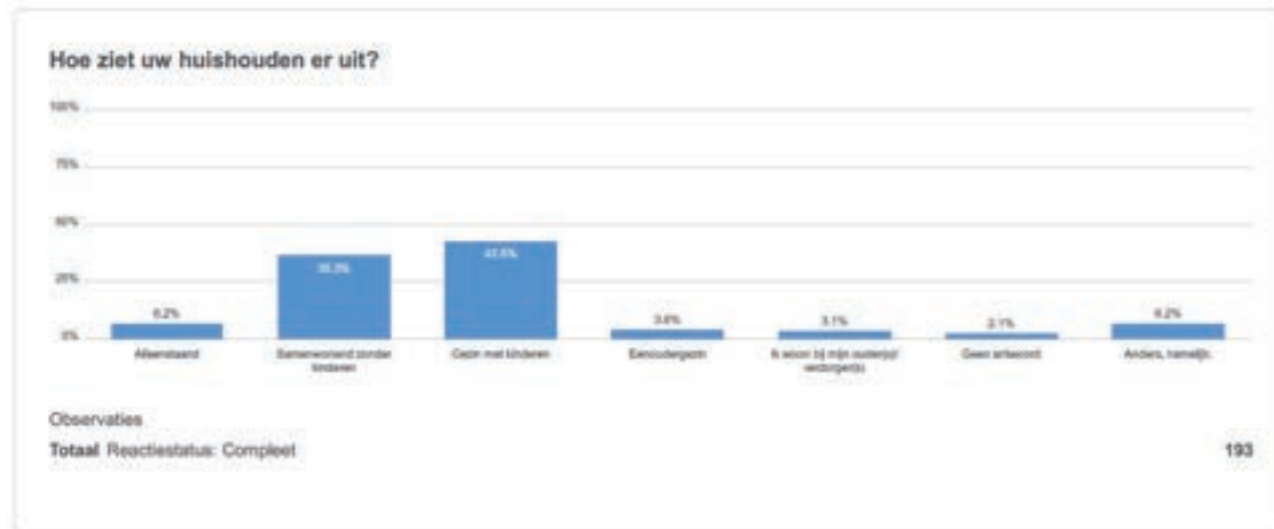
### 2.2 Relatief weinig jongeren onder de deelnemers

De meeste deelnemers aan dit onderzoek zijn tussen de 25 en 44 jaar (28%) en tussen de 45 en 64 jaar (51%). Bijna een op de vijf is 65+. 2 procent is 24 jaar of jonger. Vergelijken met de leeftijdsopbouw in Velsbroek zijn 25 tot en met 64-jarigen daarmee oververtegenwoordigd (28% om 20%) en jongeren tot 24 jaar ondervertegenwoordigd (2% om 12%). Het aandeel 65+-ers is ongeveer gelijk (19% om 21% in heel Velsbroek). Dat jongeren in mindere mate meedoen is niet verrassend. We zien dat ook in ander onderzoek en participatietrajecten.

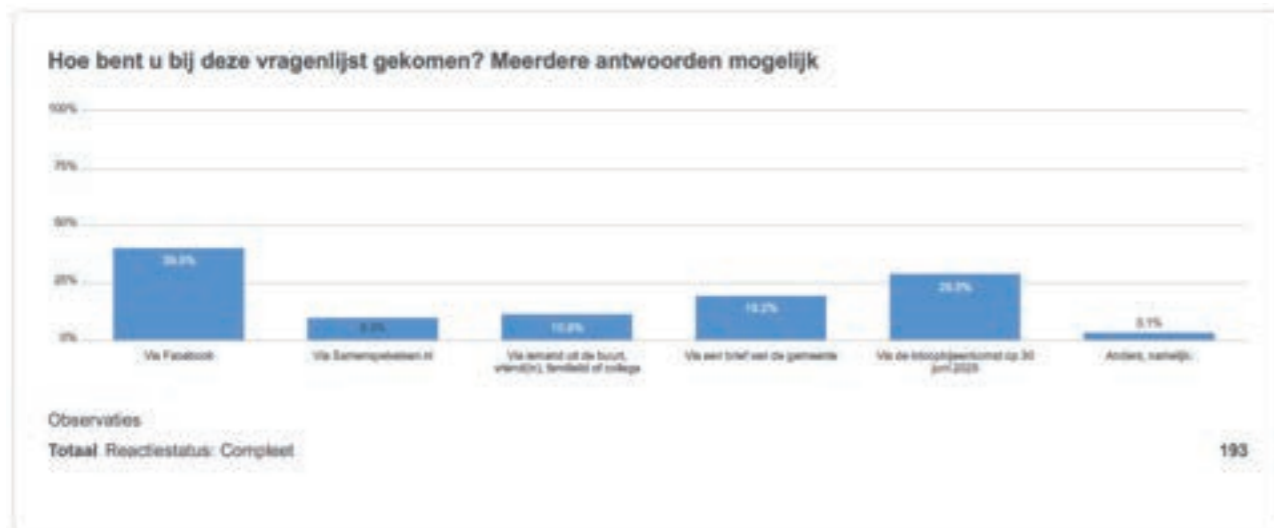


### 2.3 79% woont samen zonder kinderen of vormt gezin met kind(eren)

Vooral mensen met een gezin met kinderen (43%) en samenwonenden zonder kinderen (36%) vullen de vragenlijst in. 6% is alleenstaand, 4% komt uit een eenoudergezin en 3% woont in bij ouders/verzorgers.



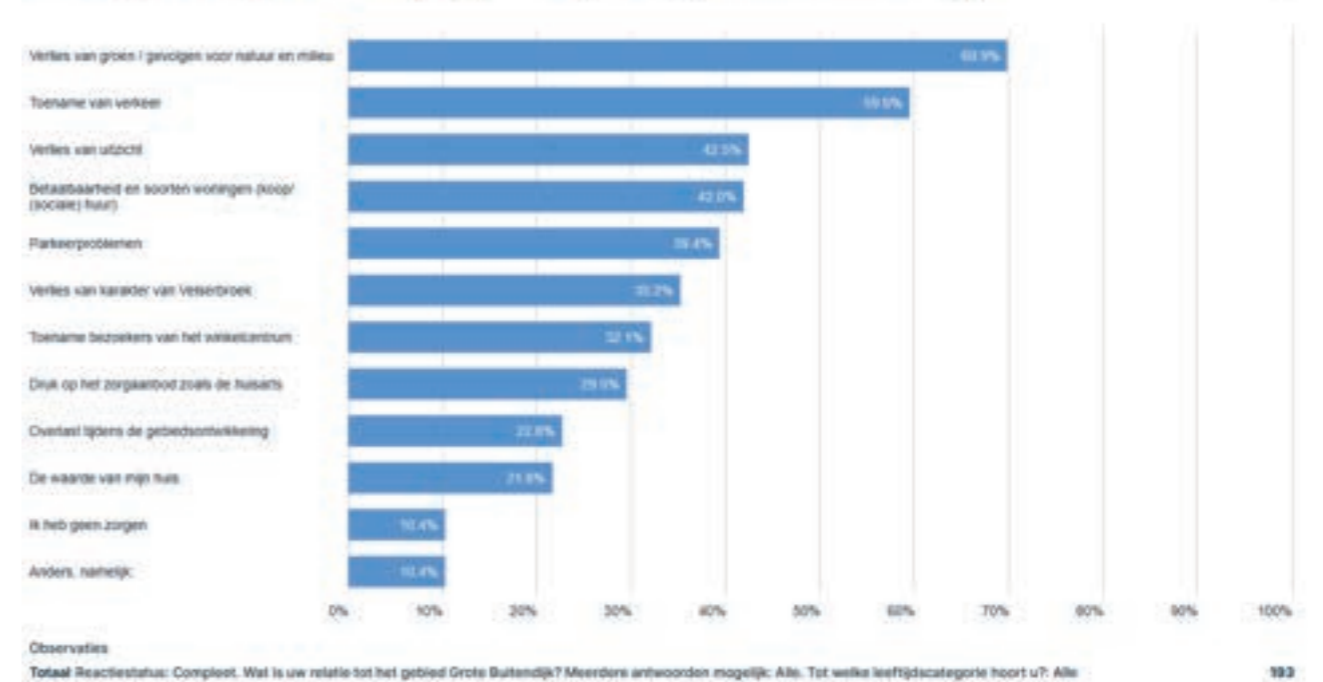
De meeste deelnemers kwamen via Facebook (40%) en de inloopbijeenkomst op 30 juni 2025 (29%) bij de vragenlijst terecht.



### 2.4 9 op de 10 deelnemers heeft zorgen. Met name over verlies van groen en toename van verkeer

Negen op de tien deelnemers heeft één of meerdere zorgen. Onderstaande figuur laat zien dat de zorgen vooral het groen (70%), de toename van verkeer (60%), verlies van uitzicht (43%), de betaalbaarheid en soorten woningen (42%) en parkeerproblemen (39%) betreffen. Iets minder vaak noemen de deelnemers verlies van karakter van Velsbroek (35%), de toename van bezoekers van het winkelcentrum (32%), de druk op het zorgaanbod zoals de huisarts (30%) en de waarde van het eigen huis (22%). Bijna een op de vier maakt zich zorgen over overlast door de gebiedsontwikkeling (23%).

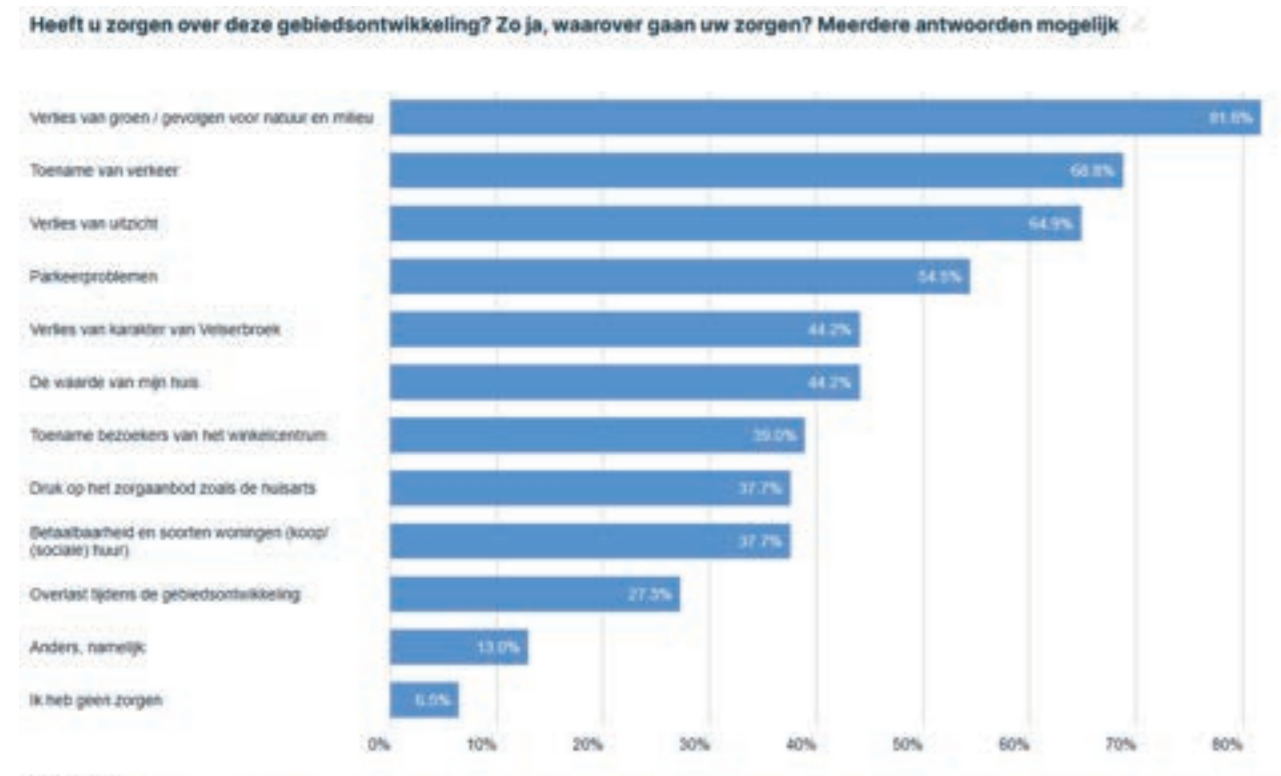
### Heeft u zorgen over deze gebiedsontwikkeling? Zo ja, waarover gaan uw zorgen? Meerdere antwoorden mogelijk



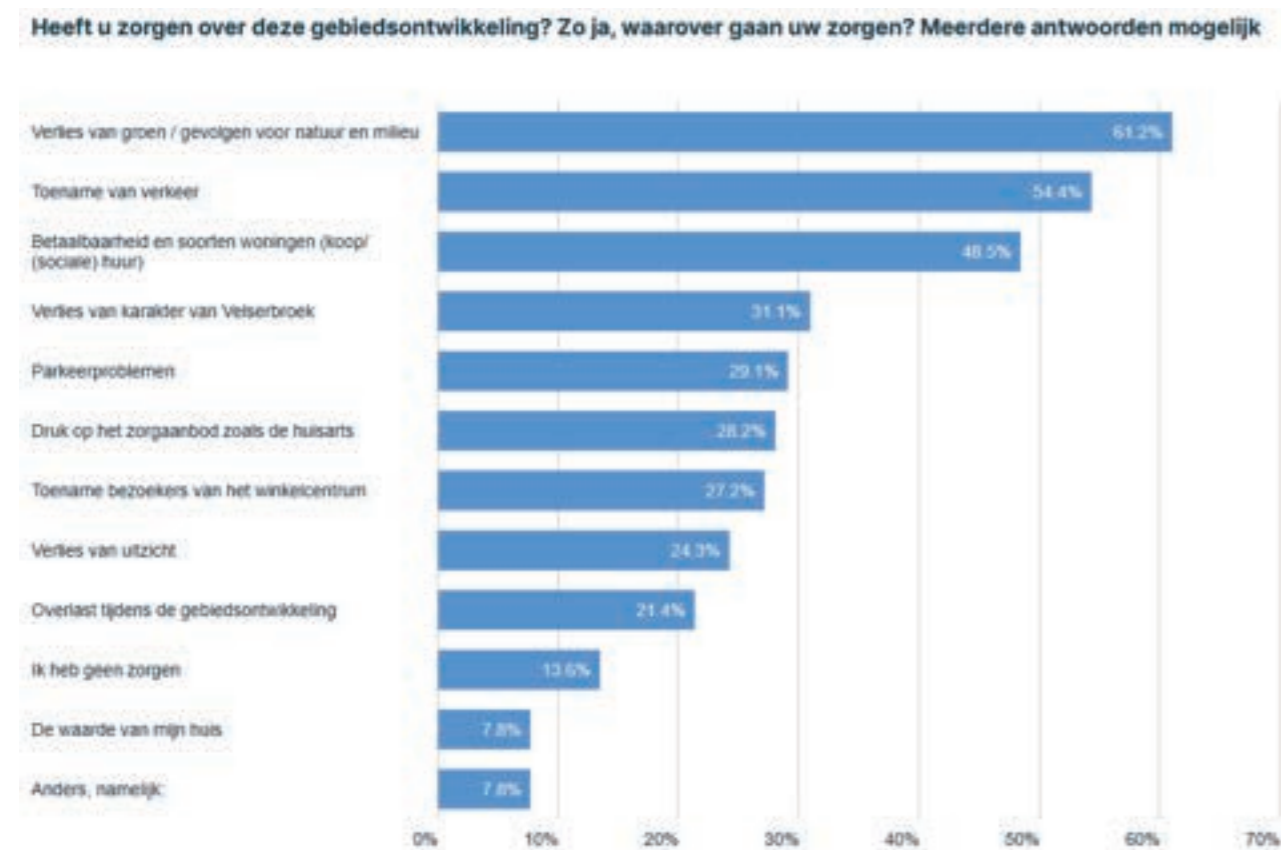
### 2.5 Bewoners Grote Buitendijk hebben meer zorgen over waarde huis, verlies uitzicht, parkeerproblemen

Bij bewoners van de Grote Buitendijk liggen de percentages overal hoger dan bij de 103 deelnemers die aankruisen dat zij elders in Velsbroek wonen. De verschillen zijn het grootste bij waardedaling van het huis (44% versus 8%), verlies aan uitzicht (65% versus 24%), parkeerproblemen (55% versus 29%) en verlies aan groen (82 versus 62%). Met uitzondering van de betaalbaarheid en soorten woningen (koop/ (sociale) huur). Daarover maken relatief minder bewoners van de Grote Buitendijk zich zorgen over (38% versus 49%).

"Ik woon aan de Grote Buitendijk"(77 deelnemers):



"Ik woon elders in Velsbroek" (103 deelnemers):

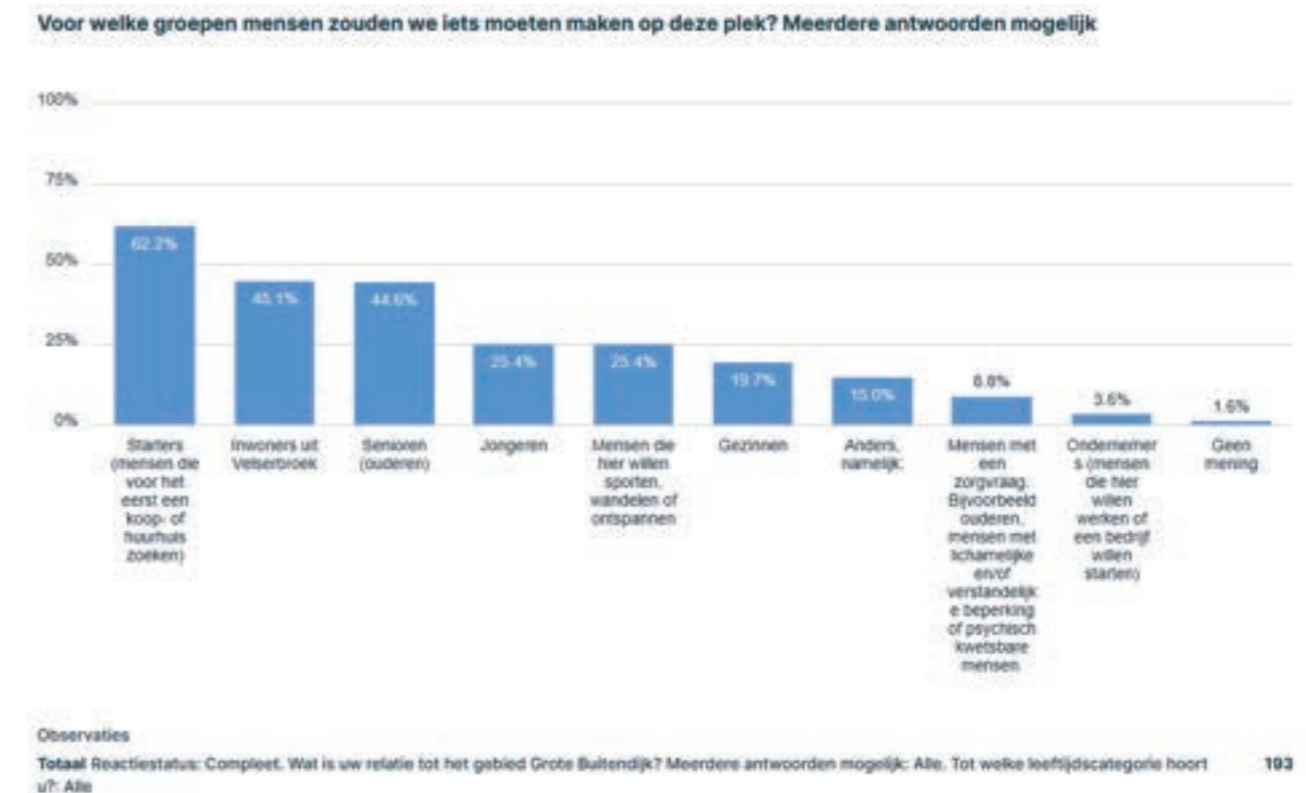


Bij het antwoord 'anders namelijk' noemen enkele deelnemers nog andere zorgen. Twee keer of vaker worden genoemd: geluidsoverlast voor nieuwe bewoners Grote Buitendijk (van snelweg, verkeer, vliegtuigen), invloed van projectontwikkelaars / gebrek aan burgerinvloed bij de verdere ontwikkeling, risico's bij bouwlocatie (grondwater, kabels, snelweg), zorgen over besluitvorming en doorlooptijd, aanzicht van hoogbouw/sociale huur en mogelijk effect op verpaupering. Twee deelnemers maken zich met betrekking tot 'verkeer' specifiek zorgen over toename drukte op de Aletta Jacobsstraat. Voor het volledige beeld verwijzen we naar de bijlage met alle open antwoorden.

## 2.6 Deelnemers vragen aandacht voor starters, inwoners Velsbroek, senioren, jongeren en recreatie

Bijna twee op de drie deelnemers geeft aan dat de gemeente in het gebied iets moet maken voor starters. Ruim een op de vier vindt dat de gemeente op deze plek iets moet maken voor inwoners uit Velsbroek en senioren. Een kwart vraagt aandacht voor jongeren en voor mensen die in het gebied willen sporten, wandelen of ontspannen. Een op de vijf vindt dat er iets voor gezinnen gemaakt moet worden. Mensen met een zorgvraag (9%) en ondernemers (4%) worden minder genoemd.

De voorkeur hangt samen met kenmerken van de deelnemers. Zo vragen 65+-ers vaker aandacht voor ontwikkelen voor senioren en jongeren minder vaak voor senioren. Bij het interpreteren van de uitkomsten is het daarom belangrijk rekenschap te geven aan het feit dat jongeren niet naar rato aan dit onderzoek meededen. En dat ook andere groepen vermoedelijk minder meededen, waaronder mensen die minder makkelijk toegang hebben tot internet, minder digivaardig zijn of de Nederlandse taal niet goed beheersen.



## 2.7 Aantal deelnemers vraagt aandacht voor optie om het gebied niet te ontwikkelen

25 deelnemers maken gebruik van de open ruimte bij het antwoord 'Anders, namelijk'. De meeste van hen benadrukken dat de Grote Buitendijk niet ontwikkeld moet worden. "Laat het lekker weiland en laat het begrazen!" "Waarom wordt hier uitgegaan dat er iets gebouwd gaat worden".

Als het toch bebouwd moet worden, dan vragen sommigen aandacht voor andere doelgroepen zoals alleenstaanden na scheiding en doorstromers (o.a. ouderen die dan kleiner kunnen gaan wonen).

Twee deelnemers noemen alternatieve woonvormen (een meergeneratiehof of inbreiding voor senioren), maar niet als pleidooi voor bebouwing op deze locatie.

## 2.8 Inwoners missen in Velsbroek vooral horeca, groen/natuur, woonruimte

Op de vraag "Wat mist u in Velsbroek?" noemen de deelnemers het vaakst horeca (in diverse vormen, van café/kroeg/terras tot restaurant), betaalbare en passende woonruimte voor o.a. starters en senioren, en groen en natuur. Mensen missen rust, open ruimte, bomen, dieren. Daarnaast is er behoefte aan een breder winkelaanbod, supermarkten en specifieke winkels, wijzen deelnemers op het verkeer (met name verkeersdruk, parkeerproblemen en ontsluiting van de wijk), en (het ontbreken van) dorpsgevoel en sociale samenhang. Tegelijkertijd geeft een aanzienlijk aantal deelnemers, namelijk 45 personen, aan dat zij niets missen in Velsbroek.

Voor een volledig overzicht van alle individuele antwoorden verwijzen we naar de bijlage.

## 2.9 Vijf thema's kleuren het droombeeld van de deelnemers

De vraag "Wat is uw droombeeld voor de Grote Buitendijk" hebben deelnemers uitgebreid antwoord gegeven. Omdat elk antwoord uniek is en zijn eigen aandachtspunten zijn ook deze antwoorden integraal opgenomen in de bijlage. Om recht te doen aan deze antwoorden verwijzen we u naar deze bijlage en stippen we hieronder alleen enkele rode draden die vaker terugkomen in de antwoorden:

### 1. BELEVING VAN NATUUR EN LANDSCHAP

In veel droombeelden wordt het bestaande landschap benoemd als waardevol. Er zijn verwijzingen naar open weilanden, grazend vee, weidevogels en het polderkarakter van het gebied. Sommige reacties benoemen het rustgevend effect van deze omgeving en de rol die het speelt in het dagelijks leven. Ook worden ecologische functies genoemd, zoals waterberging en biodiversiteit. Een groot aantal mensen zou het landschap behouden zoals het nu is.

### 2. WONINGBOUW EN RUIMTELIJKE INPASSING

Woningbouw komt regelmatig terug in de droombeelden, vaak in combinatie met wensen voor betaalbaarheid en kleinschaligheid. Deelnemers noemen daarbij verschillende doelgroepen zoals starters, senioren en gezinnen. Sommigen besteden aandacht aan de vorm van bebouwing: laagbouw, losse woningen en een groene inrichting worden vaker genoemd dan grootschalige of hoge bouw. Ook zijn er suggesties om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld door kleinere woningen voor ouderen te realiseren.

### 3. GROEN EN RECREATIE

Groen komt in veel droombeelden terug. Er zijn ideeën voor parken, wandelpaden, natuurspeelplaatsen en voedselbossen. Recreatie in het groen, zoals wandelen, fietsen en tuinieren, wordt regelmatig genoemd. Sommigen koppelen groen aan bredere thema's zoals gezondheid, klimaatadaptatie en sociale ontmoeting.

### 4. VERKEER EN INFRASTRUCTUUR

Verkeersaspecten komen in verschillende droombeelden aan bod. Er worden zorgen geuit over geluidsoverlast en verkeersdruk, en er zijn suggesties voor geluidswallen, veilige fietsroutes en autoluwe zones. Ook worden ideeën genoemd voor ontsluiting van het gebied, zoals een afrit of een treinstation. Tegelijkertijd wordt in sommige reacties aandacht gevraagd voor het behoud van rust in bestaande woonstraten en het voorkomen van extra verkeersdruk op sluiproutes.

### 5. GEMEENSCHAPSGEVOEL EN SOCIALE FUNCTIES

Een paar deelnemers benoemen het belang van sociale samenhang in hun droombeeld. Er zijn suggesties voor woonvormen die ontmoeting stimuleren, zoals hofjes of woonhoven met gedeelde tuinen. Sommigen noemen voorzieningen die bijdragen aan het gemeenschapsgevoel, zoals horeca, buurthuizen of gezamenlijke moestuinen.

## 2.10 112 deelnemers geven opmerkingen ideeën of aandachtspunten mee

Bij de laatste vraag kunnen deelnemers opmerkingen, ideeën of aandachtspunten meegeven. Hieronder een aantal punten die meerdere deelnemers meegeven. In de bijlage staat een volledig overzicht van alle individuele antwoorden. We bevelen aan deze allemaal te lezen, omdat er ook belangrijke opmerkingen tussen kunnen staan die maar één keer genoemd zijn.

- betaalbare woningen
- woningen voor starters, jongeren en senioren
- verkeersdoorstroming en bereikbaarheid
- parkeerdruk en autoluwe inrichting
- behoud van natuur, groen en uitzicht
- uitbreiding van winkel- en sportvoorzieningen
- klimaatadaptieve maatregelen
- toegankelijkheid voor mensen met een beperking
- participatie en transparantie in besluitvorming

Om te weten wat buurtbewoners vinden, organiseerde de gemeente op 30 juni 2025 een inloopbijeenkomst. Om de wensen, zorgen en ideeën breder in beeld te brengen, plaatste de gemeente daarnaast een vragenlijst op [Samenspelvellen.nl](https://www.samenpelvellen.nl).



8. Wandelen met de hond, snel "buiten" heerlijk rustgevend gebied
9. Geluidstoename bij eindsituatie. De demografie in Velsbroek herken ik minder te herkennen, ten opzichte van deze in Velsbroek was 15 à 20 jaar geleden. Sprake van een verschuiving door huizenprijzen hier en andere steden/dorpen die tot de MRA zijn benoemd
10. Verkeersdrukte in de Aletta Jacobsstraat.
11. Paarden die daar gestald zijn.
12. hoewel de grote buitendijk ver van de Ag ligt, heb ik veel last van het verkeerslawaai. Bebouwing nog dicht bij de Ag zal nog meer last van dit probleem hebben. dat je s nachts 130 mag rijden geeft hierin nog meer last, maar ook overdag is het lawaai aanwezig. Het is daarom in mijn optiek niet goed om nu huizen te bouwen zo dicht aan Voor welke groepen mensen zouden we iets moeten maken op deze plek? Meerdere antwoorden mogelijk Bedreiging van de natuur, de dieren en vogels die er leven en zich kunnen voortplanten.
13. Dat ons gemeentebestuur eerder luistert naar de wensen en hebzucht van project ontwikkelaars dan naar de burgers.
14. Sowieso veel te druk in Velsbroek.
15. Bouwen mag best, maar niet volbouwen omdat dat daar zo makkelijk uitvoerbaar is.
16. Ik maak mij zorgen over doorlooptijd en goedkeuring traject, tenslotte wonen wij in groot huis met tuin op zuiden maar betaalbare woningen worden niet gebouwd en appartementen met groot balkon
17. Geluidsoverlast door toenemend verkeer. Geluidsoverlast voor de mogelijke woningen die er komen van de snelweg, maar vooral van de overvliegende vliegtuigen.
18. Azc centrum
19. Hoogbouw voor de deur en sociale huurwoningen waardoor het aangezicht in de loop der jaren zal verpauperen. Nu veel groen met weidevogels en een prachtige overgang naar Spaarnwoude.

**Voor welke groepen mensen zouden we iets moeten maken op deze plek? Anders namelijk:**

1. Geen bebouwing! Waarom wordt hier uitgegaan dat er iets gebied gáát worden? Deze vraag laat geen ruimte voor de optie 'geen bebouwing' en is daarmee te sturend!
2. Knarrenhof projecten zijn er voor senioren (55-plus), maar een meergeneratiehof of jong en oud hof zou ook een mooie kans zijn op deze locatie.
3. Helemaal niets maken. Er zijn al te weinig faciliteiten voor het huidige inwonersaantal.
4. Er zou helemaal niet gebouwd mogen worden.
5. Helemaal niet
6. Laat het laatste open stukje in de Velsbroek ook gewoon open! Ik geniet dagelijks van het vrije uitzicht. Door bebouwing wordt dat me ontnomen.
7. Voor niemand. Geen woningen, het is al druk genoeg.
8. Niks, groen behouden.

9. Weiland houden bijna geen boeren meer hier
10. Niet!
11. Alleenstaanden. Na een scheiding is het voor deze doelgroep moeilijk om nog iets te kopen.
12. Doorstromers
13. Doorstroming van ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn. Willen kleiner wonen
14. geen huizen, laten zoals het is
15. Voor dieren houders
16. Behoud de natuur en laat het zoals het is
17. Liever niets
18. Door onder het weiland liggende aardgasleiding, noodzakelijke geluidswal en ontsluitingswegen komen kosten voor bouw hier zo hoog uit dat prijs kwaliteit uit de pas gaan lopen. Massale kosten dekkende sociale hoogbouw brengt superhoge druk voor achterliggende recreatie gebied.
19. Niemand. Velsbroek is het dichtbevolkste deel van Velsen en zelfs landelijk staat het in de top 10 met meer dan 4.000 inwoners per km2. Dit is veel meer dan in andere delen van Velsen en bijna 10 keer meer dan gemiddeld in Nederland, waarbij Nederland wereldwijd al in de top staat van meest dichtbevolkte landen! Velsbroek is qua bebouwing (relatief weinig hoogbouw) dicht bebouwd als bijv. De Gazastrook. Op het gebied van leefbaarheid en gezondheid is het dan ook goed als het kleine beetje schaarse groene ruimte wat er nog is in Velsbroek niet verder wordt bebouwd. Bovendien is er sprake van afnemende demografische ontwikkelingen en getuigt het van kortzichtigheid om het laatste stukje groen te bebouwen en in de toekomst met woningen te blijven zitten.
20. Niet wat dan ook
21. Open houden. Er zijn zat andere plekken om woningen te bouwen.
22. Niks!! Laat het lekker weiland en laat het begrazen!
23. Dit stukje natuur laten zo als het is voor vogels en insecten en andere dieren.
24. Geen woningbouw op deze plek.
25. Altijd een mix aan woningen. Voor oude senioren is inbreiden een betere optie. Dat kan zodra scholen in de buurt van het winkelcentrum door krimp van het aantal jongeren kunnen worden samengevoegd. Dan komt daar ruimte voor beperkte appartementen bouw. Ook voor jonge starters.

**Wat mist u in Velsbroek:**

De antwoorden zijn waar mogelijk per thema gerangschikt.

38. Personen antwoorden Niets, niks of No Comment
39. Mis niks , goed zoals het is.
40. n.v.t.

41. Niks nog
42. geen idee.
43. Ik mis momenteel niets in Velsbroek
44. ik mis niet zoveel in de velsbroek, cultureel en sportief kan je veel halen uit het nabijgelegen haarlem of elders in de gemeente. Wel veel overlast van lawaai, zowel de Ag als vliegtuigen.
45. Niks, is prima wonen. Lekker veel groen en tussen de verschillende dieren zoals bijvoorbeeld verschillende ganzen soorten. Zou zonde zijn als het helaas vol gebouwd wordt zoals de Hofgeest. Misschien raadzaam als er meer duidelijkheid is om nog is met alle inwoners van de grote Buitendijk te zitten over de plannen ipv heel Velsbroek uit te nodigen. Wat zijn hun zorgen en eventuele wensen in hoeverre er eigenlijk al inspraak is zou het wel netjes zijn naar hun wensen
46. Op zich is Velsbroek prima zoals het nu is. Het kleinschalige, niet verder uitbreiden. Horeca gelegenheden zouden nog wel kunnen worden uitgebreid.
47. Seniorenwoningen / complex. - Ontbreken structureel politie/ handhavingstoezicht met kennis van de wijk.
48. Betaalbare (!) starterswoningen
49. betaalbare huis voor jongeren om te starten (koopwoning)
50. Betaalbare koopwoning van €300,000.-
51. Betaalbare patiowoningen zodat ouderen kunnen doorstromen
52. Betaalbare woningen
53. Betaalbare woningen en appartementen (60+) om te kopen en te huren.
54. Betaalbare woningen om te kunnen starten of als senior naar door te stromen
55. Betaalbare woningen voor jongeren/starters (leeftijd 25-40)
56. betaalbare woningen voor starters. liefst onder nhg grens.
57. Betaalbare woningen, ook voor starters
58. Er wordt niet genoeg voor de markt gebouwd. De markt dat is de grijze golf. Om senioren te doen verhuizen uit hun eengezinswoningen zijn woningen nodig die aantrekkelijk zijn voor senioren. Zie bijvoorbeeld de woningen aan de Johanna Naberstraat, oneven zijde. Deze woningen hebben een patio, alle voorzieningen op de begane grond én een kamer op de eerste verdieping. Senioren gaan niet, vanuit een huis met tuin en veel ruimte, verhuizen naar een flat met een klein balkonnetje en een slaapkamer.
59. Gelijkvloerse 2 persoons semi bungalows. Woningen voor kleine huishoudens. Starterswoningen.
60. hofjes voor senioren met goede toegankelijkheid winkels en met zorgvoorzieningen
61. Ik mis in Velsbroek: Dat er bij de toewijzing van nieuwbouwhuizen in Velsbroek GEEN voorrang wordt gegeven aan startende jongeren die noodgedwongen nog bij hun ouders thuis in Velsbroek wonen, en dat de hiermee samenhangende vraagprijs van deze nieuwbouwhuizen NIET van een starters niveau is.
62. In Velsbroek is nog geen Knarrenhof, een woonvorm waarbij jong en oud in een gemeenschap samenwonen om langer zelfstandig te kunnen blijven en elkaar te ondersteunen. Dit concept,

- met woningen rondom een gemeenschappelijke tuin en een Hofhuis voor samenzijn, bevordert sociale interactie en vermindert eenzaamheid, terwijl het ook de doorstroming op de woningmarkt stimuleert en kansen biedt voor starters.
63. Kopenmetkoopstart.nl Als Gemeente Velsen nu eens onderzoekt of zij op deze manier betaalbaar kunnen gaan bouwen!
64. Meer levensloopbestendige woningen en een groter aanbod aan winkels door de toename van aantal bewoners
65. Mogelijkheid om mijn huis te verkopen aan bijv een gezin en zelf een kleinere woning of appartement te kopen/huren.
66. Senioren woningen
67. Senioren woningen
68. Seniorenwoningen en Een grote speeltuin voor de kinderen ipv al die kleine plekjes
69. Starters en jongeren woningen.
70. Starters woningen
71. Starterswoningen
72. Tekort aan betaalbare woningen
73. Verzorgingstehuis/bejaarden tehuis voor ouderen. Een kinderboerderij. Een park voor gezinnen waar honden niet zijn toegestaan of strikt gecontroleerd wordt op uitlaten van honden. Horeca gelegenheden. Een leuk restaurant waar je overdag en 's nachts terecht kunt. Of een restaurant met voorzieningen voor ouders met kinderen. Oprit naar de snelweg.
74. Woningen voor ouderen geeft doorstroming voor gezinnen met kinderen, welke weer mogelijkheden geeft voor starters
75. Woningen voor ouderen zodat de doorstroom beter voor jongeren komt
76. Woningen voor starters
77. Woonruimte
78. Schoomaak van wegen en onderhoud groenvoorziening is er wel, maar te weinig. Scapino winkel voor kleding en schoenen.
79. Uitbreiding van het winkelaanbod en horeca gelegenheden.
80. een meer divers aanbod van winkels- grote speeltuin natuurvriendelijk ingericht (vergelijkbaar met de natuurspeeltuin)
81. Gezellig winkelstraatje ala Hoofdstraat Santpoort
82. Groter winkelcentrum
83. Wikels
84. Als deze plannen doorgezet worden, mis je het prachtige uitzicht met paarden in de wei!
85. Albert Heijn
86. Een grote supermarkt. Een restaurant
87. Één supermarkt extra.
88. Extra supermarkt

89. Grote supermarkt aan de rand. Deko en Vomar te beperkt. Delicatessen winkel.
90. Grote supermarkt zoals Lidl
91. Grasveld die vrij toegankelijk is voor spelen met een bal of andere kinderspelen. Nu is het rugby veld er nog. Straks niets meer. Alles wordt volgebouwd.
92. Grotere groene speeltuin. Moestuinen
93. Plek voor jongeren, uitgaan, ijswinkel,
94. Speel en recreatiegebieden voor kinderen.
95. De sociale cohesie, die wel aanwezig was.
96. Sociale cohesie
97. Saamhorigheid. Kleinschalige winkels
98. Een ziel, Horeca, ondernemende dorpskern met zaken als braderie met een bandje/ live muziek, middelbare school, schoenenwinkel ipv een takken, goede ontsluitingswegen naar Haarlem, dus de oude bussluis weer open. Winkelcentrum overdekt maken, zo open als nu past niet meer anno 2025. Veel minder overlast voor bewoners daarboven en veel prettiger boodschappen doen.
99. De gezelligheid van een dorp. Met z'n allen 's morgens eruit naar het werk en 's middags eruit.
100. Dorps gevoel, zoals bv in Santpoort
101. Dorps sfeer, doorstroomwoningen (80-120m2, toekomstbestendig, 2 pers, max 550.000 euro)
102. Een dorpskern met karakter
103. Een soort plein als de Grote Markt (in het klein) zoals in Haarlem, waar gezellig op terrasjes gezeten kan worden en verbinding met elkaar gevonden kan worden
104. Het dorpsgevoel dat Santpoort wel heeft. Te weinig diversiteit winkels. B.v Takko naast Zeeman???
105. Sfeer, gezellige dorpskern
106. De rust, de Grote uitendijk is nu al druk
107. Het wordt te druk, beetje rust en ruimte moet behouden blijven
108. Wij willen gewoon de paarden daar houden.
109. Meer open ruimtes met groen
110. Leuke dingen om te doen. Workshops, spellencafe, tekencafe, bowlen, uit eten gaan, drankje doen.
111. Zwembad Café / kroeg
112. Veilig parkeren. Betaalbare woningen voor starters/jongeren.
113. Voldoende parkeer plekken
114. Voldoende starters woningen. Betaalbare doorstroom woningen nadat gezin weer gekrompen is.
115. Genoeg parkeergelegenheid.
116. Parkeer probleem Handhaving/politie ( veiligheid)
117. Parkeergelegenheid Snelle uitvalswegen
118. Parkeergelegenheid voor bestelbussen zodat die uit de woonwijk gaan
119. Parkeerruimte
120. Parkeerruimte in winkelcentrum

121. Voldoende parkeerplaatsen.
122. Treinstation & brasserie
123. Een gemeente die daadwerkelijk luistert naar zijn inwoners.
124. Gemakkelijke doorgang (met de auto) naar Spaarndam
125. Glad fietspad voor o.a. skeelers, veiligheid, meer zicht op hondenpoep
126. Goede uitvalsweg naar de A9, zeker met meer uitbreiding naar meer inwoners. Gezellige horeca.
127. Goede wandelpaden
128. Op en afrit naar ag bij velserbroek. Dit zou qua verkeersdruk bij santpoort en ijmuiden enorm schelen
129. Stijl (hoogwaardige architectuur en stedenbouwkundige inpassing) en ruimte. Velsbroek versteend.
130. Toegankelijk voor mensen die in een rolstoel zitten. Bv makkelijk de stoep op en af kunnen. Je kan bv wel de stoep af maar dan aan de overzijde zit dan geen mogelijkheid om de stoep weer op te kunnen. Dit is door de hele Velsbroek zou. Waardoor ik met de rolstoel genoodzaakt ben vaak op de weg te moeten rijden.
131. Tot nog toe goede samenhang, maar die dreigt door over de muur gegooide gemeente besluiten verstoort te worden.
132. Totaal aanpak voor Velsbroek, waar rekening wordt gehouden met karakter Velsbroek voor nu en voor de toekomst, komende 25 jaar
133. Wandelpaden aan de rand van Velsbroek.
134. Goede winkels, lunch gelegenheid, restaurants,
135. Aanbod van mooie winkels, restaurants
136. Brood en koffie bistro
137. Buurtcafe Doorlopende fietspaden
138. Café/Restaurant, bar
139. Een bruin café
140. Een bruine kroeg.
141. Een gezellig café of restaurant
142. Een gezellig restaurant
143. Een goed restaurant
144. Een goede kern mbt winkels en horeca... Velsbroek groeit en dit gaat niet mee
145. Een goeie kroeg
146. Een koffietent met speelgelegenheid voor kinderen.
147. Een leuk cafe
148. Eetgelegenheden en andere horeca gelegenheden.
149. Eetgelegenheden
150. gezellig terras
151. Gezellige horeca plekken waar mensen samen kunnen komen op bijv. een terras. Sloten die

- aangesloten zijn op open vaarwater waardoor een andere dynamiek ontstaat.
152. gezellige, sfeervolle horeca(Een plek voor) Tiny houses
  153. Gezelligheid bv doormidden van wat extra horeca.
  154. Horeca
  155. Horeca
  156. Horeca
  157. Horeca
  158. Horeca / gezellig terras.
  159. Horeca en gezellige uitgaansgelegenheid
  160. Horeca in het winkelgebied
  161. Horeca.
  162. Horecagelegenheid en dan voornamelijk een café om een drankje te doen met vrienden of even op het terras te zitten op een zonnige dag
  163. Restaurant en terras.
  164. Uitgaansgelegenheden, zoals restaurants/café's/bars
  165. Uitgaansgelegenheid en restaurant.
  166. Koffiehuis
  167. Leuk terras en restaurant
  168. Honden losloopgebied waarbij je niet op een fietspad loopt met ergernis en gevaarlijke situaties van dien
  169. Groen!!! - Parkjes, met bankjes. Om anderen te ontmoeten. - Hoge bomen, bloembakken, om de wijk een natuurlijker aanzien te geven- Plekken om samen te komen, om te verbinden, in deze individualistische wijk zonder dorpskern- Horeca, terrasjes
  170. Bos
  171. Eén van de laatste stukjes groen en recreatie op korte afstand van de al volgebouwde woonwijken betreft de Grote Buitendijk / Oostlaan. Je kan je verbazen hoeveel mensen hier wandelen, recreëren, ontspannen, foto's maken van de natuur in alle jaargetijden en genieten van de rust en ruimte. Dat moet je omarmen en trots op zijn, niet volbouwen. Zie het als de entree van Velsbroek. Wees er trots op!
  172. Er worden steeds meer huizen gebouwd op plekken waar eerst paarden stonden of groen was, waardoor er veel groen verloren gaat.
  173. Groen
  174. Groen en natuur
  175. Groen en weiland. Kinderen weten binnenkort niet meer hoe een koe, paard, schaap of eend eruit ziet.
  176. Groen, en perkeerruimte
  177. Groen. Hoge oude bomen. Parkjes met bankjes waar je mensen kunt ontmoeten. Vogels en natuur voor vogels.

178. Meer groen en natuur
179. Natuur. Helaas is er steeds meer verlies van de mooie, groene, leefbare omgeving.
180. toegankelijk natuurgebied met groene goed ingepaste woontorens van max 7 verdiepingen hoog
181. Voldoende groen: Velsbroek is (zeker met de laatste nieuwbouw er ook weer bij) met ruime afstand het meest verstedelijkte deel van Velsen en zelfs landelijk extreem dicht bebouwd. Velsbroek staat in de top 10 van meest dichtbevolkte gebieden van Nederland!
182. voldoende ruime aanleunwoningen en verzorgingsflats voor senioren met een mooi park ( dat openbaar toegankelijk is) er omheen en bijbehorende zorginstelling. Hierdoor willen ouderen die nu groot wonen hopelijk ruimte bieden aan gezinnen. Plan daarbij Hedenheden voor jonge en of alleenstaande zorgverleners.
183. Serieus oplossing gericht na eerdere plannen in de afgelopen jaren niets concreets en ik zag de doorlooptijd en afhankelijkheden? Dit is een must om te ontwikkelen en waarom ook geen totaal beeld velsbroek en de slaperdijk mee genomen in ontwikkelingsvraag
184. Meer uitvalswegen- Geluidscherm langs de A9 / A22 i.v.m. toename verkeer en dito geluidsoverlast.- Extra supermarkt i.v.m. toename woningen en bewoners
185. Een geluidswal langs de A9, liefst een groene (begroeide) wal. En extra ontsluiting via de A9 bij groei inwonersaantal
186. Aansluiting op de A9
187. De huidige vorm van velsbroek is eigenlijk al te groot voor de voorzieningen die er nu zijn, zoals langere wacht tijden bij huisarts, drukte bij winkelcentrum, en de wegen. wat wij missen is naar mijn mening comfort in de voorzieningen, meer groen om te kunnen wandelen en sporten buiten de verplichting om bij een vereniging lid te zijn, meer medische zorg zowel voor jong als oud, meer aanbod van winkels voor dagelijkse dingen.
188. Een schoenenwinkel Kinderboerderij
189. Faciliteiten voor jeugd/jongeren Betaalbare starterswoningen voor 1-persoonshuishoudens, dus 270.000 is niet betaalbaar voor 1-persoons huishouden. Een groene omgeving, we zijn een dorp, geen stad, we moeten in Velsbroek kunnen onthaasten.
190. Groen, ruimte om te ontspannen, afname van geluidsoverlast door verkeer. Ruimte om fatsoenlijk te kunnen parkeren, zowel thuis als bij winkelcentra
191. Horeca, zoals café met terras/restaurants. Grote speeltuin langs de Grote Buitendijk. Verharde fietspaden. Geluidswal a9/a22. Bedrijvigheid.
192. Sociale gelegenheden Betaalbare koop/huurwoningen Ook graag wat meer natuur
193. Woningen die betaalbaar zijn voor jonge gezinnen Huisartsen Voetpaden naar Zorgvrij Dammersweg en Veerweg. Uitgaansgelegenheden Bioscoop - mini theater Bistro/eetcafe Professionele evenementen

### Wat is uw droombeeld voor de Grote Buitendijk:

1. 16 Geen commentaar
2. Dat het blijft zoals het is
3. Mooie mix van huizen, winkels, restaurant en ondernemingen.
4. Een levendige wijk met robuuste huizen en veel groen.
5. Ontstaan van een mooie woonwijk met groen en voldoende parkeergelegenheid.
6. Zie vorige antwoord
7. Dat deze zo blijft
8. Dat de landelijke sfeer behouden blijft
9. Grazende koeien en paarden in de wei. Hier en daar een bankje zodat je van dit natuurlijke en oerhollandse landschap kan genieten.
10. Gebiedontwikkeling met goede groene parkjes (mag best wild) om door te wandelen. Geluidsscherm zodat ook de achterliggende bebouwing profiteert van minder geluid.
11. Er komt een autoluw ingericht bebouwingsstrook met hoge dichtheid langs de bestaande weg. Groene fingers structureren de bebouwing en zijn belangrijke verbindingen richting Spaarnwoude. Hier is ruimte voor spel en sport. De dwarsverbindingen onder de snelweg worden opgewaardeerd. De strook langs de snelweg blijft vrij en wordt als belangrijke flora-fauna verbinding natuurinclusief ingericht. De nieuwe ontwikkeling vormt een karakteristieke stadsrand met een representatief gebaar richting snelweg
12. Dat de natuur groot aanwezig blijft en er klein schalig gebouwd wordt
13. Het woonhof en de woonomgeving wordt een "Blue Zone\*" in Velsenbroek. Een woonplek met fijne burens, samen de (moes)tuin onderhouden, wandelen/fietsen in de omgeving of een goed glas wijn drinken of een kaartje leggen in het Hofhuis. Onze krachten bundelen en samen vitaal, gezond en gelukkig leven en wonen. \* <https://www.bluezones.com/>
14. Beperkte "bouw eilanden" zodat zichtlijnen richting recreatiegebied Spaarnwoude zichtbaar blijven
15. Landelijk karakter behouden
16. Niets bijbouwen, meer parkeergelegenheid, fiets sluis hekjes voor bij de oversteekplaats, nu denderen de fietsers blind de weg over.
17. Dat de Grote Buitendijk blijft zoals hij is. Met de weilanden als leef en jachtgebied voor de dieren. Weilanden zijn belangrijk voor ecologische functies. Ze houden het water vast. De insecten leven van de grote verscheidenheid aan planten. De trekvogels grazen er. Oa de Canadezen ganzen, die beschermd zijn. Het is ook het leefgebied van de hazen (ook beschermd), konijnen en andere knaagdieren. Roofvogels zoals bv de buizerd, torenvalk, sperwer en ransuil (allen beschermd) jagen er.
18. Geen bebouwing, meer focus op natuur zoals bomen en wandelpaden.
19. Woningbouw maar zeker ook ruimte voor groen, recreëren, een ontmoetingsplek en Tiny houses.
20. Groen uitzicht en minder verkeer
21. Gewone en betaalbare rijtjeshuizen. Geen grote dure panden
22. Ik hoop dat het zicht nog een beetje blijft
23. Meer afstand tussen bomen en parkeerplaatsen. Hars en bladeren uit bomen en vogelpoep geven overlast op geparkeerde autos. Daarnaast mogelijkheden om EV op te laden. Schuin parkeren om je eigen stroom te kunnen laden.
24. Een aantal niet te hoge gebouwen met betaalbare appartementen voor jongeren en huizen met bijv maar een verdieping (waardoor bouw goedkoper is) met tuin voor starters in een meanderende omgeving van groen: gras, bomen en sloten met behoud van het geweldige natuurspeel terrein waar veel gebruik van wordt gemaakt door o.a. de naschoolse opvang, huttenbouw in de zomer en alle andere bezoekers! Ik ben in heel NL nog nooit zo'n mooie natuurspeelplaats tegengekomen! Dat moeten we echt behouden!
25. dat het blijft zoals het is
26. Leg een mooi park aan. Zorg voor een verkoelende plek met het oog op klimaatverandering.
27. Alles laten zoals het is en de laatste stukjes groen / weiland niet volbouwen.
28. Groene weiden met grazend vee en verscheidene weidevogels en veel insecten
29. Groen houden. Maar gezien de grote behoefte aan woningen is dat niet haalbaar.
30. Dat het blijft zoals het is
31. Mix van typen woning bouw en groen
32. Voldoende starterswoningen - 2 kamer - huur en koop Betaalbare huurwoningen tot €750,- Betaalbare koopwoningen - dus tot 300.000 euro Betaalbare doorstroom woningen voor senioren
33. Natuur
34. Zo snel mogelijk bouwen zonder gezeur van de mensen die uiteraard allang wonen en daardoor alleen aan zichzelf denken.
35. Aansluiting ag eigen oprit GEEEEEN opvang
36. Treinstation, winkels en daarboven kleine appartementen met weids uitzicht.
37. Seniorenwoningen en woningen voor starters
38. Voldoende groen en parkeerplaatsen.
39. Seniorenwoningen met ruimte en een tuin
40. Gemengd bouwen a la velserweide
41. Mooie groene wijk
42. Een mooie groene natuurlijke omgeving, met landerijen, rust, ruimte, ontspanning en recreatie in de vorm van wandelgebied. Koester dit gebied, het is al zo vol!
43. Een mooie woonwijk, voldoende weiland en aansluiting naar de Ag.
44. Betaalbare woningen
45. Laagbouw woningen, geen appartementen
46. Mooie wijk

47. Inzicht op de weilanden met paarden behouden.
48. Wat woningbouw voor jongeren en starters en het instandhouden van zoveel mogelijk groen.
49. Diversiteit in aanbod voor doelgroepen. Ruimtelijke opzet. Goede architectuur.
50. Misschien nog huizen met de mogelijkheid tot schakelwoningen voor ouderen en kinderen om voor elkaar te zorgen. Hofjes voor ouderen om eenzaamheid te voorkomen en om elkaar te helpen of voor elkaar te zorgen. Die huizen hoeven niet zo groot te zijn.
51. Voortzetting van bebouwing zoals elders in Velsbroek met voldoende groen. Evt ook hoogbouw. Betaalbaar. Misschien is een busbaan ook mogelijk.
52. Een groen wandelpark met waterpartijen
53. Woningen voor iedere doelgroep
54. Een groene long tussen dorp en snelweg, eventueel met een mooi wandelpark met veel speelruimte voor kinderen
55. Behouden zoals het is
56. Weiland , paarden vogels , koeien
57. Dat het blijft zoals het nu is!
58. Houden zoals het is. Er is al zo weinig groen. Laat de paarden, koeien en natuur zoals het is! Dit is het enige groene plekje in Velsbroek wat er nog is!
59. Dat er dieren kunnen blijven staan
60. Behouden zoals het nu is
61. Bebouwing met groene zichtlijnen vanaf de Gr. Buitendijk richting Spaarnwoude.
62. Veel groen met woningen die betaalbaar zijn voor huur en koop voor jongeren en ouderen
63. Absoluut geen woningbouw, maar behoud van groen en natuur. Een groene 'buffer' aan de rand van Velsbroek waar men kan wandelen, fietsen, de hond uitlaten, etc. Uiterst belangrijk dat een dorp wordt omringd door groen.
64. Voldoende afstand tot huidige woningen, geen hoogbouw, betaalbaar
65. Seniorenwoningen en starterswoningen . Goede aansluiting wegen en fietspaden. En groenbuffers met bomen .
66. Het zou fijn zijn als er woningen kwam die geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. Nu zijn er alleen een paar oude focus woningen. Maar voor de rest zijn er geen woningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruikers.
67. Behoud van groen
68. Geen kaal weiland maar een mooie bosachtige omgeving met veel natuur
69. Een lange rij hoogbouw aan de oostzijde die het zicht op A22/A9 wegneemt. Alsmede dient als geluidsscherm voor de Grote Buitendijk en Velsbroek Variërend hoogte van 6 to 12 hoog Oostzijde galerij met glazen geluidsscherm Westzijde brede balkons appartementen
70. Veel groen
71. Gelegenheid tot recreëren in het groen: wandelen/fietsen.
72. Enkele woningen voor starters en jongeren welke dus betaalbaar zijn en geen 4 ton
73. Natuur & wonen in 1, veel groen
74. Weilanden laten voor wat het is of zelfs gebruiken voor het planten van bomen en een aantrekkelijker recreatie omgeving te maken
75. Behoud van groen
76. Hopelijk komen er betaalbare kleinere huizen, zodat er doorstroom mogelijk is. Ik wil bv. best kleiner wonen zodat mijn huis beschikbaar kan komen voor een gezin. Maar ook betaalbaar voor starters.
77. Zo laten
78. Laten zoals het is!
79. Groen
80. Ruime appartementen voor ouderen en starterswoningen. En een echte speeltuin . Alle kernen hebben er een behalve Velsbroek
81. Betaalbare starterswoningen maar ook betaalbare seniorenwoningen.
82. Afrit vanaf de A9 de wijk in. Sportvelden prima. Rest huizen bouwen voor mensen die willen scheiden.
83. Laat het straatbeeld zoals het is. Een weiland met veel groen en dit straatbeeld behoort te blijven.
84. Meer drempels op de grote buitendijk
85. Er is denk genoeg ruimte voor huizen en behoud van natuur/uitzichten.
86. plekken voor jeugd, sport, ruimte voor natuur, bos/bomen
87. Groen en niet teveel woningen.
88. Betaalbare woningen tot €350.000
89. Flats voor starters met veel groen
90. Woningbouw en zoveel mogelijk groen
91. Kunnen ongelooflijk veel huizen gebouwd worden zoveel plek daarvoor ,laat dat gebeuren mensen die groen willen gaan maar naar het prachtige spaarnwoude ligt naast de deur ,en uitzicht grote buitendijk ach wie kijkt er de hele tijd door het raam van ohh wat een mooi uitzicht denk aan de woning nood
92. Mix van woningen met passende groene ruimte.
93. Geen bebouwing, dit heerlijke stukje natuur houden zoals het is.
94. Woningen voor doorstromers, gecombineerd met horecagelegenheden en ook genoeg ruimte voor behoud van groen
95. Een efficiënt ingevulde wijk met een variëteit aan woningtypen en stijlen met voldoende openbaar groen en parkeerruimte. Een adequate aarden geluidswal langs de snelweg. Geen bedrijven, werkplaatsen of openbare gebouwen.
96. Een natuurgebied/voedselbos/park met een diversiteit aan inheemse planten en bomen waar men veilig kan recreëren, sporten, enz. Zorg dat mensen er gezamenlijk groenten/fruit kunnen verbouwen (evt. samen met een instelling voor verstandelijk gehandicapten) om de cohesie in in de wijk weer te vergroten.

97. Woonruimte voor alle doekgroepen
98. Behouden zoals t nu is, zonde om dit groene pareltje te bebouwen
99. Dat de weilanden blijven.
100. Mooie betaalbare woningen met veel groen.
101. Veel natuur en dat de koeien en schapen er blijven komen
102. Geen hoogbouw, mooie woningen binnen-en buitenkant, veel groen en niet te veel woningen want is al zo druk
103. zoals het nu is, moet het blijven! Lekker groen weiland!
104. Mix van nieuwbouw met natuur/park, goede demping van geluid van de snelweg en leuke horeca plek voor gezinnen.
105. een polderlandschap zoals het nu is, dat was de reden waarom ik in Velsbroek een landelijk gelegen woning kocht
106. Mooi wijk met voldoende betaalbare (koop) woningen voor starters en gezinnen met ruimte voor groen en natuur
107. Een goed balans tussen huizenbouw en natuurbehoud met uitzicht op de weilanden naast de snelweg
108. Een benadrukking, instandhouding van de ontstaansgeschiedenis Velsbroek (oude polder). Een zachte overgang van natuur en dynamiek tussen het heel dichtbebouwde en de natuur in de Spaarnwoude. Er ligt immers al een snelweg. Zonder voetbalvelden op padeluitbreiding, zaak is dat het geluidsniveaus in de eindsituatie gelijk blijft als nu
109. Wandel gebied met watertjes omringt door stijlvolle woningen.
110. Zo groen mogelijk houden. Autoluw. Geluidswal bij A9.
111. Abnormaal hoge drempels veranderen in wegversmalling ofzo.
112. Wanneer er bebouwd wordt op de Grote Buitendijk dat er niet grote blokken aaneengesloten wordt neergezet gezet, maar dat er met groen erbij speels wordt gebouwd
113. Absoluut laten zoals het is, als je langs de Grote Buitendijk rijdt en je rijdt langs de paarden, koeien, vogels, dan is dat rustgevend, even een momentje voor je bijv. naar je werk gaat en zeker als je weer thuis komt. Het is de enige 'natuur' die wij nog hebben. We stikken als er nog meer gebouwd wordt. We zijn overspoeld met hele dure voor veel mensen onbetaalbare woningen. Velsbroek is vol.
114. Groen laten zoals het is.
115. Groen houden met dieren
116. betaalbare starters woningen en senioren woningen zodat de oudere velsbroeker kan doorschuiven en er op die manier ook weer woningen beschikbaar komen.
117. In principe is het uitzicht op de weilanden prima. Een wandel/fietspad hier doorheen, wat verder van de snelweg zou prima zijn om een avondwandeling te maken of een stukje hard te lopen. Bosschages tegen de snelweg zou kunnen helpen om het verkeerslawaaï te verminderen en het uitzicht niet op de weg, maar op iets meer natuurlijk te laten zijn.
118. Zoals het is. De mooie natuur en het groen dichtbij. Wonen en werken dichtbij de natuur. Laat dit stuk natuurgebied zoals het is en plaats er niet nog meer beton. Dat is echt eeuwig zonde van Velsbroek en voor de inwoners van Velsen, die ook graag door deze natuur fietsen en wandelen.
119. Laten zoals het is of de polder in bos omzetten
120. Dat het een noodzakelijke buffer blijft tussen een van de drukste snelwegen en de Velsbroek. Dat de gemeente oog houdt voor de vele weidevogels en andere dieren die hier hun toevlucht vinden
121. Grote Buitendijk behouden als buitendijk ( rand van velsbroek
122. - Speelse nieuwbouw met veel groen en waterpartijen en een evenredige verdeling van woningen voor starters, gezinnen en senioren.
123. Wellicht nog wat bomen erbij. De Grote Buitendijk heeft nog meer waarde als 'groene long' voor de hele omgeving nu de laatste stukken bij de Hofgeest ook zijn bebouwd. Hele belangrijke functie voor het welzijn van de inwoners en om leefbaarheid te waarborgen.
124. Laten zoals het is
125. Behoud van groen in deze volgebouwde omgeving
126. Natuur inclusieve wijk
127. Zoals de grote Buitendijk nu is met uitgestrekte weilanden, watertjes, de aantrekking van allerlei dieren. Een prima buffer met de A9. Niets aan veranderen.
128. Dat er niets veranderd of dat er meer groen komt.
129. Meer bomen planten langs de weilanden, de natuurspeeltuin zo houden voor de kinderen.
130. geen ontsluiting autoverkeer via de Oostlaan/Veerweg/Genieweg. dit is al een sluiptegri Spaarnwoude Amsterdam nog meer autoverkeer op deze route is teveel. Betaalbaar bouwen voor de Velsenaren die woningzoekende zijn.
131. Open houden, zo laten als het is.
132. Ondanks nieuwe bebouwing oog en ruimte houden voor groen en natuur.
133. Groen, open en begrazing
134. Als gepensioneerd is onze eengezinswoning te groot. Verhuizen naar bv een 3 kamer appartement geeft weer mogelijkheden voor doorstroming van gezinnen en starters.
135. Dat het blijft zoals het is.
136. Verplaatsen van de VSV velden naar begin Buitendijk. Kleinschalige woningbouw voor starters en sociale huurders.
137. Dat het groen blijft met een wild natuurpark en een scherm tegen de geluidsoverlast van de snelweg.
138. 200-250 betaalbare (senioren/starters) woningen, met een groene buffer tussen de huidige bebouwingen de nieuwe woningen, bijv een park.
139. Park met speeltuin en bomen, water voor de trekvogels
140. Combi van bestaande weilanden en groepen huizen en water
141. Groene oase met veel bomen, waterpartijen en wandelpaden
142. Laten zoals het is.

143. Leuk blijven wonen met uitzicht op het laatste stukje natuur.
144. Mooie wandelpaden tussen de weilanden.
145. Dat de Grote Buitendijk blijft zoals die nu is. Dit is de laatste groene zone in Velsbroek.
146. Prachtig landelijk gebied, zo houden!
147. Het mooie van de Grote Buitendijk is het uitzicht over de landen, spaarnwouden, de ganzen die geboren worden en groot worden. Het zou zonde zijn als dat verloren gaat.
148. Woningen voor jongeren en senioren (levensloopbestendig) , met veel groen, wandelgebied
149. Betaalbare woningen voor starters en ouderen. En goede groenvoorziening.
150. Alles voldoet. Vooral nieuwe wijkes Hofgeest Buiten zijn erg mooi geworden.
151. Laten zoals het is.
152. Velserpark Veel groen met verschillende random verspringende woontorens met terrassen en hangende tuinen. Doorkijk zichtlijnen van minimaal and 75 meter breed vanaf de grote Buitendijk Inspiratie: <https://hoogstederarchitecten.nl/2022/11/17/duurzaam-woonhof/> <https://pin.it/3S9S1rEFV>
153. Dat we het prachtige uitzicht behouden, de huizen aan de tuinkant staan al zeer dicht op onze huizen. Door goedkeuring van vergunning( gemeente) worden deze huizen vergroot met schuine daken. Waardoor onze huizen weinig uitzicht meer hebben aan de tuinkant. Het wijdse uitzicht aan de voorkant compenseert dat. ( zo ook de waarde v huis).
154. Laten zoals het is Andere snelheidsremmende maatregelen dan de huidige auto onvriendelijke hoge drempels.
155. Woningen rond 75>90m2 die als doorstroom kunnen dienen maar ook als alternatief voor huidige eengezinswoningen met tuin voor gezinnen! De 75-90m2 met twee slaapkamer goede douche en goedgenoeg voor zorg met grote balkons zodat thuiszorg kan plaatsvinden maar ook gast kan blijven slapen zoals kleinkinderen
156. Mooie oerhollandse weilanden en polderlandschap, met grazende paarden, koeien, schapen, waar je tussendoor kan lopen en fietsen, of kan zitten genieten van het uitzicht. - Een prachtige ecologische zone waar de natuur nog een postzegel heeft om te wonen, zoals ganzen, zwanen, eendjes, andere vogels, egels, vleermuizen etc.
157. Open en ruime woonomgeving met een goede verkeersveiligheid en oog voor het behoud van de natuur
158. Natuur en recreatie voor kinderen.
159. Geen bebouwing , groen laten
160. Een mooie wijk met veel groen. Diversiteit aan woningen. Niet alleen dure woningen maar ook sociale woningen.
161. Ons droombeeld is dat er zo veel mogelijk natuur blijft bestaan bij het ontwerpen van de huizen
162. Open structuur qua bouw. Geen aaneengesloten bebouwing. Goede ontsluiting van verkeer.
163. Laten zoals het nu is
164. Mochten er echt woningen komen wat waarschijnlijk zo is. Dan liever losse woningen met veel

groen eromheen wat het oorspronkelijke plan zodat het uitzicht grotendeels behouden blijft.

165. Laten zoals het is.
166. Mooi groen liefst parkachtige strook blijft bestaan
167. Geen hoogbouw, behouden uitzicht, geluidswal ag/a22, horeca/restaurants, park zoals Haarlemmermeer.
168. Ons droombeeld voor de buitendijk zou zijn, meer groen. Bv de aanleg van een park incl water partij.
169. Weids uitzicht blijven behouden.
170. Naturistencamping
171. Het weiland is een stukje natuur
172. Laagbouw en veel groen
173. Een groene wijk voor starters en senioren. Een mooie groene geluidswal.
174. Zo laten als het is... de weide vogels zijn prachtig en het groen in combinatie met het dorp is al aan het inleveren en gaat zijn charme verliezen.
175. Nieuwe woonwijk
176. Dat deze zo blijft als hij nu is. Dus geen bebouwing. In ieder geval een groen uitzicht behouden en niet op "de keukentafel" van de overburen te hoeven kijken
177. Mooi rustige serene wijk met genoeg natuur

#### Heeft u verder nog opmerkingen ideeën of aandachtspunten?

1. 80 Geen commentaar
2. Het zou leuk zijn als het aanzicht overeenkomt met de nieuwbouw die de laatste jaren is gebouwd
3. Maak de buurt mooier meer groen minder onkruid
4. Velsbroek is erg dicht bebouwd en heeft weinig groen. Compensatie voor deze dichte bebouwing en het gebrek aan groen is het 'stadspark' en de weilanden aan de buitenzijde van Velsbroek. Maar kennelijk wordt ook deze compensatie nu vol gebouwd. Wat blijft er aan leefbaarheid en levenskwaliteit over met zo weinig groei en steeds meer o pstoppen en parkeerproblemen omdat alles verstopt raakt?
5. Maar het te bouwen gebied niet te vol en laat wat wielandgroen voor de beesten over.
6. Woningen groeperen rondom gemeenschappelijke tuin en ruimtes. Co-creatie stimuleren met de toekomstige bewoners. Rekeninghouden met betaalbaar wonen. Bouwen voor en door de inwoners van Velsbroek.
7. creëer aub geen auto ontsluitingen richting Spaarnwoude om sluijverkeer te voorkomen.
8. verkeersdruk is nu al een probleem
9. Kijk eens naar de groenstrook bij de Slaperdijk. Mooie plek om vol te bouwen. Of eigenlijk nergens aangezien Velsbroek het hoogste percentage inwoners heeft. Bouw liever een zorghuis zodat

- ouderen weer een plek hebben, minder zorgkosten voor de gemeente met aanpassen woning. Er blijft dan een verschuiving in de woningmarkt, nu staat t stil omdat ome Piet zn woning op 95 jarige leeftijd wordt aangepast omdat hij niet meer naar boven kan...zorgpersoneel kan in het huis werken ipv rondrijden
10. In de afgelopen jaren is er al heel veel gebouwd in Velsbroek. Broekerpoort, 72 woningen. Hofgeest buiten, 242. Velsweide, 54. Komt nog bij; tegenover hofgeest buiten, 138. Broeklanden, 46. Dat zijn 552 woningen! Velsbroek is maar 3,95 km2 groot en heeft al 14.935 inwoners. Ijmuiden is 12,91 km2 groot en heeft 32.490 inwoners. Velsbroek heeft dus nu al veel meer inwoners per km2. Het voelt alsof Velsbroek het afvalputje wordt van de gemeente Velsen. Het is druk op straat (veel auto's)
  11. Een goed evenwicht in woningbouw - natuur, groen en recreëren. Ook ruimte voor creativiteit en ontmoeten.
  12. Stel er komen wel huizen hoe gaat het dan met alle verkeer etc, het is nu al druk in Velsbroek
  13. De verkeersdrempels geven trillingen. Verder terugdringen van zwaar verkeer.
  14. maak voor senioren aantrekkelijk om te verhuizen binnen velsbroek zodat de bestaande woningen beschikbaar komen voor starters/jonge gezinnen
  15. Zoveel mogelijk groen behouden Meer handhaving/ politie
  16. Doe meer aan oplossingen toepassen met het oog op klimaat verandering, bijv. opvang van overtollig regenwater, meer groen, geen verstedelijking!
  17. Velsbroek is al een en al beton en asfalt. Ook wordt het steeds drukker, probeer maar is om 16:00 uur naar Santpoort te rijden met de auto en daarnaast staat er ook steeds meer file voor de Velsertunnel A208. Niet meer bouwen, meer groen en probeer Velsbroek leefbaar te houden.
  18. Nee, ik was duidelijk
  19. Het is fijn als er veel groen in de wijk terugkomt en/of een soort van landelijk aanzicht kan blijven
  20. Nee
  21. Verkeer (snelheid)
  22. Bouw nu gewoon eens redelijke woningen, voor redelijke prijzen. Zodat de mensen die erom verlegen zitten het normaal kunnen betalen. Er zijn tegenwoordig veel alleenstaande jongeren én ouderen, bouw naar de vraag die er is!
  23. Ontwikkel ook de zijkanaal oevers met mooie appartementen.
  24. Supermarkt uitbreiden.
  25. Maak de woningen betaalbaar!
  26. Met de juiste wind is het geluid vanaf de rijksweg al aanwezig, bouw je nog voller zullen die woningen als eerste opvangmuur van het geluid functioneren. Daar kan geen geluidsscherm tegenop, tenzij je meters hoog bouwt. Daarnaast liggen er cruciale gasleidingen onder dit gebied. Al met al teveel negatieve aspecten om te bouwen. Kijk eens naar het gedeelte tussen de Vlietweg en de westbroekerweg.
  27. Er zijn jongeren die graag opzich zelf willen wonen. Een betaalbare woning in VB is gewoon een must.
  28. Impact op gehele Velsbroek. Effect op verkeerd afhandeling, aanpassing rotondes / wegen/ verkeerslichten elders omdat het drukker wordt. Idem met winkelcentrum en parkeren bij winkelcentrum. Een echt grote supermarkt bijvoorbeeld van 2500/3000 m2. Met een daarbij behorend vers aanbod. Nu loop ik nog wel eens door als de rij bij de slager al tot buiten staat.
  29. Huizen voor starters en ouderen 65+ of zo.
  30. Nee
  31. Als er woningen komen geen hoogbouw
  32. Vooraf een duidelijk plan voor oplaadpunten EV's
  33. Nee
  34. Denk aan ruimte voor de tennisvereniging om uit te breiden. Extra padelbanen en mogelijk ook parkeerplaatsen, bijvoorbeeld.
  35. Huizen niet te groot, voldoende ruimte tussen de huizen.
  36. Goede aansluiting wegen en fietspaden . Water opvang/meertje en groen voorziening/bomen.
  37. Maak gebruik van de kennis en kunde van platform toegankelijkheid. Zij kunnen meedenken met het stuk toegankelijkheid voor mensen met een beperking bv blinde of rolstoelgebruikers
  38. In amsterdam zuidoost langs de Gooise weg soortgelijke bouw van Nelson . Ziet er prachtig uit !
  39. Het zou fijn zijn als degroentroot intact blijft
  40. Het wordt steeds drukker in / rond velsbroek, dat vind ik jammer. Ik zou het fijn vinden als de fietspaden op elkaar aangesloten worden.
  41. Ga bouwen op het industrieterrein. Gooi het polderhuis plat. Laat Velsbroek zoals het is.
  42. Veel bomen planten en geen tegels in tuinen
  43. Wanneer er woningen rondom de grote buitendijk komen hoop ik dat het een wijk wordt waar jong en oud samen zullen wonen. Dus meer gemengd
  44. Ondervraag de mensen aan de Grote Buitendijk in een persoonlijk (aan de deur) gesprek
  45. Momenteel wordt elke vrije plek in en rond velsbroek volgebouwd. Verkeers/geluids overlast neemt toe. Te veel drukte is gestressde mensen, hard rijders, onvriendelijk op straat. Velsbroek ik langzamerhand vol.
  46. Graag meer aandacht voor de parkeer en verkeersoverlast in de Zadelmakerstraat en Watermunt.
  47. Betaalbare woningen voor jongeren en Jan met de pet
  48. Vol bouwen
  49. Dat er bij de toewijzing van nieuwbouwhuizen in Velsbroek voorrang wordt gegeven aan startende jongeren die noodgedwongen nog bij hun ouders thuis in Velsbroek wonen, en dat hiermee samenhangend ook de vraagprijs van deze nieuwbouwhuizen van een starters niveau is.
  50. Ga bouwen.

51. De parkeerdruk in de Velsbroek is enorm, probeer zoveel mogelijk autoluwe straten te maken en stimuleer met verkeersmaatregelen het fietsgebruik.
52. Woonruimte voor jongeren en starters.
53. Kijk eens naar t gebied tussen haarlem en velsbroek, drijvende woonwijk in de westbroekerplas
54. Er loopt een belangrijke leidingenstrook door het gebied. Een deel van de weilanden is al gekocht door een bouwer.
55. Grondprijs laag houden waardoor koopprijs ook lager wordt. Diverse ontwikkelaars laten bieden .
56. Liefst Velsbroek zo groen mogelijk houden. Het dorp is al omsloten door snelwegen.
57. Laat groen en weiland intact !
58. Aandachtspunt: wellicht uitbreiden vh winkelcentrum en met name de supermarkten zodat er genoeg aanbod/voorraad is. Idee: een mooi plein of mooie plek waar de mensen uit de buurt samen kunnen komen met bijvoorbeeld mooi weer. Rondom wellicht een kleiner meertje of vijver.
59. hoe meer steen hoe meer onrust . Groen maakt mensen gelukkig.
60. Veel bewoners rondom de grote buitendijk zijn tegen woningbouw. Maar m.i. wegen hun belangen niet op tegen de woningnood. Tevens valt eventuele waardedaling van de woning heel erg mee, aangezien de woningen aan de grote buitendijk nu niet duurder zijn dan elders in Velsbroek
61. Zou graag meer sociale gelegenheden willen zien samen met wat meer natuur in de omgeving
62. meer hoogbouw appartementen voor starters ipv van dure gezins woningen.
63. Zet in op waterberging en infiltratie, met het behoud van de trekvogels die op de landerijen komen.
64. Zorg aub dat het verkeer naar het centrum niet alleen over de Aletta Jacobsstraat gaat. De langemaad is daar meer geschikt voor.
65. Natuurspeeltuin behouden en nog toegankelijker maken. Biezenveld behouden, ook ivm uitlaten honden.
66. Meer kinderopvang.
67. Dat de woningen/ appartementen komen die voor doorstroming zorgen en redelijk betaalbaar zijn ( als je bv 67 bent wil niet meer je hypotheek verhogen)
68. Denk aan de mens, we leven in zoveel stress, thuis in onze omgeving moeten we ontspannen en kunnen ontladen, door te wandelen langs ons enige stukje natuurstrook op de Grote Buitendijk. Het enige wat er gebeurd is woningbouw, maar geen extra wandelpark.
69. het nieuwbouw zou een samenspel moeten zijn tussen oud en jong, met speel plaatsen en voldoende groen.
70. Waardeer de natuur en daarmee onze weilanden. Weilanden die Nederland zo typeren (voor de Nederlander zelf en toeristen, die daarom ons land bezoeken). Dat stukje weiland dat we hier in Velsbroek nog hebben om ons te herinneren aan de eindeloze weilanden, die Velsbroek eens waren. Salamanders, vissen en kikkervisjes bekijken en vogels spotten. Waar je in de lente en zomer kon slootje springen en varen en in de winter over de slootjes schaatste en kluunde van het ene naar het andere slootje.

71. Toename van woningbouw drukt niet de huizenprijzen. De huizenprijs stijging is net als voor 2007 een bankentruuk. Toen in hypotheek volume, nu in waarde
72. Behoud groen en het uitzicht!
73. Het is nu onduidelijk welk deel van de weilanden aan de Buitendijk in aanmerking komen voor woningbouw. Dit beter omkaderen zodat de verwachtingen beter gemanaged worden.
74. N.v.t.
75. Als er seniorenwoningen gebouwd worden dan komt er een doorstromend effect waardoor de gezinswoningen vrij komen!
76. Parkeeroverlast in Velsbroek eerst oplossen en voorkom de toename van hittestress
77. Velsbroek is de afgelopen jaren al behoorlijk uitgebreid. Op een gegeven moment is het genoeg. Waar stopt het... Is de volgende plek tussen slaperdijk en Velsbroek aan de beurt. Of het stuk bij het surf meertje. Velsbroek verliest steeds meer haar dorpse karakter. Hetgeen wat Velsbroek juist zo aantrekkelijk maakt.
78. Alsjeblieft geen nieuwe huizen meer bouwen in de groene omgeving en geen asielzoekercentra plaatsen hier. Houd ons Velsbroek zoals de mooie omgeving die het nu nog is.
79. Goede afwikkeling van verkeersstromen. Autoverkeer ontsluiten via de Hofgeesterweg/ Laaglandersluisweg en Via Hofgeesterweg/Broekeroog. en Hofgeesterweg/Broekeroog/de Kamp. Fietsverkeer scheiden van snelverkeer en aansluiten op de doorgaande fietspaden in de Velsbroek.
80. We maken ons ook zorgen om de infrastructuur. Als deze nieuwe bewoners ook via de Grote Buitendijk van/naar hun huis rijden geeft dat extra verkeersoverlast op de Grote Buitendijk. Er wordt nu ondanks genomen maatregelen vaak veel te hard gereden.
81. Je kan alles wel vol willen bouwen. Maar laat de ruimte voor de boeren, weide en weidedieren! Dus laat het groen groen zijn!
82. Mocht er worden besloten tot woningbouw dan graag laagbouw en niet volbouwen, maar met genoeg groen ertussen.
83. Als er toch woningen komen, laat die mensen dan alsjeblieft daar niet wonen zonder geluidsschermen of beter nog een rand van aarde van een paar meter hoog langs de snelweg. Overall in Nederland zie ik woningbouw vlakbij snelwegen, zonder schermen of dijken langs de weg. Dat is toch geen leven zo? Al die herrie en die uitstoot van giftige stoffen die je vlakbij je huis hebt.
84. Erg benieuwd naar de haalbaarheid als er betaalbaar gebouwd moet worden en voldoende groen moet blijven
85. Genoeg parkeerruimte
86. Ook in de huidige bebouwde omgeving meer groen aanleggen. Meer bomen planten om leefbaarder dorp te creëren met het oog op klimaatopwarming.
87. Graag dit laten zoals het is. Niet hier bouwen. Dit is geen goede plek. Laat hier de natuur blijven!
88. Eerst maar is afwachten hoe het gaat met de aan houdende over sterfte en onder geboorte

- alvorens woningen er bij te bouwen.
89. Ik vind het onbegrijpelijk dat het plan van 15 jaar terug weer uit de kast wordt gehaald. Ook 15 jaar terug was de woningnood hoog; vandaar ook dat werd afgesproken dat de Hofgeest bebouwd mag worden en dat de sportverenigingen richting Grote Buitendijk worden verplaatst. Dat zou het definitieve 'verdict' moeten zijn. Ga nu eens niet voor de eenvoudigste oplossing en kijk eens verder. Voor Beekestijn ligt een groot weiland, dat zeer goed te ontsluiten is. Bouw daar.
90. Het is heel warm in deze buurt. Het verschil tussen de landen en de dijk versus als je de woonwijk binnen loopt qua temperatuur is aanzienlijk! Als er nog een wijk tegenaan komt wordt het nog warmer. Dat zou ik jammer vinden.
91. Goede infrastructuur zodat je meerdere weg hebt om de Velsbroek te kunnen verlaten of in kan komen.
92. Luister vooral naar de inwoners.
93. AI prompt: design a building with 50 apartments Shape: A vertical linear structure terraces and green roofs. sustainable materials like recycled steel, timber, and low-emission concrete Green walls and large, operable windows for natural ventilation and daylight. Each floor features private or shared terraces with gardens Green rooftop gardens used for community activities, solar panels, and rainwater harvesting Vertical Gardens Climbing plants on external and internal walls to enhance air quality
94. Als er dan toch gebouwd wordt. Bouw dan een wijk met erg veel groen en ruimte.
95. Hoe word de verkeers ontsluiting? Woon ik straks niet aan een drukke doorgaande weg?
96. Spoed gewenst minder ouwehoeren meer doen dan maar geen 100% maar 95 en als niet naar ieders tevredenheid toch doorgaan!
97. De huizen in V'broek zijn dicht op elkaar gebouwd maar dat werd gecompenseerd met veel groen a/d randen en het 'stadspark(je)'. Nu worden de groene randen allemaal volgebouwd. Voor leefgenot, en ook voor behoud v/d natuur en ecologie, en ivm de opwarming v/h klimaat, en het verdwijnen v bijen/insecten, hebben we méér groen nodig, niet minder. Velsen propageert 'tegel wippen' om je tuin groener te maken, en vervolgens willen ze hele grote stukken groen laten verdwijnen??! Mij ontgaat de logica.
98. Liever een beperkt aantal woonobjecten, appartementencomplexen, a la Galle Promenade, met behoud van groen
99. Uitbreiding sportfaciliteiten: survival run baan. (Bereid om zelf te helpen)
100. Kosten. (geluidswand a22, vliegtuigen, aansluitingen op a22, leidingen in grond ....)
101. De druk van het verkeer neemt toe en ook het sluipverkeer via het recreatiegebied naar Amsterdam.
102. Als er een geluidswal komt voor de snelweg, dan graag een groene/ natuurlijke geluidswal zodat de natuur niet geheel verdwijnt als er woningen komen.
103. Mocht het besluit genomen worden dat er woningen worden gebouwd, laat het dan woningen worden voor zowel jongeren, senioren en starters. Voorrang voor de mensen uit

- de gemeente Velsen en niet van buiten de gemeente.
104. Zie vorige antwoorden
105. De impact van het bebouwen op deze locatie staat niet in verhouding tot wat er voor opgegeven gaat worden. Natuur en leefbaarheid.
106. Houdt de woningen direct gelegen/of aangesloten aan Grote Buitendijk op de hoogte. De bijeenkomst leek mij erg bezocht door veelal ouderen... (met veel inzage of meningen) terwijl gezinnen geen tijd hebben langs te komen wegens kinderen, terwijl zij juist de toekomst zijn of hier ervaringen van gaan ondervinden.
107. Aandachts punt, respecteer de huidige natuur en invulling van het gebied met zijn bijzondere kenmerken waar het nu uit bestaat.
108. We ontkomen niet aan woningbouw. Verzoek om rekening te houden met de verkeersdrukte. Maak bv van Gr. Buitendijk ventweg en daarnaast een goede doorgaande weg richting snelweg of uiteindes van Velsbroek. Soort ringweg. Hou rekening met bereikbaarheid richting winkelcentrum. Beperk overlast op wegen vanaf Gr. Buitendijk naar winkelcentrum. Zorg voor behoud weidse karakter. Bv Woontorens bouwen met max 7 verdiepingen met veel ruimte en groen ertussen. Vb woontorens Galle Promenade
109. Zo duurzaam mogelijk op elk gebied
110. Bouw duurzaam gericht op de de toekomst.
111. Geen hoogbouw... Huizen/ bungalows met veel groen zodat mens en natuur met elkaar kan blijven bestaan...
112. Creëer meer Senioren woningen in Velsbroek. Als er toch gebouwd wordt dat de huidige Buitendijkers eerste keuze hebben bij aankoop van de nieuwbouw op de Buitendijk/nieuwe plan
113. De natuurwaarde voor het biezenveld als totaal acht ik heel hoog. Er zitten vogel, in de avond vleermuizen die foureren en in het najaar verzaelen er zich zwaluwen die foureren en vervolgens op vogeltrek gaan.





GEMEENTE VELSEN

# Participatieverslag Grote Buitendijk



## Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Doel van dit verslag.....	3
1.2 Beleidskaders en achtergrond.....	3
1.3 Participatieproces.....	3
1.4 Leeswijzer .....	4
2 Thema's uit de participatie .....	5
2.1 Wonen: voor wie bouwen we? .....	5
Wensen: .....	5
Zorgen: .....	5
2.2 Groen, natuur en landschap .....	5
Waardering: .....	5
Wensen: .....	5
Zorgen: .....	5
2.3 Voorzieningen en leefbaarheid .....	6
Wensen: .....	6
Zorgen: .....	6
2.4 Bereikbaarheid en parkeren .....	6
Wensen: .....	6
Zorgen: .....	6
2.5 Ruimtelijke kwaliteit en bouwvorm .....	6
Wensen: .....	6
Zorgen: .....	6
2.6 Klimaat, duurzaamheid en gezondheid .....	7
Wensen: .....	7
Zorgen: .....	7
2.7 Sociale samenhang en identiteit .....	7
Wensen: .....	7
Zorgen: .....	7
3 Conclusies en vervolg .....	8
3.1 Samenvatting van de participatie .....	8
Waardering voor het landschap en de natuur.....	8
Behoud van het groene karakter .....	8
Woonwensen en zorgen over woningbouw .....	8
Verkeer, parkeren en ontsluiting.....	8
Voorzieningen en leefbaarheid .....	8
Geluid en gezondheid .....	8
Vertrouwen en participatie .....	9
3.2 Hoe verwerken we de input? .....	9
3.3 Wat doen we met de input?.....	9
3.4 Vervolgstappen.....	9

# 1 Inleiding

## 1.1 Doel van dit verslag

De Grote Buitendijk, gelegen aan de rand van Velsbroek tussen de A9 en A22 en grenzend aan natuur- en recreatiegebied Spaarnwoude, is een gebied van circa 32 hectare dat grotendeels in eigendom is van de gemeente Velsen. Het biedt een unieke kans voor toekomstgerichte gebiedsontwikkeling.

Het doel van dit verslag is om inzichtelijk te maken hoe inwoners en belanghebbenden zijn betrokken bij de ontwikkeling van de Grote Buitendijk, welke reacties en aandachtspunten zijn opgehaald, en op welke manier deze input wordt meegenomen in de verdere planvorming. Het verslag dient als onderbouwing van het participatieproces binnen de Nota van Uitgangspunten en legt vast hoe de gemeente invulling geeft aan transparante en zorgvuldige participatie.

Dit participatieverslag beschrijft dus niet alleen wat er is opgehaald, maar ook hoe dit bijdraagt aan de volgende stappen in het project. Het vormt daarmee een belangrijke bouwsteen voor het ruimtelijk kader en de besluitvorming over de toekomst van het gebied.

De bewonersbijeenkomst van 30 juni 2025 was het startpunt van het participatietraject. In de komende fases van de gebiedsontwikkeling volgen nog meerdere momenten waarop inwoners en belanghebbenden actief betrokken worden. Zo zorgen we samen voor een plan dat breed gedragen wordt en aansluit bij de behoeften van de omgeving.

## 1.2 Beleidskaders en achtergrond

De ontwikkeling van de Grote Buitendijk sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Velsen, waarin woningbouw, duurzaamheid, gezondheid en leefkwaliteit centraal staan. De locatie is aangewezen als ontwikkelgebied om bij te dragen aan de woningbouwopgave van Velsen tot 2040.

De gemeente wil met deze ontwikkeling:

- Bijdragen aan de woningbouwopgave;
- Bijdragen aan de bouw van woningen voor aandachtsgroepen als ouderen en starters;
- De ruimtelijke/landschappelijke/ecologische kwaliteit versterken;
- De waarde als recreatief uitloopegebied behouden/ versterken;
- En dit alles op een financieel haalbare manier realiseren.

## 1.3 Participatieproces

Inwoners en belanghebbenden zijn op verschillende manieren betrokken:

- Tijdens de startbijeenkomst van 30 juni konden zij reageren op luchtfoto's en informatiepanelen waarop verschillende onderwerpen werden gepresenteerd (afbakening van gebied, wonen, verkeer, landschap en groen, doelgroepen en meer). Zij konden ook hun dromen, zorgen en ideeën geven.
- Via een online enquête konden zij hun dromen, zorgen en ideeën delen.

- Er is ruimte geboden voor open gesprekken en het aandragen van ideeën wensen en zorgen.

De reacties zijn geordend per thema en samengevat in dit verslag. In de bijlagen is een rapport van de enquête toegevoegd.

## 1.4 Leeswijzer

Alle binnengekomen reacties zijn in dit participatieverslag gebundeld.

- Hoofdstuk 1 geeft een korte inleiding op het project en het participatieproces.
- Hoofdstuk 2 benoemt de hoofdthema's waarop de reacties zijn geordend.
- Hoofdstuk 3 bevat de conclusie en een doorkijk naar het vervolg van het traject.
- Bijlage 1 bevat een rapport van de enquête.

## 2 Thema's uit de participatie

### 2.1 Wonen: voor wie bouwen we?

Er is een breed gedeelde wens om woningen te bouwen die aansluiten op de lokale woonbehoefte. Bewoners benadrukken dat eerdere projecten, zoals Hofgeest, vooral dure woningen opleverden die niet toegankelijk waren voor starters of ouderen. Daarom is er een sterke wens om betaalbare woningen te realiseren die specifiek gericht zijn op Velsenaren/Velserbroekers, waaronder jongeren en senioren.

#### Wensen:

- Betaalbare koop- en huurwoningen voor starters en jonge gezinnen.
- Levensloopbestendige appartementen met lift, balkon en twee slaapkamers.
- Doorstroomwoningen voor 65-plussers, zodat eengezinswoningen vrijkomen en inwoners kunnen verhuizen naar een alternatief in de buurt.
- Bouwen voor de lokale woonbehoefte van Velsersbroekers.
- Kleinschalige woonvormen zoals hofjes (naar voorbeeld Knarrenhof) met gemeenschappelijke tuinen.

#### Zorgen:

- Wantrouwen dat de woningtypen niet aansluiten op de wensen.
- Angst voor herhaling van Hofgeest: grote, dure woningen.
- Zorgen om jeugd; zij kunnen niets vinden, ook niet met een goed inkomen.

### 2.2 Groen, natuur en landschap

Het gebied wordt door velen gezien als het laatste open groene stuk van Velsersbroek. De natuurwaarde wordt als hoog beoordeeld, met veel biodiversiteit en recreatief gebruik.

#### Waardering:

- Helofytenfilter en natuurspeelplaats zijn unieke elementen die behouden moeten blijven.
- Veelgebruikte wandel- en fietsroutes richting Spaarnwoude.
- Waardering voor het uitzicht op weilanden, koeien en vogels.
- Waardering van het landschap.

#### Wensen:

- Behoud van het landelijke karakter.
- Aanleg van een bos als klimaatadaptieve maatregel.
- Versterken van ecologische verbindingen richting Spaarndam en Spaarnwoude.
- Meer groen toevoegen door bomen en planten.
- Ruimte voor recreëren in het groen.

#### Zorgen:

- Verlies van groen en biodiversiteit.
- Verlies van open ruimte (en daarmee vrij uitzicht).
- Angst voor verstening en hittestress.

## 2.3 Voorzieningen en leefbaarheid

Bewoners maken zich zorgen over de druk op bestaande voorzieningen en vragen om uitbreiding en verbetering.

### Wensen:

- Een horecalocatie.
- Plek voor ontmoeting.
- Meer winkelaanbod als een supermarkt.
- Gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting en activiteiten.

### Zorgen:

- Winkelcentrum is nu al druk; lege schappen.
- Tekort aan huisartsen en kinderopvang.

## 2.4 Bereikbaarheid en parkeren

Verkeer en parkeren zijn terugkerende thema's in de reacties.

### Wensen:

- Ondergronds parkeren om ruimte boven de grond vrij te houden.
- Minimaal één vaste parkeerplek per woning.
- Nieuwe ontsluiting via ventweg, fly-over richting Spaarnwoude of aansluiting op A9.
- Goede aansluiting openbaar vervoer.
- Betere fiets- en wandelroutes.

### Zorgen:

- Toenemend verkeer.
- Sluipverkeer via Grote Buitendijk, Dammersboog, Aletta Jacobstraat en Zadelmakerstraat.
- Parkeerdruk in bestaande wijken en bij het winkelcentrum.

## 2.5 Ruimtelijke kwaliteit en bouwvorm

Bewoners willen dat de wijk open en groen blijft, met ruimte voor uitzicht en doorzichten.

### Wensen:

- Geen aaneengesloten bebouwing, maar blokken in het groen.
- Geen hoogbouw, maximaal 6 lagen, tenzij zorgvuldig ingepast.
- Grote balkons met uitzicht.
- Gemeenschapsvormen.

### Zorgen:

- Verstoring van het straatbeeld.
- Verlies van karakteristieke openheid van het gebied.

## 2.6 Klimaat, duurzaamheid en gezondheid

Duurzaamheid is voor veel bewoners een belangrijk thema.

### Wensen:

- Geluidswal tegen snelweg.
- Waterberging en behoud van het helofytenfilter.
- Groene buffers tegen hittestress.
- Toekomstbestendig bouwen met aandacht voor klimaatadaptatie.

### Zorgen:

- Geluidsoverlast van snelweg en vliegtuigen.
- Verplaatsing van geluid naar bestaande wijken.
- Ongezonde luchtkwaliteit bij bebouwing dicht bij snelwegen.
- Verlies biodiversiteit (bijvoorbeeld ganzen en vogels).
- Hittestress.

## 2.7 Sociale samenhang en identiteit

De beleving van het dorpse karakter van Velsbroek verschilt: sommige bewoners ervaren de wijk als een hechte gemeenschap, terwijl anderen juist sociale samenhang missen.

### Wensen:

- Behoud van de dorpsidentiteit of versterken.
- Woonvormen die jong en oud verbinden.
- Ruimte voor ontmoeting en gemeenschapsvorming.

### Zorgen:

- Verlies van sociale samenhang.

## 3 Conclusies en vervolg

De participatie heeft waardevolle inzichten opgeleverd in wat bewoners belangrijk vinden voor de toekomst van het gebied. De betrokkenheid was groot en de inbreng divers, wat aangeeft hoe sterk het gebied leeft onder de bewoners.

### 3.1 Samenvatting van de participatie

#### Waardering voor het landschap en de natuur

Veel bewoners benadrukken de waarde van het open, groene karakter van het gebied. Het wordt gezien als het laatste groene stuk in Velsbroek, met hoge ecologische waarde. Ook het helofytenfilter en de natuurspeelplaats worden als bijzonder en waardevol ervaren. Veel bewoners gebruiken het gebied voor wandelen, honden uitlaten en routes richting Spaarnwoude.

#### Behoud van het groene karakter

Er is brede steun voor het behoud van het landelijke karakter. Reacties als “groen behouden”, “niet bouwen” en “blijf er vanaf” geven aan dat veel bewoners zich zorgen maken over verstedelijking. Suggesties als het aanleggen van een bos en het versterken van ecologische verbindingen (zoals richting Spaarnwoude) worden genoemd als alternatieven voor bebouwing. Of bekijk andere locaties voor woningbouw zoals Westbroekplas en Landall Parks.

#### Woonwensen en zorgen over woningbouw

Hoewel een deel van de bewoners tegen bebouwing is, komt ook een duidelijke behoefte naar voren aan betaalbare woningen voor starters en senioren. Er is vraag naar levensloopbestendige appartementen met balkon en lift, doorstroomwoningen voor 65+, en kleinschalige woonvormen zoals hofjes of ‘knarrenhofjes’. Tegelijkertijd leven zorgen over de mate waarin woningbouw daadwerkelijk aansluit op deze wensen, mede gevoed door eerdere ervaringen met projecten. Als alternatief wordt inbreiding in het centrum genoemd als mogelijk geschiktere optie voor ouderen.

#### Verkeer, parkeren en ontsluiting

Bewoners maken zich zorgen over verkeersdruk, sluipverkeer en parkeerdruk, vooral op de Grote Buitendijk en rondom voorzieningen. De parkeernorm sluit volgens bewoners niet goed aan bij de ervaren parkeerdruk. Er is behoefte aan ondergrondse parkeervoorzieningen en betere ontsluiting, bijvoorbeeld via een ventweg, een fly-over richting Spaarnwoude, aansluiting op de A9 of een goede verbinding met het openbaar vervoer.

#### Voorzieningen en leefbaarheid

Bewoners ervaren het huidige winkelcentrum als druk, met lege schappen en beperkte parkeergelegenheid. Er is behoefte aan uitbreiding van voorzieningen, zoals een supermarkt, horecalocatie in het groen en een terras in het centrum.

#### Geluid en gezondheid

Geluidsoverlast van de snelweg en vliegtuigen vormt een terugkerend thema. Bewoners pleiten voor een geluidswal, maar maken zich ook zorgen dat zo'n maatregel het geluid verplaatst naar bestaande wijken. Daarnaast benadrukken zij het belang van gezonde woonomstandigheden, zeker gezien de nabijheid van de snelweg.

## Vertrouwen en participatie

Tot slot is er behoefte aan transparantie en echte inspraak. Bewoners willen dat hun wensen serieus worden genomen en pleiten voor een denktank met toekomstige bewoners, zodat woonbehoeftes goed worden meegenomen in de planvorming. Daarnaast leven zorgen over de voortgang en zorgvuldigheid van het proces.

### 3.2 Hoe verwerken we de input?

Deze input vormt een belangrijke basis voor de verdere planvorming. We nemen de opbrengsten van de participatie mee in:

- De Nota van Uitgangspunten, waarin de ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn vastgelegd;
- Het ruimtelijk raamwerk, waarin de ruimtelijke en functionele eisen voor het gebied zijn uitgewerkt;
- Het participatieplan, waarin we beschrijven hoe we bewoners ook in de volgende fases blijven betrekken;
- De verdere planvorming, waarin we wensen en zorgen van bewoners blijven meewegen en vertalen naar keuzes binnen het plan.

### 3.3 Wat doen we met de input?

De komende periode gebruiken we de participatie-opbrengsten om:

- Heldere keuzes te maken over de ruimtelijke inrichting, met oog voor behoud van het groene karakter en versterking van landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden;
- Woningbouwplannen te toetsen aan de woonwensen van bewoners, met aandacht voor betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en gemeenschapswoonvormen;
- Verkeers- en parkeeroplossingen te verkennen die de leefbaarheid waarborgen en toekomstige drukte opvangen;
- Aandacht voor ontmoeting en beweging in het groen;
- Gezonde en stille woonomgevingen te bevorderen, door o.a. slimme oplossingen voor geluid te onderzoeken;
- Vertrouwen te versterken, door transparant te communiceren, terug te koppelen wat met de input gebeurt, en bewoners actief te blijven betrekken via bijvoorbeeld een denktank of klankbordgroep.

### 3.4 Vervolgstappen

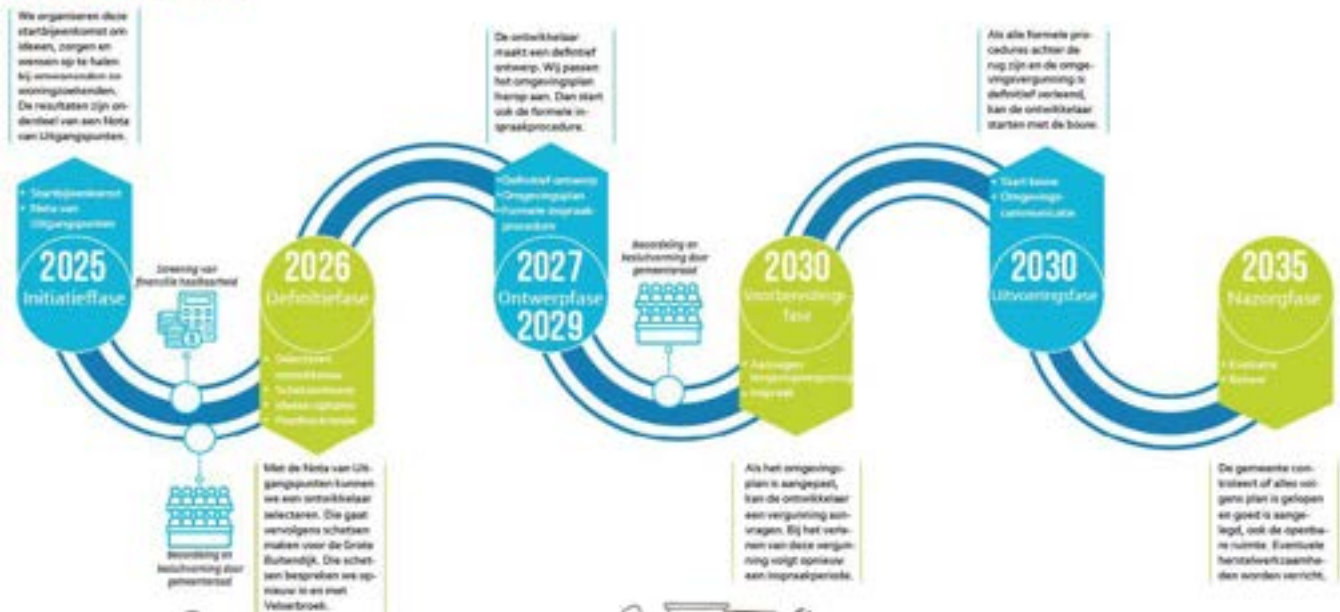
Na deze verkenningsfase start de definitiefase van het project. In deze fase onderzoeken we of de ontwikkeling haalbaar is en brengen we de risico's verder in beeld. Dat doen we met verschillende onderzoeken, bijvoorbeeld naar verkeer, flora en fauna, bodemkwaliteit en waterhuishouding. De uitkomsten vormen de basis voor de verdere planvorming.

Op basis van deze inzichten selecteren we een ontwikkelaar. Die ontwikkelaar werkt de plannen verder uit en is verantwoordelijk voor het vormgeven en uitvoeren van het participatieproces in de volgende fase.

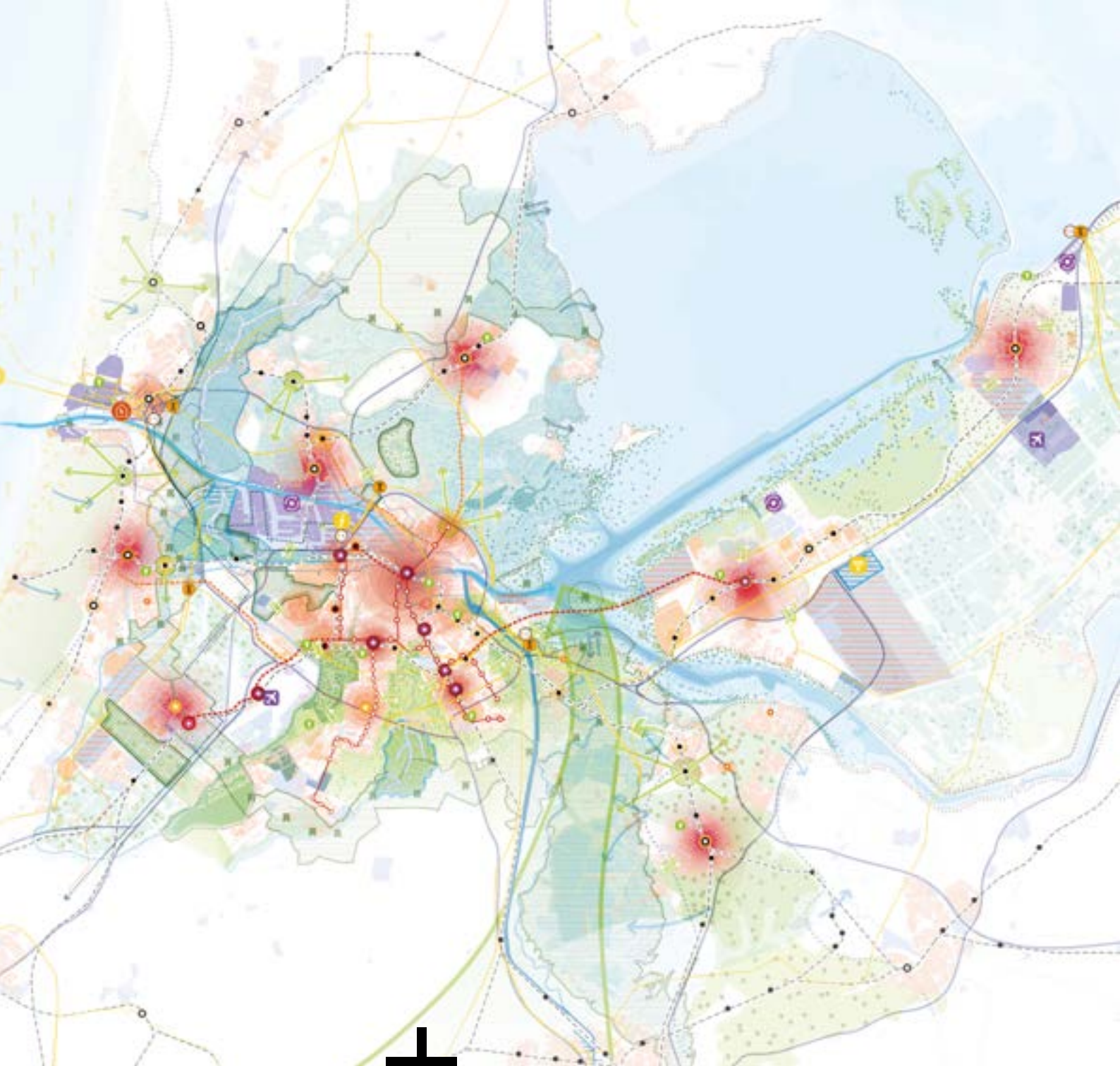
De gemeente blijft hierbij actief betrokken. We vinden het belangrijk dat participatie zorgvuldig en transparant verloopt, en dat de belangen van bewoners en andere betrokkenen goed worden meegenomen. Tot die tijd zorgen we voor heldere communicatie over de voortgang en bereiden we het vervolgtraject voor.

De participatie stopt dus niet, maar krijgt een vervolg in een nieuwe fase. Zo bouwen we stap voor stap samen aan een gebied dat recht doet aan de omgeving, de opgaven en de ambities voor de toekomst.

# ROUTEKAART







metropool  
regio **amsterdam**

Woondeal MRA

# Woondeal MRA

## Partijen

Provincies: Noord-Holland en Flevoland

Gemeenten: Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Velsen, Waterland, Wijdmeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort.

Rijk: de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

15 maart 2023



Kaart 1. Verstedelijkingsconcept MRA met bouwlocaties Woondeal en geactualiseerde plancapaciteit 2022



# Inhoudsopgave

<b>Overwegingen</b>	<b>4</b>
<b>Regionale context</b>	<b>5</b>
<b>Rollen en verantwoordelijkheden</b>	<b>7</b>
<b>Inhoud Woondeal MRA</b>	<b>8</b>
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale en lokale opgave	8
2. Bouwlocaties	11
3. Versnellingsafspraken	11
4. Betaalbaarheid	12
5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken	14
6. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en kwetsbare wijken	15
7. Vakantieparken	15
8. Duurzame en toekomstbestendige bouw	16
9. Ruimtelijke ordeningskaders	17
10. Samenwerking en sturing	19
A. Monitoring en bespreking voortgang	19
B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen	20
11. Kritische succesfactoren, randvoorwaarden en ondersteuning	20
Kritische succesfactoren: randvoorwaarden voor de woningbouwdoelstelling (A t/m G)	21
A. Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen	21
B. Stikstof	22
C. Geluid	23
D. Betaalbaarheid	23
E. Mobiliteit	25
F. Focus op de uitvoering	25
G. Verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaande voorraad	26
Kritische succesfactoren: ondersteuning locaties	26
Handtekeningen	27
Bijlage 1. Woningbouwafspraken per gemeente	28
Bijlage 2: MRA Grotere gebiedsontwikkelingen	32
Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw	37
Bijlage 4: Overzicht rijkssubsidies	38
Bijlage 5: Schematische weergave governance woningbouw	40
Bijlage 6. Totalen per provincie	41



# Overwegingen

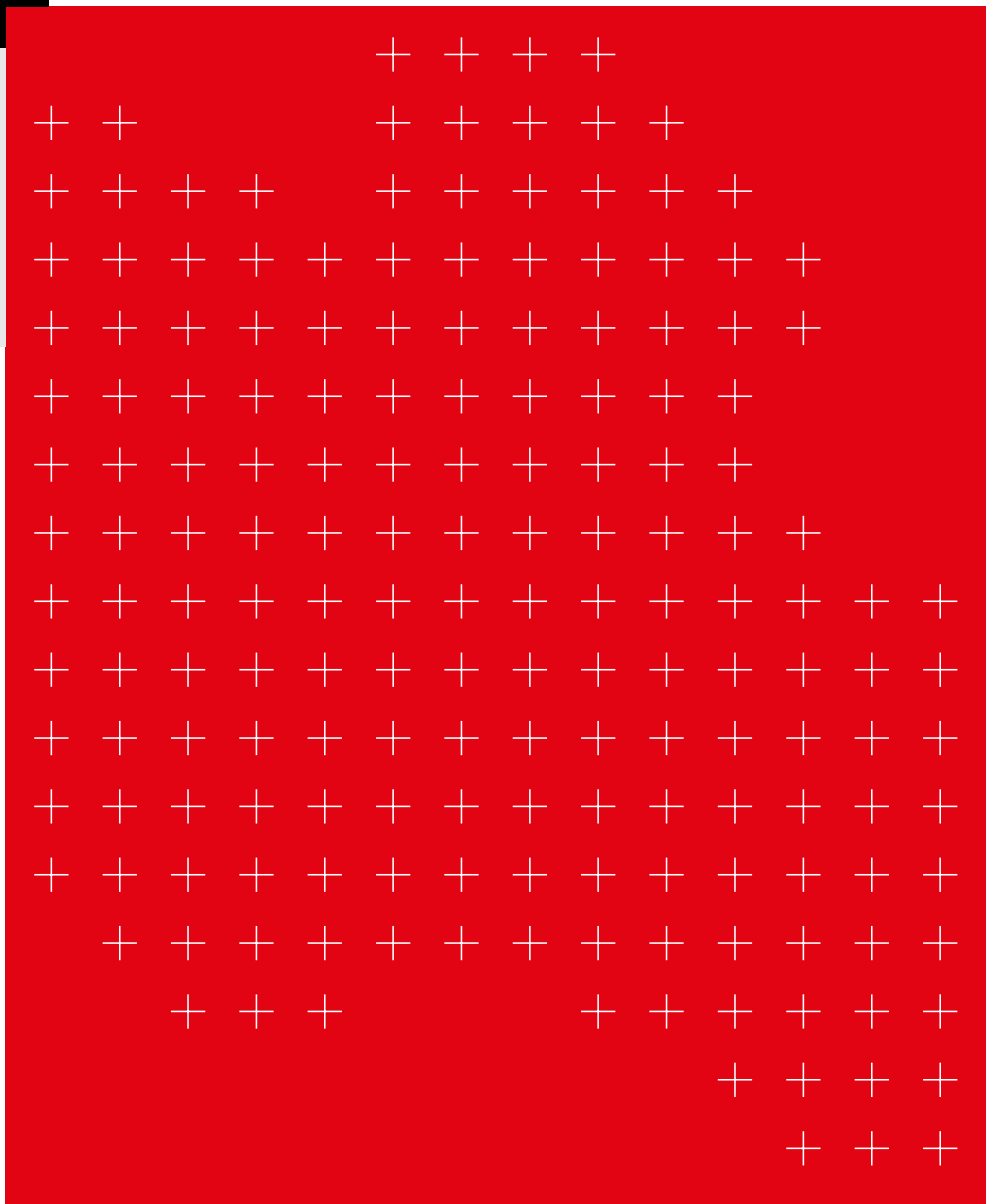
- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar een groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur, waarvan 50.000 door woningcorporaties, en koopwoningen onder de €355.000) nodig. Gemeenten, provincies en Rijk maken samen afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's, is uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal niveau en voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in deze Woondeal.
- Het Rijk en de provincies Noord-Holland en Flevoland hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. In bijlage 1 van deze Woondeal is een doorvertaling gemaakt van deze afspraken naar het schaalniveau van de gemeenten binnen de MRA.
- Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het realiseren en behouden van voldoende (betaalbare) woningbouw in de MRA. Hiertoe leggen het Rijk, de twee provincies en de gemeenten in de MRA hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te kunnen brengen. De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de woondeal-overleggen kunnen knelpunten binnen deze opgaven vanuit Rijk en regio geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren en naar oplossingen te zoeken. Indien hiervoor andere gremia zijn, wordt in gezamenlijkheid bepaald hoe de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen.
- Deze Woondeal vervangt de lopende Woondeal (van 5 jul 2019) tussen Rijk en MRA en bekrachtigt een langjarig (tot en met 2030) partnerschap op regionale schaal tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen en als randvoorwaarden niet (geheel, of niet tijdig) kunnen worden ingelost. De bouw van woningen behelst niet alleen een ruimtelijke, maar ook een sociaal-maatschappelijke puzzel en is daarmee complex, tijdrovend en kostbaar. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan voldoende mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen en om de talrijke belemmeringen het hoofd te bieden. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.
- De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daartoe behorende afspraken zoals de voorliggende Woondeal zijn tot stand gekomen in tijden van onzekere (externe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Daarnaast werkt het Rijk aan aanvullende wet- en regelgeving waarmee het Rijk meer de regie neemt voor de volkshuisvesting (de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting). Ook zijn in de Nationale Prestatieafspraken namens de woningcorporaties voorbehouden gemaakt. Partijen houden er rekening mee dat deze omstandigheden of voorbehouden ertoe kunnen leiden dat deze Woondeal moet worden aangepast.



# Regionale context

- Heel Nederland kampt met krapte op de woningmarkt, maar in de MRA is deze extra groot. De woningmarkt in de MRA wordt gekenmerkt door grote instroom van woningzoekenden vanuit heel Nederland en het buitenland. De aantrekkelijkheid van de MRA wordt weerspiegeld in de hoge woningprijzen. In het vierde kwartaal van 2021 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de MRA op €520.000, ruim een ton boven het Nederlands gemiddelde (€403.000). De gemiddelde huurprijs in de particuliere vrije sector lag in 2021 op ruim €1.400. Uit recent onderzoek (RIGO, 2022) naar het huuraanbod op verhuursite Pararius blijkt dat 83% van het particuliere huuraanbod in de MRA een prijs had boven de €1.500 per maand en 55% zelfs boven de €2.000 per maand. Slechts 2% van het regionale aanbod werd aangeboden met een vraaghuur van minder dan €1.000.
- Vooral voor lage en middeninkomens is de kans op het vinden van een betaalbare koop- of huurwoning kleiner geworden. Het betaalbare deel van de woningvoorraad (sociale huur- en goedkopere koopwoningen) werd tussen 2017 en 2021 steeds kleiner, terwijl het percentage huishoudens met een laag inkomen toenam. Waar in 2017 het aandeel lage inkomens nog lager was dan het aandeel in de woningvoorraad dat voor hen betaalbaar is, is dit beeld in 2021 omgedraaid.
- De prijzen in de vrije sector zijn de afgelopen jaren steeds verder gestegen, ondanks dat er fors meer aanbod is bijgekomen. Hierdoor neemt het prijsverschil met het gereguleerde aanbod toe. Het aanbod sociale huur is gering ten opzichte van de vraag wat resulteert in lange wachtlijsten en wachttijden van gemiddeld 13 jaar.
- Het aandeel huur- en koopwoningen in het middensegment daalt, hoewel de vraag naar deze woningen onverminderd groot is. De daling vindt plaats ondanks de inzet van gemeenten om het aanbod in het middensegment te vergroten. Deze inspanningen leveren te weinig op: dit segment verdwijnt door prijsstijging sneller dan kan worden bijgebouwd, omdat het nu niet voldoende mogelijk is om het middensegment betaalbaar te houden. Betaalbare koopwoningen tot €355.000 zijn in de MRA steeds schaarser. Indien betaalbare huurwoningen of koopwoningen worden gebouwd, zijn het door de hoge m<sup>2</sup> prijzen vaak kleine studio's die niet geschikt zijn voor gezinnen.
- Naast de grote opgave in de MRA om voldoende, betaalbaar en divers aanbod te bouwen en te behouden, zijn er ook grote inspanningen nodig om de kwaliteit van bestaande woningen en wijken te versterken. Dit vraagt veel inzet en grote investeringen in de bestaande bouw, die van invloed zijn op de inzet en investeringen in de nieuwbouw van corporaties en marktpartijen. Met de corporaties zijn hierover afspraken gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken.
- Zoals Rijk en regio in het Verstedelijkingsconcept MRA gezamenlijk hebben uitgewerkt, is de woningbouwopgave onderdeel van de integrale verstedelijkingsopgave. Inzet van dit Verstedelijkingsconcept is 175.000 woningen in de MRA in de periode 2020 tot en met 2029, met aandacht voor de sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkeling in de kernen van de MRA en voor duurzame, toekomstbestendige steden en samenlevingen. Het gaat niet alleen om het bouwen van aantallen woningen, maar ook om de kwaliteit daarvan en om het bouwen en versterken van de samenleving, rekening houdend met opgaven op het gebied van klimaat, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit en voorzieningen.

- De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven door middel van nieuwbouw, in combinatie met maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. In de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn deze opgaven dan ook in onderlinge samenhang behandeld. In deze Woondeal ligt het accent op afspraken over de bouwopgave en de randvoorwaarden daarvoor. Andere maatregelen en thema's uit de Nationale Woon- en Bouwagenda die geen onderdeel zijn van deze Woondeal, kunnen wel via de woondeal tafel geagendeerd worden.
- Om de genoemde woningbouwopgave tijdig – tot en met 2030 – te kunnen realiseren dient een aantal knelpunten te worden opgelost en/of de juiste randvoorwaarden worden gecreëerd zoals: stikstof, geluid, energie-infrastructuur, betaalbaarheid, mobiliteit, toekomstbestendigheid (inclusief klimaat(adaptatie), water, bodem en duurzaamheid) en uitvoeringscapaciteit. Deze randvoorwaarden van deze Woondeal zijn ook onderdeel van de bestuurlijke woningbouwafspraken tussen Rijk en provincies.





# Rollen en verantwoordelijkheden

- Eén overheid: gemeenten, provincies, en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in deze Woondeal. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving met onder andere voldoende en passend woningaanbod. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit deze Woondeal. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijs/kwaliteitssegmenten, de programmering (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en overig), prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties en voor verlening van omgevingsvergunningen. De **Gemeenteraad** is verantwoordelijk voor het vaststellen van de gemeentelijke woonvisie.
- De provinciale omgevingsvisie, omgevingsverordening en het programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve (voldoende plancapaciteit en bouwlocaties bij gemeenten) en kwalitatieve woningbouwprogrammering (de prijssegmentering: verdeling sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en overig), waarbij het kwalitatieve aspect in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau, waarbij 30% sociale huur geen bovengrens is: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. Daarbij kan rekening gehouden worden met specifieke situaties in gemeenten waarbij het toegroeien naar minimaal 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de Woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden voor de woningbouwopgaven en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw, waarbij ook de samenhang met andere woningmarktontwikkelingen agenderend kan worden besproken. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister samen met collega-bewindspersonen knopen door.



# Inhoud Woondeal MRA

## 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale en lokale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 40.000 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in de provincie Flevoland en 184.000 in de provincie Noord-Holland. De gemeenten in de MRA zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 171.200 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Daarmee is het regionale aandeel bijna een vijfde van de nationale opgave.
- 1.2 Elke gemeente neemt een fair share van de regionale bouwopgave. In bijlage 1 is de richtinggevende opgave per gemeente en deelregio opgenomen. Partijen verbinden zich aan de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en streven er daarom naar om via een reëel tijdspad toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad en twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouwprogrammering, rekening houdend met de samenstelling van de bestaande, betaalbare woningvoorraad. De precieze uitwerking hiervan per gemeente vraagt nadere invulling in 2023 (zie 4.4 en bijlage 1).
- 1.3 Provincies, Rijk en gemeenten geven zich er rekenschap van dat er op het moment van tekenen bij gemeenten en provincies vigerende afspraken zijn en woonbeleid dat is vastgesteld in het college dan wel de raad van een gemeente of in Provinciale Staten. Deze kunnen afwijken van bovenstaande betaalbaarheidsdoelstellingen. De in deze Woondeal opgenomen afspraken over de indicatieve opgaven betaalbaar worden in 2023 uitgewerkt op gemeentelijk en deelregionaal niveau en vervolgens opgenomen in lokale en deelregionale afspraken en beleid, waaronder de woonvisie. Met deze uitwerking wordt invulling gegeven aan het zogenaamde volkshuisvestingsprogramma, dat onderdeel is van de in voorbereiding zijnde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting<sup>1</sup>.
- 1.4 De gemeenten zetten zich in voor voldoende plancapaciteit. In de MRA is al ruim voldoende plancapaciteit om in de woningbouwopgave te voorzien, maar realisatie is afhankelijk van invulling van de randvoorwaarden. De planvoorraad is niet statisch en wordt steeds aangevuld met nieuwe plannen, terwijl reeds gerealiseerde plannen worden afgevoerd. De monitor plancapaciteit wordt jaarlijks geüpdatet om actueel inzicht in de planvoorraad te houden. Zie de **Monitor plancapaciteit** via [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)

---

1 In Noord-Holland zijn nu ook al deelregionale woonakkoorden. Zodra vanuit de Wet regie op de volkshuisvesting definitief bekend wordt hoe het Volkshuisvestingsprogramma eruit komt te zien, wordt binnen Noord-Holland door provincie en deelregio's besproken of en hoe woonakkoord en volkshuisvestingsprogramma samengevoegd kunnen worden.

- 1.5 De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.
- 1.6 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk dat er steeds voldoende harde plancapaciteit is. Dit gebeurt door jaarlijks voldoende plannen uit de plancapaciteit planologisch hard te maken. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen sturen gemeenten en provincies erop dat

de voorraad harde plannen steeds minimaal 100% is ten opzichte van de woningbouwdoelstelling voor de komende vijf jaar, met specifieke aandacht voor de plannen voor de eerstkomende twee jaar. Om tegelijkertijd wel te kunnen anticiperen op wijzigingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief (aanpasbaar aan de vraag) programmeren het uitgangspunt. Dat betekent dat plancapaciteit voor vijf jaar en verder deels zacht blijft, zodat er binnen de planvoorraad ruimte is om adaptief programmeren mogelijk te maken.

Tabel 1: Regionale aandeel MRA in de opgave van de provincies Noord-Holland en Flevoland.

Aantallen Regio MRA								
Bron:	A	B	B	A			C	
				Sociale huurwoningen (2)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Bechikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid (1)			Aantal woningen door woningcorporaties	
2022	16.360	29.407	15.276	5.900	4.760	1.828	Zie tabel cijfers per gemeente (bijlage 1)	
2023	18.440	30.345	13.302	5.860	4.950	1.870		
2024	19.440	35.084	12.691	5.900	5.000	1.950		
2025	19.260	32.094	5.356	5.400	4.804	1.870		
2026	19.180	29.460	4.977	5.550	4.890	1.920		
2027	19.600	23.474	3.828	5.550	4.990	1.920		
2028	18.850	19.481	4.020	5.700	5.030	1.960		
2029	19.750	22.528	3.831	5.940	5.230	2.040		
2030	20.320	15.605	1.535	5.560	4.870	1.750		
<b>Totaal</b>	<b>171.200</b>	<b>237.478</b>	<b>64.816</b>	<b>51.360</b>	<b>44.524</b>	<b>17.108</b>		<b>71.986</b>

A) Gebaseerd op het bod van beide provincies en mogelijkheden gemeenten/deelregio's

B) Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum:22 augustus 2022

C) Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven, maar opgenomen in de tabel met programma per gemeente. Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022

Van deze aantallen zijn er 30.384 sociale huurwoningen en 3.282 middenhuurwoningen al opgenomen in plannen. Voor respectievelijk 41.602 en 3.743 woningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die nog niet in concrete plannen zijn opgenomen.

- Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen (€ 808, prijspeil 2023), huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van € 1.000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen onder de € 355.000.
- Aandeel van de bruto nieuwbouw.

### Toelichting bij bovenstaande tabel

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op MRA-niveau. In de bijlage is een uitsplitsing per gemeente (bijlage 1) en per provincie (bijlage 6) toegevoegd.

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas - niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar – ook voor de korte termijn – sprake is van een zogenaamde ‘boeggolf’ van plannen waaraan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom indicatief, het is evident dat hierin jaarlijks verschillen op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Zolang deze randvoorwaarden (nog) niet – of niet geheel – zijn ingevuld, zijn de aantallen per jaarschijf uit de tabel niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen.

Tegelijkertijd is inzicht in de productie in jaarschijven en per gemeente wel van groot belang voor het volgen van en sturen op de voortgang. Om die reden volgen Rijk, regio en provincies dit nauwgezet, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. In lijn met de *governance* afspraken over versnelling (zie hoofdstuk 3) wordt dit ook met de andere stakeholders – corporaties, marktpartijen, en waterschappen – besproken en waar nodig bijgestuurd. De MRA levert jaarlijks ter voorbereiding van de bestuurlijke gesprekken over de voortgang van de woningbouw een geüpdatet overzicht van de plancapaciteit, waarbij vanaf 2023 ook onderscheid wordt gemaakt naar jaarschijven per gemeente. Hierbij wordt ook een project-plannerrapportage (Primavera) aangeleverd.

1.6.1 Het bruto totaal van Noord-Holland telt nog niet op tot het aantal van 143.600 woningen dat nodig is om de doelstelling uit het provinciaal, randvoorwaardelijk bod te behalen. Wel is ten opzichte van de reality check het bruto aantal opgehoogd van ruim 135.000 naar bijna 140.000. Bovendien worden er op basis van de uitwerking in de woondeal netto wel meer woningen toegevoegd dan voorzien, namelijk 130.000 in plaats van iets minder dan 125.000 uit het randvoorwaardelijk bod van de provincie. Er is in Noord-Holland aanzienlijk meer plancapaciteit beschikbaar, waarvan een deel met invulling van de randvoorwaarden ook in de periode t/m 2030 kan worden gereea-

liseerd. De ambitie uit de provinciale randvoorwaardelijke woningbouwafspraken blijft daarom staan. In de verdere regionale uitwerking, startend in 2023, en herijkingen daarvan wordt bekeken of en zo ja, waar, de bruto doelstellingen kunnen worden aangevuld tot de provinciale doelstelling van 143.600.

1.6.2 Aanvullende afspraken ten behoeve van monitoren en sturen op de jaarlijkse productie:

- Via de monitor plancapaciteit is er inzicht in de plancapaciteit van iedere gemeente. Deze cijfers worden door de gemeenten in de MRA jaarlijks geüpdatet.
- De MRA past de monitor plancapaciteit aan, zodat de cijfers t/m 2035 per jaarschijf beschikbaar komen en de periodes aansluiten bij de termijn van deze Woondeal (t/m 2030, in plaats van t/m 2029).
- In de monitor plancapaciteit wordt een categorie ‘transformatie bestaand vastgoed’ toegevoegd, zodat ook deze informatie als afzonderlijke categorie inzichtelijk wordt.
- Voor aanvullend inzicht in de korte termijn productie wordt door de MRA gebruik gemaakt van het sturingsinstrument Primavera en de projectenlijst die door het Kernteam Versnelling van de MRA wordt gehanteerd om de voortgang van de grotere gebiedsontwikkelingen (zoals opgenomen in bijlage 2) te monitoren. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, wordt in bovenstaande tabellen van de monitor plancapaciteit uitgegaan.

1.7 Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel en fabrieksmatig worden gebouwd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om tijdelijk de acute woningnood te verkleinen. Landelijk wordt gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan jaarlijks een bijdrage te leveren. Voor de periode 2023 t/m 2025 worden vooralsnog circa 5.000 flexwoningen voorzien (gemiddeld circa 1.650 per jaar). Dit aantal is additioneel aan de totale opgave opgenomen in tabel 1. Over deze flexwoningen maken de gemeenten in de regio die flexwoningen in de plancapaciteit hebben, afspraken met het Rijk via de realisatieovereenkomst flexwoning-

bouw. In de realisatieovereenkomst worden afspraken gemaakt over het instellen van een taskforce flexwoningbouw en de randvoorwaarden voor flexwoningbouw, waaronder herplaatsingsgarantie.

- 1.8** Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar. De regio zet zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

In de monitor plancapaciteit wordt vanaf begin 2023 een categorie opgenomen om geplande woningen door transformatie van bestaand vastgoed inzichtelijk te maken. Het aantal woningen door transformatie wordt vervolgens in 2023 in de herijking van deze Woondeal opgenomen. In de periode 2016-2020 is in de MRA gemiddeld 14 procent van de woningen door transformatie van bestaand vastgoed gerealiseerd.

## 2. Bouwlocaties

De regio heeft in een apart overzicht (bijlage 2) de grote bouwlocaties opgenomen die cruciaal zijn voor realisatie van de totale regionale opgave. Met deze locaties wordt circa 79% van de MRA opgave gerealiseerd. De locaties zijn op de kaart in bijlage 2 opgenomen. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn eveneens in de overzichtstabel in bijlage 2 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

In het overzicht zijn de volgende locaties opgenomen:

- Grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (zoals vastgesteld tijdens het BOL voorjaar 2022/BO MIRT najaar 2022: MRA West, MRA Oost, Havenstad).
- Regionaal significante locaties (voor de MRA wordt hierbij uitgegaan van gebiedsontwikkelingen vanaf 2.000 woningen).
- Woningbouwprojecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen van het Rijk (bijvoorbeeld Woningbouwimpuls).

### Toelichting:

- De lijst is niet statisch maar wordt jaarlijks voor het BO Woondeal MRA geagendeerd en zo nodig geüpdatet.
- Aangezien er in de MRA ruim 2.000 projecten zijn die bijdragen aan het behalen van de productie, kunnen niet alle locaties in de overzichten worden opgenomen. Terwijl ook de kleinere projecten belangrijk zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. De voortgang van alle projecten samen worden gevolgd via de monitor plancapaciteit, Primavera en projectenlijst. Bij het bespreken van de voortgang en jaarproductie, kunnen ook specifieke knelpunten bij kleinere projecten aan de orde worden gesteld en wordt informatie hierover voor de kleinere projecten aan de hand van deze bestaande monitoring in beeld gebracht.
- Voor een groot deel van de projecten, groot of klein, binnen- of buitenstedelijk, in de MRA geldt dat deze afhankelijk zijn van het invullen van de randvoorwaarden uit deze Woondeal (hoofdstuk 11). Het effect hiervan op de voortgang van zowel de grote als de kleine projecten wordt aan de hand van bovengenoemde bestaande monitoring besproken.
- Bij het volgen van de voortgang worden in voorbereiding op de gesprekken tussen Rijk, regio en provincies ook de woningcorporaties, (een afvaardiging van) marktpartijen en de waterschappen betrokken via de regionale versnellingsstafels op MRA en deelregio-niveau (zie hoofdstukken 3 en 10).

## 3. Versnellingsafspraken

In de MRA wordt al jarenlang gewerkt aan de versnelling van de woningproductie om te kunnen voldoen aan de groeiende woningbehoefte en het woningtekort in te kunnen lopen. Het kernteam Versnelling woningbouw ondersteunt gemeenten bij complexe locatieontwikkeling, bij planning en voortgang van projecten en het wegnemen van knelpunten in de voortgang. Binnen de MRA is, met subsidie van het Rijk en beide provincies, de zogenaamde flexibele schil ingericht, waarmee gemeenten met cofinanciering extra capaciteit en expertise inhuren om de woningbouw te versnellen.

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaar-

procedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel.

Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen worden – voor zover nodig – (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen Rijk, provincies en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise, via de al bestaande flexibele schil MRA.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties, marktpartijen en waterschappen bij de Woondeal MRA.

**3.1** Partijen richten daarom een regionale versnellings-tafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om de voortgang van de afspraken uit de Woondeal MRA te bespreken, specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincies, de gemeenten en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Via de regionale versnelingstafel kunnen onderwerpen voor het Bestuurlijke Overleg Woondeal MRA worden geagendeerd (zie hoofdstuk 10 Samenwerking en sturing en de schematische weergave van de *governance* in bijlage 5). Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnelingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

**3.2** In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden en op welke wijze, rekening houdend met de randvoorwaarden, betaalbaarheidsdoelstellingen en ruimtelijke mogelijkheden, waaronder ook water en bodem.

## 4. Betaalbaarheid

**4.1** Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. In de provincies Noord-Holland en Flevoland wordt gestreefd naar in totaal 121.940 respectievelijk 26.458 betaalbare huur- en koopwoningen. De MRA zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 112.992 aantal betaalbare huur- en koopwoningen, waarvan 20.724 in Flevoland en 92.268 in Noord-Holland. Hiermee wordt 66% van de opgave in de MRA gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit kan alleen onder een aantal randvoorwaarden, zie hiervoor hoofdstuk 11.

**4.2** In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen is het belangrijk dat de totale sociale huurvoorraad groeit. De corporaties in de MRA zetten zich in voor de realisatie van 78.874 corporatiewoningen. Hiervan zijn er 71.986 sociale huur en 7.025 middenhuur (zie ook tabel 1 en bijlage 1). Deze aantallen zijn, wat betreft de nieuwbouwopgave, richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Realisatie van deze aantallen is afhankelijk van de randvoorwaarden (hoofdstuk 11) en beschikbaarheid van locaties. Van deze aantallen zijn er 30.384 sociale huurwoningen en 3.282 middenhuurwoningen al opgenomen in plannen. Voor respectievelijk

41.602 en 3.743 woningen gaat het om ambities en/of voornemens van de corporaties waarvoor in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties nog geen concrete afspraken over locaties zijn gemaakt.

**4.3** In het beleidsprogramma 'een Thuis voor Iedereen' is opgenomen dat met de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling met een streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.

Het Rijk gaat meer sturen op deze doelstellingen en heeft hiertoe de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in voorbereiding. Met deze in voorbereiding zijnde Wet werkt het Rijk aan instrumentarium voor het Rijk, provincies en gemeenten om onder meer op de betaalbaarheidsdoelstellingen te kunnen sturen. Dit is inclusief aanscherping van de definitie van sociale huur, waarbij uitgangspunt is dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van aandachtsgroepen waarborgt.

**4.4** Alle gemeenten in de MRA dragen bij aan de doelstellingen om twee derde betaalbaar te bouwen en het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de voorraad. Gemeenten kunnen niet in een keer van de kelder naar de zolder. Gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt, zetten betekenisvolle stappen om hiernaar toe te groeien door binnen de twee derde betaalbaarheid in de nieuwbouwprogrammering een hoger aandeel sociale huur op te nemen. In 2023 wordt gewerkt aan de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten in de MRA. Afspraken worden dan vastgelegd in de (bestuurlijk) te actualiseren Woondeal en de voortgang wordt gemonitord. In bijlage 1 staat wat de indicatieve nieuwbouwinzet is in iedere gemeente en welke gemeenten nog een extra opgave hebben om te voldoen aan de bovenstaande doelstellingen en hoeveel ruimte er is in het nieuwbouwprogramma om dit aan te passen. Voor deze uitwerking gelden de volgende uitgangspunten:

- Na vaststelling van de Woondeal MRA wordt in 2023 het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt in een lokaal volkshuisvestingsprogramma. Het Rijk stelt via de provincies subsidie beschikbaar voor ondersteuning bij deze uitwerking (zie ook 1.3).
- Gemeenten met minder dan 30% sociale huur geven in deze uitwerking aan hoe ze toegroeien naar de beoogde (minimaal) 30% sociale voorraad.
- Gemeenten waar dit evident niet logisch of haalbaar is (bijvoorbeeld gemeenten met geen/onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden) dienen dit te onderbouwen.
- De 30% sociale huur is geen bovengrens: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden.
- Uitgangspunt is in principe dat bestaande, contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen.
- Omdat 28% van de plancapaciteit (tot en met 2029) nog niet bekend is, geeft dit ruimte om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van twee derde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van (minimaal) 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio en gemeente.

**4.5** Als onderdeel van de in voorbereiding zijnde Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting dienen alle gemeenten lokaal een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. In dit volkshuisvestingsprogramma wordt o.a. de woonbehoefte van alle aandachtsgroepen gekwantificeerd en vertaald in de woningbouwprogrammering. Daarbij dienen ook (deel-)regionale afspraken te worden gemaakt over de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen (verdeling van woningen, mensen en middelen), gebaseerd op een evenwichtige verdeling van de MRA opgave.

In de MRA wordt in 2023 in het kader van het programma huisvesting aandachtsgroepen een regionale analyse opgeleverd van de woonzorgbehoefte van aandachtsgroepen en worden afspraken gemaakt over het aandeel van de huisvesting en zorg die elke gemeente bijdraagt. De lokale en/of deelregionale woonzorgvisies binnen de MRA vormen dus een invulling van de regionale afspraken.

Als op basis van de woonzorgvisies afspraken over sociale woningbouw wijzigen, worden deze vervolgens weer aangepast in de Woondeal MRA. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De provincies krijgen een coördinerende rol in het afstemmingsproces om erop toe te zien dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de regionale afspraken over huisvesting aandachtsgroepen en de afspraken gemaakt in deze Woondeal.

4.6 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce Versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

4.7 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig (waarvan 50.000 door woningcorporaties). In het landelijke beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze middensegmenten. In de MRA wordt ingezet op twee derde betaalbaar, waarbinnen van deze 40% middensegment kan worden afgeweken. Dit is onderdeel van de bestaande voorraad, behoefte en daarmee de verdere uitwerking in 2023. Het provinciale aandeel van Flevoland en Noord-Holland in deze nationale opgave is respectievelijk 6.516 en circa 40.290 middenhuurwoningen en 7.330 en circa 25.250 goedkope koopwoningen. De MRA zet zich in voor de realisatie van ruim 44.500 middenhuurwoningen en ruim 17.000 goedkope koopwoningen. Dit is ruim 17% van de totale landelijke opgave.

4.8 Gemeenten zetten zich in voor steun en locaties om de richtinggevende opgave aan sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koop uit tabel 1 en bijlage 1 daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten de instrumenten in die ze hiervoor tot hun beschikking hebben. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, maken ze gebruik van de publiekrechtelijke instrumenten die tot hun beschikking staan, zoals de doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, omgevingsplan en overig instrumentarium uit de Omgevingswet, maar zijn zij voor de realisatie afhankelijk van de medewerking van marktpartijen. Het gaat naast locaties ook om de inzet van (voldoende) ambtelijke capaciteit (grondzaken, mobiliteit, economie, stedenbouw, etc.) vanuit de gemeente(n).

## 5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

5.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en Zorg' is aangekondigd dat er, binnen de opgave van 900.000 woningen, nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>2</sup> 80.000 geclusterde woonvormen<sup>3</sup> en 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT) die ook geschikt zijn voor ouderen. BZK heeft voor de MRA de volgende opgaven benoemd: 4.270 verpleegzorgplekken, 10.500 geclusterde woonvormen en 27.200 nultredenwoningen. De MRA heeft dit regionale aandeel in de landelijke opgave nog niet geanalyseerd en onderschreven. De opgave wordt als onderdeel van het regionaal programma huisvesting aandachtsgroepen in 2023 uitgewerkt in lokale en deelregionale woonzorgvisies.

2 Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

3 Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator toe- en doorgankelijk.

- 5.2 De regio vraagt aandacht voor de financiering van verpleegzorg, waar ook het Rijk en beleggers voor nodig zijn.
- 5.3 Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen. Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst. Bij de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte) is aandacht voor de behoefte van ouderen.
- 6.4 In het verlengde hiervan vraagt de MRA aandacht voor de volgende drie punten:
- In de MRA zijn vier kwetsbare gebieden (Amsterdam Nieuw-West, Amsterdam Zuidoost, Lelystad Oost en Zaandam Oost) die zijn opgenomen in het Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid. De regio vraagt ook voor andere wijken de mogelijkheid voor ondersteuning (wet- en regelgeving, instrumenten, financiering) gericht op een integrale sociaal en fysieke aanpak.
  - De MRA vraagt inzet van het Rijk voor een integrale, tijdige aanpak voor kwetsbaarheden in wijken op het gebied van preventie van zowel sociale als fysieke problematiek. Dit met het oog op het toekomstbestendig houden van deze wijken en gezien de kansen voor extra woningen in deze wijken. Aansluiting kan worden gezocht bij onder meer het leernetwerk New Towns dat samen met BZK en andere New Towns wordt opgericht.
  - De MRA vraagt inzet van het rijk voor kwaliteitsverbetering, waaronder funderingsproblematiek, in relatie tot het vervolg van het Volkshuisvestingsfonds en een samenhangende aanpak van particuliere woningverbetering, toegespitst op kwetsbare wijken. Denk aan instrumenten voor particuliere woningverbetering rondom het weten (bewustwording), kunnen (financiële mogelijkheden) en willen (intentie hebben om het aan te pakken).

## 6. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en kwetsbare wijken

- 6.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie<sup>4</sup>.
- 6.2 De regionale herstructureringsopgave (zowel corporatiehuurwoningen als particuliere huurwoningen en koop) tot 2030, is nog niet scherp in beeld. De partijen in deze Woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen en minimaal eens per jaar te bespreken op de woondeal tafel. Het gaat hierbij om een uitwerking van het aantal sociale huurwoningen, het aantal particuliere huurwoningen en het aantal koopwoningen die in de herijking van deze Woondeal zal worden opgenomen.
- 6.3 De partijen in deze Woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

## 7. Vakantieparken

- 7.1 De provincies Noord-Holland en Flevoland hebben, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, geïnventariseerd of vakantieparken potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat er géén vakantieparken voor transformatie in aanmerking komen.

<sup>4</sup> Definities herstructurering:

**Vervangende nieuwbouw:** het uit de voorraad halen van incurante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.

**Grootschalige renovatie:** het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als neven doel.

**Sloop:** betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

## 8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

- 8.1 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector, de klimaatdoelen en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact en stikstof), hergebruik van bestaande materialen en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.
- 8.2 De regio spant zich in om in 2025 één gezamenlijke werkwijze te hebben voor aanbestedingen en afspraken met de markt op het gebied van toekomstbestendige woningbouw. De verschillende prestaties op het gebied van energie, materiaal, mobiliteit, gezondheid, natuurinclusiviteit en klimaat(adaptatie) worden in samenhang benaderd in het convenant Toekomstbestendige Woningbouw dat door een deel van de overheden en marktpartijen in de MRA is ondertekend. Met het bijbehorende toetsingskader wordt gestreefd naar het bevorderen van innovaties in de markt waardoor de onderstaande doelstellingen gehaald kunnen worden. Dit toetsingskader maakt bij het thema circulariteit gebruik van Het Nieuwe Normaal<sup>5</sup> als eenduidige taal voor circulair bouwen.
- 8.3 Rijk en regio spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
- 8.4 Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op een scherpere milieuprestatie, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. De huidige MPG biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO<sub>2</sub>-impact van gebouwen. Het Rijk spant zich in voor een tweede sturingsnorm die is gebaseerd op de GWP-waarde van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO<sub>2</sub>-opslag daaraan<sup>6</sup>.
- 8.5 Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan de versnelling van de woningbouw, het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO<sub>2</sub> op. Houtbouw levert op de bouwplaats een versnelling op van 20-50%. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuwbouw en renovatieprojecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen. Een groot deel van de regio (ondertekenaars convenant houtbouw MRA) spant zich daarnaast in voor een woningbouwproductie waarvan 20% biobased is vanaf 2025.
- 8.6 Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid, losmaakbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.
- 8.7 De norm voor energie in de woningbouw stuurt nu aan op Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Om de klimaatdoelen te halen, de energierekening van huishoudens te verlagen en minder afhankelijk te zijn van externe (deels fossiele) energiebronnen (ook met het oog op netcongestie) is het nodig om zo snel mogelijk van BENG naar Energie Neutrale Gebouwen (ENG) te gaan. De regio spant zich samen met het Rijk in om te stimuleren zoveel mogelijk ENG te (ver)bouwen en zoveel mogelijk praktijkvoorbeelden op te halen om aanpassingen in de wet te onderbouwen. Vanuit de Europese Energy Performance Directive (EPBD) wordt momenteel een nieuwe kostenoptimaliteit-studie uitgevoerd, naar verwachting komen in het derde kwartaal van 2023 de resultaten van deze studie beschikbaar. Op basis van de resultaten worden nieuwe BENG-eisen vastgesteld. Naar verwachting worden in 2025 de nieuwe eisen in het Bouwbesluit/BBL opgenomen.

5 Het Nieuwe Normaal voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

6 Bron; Kamerbrief beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen van 23 december 2022

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/23/kamerbrief-over-beleidsagenda-normeren-en-stimuleren-circulair-bouwen>.

Als de Omgevingswet van kracht gaat wordt het huidige Bouwbesluit vervangen voor Besluit Bouw- en leefomgeving (BBL). Onder het BBL bestaat de mogelijkheid om wat MPG-eis en BENG-eis betreft lokaal strengere eisen te stellen.

- 8.8 Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze Woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Een groot deel van de gemeenten in de MRA heeft de MRA Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw ondertekend en spant zich in om de woningbouw te laten voldoen aan het basisveiligheidsniveau klimaatadaptatie. Daarmee houden de gemeenten rekening met wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen/ waterveiligheid. In het eerste kwartaal van 2023 komt de ‘Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving’ beschikbaar<sup>7</sup>. Op het moment dat de landelijke maatlat beschikbaar is, onderzoeken partijen hoe deze maatlat – vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging – kan worden geborgd. Klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling vraagt om extra investeringen, hiermee worden op lange termijn hogere maatschappelijke kosten voorkomen. De regio onderzoekt met het Rijk in NOVEX-verband welke publieke investeringen nodig zijn om woningen klimaatadaptief te maken. In het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) wordt dit thema besproken. Bescherming van natuur is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Bij bebouwing van de openbare ruimte is groen groeit mee het uitgangspunt. Bij gebiedsontwikkeling wordt ook de natuur in en rondom de woning en de buurt meegenomen.
- 8.9 Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal maximaal 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema’s van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit

alle evaluaties worden landelijk gedeeld. De regio spant zich in voor minimaal 50 evaluaties. Deze evaluaties worden gedaan op basis van Het Nieuwe Normaal in samenhang met het toetsingskader toekomstbestendige woningbouw, onderdeel van het convenant toekomstbestendige woningbouw.

## 9. Ruimtelijke ordeningskaders

- 9.1 Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer klimaat(adaptatie), landschap, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze Woondeal, zijn hiervoor het uitgangspunt.
- 9.2 In de MRA werken Rijk en Regio gezamenlijk aan de Verstedelijkingsstrategie MRA. MRA is benoemd tot NOVEX-gebied, met het ontwikkelperspectief NOVEX (Verstedelijkingsconcept) als inhoudelijke basis. Dit betekent dat er verder uitwerking wordt gegeven aan de Verstedelijkingsstrategie binnen de NOVEX-aanpak. De fasering en investeringsstrategie worden uitgewerkt in een Uitvoeringsagenda inclusief regionale investeringsagenda. Uitgangspunt is dat de woningbouwopgave onderdeel is van een integrale verstedelijkingsopgave, waarbij in lijn met het MRA Verstedelijkingsconcept wordt gebouwd aan complete steden en een prettige en toekomstbestendige leefomgeving en samenleving. Uit het Verstedelijkingsconcept van Rijk en MRA: *“De MRA is een metropool van wereldklasse met een menselijke maat. De inzet voor de verdere verstedelijking van de Metropoolregio is om de identiteit en kwaliteiten van de MRA te versterken. Gecombineerd met de urgente, complexe en omvangrijke opgaven waar we voor staan, betekent dit dat we inzetten op de ontwikkeling van een duurzame meerkernige metropool die sociaal en economisch sterk is en waar het landschap de metropoolregio verbindt.”*

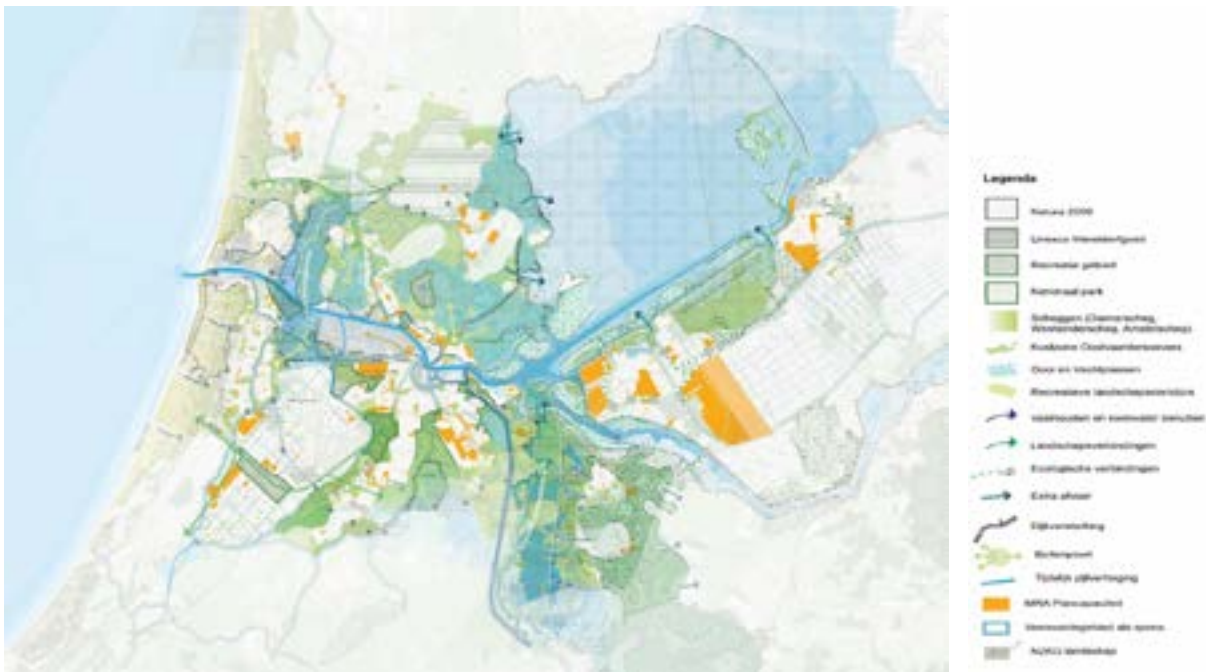
7 Zie Kamerbrief Water en Bodem sturend van 25 november 2022. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/25/water-en-bodem-sturend>

## Water en bodem sturend

- 9.3 Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen door gemeenten vanaf het begin in het planvormingsproces betrokken. In het Omgevingsplan houden gemeenten rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Het ministerie van infrastructuur en waterstaat (IenW) werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'. In de MRA wordt dit opgepakt via de NOVEX Uitvoeringsagenda en Ruimtelijke arrangementen provincies.
- 9.4 In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat het Ministerie van IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en

bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving gepresenteerd.

- 9.5 Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.
- 9.6 Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- 9.7 Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondealtafel en regionale versnelingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnelingstafel.



Kaart 2. Landschap, water en woningbouw (Verstedelijkingsconcept, geactualiseerde plancapaciteit)

## 10. Samenwerking en sturing

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincies, regio en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang, zowel kwalitatief als kwantitatief.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

### A. Monitoring en bespreking voortgang

10.1 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie zorgt, in afstemming met provincies en gemeenten, dat hier overeenstemming over is.

10.2 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de Woondeal MRA vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van BZK, de provincies en de regio.

10.3 De frequentie van het regulier Woondealoverleg over de voortgang van de Woondeal MRA wordt in onderling overleg tussen rijk en regio bepaald. Op ambtelijk niveau nemen hieraan BZK, de provincies en andere afgevaardigden vanuit de woondealregio deel. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers vanuit de MRA vindt minimaal drie keer per jaar plaats. Er vindt twee keer per jaar een Bestuurlijk Overleg

Woondeal (BO Woondeal MRA) plaats tussen de minister voor VRO en een bestuurlijke afvaardiging vanuit de MRA.

10.4 De afspraken worden zo nodig jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte t/m 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevendende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen.

Daarnaast maken Rijk en provincies in 2023 eenmalig een tussenbalans op ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave zoals afgesproken in de Woningbouwafspraken tussen Rijk en provincies, op basis van de optelsom van alle Woondeals. Waar nodig wordt deze (landelijke) tussenbalans bestuurlijk besproken.

In 2025, en eerder indien nodig, maken Rijk en regio een tussenevaluatie van de voortgang en geboekte resultaten op de wederkerige afspraken over de volle breedte van de Woondeal MRA. Als deze evaluatie hier aanleiding toe geeft, kan actie worden ondernomen en kunnen de afspraken in deze Woondeal worden gewijzigd.

10.5 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeurs en bestuurlijke overleggen.

10.6 De Woondealtafel is een sectorale tafel en gaat primair over de woningbouw. Tegelijkertijd hangt de bouw van woningen samen met tal van andere (ruimtelijke en) sociaal-maatschappelijke opgaven. Knelpunten met betrekking tot deze andere opgaven die de woningbouw raken, zoals de betaalbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad, kunnen agenderend worden ingebracht in de Woondeal-overleggen (zie bijlage 5). Rijk en regio wegen gezamenlijk af op welke tafel deze knelpunten en onderwerpen inhoudelijk het best

besproken kunnen worden om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande landelijke of regionale tafel (zoals bijvoorbeeld het overleg met de focusgebieden, als het gaat om leefbaarheid en veiligheid). In gezamenlijkheid wordt bepaald hoe de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen. Indien er geen bestaande tafel is, bepalen Rijk en regio gezamenlijk hoe en waar het knelpunt het beste besproken kan worden.

## B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 10.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (*fact finding*). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingsstafel, tafels van andere ministeries of via andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: “los het op, of schaal het op”.
- 10.8 Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 10.9 Voor gebieds- of locatie-specifieke knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel aan oplossingen gewerkt. Alle partijen die in de keten zijn betrokken bij woningbouw zoals marktpartijen, corporaties, waterschappen, drinkwaterbedrijven, netbeheerders en zorgkantoren kunnen knelpunten agenderen en bespreken op de regionale versnellingstafel. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel of specifieke gebiedstafels (zie bijlage 5). De regionale versnellingstafel wordt twee keer per jaar op MRA-niveau georganiseerd. Daarnaast wordt ook op deelregionaal/ lokaal niveau voortgangsoverleg georganiseerd. De bouwambassadeur van beide provincies bereidt

samen met het kernteam versnelling MRA deze gesprekken voor en zoekt aansluiting bij bestaande overleggen.

- 10.10 De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing. Via de regionale versnellingstafel worden problemen en oplossingen aangedragen voor de landelijke versnellingstafel, waarbij ook (een afvaardiging van) de betreffende woondealregio's wordt betrokken.

## 11. Kritische succesfactoren, randvoorwaarden en ondersteuning

De MRA wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, met de bouw van 171.200 woningen tot en met 2030. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders af, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen.

Deze hoge productie is alleen haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren/randvoorwaarden – inclusief ‘wat de regio vraagt’ - wordt voorzien. Deze randvoorwaarden zijn behalve van deze Woondeal ook onderdeel van de provinciale afspraken tussen Rijk en de twee provincies.

Dit vraagt wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de MRA-opgave. Indien de randvoorwaarden niet of niet tijdig worden ingevuld en er geen alternatieve oplossingen voor het wegnemen van knelpunten worden gevonden, zal dit ertoe leiden dat we de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 niet (tijdig) kunnen realiseren.

Indien er binnen het Rijk al acties lopen om de juiste randvoorwaarden te creëren, is dit hieronder toegelicht. De minister voor VRO spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van BZK fungeert als ‘toegangspoort’ naar het Rijk. We scheppen duidelijkheid, door het maken

van afspraken en stellen van kaders. Het doel is om de voortgang op de woningbouw te behouden. Voor onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, zal het Rijk zich inspanssen om deze weg te nemen.

11.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren<sup>8</sup> zijn bepalend voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

11.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de Woondeal MRA middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeal MRA. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende Woondealregio's.

11.3 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, geluid, stikstof, een gezond, klimaatbestendig en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

11.4 Daar waar het kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.

- De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er

gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.

- De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.
- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance-structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

11.5 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

## **Kritische succesfactoren: randvoorwaarden voor de woningbouwdoelstelling (A t/m G)**

### **A. Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen**

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren is er voldoende capaciteit op het energienetwerk nodig.

Door congestie op het regionale energienetwerk is aansluiten van grootgebruikers in vrijwel de hele MRA lastig. Hierdoor kunnen op woningbouwlocaties geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruik aansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen niet worden geplaatst. Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rondkomen. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen.

8 Kritische succesfactoren zijn randvoorwaarden die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

De regio constateert dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, de netcongestie aangepakt moet worden. Dit vergt een versnelde uitbreiding van het energienetwerk en het vergroten van de netcapaciteit.

Het Rijk heeft hiertoe de volgende acties uitgezet:

- In samenspraak met het ministerie van Economische Zaken en Klimaat wordt door BZK gekeken of- en waar er in het energienetwerk moet worden geïnvesteerd, zodat woningbouw en voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De P-MIEK-tafels<sup>9</sup> worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK-overleg.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het Rijk specifiek aandacht voor:

- Tijdige realisatie van voldoende netcapaciteit in relatie tot het tempo van woningbouw en bijbehorende voorzieningen
- Voldoende capaciteit bij de rechtelijke macht en bij netbeheerders
- Experimenteerruimte in regelgeving
- Innovatie (smart grids, energieopslag)
- Verdere energiebesparing van de gebouwde omgeving

## B. Stikstof

Rijk en regio constateren dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, er voldoende stikstofruimte nodig is.

De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit ver-

gunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.

Het Rijk zet hiertoe de volgende acties uit:

- Het Rijk heeft op 25 november 2022 een stikstofbrief gepubliceerd. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw<sup>10</sup>.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouw-materieel met €400 mln. (bovenop de €500 mln. die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (beoogde oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen door middel van kengetallen/uis-tregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus kunnen worden aangepakt. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstofknelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingsstafel.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk om aanvullende maatregelen te treffen:

- Het meenemen van de industrie en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor de industrie, zoals Tata Steel en Schiphol, via de betreffende NOVEX-gebieden.
- Een ADC-toets<sup>11</sup> voor de regionale woningbouwopgave. Rijk en provincies werken de mogelijkheden hiertoe samen uit.

9 P-MIEK staat voor: (Provinciaal) Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat. Via het MIEK werkt de overheid samen met industrie, energieproducenten en netbeheerders om projecten voor de infrastructuur van energie en grondstoffen te versnellen.

10 Zie Kamerbrief over voortgang integrale aanpak landelijk gebied en opvolging Porthos-uitspraak RvS | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

11 De ADC-toets is voor activiteiten met een negatief effect op de natuur, maar waarvoor geen alternatieven (A) zijn, en waarbij sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (D). Als dit het geval is, kunnen de nodige compenserende maatregelen (C) worden genomen om ervoor te zorgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

- Spoedige duidelijkheid over doorrekening zonder de meetcorrectie (17%) en andere wijze van meten.<sup>12</sup>
- Het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt zodat de Rijkstoezegging wordt ingevuld.<sup>13</sup>

### C. Geluid

Rijk en regio constateren dat geluidsproblematiek in de MRA niet los gezien kan worden van het realiseren van (een deel van) de woningbouwopgave.

Rijk en regio werken daarom samen aan het volgende:

- Op locaties waar geluidsproblematiek woningbouw beïnvloedt, kan dit op de regionale versnellingsafdeling en/of woondealafdeling aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar een aanpak gezocht kan worden binnen de kaders van de wet- en regelgeving. Zo is de ontwikkeling van Kronenburg belangrijk voor de leefbaarheid en woningbouwopgave. Rijk, provincie en gemeenten gaan zich gezamenlijk inzetten om verbeteringen te realiseren. De gemeente Amstelveen geeft aan dat ze deze locatie nodig heeft om de benodigde aantallen sociale woningbouw te realiseren.
- Voor de regio Schiphol wordt de NOVEX-Schiphol tafel benut om het thema geluid en andere onderwerpen te adresseren.
- TU Delft en AMS Institute doen onderzoek naar de mogelijkheden voor geluidsadaptief bouwen vooral vanwege luchtvaartgeluid. Het Rijk draagt hieraan bij met een subsidie. De uitkomsten hiervan zullen worden gepubliceerd.

Om tijdige realisering van de woningbouw te bevorderen werken Rijk en regio samen aan:

- Op korte termijn: oplossingsrichtingen t.a.v. de geactualiseerde cumulatierregels geluid in de Omgevingswet die bijdragen aan tijdige realisatie van de woningbouwopgave in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Op langere termijn: een betere aansluiting tussen de Omgevingswet en de Wet luchtvaart.

### D. Betaalbaarheid

Rijk en regio constateren dat, om voldoende sociaal en betaalbaar aanbod te genereren voor de huishoudens die hierop zijn aangewezen, het nodig is dat het aandeel betaalbaar in de nieuwbouwplannen stijgt en daadwerkelijk wordt gerealiseerd en daarbij geborgd wordt dat deze woningen langdurig betaalbaar blijven. Dit vergt het nemen van verantwoordelijkheid en inzet van alle partijen.

Hiertoe zijn in hoofdstuk 1 en 4 (proces)afspraken gemaakt over realisatie van de doelstelling van 2/3 betaalbaar in de nieuwbouw, de groei naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad per gemeente en het huisvesten van aandachtsgroepen.

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk in op onderstaande maatregelen:

- Het Rijk geeft voorjaar 2023 duidelijkheid hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet, inclusief ruimere mogelijkheden voor kleine gemeenten, zodat de woningbouw tijdens de economische tegenwind door kan gaan. Het Rijk, provincies en regio blijven in gesprek over de werkwijze van de WBI en eventuele aanpassingen hierin. Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamers.
- Het Rijk heeft het voornemen om via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium te versterken om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen. Daarnaast is in het wetsvoorstel de definitie van sociale huur aangescherpt, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van onder meer aandachtsgroepen waarborgt.
- Het Rijk werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief d.d. 9 december 2022). Gezamenlijk streven van Rijk en regio is om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden. Gemeenten behouden de mogelijkheid om bij nieuwbouw via privaatrechtelijke afspraken (anterieure overeenkomsten, gronduitgifte of erfpachtuitgifte) aanvullende eisen te stellen.

12 De "meetcorrectie" heeft betrekking op de bron van stikstof die voorheen werd aangeduid als 'ammoniak uit zee'. Omdat het bij de gevonden ammoniak in kustgebieden onduidelijk is waar het vandaan komt, is er een verschil tussen model en meting. Dit wordt nu aangeduid als 'meetcorrectie', RIVM doet onderzoek naar de bron.

13 Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/11/13/maatregelenpakket-voor-de-stikstofproblematiek-in-de-woningbouw--en-infrastructuursector-en-voor-de-pfas-problematiek>  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/04/01/hoofddlijnen-van-de-gecombineerde-aanpak-van-natuur-wa-ter-en-klimaat-in-het-landelijk-gebied-en-van-het-bredere-stikstofbeleid>

- Rijk en Regio gaan monitoren of de voorgestelde regulering in de MRA voldoende bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van 2/3 betaalbare nieuwbouw en toegroeien naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad.
- Het Rijk voorziet in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woning.
- Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is een van de aandachtspunten hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw en het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling. Partijen zetten zich in om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid<sup>14</sup>.
- Het Rijk zal met haar grondposities en/of vastgoedbezit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave inclusief een reële bijdrage aan de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk daarnaast:

- De regio acht het noodzakelijk, om de afspraken voor betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, dat er een nieuwe vorm van langjarige financiering komt (bijvoorbeeld door objectgebonden financiering, zoals de voormalige BLS subsidies). Uitgangspunten daarbij zouden moeten zijn: substantieel lagere administratieve last voor zowel Rijk als gemeenten, zekerheid aan de voorkant over de verwachte bijdrage, en gelijk profijt voor alle betaalbare bouwprojecten ongeacht omvang. Zo draagt dit direct bij aan versnelling van de bouw van de broodnodige betaalbare woningen in alle gemeenten, groot en klein. Daarmee is het direct ook voor iedere gemeente een stimulans om hun bijdrage te kunnen leveren aan de sociale woningbouwopgave en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- De regio vraagt in dit kader ook aandacht voor de mogelijkheid van een financiële stimulans om bestaande afspraken en grondexploitaties van projecten waar al overeenkomsten zijn gesloten, en die op korte termijn tot uitvoering kunnen komen, open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou daarbij moeten zijn dat dit binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat

- er geen vertraging ontstaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.
- De regio vraagt het Rijk om over bovenstaande maatregelen gezamenlijk gedachten te ontwikkelen en dit mee te nemen bij de eventuele aanpassing van bestaande of nieuwe vormen van financiering.
- Rijk en regio willen ervoor zorgen dat betaalbare woningen in de nieuwbouw van voldoende kwaliteit en oppervlakte zijn, met het oog op een divers aanbod (voor onder meer gezinnen die een grotere woning nodig hebben) en doorstroming. De regio vraagt het Rijk gezamenlijk te verkennen welke aanvullingen mogelijk zijn op het instrumentarium om hier eisen aan te kunnen stellen.
- De regio vraagt het Rijk om aandacht te hebben voor het beter in positie brengen van woningcorporaties bij nieuwbouw en dit goed te verankeren in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Bijvoorbeeld door het aandeel sociale woningbouw te relateren aan toegelaten instellingen of partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Dit speelt met name op de beoogde bouwlocaties waar gemeenten geen grondeigenaar zijn.
- De regio vraagt aandacht voor de gestegen vennootschapsbelasting, stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming en stijgende rente en de gevolgen daarvan voor de financiële positie van corporaties. Realisatie van de in deze Woondeal benoemde aantallen sociale huur- en middenhuurwoningen door corporaties in de MRA zijn alleen haalbaar, als de financiële positie van corporaties niet verder onder druk komt te staan. In de Nationale Prestatieafspraken hebben Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond ook (proces)afspraken gemaakt over monitoring van o.a. de fiscale lastendruk voor corporaties en de betaalbaarheidssituatie voor huurders in relatie tot de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt de geplande update over de financiële haalbaarheid een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen.
- De regio constateert dat de voorgestelde regulering van huurwoningen zorgt voor meer middenhuur, maar in de MRA als ongewenst effect heeft dat er minder huur tot de liberalisatiegrens (€808 prijspeil 2023) komt. Gezien de hoge marktdruk in de MRA is de grens van 187 punten (€1.000 prijspeil 2022, naar verwachting €1.100 bij invoering) mogelijk niet hoog genoeg om voldoende betaalbaar aanbod in het middensegment te borgen, en is

14 [https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking\\_vertraging\\_voorkomen\\_met\\_grondbeleid](https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking_vertraging_voorkomen_met_grondbeleid)

een hogere puntengrens voor onze regio meer passend. De regio en BZK gaan hierover in gesprek.

- Gelet op het Fonds betaalbare koop wijst de regio erop dat het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen die, ondanks de hoge marktdruk in de MRA, langdurig behouden blijven voor het betaalbare segment, lastig is. Een koopregeling kan hierbij helpen, maar voorkomen moet worden dat dergelijke regelingen leiden tot prijsopdrijvende effecten.

### E. Mobiliteit

Rijk en regio constateren dat de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid investeringen vergt in mobiliteit en het remmen van mobiliteitsgroei. Daarbij ligt de nadruk op mobiliteitstransitie. Die wordt gerealiseerd door een mix van investeringen in onder meer fiets en OV, beleidskeuzes gericht op beïnvloeding van gedrag, verstedelijking in de nabijheid van knooppunten en spreiding van werkgelegenheid. Rijk en regio werken in dit verband samen via onder andere Samen Bouwen aan Bereikbaarheid, de Verstedelijkingsstrategie MRA, de aanpak Bereikbare Steden, Multimodaal Toekomstbeeld MRA 2040. Het toevoegen van 171.200 woningen t/m 2030 in de MRA - met een accent op grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten- vergt een schaa sprong in het mobiliteitsstelsel. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met cofinanciering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave van de MRA gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Gezamenlijke invulling van de mobiliteitsopgave blijft echter nodig.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het rijk het volgende:

- Voor de grotere mobiliteitsinvesteringen die nog niet gedekt zijn samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing.
- Voortzetting van de WBI of een daarmee vergelijkbare vereenvoudigde regeling. Hoewel die regeling niet primair bedoeld is voor mobiliteitsinvesteringen worden veel kleinere mobiliteitsprojecten via die regeling financieel haalbaar gemaakt.
- Gezien de grote nadruk op het bouwen rondom OV-knooppunten, voortkomend uit de mobiliteitstransitie en bovengenoemde kaders van Rijk en regio samen, roept de regio op om samen met het rijk te voorkomen dat afschaling van trein-dienstregeling nadelige (bereikbaarheids-) effecten heeft op de beoogde woningbouwlocaties.
- Samen te zoeken naar duurzame mobiliteitsoplossingen.

### F. Focus op de uitvoering

Rijk en regio constateren dat, om de hoge woningbouwdoelstellingen te kunnen halen, het belangrijk is om zo snel mogelijk over te gaan van denken naar doen -en daartoe te zorgen voor voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen. Samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling zijn noodzakelijk om tot voldoende versnelling van de woningbouw te komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden, en een sterkere regie vanuit de overheid. Door alle fasen en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouwproductie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan kennis en (proces)kunde.

Rijk en regio nemen hiertoe de volgende acties:

- Het Rijk brengt samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen mogelijkheden in beeld om de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, ondersteund door een gezamenlijk uit te voeren onderzoek.
- Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij medeoverheden en Raad van State worden geagendeerd op de (deel-)regionale versnellingstafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aandacht voor:

- Het verkorten van de doorlooptijd van planologische procedures, onder andere door een betere balans tussen de belangen van de woningzoekenden en die van de omwonenden.
- Juridisch instrumentarium voor overheden om te sturen op (onder andere) een aandeel betaalbare woningbouw, via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.

## G. Verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaande voorraad

- De regio vraagt het Rijk aandacht te hebben voor de samenhang van de nieuwbouwpoging met de opgaven in de verbetering en verduurzaming van de bestaande woningen en wijken, om te voorkomen dat de ongelijkheid tussen bevolkingsgroepen verder toeneemt door toenemend verschil in kwaliteit en duurzaamheid van woning en woonomgeving. Aandacht voor verbetering van bestaande wijken kan het draagvlak voor nieuwbouw onder de huidige bewoners vergroten en bezwaar beperken.
- De huidige energiecrisis vraagt daarbij ook nog veel extra investeringen en inzet op met name energiebesparing in de bestaande voorraad en met name oudere woonwijken. Voldoende personele capaciteit is ook hier een cruciale factor.
- De regio vraagt daarom aandacht voor het feit dat capaciteit en geld van overheden, corporaties en beleggers verdeeld moeten worden over bestaand woongebied en nieuwbouw.
- De regio vraagt ook aandacht voor de specifieke kenmerken van de woningvoorraad in onze regio (bijvoorbeeld veel VvE's en monumenten) in relatie tot de Rijksmaatregelen en subsidieregelingen die door het Rijk worden ingezet vanuit het programma Verduurzaming gebouwde omgeving.

## Kritische succesfactoren: ondersteuning locaties

- 11.6 Voor de locaties opgenomen in de tabel en op de kaart in bijlage 2 in deze Woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een overzicht hiervan is weergegeven in de tabel met grootschalige bouwlocaties, in bijlage 2.
- 11.7 De in tabel met grootschalige bouwlocaties (bijlage 2) benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondeal-overleggen. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.
- 11.8 In de tabel van bijlage 2 is opgenomen welke locaties onder de grootschalige NOVEX- woningbouwlocatie vallen. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen

nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders. Langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op *best practices* vanuit de publiek/private gebiedsontwikkelingspraktijk.

- 11.9 In de tabel van bijlage 2 is tevens, in de laatste kolom, opgenomen welke projecten vanuit het Rijk subsidie hebben ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls, BO MIRT, BO Leefomgeving of grootschalige (NOVEX-) woningbouwlocaties. Deze tabel wordt na iedere tranche/nieuwe subsidieronde aangevuld en projecten die subsidie krijgen worden hieraan toegevoegd. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de toegekende bedragen.
- 11.10 In de hele keten is een gebrek aan capaciteit. Om die reden hebben de provincies voor de MRA een flexibele schil ingericht. Gemeenten kunnen met cofinanciering van het Rijk en de provincies extra capaciteit en expertise inhuren. De gemeenten worden begeleid door Kernteam Versnelling, de bouwambassade en – in Noord-Holland – vanuit het Masterplan Wonen inzet van gebiedsontwikkelaars. De provincies Flevoland en Noord-Holland stellen hiervoor in de periode 2022-2024 cofinanciering beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de regio.
- 11.11 Het Kernteam Versnelling Woningbouw en de bouwambassade voeren regelmatig overleg en stemmen af met de verschillende taskforces die door het Rijk kunnen worden ingezet, zoals de Taskforce Sociale Woningbouw, de Taskforce WBI en het Expertteam Woningbouw (RVO). De samenwerking is gericht op een efficiënte inzet van externe capaciteit om gesignaleerde knelpunten te helpen oplossen.
- 11.12 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 3. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

## Handtekeningen

Gemeente Hilversum Wethouder Karin Walters	Provincie Flevoland Gedeputeerde Jan de Reus
Gemeente Aalsmeer Wethouder Willem Kikkert	Provincie Noord-Holland Gedeputeerde Cees Loggen
Gemeente Almere Wethouder Julius Lindenbergh	Waterschap Zuiderzeeland Heemraad Jo Caris
Gemeente Amstelveen Wethouder Adam Elzakalai	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Minister Hugo de Jonge
Gemeente Amsterdam Wethouder Reinier van Dantzig	
Gemeente Beverwijk Wethouder Ali Bal	
Gemeente Blaricum Wethouder Anne-Marie Kennis	
Gemeente Bloemendaal Wethouder Attiya Gamri	
Gemeente Diemen Wethouder Marian Everhardt	
Gemeente Edam-Volendam Wethouder Marisa Kes	
Gemeente Gooise Meren Wethouder Nico Schimmel	
Gemeente Haarlem Wethouder Floor Roduner	
Gemeente Haarlemmermeer Wethouder Jurgen Nobel	
Gemeente Heemskerk Wethouder Ani Zalinyan	
Gemeente Heemstede Wethouder Eveline Stam	
Gemeente Huizen Wethouder Roland Boom	
Gemeente Landsmeer Wethouder Jacobien van Boeijen	
Gemeente Laren Wethouder Frits Westerkamp	
Gemeente Lelystad Wethouder Dennis Grimbergen	
Gemeente Oostzaan Wethouder Rosemarijn Dral	
Gemeente Ouder-Amstel Wethouder Victor Frequin	
Gemeente Purmerend Wethouder Natalie Saaf-Pasteuning	
Gemeente Uithoorn Wethouder Ferry Hoekstra	
Gemeente Velsen Wethouder Sander Smeets	
Gemeente Waterland Wethouder Ton van Nieuwkerk	
Gemeente Wijdmeren Wethouder Els Kruijt	
Gemeente Wormerland Wethouder Rolf van Wanrooij	
Gemeente Zaanstad Wethouder Harrie van der Laan	
Gemeente Zandvoort Wethouder Martijn Hendriks	



## Bijlage 1. Woningbouwafspraken per gemeente

### Uitwerking afspraak 1.2 en 4.4.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave, verbindt zich aan de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en streeft er daarom naar om via een reëel tijdspad toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in de programmering, rekening houdend met het huidige aandeel betaalbaar en middensegment in de bestaande voorraad. De bestaande voorraad is van invloed op de verdeling binnen het betaalbare segment (sociaal en/of middensegment) in het nieuwbouwprogramma.

Hieronder is een overzicht opgenomen welk aandeel elke gemeente en/of regio neemt in het totaal van de MRA-bouwoopgave. De doelstelling om twee derde van de programmering in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) te realiseren is in dit overzicht voornamelijk alleen indicatief bepaald (ook voor Amsterdam en Haarlem, waar vanuit het lokale beleid wordt ingezet op de hogere doelstelling van 40% sociaal en 40% middensegment). De precieze inzet per gemeente vraagt daarom nadere uitwerking in 2023, met daarbij de volgende aandachtspunten:

- In de uitwerking wordt rekening gehouden met de omvang van de voorraad in het sociale huur- en middensegment. In het overzicht is opgenomen welke gemeenten nog geen 'fair share' aan sociale huur in de voorraad hebben. De afspraak is dat deze gemeenten in de nadere uitwerking van hun programmering in 2023 betekenisvolle stappen zetten om op een aanvaardbare termijn naar een fair share in de voorraad toe te groeien. Indien het toegroeien naar 30% in de voorraad evident niet logisch of haalbaar is, kan hierop via het bestuurlijk woondealoverleg tussen Rijk en regio een uitzondering worden gemaakt.
- Bij de nadere uitwerking van de programmering wordt ook rekening gehouden met de woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld en met de lokale mogelijkheden voor huisvesting van aandachtsgroepen.
- De mogelijkheden om in de programmering daadwerkelijk aan de richtinggevende betaalbaarheidsdoel-

stelling in het betaalbare segment te voldoen, worden beïnvloed door bestaande afspraken voor projecten, in anterieure overeenkomsten of anderszins. Om vertraging in de realisatie te voorkomen is daarbij het uitgangspunt dat deze contracten niet hoeven te worden opgebroken, waardoor er mogelijk pas op een later moment aan de doelstelling in de programmering kan worden voldaan.

- Om duidelijk te maken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren om het programma bij te stellen naar tot twee derde betaalbaarheid, is per gemeente in beeld gebracht hoeveel woningen corporaties kunnen en willen bouwen. Dit betreft zowel bestaande plannen als ambitie. Duidelijk is dat de bestaande plannen nog onvoldoende zijn om de MRA-doelstelling te behalen en voldoende woningen in het betaalbare segment te kunnen realiseren. Gemeenten werken daarom samen met corporaties aan de hand van de opgave per gemeente en de ambities van de corporaties uit in welke projecten (waarin het programma nog niet is vastgelegd in overeenkomsten) een aanvullend aandeel in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Waarbij inzet is om aan de gezamenlijke MRA-doelstelling te voldoen, toe te groeien naar twee derde betaalbaar in de productie en – op een reële termijn – een fair share in de voorraad.
- De genoemde 'ambitie' aantallen van de corporaties kunnen in overleg tussen gemeenten en corporaties binnen deelregio's anders worden ingezet, rekening houdend met de locatie- en bouwmogelijkheden en (fair share in) de bestaande voorraad.
- De corporaties kunnen en willen ook een bijdrage leveren aan ontwikkeling van huurwoningen in het middensegment, maar hebben hiervoor – net als voor het totaal van de plannen en ambities in het sociale huursegment – nog onvoldoende locaties. Hier worden nadere afspraken over gemaakt in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders.

Gemeente	Bron: data-wonen.nl dVl	Biedingen provincies/reality check						
	Sociale huur corporaties 2020	"sociale huur; Richtinggevende opgave (obv 30% v.h. totaal)"	"plancapaciteit sociaal (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)"	"middensegment richtinggevende opgave (obv 36% v.h. totaal)"	plancapaciteit middensegment (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)	totale bouwopgave (reality check / provinciaal bod)	totaal beschikbare plancapaciteit (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)	Beschikbare plancapaciteit tov opgave (let op: t/m 2029; nog zonder 2030)
<b>Almere/Lelystad</b>		9.420	9.196	11.304	4.492	<b>31.400</b>	40.818	130%
Almere	24%	6.360	7.853	7.632	4.095	21.200	34.830	164%
Lelystad	28%	3.060	1.343	3.672	397	10.200	9.845	97%
<b>Amstelland-Meerlanden</b>		9.165	11.091	10.998	6.444	<b>30.550</b>	40.359	132%
Aalsmeer	18%	600	653	720	553	2.000	3.062	153%
Amstelveen	24%	1800	2624	2160	871	6.000	9.128	152%
Diemen	21%	1020	1094	1224	645	3.400	3.387	100%
Haarlemmermeer	19%	4020	4982	4824	3659	13.400	18.135	135%
Ouder-Amstel	26%	1350	1588	1620	497	4.500	5.031	112%
Uithoorn	27%	375	150	450	219	1.250	1.616	129%
<b>Amsterdam</b>	35%	20.250	27.778	24.300	23.069	<b>67.500</b>	86.938	129%
Weesp	30%				23069			
<b>Gooi en Vechtstreek</b>		2.070	1.480	2.484	1.416	<b>6.900</b>	8.265	120%
Blaricum	19%	105	3	126	1	350	367	105%
Gooise Meren	19%	750	435	900	134	2.500	2.639	106%
Hilversum	25%	960	587	1152	756	3.200	2.756	86%
Huizen	30%	90	159	108	23	300	651	217%
Laren	15%	18	27	22	0	60	170	283%
Wijdmeren	19%	150	269	180	502	500	1.152	230%
<b>Zaanstreek-Waterland</b>		4.950	8.696	5.940	4.459	<b>16.500</b>	28.403	172%
Edam-Volendam	17%	180	249	216	280	600	910	152%
Landsmeer	22%	45	0	54	39	150	305	203%
Oostzaan	26%	45	50	54	65	150	330	220%
Purmerend	30%	1440	2.302	1728	864	4.800	6.580	137%
Waterland	24%	150	182	180	513	500	1.100	220%
Wormerland	28%	150	525	180	91	500	1.421	284%
Zaanstad	33%	2940	4.455	3528	2.404	9.800	17.344	177%
<b>Zuid-Kennemerland/IJmond</b>		5.505	9.614	6.606	4.456	<b>18.350</b>	26.798	146%
Beverwijk	33%	840	1325	1008	563	2.800	3.635	130%
Bloemendaal	16%	150	162	180	41	500	660	132%
Haarlem	27%	3120	5350	3744	3500	10.400	16.097	155%
Heemskerk	29%	285	612	342	229	950	1.176	124%
Heemstede	18%	30	0	36	0	100	93	93%
Velsen	32%	900	2009	1200	0	3.000	4.348	145%
Zandvoort	24%	180	157	216	122	600	789	132%

Vervolg tabel op pagina 30 →

Gemeente	Bron: data-wonen.nl dVi	plannen corporaties vanaf 2023 (2022 niet meegenomen)						
	Sociale huur corpo's 2020	Nieuwbouw sociale huur in projecten	Nieuwbouw sociale huur ambitie	nieuwbouw sociaal totaal	Nieuwbouw midden-segment in projecten	Nieuwbouw midden-segment ambitie	nieuwbouw midden-segment totaal	Beschikbare plancapiteit tov opgave (let op: t/m 2029: nog zonder 2030)
<b>Almere/Lelystad</b>		<b>3411</b>	<b>8305</b>	<b>11716</b>	<b>159</b>	<b>519</b>	<b>678</b>	<b>130%</b>
Almere	24%	3088	6420	9508	129	309	438	164%
Lelystad	28%	323	1885	2208	30	210	240	97%
<b>Amstelland-Meerlanden</b>		<b>2261</b>	<b>6793</b>	<b>9054</b>	<b>183</b>	<b>461</b>	<b>644</b>	<b>132%</b>
Aalsmeer	18%	265	51	316	0	0	0	153%
Amstelveen	24%	234	1850	2084	67	0	67	152%
Diemen	21%	250	100	350	0	0	0	100%
Haarlemmermeer	19%	1001	3714	4715	0	313	313	135%
Ouder-Amstel	26%	467	999	1466	49	148	197	112%
Uithoorn	27%	44	79	123	67	0	67	129%
<b>Amsterdam</b>	<b>35%</b>	<b>15750</b>	<b>11418</b>	<b>27168</b>	<b>2501</b>	<b>1434</b>	<b>3935</b>	<b>129%</b>
Weesp	30%							
<b>Gooi en Vechtstreek</b>		<b>1142</b>	<b>4275</b>	<b>5417</b>	<b>45</b>	<b>278</b>	<b>323</b>	<b>120%</b>
Blaricum	19%	13	60	73	0	0	0	105%
Gooise Meren	19%	311	1561	1872	27	23	50	106%
Hilversum	25%	403	2325	2728	0	230	230	86%
Huizen	30%	315	178	493	18	0	18	217%
Laren	15%	15	67	82	0	0	0	283%
Wijdmeren	19%	85	84	169	0	25	25	230%
<b>Zaanstreek-Waterland</b>		<b>5027</b>	<b>5958</b>	<b>10985</b>	<b>303</b>	<b>944</b>	<b>1247</b>	<b>172%</b>
Edam-Volendam	17%	157	666	823	80	20	100	152%
Landsmeer	22%	0	0	0	0	0	0	203%
Oostzaan	26%	0	50	50	34	0	34	220%
Purmerend	30%	1372	2459	3831	0	191	191	137%
Waterland	24%	52	201	253	4	0	4	220%
Wormerland	28%	352	214	566	28	0	28	284%
Zaanstad	33%	3094	2368	5462	157	733	890	177%
<b>Zuid-Kennemerland/IJmond</b>		<b>2793</b>	<b>4853</b>	<b>7646</b>	<b>91</b>	<b>107</b>	<b>198</b>	<b>146%</b>
Beverwijk	33%	238	160	398	0	0	0	130%
Bloemendaal	16%	11	137	148	0	0	0	132%
Haarlem	27%	1811	2471	4282	51	107	158	155%
Heemskerk	29%	519	125	644	0	0	0	124%
Heemstede	18%	0	71	71	0	0	0	93%
Velsen	32%	104	1856	1960	0	0	0	145%
Zandvoort	24%	110	33	143	40	0	40	132%

#### Aandachtspunten bij bovenstaande tabel:

- De plancapaciteit per jaar is nu nog tot en met 2029 in beeld, waardoor het jaar 2030 niet is meegenomen en de plancapaciteit schijnbaar lager is dan deze in werkelijkheid is. Dit wordt in 2023 aangepast in de monitor plancapaciteit, waarna ook de plancapaciteit van 2030 wordt toegevoegd.
- In de cijfers van de woningcorporaties is het jaar 2022 niet meegenomen.
- Het bruto totaal van Noord-Holland telt nog niet op tot het aantal van 143.600 woningen uit de provinciale woningbouwafspraken, maar ten opzichte van de reality check is het bruto aantal wel opgehoogd van ruim 135.000 naar bijna 140.000. Bovendien worden er op basis van de uitwerking in de Woondeal netto wel meer woningen toegevoegd dan voorzien, namelijk 130.000 in plaats van iets minder dan 125.000. Er is bruto aanzienlijk meer plancapaciteit beschikbaar, in de verdere regionale uitwerking (in 2023) wordt nog bekeken of en zo ja, waar, de bruto doelstellingen kunnen worden aangevuld tot 143.600 waarmee in het bod van de provincie rekening is gehouden.
- In de regio Gooi & Vechtstreek is geen 130% plancapaciteit ten opzichte van de programmering. Doordat er in deze (MRA deel-)regio minder mogelijkheden zijn om te bouwen, zijn er minder 'reservelocaties'. Vanwege de hoge marktvraag, is de slaagkans wel groot en wordt de beoogde jaarproductie wel steeds gehaald. De opgenomen productiecijfers zijn in lijn met de (MRA deel-)regionale afspraken over de lijst van projecten met meer dan 50 woningen, waarover in het Woonakkoord van de Gooi & Vechtstreek afspraken over zijn gemaakt.
- De opgenomen aantallen zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Zolang deze randvoorwaarden (nog) niet – of niet geheel - zijn ingevuld, zal de productie per gemeente en/of regio lager uitvallen.

#### Mogelijke aanvulling aandeel sociaal per gemeente: particulier beheerde sociale voorraad

In de bovenstaande tabel is bij de sociale voorraad alleen de door woningcorporaties beheerde voorraad meegeteld. Onder voorwaarden kan in aanvulling hierop ook de particuliere sociale huurvoorraad (deels) worden meegeteld. Dit is afhankelijk van de afspraak dat een woning aantoonbaar minstens 25 jaar –ook bij mutatie- met een huur onder de liberalisatiegrens wordt verhuurd. Daarnaast moeten de betreffende woningen onder de huisvestingsverordening moeten vallen om te verzekeren dat sociale huur bij de doelgroep terecht komt. Voordat sociale huur van particuliere verhuurders kan worden meegeteld voor het 'fair share' in de voorraad, dient dit te worden aangegevoerd.

In de tabel hieronder is, op basis van het WiMRA, opgenomen om welk aandeel het hierbij in potentie gaat, afhankelijk van bovengenoemde voorwaarden.

#### Sociale huur particulieren op basis van WiMRA 2021

Almere/Lelystad		ZaWa	
Almere	2%	Edam-Volendam	2%
Lelystad	4%	Landsmeer	
AM regio		Oostzaan	2%
Aalsmeer	6%	Purmerend	2%
Amstelveen	4%	Waterland	2%
Diemen	9%	Wormerland	2%
Haarlemmermeer	4%	Zaanstad	3%
Ouder-Amstel	6%	ZK/IJ	
Uithoorn	1%	Beverwijk	5%
Amsterdam		Bloemendaal	2%
Weesp	3%	Haarlem	6%
G&V		Heemskerk	4%
Blaricum	0%	Heemstede	3%
Gooise Meren	4%	Velsen	4%
Hilversum	5%	Zandvoort	6%
Huizen	3%		
Laren	3%		
Wijdmeren	6%		

## Bijlage 2: Grotere gebiedsontwikkelingen MRA

In onderstaande lijst zijn de volgende grotere gebiedsontwikkelingen opgenomen:

- Grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (zoals vastgesteld tijdens het BO Leefomgeving voorjaar 2022/BO MIRT najaar 2022: MRA West, MRA Oost, Havenstad)
- Regionaal significante locaties, die cruciaal zijn om de regionale opgave tot en met 2030 te kunnen realiseren. Voor de MRA wordt hierbij uitgegaan van gebiedsontwikkelingen vanaf 2.000 woningen.
- Woningbouwprojecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk (bijvoorbeeld Woningbouwimpuls).

De lijst is niet statisch maar wordt jaarlijks voor het BO Woondeal geagendeerd en zo nodig geüpdatet.

Aangezien er in de MRA ruim 2.000 projecten zijn die bijdragen aan het behalen van de productie, kunnen niet alle locaties in onderstaand overzicht worden opgenomen. Terwijl ook de kleinere projecten belangrijk zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. De voortgang van alle projecten samen worden gevolgd via de monitor plancapaciteit, Primavera en projectenlijst. Bij het bespreken van de voortgang en jaarproductie, kunnen ook specifieke knelpunten bij kleinere projecten aan de orde worden gesteld en wordt informatie hierover voor de kleinere projecten aan de hand van deze bestaande monitoring in beeld gebracht.

Projectkenmerken		Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie									
Gemeente	Locatie	Plancapaciteit t/m 2030	Mobiliteit	Stikstof	Geluid	Energie-congestie	Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken gemaakt)	Kennis en capaciteit	Toekomstbestendig (klimaat, duurzaamheid, circulair)	Ruimtelijke regelgeving	Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT / anders)
1	Almere <b>Bereikbare steden:</b> Centrum Noord-West Centrum Noord-Oost Centrum Zuid	<b>6.380</b> 1.134 1.942 3.304	!				!	!	!		BO-Leefomgeving
2	Almere Oosterwold	2.500									BO-Leefomgeving
3	Almere Poort (Kustzone, Olympiakwartier, Europakwartier)	5.500									Grootschalige Woningbouwlocaties
4	Almere Nobelhorst	4.000									Grootschalige Woningbouwlocaties
5	Amstelveen Kronenburg	2.500			!	!		!		!	
6	Amstelveen Legmeer	2.150	!	!		!	!				WBI
7	Amstelveen Bereikbare steden	1.000	!					!	!		
8	Amsterdam Projectgebied Noord - NDSM	2.290				!	!	!			BO-Leefomgeving

Projectkenmerken		Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie									
Gemeente	Locatie	Plancapaciteit t/m 2030	Mobiliteit	Stikstof	Geluid	Energie-congestie	Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken gemaakt)	Kennis en capaciteit	Toekomstbestendig (klimaat, duurzaamheid, circulair)	Ruimtelijke regelgeving	Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT / anders)
9	Amsterdam	Projectgebied Ringzone West - Diversen Ringzone West	3.640			!		!			
10	Amsterdam	Projectgebied Zuidoost - Arenapoort	4.130								Grootschalige Woningbouwlocaties
11	Amsterdam	Projectgebied Zuidoost - Amstel III	5.360		!						BO Leefomgeving
12	Amsterdam	Projectgebied Noord - Buikslooterham	2.500	!		!	!				
13	Amsterdam	Projectgebied Noord - Hamerkwartier	2.700	!	!	!	!	!	!		BO-Leefomgeving
14	Amsterdam	Projectgebied Nieuw West - Diversen Nieuw West	6.080			!	!	!			WBI (Roëlbuurten)
15	Amsterdam	Projectgebied Oost - Sluisbuurt/ Baaibuurten	4.600	!		!					
16	Amsterdam	Projectgebied Havenstad - Sloterdijk Centrum en Zuid	5.750	!		!	!				WBI (SD-zuid)
17	Amsterdam	Projectgebied Schinkelkwartier - Diversen Schinkelkwartier	3.000	!		!	!	!			
18	Amsterdam	Projectgebied Oost - IJburg fase II & Fase III	5.160	!				!			BO-Leefomgeving, WBI (fase II) Grootschalige Woningbouwlocaties (fase III)
19	Amsterdam	Weespersluis / Bloemendalerpolder	2.380		!	!					
20	Beverwijk	Spoorzone-West (stationsgebied)	900	!							
21	Beverwijk	Kueneplein-buurt	500								WBI

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie								
Gemeente	Locatie	Plancapaciteit t/m 2030	Mobiliteit	Stikstof	Geluid	Energie-congestie	Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken gemaakt)	Kennis en capaciteit	Toekomstbestendig (klimaat, duurzaamheid, circulair)	Ruimtelijke regelgeving	Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT / anders)
22	Diemen	Holland Park	2.970			!		!	!		
23	Haarlem	<b>Bereikbare steden:</b> Europaweg/ Nieuw-zuid  Oostpoort  Centrum / binnenstad	<b>10.573</b>  6.167  1.009  3.397	!				!	!		WBI, BO-leefomgeving, BO-MIRT
24	Haarlem	Ontwikkelzone Zuid-West (incl. Plaza west)	2.000	!	!			!			WBI
25	Haarlemmermeer	<b>Bereikbare steden:</b> Centrumontwikkelingen  Stationskwartier  Graan voor Visch zuid	<b>11.499</b>  1.499  5.000  5.000	!		!		!	!		BO-Leefomgeving, Grootschalige Woningbouwlocaties
26	Haarlemmermeer	Pionier-Bols terrein	1.200	!				!	!		WBI
27	Haarlemmermeer	Nieuw-Vennep west	200	!				!	!		Grootschalige Woningbouwlocaties
28	Haarlemmermeer	Cruquiushof – Zwaanshoek	850	!				!	!		Grootschalige Woningbouwlocaties
29	Haarlemmermeer	Lisserbroek	2.250	!				!	!		Grootschalige Woningbouwlocaties
30	Hilversum	<b>Bereikbare steden:</b> Stationsgebied Arenapark 1.221	2.384  626 500 1.258	!				!	!		WBI
31	Lelystad	<b>Bereikbare steden:</b> Stationsgebied-west	525	!	!	!			!		
32	Lelystad	<b>Bereikbare steden:</b> Campus midden / Zorgcampus	1.500	!	!	!		!	!		
33	Lelystad	Kustzone	1.200	!	!			!	!	!	
34	Lelystad	<b>Bereikbare steden:</b> Stadshart	1.700	!	!				!		BOL (voor 482 woningen)

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie									
Gemeente	Locatie	Plancapaciteit t/m 2030	Mobiliteit	Stikstof	Geluid	Energie-congestie	Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken gemaakt)	Kennis en capaciteit	Toekomstbestendig (klimaat, duurzaamheid, circulair)	Ruimtelijke regelgeving	Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT / anders)	
35	Lelystad	Warande	4.000	!	!			!		!		
36	Ouder-Amstel	De Nieuwe Kern	1.800	!		!		!			WBI	
37	Purmerend	<b>Bereikbare steden:</b> Ontwikkeling Stationsgebied, binnenstad/stads-hart, Wheermolen-Oost	4.171	!				!	!		BO-MIRT, WBI	
38	Purmerend	Oostflank	3.000 – 5.000	!	!							
39	Waterland	Galgeriet Monnickendam	700				!				WBI	
40	Zaanstad	<b>Bereikbare steden:</b> Kogerveld	775	!			!	!	*2		BO MIRT	
41	Zaanstad	Kogerveld	1.733					!	*2		WBI	
42	Zaanstad	<b>Bereikbare steden:</b> Zuiderhout Noord	1.000	!	*1	*1	!	!	*2	!	-	
43	Zaanstad	Knooppunt Zaanse Schans (Guisweg)	714	!	!	!	!	!	*2		Mobiliteits-fonds	
44	Zaanstad	Zaandam Centrum, inclusief <b>Bereikbare Steden</b> Centrum Oost	4.274		!		!	!	*2		WBI	
45	Zaanstad	Maak.Noord	1.900	!	*1	*1	!	!	*2		WBI	
46	Zaanstad	Grootschalige woningbouwlocatie Achtersluispolder Noordelijk deel	750	!	*1	!	!	!			Grootschalige Woningbouw-locaties	
<b>Totaal van grotere gebiedsontwikkelingen</b>		<b>136.688</b>										
Aandeel t.o.v. totale opgave		<b>79,8 %</b>										

\*1 Nog niet overal bekend afhankelijk van individuele projectberekeningen, moet voldoen aan geldende wet- en regelgeving

\*2 Financiële haalbaarheid speelt hier in combinatie met allerlei andere eisen die gerealiseerd moeten in projecten zoals een betaalbaar programma

Kaart 1. Verstedelijkingsconcept MRA met bouwlocaties Woondeal en geüpdatete plancapaciteit.



## Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld Woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Regeling tijdelijke huisvesting
- Subsidierегeling VWS ten behoeve van geclusterde woonvormen, intergenerationeel wonen en de bouw van ontmoetingsruimtes. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
- Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
- Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
- Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
- Landelijke versnellingsstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning ([woningbouw@rvo.nl](mailto:woningbouw@rvo.nl)). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeen-

ten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.

- Door middel van de flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt BZK hiervoor €40 miljoen beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 wordt op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van €3 miljoen voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.

### De provincie ondersteunt door:

#### Noord-Holland:

- Inzet van de bouwambassadeur en kernteam versnelling.
- Cofinanciering van extra inhuur via de flexibele schil (een regeling voor de kleinere gemeenten en de Flexibele schil MRA).
- Inzet OV-fonds (Aanpak OV-Knooppunten).
- Een knelpuntenbudget voor kleinere projecten (vanuit Masterplan Wonen, via bouwambassade).
- Subsidie voor uitvoering van de Woonakkoorden en uitwerking van de woningbouwopgave in 2023, voor de Woondeal.
- De provincie ondersteunt verder door de regelingen die te vinden zijn via [https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen\\_Wonen](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen) (Zie o.a. 'Voor samenwerkende partijen', 'voldoende woningen', 'advies voor energiezuinige woningen', 'duurzaam bouwen en wonen').

#### Flevoland:

- Inzet van de bouwambassadeur en kernteam versnelling.
- Cofinanciering van extra inhuur via de flexibele schil (een regeling voor de gemeenten in Flevoland).
- Inzet OV-fonds (Aanpak OV-Knooppunten)
- Subsidie voor uitvoering van de Woonagenda en uitwerking van de woningbouwopgave in 2023, voor de Woondeal.
- De provincie ondersteunt verder door de regelingen die te vinden zijn via <https://www.flevoland.nl/loket>.

## Bijlage 4: Overzicht rijkssubsidies

### Rijksbijdragen BO MIRT 2022 aan MRA

#### Toegekend voor Zuidas en schaa sprong metro: € 4,1 mrd

- Totaal investeringsbedrag € 5,4 mrd
- 75% voor rekening Rijk (€ 4,1 mrd)
- 25% voor rekening regio (€ 1,3 mrd)

#### Zuidas + flanken:

- -Realiseren van Zuidasdok
- -Aanpassing verkeersknopen Amstel en Nieuwe Meer
- -Realiseren van 3e perron/5e en 6e spoor (intern. OV-terminal)
- -Aanpak Rozenoordbrug

#### Schaalsprong metro:

- -Doortrekken Noord/Zuidlijn via Schiphol naar Hoofddorp
- -100% bekostiging gewenste voorkeursvariant
- -Start MIRT-Verkenning
- -Sluiten Ringlijn
- -1e fase t/m Hemknoop Haven Stad - 100% bekostiging
- -Start MIRT-Verkenning Isolatorweg- Amsterdam CS

#### Toegekend voor versnelling woningbouw MRA: € 1,3 mrd

- Versnelling woningbouw t/m 2026 in twee tranches: € 158 mln toegekend door Rijk (en 35% cofinanciering gevraagd van regio)
- Grootchalige woningbouw t/m 2030: € 594 mln toegekend door Rijk (en ca 50% cofinanciering gevraagd van regio)
- Rijksinfrastructuur t/m 2030: € 503 mln van Rijk (en 0% cofinanciering gevraagd van regio)

Gemeente	Toekenning 1 <sup>e</sup> tranche (incl BTW x mln)	Toekenning 2 <sup>e</sup> tranche (incl BTW x mln)
Amsterdam	€ 30	-
Almere	€ 11	-
Haarlem	€ 62	€ 15
Haarlemmermeer	€ 14	-
Lelystad	€ 6	-
Purmerend	-	€ 16
Zaanstad	-	€ 4
Totaal	€ 123	€ 35

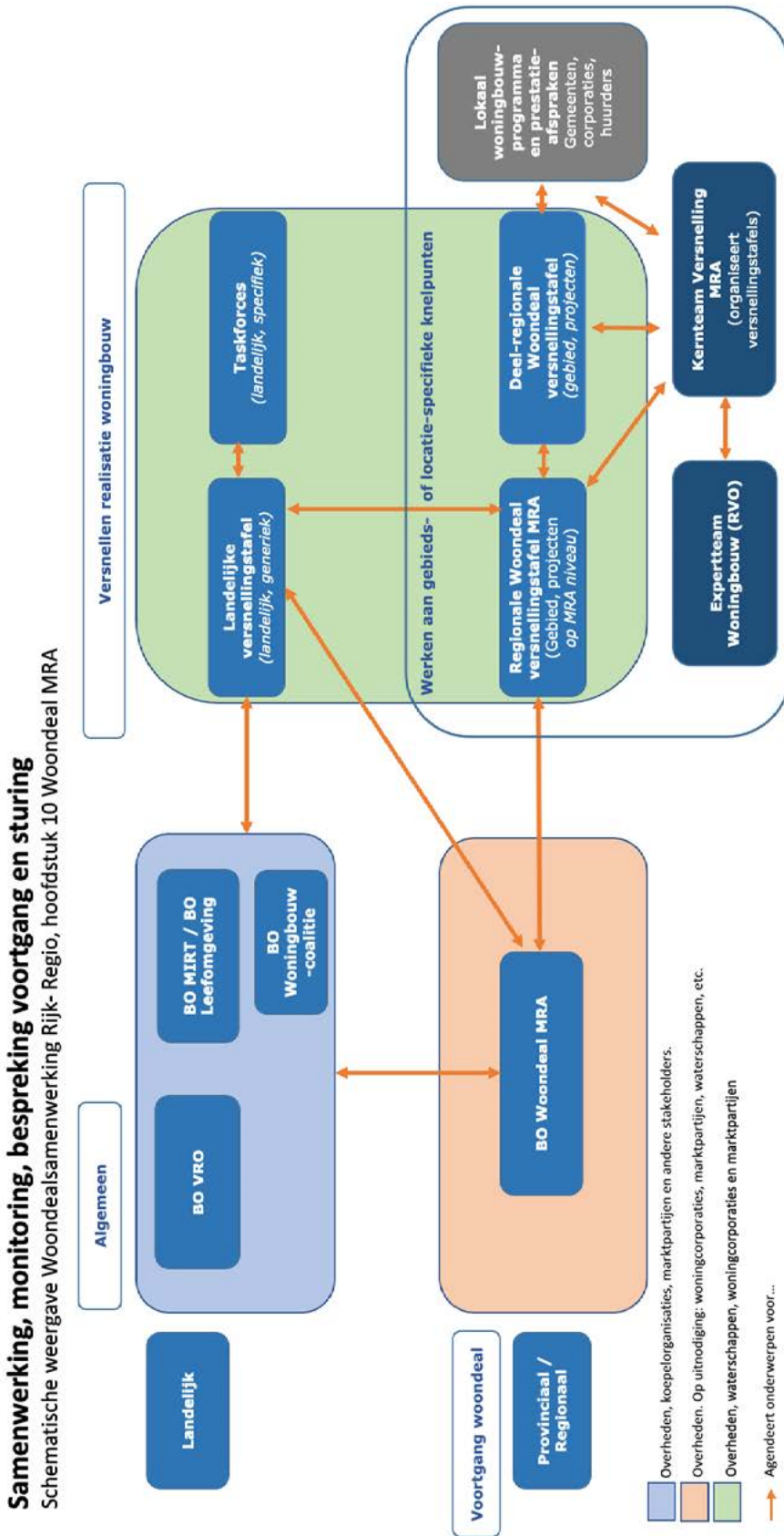
## Grootschalige woningbouwgebieden MRA

Grootschalige woningbouw	Deelgebied	Aanvraag (incl BTW x mln)	Toegekend (incl BTW x mln)
Haven Stad	Haven Stad Zuid	€ 80	€ 35
	Haven Stad Noord + Achtersluispolder	€ 120	€ -
MRA West	Haarlemmermeer	€ 324	€ 100
MRA Oost	Almere	€ 217	€ 172
	Zeeburgereiland/ IJburg	€ 192	€ 95
	Zuidoost	€ 192	€ 192
	Lelystad	€ 45	€ -
<b>Totaal</b>		<b>€ 1.170</b>	<b>€ 594</b>

Grootschalig woningbouwgebied	Deelgebied	Woningen t/m 2030	Woningen na 2030	Totaal woningen
Haven stad	Haven stad & achtersluispolder	9.000	71.000	80.000
Mra west	Haarlemmermeer	25.000	10.800	35.800
Mra oost	Almere	25.000	50.000	75.000
	Zeeburg/IJburg	10.600	7.000	17.600
	Zuidoost	25.000	22.300	47.300
	Lelystad	9.950	30.000	39.950
<b>Totaal</b>		<b>104.550</b>	<b>191.100</b>	<b>295.650</b>



## Bijlage 5: Schematische weergave governance woningbouw



## Bijlage 6. Totalen per provincie

Aantallen Regio MRA, Noord-Hollandse deel								
Bron:	A	B	B	A			C	
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	14.000	26.135	13.034	4.200	3.840	1.288	Zie tabel cijfers per gemeente (bijlage 1)	
2023	15.000	26.295	11.681	4.500	4.000	1.330		
2024	15.000	29.927	10.800	4.500	4.050	1.350		
2025	15.000	26.489	4.356	4.500	4.080	1.350		
2026	15.500	25.697	3.394	4.650	4.160	1.400		
2027	15.500	19.312	3.281	4.650	4.260	1.400		
2028	16.000	16.496	3.244	4.800	4.300	1.420		
2029	16.800	15.785	3.146	5.040	4.500	1.500		
2030	17.000	11.668	1.255	5.100	4.600	1.500		
<b>Totaal</b>	<b>139.800</b>	<b>197.804</b>	<b>54.191</b>	<b>41.940</b>	<b>37.790</b>	<b>12.538</b>	<b>60.270</b>	<b>6.347</b>
A) Gebaseerd op het bod van Noord-Holland & mogelijkheden gemeenten/deelregio's								
B) Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum:22 augustus 2022								
C) Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven, maar opgenomen in de tabel met programma per gemeente.								
Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022								
Van deze aantallen zijn er 26.485 sociale huurwoningen en 3.076 middenhuurwoningen al opgenomen in plannen. Voor respectievelijk 33.297 en 3.224 woningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die nog niet in concrete plannen zijn opgenomen.								

Aantallen Regio MRA, Flevolands deel								
Bron:	A	B	B	A			C	
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	2.360	3.272	2.242	1.700	920	540	Zie tabel cijfers per gemeente (bijlage 1)	
2023	3.440	4.050	1.621	1.360	950	540		
2024	4.440	5.157	1.891	1.400	950	600		
2025	4.260	5.605	1.000	900	724	520		
2026	3.680	3.763	1.583	900	730	520		
2027	4.100	4.162	547	900	730	520		
2028	2.850	2.985	776	900	730	540		
2029	2.950	6.743	685	900	730	540		
2030	3.320	3.937	280	460	270	250		
<b>Totaal</b>	<b>31.400</b>	<b>39.674</b>	<b>10.625</b>	<b>9.420</b>	<b>6.734</b>	<b>4.570</b>		
A) Gebaseerd op het bod van Flevoland en mogelijkheden gemeenten Almere, Lelystad								
B) Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum:22 augustus 2022								
C) Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven, maar opgenomen in de tabel met programma per gemeente. Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022. Van deze aantallen zijn er 3.411 sociale huurwoningen en 159 middenhuurwoningen al opgenomen in plannen. Voor respectievelijk 8.305 en 519 woningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die nog niet in concrete plannen zijn opgenomen.								