

stec
groep

Werk sessie versnellen woningbouw



Stec Groep

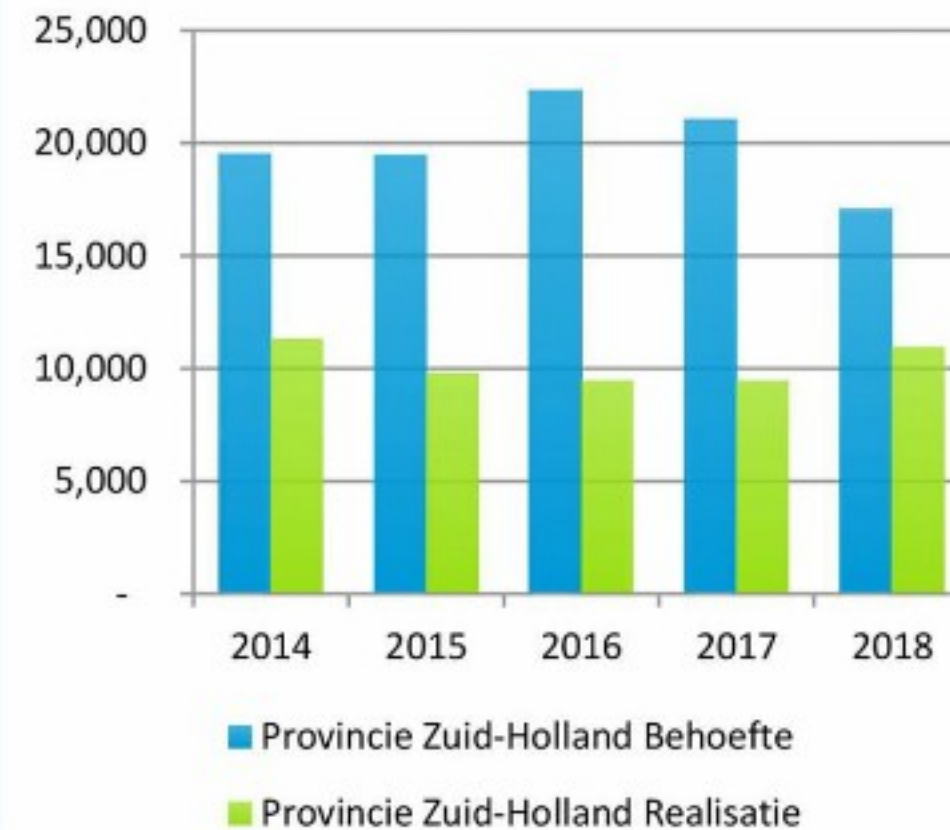
Esther Geuting
11 februari 2019



Hoge marktdruk in Zuid-Holland, vooral in MRDH en Leiden

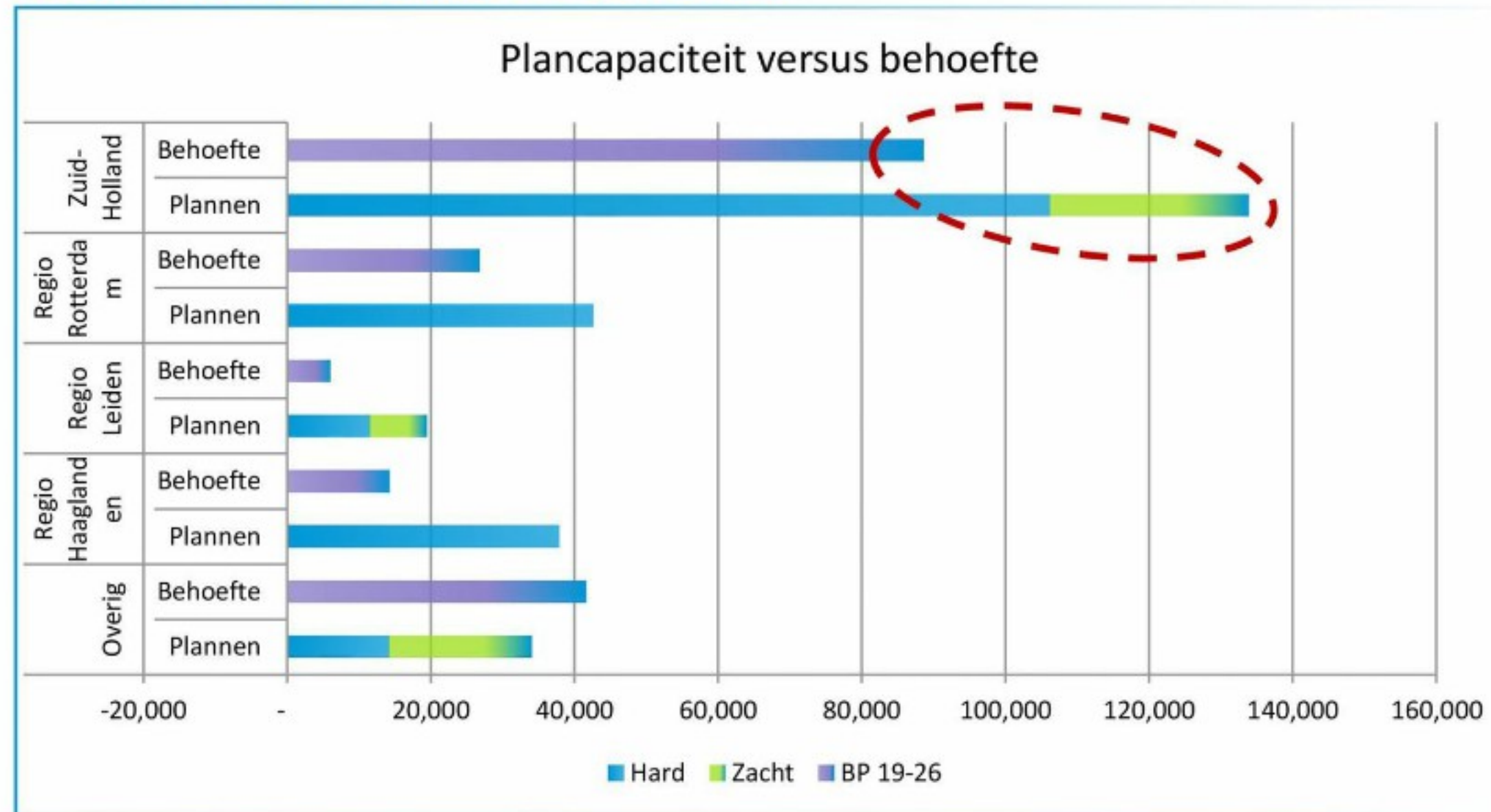


Realisatie loopt achter op behoefte



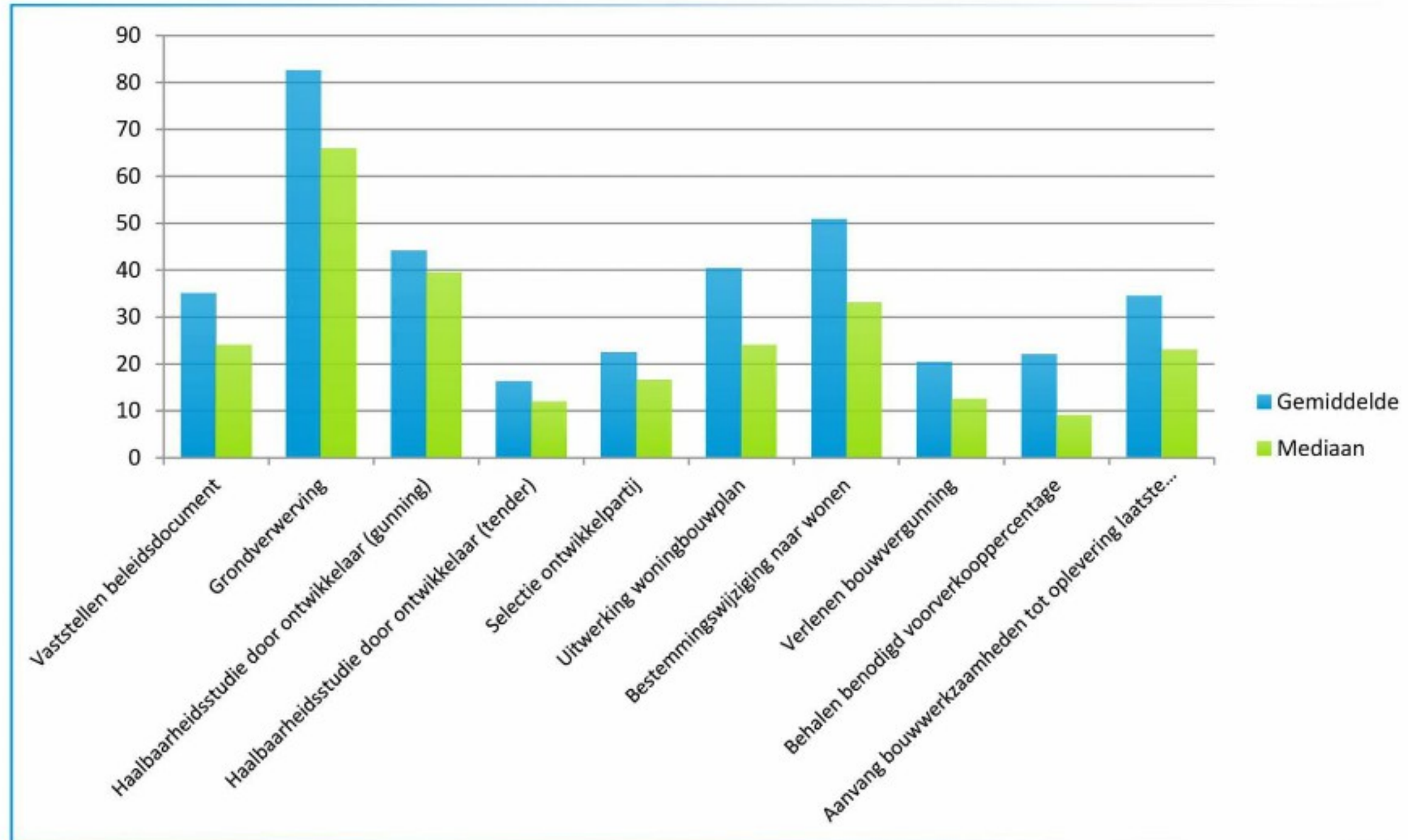
Bron: Realisatiecijfers, CBS (2018) en BP prognose, Provincie Zuid-Holland (2016)

In beginsel plannen genoeg in periode tot 2025daarna tekorten



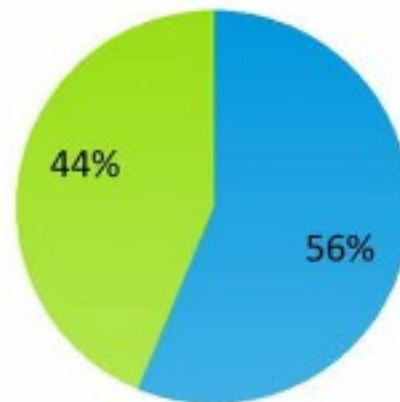
Bron: Planlijst Provincie Zuid-Holland (2017), gecorrigeerd voor realisatiecijfers. Geconfronteerd met BP 2016 prognose.

Gemiddeld 10 jaar van eerste plan tot afronden bouw



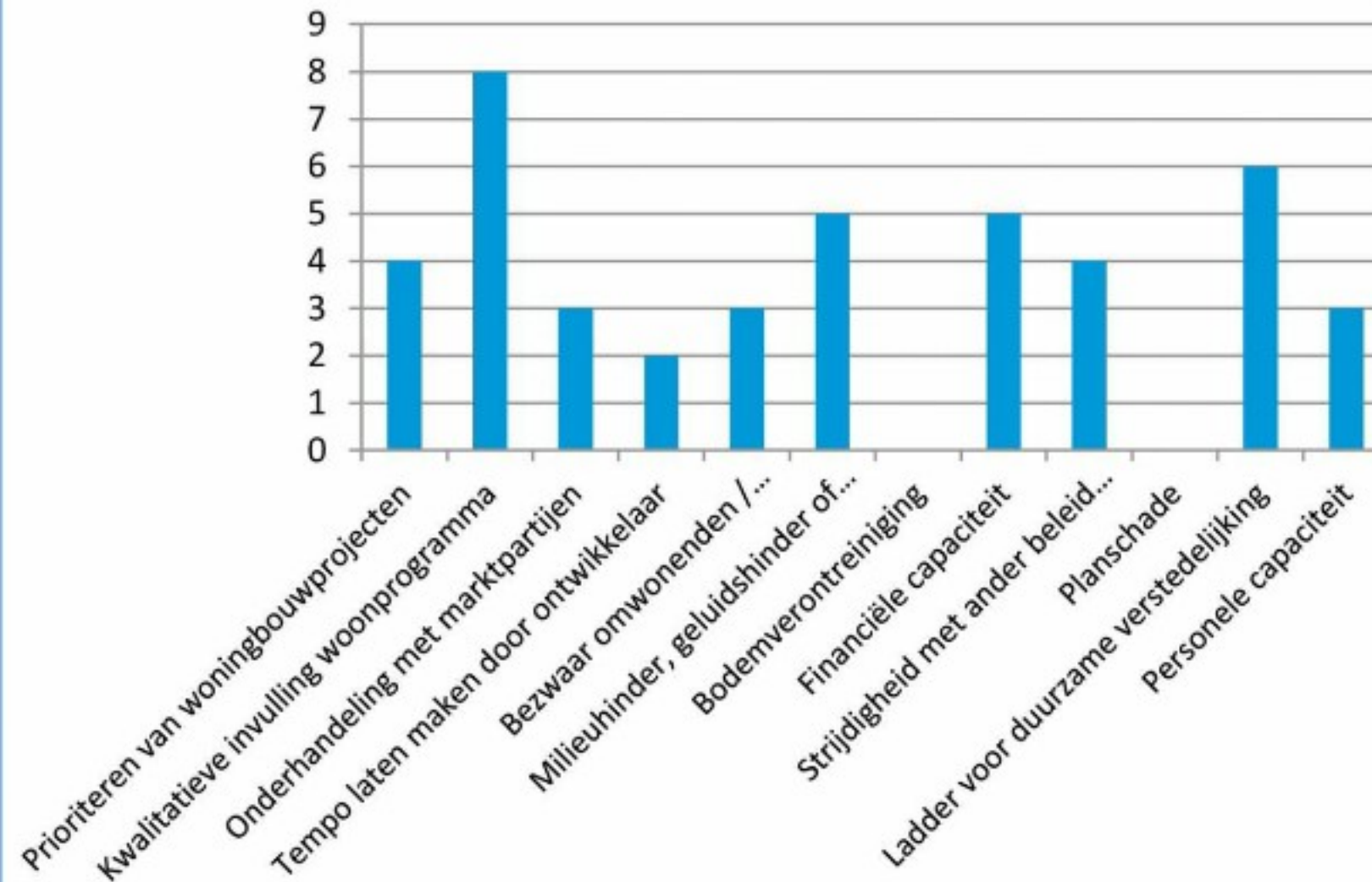
Waar zitten de meeste knelpunten?

Kunt u hulp
gebruiken?

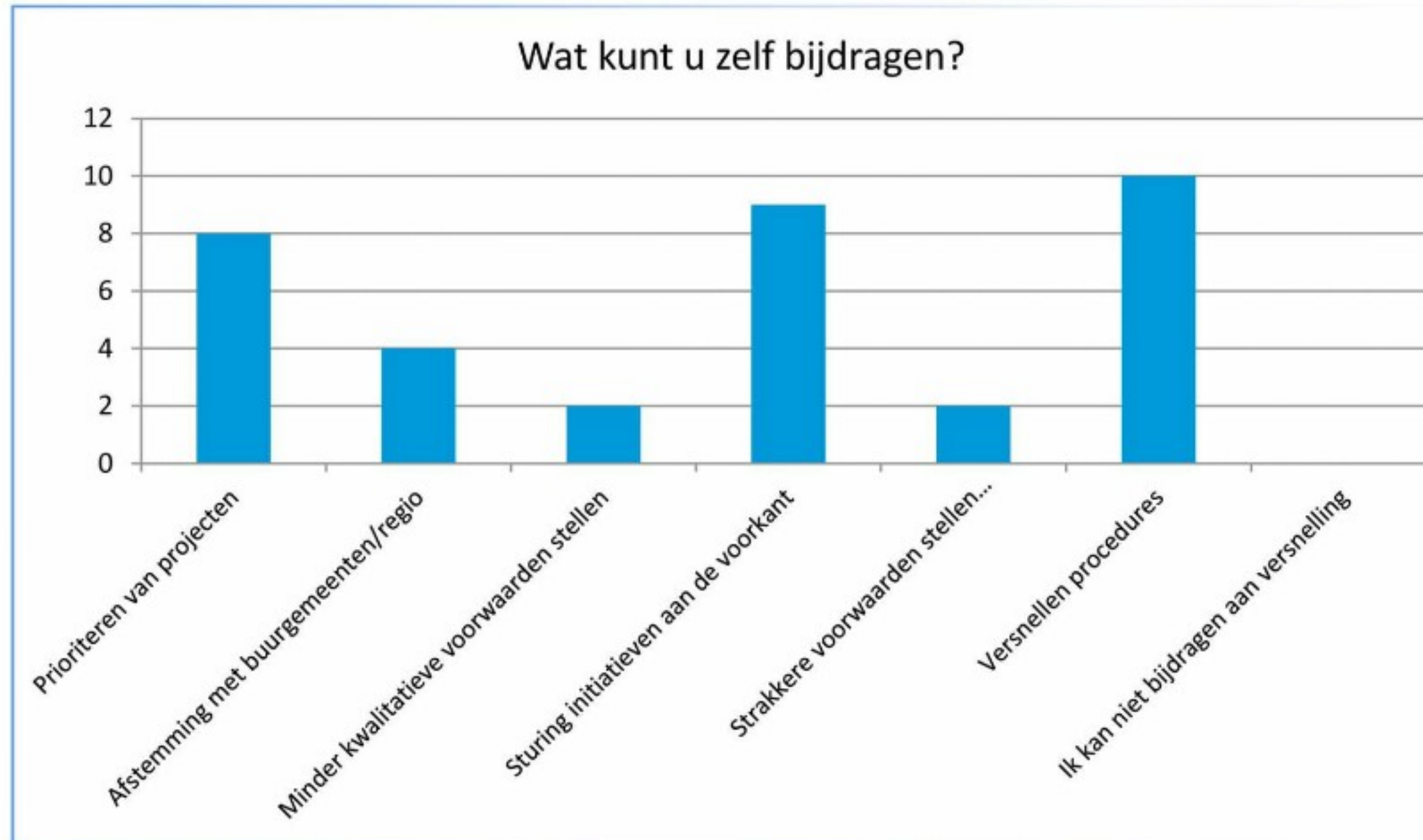


■ Ja ■ Nee

Waar ervaart u knelpunten?



Kansen: kortere procedures, prioriteren en sturen



Dus: versnellen van (de juiste) harde plannen
is nu nodig



Welke harde projecten ziet u als het meest kansrijk om voor 2025 maximaal te versnellen?

Binckhorsf

Binckhorst

Binckhorst

Binckhorst

Valkenburg

Valkenburg

Rijnhaven Stationsomgeving

Transformatie project
Wateringen

Binkhorst



Welke harde projecten ziet u als het meest kansrijk om voor 2025 maximaal te versnellen?

Westlandse zoom

Valkenburg

Laakhaven

Valkenburg

Binnenstedelijk

Stougjesdijk post

Valkenburg

Laakhaven

Stadshagen Rdam



Welke harde projecten ziet u als het meest kansrijk om voor 2025 maximaal te versnellen?

Laakhaven

Liermolen

Feyenoord

Schieoever

Stationsomgeving

Eerste deel CID

Lokaties nabij stations/hov

Stadshart lage zijde

Torenstee

Welke harde projecten ziet u als het meest kansrijk om voor 2025 maximaal te versnellen?

Gravendeel west

Meewerkkracht van de provincie

Genoeg betaalbare bouwcapaciteit

Onderhandelingen versnellen

Prioriteren en capaciteit op bundelen

Capaciteit gemeenten en bouwers

Gesprekstafel grotere hmcbedrijven met provincie gemeente den haag en omliggende over hoogwaardige circulaire bedrijfslocatie

Wat is er nodig om dit project tot 2025 te versnellen [project + sleutel]?

Schieoevers+participatie

Capaciteit
bouwers/ontwikkelaars/geme
enten

Regelgeving bij transformatie
versimpelen

Helderheid stikstof PAS

Vertrouwen

Bouwcapaciteit

Genoeg betaalbare
bouwcapaciteit

Feyenoord City doorlopende
investeringskracht

Meenemen van bewoners

Wat is er nodig om dit project tot 2025 te versnellen [project + sleutel]?

Capaciteit bouwers

Meedenkkraft provincie

Binckhorst + betaalbare koop
en middenkoop

Valkenburg+stoppen met
praten, gewoon doen

Mobiliteits oplossingen

Medewerking hogere
overheden ivm ladder.

Focus en inzet op prioritaire
projecten

Nieuwe manier van
projectontwikkeling

Voldoende bouwmaterialen

Wat is er nodig om dit project tot 2025 te versnellen [project + sleutel]?

Onrendabele toppen oplossen

Duidelijke afspraken

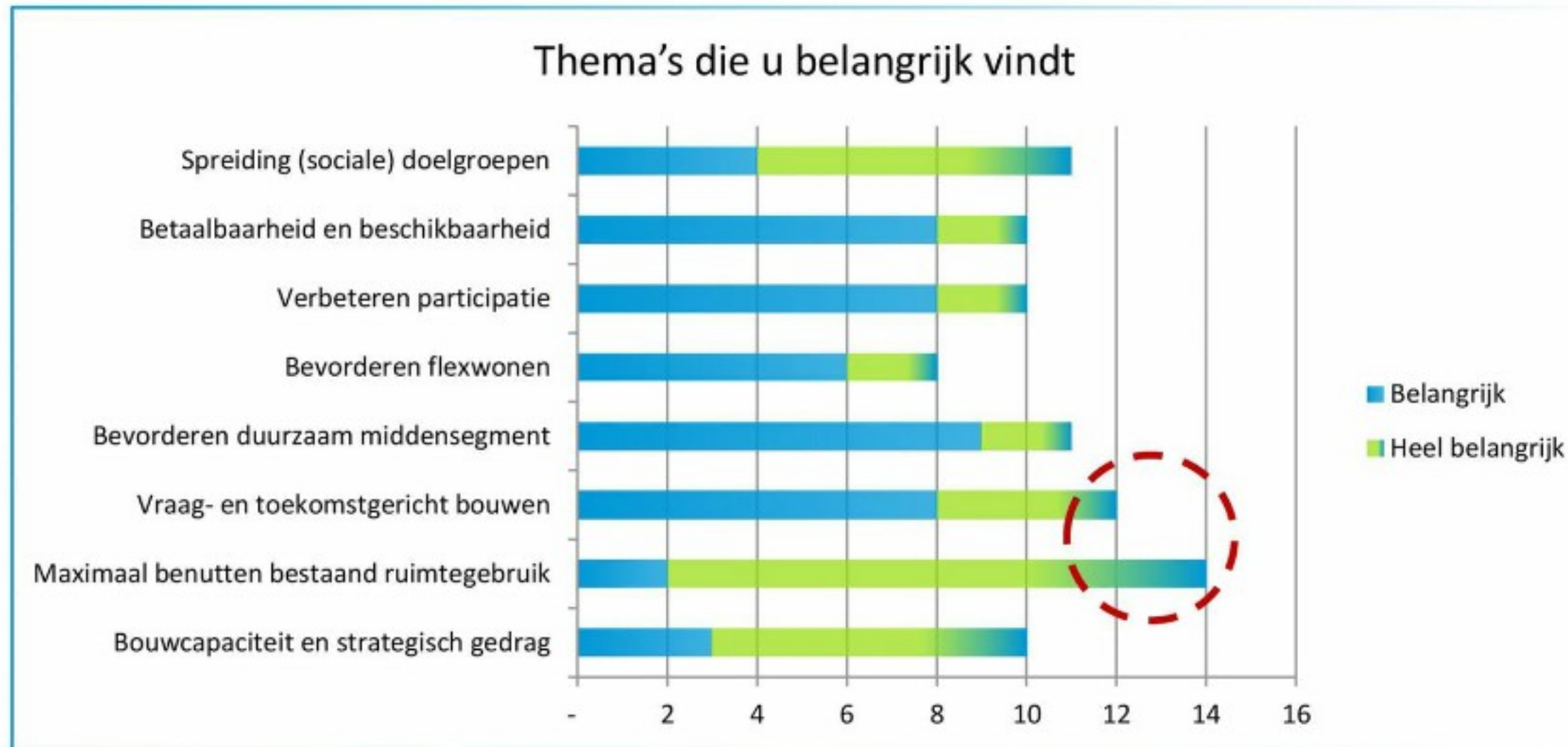
Positieve houding provincie

Continue bouwstroom

Oplossing PAS

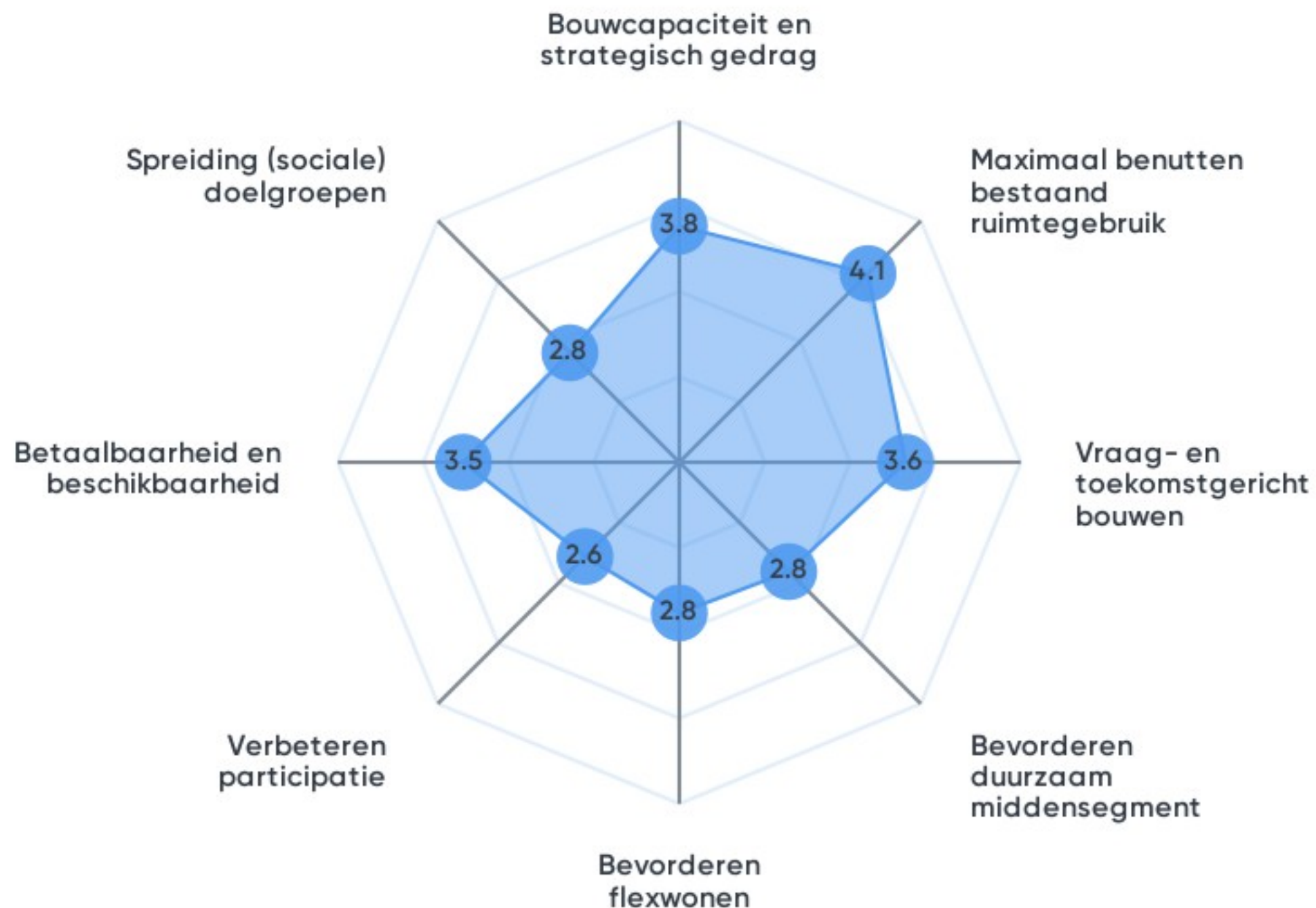
In en uitbreiding mogelijk
maken

Het gaat om benutten bestaand ruimtegebruik en maximaal vraag-/toekomstgericht bouwen



Bron: Enquête genodigden werksessies, Stec Groep (2019).

Welke thema's vindt u belangrijk?



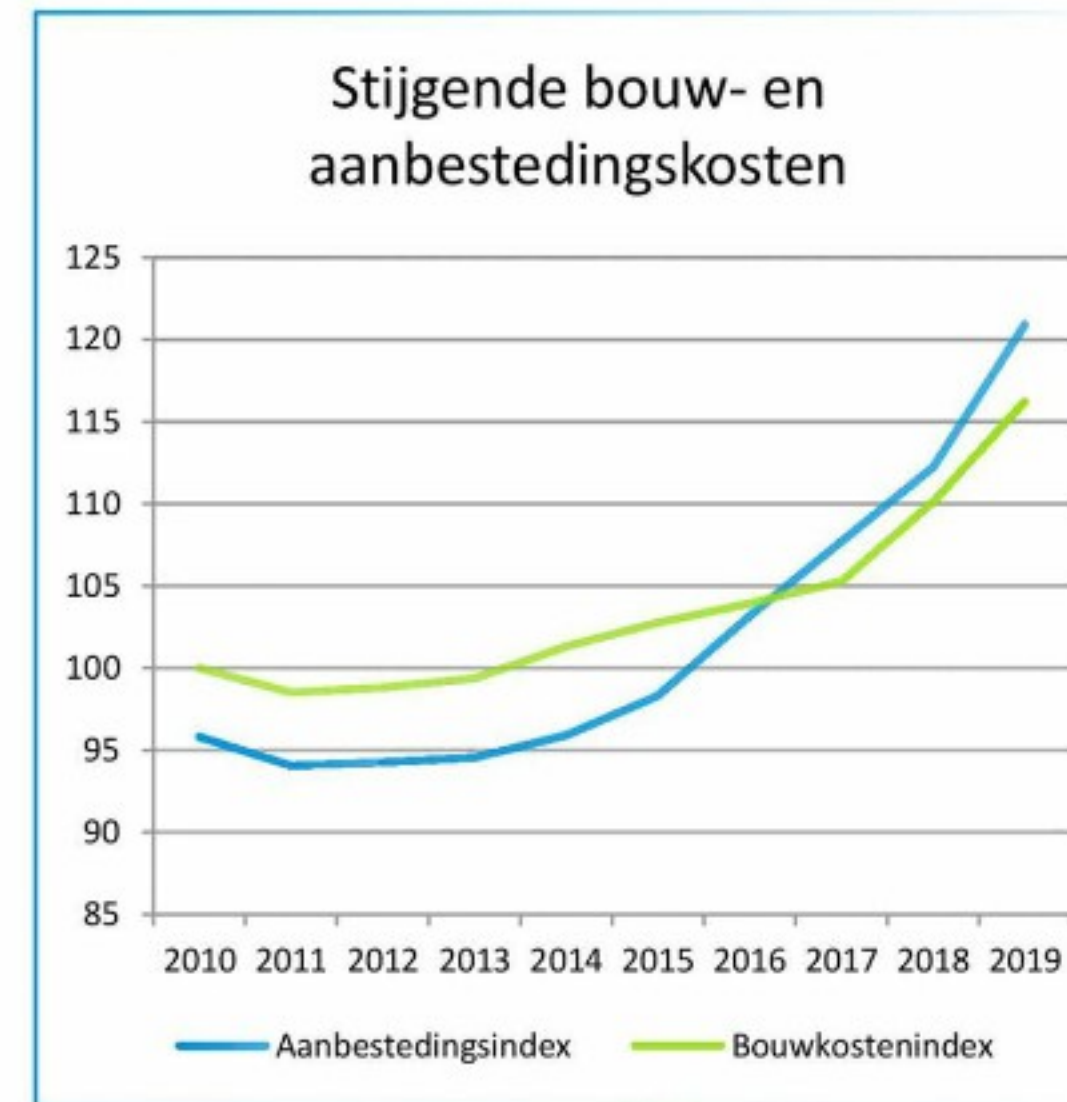
Welk thema ontbreekt in de lijst?



Verdieping op de thema's

1. Bouwcapaciteit en strategisch gedrag

- Financiële haalbaarheid projecten onder druk
- Nieuwbouwwoningen steeds duurder
- Prikkel om te bouwen verdwijnt



Bron: Bouwkostenkompas (2019)

Hoe kan bouwefficiëntie bevorderd worden?

Gezamenlijke keuzes maken

Zekerheid bieden

Anterieur overeenkomen dat ook geproduceerd wordt

Meer prefab voor kortere doorlooptijd

Flex wonen

Sneller innovaties bouwtechnieken

Prioriteren in plannen

Continuïteit garanderen

Flex wonen



Hoe kan bouwefficiëntie bevorderd worden?

Samen met ontwikkelaars
prioriteren en afstemmen

Grotere meerjarige deals met
conceptwoningen

Prioriteren

Focus prioriteit geven

Innovatieve bouwconcepten

Keuzes maken vraagt
bestuurlijke durf

Goede bouwers aantrekken:
arbeidsmigranten omarmen

Ontwikkelaars en gemeenten
maken samen bouwagenda

Processen parallel schakelen
ipv opvolgend



Hoe kan bouwefficiëntie bevorderd worden?

Transparantie in
gemeentelijke ambities

Integrale afweging van eisen

Tiny houses

Prioritering op basis van
actuele marktvraag

Woonbehoefte (grootste
tekorten) en
leefbaarheidopgaven voorop
stellen

Focus op nieuwbouwprojecten
die komende 5 jaar gebouwd
kunnen worden

Afspraken over continue
bouwstroom

Prioriteren is een belangrijke sleutel om te komen tot versnelling met huidige bouwcapaciteit. Hoe wilt u dit invullen?

Lokaal metontwikkelaars:
bouwberaad

Nieuwe deals vraagt
overheden met durf!!

Package deals

Gezamenlijke ambitie
uitspreken met relevante
stakeholders

Gezamenlijke afspraken

Lokaal maatwerk

Focus op meest kansrijke
projecten

In samenwerking keuzes
maken

Meer ruimte voor tijdelijke
locaties

Prioriteren is een belangrijke sleutel om te komen tot versnelling met huidige bouwcapaciteit. Hoe wilt u dit invullen?

Zoet en zuur combineren
(verevening)

Pilotprojecten met versnelde
procedures

Prioriteer OV-locaties

Langjarige ontwikkeldeals met
de markt sluiten op grotere
ontwikkellocaties

Inzet op kansrijke projecten
met omvang

Capaciteit inzetten op
planuitwerking ipv
onderhandeling



Wat is er nodig om tot vergroting van de bouwcapaciteit te komen?

Focus

Opleiding

Continuïteit bouwvolume garanderen

Handjes op de werkvloer en bij voorwerk

Innovatie

Vakopleidingen met baangarantie

Plannen beter op elkaar afstemmen. Bouwstroom.

Meer prefab

Beter imago van vakmensen

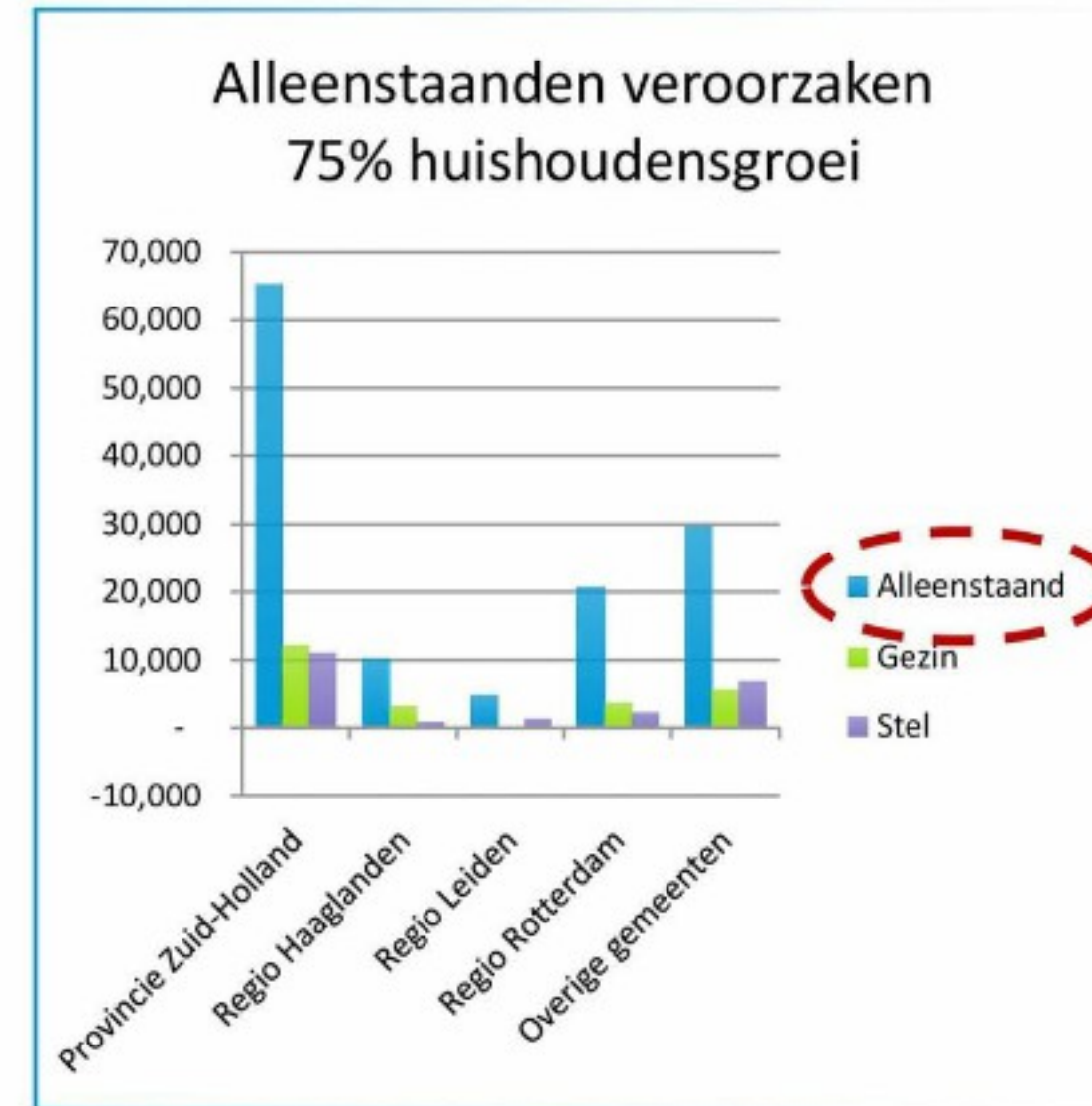
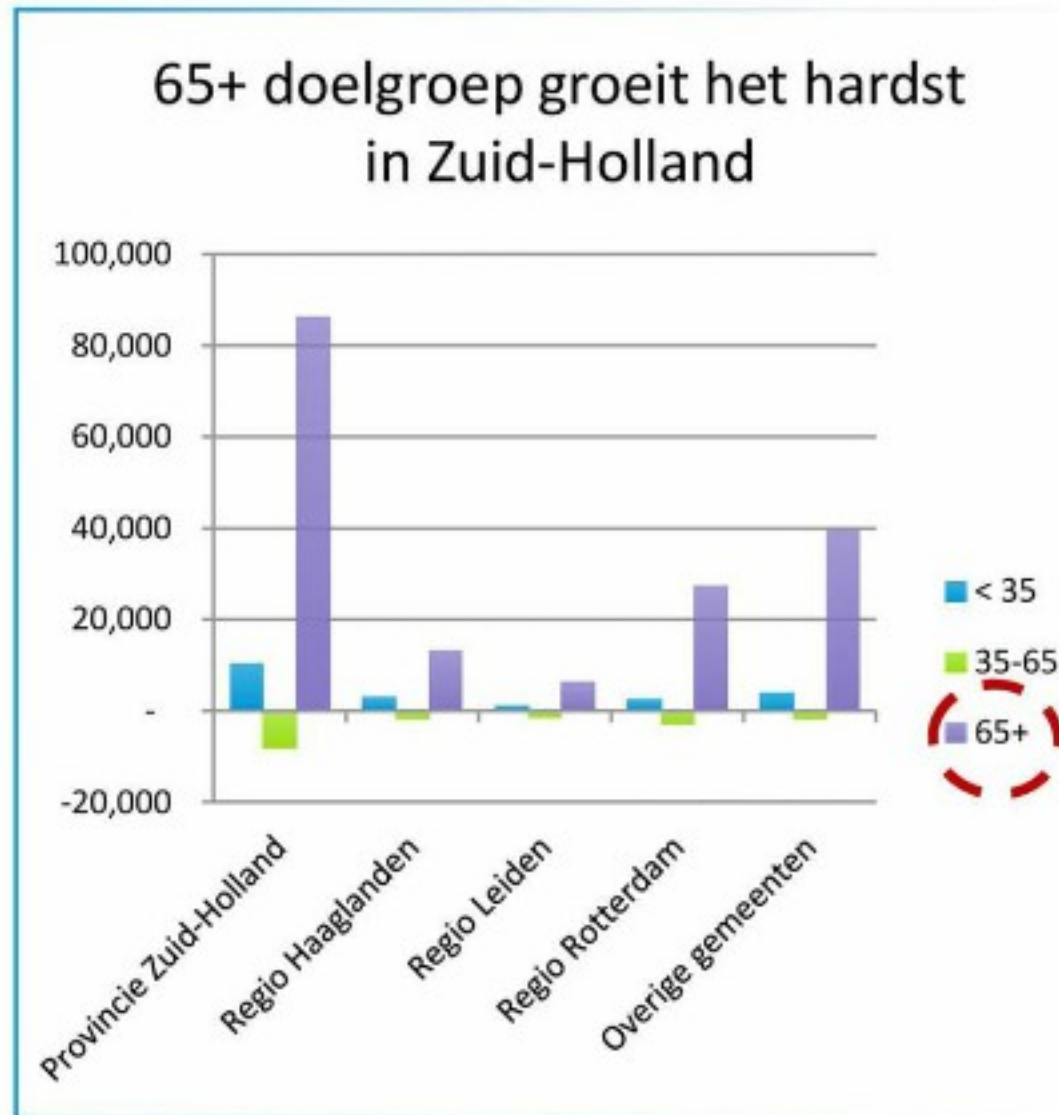
Wat is er nodig om tot vergroting van de bouwcapaciteit te komen?

Prioriteren in combi met energietransitie

Samenhang Investering OV

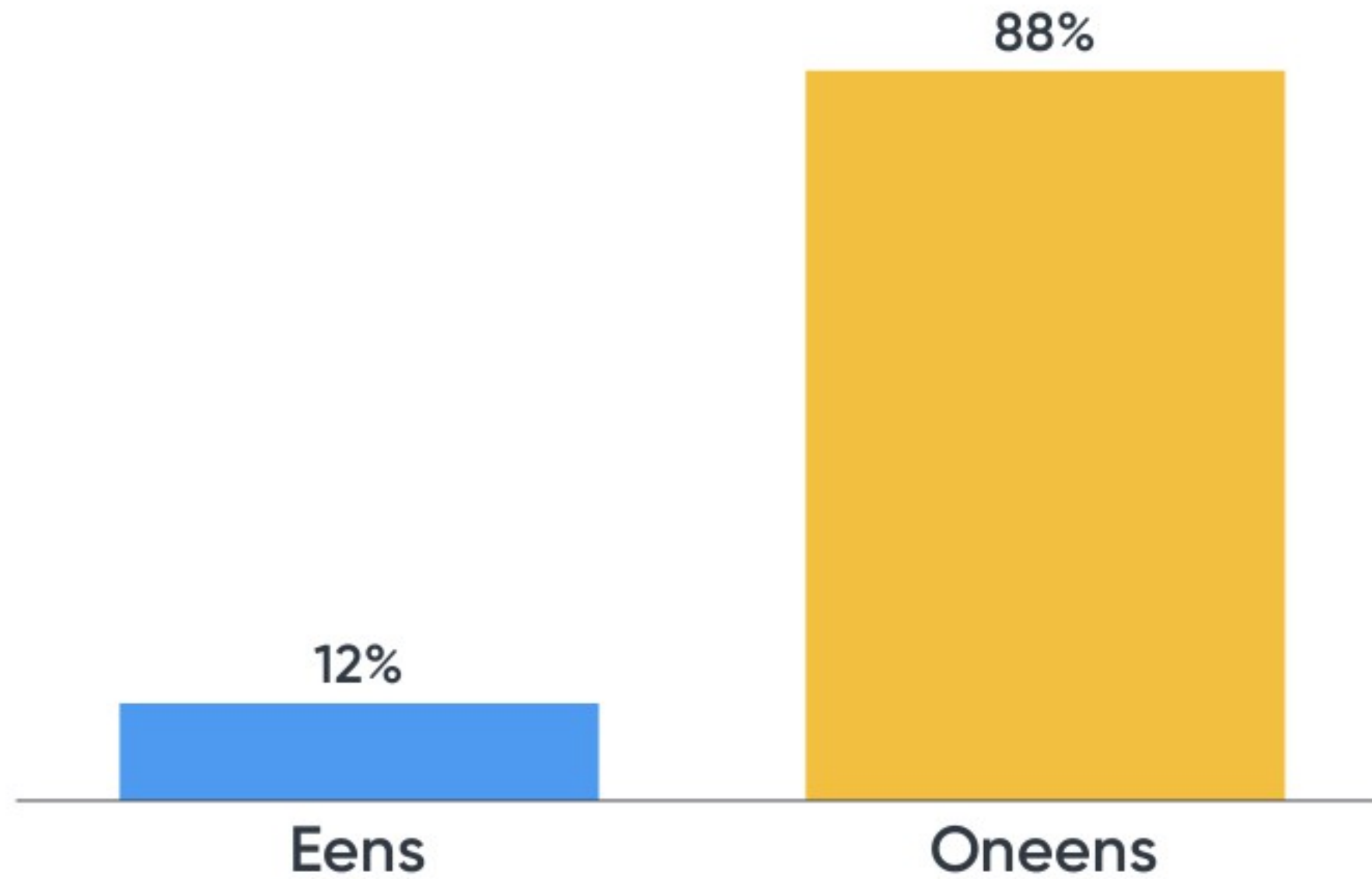
Innovatie toepassen

2. Vraag- en toekomstgericht bouwen: kwalitatieve opgave



Bron: BP, Zuid-Holland (2016)

Het is nu zaak dát we bouwen, vraaggerichtheid is bijzaak



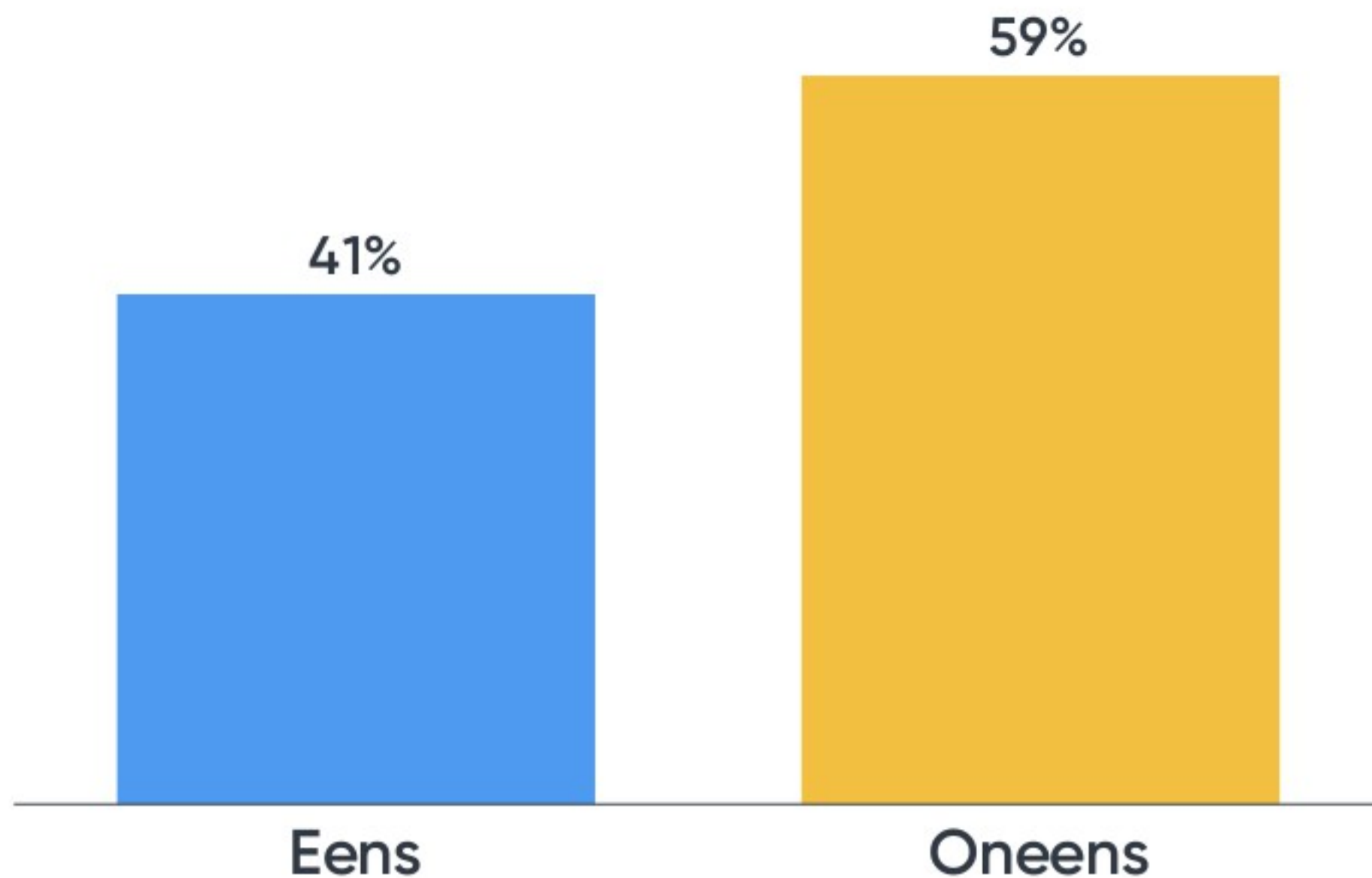
Welke kwalitatieve tekorten zijn er in Zuid-Holland?



In de grote steden in de Zuidvleugel zie ik de volgende kwalitatieve tekorten:



Stelling: we moeten meer bouwen voor de doorstroming. Dus bouwen voor ouderen, en niet zo zeer voor starters

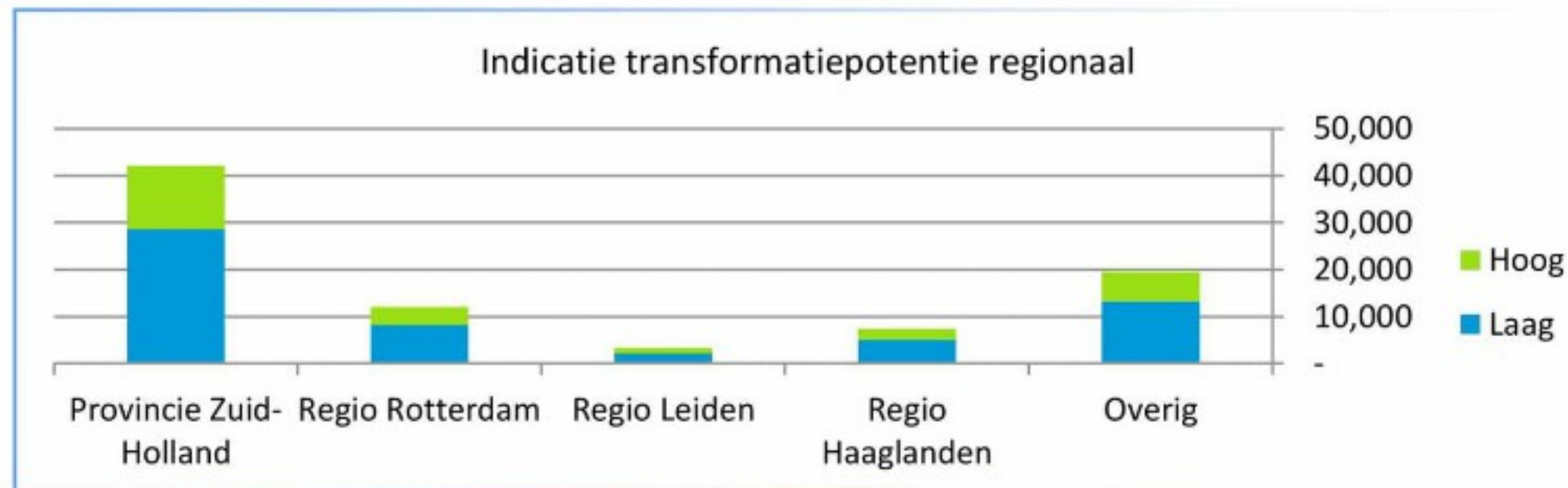


3. Benutten bestaand ruimtegebruik

Tabel: indicatie leegstand vastgoed en transformatiepotentie in provincie Zuid-Holland

Type vastgoed	Leegstand (m ²)	Omzetbaar (afhankelijk van locatie en kenmerken pand)	Aantal woningen (70-80 m ²)
Kantoren	3.048.500	30-40%	12.195 tot 16.260
Winkels	1.027.000	40-50%	5.475 tot 6.845
Bedrijfsruimte	4.795.100	10-20%	6.395 tot 12.785
Maatschappelijk vastgoed			
<i>Gezondheid</i>	208.900	30-40%	835 tot 1.115
<i>Onderwijs</i>	364.100	30-40%	1.455 tot 1.940
<i>Sport</i>	55.600	30-40%	220 tot 295
<i>Bijeenkomst</i>	599.700	25-35%	2.000 tot 2.800
Totaal	10.098.900		28.575 tot 42.040

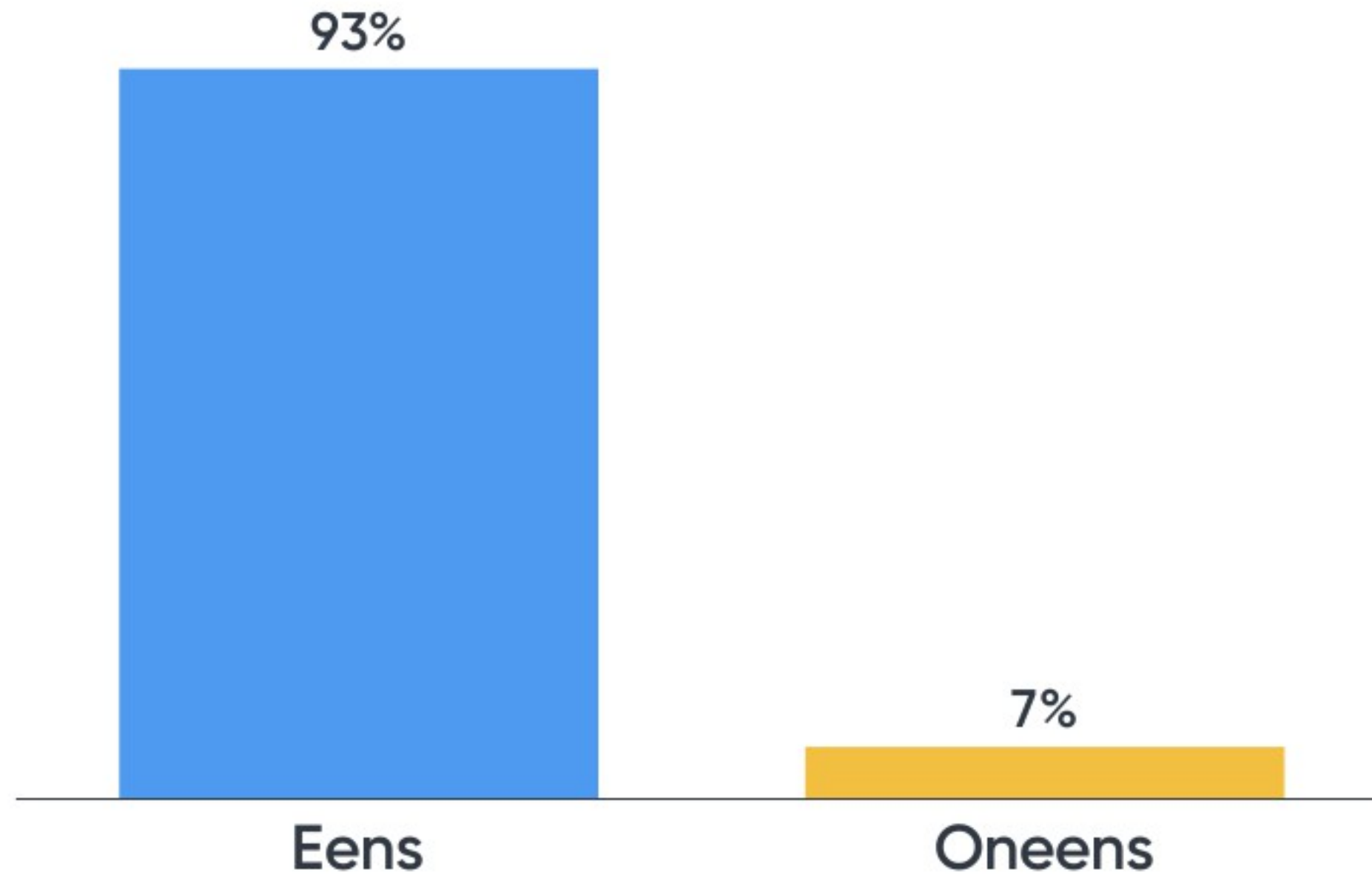
Bron: Landelijke Monitor Leegstand (2017), bewerking Stec Groep (2019)



Welk aandeel in de bouwproductie moet binnen bestaand stedelijk gebied?



Stelling: ik geloof sterk in het verkorten van procedures voor binnenstedelijke plannen (zoals via kruimels of lichtere ladder)

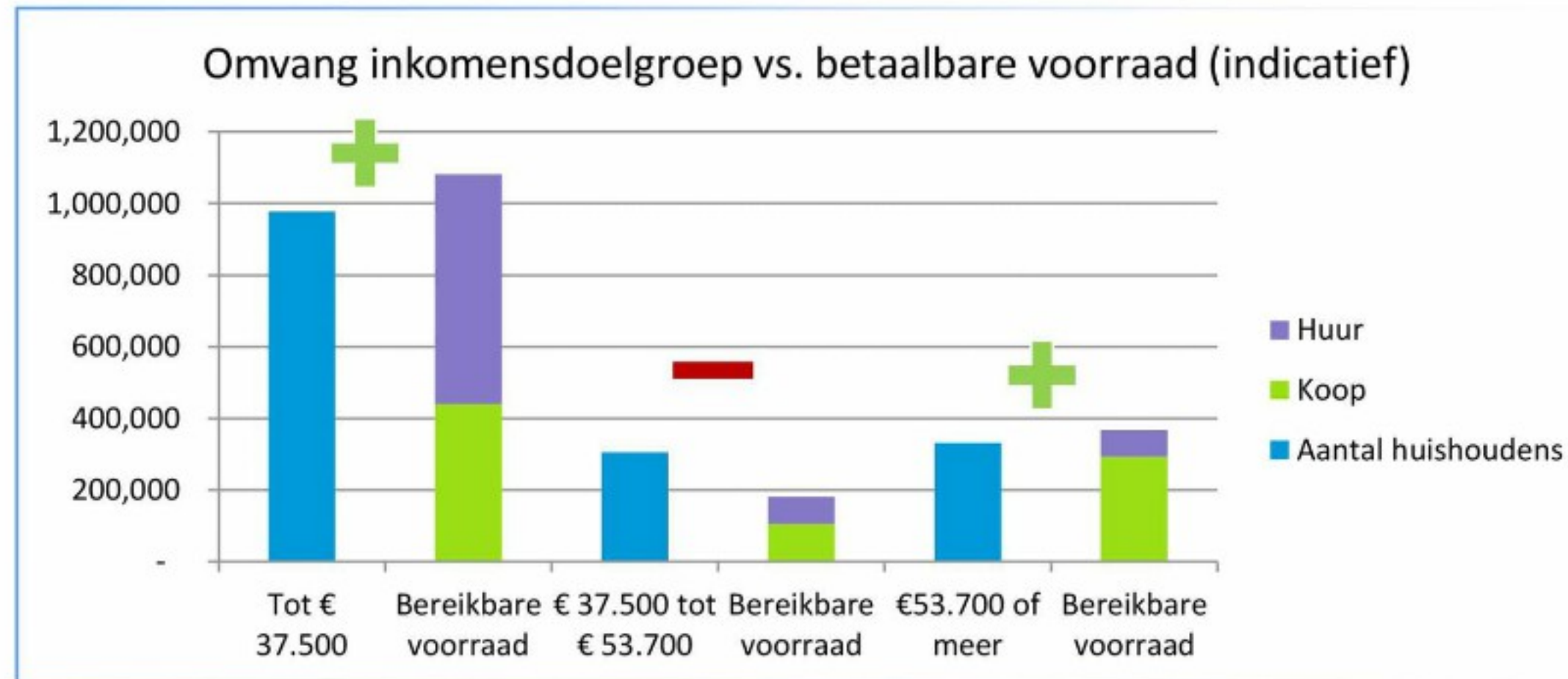


(voor)financieren van projecten helpt mogelijk in de versnellingsopgave. Wat helpt nog meer bij sneller bouwen binnen bestaand ruimtebeslag?

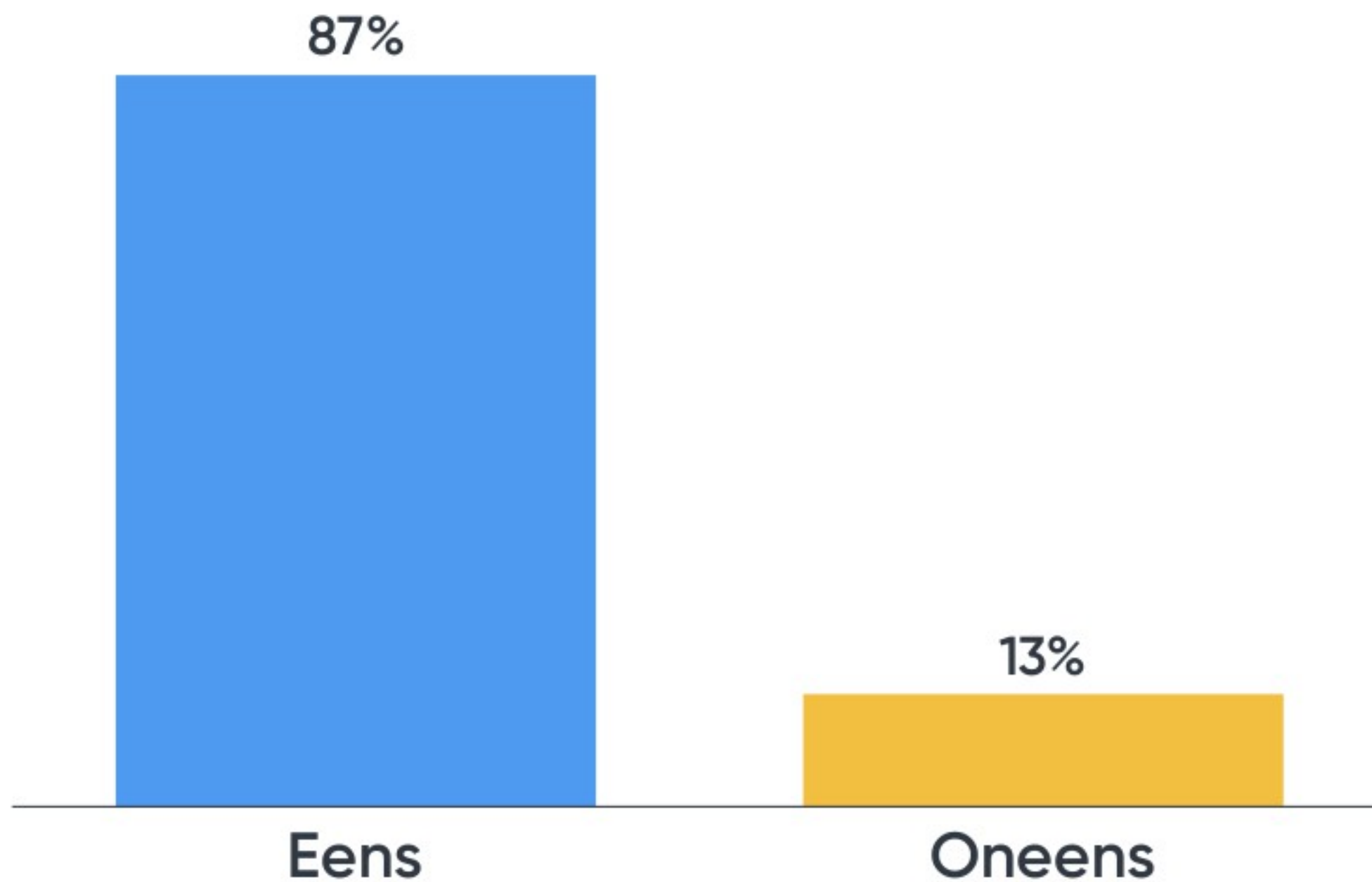


4. Bevorderen duurzaam middensegement

- Aantal woningen in middenhuur omhoog
- Behoud woningen in middenhuur voor lange termijn
- Ongewenste neveneffecten voorkomen



Stelling: we moeten de middenhuur meer reguleren



Belangrijkste knoppen waar we aan moeten draaien zijn:

Woningtoewijzing

Termijnen exploitatie

Afspraken betaalbaarheid
langere termijn

Indexering

Stoppen met subsidiëren
koopmarkt

Corporaties meer ruimte!!!

Termijn

Productie zonder beleggers en
ontwikkelaars

Woonruimtebemiddeling
uitbreiden

Belangrijkste knoppen waar we aan moeten draaien zijn:

Langjarige exploitatie
termijnen met marktpartijen

Max huur op aantal punten

Meer ruimte voor corporaties

Langjarig huurplafond

Behouden van de voorraad
middenhuur voor doelgroepen

Corporaties ruimte geven

Corporaties zijn onze
belangrijkste partners. Hun
verdien capaciteit vergroten

Voorwaarden aan voorkant
stellen

Langjarige afspraken over
prijsstelling

Belangrijkste knoppen waar we aan moeten draaien zijn:

Meer ruimte corporaties

Meer financiële ruimte voor corporaties

Verdiencapaciteit corporaties via middenhuur

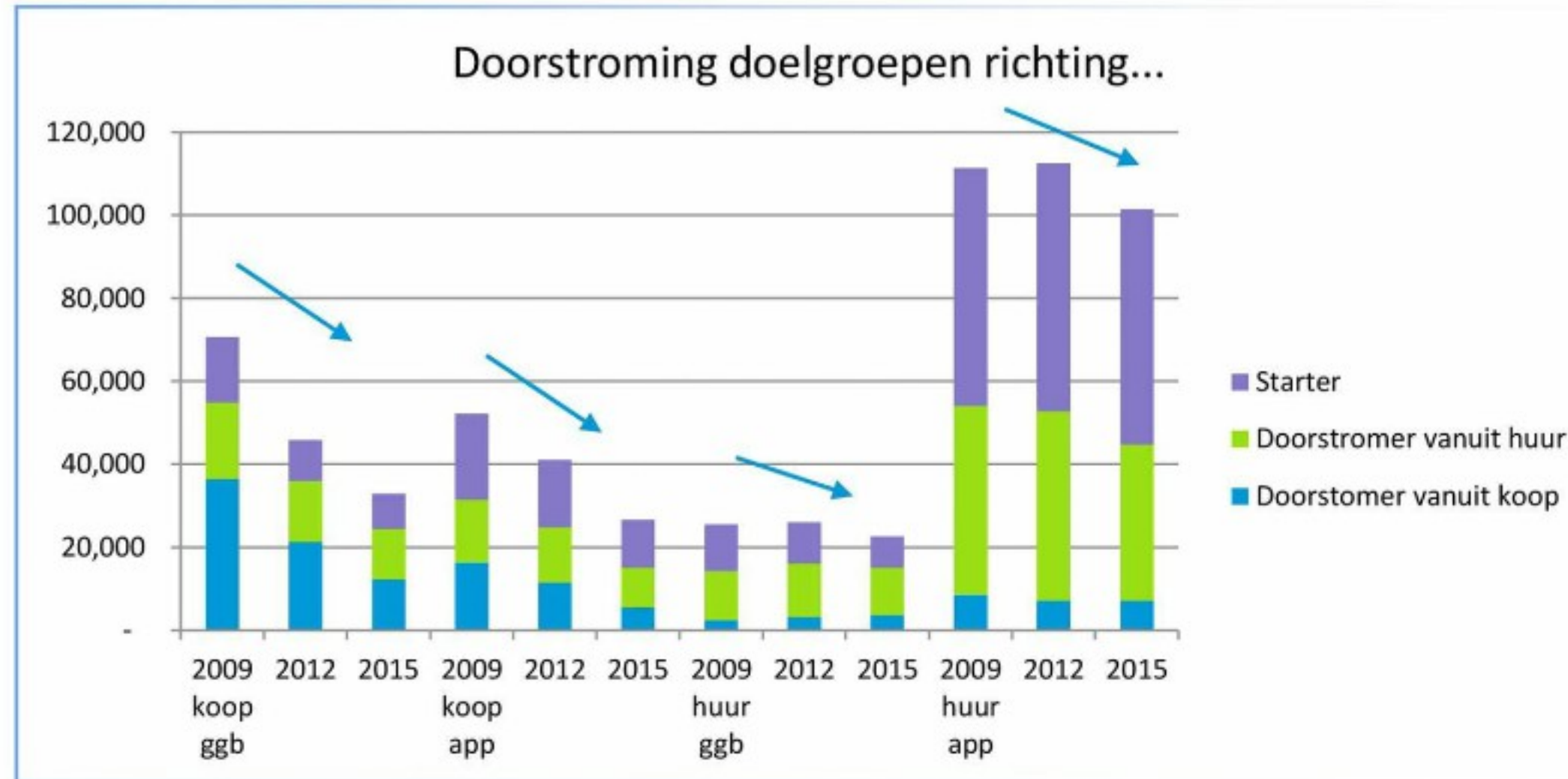
WOZ uit WWS

Huurplafonds op basis van kwaliteit

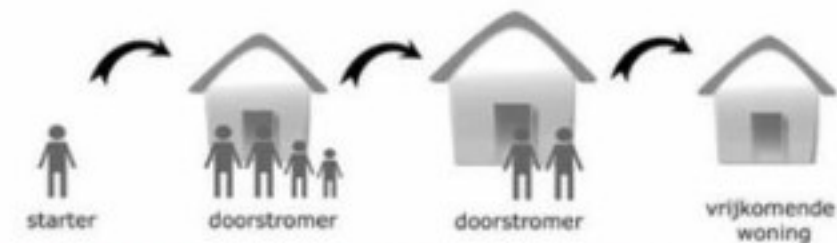
Pensioenfondsen laten instappen

Coöperaties senioren

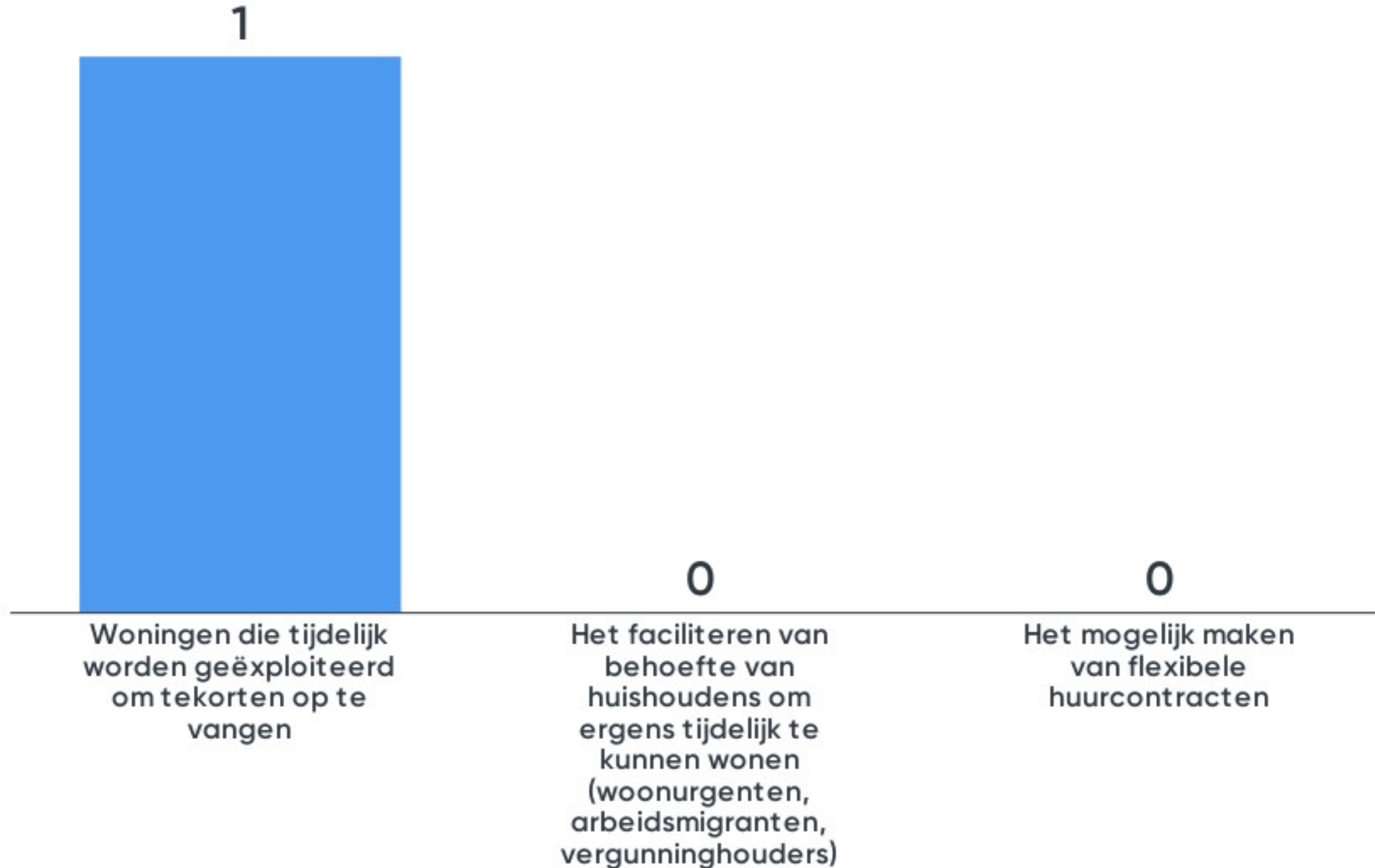
5. Bevorderen flexibele woonvormen



Bron: WoON2015, bewerking Stec Groep (2019)



Bij flexwonen gaat het vooral om:



6. Bevorderen participatie

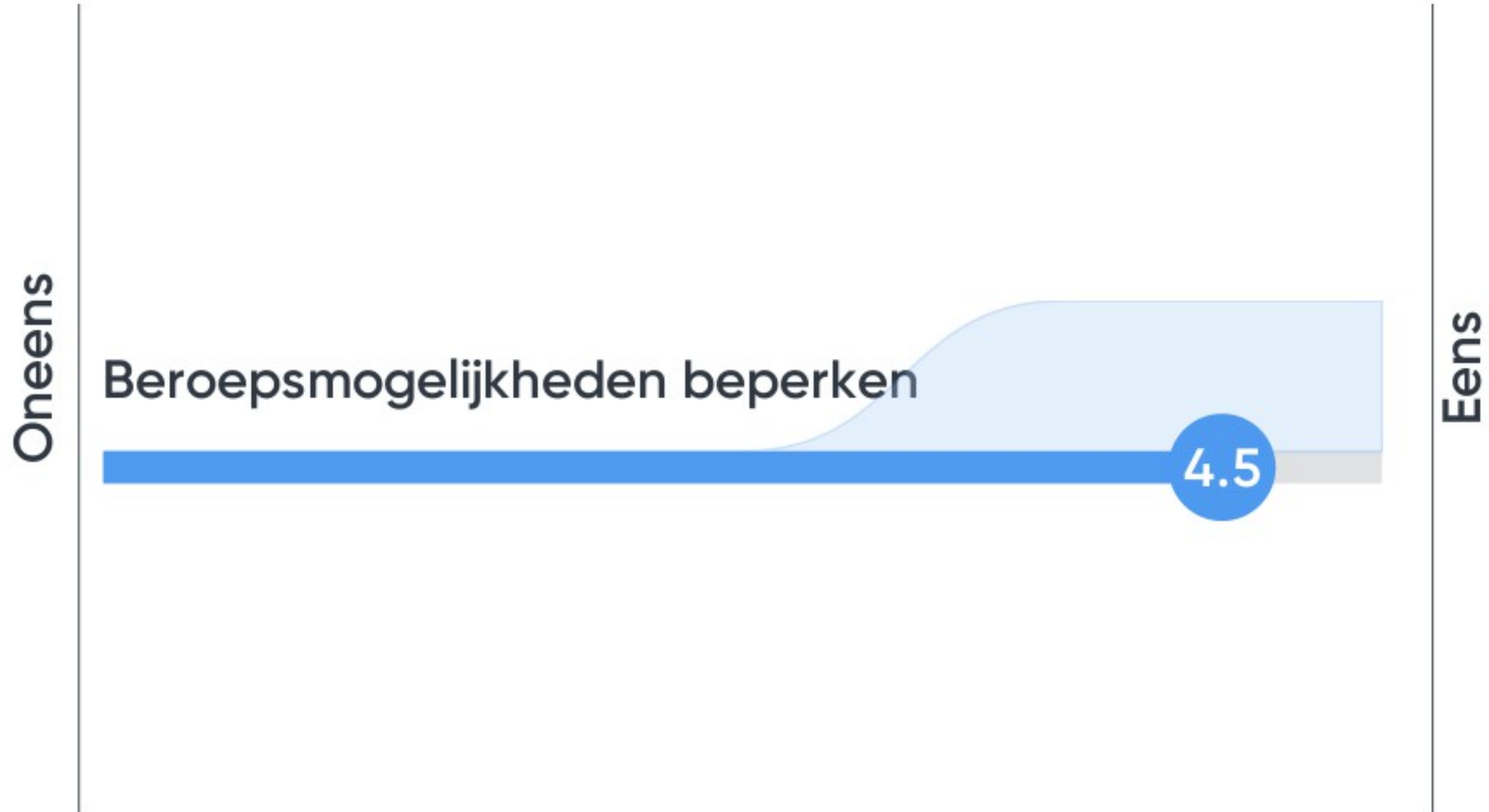
- meebeslissen
- coproduceren
- adviseren
- raadplegen
- informeren



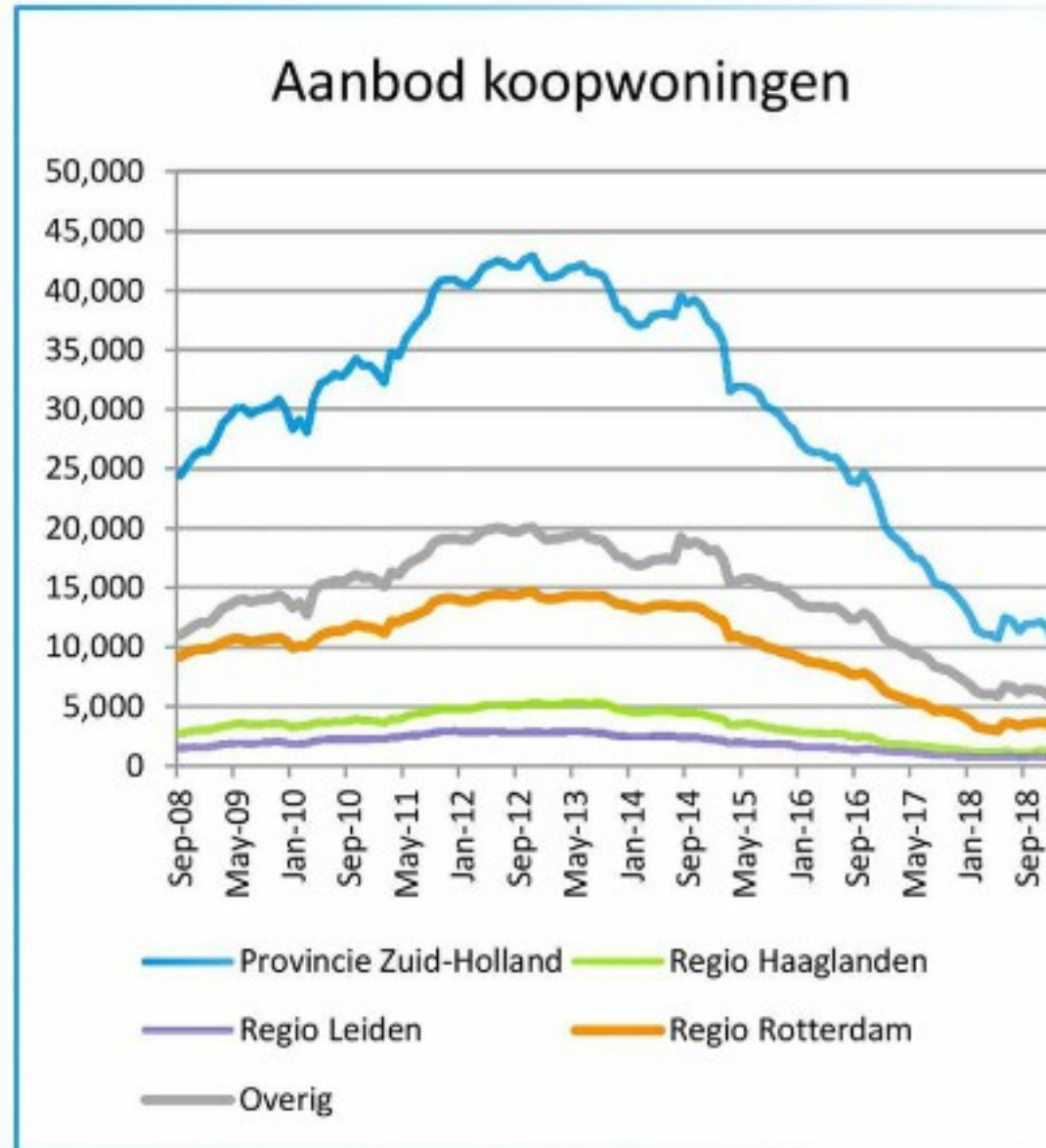
Goede participatievormen en het betrekken van burgers aan de voorkant zijn middelen om versnelling mogelijk te maken.



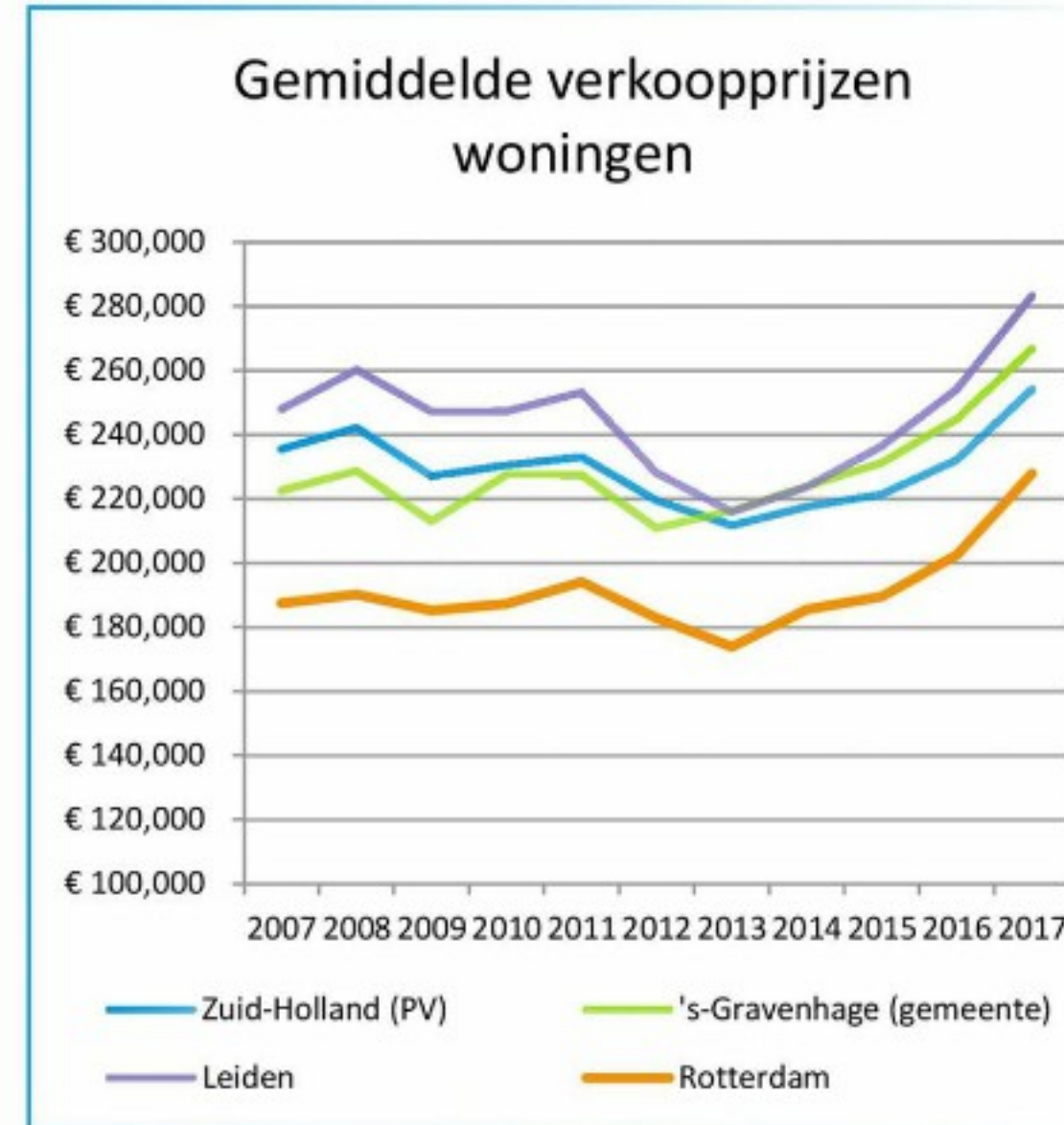
We moeten beroepsmogelijkheden voor notoire bezwaarmakers beperken



7. Betaalbaarheid en beschikbaarheid: koop



Bron: Huizenzoeker (2008-2019)



Bron: CBS (2018)

7. Betaalbaarheid en beschikbaarheid: huursector



Hoe zorgen we voor een betere beschikbaarheid van sociale woningen?

Scheefwonen meer
aanpakken

8. Spreiding (sociale) doelgroepen



Ook in regio minder sociale woningen

Woningmarkt Er moeten bijna 20.000 woningen uit het sociale segment verdwijnen in de regio Rotterdam, besliste de regioraad.

✎ Lucette Mascini 🕒 7 februari 2019 om 16:13



Er moeten in 2030 19.400 minder sociale koop- en huurwoningen staan in de regio. 16.600 daarvan moeten uit Rotterdam verdwijnen, blijkt uit het zogeheten regioakkoord dat de Woon-wethouders van veertien gemeentes in de regio Rotterdam afgelopen week tekenden. In het akkoord staat ook dat er in totaal 53.700 woningen bijkomen. „We moeten opletten dat mensen met een middeninkomen niet in de knel komen”, zegt voorzitter van het samenwerkingsverband Jan Willem Mijns, wethouder Wonen in Nissewaard.

Hoe behouden we sociale cohesie en inclusiviteit van gebieden?

Als regionale spreiding van sociale doelgroepen in prestatieafspraken en woningmarktregio's niet vrijwillig tot stand komt, moet Rijk dit afdwingen



Werktafels: per thema

- Wat is er nodig om tot oplossing van het probleem?
- Wat kunt u zelf doen?
- Welke afspraak in de Woondeal moet er over dit thema komen?