

EXPLOITATIE & HAALBAARHEID

SYMPOSIUM
WONINGMAKERS WESTFRIESLAND
17 OKTOBER 2025





Welkom!

Jelle Beemsterboer (Provincie Noord-Holland)

Bart Krijnen (wethouder Koggenland)

Martin Bosch (voorzitter)



Programma

10.15 uur	Friso de Zeeuw
10.35 uur	Wouter Orth
10.55 uur	Geurt van Randeraat
11.15 uur	Pauze
11.40 uur	Henri Schimmel
12.00 uur	Paneldiscussie met keynote-speakers en de zaal
12.45 uur	Reflectie op de dag
12.55 uur	Afsluiting



Woningmakers 2025

- Bouwberaad
- Publiek private monitor Domiportal
- Versnellingsinterventies
- Kopgroepen
- Periodiek overleg bestuurders
- Jaarlijkse conferentie
- Netcongestie
- Woonprogramma regio
- Woonprogramma Medemblik
- Capaciteit: Traineeships
- Raadsbijeenkomst Hoorn
- Wonen en zorg
- Escalatie-mogelijkheid
- Gezamenlijk plannen



Friso de Zeeuw

Voorzitter programma STOER



Friso de Zeeuw, voorzitter Adviesgroep STOER

Advies STOER

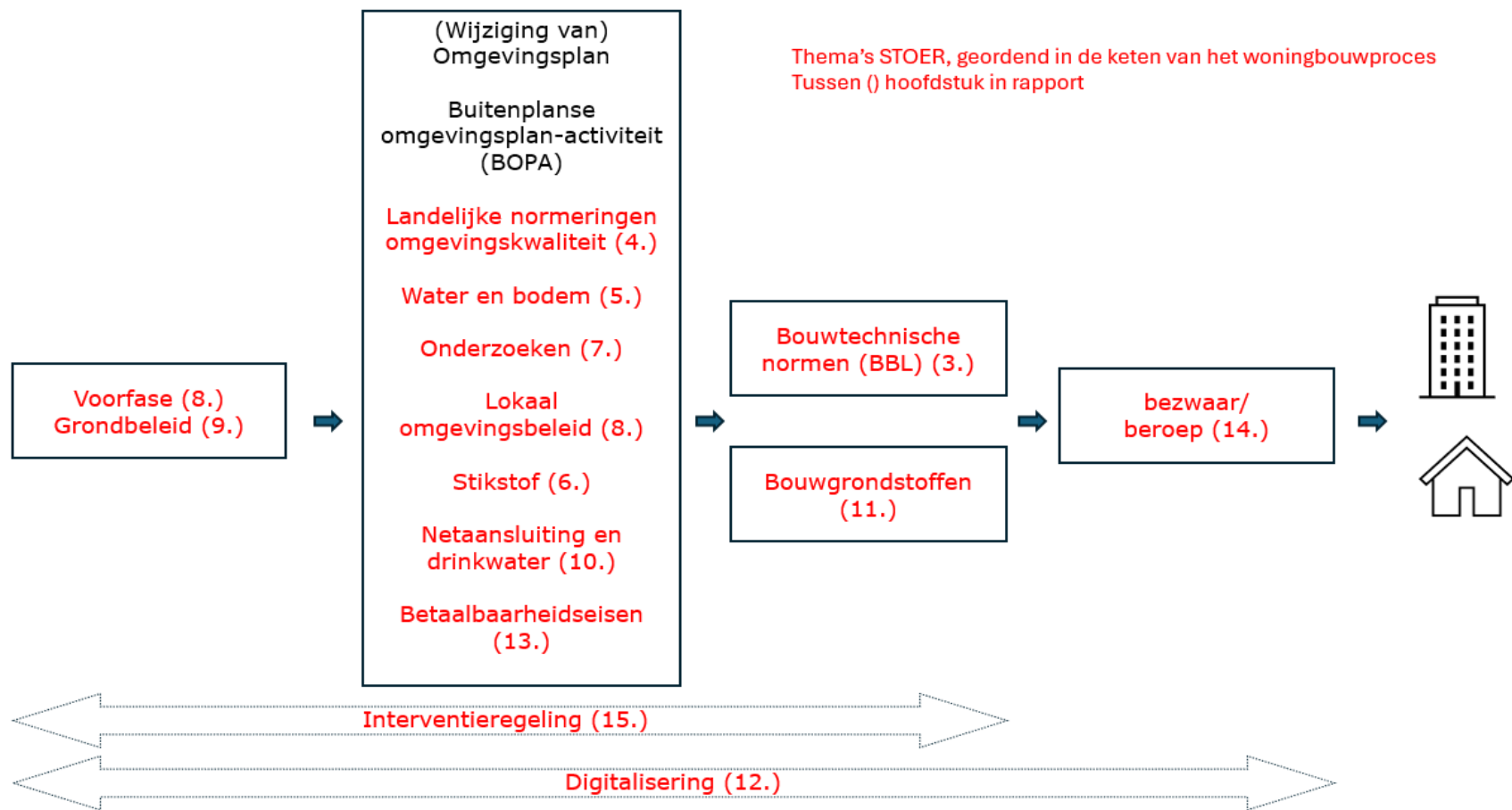
Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige
Eisen in Regelgeving

Kabinetsopdracht, mede op basis van de
Woontop dec. 2024

Doel: sneller, meer en goedkoper
woningen bouwen

Aanpak

- Uitvraag naar het veld: oogst ca. 150 knelpunten
- Adviesgroep van zeven mensen; vanuit overheidsbestuur, bouw, stedelijke ontwikkeling, wetenschap en juridisch
- Advies in twee fases uitgebracht, in eerste **6 maanden** 2025
Met **150 voorstellen binnen 35 thema's**
Ter vergelijking: Commissie Demografie: 2 jaar en facilitair in de watten gelegd
- Bijna alles zelf gedaan; departementen en adviesbureaus leverden niet (m.u.v. Bbl);
Ministerie I&W werkte tegen



Inzet en afwegingskader

- Aanpak regelgeving is slechts één van de obstakels;
de factor 'mensch' nog belangrijker
- Analyse: '**Drama van de goede bedoelingen**':
Voortdurende stapeling van goedbedoelde eisen en normen
- Daarom ook keuze voor zeer brede aanpak, met grote en kleine items
- 'Wij verzetten steeds de schuif tussen het belang woningbouw en het andere sectorale belang een stukje richting woningbouw'
Dat zijn politieke afwegingen, vaak verpakt in technische complexiteit
- Randvoorwaarde: 'voldoende kwaliteit van de leefomgeving'

Reacties op STOER-adviezen

Kritiek van:

- alle sectoren die een veer moeten laten
- duurzaamheidsfanaten; deel van adviseurs en architecten e.d.
- VNG gedeeltelijk

Support van:

- Neprom, Bouwend NL, Aedes,
- VNG gedeeltelijk
- Meerderheid *huidige* Tweede Kamer

(**Hoogtepuntje**: plafondhoogte van 2.60 naar 2.50 m = 'Euronorm')



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

> Retouradres 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der
Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Datum: 23 juni 2025
Betreft: **Reactie advies STOER fase 1**

In Nederland is het bouwen van nieuwe woning
Hoewel er veel regels zijn opgesteld met de be
stapeling van procedures en voorschriften er in
woningbouwprojecten te langzaam van de gro
soms zelfs helemaal vastlopen. Het systeem d
beschermen, werkt verstikkend wanneer rege
tegenwerken en onvoldoende ruimte laten. H
en betaalbaar te bouwen, terwijl de behoefte

Elke afzonderlijke regel heeft op zichzelf eer
gezondheid, veiligheid, recht



Ministerie v
Ruimtelijke

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 AB Den Haag

Datum: 10 oktober 2025
Betreft: **Kabinetsreactie op het adviesrapport STOER**

1. Inleiding

In Nederland is de behoefte aan nieuwe h

Standpunt van het kabinet: 23 juni en 10 oktober 2025

- Ondersteuning van de aanpak van Adviesgroep en positief over de meeste voorstellen.
- Voor de Adviesgroep is het criterium voor succes dat het kabinet 80% van de adviezen overneemt. Dat wordt gehaald.
- Maar wel vaak met toevoeging:
'nader overleg', 'nader onderzoek', 'meenemen in lopend traject'
Daarin schuilt een enorm afbreukrisico
Daarom vergt vervolg: strakke politieke & ambtelijke aansturing

Overzicht van STOER-voorstellen met reactie kabinet

- In de volgende dia's staan de voorstellen van de Adviesgroep op een rij, met toevoeging van de kabinetsreactie:
 - + = overnemen
 - 0** = gedeeltelijk overnemen
 - = niet overnemen
- Een minderheid van de voorstellen richt primair op gemeenten, (soms ook provincies en waterschappen).
Zoals bij: de *voorfase, welstand, optoppen, parkeren*.
Dan staat eerst de reactie van het kabinet vermeld, gevolgd door 'gemeenten'

Thema's I

1. Bouwtechnische kwaliteitseisen (Bbl) versoepelen +
2. Rijksnormering geluid (Schiphol) normaliseren +
3. Geluidsplafonds spoor verlagen +
4. Basisnet gevaarlijke stoffen reduceren **0**
extra bouwkosten scholen e.d.: 20% plus bunker-uitstraling
5. Bodemonderzoek en –sanering versoepelen –
licht-vervuilde grond afvoeren: € 3.000 tot 10.000 kosten per woning
6. Vereenvoudiging MER +
7. Archeologie stroomlijnen +
8. Flora & Fauna landelijk SMP +

Thema's II

- 09. Spuitzones normeren +
- 10. Water & Bodem: normeren stortbuien e.d. **0**
- 11. Geen veto op buitendijks bouwen +
- 12. Stikstof: grenswaarde en verbeter slag **0**
- 13. Geldigheidsduur en kosten onderzoeken +
- 14. Voorfase planvorming (**overheden en markt**)
- 15. Versnelling optoppen e.d. + (**gemeenten**)
- 16. Stroomlijning welstand + (**gemeenten**)

Thema's III

- 17. Mengpaneel: grenswaarden benutten **0 (gemeenten)**
- 18. Omgevingsdiensten: aansturing verbeteren **0 (overheden)**
- 19. DSO omgevingsplannen uniformeren +
- 20. Parkeernormen verlagen – **(gemeenten)**
- 21. Format voor anterieure overeenkomsten +
- 22. Uitbreiding voorkeursrecht +
- 23. Kostenverhaal verbeteren en geen planbatenheffing **0**
- 24. Snellere medewerking RVB en ProRail **0**

Thema's IV

- 25. Netcongestie veelzijdig bestrijden +
- 26. Beschikbaarheid drinkwater +
- 27. Beschikbaarheid bouwgrondstoffen +
- 28. Digitalisering bevorderen +
- 29. Betaalbaarheidseisen gemeenten dimmen **0 (gemeenten)**
- 30. Lex silencio positivo herinvoeren -
- 31. Versnelling afhandeling bezwaarschriften + **(gemeenten)**
- 32. Beroep vergunningen direct naar RvS +

Thema's V

- 33. Versnelling afhandeling beroepsprocedures +
- 34. Verhoging griffierecht +
- 35. Geen extra's op het BBL en in convenanten +
- 36. Interventie en escalatie bij vastlopende plannen en te zware gemeentelijke eisen +
- 37. Aanpak Europese regelgeving +

Kwantitatief nog fragmentarisch uitgewerkt

Wel enkele aansprekende voorbeelden:

Kostenreductie:

- Aanpassingen Bbl (Bouwbesluit): € 10.000,- ex btw per woning
- Geen lokale duurzaamheids-extra 's boven op het Bbl: € 20.000,- per woning (schatting)

Tijdreductie:

- aanpassingen in bezwaar- en beroepprocedure: 2 jaar
- stroomlijning voorfase grotere plannen: 3,5 jaar

Advies Adviesgroep voor verdere kwantitatieve vertaling is tot nu toe niet gevolgd

Hoe gaat ie nu verder?

- Aantal overgenomen voorstellen zit al in het formele uitvoerings-traject, met name versoepelingen Bbl
- Aantal acties is (versneld) in gang gezet, zoals regeling vliegtuiggeluid; aanpak Europese wetgeving
-
- Talrijke vervolgacties moeten worden opgestart: '*nader overleg*', '*nader onderzoek*', '*meenemen in lopend traject*'
- Belangenorganisaties gaan reageren en lobbyen

Hoe moet de vervolgaanpak eruit zien? I

- Afbreukrisico is dus fors
- Dus strakke politieke & ambtelijke aansturing nodig voor *alle* items
- Kwantitatieve uitwerking noodzakelijk
- Trekkende minister met Mona-mentaliteit op dit vlak
- Kabinetsbreed gedragen (tot nu toe niet; zie I&W)
- Parlement dat de 'beweging' steunt

Hoe moet de vervolgaanpak eruit zien? II

- Voor de continuïteit en dwingend oog van buiten: wellicht STOER II. Dus geen incidentele operatie.
- Met:
 - * internationale EU-component
 - * met ook nieuwe items en inzichten
 - * ook regelgeving voor corporaties onder het mes
 - * partijen 'in het veld' (overheid en markt) in de hele keten die beweging steunen én er zelf werk van maken

Wat kunnen gemeenten en marktpartijen zelf doen?

- **Alle:**
 - * Vlot en open communiceren en voorfase-adviezen in het STOER-advies opvolgen
- **Gemeenten:**
 - * STOER-adviezen (onder meer: welstand stroomlijnen)
 - * eigen STOER-operatie starten met dimmen eigen regelgeving
 - * geen extra's op het Bbl en geen extra betaalbaarheidseisen
- **Marktpartijen en corporaties:**
 - * tijdig complete stukken aanleveren en transparantie over businesscase
 - * vastlopers tijdig aankaarten (en minder benauwd zijn)

Wouter Orth

**Afdelingshoofd Woningbouwontwikkeling
Ministerie VRO**



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Hoe kan het wél?

Wouter Orth

Afdelingshoofd Woningbouwontwikkeling regio
West- & Midden-Nederland

Directie Realisatie Woningbouw



Introductie

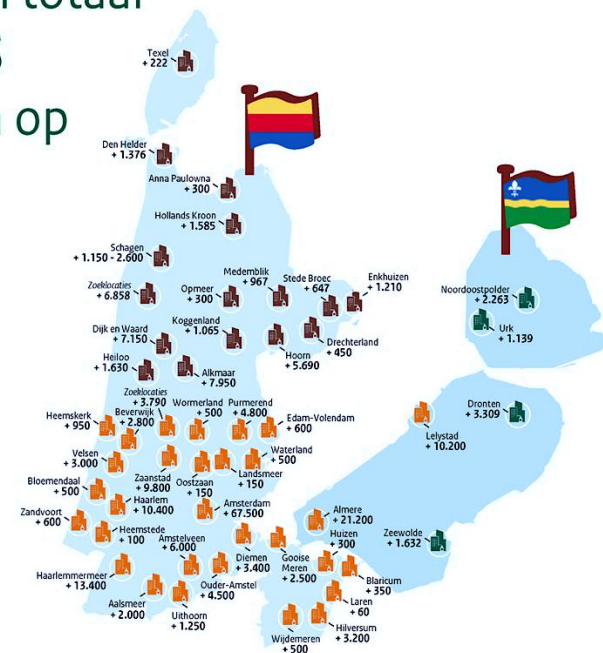
- Ministerie VRO
Directie Realisatie
Woningbouw
- Samen versneld realiseren
van betaalbare woningen
voor nu en in de toekomst
- 100.000 woningen/jaar is
nodig om het woningtekort in
te lopen voor 2035

Woondeals Noord-Holland en Flevoland

Leveren in totaal

223.343

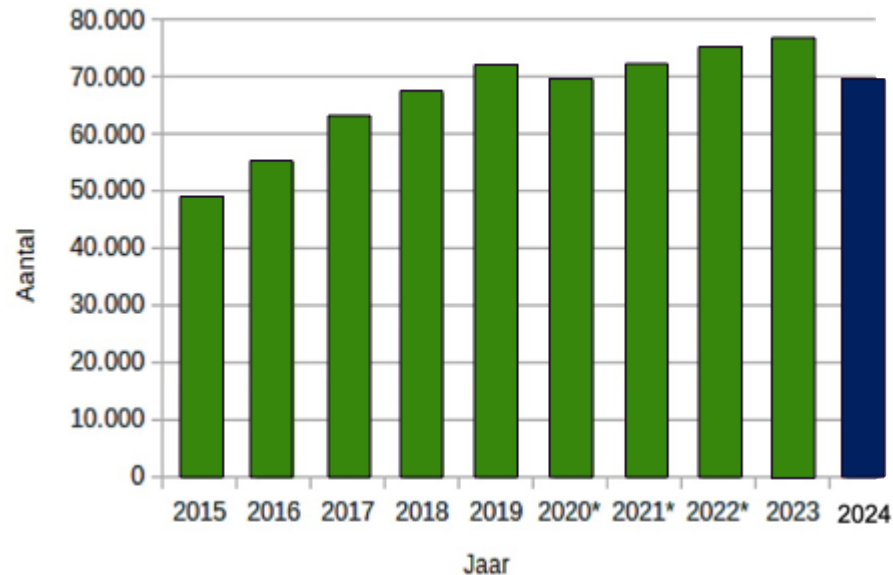
woningen op





We werken samen aan het oplossen van de woningnood

Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2015 - 2024



- Door anders te handelen ...
- Niet denken in belemmeringen maar aan 'hoe kan het wél'
- Het Rijk faciliteert, intervenueert en draagt financieel bij aan betaalbare woningen
- Samenwerken met markt aan doorbraaklocaties

- 



Versnellen van processen en procedures voor woningbouw

De bouw van een woning duurt nu gemiddeld tien jaar, waarvan de planning zes jaar kost. Dat moet en kan sneller. Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' werken we naar een snellere doorlooptijd. Hierdoor verbeteren we werklijnen door slim parallel te plannen, we versnellen de uitvoeringscapaciteit en we stimuleren innovaties en industrieel

bouwen. Bezwaarprocedures worden verkort via het wettovoelstversterking rege op de volkshuizing. Daarnaast moet het belang van woningzoekenden meer gehoord worden. Zo kan er sneller worden vergund wat gebouwd kan worden en sneller worden gebouwd wat vergund is.

Stimuleren innovatie en industrieel bouwen

Meer focus op versnelling

Om de woningbouwsector te versnellen is van belang om innovatieve bouwwijzen beter te benutten. De combinatie van compacte bouwen en industriële productie is daarvoor een voorbeeld. Samen met de sector is gewerkt aan het ontwikkelen van deze industriële woningbouw. Om de sector te helpen, is een combinatie van versnelling en innovatie mogelijk.



Aanpassen wet- en regelgeving

Versnellen bezwaar en beroep

Het versnellen van een woning moet sneller. Via het wettovoelst versnellen we de gang naar de rechter en het belang wordt versneld behandeld, mis bezwaren binnen de termijnperiode van ingediend. Bij onvoldoende informatie wordt het proces van de rechter in plaats van twee maanden naar drie maanden.



Goed en parallel plannen

Efficiënte werkwijze

De bouw van een woning moet sneller worden om de woningbouw te versnellen. Het gaat niet alleen om de planning, maar ook om de efficiënte werkwijze en versnellen tot de doorlooptijd. De werkwijze moet een sterke planning zijn een 'rekenmodel'. Het vraagt om een andere manier van werken en het versnellen van de planning en de werkwijze.



Stem van de woningzoekenden

Belangenafweging in balans brengen

Het belang van de huidige bewoners heeft nu een grotere invloed op de planning dan de woningzoekenden. De lokale overheid kan woningzoekenden luisteren aan positieve feedback om concrete maatregelen te nemen.



Versterking uitvoeringscapaciteit

Efficiënte inzet van capaciteit

Door de knoppe arbeidsmarkt is het vinden van de juiste mensen voor een bedrijf. Samen met gemeenten en provincies is een aanpak ontwikkeld om de capaciteit te versnellen voor het bouwen versnellen van de uitvoering en regionale samenwerking.



Volkshuizing en Ruimtelijke Ordening

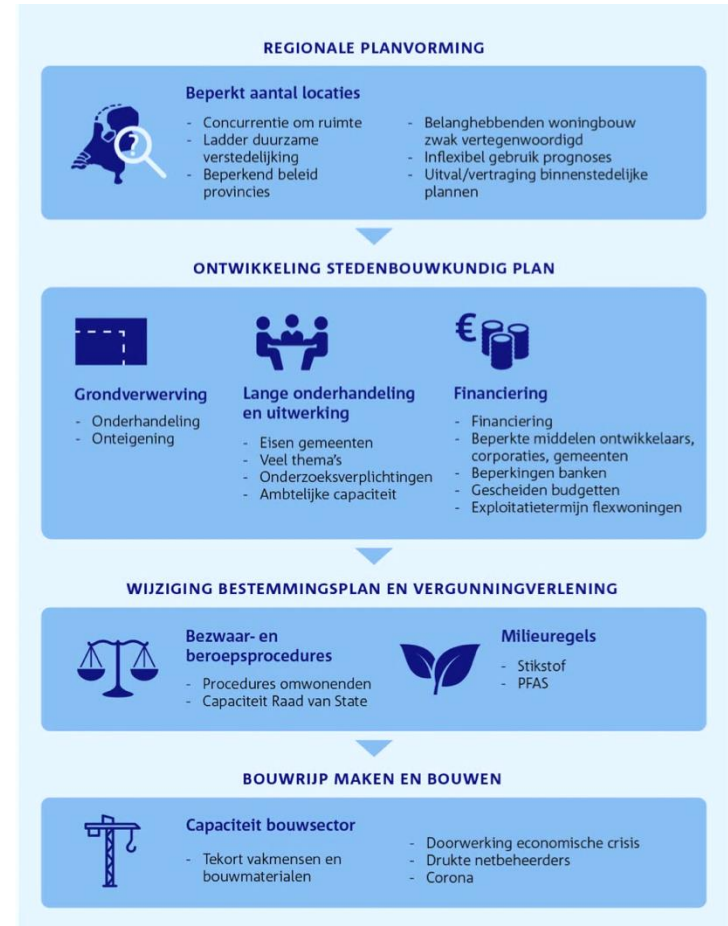
Hoe versnellen wij de woningbouw?

- Versnellingstafels
- Versterken van (ambtelijke) uitvoeringskracht
- Parallel plannen
- Publiek-Private-Monitor
- Stimuleren van industrieel bouwen
- Aanpassen regelgeving door inkorten bezwaarprocedures



Maar wat belemmert nu de woningbouw?

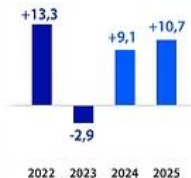
- Locaties – nieuwe Nota Ruimte
- "Handjes" bij alle partijen in ontwikkelingskolom
- Investeringsklimaat in huurwoningen
- Haalbaarheid van woningbouwplannen
- Stikstof
- Netcongestie



Huizenprijzen stijgen fors; dit jaar voorlopige piek in transacties

Prijsverwachting

Verwachte prijsontwikkeling
koopwoningen (%)

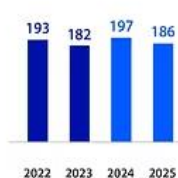


■ = raming RoboResearch



Verkoopverwachting

Verwacht aantal
transacties (x1.000)



PROPERTY MARKET IN THE NETHERLANDS

The property market in the Netherlands is known for its strong rental culture, with a significant portion of the population opting to rent rather than buy homes.

Projected GDP (\$B)	1,081
Population (M)	17.6
GDP per Capita (PPP)	56,600
Interest Rate (20Y)	2.73%

Sources: World Bank Data, Numbeo, OECD, IMF (projected GDP)

	CITY CENTRE	OUTSIDE
Price to rent	21.05	19.03
Gross Rental Yield	4.75%	5.25%
Price per sqm	5,551\$	4,040\$
1-bedroom (rent)	1,301\$	1,049\$
3-bedroom (rent)	1,971\$	1,582\$

INVESTROPAN.COM

Is de woningmarkt nog aantrekkelijk?

- Ja, koopprijzen blijven stijgen zolang er meer vraag dan aanbod is
- En er is vraag naar diverse type woningen en voor verschillende doelgroepen
- Nee, investeringsklimaat voor beleggers is verminderd
- Ja, corporaties gaan wel investeren in elke regio

Wat belemmert dan de haalbaarheid?

- De Nieuwe Wet Regie met 2/3 betaalbaar?
- De grootte van de sociale woning?
- Wij willen geen industriële woningbouw?
- Te weinig samenwerken van publieke- en private partijen aan woningbouwplannen
- Doorlooptijd tot inhuizing





Wat is boodschap aan de politiek?

- Verbeteren van investeringsklimaat voor particulieren en institutionele partijen
- Toekennen van nieuwe financiële middelen voor stimulering woningbouw en infra-ontsluiting
- Geen huurbevriezingen
- ... en politieke stabiliteit



Contactinformatie

Wouter Orth



[www.rijksoverheid.nl/
onderwerpen/volkshuisvesting](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting)



wouter.orth@minbzk.nl



06-11.21.22.02



Geurt van Randeraat

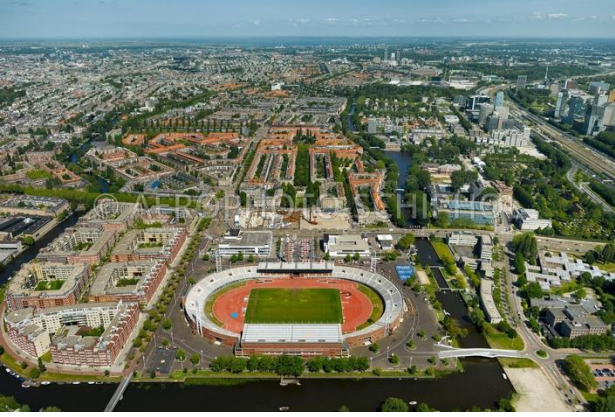
**Woningbouwambassadeur Noord-Holland en
partner SITE urban development**

Woningmakers Westfriesland

Geurt van Randeraat
17 oktober 2025

STRATEGIEËN VOOR DE INSPIRERENDE STAD

Een inspirerende stad wordt gekoesterd, is gastvrij en kent sterke fysieke en sociale netwerken. Het biedt een prettige en inspirerende leefomgeving, biedt haar bewoners sociaal- en economisch perspectief, verleidt tot investeren en functioneert als een geheel.

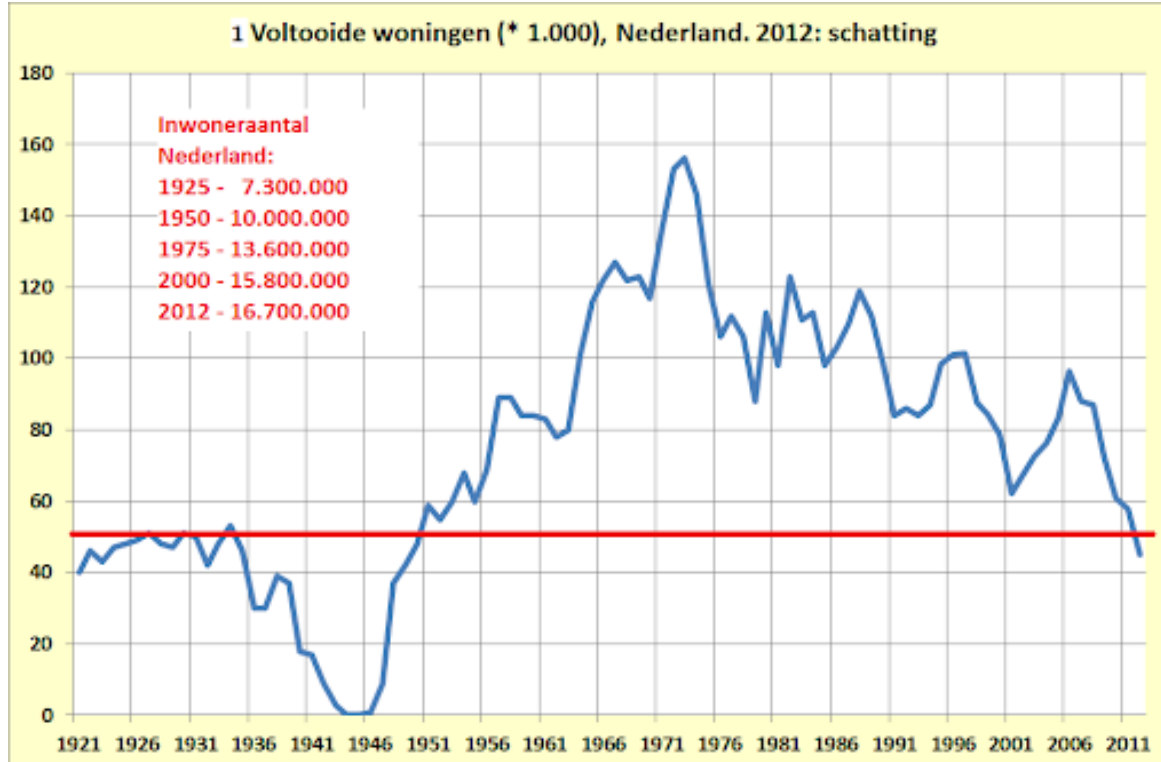




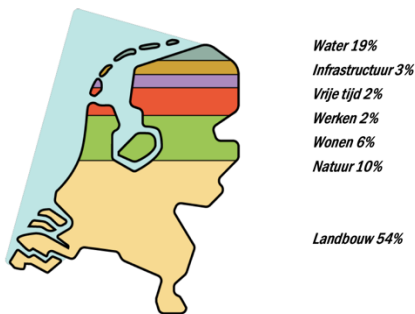
'65-'75 ; '75-'85 ; '85-'95 Iedere tien jaar 1 miljoen woningen

Vinex 1 miljoen woningen in twintig jaar '95-'2015

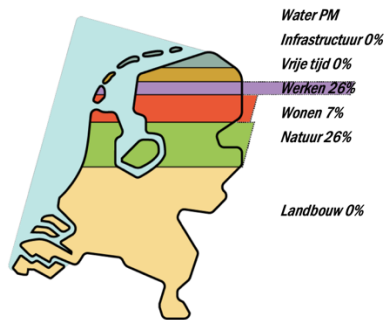
Novi opgave = 1 miljoen woningen in tien jaar tijd (huidig aantal per jaar = 70.000)



Ruimteclaim NOVI meer dan 100%



Huidige ruimtebeslag thema's (via: CBS Statline, 2012)



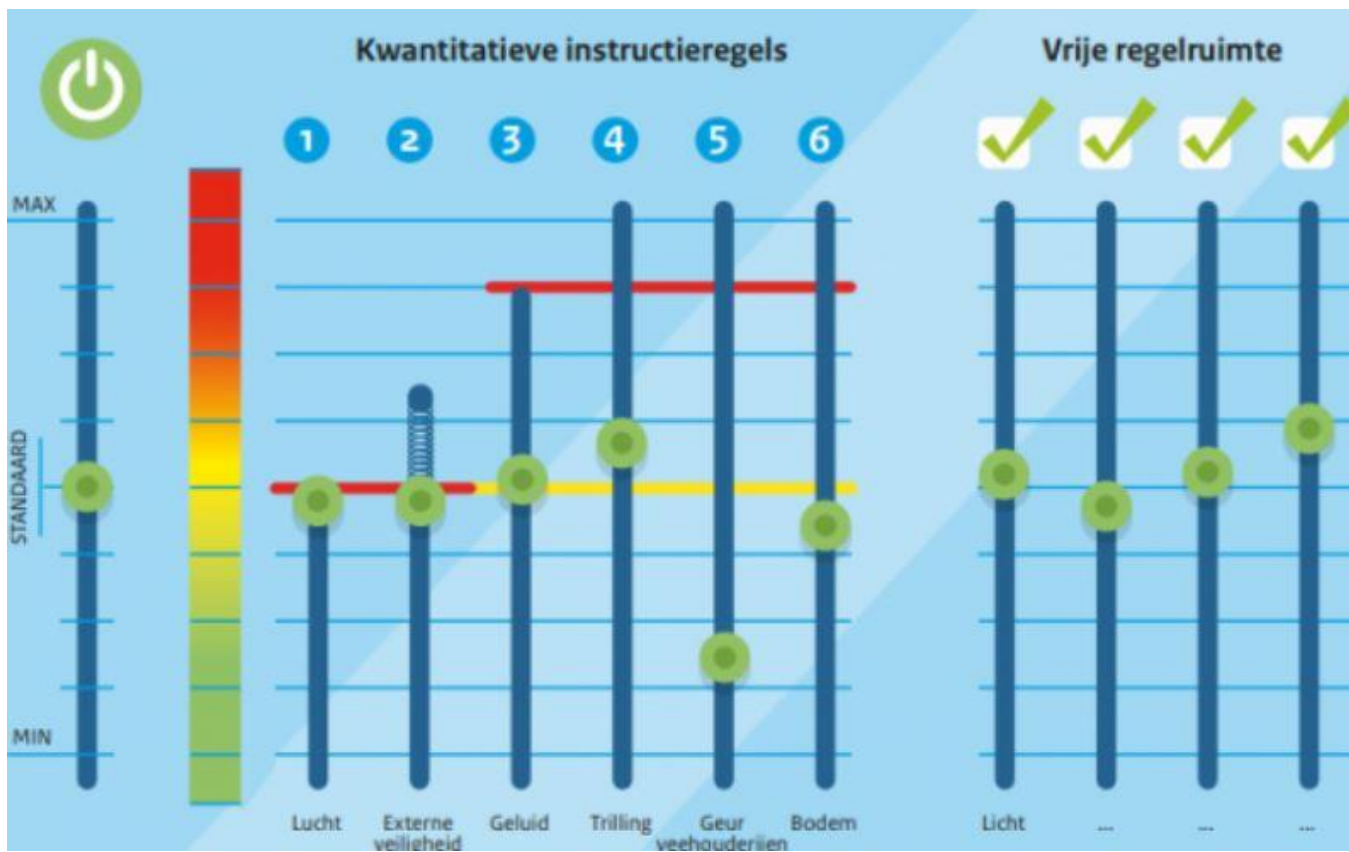
Indicatie toename ruimtevrage ambities NOVI, scenario Hoog (Energie/openbare voorzieningen opgenomen onder 'werken')

Tabel 11.1 Potentiële ontwikkeling ruimteclaim volgens scenario HOOG (in hectare)

	Ruimtebeslag nu	Potentiële claim op ruimte in 2050 vanuit NOVI-ambities	Procentuele ontwikkeling	Indirect ruimtegebruik
Wonen	234.000	17.000	7%	-
Werken	125.000	17.000	14%	PM
Landbouw	2.252.000	-150	0%	-
Vrije tijd	118.000	0	0%	-
Infrastructuur	116.000	0	0%	PM
Openbare voorzieningen	13.000	18.000	143%	PM
Water	786.000	PM	PM	-
Natuur	490.000	125.000	26%	-
Overig	32.000	0	0%	-
Totaal	4.154.000	177.000	4%	PM



Mengpaneel Omgevingswet



STOP met denken dat het een PUZZEL is

De ruimtelijke puzzel naar 2050 in beeld

Duurzame opwek

1.250-2.500 km²
wind op land

3.800-7.200 km²
wind op zee

350-580 km²
zonnepanelen

Bovengrondse Ruimtebehoefte

4-6 km²
voor Regionale Netbeheerders

65-75 km²
voor TenneT

Warmtetransport netten

180-400 km

Conversie en opslag

3-8 km²
Elektrolyse

23-33 km²
Grootschalige batterijen

Kabels

**260-330
km²**

ondergrondse ruimte-
beslag voor laag- en
middenspanningskabels

**2,5 x de
aarde rond
100.000
kilometer**

tot 2050 elke maand
kabels leggen van
Groningen naar
Maastricht

Stations

Nieuw bouwen
of uitbreiden

MS/LS-Stations:
+48.000 (+50%)

TS/MS-Stations:
+20 (+36%)

Netbeheer
Nederland

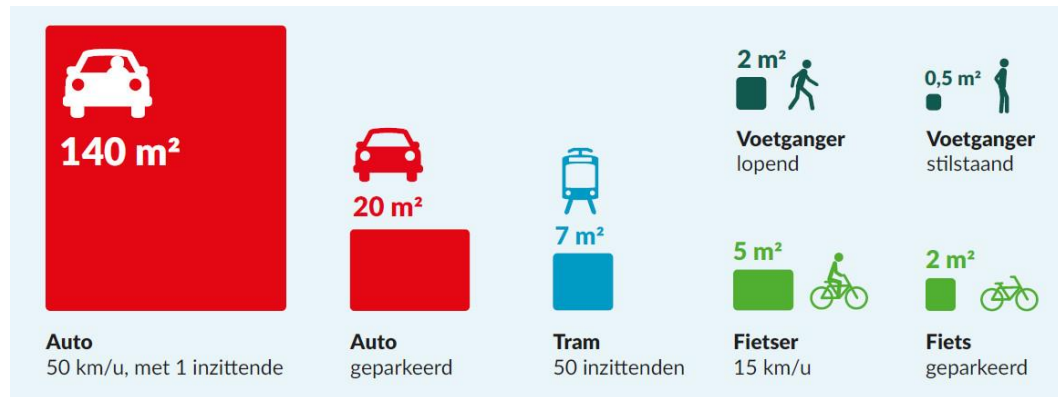


Vraag van Woningmakers:

**Het parkeervraagstuk en mogelijke
oplossingen**

What's the problem and why bother ?

INDICATIEF		
Verkoopopbrengst ondergrondse pp in centrum	35.000	VON
	28.926	excl. btw
Bouwkosten incl. opslagen etc.	27.500	excl. btw
Residuele grondopbrengst	1.426	excl. btw
Verkoopopbrengst ondergrondse pp in Schalkwijk	17.500	VON
	14.463	excl. btw
Bouwkosten incl. opslagen etc.	27.500	excl. btw
Residuele grondopbrengst	-13.037	excl. btw



Figuur 1: Ruimtegebruik van verschillende vervoermiddelen¹

PLATFORM31
kennis en netwerk voor stad en regio

Onderwerpen ▼ Wat zoek je? 🔍 Netwerk Agenda Over Platform

» Gebiedsontwikkeling » Verdichting steden » Parkeernorm blokkeert woningbouw; gemeenten zijn zelf te streng

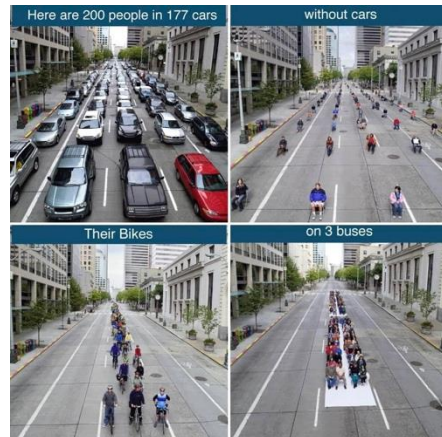
verdieping verdichting steden woningvoorraad benutten

Parkeernorm blokkeert woningbouw; gemeenten zijn zelf te streng

29 april 2025 | Leestijd: 14 minuten

Gemeenten maken op dit moment onvoldoende gebruik van de vrijheid die zij hebben bij het vaststellen van lokaal parkeerbeleid. Dat leidt ertoe dat parkeernormen bouwplannen soms vertragen of zelfs blokkeren. Met minder streng en flexibel beleid, kunnen gemeenten dit voorkomen. Met onder meer betaald parkeren, nul-vergunningopties, meer maatwerk in het lokaal parkeerbeleid en betere benutting van de bestaande ruimte op straat kunnen zij ervoor zorgen dat er extra woningen kunnen komen zonder dat parkeren een probleem wordt. Dit artikel deelt drie aanbevelingen en tien praktijkvoorbeelden, waaruit blijkt dat en hoe dat kan.

Auteur(s)



INNOVATIES NODIG !



Hubs en inmiddels vele lessons learnt



Actief sturen op MaaS (neem de regierol gemeente)



Fietssnelwegen



Goede bedoelingen, maar....



Niet genoeg en we zijn te voorzichtig



Absurditeit van parkeerbeleid

Casus Utrecht...contracten uit verleden van...800+800+6500+1300.....





Een paar game changers

Realisme en feitelijk gebruik in beleidsnota's



Nationaal
Toegangspunt
Mobiliteitsdata

Home

Zoeken



Direct naar

➔ [Register Mobiliteitsdata](#)

Beeld: NDW

 Data

 Contact

 Thema's

 Over NTM

 Nieuws

 NTM team

Let op: veel gebruikt 'Oude' richtlijnen CROW



Waar ben je naar op zoek?

Q

Over CROWOnline Kennisbank



KennisproductenOnderwerpenCursussenBijeenkomstenKennisnetwerkenActueelHulp & Contact

← TerugCROW > Actueel > Nieuwe parkeerkencijfers vo...

Nieuwe parkeerkencijfers vormen basis voor parkeernormering

19 juni 2024

Parkeren# Wegontwerp en weginrichting

C

CROW
Redactie

De publicatie 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' bevat onder meer de geactualiseerde parkeerkencijfers en nieuwe informatie over de verwachte benodigde hoeveelheid laadpunten.

Al jaren is de publicatie van de parkeerkencijfers een van de meest gebruikte producten van CROW. De publicatie wordt gedeeld door een groeiende groep mensen, die allemaal het juiste aantal parkeervlakten en

Prui

We zijn snel te bang....



En bij minder parkeerplaatsen....

Het wonen nabij een stationslocatie heeft als gevolg dat er minder parkeerruimte en verkeersruimte zal worden gecreëerd. Dit hoeft namelijk niet, vanwege de aanwezigheid van openbaar vervoer. Het voordeel hiervan is dat het ook mogelijk is om een lagere huizenprijs en een lagere huurprijs te vragen. Dit kan zeker € 30.000,- op de koopprijs of € 100,- op de huurprijs per maand schelen. Ook betekent het dat het mogelijk is om de ruimte tussen de woningen aantrekkelijker in te richten.

Deze verandering in de situatie rondom het stationsgebied heeft voor bijna de helft een positieve uitwerking op het wonen rondom de stationslocatie. Met name de rode en groene leefstijl vinden het een goed idee. De blauwe leefstijl laat zich er niet door beïnvloeden.

	Geel (n=118)	Groen (n=166)	Blauw (n=108)	Rood (n=279)	Totaal (n=610)
Ja, positief	36%	46%	33%	44%	42%
Ja, negatief	6%	5%	11%	9%	8%
Niet	59%	49%	56%	47%	51%

Vraag: in hoeverre verandert dit uw mening over het wonen bij een stationslocatie?
Basis: alle respondenten die station bezoeken (n=610)

We zijn snel te bang....

03 SEPTEMBER 2024



Binnenstad Groningen een van de meest vitale van het land



De binnenstad van Groningen staat op de 12^e plek van meest vitale Nederlandse

Meer nieuw!

VOLG ONS



15 OKTOBER 2025



Marquant bestaat 50 jaar: "Wie jarig is, trakteert"

15 OKTOBER 2025



Fixy: van illegale raves naar een echte club

15 OKTOBER 2025



LifeStore: Miljoenen monsters veilig achter slot en grendel in grootste diepvries ter wereld

15 OKTOBER 2025



Nieuw ontwerp Paddepoelsterbrug bekend; deel van de brug komt op een wierde

15 OKTOBER 2025



Groningse ondernemers b
collectief bezwaar tegen



Aanbestedingsvoordelen / schaal en herhaling



The screenshot shows the Aedes website interface. At the top is a navigation bar with links: home, aedes-agenda, dossiers, instrumenten, aedes-datacentrum, communities, and werkenaanwonen. Below the navigation bar, there's a header section with 'Thema Voldoende huurwoningen' and 'Dossier Nieuwbouw'. The main content area has a large blue background with the title 'Tijdelijke woningen in Eindhoven geven ruimte voor innovatie' and the date '25 maart 2021'. A green button with a heart icon says 'Volg dit dossier'. To the right of the text is a circular profile picture of Maarten Geop, an expert, with his title 'expert: Maarten Geop Adviseur Opdrachtgever Aedes' listed next to it. Below the main text, there's a paragraph starting with 'Woningen bouwen is dé oplossing voor de woningcrisis. Maar een nieuwe woning staat er niet van vandaag op morgen. Tijdelijke woningen kunnen onderdeel zijn van de oplossing. In Eindhoven komt een hele wijk met 700 tijdelijke woningen, die er in ieder geval dertig jaar blijven staan.'



The screenshot shows the BAM Wonen website. The header is green with the BAM logo and a crown icon. Below the header is a navigation bar with links: Over BAM, Investors, Duurzaam, Digitaal bouwen, Inkoop, Pers, Werken bij BAM, and Contact. The 'Pers' link is highlighted. Below the navigation bar, there's a breadcrumb trail: Home > Pers > Persberichten > BAM Wonen realiseert tot 500 sociale huurwoningen voor corporaties en gemeenten Stedelijk Gebied Eindhoven. The main content area has a green headline: 'BAM Wonen realiseert tot 500 sociale huurwoningen voor corporaties en gemeenten Stedelijk Gebied Eindhoven'. Below the headline is the date '13 januari 2021 08:07 - BAM Wonen bv' and a paragraph of text: '13 januari 2021 – BAM Wonen gaat in opdracht van dertien woningcorporaties in Zuidoost-Brabant en de negen gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de komende vijf jaar honderden betaalbare sociale huurwoningen realiseren in de regio Eindhoven. Onder de noemer Pilot Standaard Sociale Huurwoningen, zijn de corporaties en gemeenten een voor Nederland unieke samenwerking aangegaan. Het afgelopen jaar is vanuit deze samenwerking een plan voor een gestandaardiseerde sociale huurwoning ontwikkeld. BAM Wonen is op basis van het best passende plan geselecteerd om tot wel 500 appartementen te realiseren in de komende vijf jaar.' To the right of the text is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a glass facade and a green roof.

Bovengronds kan, is niet lelijk, beetje aan gaan wennen



Tijdelijke oplossingen, aankijken, leren en aanpassen

Pauzeplekken



Beter benutten bestaande assets



VASTGOED
JOURNAAL

Vastgoed financieren
De beste deal voor je klant

Doe de quick

Home Diensten ▾ Events Adverteren Vacaturebank Contact Abonnementen

Nieuws Uitgelicht

Achtergronden

Woningmarkt

Kantoren

Retail

Logistiek

Juridisch | Fiscaal

Leegstand parkeergarages onder woningcomplexen en kantoren effectief aangepakt

27 oktober 2014 om 11:35 5 minuten leestijd

Om corporaties, woningbeleggers en eigenaren van kantoren bij te staan die kampen met leegstaande parkeergarages onder woningcomplexen en kantoren, is vijf jaar geleden Switchpark opgericht. Het bedrijf weet door dubbel gebruik de exploitatie van deels leegstaande parkeergarages drastisch te verbeteren.

"We zien in Nederland een heel netwerk aan afgesloten parkeerlocaties die alleen toegankelijk zijn met een pasje, waar grote leegstand heerst," zo zegt commercieel manager Hans Maljaars. Hij onderscheidt twee soorten van leegstand. "Het lukt corporaties en woningbeleggers -vaak door de gemeente gedwongen om een kostbare ondergrondse parkeervoorziening te realiseren- niet alle parkeerplekken te verhuren. Soms staat meer dan de helft van zo'n garage leeg. Of de garage is tijdens kantooruren wel verhuurd, maar 's avonds staat het pand helemaal leeg."

Onbekende garages

Het wordt op dergelijke plekken vaak niet wenselijk gevonden om er een 24/7 openbaar toegankelijke parkeergelegenheid van te maken. Maar de drempel om een parkeerplek in gebruik te nemen, is volgens Maljaars hoog. "Een potentiële huurder weet vaak niet van het bestaan van de



Pauze

11.40 uur

Henri Schimmel

12.00 uur

Paneldiscussie met keynote-speakers en de zaal

12.45 uur

Reflectie op de dag

12.55 uur

Afsluiting



Henri Schimmel

**Programmamanager Woningmakers,
docent Nyenrode Business Universiteit**

Symposium *Exploitatie & Haalbaarheid*

ir Henri Schimmel MBA

Hoorn, 17 oktober 2025



Actuele zorgen en thema's woningmarkt: maatschappelijke ontwrichting?

Demografisch vraagstuk: Waar, hoe en wanneer 1 mio erbij? En kloppen deze prognoses gezien politieke en maatschappelijke ontwikkelingen?

Ruimtelijk vraagstuk: Waar komen de nieuwe woonwijken? Welke andere ruimtelijke vraagstukken zijn te combineren, of juist strijdig?

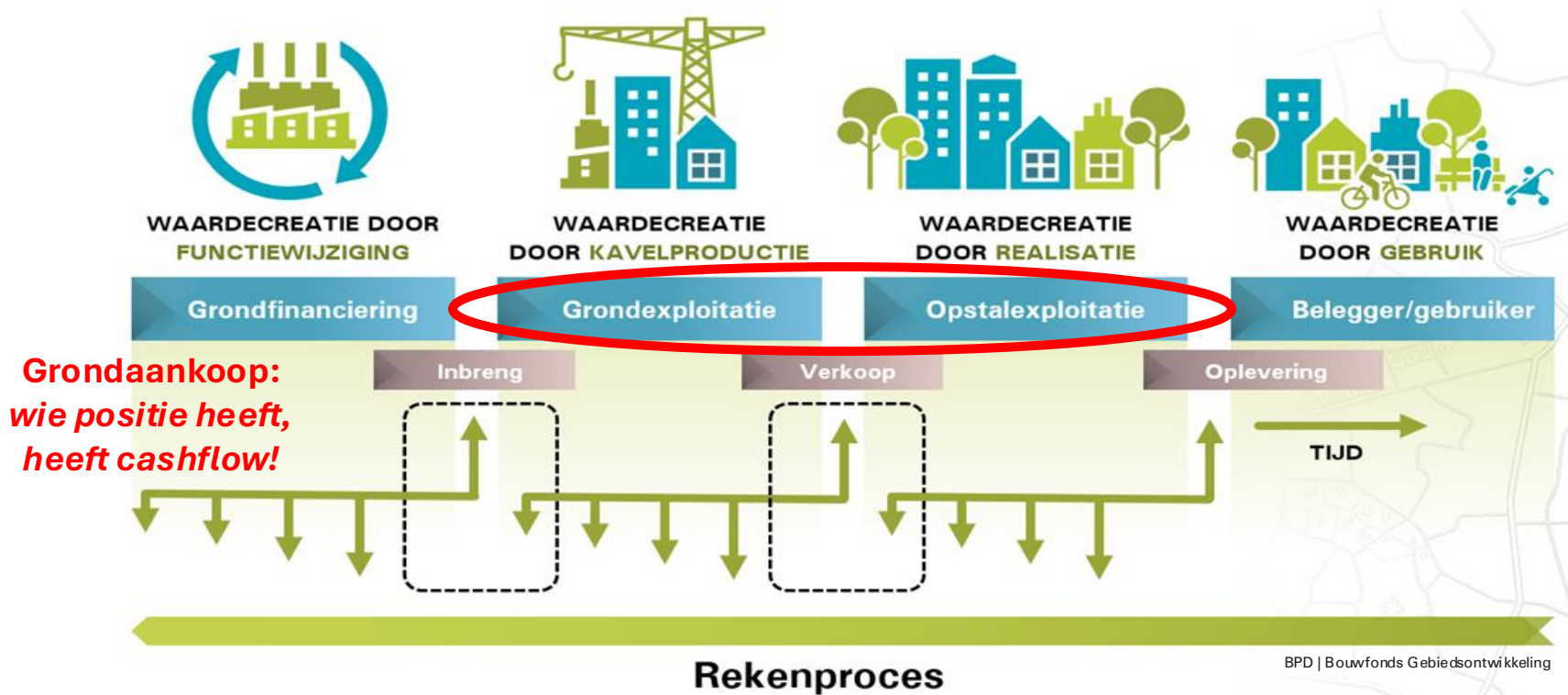
Financieel vraagstuk: Hoe omgaan met ambitiepakket gegeven (te) hoge stichtingskosten? Hoe zorgen we voor langjarig risicodragend vermogen, afdekking onrendabele top en voldoende koopkracht van woningzoekers?

Organisatorisch vraagstuk: Hoe staat het met de opvatting kerntaken en voorspelbaarheid van de overheid? Hoe is de robuustheid van marktpartijen in langjarige gebiedsontwikkeling?

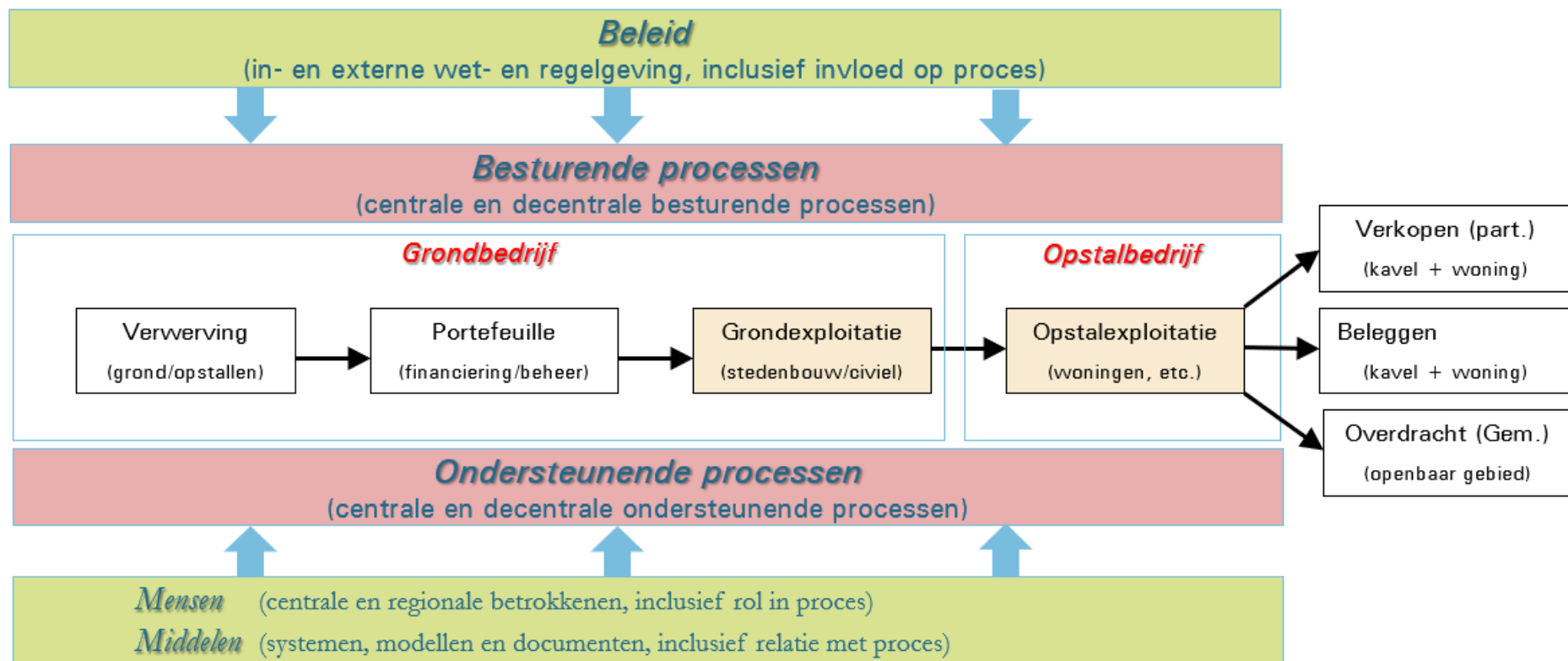
Wat is de nieuwe PPS voor deze opgave?



Onderscheiden fasen in de waardeketen door te kijken naar *cashflow*



Onderscheiden fasen in het organisatiemodel woningbouw



Generieke afhankelijkheid:

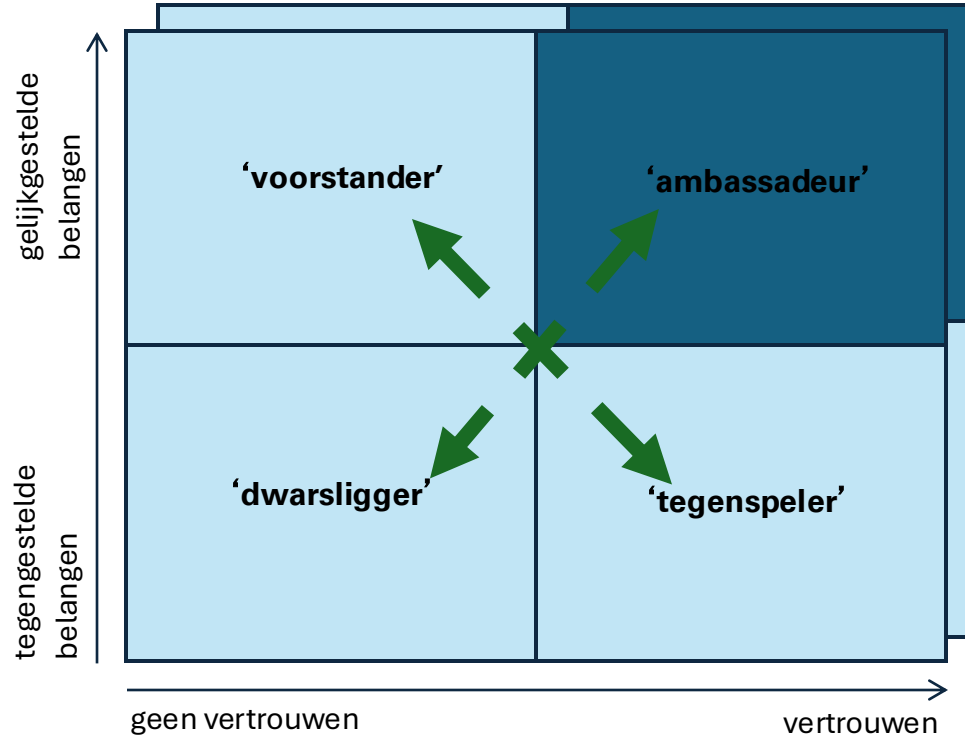
- plannen en realiseren woningbouw publieke en private aangelegenheid

Specifieke afhankelijkheid:

- speculatie op waardesprongen en verkrijging zelfrealisatierecht veroorzaakt **vroegtijdig eigendom** grondposities marktpartijen
- **onzekerheid grondexploitatie** door langetermijn marktontwikkelingen en discontinuïteiten politieke sturing vraagt marktbetrokkenheid



Ons vak gebiedsontwikkeling: altijd mate van PPS dus ook...



Gemeente... ?

Overheid

Maatschappelijk rendement

- waardeverhoging burger / stad
- duurzaam
- kiezer centraal
- partijbelang



Markt

Financieel rendement

- kostenreductie/opbrengstverhoging
- tijdelijk
- klant centraal
- aandeelhoudersbelang

Het is een **maatschappelijke en politieke keuze** om ruimtelijke ordening c.q. gebiedsontwikkeling een **publiek-private aangelegenheid** te laten zijn dus **begrip en respect** is nodig...
juist omdat **beide kapiteins verloop volatiele gebiedsopgave** nooit helemaal kunnen doorgronden!

Toegevoegde waarde van een marktpartij in woningbouwopgaven

Inbreng van:

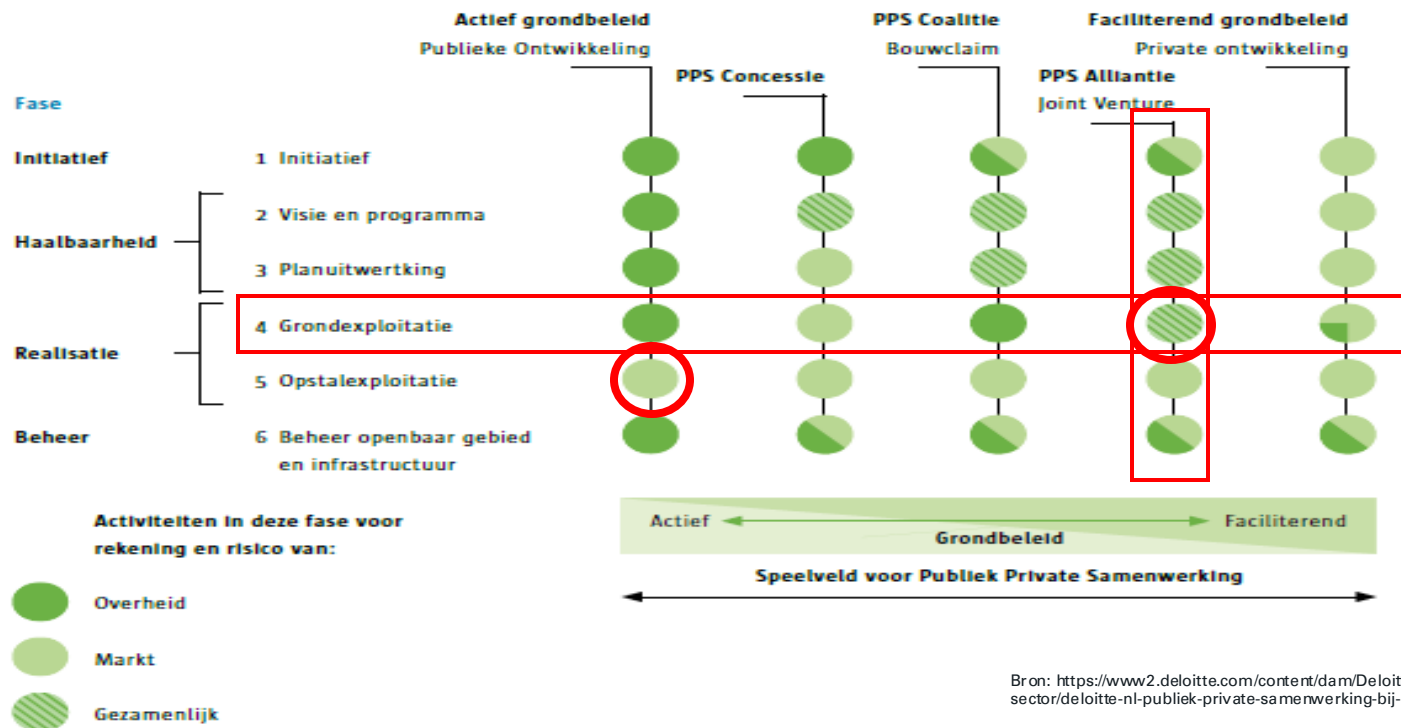
1. vak**kennis** en conceptmatige creativiteit
2. marktkennis en verkoopervaring
3. langjarige en landelijke **ervaring**
4. **bedrijfsmatig** project- en procesmanagement
5. **vraaggerichte** initiator- en aanjaagfunctie
6. risicodragend langjarige **investerings**capaciteit

Vergoeding voor risiconeming en winst voor **continuïteit (= risicoreservering)**

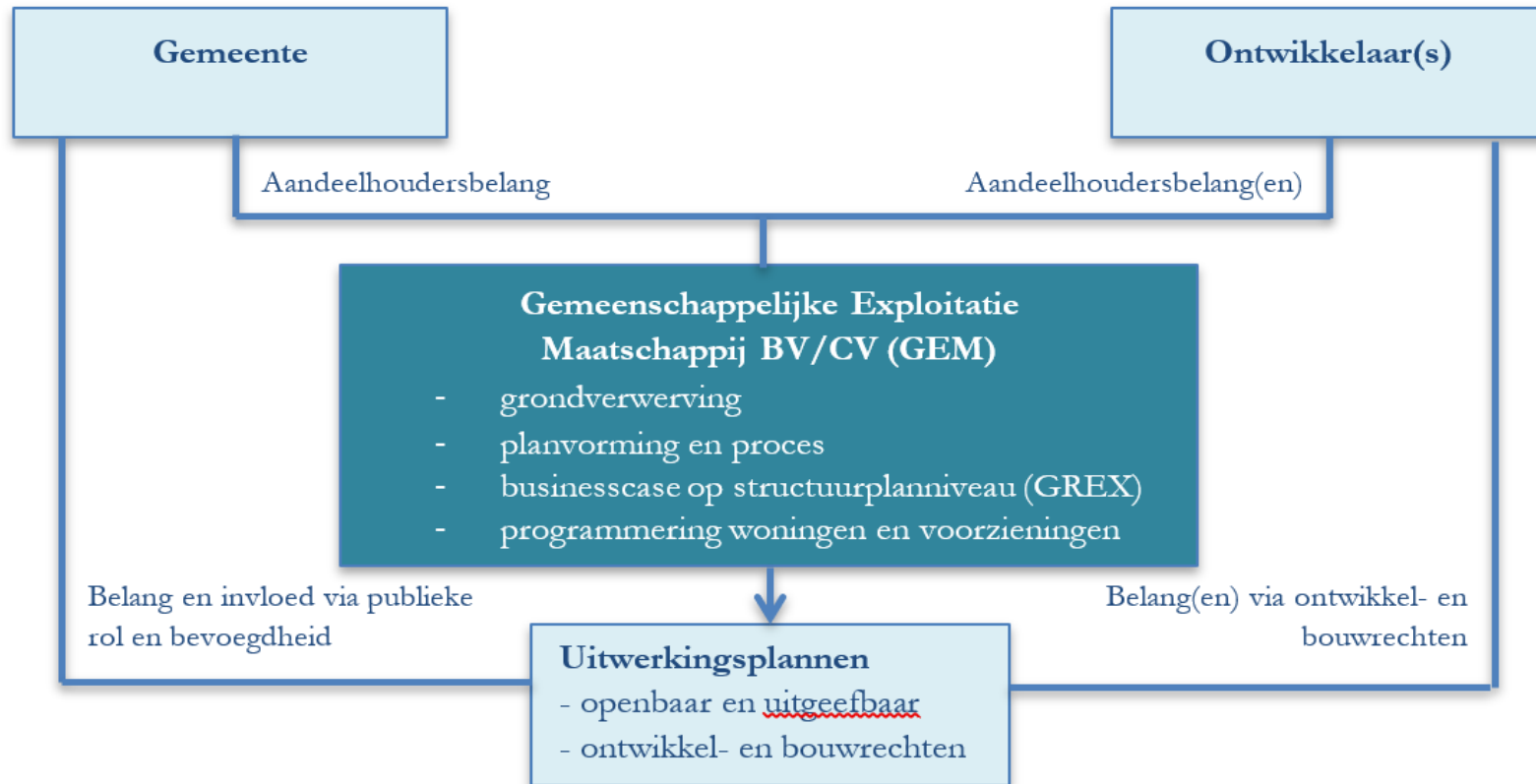


Samenwerkingsvormen bij grootschalige woningbouw

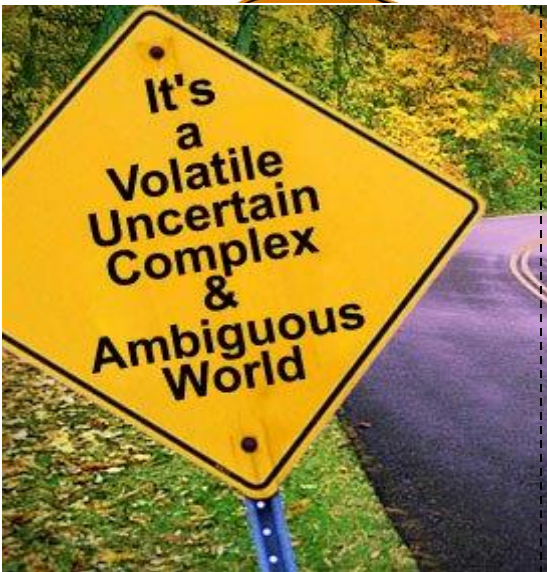
VORMEN VAN GRONDBELEID



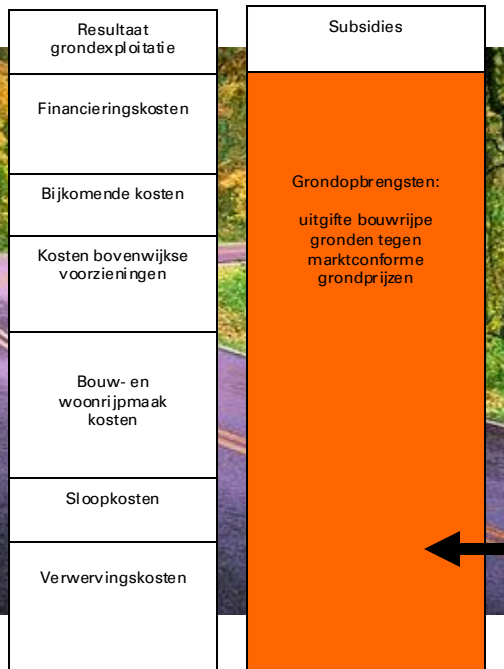
Voorheen veel grondbedrijven (grondexploitaties) in PPS Alliantie



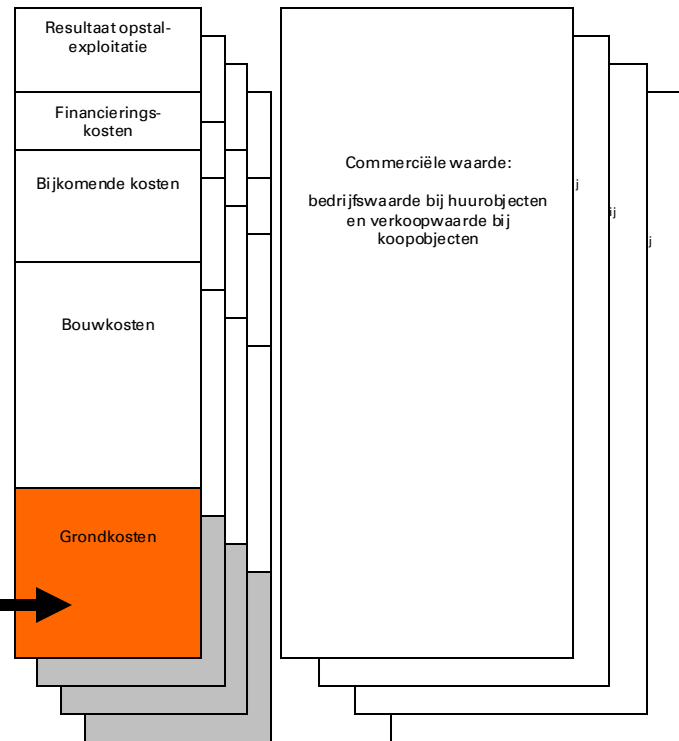
Gebieds- en projectontwikkeling: het financiële basismodel



Grondexploitatie (>15 jaar)



Opstalexploitaties (<5 jaar)



Voorbeeld volatiliteit en onzekerheid langjarige grondexploitatie (grex)



Woningmarkt in 2013

: met nog 300 w te gaan...

- 3 jaar afzetvertraging

- 10% bouwkostenstijging
- 10% verkoopprijsdaling
- €10K bovennorm(ale) ambities

Omschrijving	Totaal
GRONDVERWERVING / SANERING	
Verwerving	34.155.570
Sloopkosten	183.883
Milieukosten	3.198.330
BOUW / WOONRIJP	
Egalisatiepost BRM/WRM	-1.769.234
Grondwerk	2.616.102
Verharding	24.363.271
Riolering	6.079.221
Groen / Water	4.391.697
Openbare verl. / br.	3.737.768
Kunstwerken	15.641.549
Diversen	8.986.913
Plankosten/Bedrijfskosten/Vtu	22.798.537
Vtu overschrijding pre-contractuele kosten	1.153.143
Bovenwijkse voorzieningen	8.433.741
Onvoorzien	2.129.879
Rente	9.241.023
Voorziening lagere (toekomstige) opbr. Woningen/bedr	400.000
Voorziening mutatie typologie	910.000
INVESTERINGEN	146.649.393

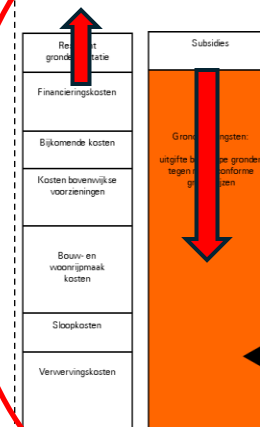
+ 5 mio

Omschrijving	Totaal
WONINGBOUW	
Opbrengsten woningbouw	136.140.962
Rente verkopen / overige opbrengsten	1.903.140
NIET WONINGBOUW	
Bedrijven	2.262.000
Lyceum Elst + Scholenzone west	4.214.824
Winkels / horeca / MFC	845.860
Brede school / ov. Centrum/Lingeluin	974.637
NOG TE ONTVANGEN BIJDAGEN	
BLS/GDU-gelden	1.116.538
Productierechten Matser	740.699
OPBRENGSTEN	148.198.660

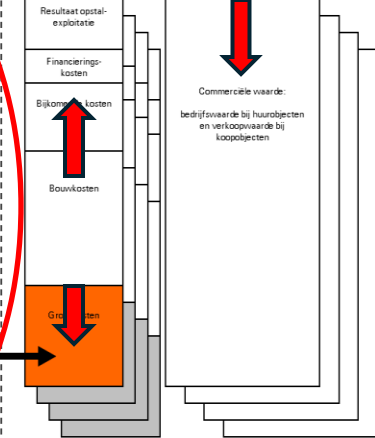
- 10 mio

- 15 mio (-/-10%)

Grondexploitatie (> 15 jaar)



Opstalexploitaties (< 5 jaar)

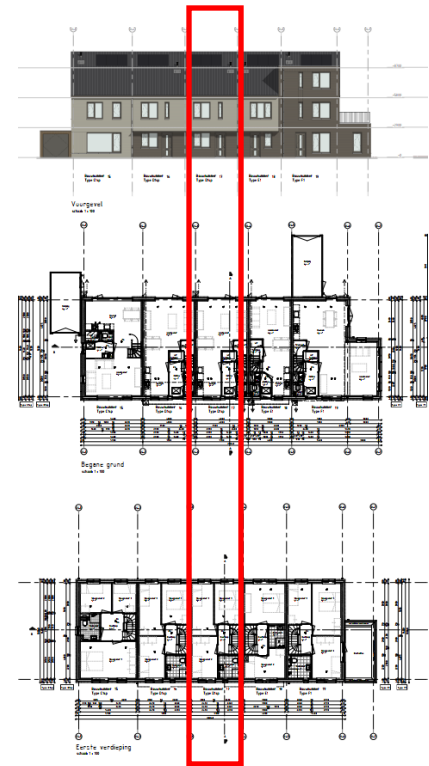


Essentialia PPS Alliantiemodel volgens literatuur

1. Overheid en markt **gezamenlijk betrokken** bij ontwerp, bouw en exploitatie van de opgave.
2. De **juridische vorm** naast contracten participatie in gezamenlijke rechtspersonen.
3. De **redenen** voor samenwerking: effectiviteit door inzet publieke en private (sturings)middelen, op afstand zetten van dagelijkse politiek, verrijking van uitkomsten.
4. De opgave wordt **gezamenlijk gedefinieerd**.
5. Gebaseerd op principes van **procesontwerp en procesmanagement**: afspraken over inrichting van het samenwerkingsproces die gezamenlijk worden gemaakt, uitgevoerd en bijgesteld.
6. Wederzijds **vertrouwen** is cruciaal voor een duurzame samenwerkingsrelatie tussen autonome partners.
7. De **succesfactoren**: vervlechting doelen, samenwerkingsafspraken, commitment partners.

Bron: Sanders, M.Ph.Th. (2018, red.), Publiek-Private Samenwerking: kunst van het evenwicht. Den Haag: Boom

Voorbeeld politieke- en marktontwikkelingen op grond- en opstalexploitatie (1/2)

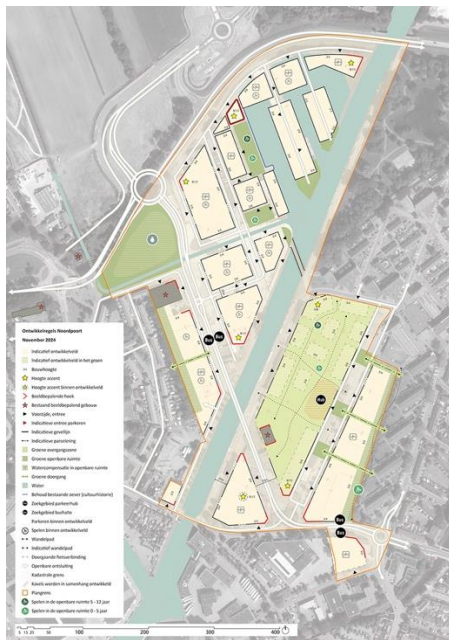


Voorbeeld politieke- en marktontwikkelingen op grond- en opstalexploitatie (2/2)

Grondexploitatie			Opstalexploitatie		
	kosten	opbrengst		kosten	opbrengst
verwerving	€ 16.500		bouw	€ 180.000	
<i>kavel 130 m2, plangebied 220 m2, €75/m2</i>			<i>incl. politieke bovennorm(ale) ambities</i>		€ 14.000
			<i>incl. prijsstijging 2 jaar a 20%</i>		€ 30.000
bouw- en woonrijp	€ 30.000		ontwerp	€ 15.000	
<i>incl. sloop, saneren, archeologie, etc.</i>					
bovenwijks	€ 30.000		bijkomend	€ 15.000	
<i>incl. exploitatiekosten, planontwikkeling</i>			<i>incl. leges, aansluitkosten, verkoop, notaris</i>		
rente	€ 4.559		AK 4% + WR 4%	€ 23.471	
<i>5 jaar tegen 5%, over verwerving</i>					
grondprijs		€ 59.917	grondprijs	€ 59.917	
<i>grondprijs per m2 kavel</i>	€ 461		<i>grondquote</i>	20%	
tekort grondexploitatie	€ -21.141		Opbrengst (ex BTW)	ex BTW	€ 293.388
			<i>Politieke betaalbaarheidsgrens</i>	in BTW	€ 355.000
bij 100 woningen	€ -2.114.129		<i>Marktprijs (VON)</i>	in BTW	€ 385.000



Voorbeeld grond- en opstalexploitatie binnenstedelijk bedrijventerrein (1/2)



Bron: Omgevingsplan Noordpoort 2024



FARO Architecten

Voorbeeld grond- en opstalexploitatie binnenstedelijk bedrijventerrein (1/2)



Haalbaar door exercitie met gemeente:

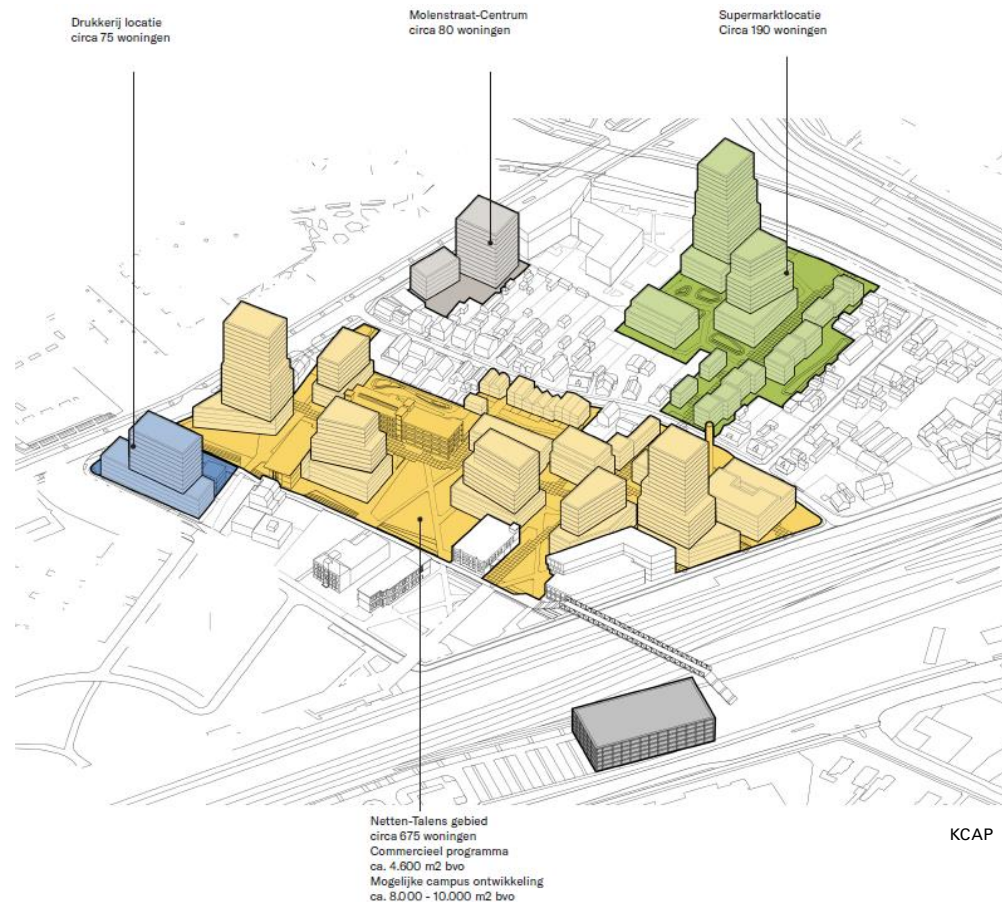
- aandeel sociale huur (elders)
- hoog prijsplafond betaalbare koop
- bovenwijkse bijdrage versus Wbi-subsidie
- grondeigenaar boekwaarde i.p.v. bedrijfswaarde
- rendementseisen ontwikkelaar (grondeigenaar!)
- meer ruimte stedenbouwkundige invulling

	Verantwoording											
	invoer											
	uitvoer											
grondgebonden woning / appartement / commercieel	ggb / app / cg	app	app	app	app	ggb	ggb	ggb	Totaal	%		
type / bouwnummers		S	S	M	L	R-R/plat	3lgn plat	4lgn plat				
koop / huur		soc. huur	vs huur	koop	koop	koop	koop	koop				
aantal		20	20	16	16	30	14	12	128	eenheden		
verkoopprijs totaal inclusief index	VON incl BTW	246.840	312.664	331.500	510.000	274.890	488.376	608.532	47.040.428	totale VON		
Nettomarge per woning		-17.720	19.174	18.763	44.930	-15.833	31.510	49.499	1.608.320	12.565		
nettomarge in % van basiskostprijs		-7,99%	8,01%	7,35%	11,93%	-6,52%	8,47%	10,92%	4,32%			

Voorbeeld grond- en opstalexploitatie binnenstedelijk bedrijventerrein (2/2)



MASTERPLAN VELDHUIS



Vooringenomenheid heeft sturend effect op (grond)beleidsvorming

Overheden (vooronder)stellen:

- marktpartijen kopen gronden met als doel en effect opdrijving grondprijzen waardoor maatschappelijke belangen in het geding komen

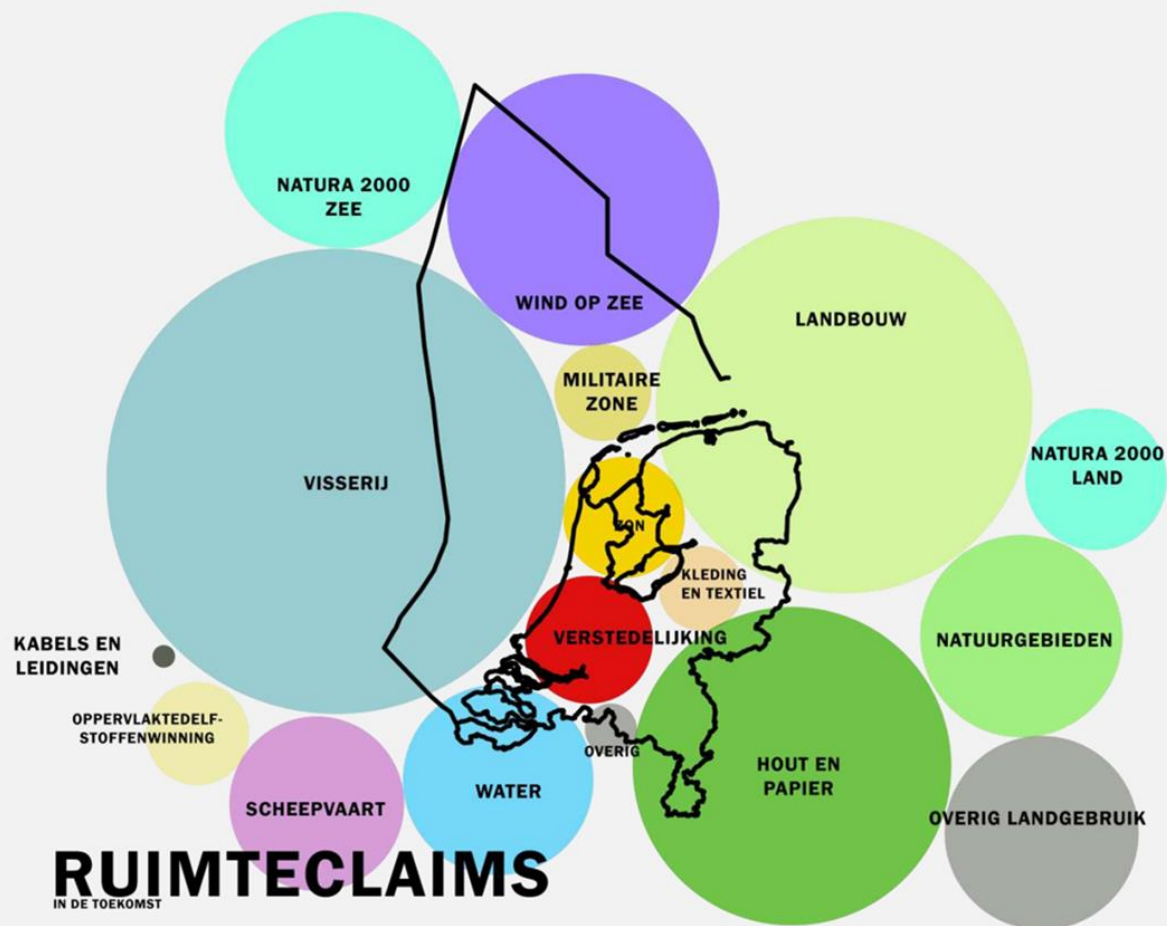
Marktpartijen (vooronder)stellen:

- overheden stapelen 'te makkelijk' ambities aan kosten- en opbrengstenkant zonder zicht te hebben op en rekening te houden met het effect op de grond- en opstalexploitaties

Nodige nuances aan beide zijden:

1. de **grondprijs** wordt bepaald door de waardering van (on)zekerheden in de opgave en prognoses in de exploitatie;
2. de **overheid** heeft lastig(st)e rol in bestel door behartiging en verantwoording publiek belang in een dynamische politieke context;
3. de **marktpartij** (=private grondeigenaar) is niet altijd professionele projectontwikkelaar, laat staan gebiedsontwikkelaar
4. de woningbouwopgave is in het Nederlandse bestel een maatschappelijke **volkshuisvestingsopgave** maar voor de uitvoering een publieke en private zaak.

Het lijkt geen ruimtelijk vraagstuk...



...maar ambitiestapelings door maatschappelijke ontwikkelingen.

1. Woningproductie

Betaalbare woningen voor brede doelgroep



2. Bereikbaarheid

Goede ontsluiting woningen, geen barrières



3. Bedrijven kantoren

Mixmilieus van productie en consumptie



4. Co2 en bodemdaling

Vernatting combineren met landbouw/natuur



5. Energietransitie

Zelfvoorzienend zijn, goed ingepast



6. Klimaatadaptatie

Robuuste water- en landschapsstructuren



7. Recreatie en toerisme

Spreading, hotspots en kwaliteit behouden



8. Agrarische transformatie

Natuurinclusief, lokaal en multifunctioneel



9. Natuur en ecologie

Robuust natuurnetwerk, natuurdoelen



10. Circulaire economie

Biobased, materiaalstromen circulair



11. Smart landscapes

Datagedreven landschap, proeftuin



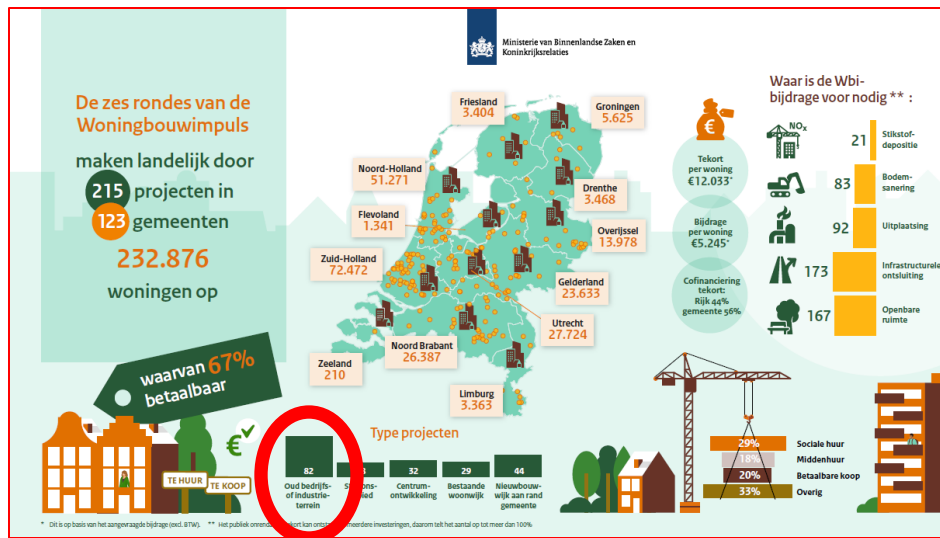
12. De gezonde stad

Inzetten op fietsen en lopen, groene omgeving



Bron: o.a. studie INTENS, MRA)

Overheid stimuleert momenteel voornamelijk met subsidies...



Bron: www.open.overheid.nl/documenten



Bron: www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grootschalige-woningbouwgebieden

Modernisering grondbeleid

Uitvoeringsagenda voor een snellere en betere gebiedsontwikkeling

We staan voor een grote opgave in de gebiedsontwikkeling. We hebben veel woningen nodig.

Daar is grond voor nodig. Maar grond komt te traag beschikbaar en is te duur. Het grondbezit is versnipperd en onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelaar kosten veel tijd.

Ook kan de gemeente niet altijd alle publieke kosten verhalen voor bijvoorbeeld infrastructuur of openbare ruimte op de ontwikkelaar (of grondeigenaar).

De tijd is aangeboren voor modernisering van het grondbeleid.

Dit doen we langs drie sporen.

1 Zorgen dat grond sneller en eerder beschikbaar komt

- Actiever grondbeleid gemeenten: vaker en eerder voorkeursrecht inzetten
- Experimenten waarbij Rijk en gemeenten samen grond aankopen

2

Kosten voor aanleg voorzieningen worden beter gedekt

- Vooraf meer zekerheid bieden over kosten en opbrengsten voor alle partijen. Dit zorgt voor een lagere grondprijs.
- Werken met vaste bedragen voor het verhalen van kosten voor het aanleggen van publieke voorzieningen.

3

Waardestijging van grond komt meer ten gunste van publieke doelen

- Het beter benutten van de baatbelasting
- Verkennen heffing ter voorkoming speculatieve grondhandel

www.volkshuisvestingnederland.nl

Nota Ruimte

- herijking van ruimtelijke ordening met focus op woningbouw, infrastructuur en natuur

Wet versterking regie volkshuisvesting

- geeft het Rijk meer bevoegdheden om woningbouwlocaties aan te wijzen

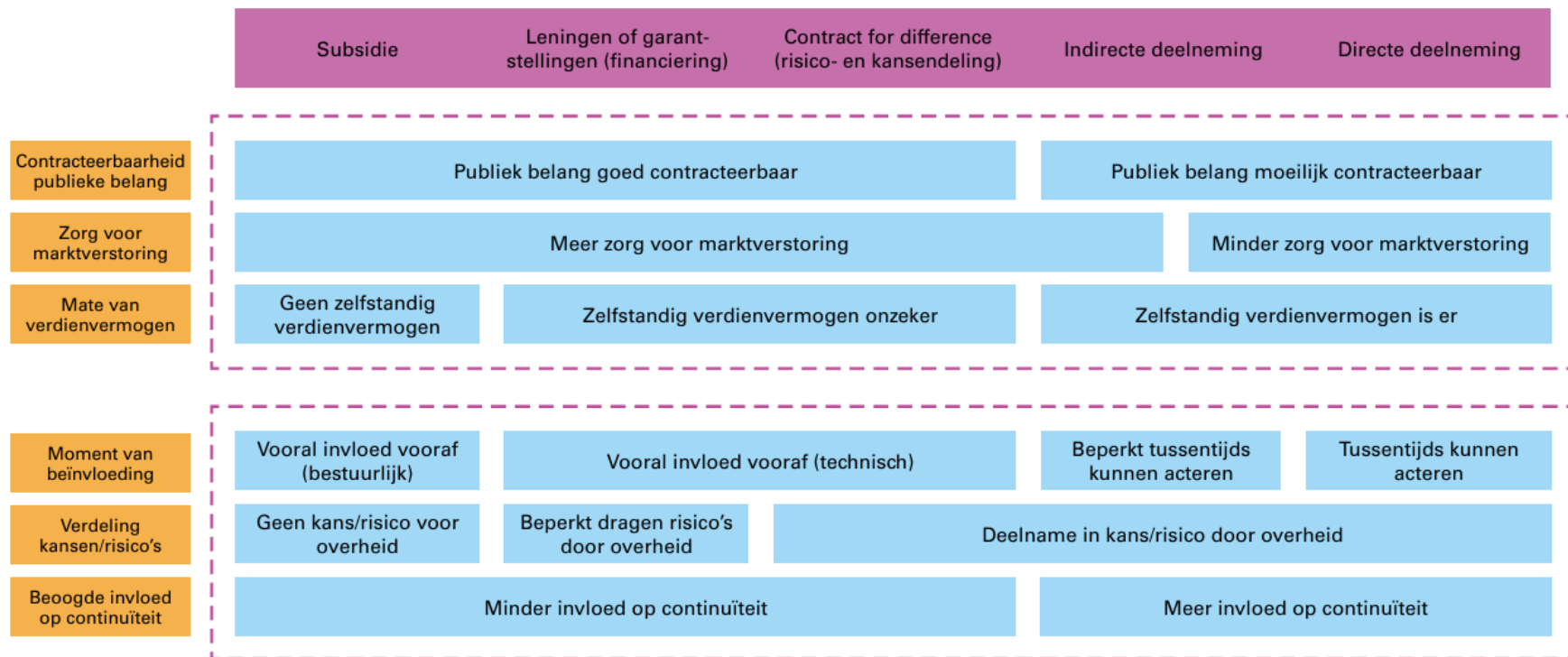
Rijkssturingskompas

- een beleidsinstrument dat prioriteiten stelt voor grootschalige gebiedsontwikkeling

Rijksgrondfaciliteit

- verkenning van een fonds waarmee gemeenten strategische gronden kunnen verwerven

Welk financieel-economisch model gaat het worden...?



Bron: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2025). Deelnemen zonder dogma's: werken aan leefomgevingsvraagstukken met overheidsdeelnemingen. Den Haag.



Vragen, opmerkingen, discussie...





Martin Bosch

voorzitter Woningmakers Westfriesland



Paneldiscussie

Bart Krijnen,

Jelle Beemsterboer, Peter van Oeveren,

Henri Schimmel, Friso de Zeeuw,

Geurt van Randeraat, Wouter Orth



Reflectie op de dag



Afsluiting

EEN
WONING
VOOR
IEDEREEN



WONINGMAKERS
WESTFRIESLAND

westfriesland.woningmakers.nl

DANK!



WESTFRIESLAND

