



# Jaarverslag Woningmakers Westfriesland 2023

De Woningmakers Westfriesland, het samenwerkingsverband van marktpartijen in de woningbouw zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en makelaars, krijgt meer vertrouwen in een versnelling van de woningbouw. Rijk, provincie en gemeenten spelen hierbij een heel belangrijke rol. Want alleen sámen kan er daadwerkelijk resultaat worden geboekt.

In 2023 was er een Woondeal NHN, maar: woningkrapte blijft een enorm grote zorg. Wat hebben we in 2023 bereikt en hoe zien we de toekomst?



[westfriesland.woningmakers.nl](https://westfriesland.woningmakers.nl)

## Voorwoord

**2023 was het jaar dat de Woningmakers-methodiek, die we al vier jaar toepassen, aansloot bij de landelijke Woondeals. Wat het ministerie nu formuleert, publiek-private samenwerking in de woningbouw, dat doen wij in Westfriesland al jaren. Het heeft wel grote voordelen: enerzijds lopen wij voorop in de werkwijze, anderzijds opent het voor ons wegen om regionale en landelijke problemen die lokaal de woningbouw ophouden, om die op de regionale en landelijke tafels te agenderen.**

Zo opent de Woondeal NHN voor ons Woningmakers Westfriesland wegen naar de regionale en landelijke beleidsmakers. En kunnen onze problematieken en manieren om daar mee om te gaan ook van nut zijn in andere delen van Nederland.

Instrument om continu actueel te blijven is het Bouwberaad. Daar bespreken we aan de hand van de aan de markt getoetste actuele planlijst (Domiportal) de stand van zaken voor wat betreft de woningbouw in Westfriesland. Daar identificeren we wat er aan de hand is en welke onderwerpen we aandacht gaan geven. Elk Bouwberaad zien we meer deelnemers om de tafel, en dat is een goed teken!

Voorbeelden van problemen die we in Westfriesland aanpakten zijn Netcongestie, Doorbouwen in moeilijke tijden, Toekomstgericht én Realistisch bouwen, en prioriteit op Hoogkarspel Zuid. Zaken die we konden agenderen op de landelijke tafel zijn de problematiek van spuitzones en de werkwijze van ProRail, die we overal rond stations tegenkomen.

Zo bekeken was 2023 het jaar dat door inbedding in de Woondeals de Woningmakers-methodiek echt effectief werd. Het wordt gezien door de minister, en de regio heeft er voordeel van. Graag gaan we verder op de ingeslagen weg!

Martin Bosch,  
*programmamanager Woningmakers Westfriesland*



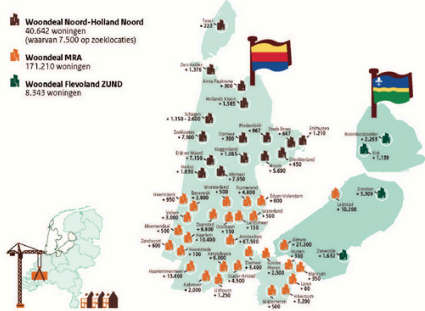
## Woondeal NHN

**Op 15 maart 2023 werd in de markthal in Purmerend de Woondeal NHN getekend. Vanuit Woningmakers Westfriesland is hard gewerkt om input vanuit de markt te laten landen en dat is gelukt.**

Vanuit de Woningmakers is een ondersteuningsbrief opgesteld die breed door corporaties en marktpartijen onder-tekend is. Dit in afwijking van de landelijke brief vanuit de woningbouwcoalitie, die terughoudender van karakter was. Dit reflecteert het verschil in betrokkenheid van marktpartijen bij het woningbouwprobleem in Westfriesland vergeleken met de rest van Nederland.

Inhoudelijk was de betrokkenheid van Woningmakers Westfriesland belangrijk in die zin dat er meer realisme is ontstaan over de woningaantallen in de deal. Marktpartijen verwachten dat het een hele dobber zal worden om de 40.000 nieuwbouw-woningen in NHN, of de 12.500 in Westfriesland te realiseren. Dat bleek tijdens een meeting met marktpartijen die we samen met de gemeenten organiseerden in het stadhuis van Hoorn.

### Woondeals Noord-Holland en Flevoland Leveren in totaal **220.195** woningen op



Enerzijds schatten marktpartijen op basis van een analyse van de plannen > 250 in dat de helft daarvan in 2030 nog niet gerealiseerd is, anderzijds kan er op plots in bezit van ontwikkelaars een vergelijkbaar aantal woningen gebouwd worden als het ruimtelijk kader tijdig op orde komt.



Om voorbereid te zijn op deze mogelijk tegenvallende aantallen zijn speciaal voor de woondeal NHN extra artikelen opgenomen hoe in die omstandigheden te handelen. Dan wordt de markt betrokken om te verkennen hoe de opgave wél (zo veel als mogelijk) kan worden gerealiseerd.

Vanuit NVM, Aedes, WoningbouwersNL en Neprom werd positief gereageerd op deze aanpak. Waar landelijk geadviseerd werd de woondeals niet te ondersteunen, maakte men een uitzondering voor de Woondeal NHN gezien dit aspect.

Veel in 2023 stond in het kader van de operationalisering van de Woondeal. In AO's en BO's (ambtelijke en bestuurlijke overleggen op de schaal van NHN), waarin de Woningmakers deelnemen, zijn operationaliseringslagen gemaakt. Dit is een proces van publiek-privaat samenwerken, waarin de Woningmakers altijd scherp zijn op de praktische haalbaarheid en concrete uitvoering van de opgave.

## Versnellingstafel NHN en Bouwberaad

**Het bestaande Bouwberaad is met de vaststelling van de Woondeal NHN in een andere context gekomen. Het is nu het formele afstemmingsoverleg tussen overheden (de 7 Westfriese gemeenten en de provincie Noord-Holland) en de marktpartijen actief in Westfriesland.**

Het overleg is verder geprofessionaliseerd in de voorbereiding met een stoplichtenschema met “gele lijst”. Woningmakers regelt het voorzitterschap, de voorbereiding (ook: via Domiportal) en verslaglegging van dit overleg.

Met de Woondeal NHN is het bouwberaad in een andere context gekomen. Naast de bestaande lokale overheidspartners zijn ook de regio (provincie) en het Rijk partner in de Woondeal, en dus betrokken bij de versnellingstafel NHN. Deze versnellingstafel wordt vanuit Westfriesland gevoed door het Bouwberaad Westfriesland.

De versnellingsinterventies op lokaal niveau worden lokaal opgepakt, en interventies die een bijdrage van Provincie of Rijk vragen kunnen worden opgeschaald naar de NHN-tafel en de landelijke tafel. In 2023 gebeurde dat bijvoorbeeld met interventies voor zoeklocaties, aftakkingen aan de Westfriisaweg (provinciaal), een gewenste proactieve houding van ProRail en de problematiek van spuitzones (landelijk).

## Domiportal

**De publiek-private realisatiemonitor Domiportal heeft een verdere professionaliseringslag ondergaan.**

Kernwoorden zijn een heldere layout, betere rechtenstructuur, toegespitste omgeving voor lokale en regionale gebruikers en standaard rapportagemogelijkheden in de vorm van grafieken. Hiermee is

Domiportal gereedgemaakt voor de vragen die vanuit de realisatie van de Woondeal worden gesteld. Domiportal is in 2023 2x geactualiseerd. De realiserende partijen zijn gemotiveerder dan voorheen het systeem goed in te vullen door de Woondeal.



## AO en BO wonen

**Deze afstemmingsoverleggen tussen en vanuit de Woningmakers met de ambtelijke en bestuurlijke overheidsvertegenwoordigers hebben met de Woondeal aan kracht gewonnen.**

De inbreng van de Woningmakers richt zich er vooral op om aspecten van haalbaarheid en realiseerbaarheid in discussie te brengen zodat beleidsstappen daar op in kunnen spelen. Het Bouwberaad speelt daarin een belangrijke rol als afstemmings- en signaliseringsoverleg van publieke en private sleutelfiguren. Daar wordt immers de vinger aan de pols gehouden van de woningbouwproductie en worden versnellingsmogelijkheden geïnventariseerd.

## Bijeenkomst terugvallocaties Spierdijk

**Tijdens het opstellen van de Woondeal werd vanuit marktpartijen de zorg uitgesproken dat er onvoldoende locaties in portefeuille zijn om de gewenste productie tijdig te halen.**

Van de grote locaties (>250) viel ongeveer de helft van het aantal woningen af, maar andere alternatieve locaties die niet op de lijst stonden leken dat weer aan te kunnen vullen.

Vanuit de Woningmakers is initiatief genomen om een meeting te houden waarbij ontwikkelaars alternatieve 'terugvallocaties' konden pitchen. Deze meeting werd onder voorzitterschap van de provincie Noord-Holland gehouden op de golfbaan te Spierdijk.

Het gaat om: Hoogkarspel Zuid, Hoogkarspel Evendeel, Commandeur, Obdam Noord, Nibbixwoud West en Venhuizen-Koggeweg. De eerste drie van deze locaties staan inmiddels op de actuele planlijst en vertegenwoordigen een stevig aantal woningen.

## Woonconferentie Westfriesland Oosterkerk

**Op deze werkconferentie stond dé actualiteit van de woningbouwversnelling centraal: de Woondeal. Marja Appelman (directeur Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken) was de eerste keynote speaker vanuit het ministerie en zette neer waarom het Rijk Woondeals wil sluiten.**

De opsteller van de Woondeal Jan van Deursen (Companen) zette uiteen wat er in de Woondeal NHN staat. Dick Olie presenteerde de marktcontext waarbinnen de Woondeal doelstellingen worden gerealiseerd.

Behalve zenden en ontvangen was ook aandacht voor interactie in de vorm van drie workshops: (1) Samenwerken in de woondeal (Martin & Peter Entius), (2) Haalbaarheid en betaalbaarheid (Cees Tip & Dick Olie) en (3) Alternatieve locaties (Klaver agrarisch vastgoed).

De uitkomsten van sessies en workshops is daarna besproken in een forumdiscussie en door Marja Appelman, Rosalien Dolder en Cees Tip samengevat.

De doelstelling van het symposium om de (inhoud van de) Woondeal NHN te communiceren in de marktcontext is daarmee goed geslaagd.



## Raadsbijeenkomst Hoorn, PLOT-spel

Woningmakers zet zich ook in om raadsleden te betrekken bij de uitvoeringskant van de woningbouwopgave. Voor de Raad van Hoorn werd een meeting georganiseerd, waarbij de gemeente het doelgroepenbeleid presenteerde, en de Woningmakers het PLOT-spel met de raadsleden speelde.

Dit had de gemeenteraad eerder gevraagd. Het spel bracht spelers bij elkaar en gaf meer begrip voor raadsleden hoe een projectontwikkeling en exploitatie beslag krijgen, en hoe (overheids-) beslissingen daarin doorwerken, en effect op haalbaarheid en betaalbaarheid hebben.



Het spel had wel effect, maar kreeg deels ook minder aandacht omdat de attentie regelmatig meer naar het spelelement dan naar de inhoud uitging. De winnaar kreeg het boek 'Architect Jan Sterenberg en het wonen in de jaren 70' cadeau.

## Meeting visie Medemblik

Tijdens een beleidsberaad presenteerde de gemeente Medemblik zijn Woonvisie en organiseerden de Woningmakers een discussie over 8 stellingen:

No.	Stelling
1.	Markt en Medemblik werken nauw samen om de dip in de woningbouw op te vangen (toch 1650 woningen tot 2030)
2.	Medemblik legt een accent op bouwen voor senioren
5.	Medemblik bouwt voldoende sociale huur en 2/3 betaalbaar om de woningen betaalbaar en bereikbaar te houden. ("Wat is voldoende?")
3.	CPO krijgt een volwaardige plek in de bouwopgave van Medemblik
4.	Flexwonen krijgt een volwaardige plek in de bouwopgave van Medemblik
6.	Business Cases worden bepaald op basis van de Total Cost of Ownership
7.	We sluiten aan bij het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw van MRA
8.	Medemblik baseert het woonprogramma op de lokale vraag

Dit leidde tot een geanimeerde discussie, de gemeente Medemblik heeft de uitkomsten betrokken in haar Woonvisie die later nog besproken is met stakeholders (waaronder de Woningmakers) in de kerk van Twisk.

## Convenant Toekomstbestendig Wonen (MRA)

**De gemeenten van de regio Westfriesland hebben het Convenant Toekomstbestendig Wonen ondertekend. Dit is een convenant dat in de MRA is opgesteld door overheden en markt.**

Naast de inhoudelijke doelen was het ook een manier om meer eenheid te krijgen in de diverse doelstellingen op dit punt. De Woningmakers zijn kritisch op dit convenant. Behalve dat de betrokkenheid van onze private spelers niet plaats vond en de context van MRA een andere is dan Westfriesland, kan de methodiek van brons-zilver-goud contraproductief werken.

Bron is al hoger dan de eisen van het bouwbesluit en zilver leidt tot tienduizenden euro's kosten. Dat heeft forse effecten op haalbaarheid en betaalbaarheid.

## Doelgroepenconvenant

**De gemeente Hoorn herijkte in 2023 haar doelgroepenverordening. Omdat deze verordening groot effect heeft op haalbaarheid en betaalbaarheid van plannen hebben de Woningmakers aangeboden mee te denken.**

Dit was gericht op enerzijds het halen van de doelen van de doelgroepen, en anderzijds de doelstelling om plannen haalbaar te houden en daarbinnen betaalbare plannen te kunnen realiseren.

Vanuit de Woningmakers is aangestuurd op een doelgroepenconvenant met een verordening als vangnet. Samenwerking vanuit een gezamenlijk gevoel streven is sterker dan afgedwongen kaders vanuit de overheid.

Er komen ook nieuwe oplossingen in beeld, die vanuit wet- en regelgeving niet afgedwongen kunnen worden. Voorbeelden zijn het 1000-woningenplan en uitwisseling van kennis- en ervaring over ontwikkelingen in de markt.



Uiteindelijk liep het proces minder goed doordat de gemeente in een tijdklem kwam. Toen is gekozen om de gemeente een doelgroepenverordening vast te laten stellen en de gezamenlijkheid te laten landen in een Doorbouwconvenant.

## Doorbouwconvenant

**Het Doelgroepenconvenant werd dus een doorbouwconvenant. Het accent kwam van de doelgroepen meer te liggen om samenwerken om in moeilijke tijden toch productie te kunnen draaien. Om nu wel de woningnood aan te pakken gaan Hoorn en de Woningmakers nog nauwer samenwerken.**

Werkzaamheden beter op elkaar afstemmen, elkaar beter begrijpen, elkaars kennis, expertise en netwerk gebruiken. Samenvattend: beter samenwerken.

Belangrijke aspecten in dit convenant zijn de afspraken over uitwisselen van gegevens (monitoring via Domiportal, marktkennis via meetings) en het 1000-woningenplan. In 1 zin: 'De goedkope koopwoningen staan er al.'

Woningcorporatie Intermaris is bereid om bestaande eengezinswoningen om te ruilen voor nieuwbouw appartementen. Zo bouwen ontwikkelaars in plaats van weinig rendabele koopwoningen corporatiewoningen. Dit is win-win, want zo krijgt de ontwikkelaar de business case rond en bouwt de corporatie aan een woningbestand dat beter aansluit bij de huurdersdoelgroep.

## Richtlijn Participatie bij grote bouwinitiatieven

Deze richtlijn heeft de gemeente Hoorn besproken met de kopgroep. Het is een ambtelijk document dat de gemeente als richtlijn wil gebruiken. De kopgroep wacht af hoe de ze richtlijn in de praktijk uit zal pakken.

## Pact Westfriesland, Regiodeal NHN

**De regio Westfriesland heeft zich ingezet voor de Regiodeal NHN. Woningmakers heeft deelgenomen aan de voorbereidende meetings.**

Dit heeft behalve een succesvolle aanvraag (€ 65 mln. waarvan 50% cofinanciering) ook betere (tripel helix) samenwerking opgeleverd. De programmamanager van deze samenwerking is niet gecontinueerd, waardoor deze samenwerking in een andere vorm inhoud moet krijgen.

## Bouwen voor senioren

**Volgens het actieprogramma Wonen van de regio Westfriesland wordt tweejaarlijks een meeting Wonen voort Senioren georganiseerd. Woningmakers heeft samen met regio en zorgpartners deze bijeenkomst voorbereid.**

Gekozen is voor een vorm waarin professionals hebben gediscussieerd hoe de realisatie van deze woningen bevorderd kan worden. Naast beter samenwerken is het een noodzaak dat er voor de realisatie trekkers geïdentificeerd worden die verantwoordelijkheid nemen voor de realisatie (zoals bekend moeilijk genoeg, ook voor gewone woningen).

Voor sociale huurwoningen is dat de corporatie, maar voor vrije sectorwoningen is een andere investeerder nodig.

Bij een sterk vergrijzende bevolking is dit een belangrijk item. We kunnen niet volstaan met het bouwen van aantallen en dan veronderstellen dat een aantal daarvan voor de doelgroep beschikbaar zal komen, actieve sturing is nodig. Woningmakers Westfriesland wil zich daarvoor inspannen.



## Ronde Tafel Koggenland

**De gemeente Koggenland trad in 2023 toe tot de Woningmakers. Om voor een goede start te zorgen organiseerde Woningmakers een Ronde Tafel.**

Als voorbereiding zijn diepte-interviews (publiek en privaat) gehouden. Deze interviews bepaalden de inhoud van het gesprek.

Als belangrijkste uitkomsten gelden dat de aanbestedingsvormen van Koggenland verder uitgediept zullen worden, en de anterieure overeenkomsten aan de markt getoetst gaan worden. Ook wordt meer aandacht besteed aan meer informeel contact tussen gemeente en realiserende partijen.

## Deelname Bouwberaad SED en Opmeer

In 2023 besloot de gemeente Koggenland volledig te participeren in Woningmakers Westfriesland. De andere gemeenten Opmeer, Stede Broec, Enkhuizen en Drechteland besloten ook deel te nemen, maar dan alleen voor de regionale versnellingstafel (Bouwberaad).

Daarmee doen nu alle gemeenten van Westfriesland mee in de Woningmakers samenwerking.

## Periodiek overleg met Jelle Beemsterboer

**De nieuwe gedeputeerde Beemsterboer geeft aan in de woningbouw nauwer te willen samenwerken met marktpartijen.**

Om die wens te faciliteren vindt periodiek een overleg plaats met deelnemers van Woningmakers Westfriesland, Woongangmakers Alkmaar, Economisch forum Holland boven Amsterdam, Expertteam Woningbouw BZK de gedeputeerde en ambtelijk vertegenwoordigers vanuit de provincie.



Alle informatie over Woningmakers Westfriesland vind je op de [website](#).