

Actieplan



Woningmakers Westfriesland



*Doorstart: Nu de energie
vasthouden*

19 november
2020
Martin Bosch

Voorwoord

De Woningmakers Hoorn werden in oktober 2019 voor het eerst bijeengeroepen door een groep betrokken ontwikkelaars¹. De Woningmakers zijn allen ontwikkelaars, corporaties en mogelijk nog andere betrokken ondernemers in de woningbouw binnen de regio Westfriesland. De groep wordt begeleid door Martin Bosch (Woningmakers Nederland) en Jos Feijtel (Expertteam Woningbouw ministerie BZK).

De Woningmakers kwamen in het voorjaar van 2020 meermalen samen met de gemeente Hoorn om de voortgang van de woningbouw in Hoorn te bespreken en af te stemmen over mogelijkheden om de woningbouw te versnellen tot een gelijkmatig niveau van ca. 500 woningen per jaar.

Gezamenlijk presenteerden de Woningmakers hun plannen aan de gemeenteraad van Hoorn, en reageerden ze op de Woonvisie en de nota Kostenverhaal.

De eerste ervaringen leiden tot enthousiasme en het goede gevoel dat we in publiek-private gezamenlijkheid meer kunnen bereiken dan los van elkaar.

Binnen Noord-Holland zijn ook andere Woningmakers actief in de regio Alkmaar, en de provincie stimuleert dat ook de regio Westfriesland zich organiseert. De stap van lokaal naar regionaal, van de stad Hoorn naar de regio Westfriesland betekent een flinke sprong in het aantal gemeenten, en een beperktere stap in het aantal ondernemers. Dat geldt niet alleen voor de marktpartijen, maar ook voor de gemeenten. De gemeenten Hoorn en Medemblik hebben uitgesproken voor een Woningmakers-aanpak te gaan, de andere vijf (kleinere) gemeenten wachten nog een jaar en overwegen per 1 januari 2022 toe te treden.

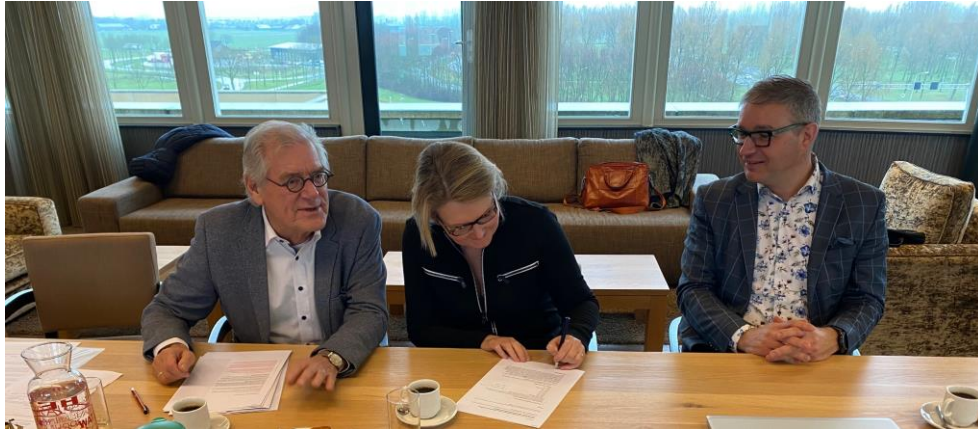
Resultaat van de samenwerking is efficiency en effectiviteit in het woningbouwproces, en dus meer huizen voor de vele woningzoekenden.

¹ Nick en Johan Wit (Aannemingsbedrijf Wit Wognum BV, Peter van Oeveren (BPD), Cees Tip van Intermaris, Guido Scholtens van de Scholtens groep en Peter Langenberg (Zeeman Vastgoed) en Pierre Komen (Bukom), later uitgebreid met Jac Vries (VBM) en Rob de Groot (Sted development). Marjon van der Ven, Peter Entius en Betty Haubrich waren stimulerend vanuit de gemeente Hoorn.



Woningmakers Westfriesland

Eerste acties van de Woningmakers



De Woningmakers hebben een start gemaakt. De sfeer is constructief en er worden goede werkafspraken gemaakt. Dit leidt tot meer samenwerking tussen de relevante marktpartijen en geeft de Woningmakers een positie bij de overheden, en andersom. De Woningmakers worden door de regiogemeenten opgemerkt en gewaardeerd.

Doelstelling

Doel van de Woningmakers is om vraag en aanbod meer met elkaar in balans te brengen en te bewerkstelligen

dat er voor elke klant een woning beschikbaar is.

We willen meer bouwen voor onze doelgroepen en om dat te kunnen doen moet het echt anders. We gaan concreet aan de slag en leren gaandeweg. De Woningmakers kiezen voor een **extern georiënteerde flexibele aanpak** over een periode van meerdere jaren. Dat betekent dat we in nauw contact met onze achterban sturen op wat op dat moment de woningmarkt in de regio het beste helpt. Dit plan wordt periodiek aangepast en geactualiseerd. Het eerste ijkmoment is eind 2021.

De uitgangspunten van de Woningmakers

- * Een onder ondernemers en overheden gedeeld beeld en **gevoel van urgentie** dat in de huidige regionale woningmarkt onvoldoende wordt gebouwd en dat nauwe samenwerking tussen realiserende partijen en de gemeenten noodzakelijk is om meer voortgang te bereiken. De redenen dat een locatie niet tot ontwikkeling kan komen is telkens anders. Ook de beperkte beschikbaarheid van personeel is jaren na de banken- en eurocrisis nog steeds een probleem. De actuele Corona-crisis stelt ons opnieuw voor onzekerheden (die zich overigens momenteel nog maar beperkt openbaren in de woningmarkt).
- * Grote lijn voor gezamenlijke inzet:
 - 🏠 **METEN is WETEN:** Op basis van een adequaat beeld van de woningbouwplannen in de regio wordt actief geprogrammeerd gericht op een gelijkmatige



jaarproductie voor Westfriesland (900² per jaar, 16.000 totaal).

- 🏠 Van het **REMPedaal naar het GASpedaal**: in een krappe markt moeten met een flexibele basishouding van iedereen projecten waar mogelijk voortvarend worden gerealiseerd;
- 🏠 Van **GETALLEN** naar **WONINGEN**: niet de plancapaciteit is maatgevend, maar het aantal woningen dat daadwerkelijk aan woningzoekers wordt opgeleverd;
- 🏠 Van **SEPARAAT naar SAMEN**: meer dan in het verleden ontstaat daarmee de noodzaak om plannen samen te maken in een publiek-privaat proces.
- 🌸 Lobby naar (gemeentelijke en provinciale) overheden door:
 - 🏠 Directe benadering van gemeenten en provincie op medewerker-niveau en bestuurders;
 - 🏠 Actieve benadering van pers door persberichten, interviews en ingezonden stukken;
 - 🏠 Elkaar inspireren op de jaarlijkse werkconferentie Woningmakers;
 - 🏠 Directe betrokkenheid van de Woningmakers bij de herijking van woningbouwversnelling gerelateerd nieuw beleid;
 - 🏠 Bij alles: concrete onderbouwing met actuele data.
- 🌸 Persoonlijk benaderen van de groep corporaties, ontwikkelaars en makelaars en andere betrokken ondernemers;
- 🌸 Delen van actuele (statistische) gegevens vanuit de diverse achterbannen, leidend tot een actueel beeld van de markt en de behoefte daarop te acteren;
- 🌸 Samen werken aan oplossingsgerichte nieuwe werkvormen in werkateliers.

Eigen achterban

De huidige groep ontwikkelaars en de corporatie vormen een grote kern van de in Westfriesland ontwikkelende partijen. Door de schaa sprong naar de regio Westfriesland komen naast enkele ontwikkelaars ook andere corporaties en gemeentelijke woningbedrijven in beeld. De Woningmakers zijn een **open organisatie**. De gedachte is dat in het gebied actieve spelers die zich betrokken voelen bij de Woningmakers Westfriesland welkom zijn om zich als participant (inhoudelijk en financieel) aan te sluiten.

Vooralsnog zijn projectontwikkelaars en corporaties³ betrokken. Naarmate de woningmakers ervaring opdoen kan besloten

² Het regionale aantal woningen is uiteraard hoger dan dat van de stad Hoorn alleen, het getal dat eerder werd genoemd.

³ Gezamenlijk in dit actieplan aangeduid als "Marktpartijen".



worden over toetreding van andere doelgroepen van ondernemers.

Meerjarenaanpak

De Woningmakers willen een **stabiele betrouwbare partner** zijn voor de overheden en zich meerjarig binden aan de problematiek van de woningbouwversnelling in Westfriesland en oplossingen aandragen. Publiek-private samenwerking is daarbij het sleutelwoord.

Directe terugkoppeling van de markt op beleid

Woningbouw heeft last van trage besluitvorming die uit de pas loopt van de actuele marktontwikkeling. Gebrek aan verbinding tussen markt en overheid is daarvan een oorzaak. De inherent lange doorlooptijden van woningbouwprojecten een andere. De Woningmakers willen een bijdrage aan verbinding leveren door in het versnipperde veld van de marktpartijen een **koepel** te bieden die namens een grote achterban de dialoog met de overheden kan voeren. Om in gezamenlijkheid oplossingen te bedenken en te implementeren. Niet op basis van veronderstellingen of theorie, maar op basis van echte cijfers vanuit de markt en vanuit kennis en betrokkenheid bij elkaars problematiek.

De snel veranderende markt vraagt dat er permanent ingespeeld wordt op kansen en mogelijkheden en dat er **vinger aan de pols** gehouden wordt van de markt en de macro-economische ontwikkelingen waarmee de woningbouw wordt geconfronteerd.

Programma Woningmakers

Onderstaand programma vormt het hart van de Woningmakers-aanpak. Het is een overzicht van de acties die zijn opgeschreven en waar we mee zijn begonnen. De programmamanager neemt het initiatief op basis van de richting die door de kopgroep wordt gegeven. Hij zoekt bij voorkeur medewerkers uit de achterban van de Woningmakers en de gemeenten die samen met hem werken aan de gewenste resultaten. Dit genereert betrokken slagkracht.

Programma en werkateliers

Een en ander vraagt een **programmatische aanpak**, het doel is duidelijk maar de weg ernaartoe moet telkens aangepast worden. De Woningmakers willen dus telkens meebewegen met ontwikkelingen, daarvoor de achterban consulteren en informeren en interactief betrekken in de ontwikkeling van nieuwe wegen naar het gewenste doel.

Publiek-private samenwerking: Marktkennis inbrengen

De Woningmakers zijn in het zicht van de overheden, en gemeenten zijn bereid de Woningmakers een rol te geven. De Woningmakers dragen bij aan het opstellen van een publiek-private woonagenda. De bouwplannen worden periodiek gemonitord en bijgehouden in de planmonitor **Domiporta**. Deze concrete planningsgegevens worden geregeld besproken in de **Bouwberaden**, het overleg tussen de woningbouw-realiserende partijen en de gemeenten. Doel is om vinger aan de pols te



houden, problemen vroegtijdig te signaleren en gezamenlijke oplossingen te bedenken om een gelijkmatige woningbouwproductie te realiseren. Gemeenten en marktpartijen maken afspraken over tempo en productie.

De regie-driehoek

De Woningmakers stellen voor dat (1) de realistische ambitie, (2) de kennis van de planmonitor, en (3) de marktomstandigheden de basis zijn van een regie-aanpak waarbij verschillende ontwikkelingslocaties gecoördineerd tot ontwikkeling komen.



De regie (sturing op aantallen, kwaliteiten, locaties) wordt gevoerd door de overheid. Maar als de overheid de dirigent is, dan kan hij niet zonder orkest dat de muziek maakt, ondernemers die vanuit verschillende invalshoeken en disciplines hun bijdragen leveren en uiteindelijk woningen bouwen. Een juiste samenwerking in de vorm van begrip en verstandhouding zijn essentiële ingrediënten om succesvol te zijn.

Basis op orde: actueel inzicht in bouwplannen

Planmonitor: Domiporta

Al eerder werd de planmonitor Domiporta genoemd. Plannen worden periodiek digitaal geactualiseerd door marktpartijen. Dit geeft het volgende overzicht:

- * Een nauwkeurige scan van alle plannen op de plankaart met de juiste aantallen en kwalitatieve gegevens (huur/koop, grondgebonden of appartement, prijscategorie, datum in verkoop, hard/zacht, ...) en het ruimtelijk kader (bestemmingsplan en vergunning);
- * Harde plannen (opgenomen in vigerend bestemmingsplan) zijn niet altijd uitvoeringsgereed. Allerhande (privaatrechtelijke) beperkingen kunnen maken dat het soms nog jaren kan duren voor een plan gerealiseerd kan worden, deze data worden ook opgenomen in de monitoring;
- * Data wanneer ontwikkelaars verwachten op te leveren;

- * Een overzicht van zachte plannen.

De Woningmakers benaderen alle realiserende spelers actief met als doel de monitor zo compleet mogelijk te laten zijn.

Gegevens van Funda en van sociale verhuringen

Leunend op Funda gegevens en de analyse die makelaars daar van maken ontstaat een beeld van de koopwoningmarkt. Met name de **NVM-Krapte-indicator** is een maat voor de spanning op de markt. Woningmakers wil ook voor de huurmarkt zo'n indicator beschikbaar hebben vanuit de gegevens van verhuringen door corporaties. Westfriesland hanteert daarvoor de wachttijd voor een sociale woning.

Samen een regionaal afsprakenpakket maken

In de huidige klemmende oververhitte markt kan de regio (gemeenten, woningmakers en provincie) een eigen plan maken. Doel is om meer woningen te bouwen zodat de hitte uit de markt gaat en de krapte-indicatoren positief worden beïnvloed.

Vooralsnog lijkt vrijwel elke toevoeging die kwalitatief op orde is (goede woningen gericht op een doelgroep waar de vraag klemt) goed. Ondertussen houden we vinger aan de pols door de krapte-indicatoren te volgen en aan de hand daarvan de productie (bij) te sturen ("hand aan de kraan").

Organisatie

Stichting Woningmakers Westfriesland

De Woningmakers Westfriesland krijgen rechtspersoonlijkheid in de vorm van een stichting, Woningmakers Westfriesland⁴. Door de stichtingsvorm ontstaat een heldere eenvoudige structuur waarbij de Woningmakers een algemenere doelstelling nastreven dan de individuele participanten (zie p. 3). De stichting ontvangt jaarlijkse bijdragen van de participanten en overheden en voert met deze middelen het jaarplan uit. De stichtingsvorm maakt het mogelijk praktische zaken te regelen zoals het openen van een bankrekening en het voeren van een eigen financiële administratie. Een stichting kan los van aanbestedingsregels subsidie of bijdragen van overheden ontvangen. Door de stichting BTW-plichtig te maken kan BTW over de uitgaven worden teruggevorderd bij de fiscus. Samenvattend maakt het de activiteiten van de Woningmakers transparant en onafhankelijk⁵.

Het concept is dat de marktpartijen zich zelfstandig organiseren in de Woningmakers, en samenwerkingsafspraken maken met de gemeenten.

Kopgroep

De kopgroep Woningmakers Westfriesland bestaat tenminste uit een corporatie, een ontwikkelaar en de programmamanager, aangevuld met een makelaar als adviseur. De kopgroep bepaalt

⁴ In tegenstelling tot het oprichten van een stichting vanuit een overheid is de start van een stichting vanuit private spelers eenvoudig te realiseren.

⁵ De Woningmakers Westfriesland volgen hierin de werkwijze die in de regio Alkmaar is beproefd.



de richting van de Woningmakers en onderhoudt het contact met de achterban. Jaarlijks stelt de kopgroep een jaarplan op. Zes-wekelijks vergadert de kopgroep om actualiteit, richting en voortgang te bespreken. De kopgroep wordt ondersteund door een programmamanager die als secretaris van de kopgroep de koppeling met de uitvoering legt, en die de kopgroep in staat stelt daarop te sturen. Alle disciplines van marktpartijen zijn vertegenwoordigd in de kopgroep.



Agendaoverleg

Ook Zes-wekelijks overleggen de voorzitter en de secretaris van de kopgroep met de wethouder(s) die de regio vertegenwoordigt(en), en de programmamanagers Wonen.

Regionaal wethouders wonen-overleg

3 keer per jaar komen de kopgroep van de Woningmakers en de regiowethouders wonen bij elkaar om gezamenlijk de afstemming te bespreken.

De programmamanager participeert in (een deel van) het regionale ambtelijk afstemmingsoverleg wonen om ook op medewerker-niveau de connectie te kunnen leggen.

De Bouwberaden

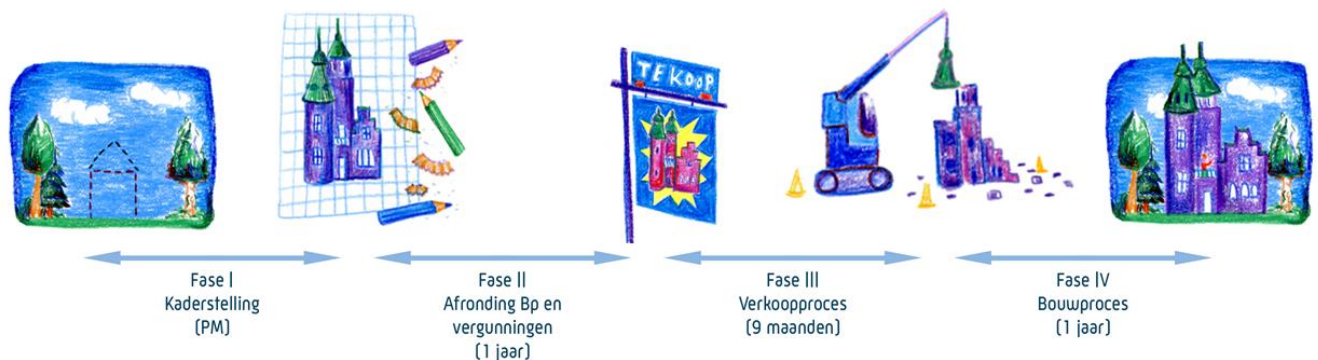
Het bouwberaad is het hart van de samenwerking, Het bestaat naast de kopgroep-leden uit alle grotere ontwikkelende spelers in de regio Westfriesland en ambtelijk vertegenwoordigers van de gemeenten.

Het bouwberaad is het operationeel afstemmingsoverleg tussen de gemeenten en de ontwikkelende partijen in Westfriesland. Het wordt separaat voor Hoorn en Medemblik georganiseerd. De gemeente is telkens ambtelijk (met mandaat!) vertegenwoordigd vanuit wonen en RO/bouwen. De frequentie is afhankelijk van de dynamiek, in Hoorn wordt dat 3x per jaar, in Medemblik kan dat wellicht minder vaak. Doel is om gezamenlijk (publiek-privaat!) grip te krijgen op de woningbouwproductie. Zodat die wordt afgestemd op de marktbehoefte van de woningzoekenden, maar



belangrijker nog, dat de afstemming vanuit gemeenten en realiserende partijen geoptimaliseerd kan worden. Dat knelpunten vroegtijdig in beeld komen en gecoördineerd opgelost worden. En er een gelijkmatige productie van woningen resulteert. De planmonitor speelt hierin een centrale en cruciale rol. De programmamanager van de Woningmakers zit het bouwberaad voor.⁶

Planmonitor: de woningbouwproductie in beeld



Op basis van de planmonitor wordt de totaalplanning in beeld gebracht, met daarin de beperkingen van publieke (bestemmingsplan, vergunning) en private aard (grondpositie, sanering, business case, ...). Tijdens het bouwberaad bepalen marktpartijen en gemeenten op basis van deze gegevens een **realistische planning**. Daaronder verstaan de Woningmakers een planning die gehaald wordt wanneer iedereen voldoende prioriteit geeft aan dit project en geen onvoorziene vertraging optreedt (zoals bijvoorbeeld een gang naar de Raad van State).

Rondje langs de velden

In deze methodiek *Rondje langs de velden* houden de woningmakers **Spreekuur**. Per project licht de programmamanager Woningmakers samen met de ontwikkelaar en gemeentelijk projectleider het project door. Voortgang en hobbels komen hierbij aan het licht, en gesproken wordt over oplossingen ze te tackelen. Van alle spreekuurgesprekken worden korte verslagen gemaakt. Na accordering door gemeente en marktpartij worden deze besproken in het Bouwberaad. Dit leidt tot een overzicht van actiepunten, en ook komt aan het licht dat bepaalde problemen bij meerdere projecten spelen. Dat vraagt om maatregelen op een andere schaal dan het individuele project.

Expert-aanpak (vanaf 2021; 2020 via BZK)

Als binnen een project het hardnekkig niet lukt de vaart erin te krijgen kan met een Expert-aanpak diep op de problematiek ingegaan worden. Een adviseur vanuit de Woningmakers verkent via diepte-interviews de problematiek en doet voorstellen om de

⁶ In de beginfase (Hoorn) zijn wij de volgende elementen al tegengekomen: Planmonitor (plenaire bijeenkomsten over de planlijst), Rondje langs de velden (bilaterale gesprekken over 8 projecten), Expert-aanpak (Expertteam Rozen buurt) en Reflectie op beleid (Woonvisie en Nota kostenverhaal).



vaart er wel in te krijgen. De adviseur treedt op als onafhankelijke derde, en is escalatieniveau als partijen er niet uit komen. De adviseur heeft direct toegang tot de wethouder en kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen over de versnelling van het proces.

Een Expert-aanpak wordt voor 60% door de Woningmakers betaald en voor 40% door de betrokken ontwikkelaar. Er zijn twee expert-aanpakken per jaar voorzien.

Foto van publiek-private samenwerking

De Woningmakers zoeken bereidheid bij de gemeenten om op een pragmatische manier **de vaart er in** te houden en manieren te vinden om het overstijgende belang van de Woningnood meer gewicht te geven dan juridische regels. De Woningmakers kunnen periodiek een **foto** maken van beelden die ondernemers hebben van een gemeente of de provincie in de samenwerking en in de (vergunningen)procedures. Ondernemers zijn vaak terughoudend in feedback naar overheden, maar als woningmakers een totaalbeeld maken bepaalt niet de individuele casus het beeld, maar in plaats daarvan het totaal van waarnemingen. Andersom kunnen gemeenten via de woningmakers verbeterpunten aan de kant van de marktpartijen bespreekbaar maken.

Vergunningen van meerdere kanten

Woningmakers zien dat er in de vergunningsverlening (breed gedefinieerd van initiatief tot vergunning) en naar start bouw verschillende typen vertragingen optreden, (1) die vanuit de gemeentelijke organisatie: (stapeling van) beleid, maar ook de cultuur van werken, (2) onbegrip en onbekendheid aan de kant van de marktpartij voor de "trage weloverwogen rol" van de overheid, en de eigen verantwoordelijkheid om goede ontvankelijke plannen in te dienen, (3) bestuurlijke koersvastheid en (4) de kwaliteit van de ingediende voorstellen door marktpartijen. Deze aspecten kunnen ook combineren. Dit onderscheid leidt tot andere aanbevelingen per aspect. In- en externe afstemming en besluitvorming zijn hierin essentieel. Vooroordelen en beeldvorming over en tussen de verschillende spelers helpen ook niet.

Werkateliers

Werkateliers zijn een beproefde werkwijze waarbij er gewerkt wordt aan oplossingen van problemen waarbij ieder kennis en kunde inbrengt en mensen elkaar stimuleren tot nieuwe beelden en aanpakken. Werkateliers kunnen op vele fronten ingezet worden. Bij een publiek-private bezetting zijn het goede werkvormen om gezamenlijk aan een oplossing te werken, begrip voor elkaars problematiek en inzicht in elkaars omgeving te



krijgen. Vooral ontstaat het gevoel dat het leuk is om met elkaar aan een gezamenlijk doel te werken als dat bereikt wordt.

Reflectie op beleid

Beleid is alleen effectief als het uitvoerbaar is. Dit wordt zichtbaar in de haalbaarheid van plannen. Want woning(nieuw)bouwbeleid wordt alleen zichtbaar als er ook woningen conform dat beleid gebouwd worden. Afstemming vooraf over haalbaarheid, marktkennis en flexibiliteit kan veel verschil maken. En bevorderen dat de ambitie om voldoende woningen te bouwen hand in hand gaat met andere beleidsambities.

De Overeenstemming van Wadway

Veel van de aspecten waar de Woningmakers over gaan hebben publiek-private aspecten. De Woningmakers en de overheden in de regio maken daarvoor een afsprakenkader ("De Overeenstemming van Wadway"). Eens per jaar worden de afspraken uit de Overeenstemming van Wadway geëvalueerd.

Communicatie

Elkaar kennen en weten wat de Woningmakers doen

Vanuit de achterban horen wij dat zij graag betrokken worden bij ons initiatief, bijvoorbeeld in de vorm van bijeenkomsten waar de Woningmakers presenteren wat hun activiteiten (zullen) zijn, daarover gediscussieerd kan worden en waarin ondernemers aan kunnen sluiten. De Woningmakers willen dus (jaarlijks) een **manifestatie of werkconferentie** organiseren. Daarnaast willen de Woningmakers periodiek via **nieuwsbrieven** de achterban informeren over de voortgang en hen uit te nodigen feedback te geven. Een website www.westfriesland.woningmakers.nl ondersteunt dit geheel. Woningmakers is actief op Twitter.

Netwerkbijeenkomsten

De Woningmakers organiseren netwerkbijeenkomsten waarin actuele onderwerpen worden gepresenteerd en besproken. Deze bijeenkomsten hebben meer dan de werkateliers een informatief karakter en worden afgesloten met een borrel om te netwerken.

Werkconferentie (vanaf 2021)

Jaarlijks organiseren de Woningmakers een conferentie waar in groot verband (Marktpartijen, politiek bestuurders, ambtenaren) de grote lijn van de woningbouw wordt besproken en hoe de gemeenten en de Woningmakers daar het beste op in kunnen spelen.

Nieuwsbrief

Op frequente basis worden de Woningmakers geïnformeerd via de nieuwsbrief.

Politiek profileren

Woningmakers **presenteren** zich als "samenwerkingspartner in de strijd" aan de gemeenteraden en statenleden wanneer dat nodig is om de woningbouw te versnellen. Daarbij beperken zij zich tot zaken en beleid dat de realiseerbaarheid van woningen in het algemeen beïnvloedt. Door marktkennis in te brengen willen de Woningmakers bijdragen aan beleid dat niet alleen



beleidsdoelstellingen najaagt, maar ook in de praktijk leidt tot haalbare woningbouwplannen die conform deze (kwaliteits)eisen zijn gebouwd.

Een voorbeeld hoe dit werkt was de presentatie aan de gemeenteraad van Hoorn van woningbouwplannen door marktpartijen op 7 mei 2020.

Context Woningmakers Nederland

Inmiddels zijn ook twee andere regio's actief volgens het concept van de Woningmakers, regio Alkmaar en de Drechtsteden. Momenteel wordt nagedacht hoe we de verbinding kunnen leggen tussen de verschillende regio's. Zaken die in 1x geregeld kunnen worden voor iedereen (zoals nu de planmonitor Domiporta), leren van elkaar en ervaringen delen, en het inbrengen van gezamenlijk belang namens een grotere achterban bij hogere overheden zijn aspecten die in Woningmakers Nederland kunnen landen. Ook leren van elkaar is een nadrukkelijk onderdeel van Woningmakers Nederland. Alle woningmakers regio's zullen worden betrokken in de opbouw, en kunnen wanneer zij dat willen daarin participeren.

