

Masterclass Wethouders

Wonen

Programma

09.30 uur	Welkomstwoord Dagvoorzitter Simone van Trier Welkomstwoord door gedeputeerde Michael Theuns en Beatrice Dormans Bouwend Nederland - regiomanager Zuid
09.45 uur	Regionale ontwikkelingen Rudolph Klarenaar, Provincie Limburg en Patrick Ubags namens Bouwend Nederland afdeling Limburg
10.25 uur	Van omgevingsvisie tot realisatie Roy Thijssen, Gemeente Weert Wethouder Ruud Braun, gemeente Voerendaal
11.25 uur	Koffiepauze
11.45 uur	Van betaalbaar naar haalbaar. Hoe doen we dat? Femke Overbeek, Wonen Limburg Raymond Veugelers, Laudy Patrick Ubags, Van Wijnen
12.30 uur	Discussie
12.50 uur	Waar gaan we samen mee aan de slag?
13.00 uur	Lunch met netwerkgelegenheid
14.00 uur	Einde

Programma

Onderdeel

09.45 uur

Regionale ontwikkelingen

Rudolph Klarenaar, Provincie Limburg en Patrick Ubags namens Bouwend Nederland afdeling Limburg

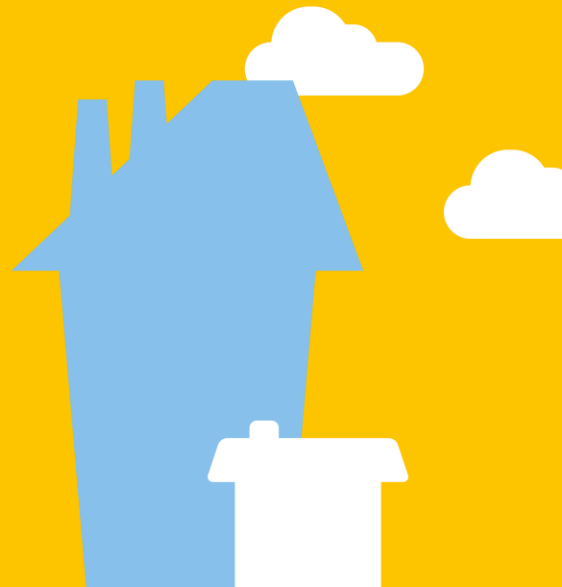
**Wonen in
Limburg,
bereikbaar
voor
iedereen!**

Woondeal Limburg
9 maart 2023



Voortgang Woondeal

Rudolph Klarenaar
Provincie Limburg



Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!

Woondeal Limburg
9 maart 2023

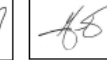
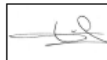
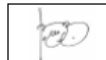
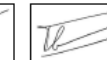
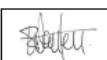
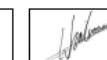
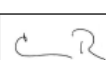
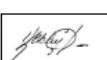
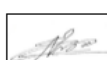
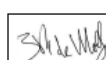
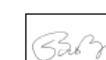
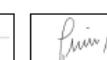
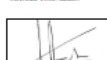
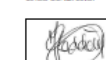
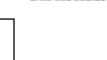
toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030 in Limburg, waarvan 2/3 betaalbaar,

het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad opgaaf. Dat Limburg bovendien heeft aangegeven om 20.000 woningen bovenop deze aantallen te willen realiseren;

WEERT, 9 MAART 2023

Ondertekening
Woondeal Limburg

 Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport de heer H. de Jongh	 Minister van Wonen, Ruimte, Water en Landbouw de heer C.M.J.M. Buisson
 Wethouder gemeente Breda de heer R. Dierckx	 Wethouder gemeente Breda de heer H. Dierckx
 Wethouder gemeente Bergen de heer A. Sijm	 Wethouder gemeente Breda de heer H. Dierckx
 Wethouder gemeente Breda de heer R. Dierckx	 Wethouder gemeente Breda de heer H. Dierckx
 Wethouder gemeente Breda de heer R. Dierckx	 Wethouder gemeente Breda de heer H. Dierckx

 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits
 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits
 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits
 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits
 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits	 Wethouder gemeente Landgraaf de heer R.J.M. Smits

De cijfers – realisaties

Limburgse woningmarkt



Start Woondeal

Woningvoorraad
stand aan het eind van de maand
552.978 *
Limburg

CBS | Mei 2025 | *Voorlopig

Woondeal kwantiteit

$26.550 + (\text{Extra ambitie } 20.000 \rightarrow +3.000) = 29.550$

Realisaties +/- 13.000

Restopgave

+/-16.550

Totale plancapaciteit 2024-2030

aantal

33.250

Limburg

VRO - PlanCap. | najaar 2024

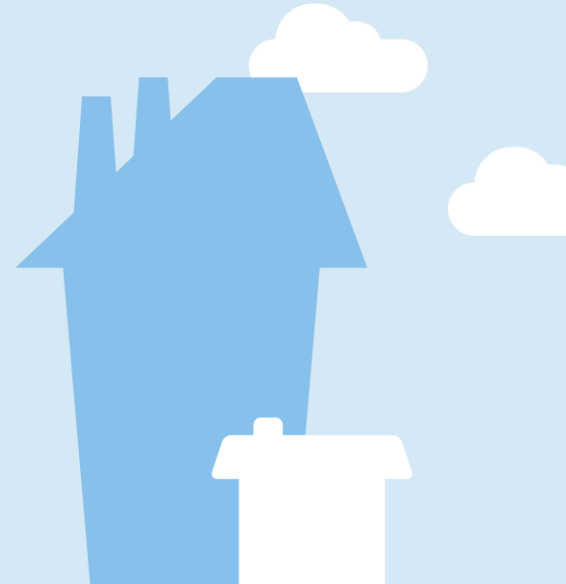
Bron: Datawonen - Regionale cijfers

Woontop 2024

Bouwen voor de woningzoekende:
sneller én met minder regels



Greep uit de activiteiten





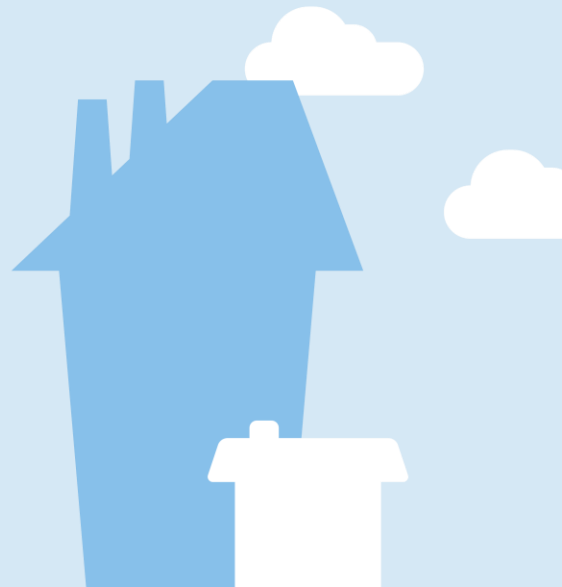


Woondeal 2023-2030
Wet versterking regie volkshuisvesting

Versnellingsmenu

Extra capaciteit voor gemeenten	€ 3,10
Kennisdeling en kennisontwikkeling	€ 0,30
Kansrijk aanspreken van Rijksregelingen	€ 0,25
Versnellingstafels	€ 0,35
Standaardisatie en uniformiteit	€ 0,10

Beleidskader
Leefbare steden en dorpen 2024-2027





[home](#) > [loket](#) > [subsidies](#) > [actuele subsidieregelingen](#) > [subsideregelingen wonen en duurzame energie](#) >
[subsidie flexibele inzet ondersteuning woningbouw 2025-2027](#)

Subsidie flexibele inzet ondersteuning woningbouw 2025-2027



€ 10.000,00 per Nederlands Limburgse gemeente.

Met deze nadere subsidieregels worden gemeenten in staat gesteld om voor woningbouwrealisatie op een flexibele wijze extra capaciteit en/of expertise in te zetten (zowel lokaal voor artikel 4, lid 1, sub a tot en met d van bedoelde nadere subsidieregels als regionaal voor artikel 4, lid 2 van bedoeld nadere subsidieregels). Daarbij kan de focus liggen zowel op het tijdelijk vergroten van de capaciteit van de organisatie als op het aanleveren van specifieke expertise.

Tevens is het mogelijk de middelen in te zetten voor totstandkoming van regionale dan wel regionale afgestemde woonzorgvisies.

€ 75.000,00 per Nederlands Limburgse gemeente.

- Voor de Regio Noord-Limburg: € 800.000.
- Voor de Regio Midden-Limburg: € 700.000.
- Voor de Regio Zuid-Limburg: € 1.600.000.

WoonLab Limburg

De praktijkgerichte academie



provincie
Limburg



Masterclass Wethouders

Wonen

Save the date 21 augustus 2025

provincie
Limburg





De zes rondes van de Woningbouwimpuls

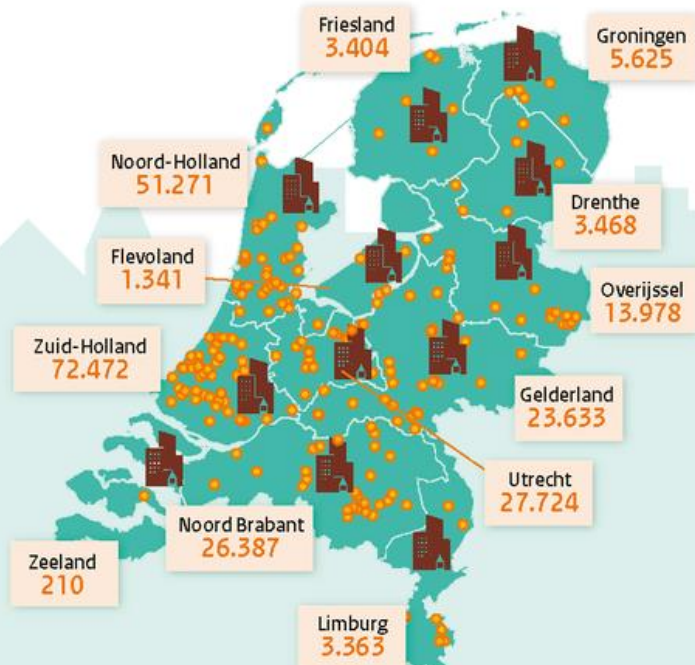
maken landelijk door

215 projecten in
123 gemeenten

232.876

nieuwe woningen
mogelijk

waarvan **67%**
betaalbaar



Type projecten



Waar is de Wbi-bijdrage** voor nodig:



Tekort per woning
€12.033*

Bijdrage per woning
€5.245*

Cofinanciering tekort:
Rijk 44%
Gemeenten 56%



21

Stikstofdepositie



83

Bodemsanering



92

Uitplaatsing



173

Infrastructuurle ontsluiting



167

Openbare ruimte

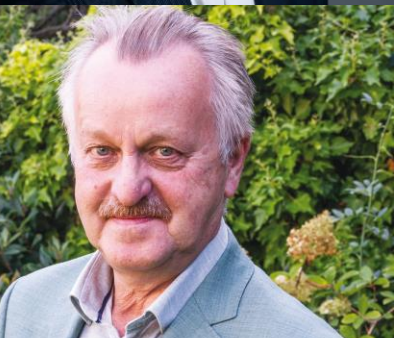


Sociale huur

Middenhuur

Betaalbare koop

Overig





powered by

provincie
Limburg



Stedelijke Woonversnelling

Onder de noemer 'Stedelijke Woonversnelling' gaat Streetwise aan de slag met het adviseren en faciliteren van nieuwe wooneenheden in kernwinkelgebieden door transformatie van (leegstaande) winkelpanden.

De Stedelijke Woonversnelling wordt mogelijk gemaakt door provincie Limburg. Het succes van de Streetwise formule wordt hiermee verbreed ingezet op wonen.

Wil je als gemeente of pandeigenaar meer weten? [Neem dan contact](#) met ons op.

PILOT



buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Omgevingsvisie 2025

A stylized illustration in the bottom right corner featuring a large blue mountain peak and a white house with a chimney, set against a light blue background with white clouds.



Inspiratie dag 'modulaire
en conceptuele bouw'

vrijdag
4 juli 2025



Rudolph Klarenaar • You
Opgavemanager Woningbouw at Provincie Li...
1mo • Edited •



Woningbouw kan tegenwoordig zo snel dat het lijkt
alsof werklieden gewichtloos zijn.

Gestandaardiseerd en tevens in alle vormen, maten en
verschijningsvormen. Duurzame, moderne, biobased,
permanente woningen die soms ook nog verplaatsbaar
zijn. De geschiedenis van 'vakwerk woningen' in een
nieuw jasje. Trots op Limburg!

Maar het kan nog sneller! Als elke partner zijn
verantwoordelijkheid pakt om eigen regels en eisen aan
te passen in het belang van de woningzoekende.

Veel inspiratie opgedaan! ...more

58

2 comments · 1 repost



Like



Comment



Repost



Send

Programma

Onderdeel

10.25 uur

Van omgevingsvisie tot realisatie

Roy Thijssen, Gemeente Weert

Masterclass

Van Omgevingsvisie naar realisatie

Roy Thijssen, Strategisch adviseur ruimte





Omgevingsvisie Weert

We gaan groeien: 'Beheerste groei vanuit eigenheid'



Maar hoe dan?



De kwantitatieve opgave

- 4.650 woningen realiseren (woondeal 2030)
- 30 ha uitbreiding bedrijventerreinen (heden)
- 200 ha bos (2050)
- 256 laagspanning onderstations
- 3 middenspanning onderstations (á 200m2)
- Energiesysteem van de toekomst (onderzoek)
- Groen/blauwe dooradering
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie
- Defensie

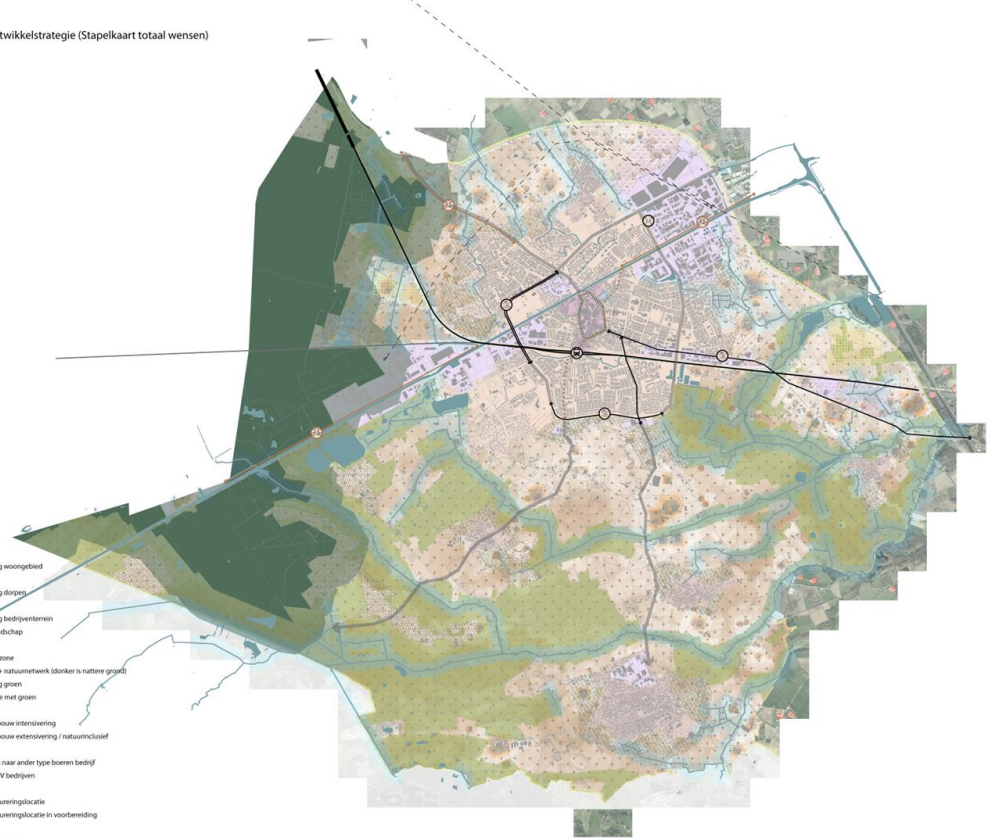
WEERT Ruimtelijke Ontwikkelstrategie (Stapelkaart totaal wensen)
1 : 50.000



Algemeen

Legenda

- Binnenstad
- Woonwijken Weert
- Zoekgebied uitbreiding woongebied
- Dorpen
- Zoekgebied uitbreiding dorpen
- Bedrijventerreinen
- Zoekgebied uitbreiding bedrijventerreinen
- Zoekgebied energielandschap
- Kernlandzones
- Natura 2000 met 1 km zone
- Groen-blauwe mantel + natuurnetwerk (donker is natuurgebied)
- Zoekgebied uitbreiding groen
- Zoekgebied combinatie met groen
- Buitengebied
- Te onderzoeken akkerbouw intensivering
- Te onderzoeken akkerbouw extensivering / natuurinclusief
- Schilte bij bedrijf
- Stopper / omschakelen naar ander type boeren bedrijf
- Achtergrondbelasting IV bedrijven
- Beboewing
- Inbreiding of herstructureringslocatie
- Inbreiding of herstructureringslocatie in voorbereiding
- Kalshuile grens
- Watergang met 250 m zone

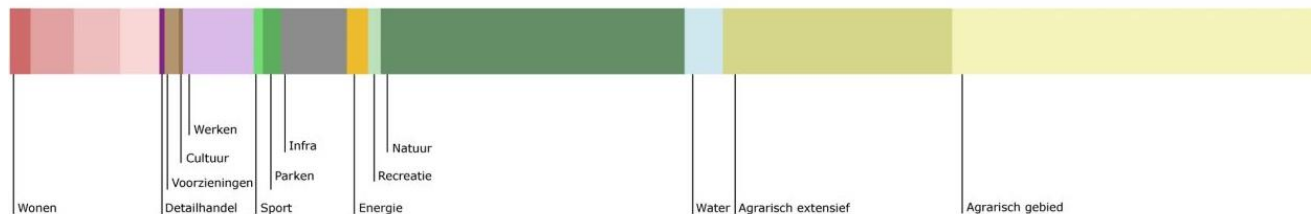


Niet alleen wonen: Weerter Barcode

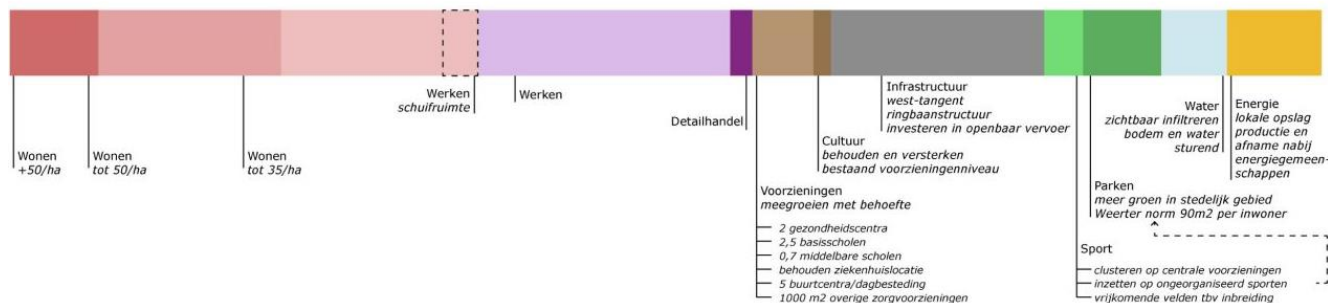


Weert gemeentelijke barcode (op basis van CBS data 2017)

Weert toekomstige gemeentelijke barcode



Weert stedelijke barcode (per 5000 woningen)





Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert

Werken aan de groene thuishaven van de Toekomst

Oktober 2024

CONCEPT
20-09-2024

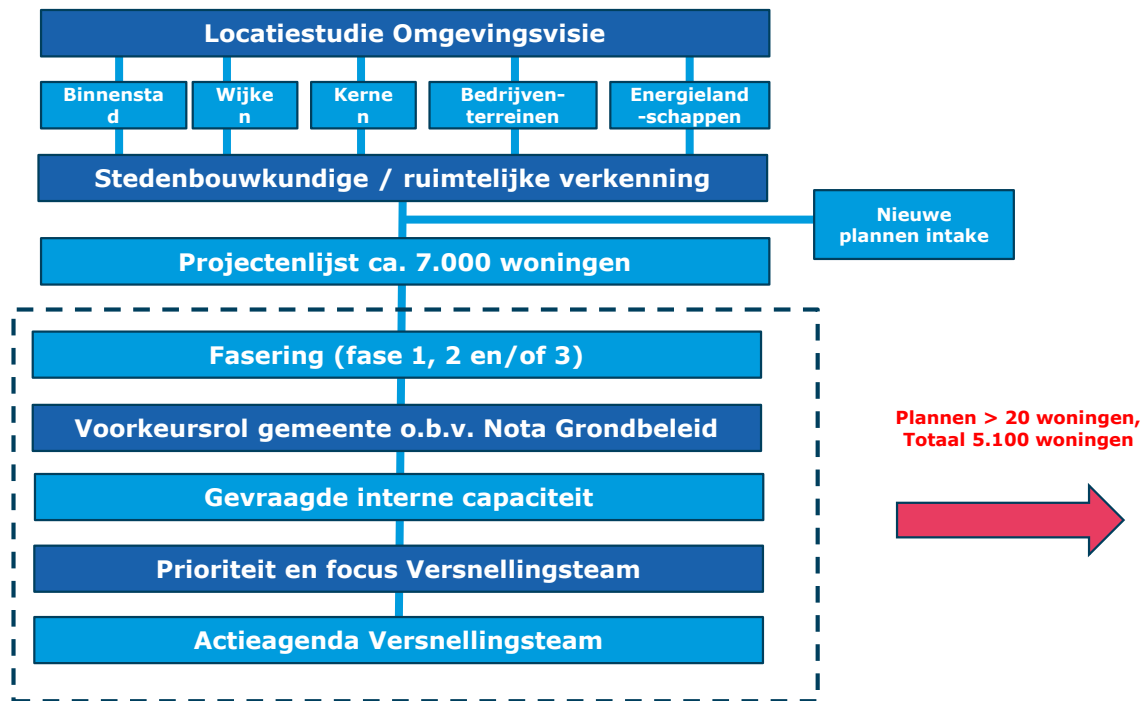
Versnellingsagenda
Slimme grondpolitiek per
kansrijke ontwikkellocatie
2025 - 2040

GEHEIMHOUDING

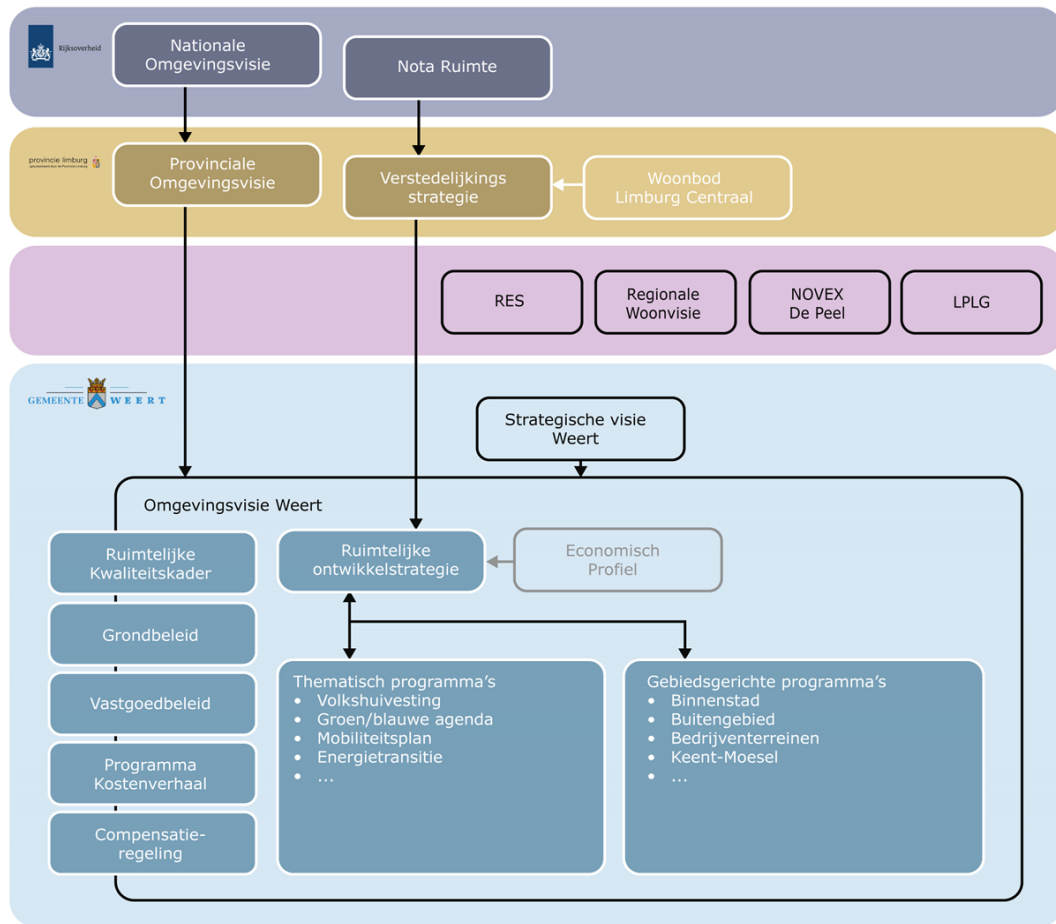
GEMEENTE  WEERT

Management Advies
Uitvoering Ruimtelijke Ontwikkelstrategie

Uitvoerend deel: versnellingsagenda



Verankering ambitie Weert



Programmatisch



Project/procesmatig

Hoe werkt het in de praktijk?



Instrumenten en processen

Actief aan de voorkant en regie pakken:

- Uitvoeringsstrategie → versnellingsagenda → adaptief programmeren
- Nieuwe initiatieven → Intakeproces
- Gebiedspaspoort
- Integraal samenwerken intern als extern
- Vertrouwen in elkaar en richting markt
- Investeringsstrategie → kunnen we het betalen?

Aan de achterkant:

- Monitoring / Juno
- Going concern plan → do → check → act

Voorbeeld versnellingsagenda

1. Beekstraatkwartier – oude stadhuis



Omschrijving

Het project Beekstraatkwartier betreft het oude stadhuis aan de Beekstraat en omgeving. Het oude

Voorkeursrol

Aantal

Instrumenten

Initiërende rol

128 appartementen

Publiek rechtelijk

Sturing via bestemming en omgevingsvergunning
Inzet voorkeursrecht en (indien nodig) onteigening
Kostenverhaal via grondverkoop

Privaat rechtelijk

Vaststellen gebiedsvisie voor ruimtelijke kwaliteit en programmering
Selectie marktpartij(en) via tender(s)
Intentie-, samenwerkings- en anterieure overeenkomst

Capaciteit

Projectleider, ontwikkelmanager wonen, medewerker RO, publiek jurist, stedenbouwkundige, beleidsmedewerker wonen, planeconoom, privaats jurist, ontwikkelaar-adviseur en verwerper

Actieagenda

Actieve rol nemen in het haalbaarheidsonderzoek, opstellen goede financiële analyse van de scenario's en passende strategie bepalen.

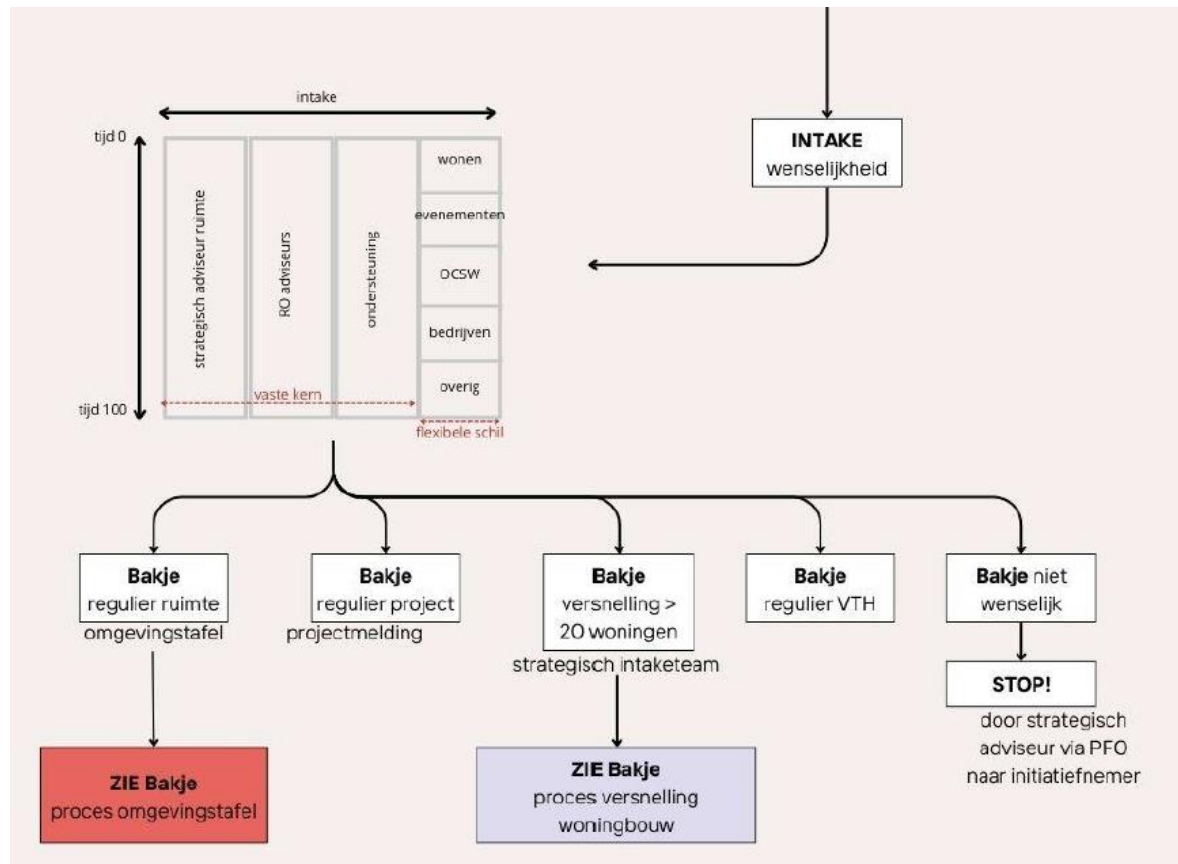
Fasering

Fase 2 (2030 -2035)

Prioriteit

Prioriteit 1

Voorbeeld intakeproces/ woningbouwversnelling



Voorbeeld intakeproces/ woningbouwversnelling

"100 dagen" proces

100 dagen proces

- doel uitwerken afspraken richting go / no go



definitiefase 4 - 6 mnd

- afspraken uitwerken in een anterieure overeenkomst
- opstarten procedure aanpassing omgevingsplan
- opstarten participatietraject



start uitontwikkeling project

start project!



intentieovereenkomst

- procesafspraken en planning
- financiële afspraken



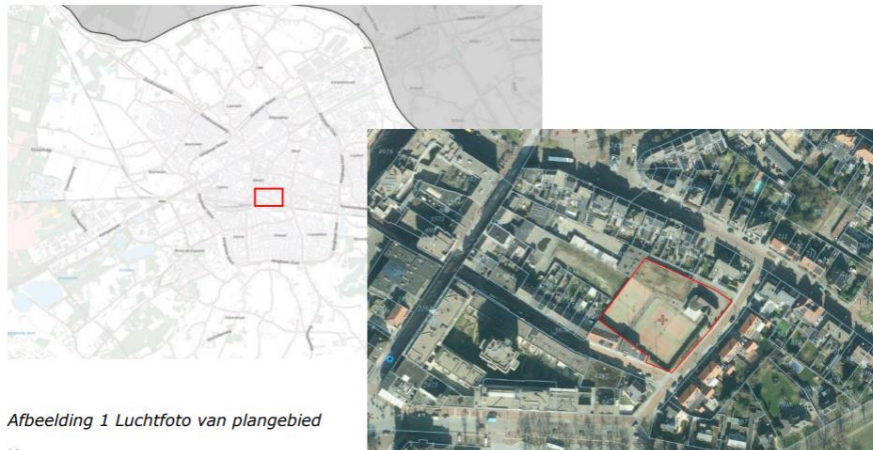
anterieure overeenkomst

- goedkeuring door gemeenteraad
- ondertekenen overeenkomst



Voorbeeld gebiedspaspoort (in doorontwikkeling)

Gebiedspaspoort De Ray Prickers Weert



Afbeelding 1 Luchtfoto van plangebied

Kengegevens

Adres: Drehmansstraat 8, 6001CE Weert

Kadastraal perceelsnummer: WEE01 nummer 5293 sectie S

Oppervlakte: 3580 m2

Eigendom: Vereniging

Beperkingen: -

Beleidsmatig kader

De gemeenteraad heeft 21 november 2023 de Ontwerp Omgevingsvisie vastgesteld. In dit stuk worden de volgende strategische uitgangspunten uitgesproken:



Afbeelding 11 Rooilijnen van het bouwvlak, massa, hoogte en zichtlijnen, bredere ontwikkeling

Klimaat, biodiversiteit en vergroeningsopgave

Bij een gebiedsgerichte aanpak wordt verplicht gesteld om ontwikkelingen binnen eigen plangebied af te vangen. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan onderdelen als parkeren, maar ook aan het afwentelen van water en het voorzien in voldoende kwalitatief groen. Aanvullend op eigen ontwikkeling, onderzoeken we bij iedere gebiedsontwikkeling hoe de problematiek in de context kan worden afgevangen in onderhavig plan.



Programmasturing

STUURMODEL

SAMEN | WERKEN: Minder verantwoording afleggen,
meer verantwoordelijkheid nemen



Lessons learned



Lessons learned

- Het is méér dan alleen wonen, het gaat ook om:
 - Het leefbaar houden van de stad en dorpen
 - Zonder stroom geen woning of bedrijf
- Bij het maken van snelheid moeten ook de randvoorwaarden op orde zijn: grondbeleid, werkprocessen, financiën etc.
- Haastige spoed is zelden goed, oppassen dat we niet TE snel gaan
- Gebiedspaspoort is in doorontwikkeling
- Werkprocessen tegen het licht houden
- Personeel/werkdruk blijft een uitdaging
 - Er wordt gelijktijdig gebouwd en verbouwd aan de organisatie = extra uitdaging



Programma

Onderdeel

10.55 uur

Van omgevingsvisie tot realisatie

Wethouder Ruud Braun, gemeente Voerendaal

WELKOM



Agenda

1. Aanleiding & doel;
2. Procesgang;
3. Participatietraject;
4. Masterplan Wonen;
5. Afsluiting.



Aanleiding

1. Woondeal Limburg;

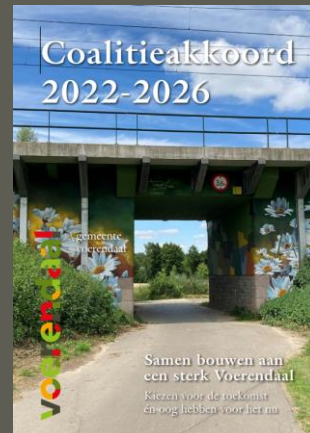
- Minimaal 29.550 woningen in Limburg;

2. Woonvisie gemeente Voerendaal 2023-2028

- Ambitie om 450 woningen toe te voegen;

3. Coalitieakkoord

- Ambitie van gemeenteraad om woningmarkt vlot te trekken;
- Actief in kaart brengen ontwikkellocaties.



Doel

- Borgen ambities en uitgangspunten;
- Aandacht voor ruimtelijke uitdagingen (o.a. onderwijshuisvesting, wateropgaven e.d.);
- Voerendaalse woningmarkt in balans;
- Leefbaarbare en vitale kernen;
- **Einddoel:** visiedocument tot 2032 voor het thema Wonen;
 - **Gemeentebrede** visie in samenwerking met **Provincie Limburg** en div. stakeholders;
- Masterplan Wonen als richtinggevend kader toetsing toekomstige woningbouwontwikkelingen.



Procesgang Masterplan

2023

JULI

AUGUSTUS-SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER-DECEMBER

2024 - 2032

JANUARI-FEBRUARI



VOORBEREIDING



INVENTARISEREN



UITWERKEN



UNANIEM
AANGENOMEN IN DE
GEMEENTERAAD

14-12-2023

BESLUITVORMING



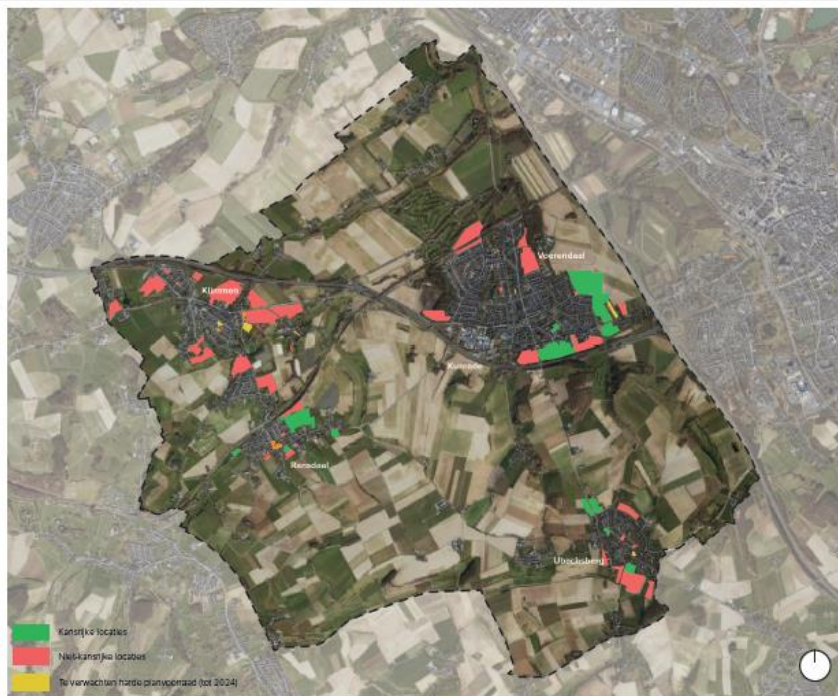
VERVOLG

Participatietraject

- College, Raad en Commissie;
- Stakeholdergesprekken;
 - Zorgpartijen, onderwijs, overheid, ontwikkelaars, makelaars/beheerders etc.
 - Woningcorporaties (afgestemde portefeuillestrategie);
- Burgerparticipatie dorpskernen.



Potentiële locaties



Van quickscan analyse naar 50
potentiële ontwikkellocaties



Naar 10 kansrijke ontwikkelingen voor woningbouw, tot 2032.
Getoetst op ruimtelijke, planologische en beleidstechnische
haalbaarheid, in afstemming met de Provincie Limburg

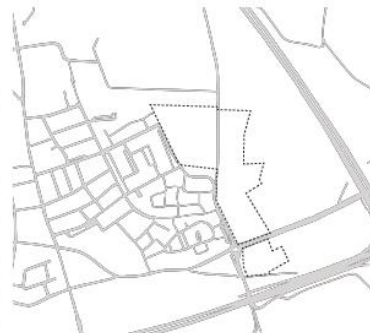
Ruimtelijk, planologische en beleidsmatige haalbaarheid



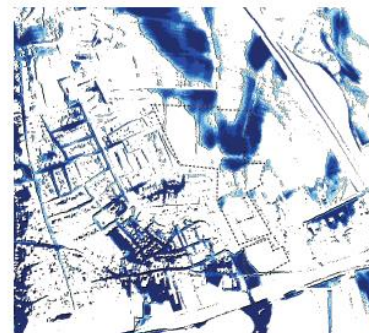
Historie 1980: agrarische gronden. Huidig: nog steeds deze functie. Heerlerweg als oud lint inclusief lintbebouwing



Bebouwing ten westen aangrenzend aan plangebied ontwikkeld vanaf 1970 tot 1990



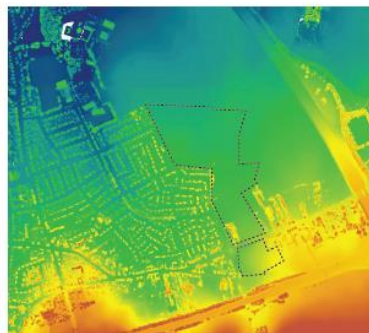
Planlocatie ontsloten door de Cortenbachveldweg, Marenweg, Grachtstraat, Heerlerweg en Kunderberg



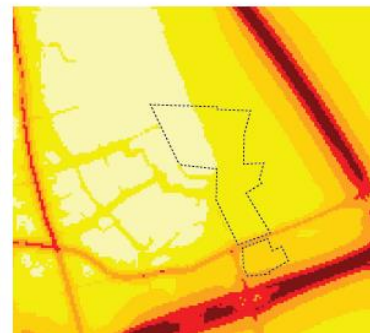
Waterneerslag 140 mm/2 uur: noordoostelijk deel planlocatie onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving: natuurlijke laagtes



Korrel intensiteit bladgroen in plangebied; locatie aan oostelijke rand kern, tegen landschappelijk buitengebied



Circa 7 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend)



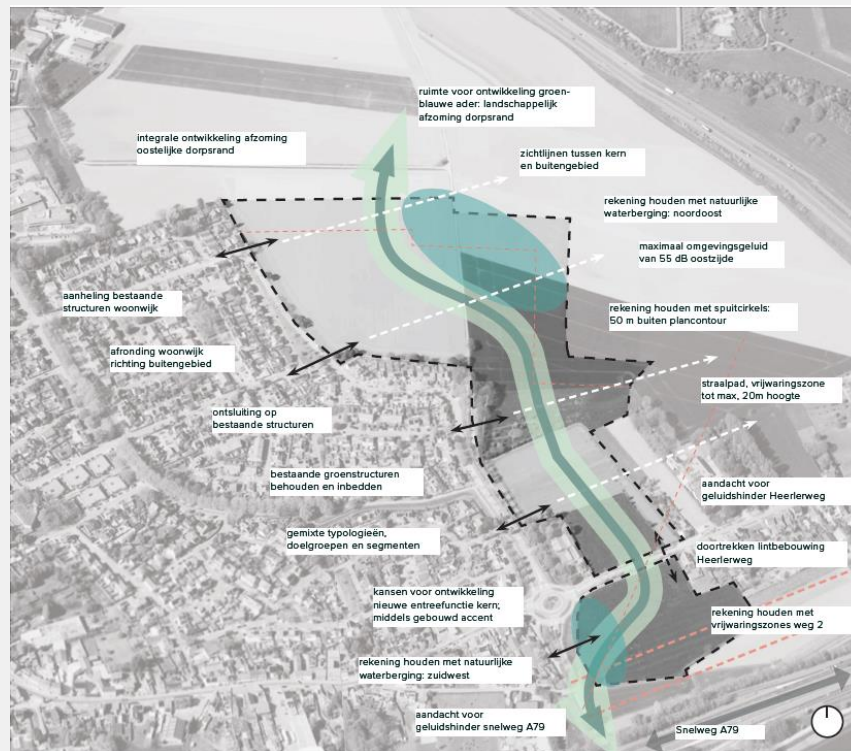
Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 55 dB, zuidelijke zijde onderhevig aan max. 60 dB (geluid Heerlerweg en



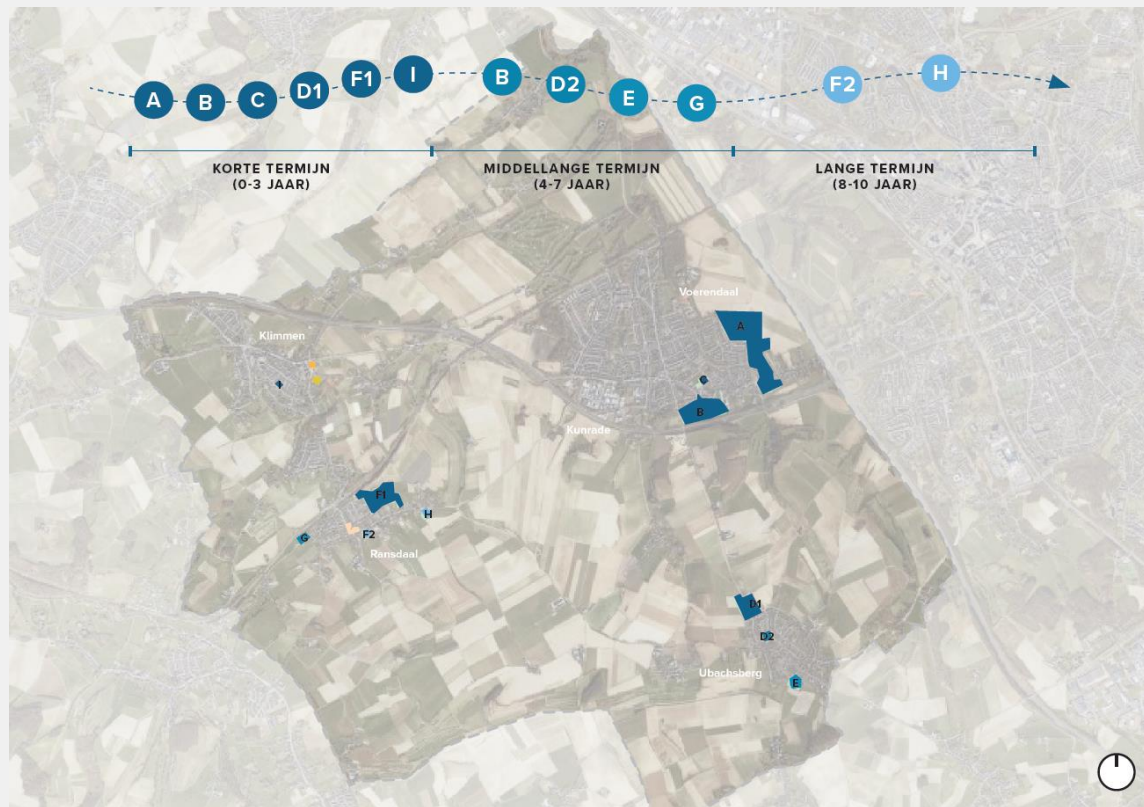
Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013': Enkelbestemming agrarisch, dubbelbestemming archeologie, milieuzone bodembeschermingsgebied

Toetsingskader per ontwikkeling

- Diverse kaders ten behoeve van de toetsing, o.a.:
 - Stedenbouw;
 - Milieu;
 - Volkshuisvesting;
 - Bandbreedtes bebouwing;
 - Typologieën en doelgroepen.
- Conform uitgangspunten Woondeal Limburg



Indicatieve ontwikkeltermijnen



Bedankt!

Zijn er nog vragen?



MASTERPLAN WONEN

GEMEENTE VOERENDAAL 2023-2032



Programma

Onderdeel

11.45 uur

Van betaalbaar naar haalbaar. Hoe doen we dat?

Femke Overbeek, Wonen Limburg

Raymond Veugelers, Laudy

Patrick Ubags, Van Wijnen

Samen bouwen aan betaalbare nieuwbouw in Limburg

Masterclass voor wethouders – RO beslissers



82 duizend woningen erbij in 2024, minder dan voorgaande vijf jaar

30-1-2025 06:30

900.000 nieuwe woningen om aan groeiende vraag te voldoen

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Dit komt onder andere door de groeiende bevolking, lange bouwprocedures en beperkte bouwgrond. Voor veel mensen is het hierdoor lastig een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden. Daarom wil de Rijksoverheid dat er 900.000 woningen gebouwd worden tot en met 2030.

Tekort aan woningen heeft diverse redenen

Woningtekort 2024



Woningvraag
434 duizend

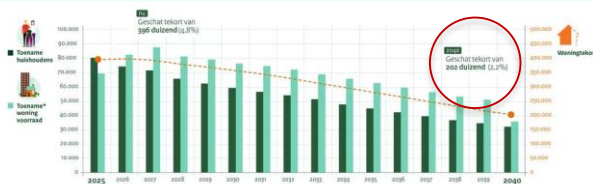


Woningtekort
396 duizend



38 duizend
woningen beschikbaar

Prognose verloop 2025 - 2040



* deze cijfers zijn gebaseerd op de aanname dat de huishoudingsvorm door 2040 gelijk blijft

Kabinet pakt woningnood aan: sneller, slimmer en met minder regels bouwen

Nieuwsbericht | 13-09-2024 | 07:58

NOS Nieuws • Dinsdag 14 januari 2025, 17:27

Jongeren die nog thuis wonen stellen levensplannen uit, actieplan bepleit

Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Meer betaalbare woningen

981.000 woningen erbij
tot en met 20302/3 betaalbare
koop, huur en
sociale huur

Volkshuisvesting Nederland > Actueel > Nieuws >

Blijvend behoefte aan twee derde betaalbare woningen

Nieuwsbericht | 17-10-2024 | 17:19

We kampen in Nederland met een groot woningtekort. Vooral starters en mensen met een laag- of middeninkomen kunnen moeilijk een betaalbare woning vinden. In het regeerprogramma is daarom opgenomen dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Dat dit belangrijk is, wordt nog eens benadrukt door het rapport De Woningmarktverkenning 2024-2039 (ABF-Research) dat vandaag door minister Mona Keijzer naar de Tweede Kamer is gestuurd.

NOS Nieuws • Woensdag 11 december 2024, 06:54 •
Aangepast woensdag 11 december 2024, 08:03

Woontop over terugdringen woningnood is 'topprioriteit van kabinet'

NOS Nieuws • Vrijdag 25 april, 12:23

Bouwbedrijven kunnen sneller huizen bouwen door voorrang voor bezwaarzaken

Waarom deze Masterclass?



Woondeals Limburg 2022-2030

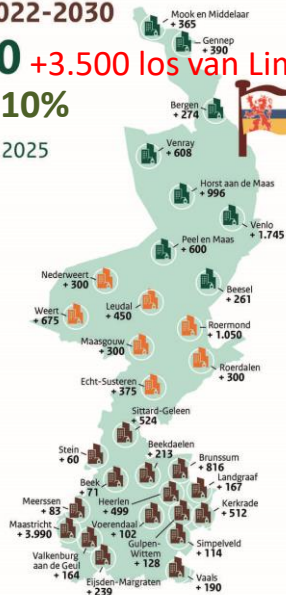
Leveren **26.550** +3.500 los van Limburg Centraal
woningen op + 10%

waarvan 16.561 woningen tot 2025

Woondeal Noord-Limburg
5.239 woningen

Woondeal Midden-Limburg
3.450 woningen

Woondeal Zuid-Limburg
7.872 woningen



Met de woondeal Limburg wordt gestreefd naar betaalbaar wonen voor iedereen. In dit kader is afgesproken dat van alle nieuwbouw twee derde bestemd is voor het betaalbare segment. Dat geldt ook als in de bestaande voorraad al twee derde deel of meer betaalbaar is. Een groot deel van de nieuwbouw is voor de middeninkomens bedoeld. Voor sociale huur geldt dat gemeenten een been moeten bijtrekken om tot een percentage van 30% (van de nieuwbouw) te komen als dat aandeel nu lager is. Gemeenten die hier al (ruim) boven zitten bouwen juist meer voor de middeninkomens. In nauwe samenwerking gaan alle partijen aan de slag om de woondeal in Limburg te realiseren en hiermee te zorgen voor de juiste woning op de juiste plek.

Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!



Betaalbaar Wonen Versnellen – Van Ambitie naar Realisatie



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Versnellen van processen en procedures voor woningbouw

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

bouwen. Bezwaarprocedures worden verkort via het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting. 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.

Goed en parallel plannen

Efficiëntere werkwijze

De bouw van een woning moet verkort worden om de woningbouw te versnellen. Het parallel plannen in de planfase leidt tot een efficiëntere werkwijze en snellere totale doorlooptijd. De werkwijze met een strakke planning stelt een 'nieuwe norm'. Het vraagt om een andere manier van werken en het vereist een verandering in houding en gedrag.

Aanpassen wet- en regelgeving

Versnellen bezwaar en beroep

Het realiseren van een woning moet sneller. Via het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting versnellen we de gang naar de rechter en het beroep wordt versneld behandeld, mits bezwaren binnen de beroepstermijn zijn ingediend. Bij vergunningverlening komt één gang naar de rechter in plaats van twee. Zo is veel sneller duidelijk of een plan kan doorgaan.

Stimuleren innovatie en industrieel bouwen

Meer focus op versnelling

Om de woningbouwrealisatie te versnellen is van belang om innovatieve bouwmethoden beter te benutten. De combinatie van conceptueel bouwen en industriële productie is daar onderdeel van. Standaardisatie met eenduidigheid is gewenst voor het opschalen van deze industriële woningbouw. Om de sector te laten groeien, is continuïteit en voorspelbaarheid essentieel.

Versterking uitvoeringscapaciteit

Efficiënte inzet van capaciteit

Door de krappe arbeidsmarkt is het vinden van de juiste mensen vaak een knelpunt. Samen met gemeenten en provincies is een aanpak opgesteld om extra capaciteit in te zetten voor het duurzaam versterken van de uitvoering en regionale samenwerking.

Stem van de woningzoekenden

Belangenafweging in balans brengen

Het belang van de huidige bewoners heeft nu een grotere invloed op de planvorming dan de woningzoekenden. Op lokaal niveau kunnen woningzoekenden bijdragen aan positieve besluitvorming rondom concrete nieuwbouwprojecten.

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Richtlijnen om te versnellen:

- Goed en parallel plannen
- Stem van de woningzoekenden
- Aanpassen wet- en regelgeving
- Stimuleren innovatie en industrieel bouwen
- Versterking uitvoeringscapaciteit

De volkshuisvesting is terug. Woningcorporaties beloven er tienduizenden prachtwoningen bij te zetten – op toplocaties én voor bodemhuren. Maar wie betaalt het verschil tussen wens en werkelijkheid? Want zolang 'betaalbaar' hetzelfde betekent als 'verlieslatend', staan de hijskranen stil.

Als je Nederlanders vraagt welk onderwerp prioriteit moet krijgen in een volgend kabinet, dan staat de woningmarkt stijf bovenaan. Voor wie net komt kijken op de woningmarkt is huisvesting onbetaalbaar of onbereikbaar.

<https://decorrespondent.nl/16290/het-woonprobleem-van-nederland-iedereen-wil-betaalbaar-wonen-maar-niemand-wil-het-betalen/d1df0e0-d6d0-04ae-27f1-b49d596767ce>

STOER PROGRAMMA (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving)

ADVIESGROEPSTOER

Conceptrapport fase 1
Sneller, meer, goedkoper



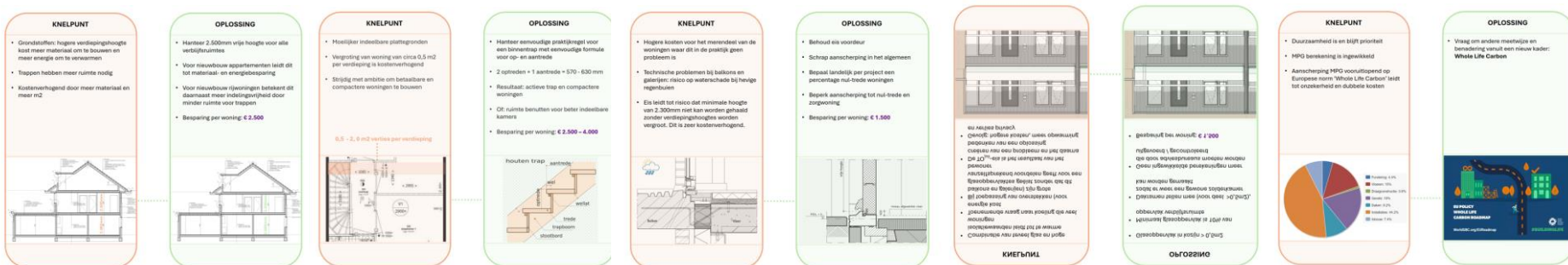
Na de zomer kabinetsreactie naar Tweede kamer

Hoofdpijnen:

- Beperken lokale extra eisen duurzaamheid
- Flora & Fauna – Soorten Management Plan – richtlijn in de maak
- Standaard model anterieure OVK (Evenwichtige contracten algemeen)
- Parkeernormen (+ondergronds)
- Procedure verloop bezwaar –en beroepsprocedures (tijd)
- Ruimtelijke ordening (met ook besef wat is betaalbaar)

Realisatie:

Zonder wezenlijke aantasting kwaliteit kostenbesparing 10k per woning (excl. BTW)



‘Betaalbaarheid’

Betaalbaar = betaalbaar bijv. naamw. Uitspraak: [bə 'talbar]
Afbreekpatroon: be·taal·baar niet te duur Voorbeeld: `Een betaalbare woning is moeilijk te vinden.` Antoniem: onbetaalbaar Synoniemen: onbetaalbaar



‘Betaalbaarheid’

Gemiddeld jaarsalaris per leeftijd

Leeftijd	Gemiddeld bruto salaris per jaar (inclusief bijzondere beloning)	Gemiddeld bruto salaris per jaar (exclusief bijzondere beloning)
20 tot 25 jaar	€ 18.540	€ 16.660
25 tot 30 jaar	€ 34.370	€ 30.080
30 tot 35 jaar	€ 42.480	€ 36.540
35 tot 40 jaar	€ 46.940	€ 40.150

Voor het berekenen van je maximale hypotheek wordt er gekeken naar je bruto jaarinkomen. Je salaris wordt gebruikt om in verhouding te zetten tot je hypotheek, dit wordt ook wel loan to income genoemd. Zo mag je hypotheek **maximaal 4,5 keer je inkomen zijn**.

Je bruto jaarinkomen

€ 30.100

Bruto jaarinkomen partner

€ 30.100

1 persoon $4,5 \times 30.100,- = 135.450,-$
2 personen $4,5 \times 60.200,- = 270.900,-$

Zonder studieschuld
“ betaalbare koop” 390.000,-
NHG grens 450.000,-

Dit geldt alleen voor eerste koper!
Betaalbaarheid is daarna niet

Wat je kunt lenen

€ 259.625

**Zijn niet de
woonlasten !!**

€ 1.178 bruto per maand

Op basis van 3,59% 10 jaar vaste rente met NHG

Betaalbaarheid

WEET IEDEREEN WAT BETAALBAAR IS?

Lukt ons dit?

Incl. bijkomende kosten
+ risico (tijd belangrijke factor)

Sociale huur	BAR 4,00%	Grond	Opstal (excl. btw)
€ 650,43	€ 195.129	€ 20.000	€ 144.735
€ 697,07	€ 209.121	€ 22.500	€ 154.232
€ 879,66	€ 263.898	€ 25.000	€ 197.436
Midden huur	BAR 4,50%	Grond	Opstal (excl. btw)
€ 880,00	€ 234.667	€ 40.000	€ 160.882
€ 1.000,00	€ 266.667	€ 45.000	€ 183.196
€ 1.123,13	€ 299.501	€ 50.000	€ 206.199
Betaalbare koop	Bedrag k.k.	Grond (20%-30%)	Opstal (excl. btw)
€ 250.000	€ 236.250	€ 50.000	€ 153.926
€ 325.000	€ 307.125	€ 81.250	€ 186.674
€ 390.000	€ 368.550	€ 117.000	€ 207.893

Is het wel betaalbaar en geldt dit voor iedere regio in Limburg
?

STELLINGEN / VRAGEN inzake BETAALBAARHEID:

1. Kun jij een koopprijs noemen welke je verstaat onder betaalbaar wonen? (open vraag)
2. Ben jij van mening dat jij vanuit jouw rol in het proces invloed hebt op de betaalbaarheid van wonen? (ja/nee)
3. Wat is jouw bijdrage in het geheel dat ervoor zorgt dat de prijs omhoog gaat? (open vraag → word cloud)
4. Welke invloed kun jij uitoefenen c.q. aan welke knop kun jij draaien vanuit jouw rol in het proces om bij te dragen aan betaalbaar wonen (max. 4 woorden open vraag → word cloud)

Kun je een koopprijs noemen die je verstaat onder betaalbaar wonen?



Ben jij van mening dat jij vanuit jouw rol in het proces invloed hebt op de betaalbaarheid van wonen?

1st

Ja

2nd

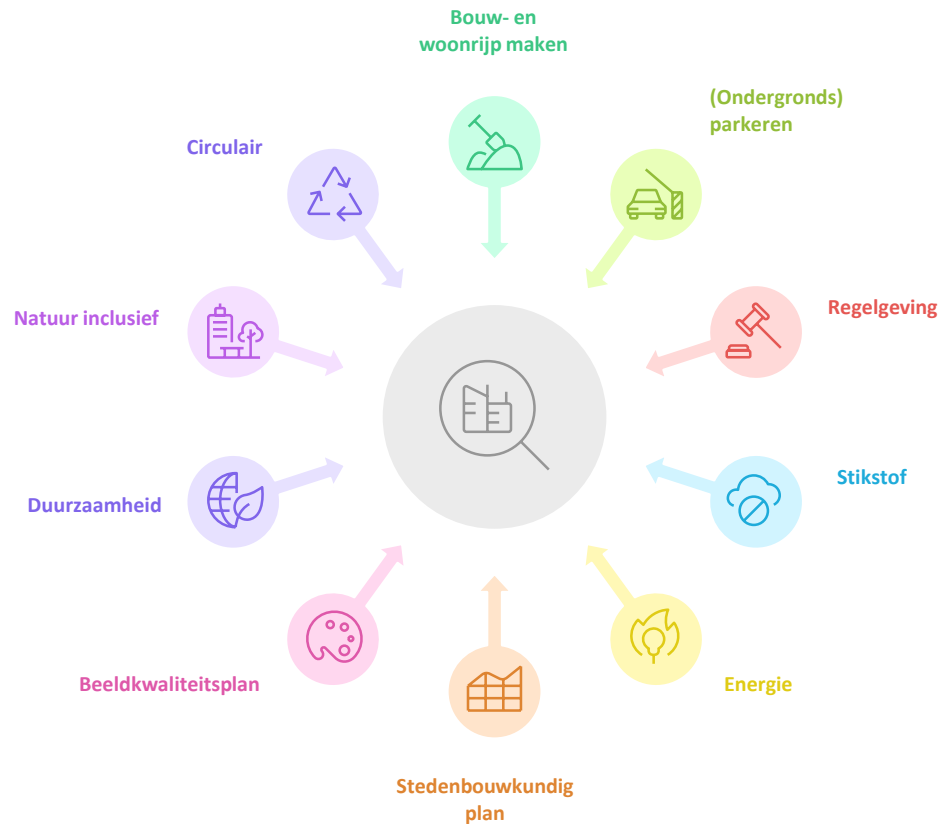
Nee

Wat is jouw bijdrage in het geheel dat ervoor zorgt dat de prijs omhoog gaat?



Wat wordt aan de markt gevraagd?

En dan ook nog 2/3 betaalbaar



**Maar hoe dan
HAALBAAR en
BETAALBAAR ?**

Wat zijn de knoppen waar we
aan kunnen draaien?



Mogelijke Oplossingen?

Tijd

Beseffen we ons wat de gemiddelde doorlooptijd van een ontwikkelproces tot aan start bouw is?

In de tijdsgeest en de veranderende wereld waarin we leven is een plan nu haalbaar maar over 3 jaar misschien niet meer.

Daarom is een voorspelbare en voortvarende planning van cruciaal belang.

Parallel plannen (aanzienlijke tijdswinst te halen – tijd is geld)

Betere samenwerking (Publiek-private samenwerking - aan de voorkant duidelijkheid)

Eisen

STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving)

Regelgeving

Duurzaamheid/ Circulariteit

Stedenbouwkundige randvoorwaarden (in balans met haalbaar / betaalbaar)

Welstand / Beeldkwaliteitsplan (in balans met haalbaar / betaalbaar)

Opstal

Modulaire / conceptuele woningbouw

Samen de balans zoeken



Zodat we de projecten kunnen realiseren waar we
samen voor aan de lat staan

Is **Conceptueel Bouwen** een oplossing voor haalbaar en betaalbaar wonen ?

en wat zijn de eventuele vooroordelen?

(Onbekend maakt onbemind?)

MENTIMETER VRAAG ja / nee

en indien er vooroordelen zijn benoem die in 3 woorden





CONCEPT VS TRADITIONEEL



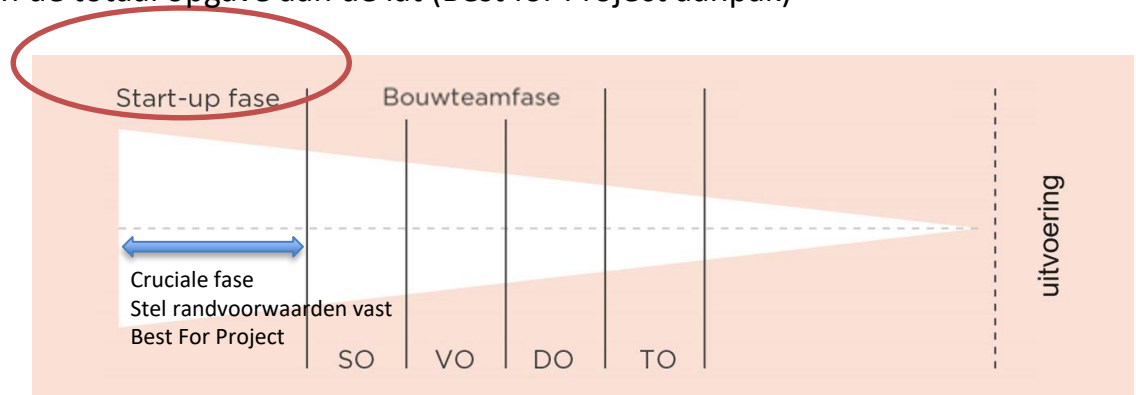




Sleutel tot succes

= (transparante) **samenwerking** (o.b.v. vertrouwen)

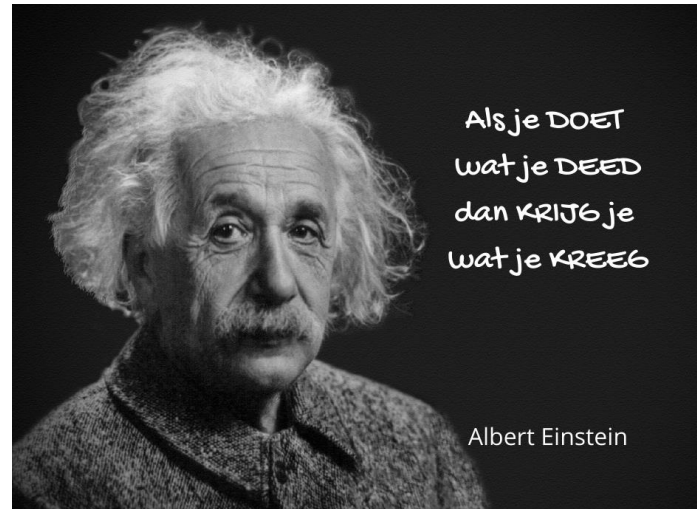
- Betaalbaar = haalbaar tenminste als dit als gezamenlijk doel voor alle betrokken partijen
- Tekenen én rekenen (aan de voorkant randvoorwaarden vastleggen o.b.v. eerst rekenen en dan tekenen)
- Doorlooptijd -> onderlinge procesafspraken borgen
- Beleid overheid in balans met onze gezamenlijke opgave m.b.t. de betaalbaarheid
- Ieder staat voor zijn / haar aandeel in de totaal opgave aan de lat (Best for Project aanpak)



Sleutel tot succes

“Als we blijven bouwen zoals we deden, blijven we krijgen wat we kregen: te weinig, te duur, te laat. Het is tijd voor een andere aanpak – en die ligt binnen handbereik.”

**Samen Bouwen aan
een mooier en
leefbaarder Limburg**



STELLINGEN / VRAGEN ALGEMEEN:

1. Is er in jouw ogen een verschil tussen bestuurlijke en operationele urgentie voor wat betreft de gemaakte Woondeal afspraken? (vraag met ja of nee beantwoorden. Motiveer vervolgens in zo weinig mogelijk woorden waarom ja of nee)
2. Waar hoort in jouw ogen het ontwikkel en realisatie risico thuis? (gemeente en/of corporatie en / of commerciële marktpartij)
3. Wat kunnen we volgens jou morgen anders doen, dat bijdraagt aan de haalbaarheid van een plan?

Is er in jouw ogen een verschil tussen bestuurlijke en operationele urgentie voor wat betreft de gemaakte Woondeal afspraken?

1st

Ja

2nd

Nee

Waar hoort in jouw ogen het ontwikkel en realisatie risico thuis?

1st



Commerciële marktpartij

2nd



Gemeente

3rd



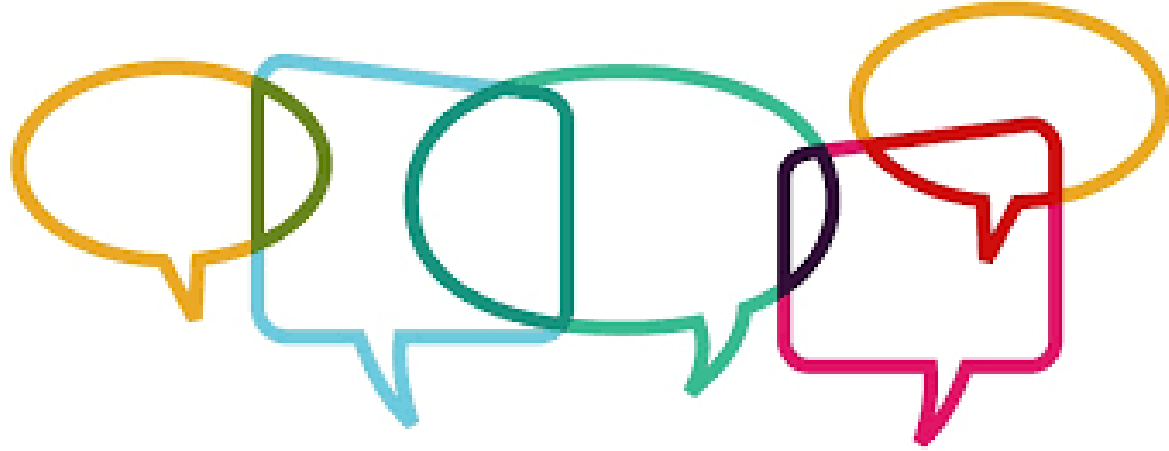
Corporatie

Programma

Onderdeel

12.30 uur

Discussie



Programma

Onderdeel

12.50 uur

Waar gaan we samen mee aan de slag?



Programma

Onderdeel

13.00 uur
14.00 uur

Lunch met netwerkgelegenheid
Einde



Masterclass Wethouders

Wonen

BEDANKT