

EEN WONING VOOR
IEDEREEN?

VERSNELLEN!

Beeldvormende
vergadering **WONEN**

Het kan wél: Samen slimmer
programmeren

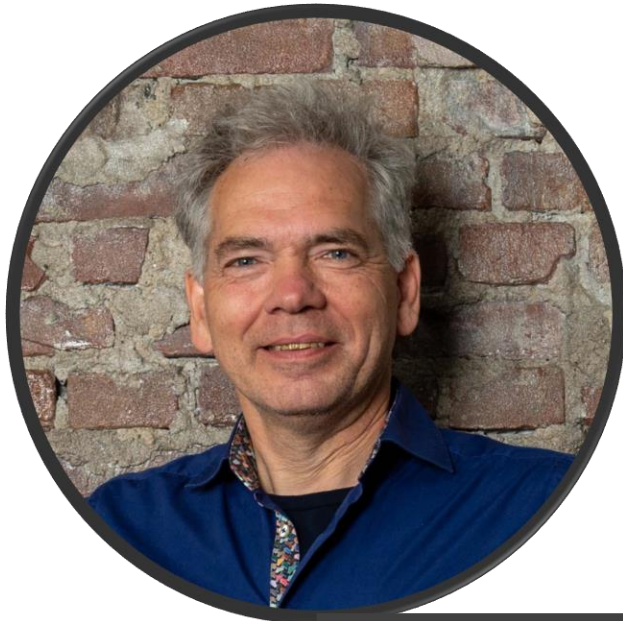
6 december 2021



WONINGMAKERS

NEDERLAND

Het kan wél: Samen slimmer programmeren



Martin Bosch
Expertteam Woningbouw BZK
Woningmakers NL
martin@woningmakers.nl
06 143 88 221

De problematiek ("Buiten")

LEYGRAAF MAKELAARS
DE MAKELAAR VAN ALKMAAR

HOME AANBOD DIENSTEN WIE ZIJN WIJ EXPATS BLOG NIEUWBOUW CONTACT



Samenvatting woningmarkt Noord-Kennemerland 3e kwartaal 2021 ten opzichte van het 3e kwartaal 2020

- 39,0% minder woningen verkocht
- Woningaanbod is met 46,3% gedaald ten opzichte van vorig jaar
- Gemiddelde transactieprijs met 24,5% gestegen naar €441.000,-
- De krapte-indicator komt uit op 1,5
- 81,1% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht
- Vraagprijsstijging varieert van 10% tot 14%
- Er staat meer nieuwbouwwoningen





€4.000
in de



**KRAPTE-
INDEX = 1,5**

Wat is de problematiek?

-  **Woningbouw is een publiek-private afstemmingsopgave**
-  **Er zijn heel veel showstoppers**
-  **Marktpartijen zijn gezamenlijk niet georganiseerd**
-  **Er is geen publiek-private planning**
-  **Er zijn te weinig locaties voor het gewenste tempo**

Concept 1: Stoplichten op planniveau

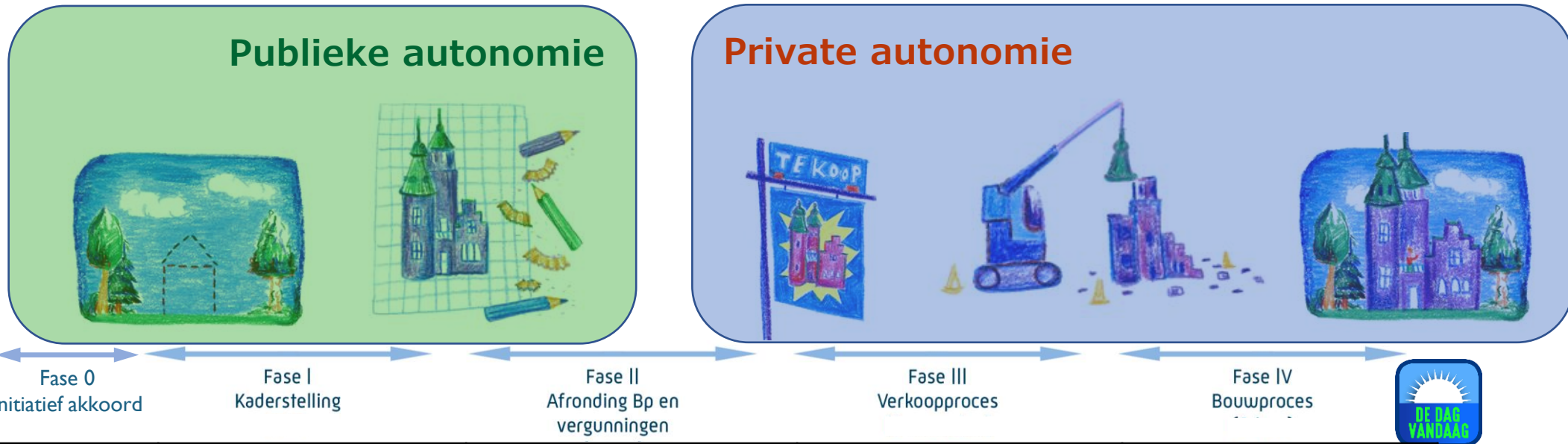


- | | |
|--------------------|------------------|
| ✓ Grondpositie | ✓ Anterieure OVK |
| ✓ Bestemmingsplan | ✓ Business case |
| ✓ Vergunning | ✓ Nuts |
| ✓ Schone grond | ✓ Aannemer |
| ✓ Andere projecten | ✓ PAS-regels |



- | | |
|--------------------|------------------|
| ✓ Grondpositie | ✓ Anterieure OVK |
| ✓ Bestemmingsplan | ✓ Business case |
| ✓ Vergunning | ✓ Nuts |
| ✓ Schone grond | ✓ Aannemer |
| ✓ Andere projecten | ✗ PAS-regels |

Concept 2: Publiek & privaat eigen autonomie



Eenvoudig plan
Complex plan

PM	1 jaar	1 jaar	1 jaar	1 jaar
	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar

**Voldoende aanvoer
nieuwe projecten**

**Procedures vlot
doorlopen!**

Permanent alert op incidenten

Grip aan beide kanten



*Overheden zijn
beleidsmakers,
marktpartijen zijn
woningmakers*

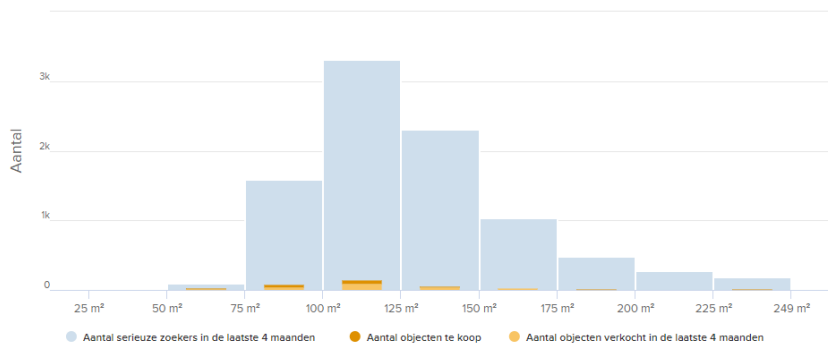
Werk samen en
respecteer elkaars
autonome rol

Concept 3: De Regie- driehoek op gemeenteniveau

Markt- omstandigheden



Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen
Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



**Schagen: 300
woningen per
jaar**

Woningbouw Ambitie



Wijk	Woningtype	Plaats	Periode	Projectnaam	Startjaar	Stopjaar	Woningaantal	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype	Woningtype
Bergen	Woningbouw	Bergen	2022	2022	20															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2022	2022	12															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2022	2022	22	heren														
Bergen	Woningbouw	Bergen	2022	2022	4															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2022	2022	162															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2023	2023	18	gem														
Bergen	Woningbouw	Bergen	2023	2023	135															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2023	2023	14															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2023	2023	167															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2024	2024	0															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2024	2024	162	heren														
Bergen	Woningbouw	Bergen	2024	2024	20	gem														
Bergen	Woningbouw	Bergen	2024	2024	5	gem														
Bergen	Woningbouw	Bergen	2024	2024	34															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2024	2024	221															
Bergen	Woningbouw	Bergen	2025	2025	28	gem														
Bergen	Woningbouw	Bergen	2025	2025	28															

Planmonitor

Concept 4: Planlijst maken



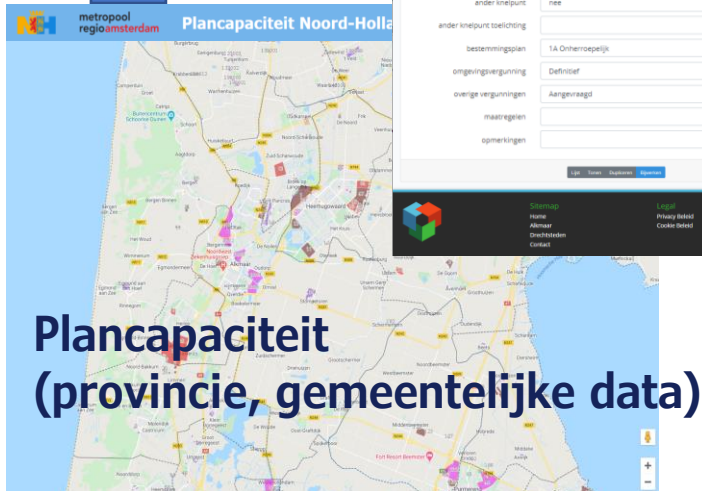
De jaarlijkse bouwopgave bestaat uit projecten en jaarschijven met eigen dynamiek en problematiek

Maak een publiek-private planlijst en stuur op jaarproductie

Realistisch programmeren via Domiporta

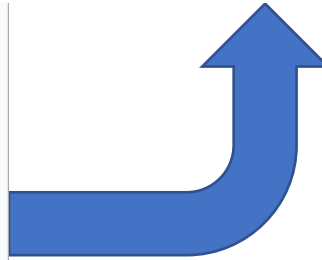
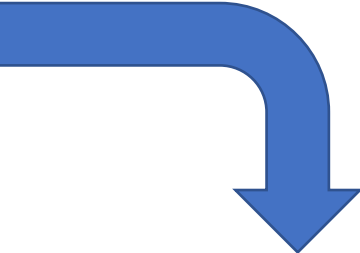
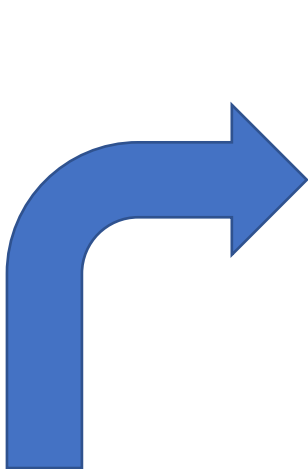
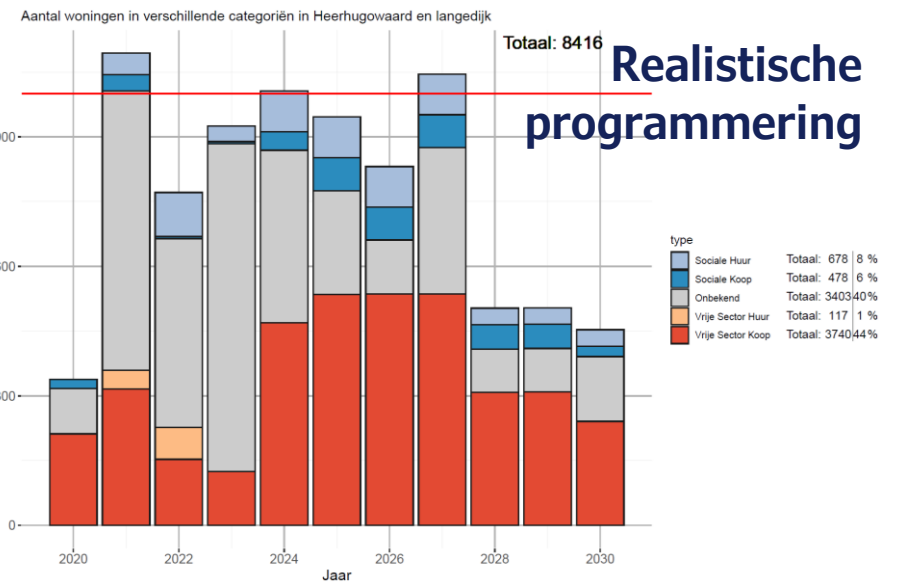
Online invulformulier Domiporta (data ontwikkelaars)

gemeente: Alkmaar
 oplevering jaar: 2023
 adres: Noordenhede 1
 ontwikkelende partij(en): Vink Bouw en Reales
 gemeenschap: Vink Bouw
 projectleider gemeente: []
 fase: Realisatie
 overeenkomst: Aantalruur
 onafhankelijk van andere projecten: ja
 grond vrij beschikbaar: ja
 sanering afgerond: nee
 financieel haalbaar: ja
 ander knoepunt: nee
 ander knoepunt toelichting: []
 bestemmingsplan: 1A Onherroepelijk
 omgevingsvergunning: Definitief
 overige vergunningen: Aangevraagd
 maatschappelijke opmerkingen: []



Woningbouwproductie in jaarschijven (met stoplichten)

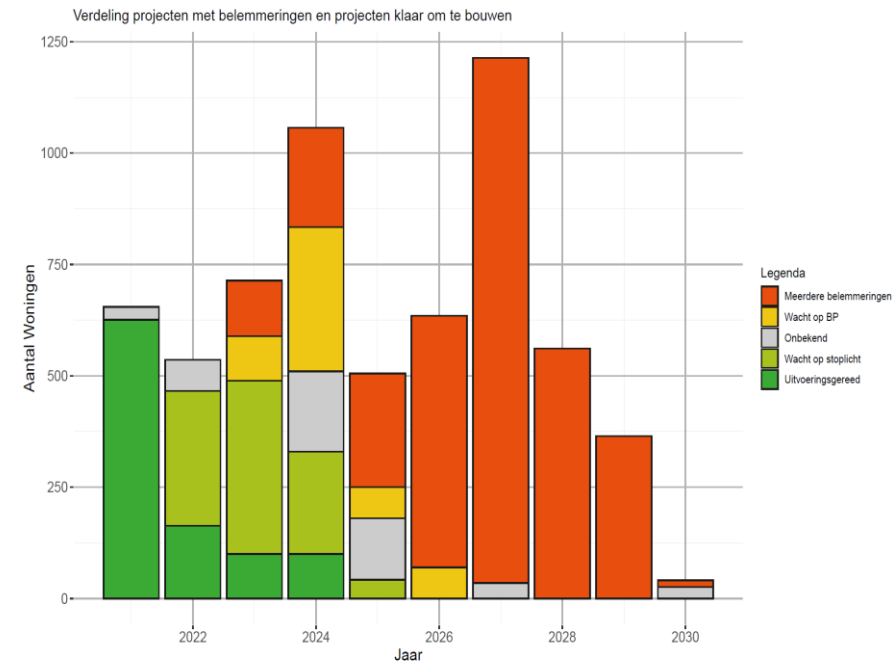
Jaar	Woningbouwproductie	Status
2020	35	33
2021	22	22
2022	352	319
2023	350	317
2024	301	318
2025	405	429
2026	88	74
2027	52	45
2028	42	42
2029	2	2
2030	390	419
2031	360	360
2032	47	47
2033	30	30
2034	36	36
2035	350	541
2036	354	378



Planlijst Domiporta



Actie	project_id	phase_id	gemeente	project naam	oplevering 1	oplevering 2	aantal woni...	overeenko...	onafhankeli...	grond vrij b...	sanering af...	financieel h...	ander knel...	validation a...	bestemmings...	
Tonen	416	485	Bergen		2022	2022	20									3 Plan, besluit in voorbereiding
Tonen	100	86	Bergen		2022	2022	52									3 Plan, besluit in voorbereiding
Tonen	115	98	Bergen		2022	2022	22	Intentie	ja	ja	onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling				3 Plan, besluit in voorbereiding
Tonen	94	80	Bergen		2022	2022	4									3 Plan, besluit in voorbereiding
			Bergen		2022		162									
Tonen	117	100	Bergen		2023	2023	18	geen	ja	ja	onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling			medewerking bewoners	4A Potentiële locatie in visie
Tonen	108	94	Bergen		2023	2023	135		ja	ja	onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling	nee			3 Plan, besluit in voorbereiding
Tonen	121	104	Bergen		2023	2023	14									4A Potentiële locatie in visie
			Bergen		2023		167									
Tonen	108	105	Bergen		2024	2024	0		ja	ja	onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling	nee			3 Plan, besluit in voorbereiding
Tonen	105	91	Bergen		2024	2024	162	Intentie	ja	ja	nee	ja	ja		PAS-discussie en bezwaren van de buurt	3 Plan, besluit in voorbereiding
Tonen	116	99	Bergen		2024	2024	20	geen	ja	ja	onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling				4A Potentiële locatie in visie
Tonen	118	101	Bergen		2024	2024	5	geen	ja		onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling			4A Potentiële locatie in visie
Tonen	107	93	Bergen		2024	2024	34									2A Vastgesteld plan, besluit
			Bergen		2024		221									
Tonen	112	97	Bergen		2025	2025	28	geen	nee		onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling	onzekeer/in behandeling		medewerking ontwikkelaar sociale huur	3 Plan, besluit in voorbereiding
			Bergen		2025		28									



Bron: De Woningmakers

Concept 5: Samenkomen in Bouwberaad

Woningen realiseren doe je samen

Maak productieafspraken in bouwagenda-overleg

Analyseer belemmeringen

Bepaal oplossingen

Zet wederzijdse kwaliteiten en mogelijkheden in



Uitkomsten bouwberaad

1

Projectleider als regisseur van overmatig beleid (i.p.v. postbode)

Aparte beleidsnota's voor:

-  **segmentering**
-  **typologiën**
-  **parkeernormen**
-  **energiezuinig bouwen**
-  **groen op daken**
-  **afwateringsystemen**
-  **sociale huur**
-  **paardenbakkenbeleid**
-  **bovenwijkse kosten**

Uitkomsten bouwberaad

1

**Projectleider als
regisseur van
overmatig beleid
(i.p.v. postbode)**

Algemeen:

Overdaad schaadt.

Veel eisen

=

weinig woningen

Balansdiscussie

Uitkomsten bouwberaad

2

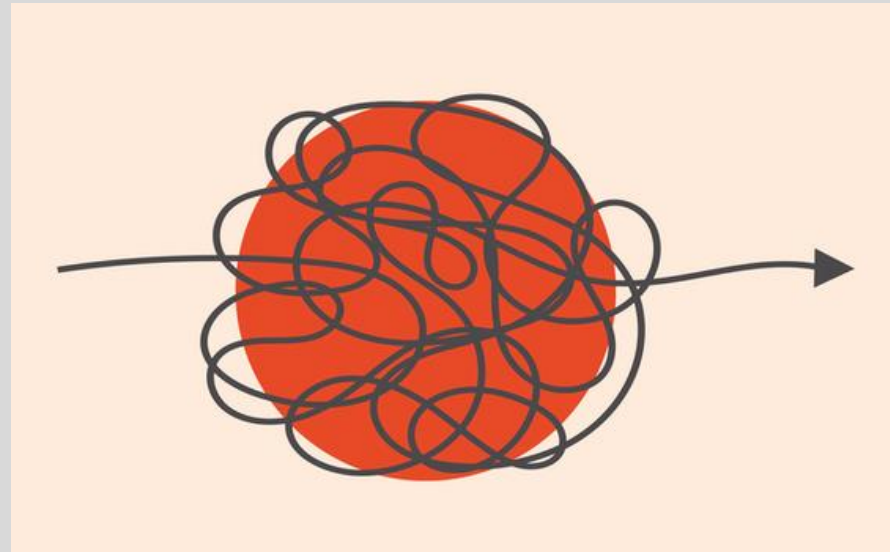
Beleed **dat werkt:**

*Niet alles kan
(tegelijkertijd)*

 **Haalbaar**

 **Flexibel**

 **Aan de markt getoetst!**



Uitkomsten bouwberaad

3

**Elevator pitches
projecten voor de
GEMEENTERAAD**

**Resultaten,
belemmeringen en
hobbels bespreken
SAMEN OP WEG**



Uitkomsten bouwberaad

4

Gemeente heeft te weinig menskracht

Kan de ontwikkelaar of corporatie capaciteit leveren?

Hoe werken we dan samen?







Uitkomsten bouwberaad

5



Strategie voor de oplossing

Organiseer:

-  de markt onder één (Woningmakers) -vlag
-  beeld op showstoppers of -vertragers in een publiek-private **monitor** (domiporta)
-  productieafspraken in **bouwberaden**
-  beleid dat werkt

Adviezen



Adviezen

Markt investeert

Erken
Marktpartijen
als de
noodzakelijke
investeerders
in wonen

Adviezen



Adviezen

Jaarproductie

Stuur op
voldoende
jaarproductie
met een
publiek-private
planlijst

Adviezen

Stapelen van beleid

Voorkom
stapeling van
beleid of ga er
flexibel mee om

Adviezen

Afweging

Weeg als raad
inhoudelijke
doelen af tegen
het belang van
genoeg huizen

Een woning voor iedereen?

Woningmakers is hét platform voor samenwerking als het gaat om versnelling van de woningbouw:

www.woningmakers.nl



WONINGMAKERS

NEDERLAND