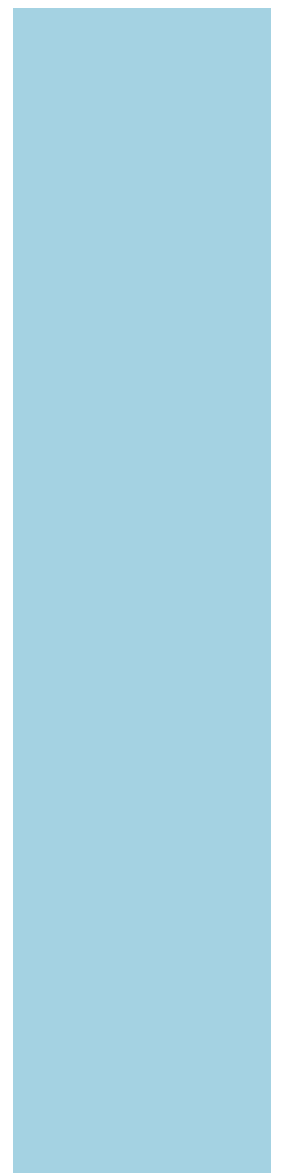




WONINGMAKERS
WESTFRIESLAND

Jaarverslag 2021

Woningmakers Westfriesland



Voorwoord



Wat is een goede aanpak van woningnood eigenlijk? Kunnen we iets leren van andere crises?

De coronacrisis ligt vers in het geheugen (en blijft hopelijk een herinnering). Als de coronacrisis ons 1 ding heeft geleerd is het dit: Bij nood moet er meteen gehandeld worden. Daarbij worden natuurlijk fouten gemaakt. Maar kijk je terug, dan zie je dat vooral veel goed is gegaan. En dat ons land er — zeker economisch — goed door komt. Dat is geen toeval: als het moet kunnen we

snel schakelen, zonder grote brokken te maken. Daar komt wat moed en een hoop vertrouwen bij kijken. En de wil tot samenwerken. Samenwerking kenmerkt zich door het feit dat de mensen die daaraan deel nemen wat voor elkaar over hebben.

Dat is de essentie van wat Woningmakers Westfriesland is: De bereidheid om wat voor elkaar over te hebben in het licht van een gedeeld doel: de woningnood oplossen. En bij nood is niets doen geen optie. De Woningmakers Westfriesland hebben met elkaar de kennis, de kracht en de wil om de woningnood aan te pakken. Dit jaarverslag laat dat zien.



2021

Waar in 2020 eerste stappen werden gezet in de richting van een structurele samenwerking tussen de gemeente Hoorn en de actieve marktpartijen (wooncorporaties, projectontwikkelaars, makelaars) gingen in 2021 de Woningmakers Westfriesland echt van start in Hoorn en Medemblik.

Formaliteiten en governance

In het bouwberaad werd richting gekozen en vastgelegd in het **meer-jaren werkplan**, het werkgebied werd uitgebreid tot Hoorn en Medemblik, de samenwerking tussen de marktpartijen kreeg rechtspersoonlijkheid in de **stichting Woningmakers Westfriesland**, en deze stichting legde de samenwerking met de gemeenten Hoorn en Medemblik vast in het **Woonpact HOME**.

De regio Westfriesland vroeg **subsidie** aan en kreeg het van de provincie Noord-Holland op basis van het werkplan Woningmakers. We gingen definitief uit de startblokken!

Organisatieontwikkeling

Hoorn

Er is een intensieve samenwerkingsrelatie ontstaan tussen de gemeente en de Woningmakers. De Woningmakers hebben een ronde interviews gedaan onder ontwikkelaars en corporatie over hoe deze marktpartijen de gemeente ervaren. Het gesprek erover heeft geleid tot een beter beeld van hoe de samenwerking tussen gemeentelijke organisatie en bouwende partijen verloopt, en waar die kan verbeteren. De gemeente heeft een ontwikkelingsproces ingezet. Een tweede ronde interviews met ambtenaren heeft ook plaats gevonden. Het gesprek daarover staat gepland voor 2022.

De werkwijze met de planlijst Domiporta als grondslag van de samenwerking maakt de verbeteringen concreet en gericht op het daadwerkelijk benutten van versnellingsmogelijkheden.

Een speciale categorie versnellingsmogelijkheden ontstaat doordat de gemeente de Woningmakers raadpleegt bij het opstellen van beleid. Omdat woningbouwbeleid bijna altijd effect heeft op de uitvoering, is het slim om vroegtijdig de spelers die woningen bouwen te betrekken bij beleidsvorming. Zij kunnen inzicht geven in welk effect het bijvoorbeeld heeft op haalbaarheid, of praktijkkennis inbrengen die beleid veel praktischer (uitvoerbaar) maakt.

WOONPACT HOME

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
VERSNELLEN WONINGBOUW WESTFRIESLAND | 19 MEI 2021

WOONPACT VERWIJST
NAAR HET PACT VAN WESTFRIESLAND 7.

HOME STAAT VOOR HET
GERONDGERIED VAN HOORN EN
MEDEMBLIK.



Medemblik

In Medemblik zijn nog verbetermogelijkheden in de samenwerking tussen de gemeente en de marktpartijen. De gemeente is geplaagd door veel personele wisselingen en vacatures. Dat maakte dat er niet voldoende tijd en gelegenheid was om het intensieve gesprek te voeren, of dat de gemeente niet in de gelegenheid was om de verbeterpunten te implementeren. De Woningmakers denken creatief mee om met de beperkte middelen het maximale er uit te halen, en wat marktpartijen daaraan bij kunnen dragen.

Evaluatie Rozenbuurt

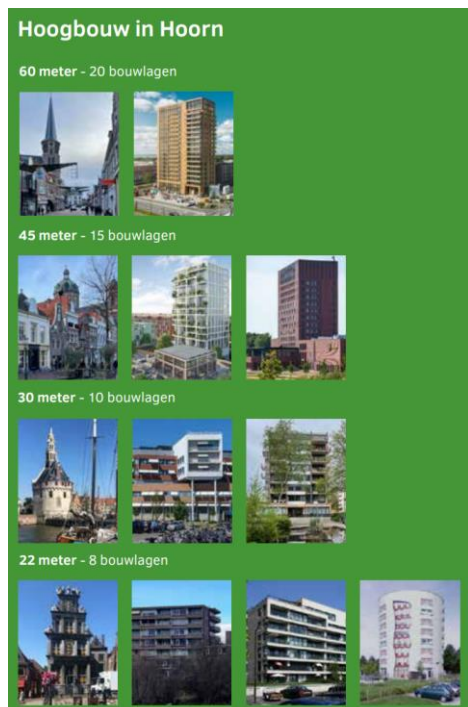
Het project Rozenbuurt in Hoorn is intensief begeleid door een onafhankelijke expert vanuit het expertteam Woningbouw van het ministerie BZK. Dat heeft geleid tot verbeterpunten aan de kant van de gemeente en de ontwikkelaar, die zijn besproken in het bouwberaad. Ze worden betrokken bij toekomstige projecten.

Beleid dat werkt

Hoogbouw- en verdichtingsvisie

Vanuit de marktpartijen is op de hoogbouwvisie gereageerd dat zij het silhouet van de stad een politieke kwestie vinden.

Voor de marktpartijen is relevant dat hoogbouw hoger dan zes verdiepingen financieel minder haalbaar is, en het grote en groeiende aanbod van nieuwbouwappartementen afgestemd moet zijn op de vraag. De Woningmakers houden vinger aan de pols van de markt door data van NVM en corporaties, en bijvoorbeeld het dashboard van WoningbouwersNL.



Het is plezierig dat de gemeente een helder kader meegeeft aan hoogbouwambities, zodat marktpartijen weten hoe het proces loopt wanneer een hoogbouwaspect in een bepaald plan een besluit van de gemeenteraad behoeft.

Nota van Uitgangspunten Duurzaamheid

Duurzaamheid raakt haalbaarheid, betaalbaarheid en flexibiliteit. De gemeente Hoorn stelt een Nota van Uitgangspunten duurzaamheid op, dit raakt aan deze drie aspecten.

De Woningmakers hebben aangeboden mee te kijken bij het opstellen van dit kader. Een ontwikkelaar, een ontwikkelende aannemer en de corporatie hebben hun kennis aan de gemeente aangeboden. Vanuit de markt is er

veel ervaring aanwezig wat werkbaar is, wat praktisch is, wat de woningbouw gaat versnellen, en wat niet.

Het proces heeft geleid tot praktische aanpassingen van de nota. Belangrijke aspecten waren het werken vanuit een gezamenlijke ambitie en het bepalen van duurzaamheidskaders bij de start, tegelijk en (gelijkwaardig) afgewogen met de planologische kaders door de



stedenbouwkundig supervisor. Het gezamenlijke resultaat is teruggelegd aan het bouwberaad, dat ermee heeft ingestemd. De gemeente wil dit vaker doen en misschien nog eerder in het beleidsproces.

Gaande het proces haakte ook HVC aan dat een warmtenet uitrolt in Hoorn. De planning van de Woningmakers (domiporta) is een instrument dat inzicht geeft in de mogelijkheden om woningbouwplannen aan te sluiten aan het (aan te leggen) warmtenet, en het logische parcours van het leidingnet.

30/30/40

De gemeenteraad heeft segmenteringsafspraken 30/30/40 gemaakt. De marktpartijen hebben geadviseerd dit beleidsuitgangspunt op stadsniveau te hanteren. Daarmee bedoelen zij dat de stip op de horizon is dat wijken deze verdeling als eindbeeld krijgen. In de praktijk betekent het dat je in een wijk met veel sociaal meer vrije sector bijbouwt en andersom.

Woondeal NHN, Masterplan Wonen NH



Eendrachtig hebben de Woningmakers van de regio's Alkmaar en Westfriesland namens de marktpartijen meegedaan aan de ontwikkeling van de Woondeal NHN. Doel is om eensgezind te werken aan een (regionale) ambitie van 63.000 woningen tot 2040, en 40.000 woningen tot 2030. Deze ambitie kan alleen gerealiseerd worden als bijvoorbeeld de infrastructuur meegroeit, en onrendabele kosten zoals spoorse doorsnijdingen en bedrijfsverplaatsingen financieel gedekt zijn. Dit lukt alleen in goede samenwerking met de provincie en het Rijk.

De Woningmakers hebben samen met de gemeenten een sterke lobby gevoerd om de Woondeal NHN in beeld te houden, en dat heeft in 2021 geresulteerd tot het medeondertekenen van de deal door de provincie Noord-Holland, en het starten van onderhandelingsgesprekken met het Rijk.

Parallel stelt de provincie een masterplan Wonen op. De Woningmakers kijken mee en adviseren op de aspecten dat het plan praktisch is en effectief gericht op het bouwen van (meer) woningen in NHN.

Domiporta

Vanuit de gedachte Meten=Weten is er een publiek-private planmonitor (Domiporta) gevuld. Gemeenten leveren de plannen aan, de ontwikkelaar verrijkt deze gemeentelijk gegevens met kennis van het plan die aanwezig is hen als de partij die bouwt. Een analyse van deze gegevens maakt een nauwkeuriger planning mogelijk. Planlijsten van zowel Hoorn als Medemblik zijn gevuld en worden actueel gehouden.

In principe kunnen hebben zowel Hoorn (500 per jaar) als Medemblik (200 per jaar) voldoende plannen om jaarlijks hun target te halen.

De planlijst is een basis voor het gesprek in het bouwberaad. Op basis van het volledige overzicht van alle plannen voeren marktpartijen en gemeente het overleg over wat er nodig is om te versnellen tot een



target jaarproductie. Welke aspecten vertragen, welke daarvan specifiek zijn voor een bepaald project en welke meer in de structuur van organisatie en samenwerken zitten?

Bouwberaad

Het hart van de Woningmakers samenwerking ligt in het bouwberaad. Daar komen de marktpartijen en gemeenten samen om te praten over de voortgang en versnelling, en om te kijken of we daarin "rode draden" kunnen herkennen. Verbeterpunten in de samenwerking die — als we ze van een oplossing voorzien — het hele proces kunnen versnellen.

Versnellen in de woningbouw is vaak vermijdbare vertraging voorkomen. Dat heeft te maken met samenwerken en regels die we daarvoor aanhouden. Zo zijn in 2021 ook regelmatig beleidsvoornemens besproken in bouwberaad of in kleinere verbanden van marktpartijen. Is het mogelijk de beleidsvoornemens zo te formuleren dat het de versnelling niet in de weg zit? "Beleid dat werkt" zijn we dat gaan noemen.

Bouwberaden Hoorn

In de bouwberaden zijn in overleg tussen marktpartijen en vertegenwoordigers van de gemeente (waaronder de wethouders) afspraken over de samenwerking gemaakt. In Hoorn ging het om organisatieontwikkeling, bijdragen in beleid (Hoogbouwvisie, Nota van uitgangspunten duurzaamheid, 30/30/40 regel voor nieuwbouw) en het gesprek over de planlijst.

Het overleg leent zich er goed voor om de gemeentevertegenwoordigers een kijkje in de keuken van de marktpartijen te gunnen. Bijvoorbeeld: hoe zijn de financiële overwegingen van een bouwplan en hoe kun je samenwerken gericht op snelheid, kwaliteit en betaalbaarheid? Maar ook zijn presentaties gegeven over de stand van de woningmarkt aan de hand van marktgegevens.

Ook werden in het bouwberaad de Raadsbijeenkomsten voorbereid.

Bouwberaad Medemblik

Een eerste Bouwberaad in Medemblik was goed bezocht en leidde tot een aantal hoofdpunten:

- ✿ De target van 200 woningen per jaar kan in principe na een aanloop van 2 jaar bereikt worden. Dan moeten we er wel "bovenop" zitten;
- ✿ 2 pilots van inzet van een projectleider door een corpo en een ontwikkelaar (professionals vanuit de markt om vaart te kunnen maken);
- ✿ Verkenning van woningbouwbehoefte binnen en buiten BSG. Koppeling van de planlijst Domiporta aan de verkenning van de nieuwe locaties van Medemblik;
- ✿ Pleidooi voor eenvoudiger procedures (Welstand, voorontwerp skippen);

Momenteel wordt overlegd hoe we het bouwberaad Medemblik vervolg kunnen geven met een voldoende stevige bijdrage vanuit de gemeentelijke organisatie.



Bijeenkomsten voor de gemeenteraad

In 2021 werden twee bijeenkomsten voor de gemeenteraad van Hoorn georganiseerd, op 13 april en op 1 juli. De werkwijze van de Woningmakers werd toegelicht en de samenwerking die de Woningmakers met de gemeenten opzetten. Kort werden ook de aanbevelingen voor de ambtelijke organisatie toegelicht.

Actualiteiten worden gedeeld zoals actuele projecten en de deelname van Hoorn in Vergunning in één dag.

De Woningmakers spreken af dat aan de hand van Serious Gaming het begrip over een weer versterkt gaat worden door met gemeenteraadsleden en marktpartijen een spel over stichtingskosten, grond- en bouwexploitatie te gaan spelen.

Vanuit het college begrijpen wij dat de gemeenteraadsleden de raadsbijeenkomsten met de Woningmakers zeer waarderen.

Communicatie

Lobby naar de gemeenten

In de aanloop naar de verkiezingen hebben de Woningmakers zich geprofileerd naar de gemeenteraden. Het is belangrijk dat besluiten van de gemeenteraad aansluiten bij de stappen die marktpartijen zetten. Daarin helpt het als de corporatie en de ontwikkelaars raadsleden “mee in de keuken laten kijken” zodat de (positieve maar soms ook negatieve) gevolgen van besluiten inzichtelijk zijn.

Een woonconferentie annex verkiezingsdebat dat gepland stond voor eind 2021 kon door de pandemie niet plaats vinden en is verplaatst naar januari 2022.

Website

De Woningmakers hebben een actuele website waar de actualiteit van de woningbouw in Westfriesland gevolgd kan worden. Met nieuwsflitsen en publicaties delen we de actualiteit met de doelgroepen en brengen hen op de hoogte van onze vorderingen, en uitnodigingen voor bijeenkomsten.

Publicatie Woningmarktanalyse

De Woningmakers hebben in samenwerking met Boekweit|Olie een serie publicaties gestart over krapte-indicatoren en andere marktdata. De Woningmakers beogen daarmee vinger aan de pols te houden van marktomstandigheden en trends daarin. Bijvoorbeeld hoe de vraag naar appartementen is, en straks — als er veel appartementen op de markt komen — hoe die zich ontwikkelt. Deze gegevens zijn nuttig om de gewenste bouwopgave te bepalen.

De rapportage van vrije sector koopwoningen wordt in 2022 uitgebreid met data over de sociale huurmarkt.

#woonhopig

Deel van het probleem van de Woningnood is het gebrek aan urgentiegevoel. Het onderwerp is wel dagelijks in het nieuws, maar te gemakkelijk wordt geaccepteerd dat plannings niet worden gehaald of het aantal woningen in een project neerwaarts wordt bijgesteld. Zijn de woningzoekenden die daarvan dagelijks de problemen ervaren voldoende in beeld? Misschien hebben zij ideeën hoe het probleem opgelost kan worden?

Een poging om via een campagne de woningzoekende met hun problematiek en ideeën podium te geven werd ingehaald door het



woonprotest dat op landelijke schaal door de doelgroep zelf werd georganiseerd.

De Woningmakers hebben verder gewerkt aan manieren om het menselijk leed dat woningzoekenden treft voor het voetlicht te brengen. En op inspreekmomenten niet alleen de omwonenden in beeld te brengen, maar ook de mensen die een woning nodig hebben podium te geven. Bij het project Rozenbuurt hebben mensen van de lijst van geïnteresseerden hun stem laten horen.

Nieuwe participanten

De Woningmakers konden in 2021 vier nieuwe participanten verwelkomen:



Klaver vastgoed



Ooms Bouw & Ontwikkeling



Rabobank



Schenkeveld advocaten

Wijzigingen in de kopgroep



In 2022 besloot Jos Feijtel formeel afscheid te nemen van de kopgroep. In de praktijk blijft hij betrokken bij veel aspecten die de woningbouw in onze regio aangaan, en blijft er een frequent contact!

De Woningmakers zijn Jos zeer erkentelijk voor zijn grote en deskundige inbreng.

