



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

Platform hypotheeken 2020

Werkgroep 1: Verduurzaming en Starters

17 maart 2020

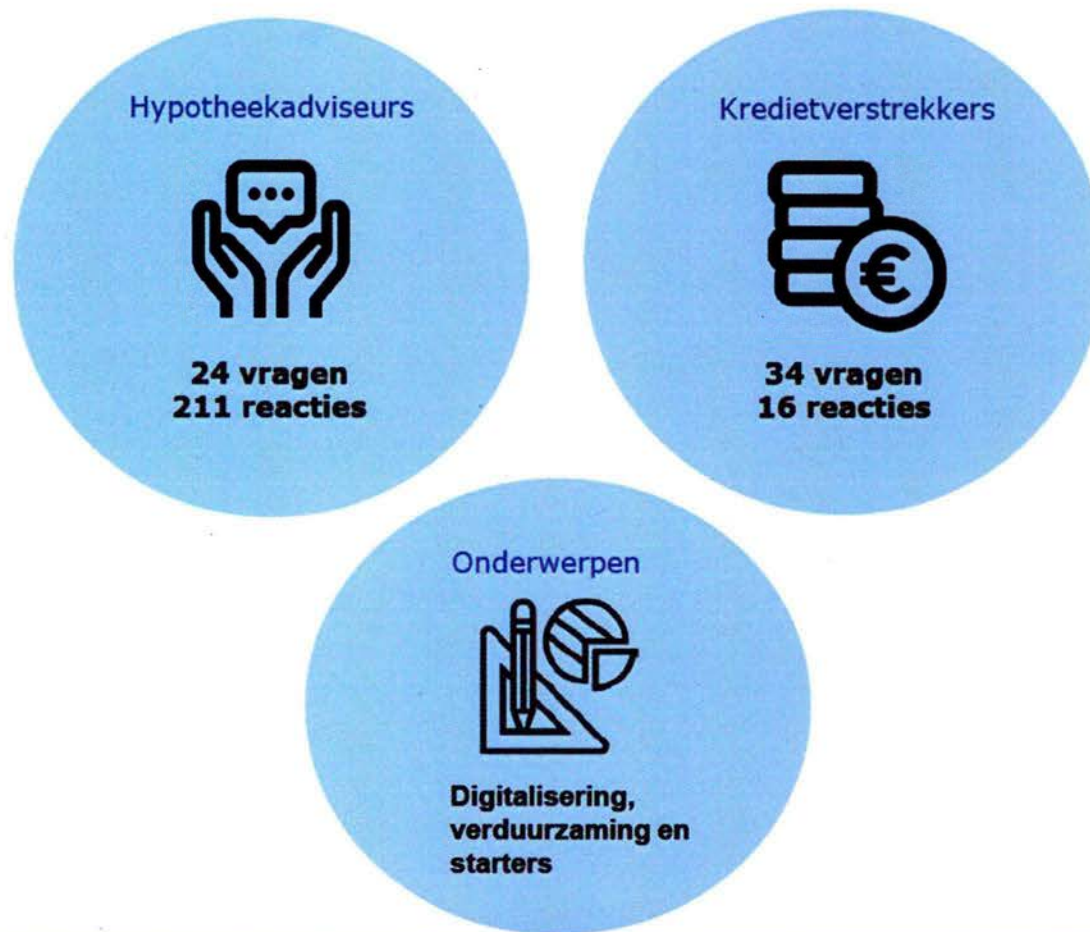


Traject: Platform hypotheek leidt tot zomerbrief voor de kamer





De enquête: Vragen worden uitgezet onder hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers





Planning

09:30 - 09:40 Welkom en opening

Verduurzaming

09:40 - 10:15 Enquêteresultaten en ontwikkelingen (BZK)

10:15 - 10:30 Financiering verduurzaming (FIN)

10:30 - 10:50 Landelijk Digitaal Platform (BZK)

10:50 - 11:15 Koffie

Starters

11:15 - 11:35 Ontwikkelingen starters (BZK)

11:35 - 12:00 Pilot BLG

12:00 - 12:15 Discussie

12:15 - 12:30 Afsluiting

Lunch



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Verduurzaming

09:40 - 10:15

Enquêteresultaten en ontwikkelingen (BZK)

10:15 - 10:30

Financiering verduurzaming (FIN)

10:30 - 10:50

Landelijk Digitaal Platform (BZK)

10:50 - 11:15

Koffie



De meeste adviseurs en kredietverstrekkers wijzen klanten actief op hun mogelijkheid om €9.000 te lenen voor verduurzaming



Is het mogelijk om hier 100% van te maken; hoe kunnen we dit bereiken?



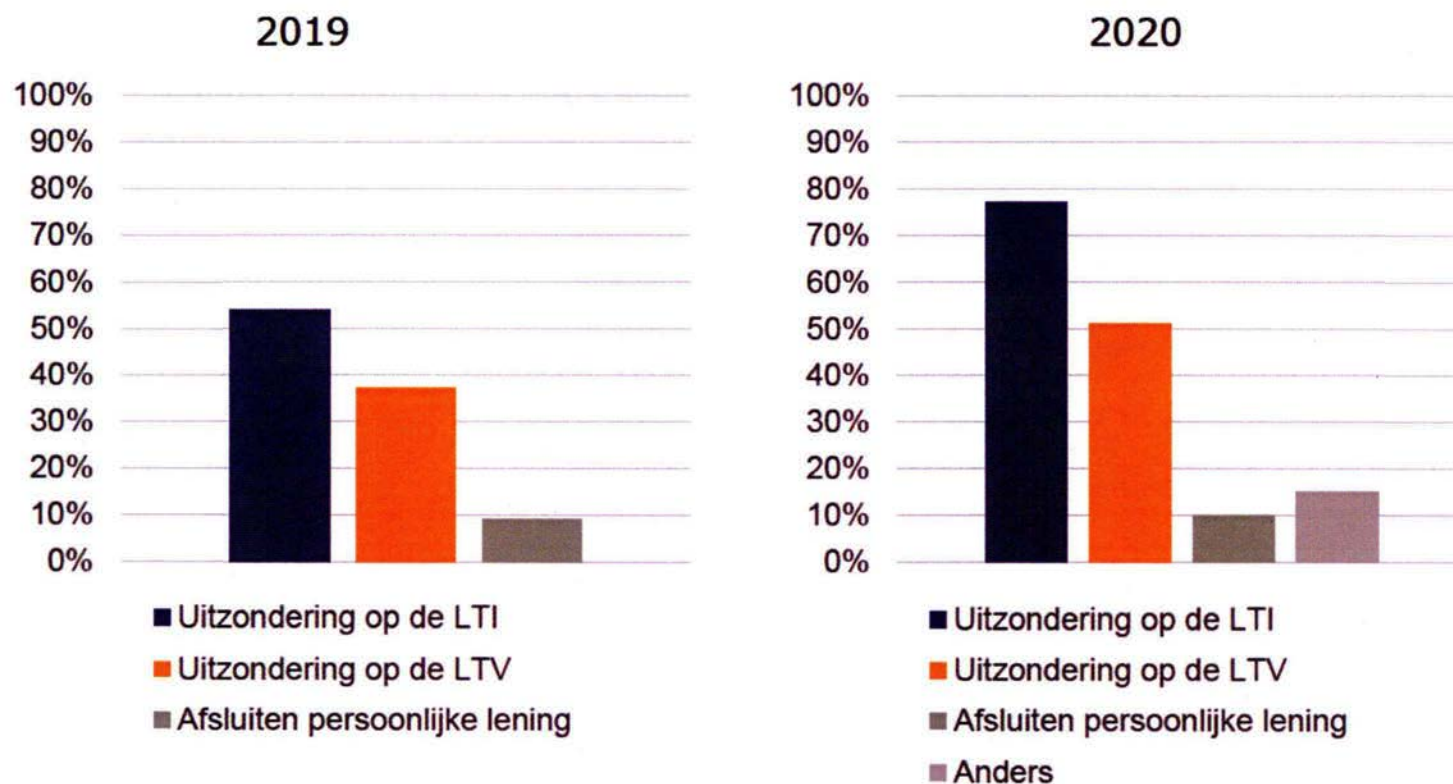
Het gebruik van tools om inzicht te krijgen in de effecten en kosten van verduurzamingsmaatregelen en de mogelijkheden om deze te financieren



Het Landelijk Digitaal platform biedt mogelijkheden om inzicht te krijgen in effecten en kosten van verduurzamingsmaatregelen. De sector kan hier op aansluiten.

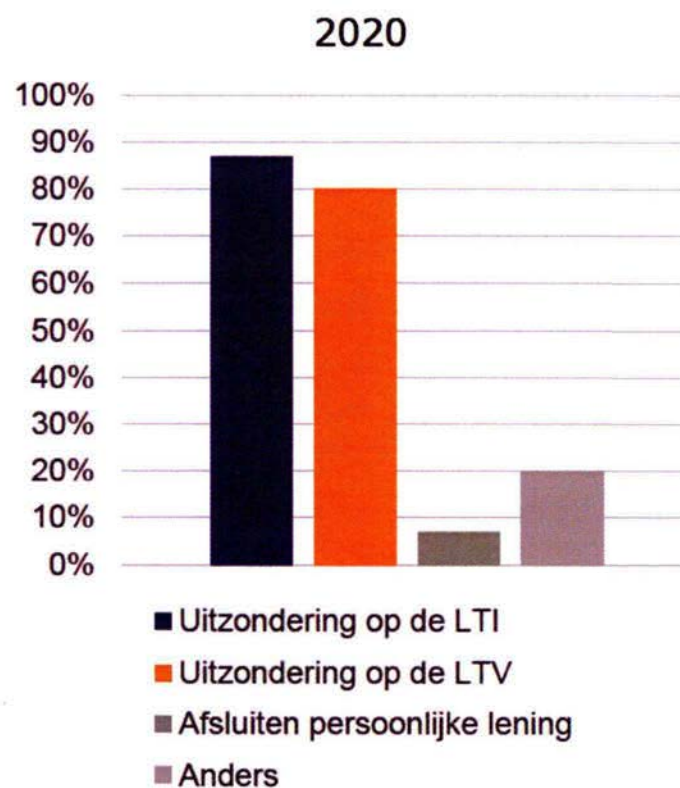
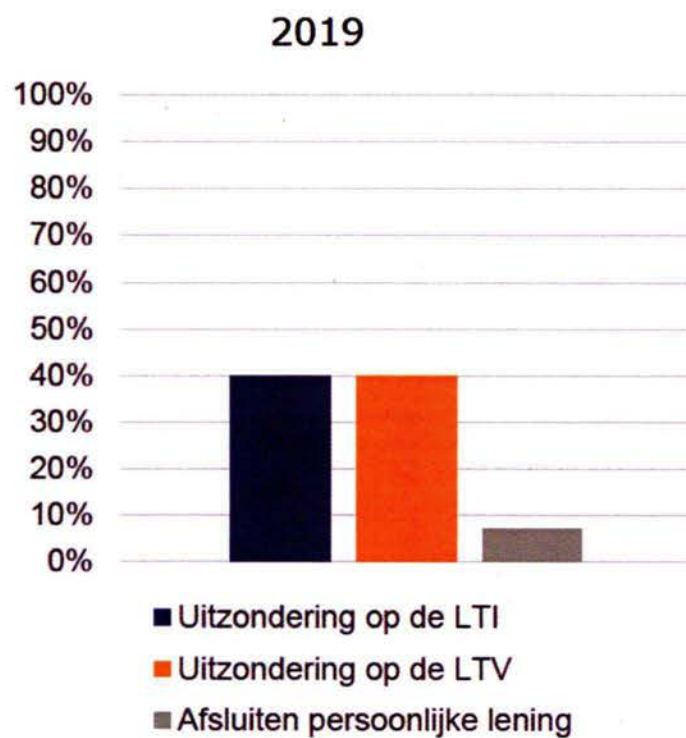


Financieringsmogelijkheden LTI en LTV worden beter benut door hypotheekadviseurs



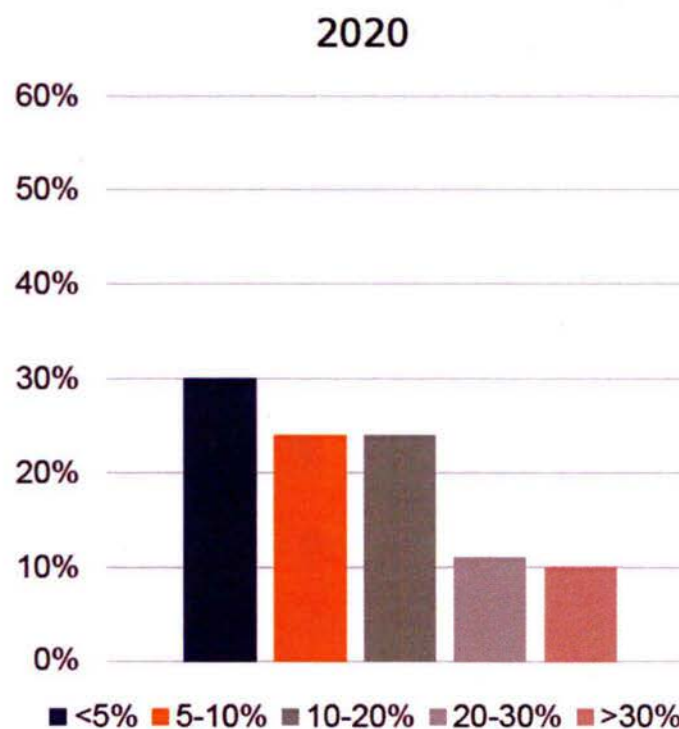
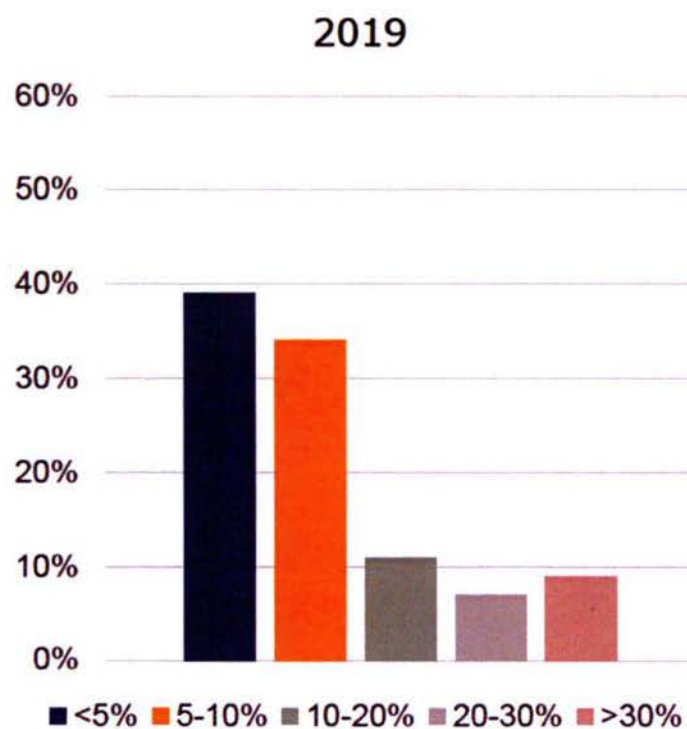


Verdubbeling gebruik financieringsmogelijkheden op LTI en LTV bij kredietverstrekkers



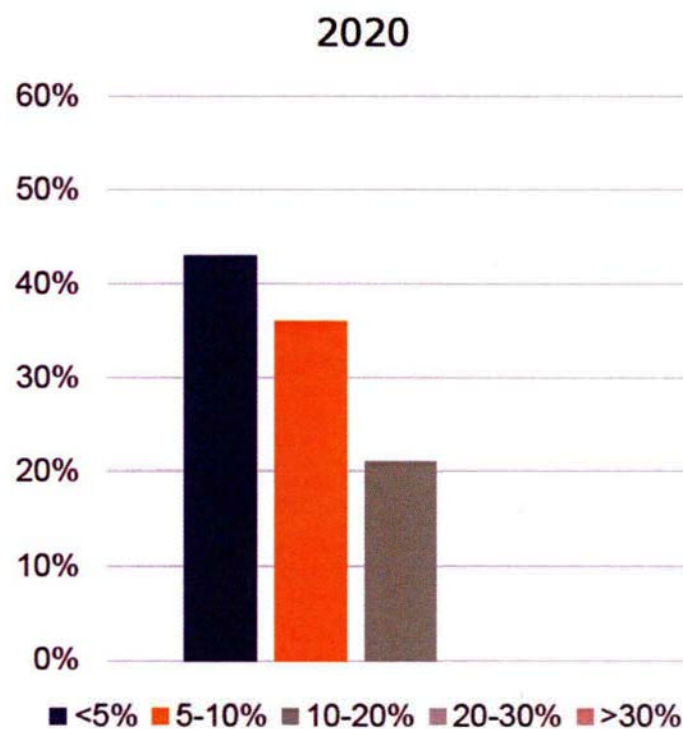
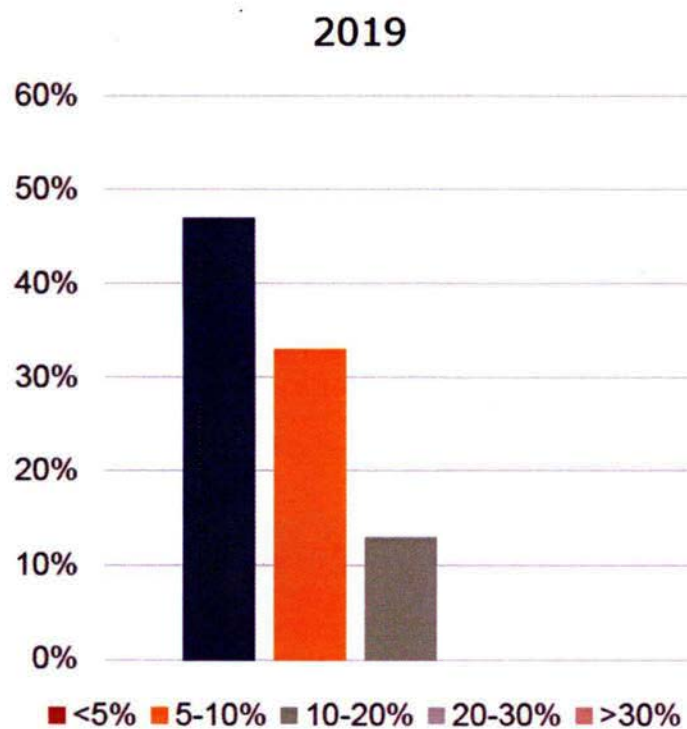


Gebruik financieringsmogelijkheden bij nieuwe klanten licht gestegen (beeld van hypotheekadviseurs)





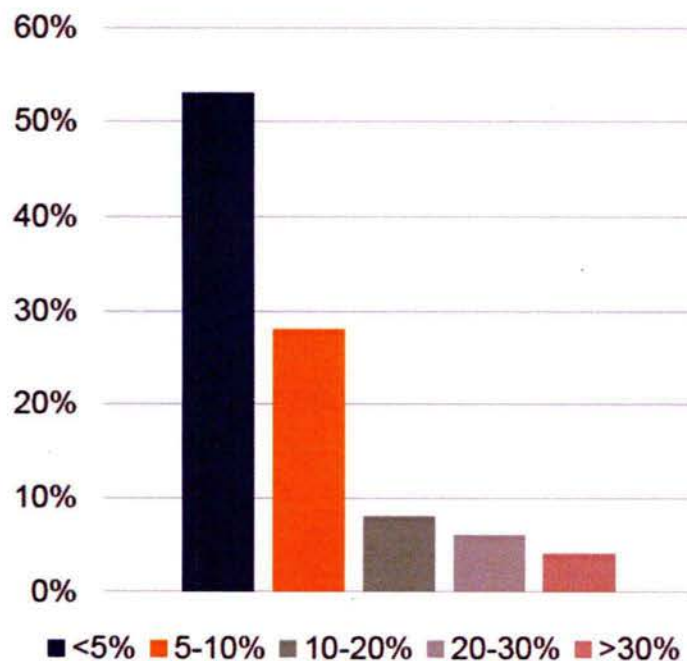
Een vergelijkbaar beeld over gebruik van financieringsmogelijkheden bij kredietverstrekkers



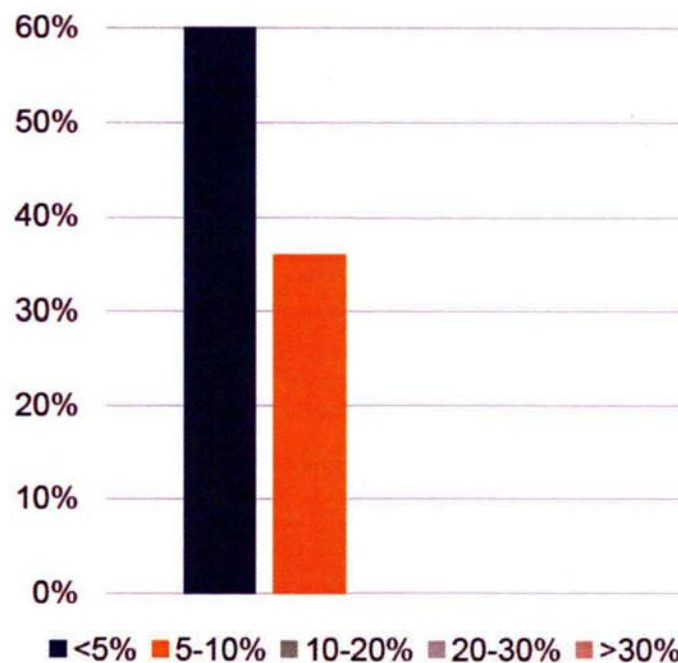


Bestaande klanten hogen hun hypotheek weinig op voor verduurzaming

Hypotheekadviseurs 2020



Kredietverstrekkers 2020



Waarom maken bestaande klanten minder gebruik van de mogelijkheden?



Kredietverstrekkers bieden klanten financieringsproducten voor verduurzaming





Het merendeel van de hypotheekadviseurs brengt advieskosten in rekening bij het verhogen van de hypotheek voor verduurzaming



Kan het reduceren van deze kosten verhelpen om de route aantrekkelijker te maken?



Discussie

- Herkennen jullie de bevindingen uit de enquête?
- Wat kunnen we gezamenlijk doen om bestaande mogelijkheden beter te benutten?



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Verduurzaming

09:40 - 10:15

Enquêteresultaten en ontwikkelingen –

10.2e

10:15 - 10:30

Financiering verduurzaming –

10.2e

10:30 - 10:50

Landelijk Digitaal Platform –

10.2e

10:50 – 11:15

Koffie



Consumptief krediet - verduurzaming

- Specifieke leennormen consumptief krediet voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen.
- 11.1 [Redacted text]
- 11.1 [Redacted text]
- Alleen voor bepaalde verduurzamingsmaatregelen.
- Waarborgen: gevalideerde rekenmethode, afslag voor gedrag?



Verhogen hypothecair krediet voor verduurzaming

- Via execution only (direct bij de aanbieder, zonder advies) kan de consument een financieel product afsluiten.
- Indien een consument via "execution only" een complex product (bijvoorbeeld levensverzekering, hypotheek of beleggingsfonds) wil afsluiten, dient eerst de kennis- en ervaring van de consument te worden getoetst.

- 11.1



Verhogen hypothecair krediet voor verduurzaming

- Voorstel: schrappen kennis- en ervaringstoets voor verhogen van een hypotheek via het execution only kanaal voor verduurzaming van de woning (beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2021).
- Doel: verlagen drempel voor het aangaan van financiering voor verduurzaming en voorkomen van hoge advieskosten voor een relatief beperkte verhoging van de hypotheek.
- Voorstel is kennis- en ervaringstoets alleen te schrappen indien:
 - 1) aanvullend hypothecair krediet van max. € 25.000;
 - 2) aanvullend krediet daadwerkelijk wordt besteed aan bepaalde energiebesparende maatregelen;
 - 3) verhoging bij dezelfde kredietaanbieder.



Verhogen hypothecair krediet voor verduurzaming

- Krediet kan alleen worden verhoogd indien dit past binnen de leennormen. Kredietwaardigheidstoets is altijd noodzakelijk!
- Betaalbaarheid van de verhoging wordt gewaarborgd.
- Belangrijk dat de aanbieder duidelijke informatie geeft over de voorwaarden en financiële risico's van de aanvullende hypotheek.
- Het schrappen van de kennis- en ervaringstoets wordt meegenomen in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2021 en zal naar verwachting dit voorjaar worden geconsulteerd.



Discussie

Vragen:

- Verhogen hypotheek via execution only beperken tot bepaalde verduurzamingsmaatregelen?
- Zo ja, welke maatregelen?



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Verduurzaming

09:40 - 10:15

Enquêteresultaten en ontwikkelingen –

10.2e

10:15 - 10:30

Financiering verduurzaming –

10.2e

10:30 - 10:50

Landelijk Digitaal Platform –

10.2e

10:50 – 11:15

Koffie



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Starters

1. Ontwikkelingen:
 - Flexibel inkomen
 - Studieleningen
2. Huur naar koop
 - Pilot Huurverklaring
3. Week van de starter



Planning

09:30 - 09:40 Welkom en opening

Verduurzaming

09:40 - 10:10 Ontwikkelingen (BZK)

10:10 - 10:30 Financiering verduurzaming (FIN)

10:30 - 10:50 Digitaal platform (BZK)

10:50 - 11:15 Koffie

Starters

11:15 - 11:35 Ontwikkelingen starters (BZK)

11:35 - 12:00 Pilot Huurverklaring (BLG)

12:00 - 12:15 Discussie

12:15 - 12:30 Afsluiting

Lunch

1. Ontwikkelingen



Flexibel inkomen

- Twee initiatieven voor mensen met een flexibel inkomen om het inkomen te bepalen op basis van perspectief: Perspectiefverklaring en Arbeidsmarktscan.
- Sinds 1 januari 2020 pilot Arbeidsmarktscan. NHG en negen geldverstrekkers nemen deel aan deze pilot.
- De webinar van 24 maart en ook de pilot staan open voor geïnteresseerde geldverstrekkers.

1. Ontwikkelingen



Studieleningen

- Meenemen van studieschuld blijft de norm, geen aanpassingen in systemen van DUO om verificatie te verbeteren.
- Weging van studieschuld wordt opnieuw bekeken

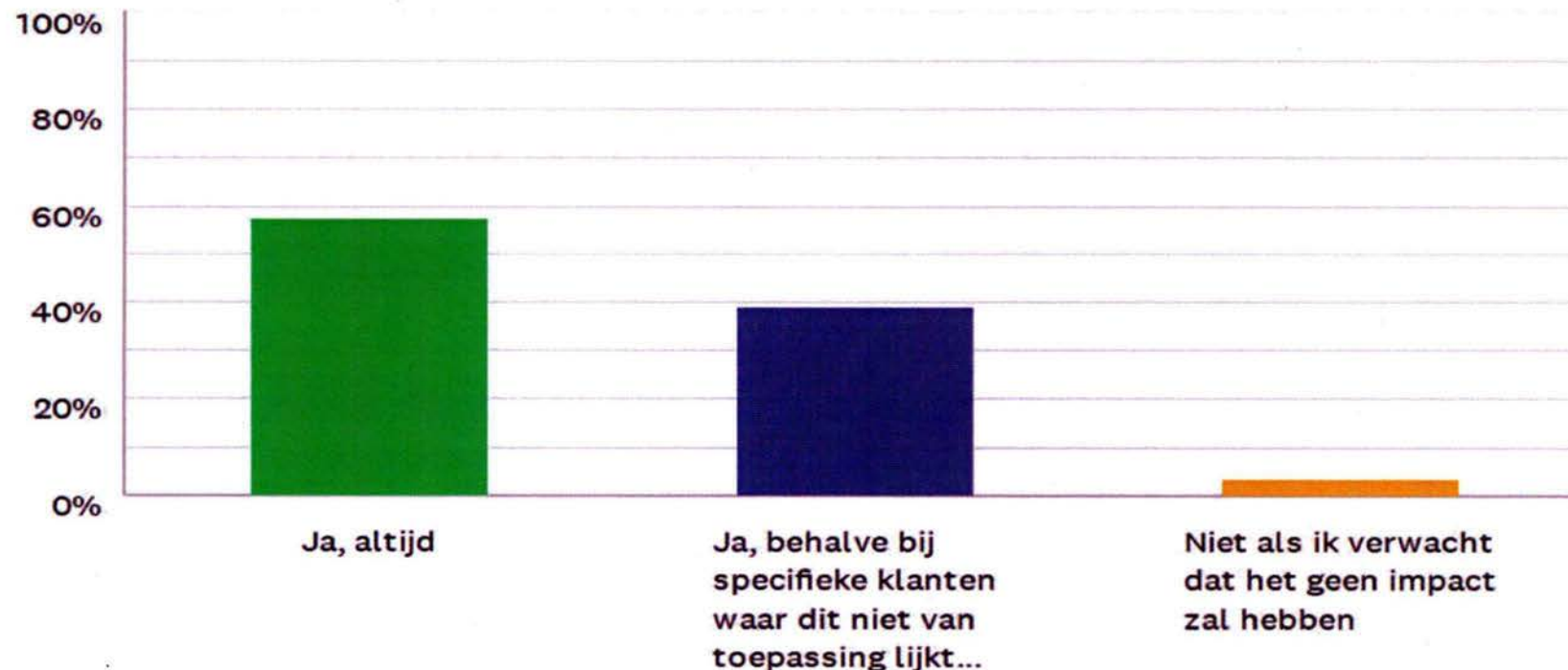


1. Ontwikkelingen



Adviseurs vragen meestal naar studieschulden

Enquête adviseurs: wijst u elke klant er standaard op dat zij hun studieschulden moeten vermelden?



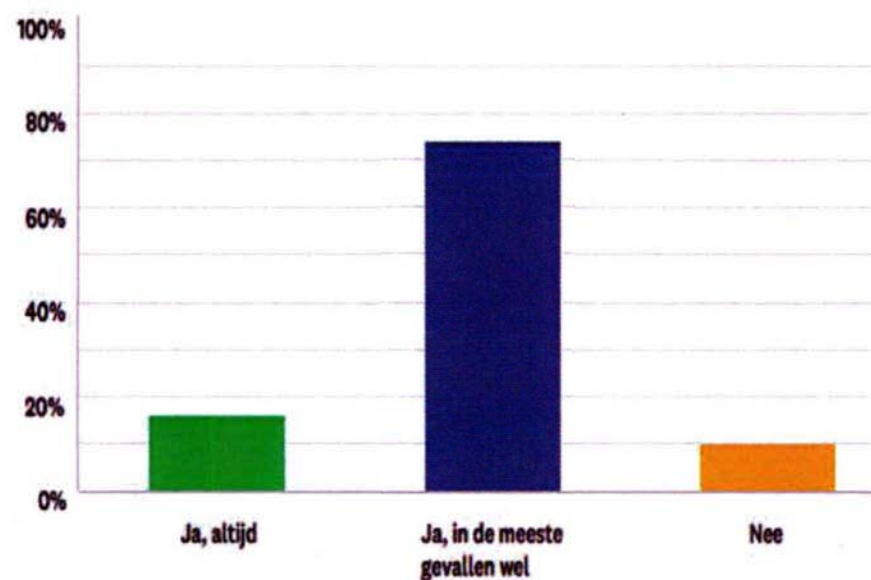
1. Ontwikkelingen



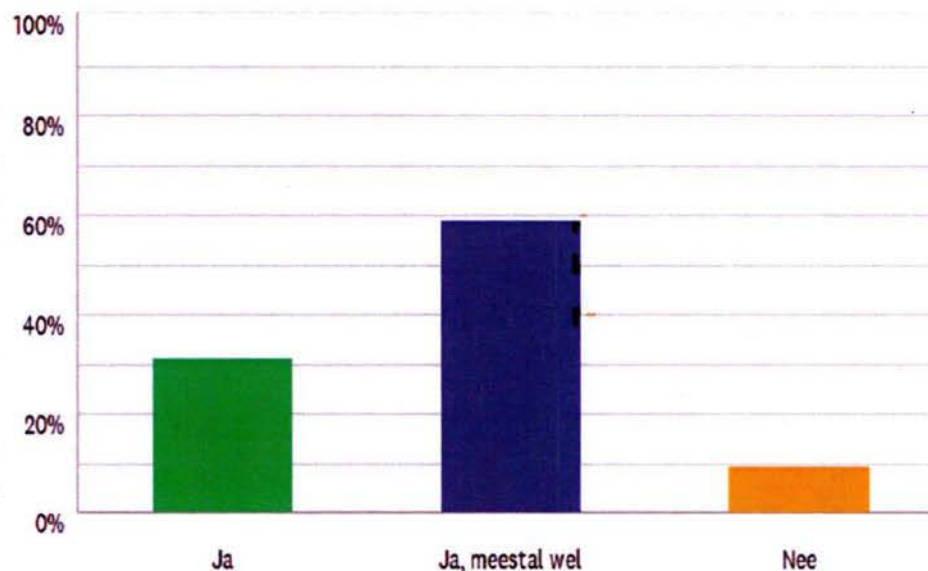
Studieleningen vaak maar niet altijd gemeld

Enquête adviseurs: bent u er van overtuigd dat klanten hun studieschulden melden als hier naar gevraagd wordt?

2019



2020



1. Ontwikkelingen



Kredietverstrekkers en studieschulden

- Kredietverstrekkers gaan uit van de opgave van de studieschuld van klant (via de adviseur).
- Soms extra waarborgen: in de aanbieding wordt expliciet gewezen dat schulden niet verzwegen mogen worden, check IB-opgave op studieschuld, antwoord van klant wordt vastgelegd.
- Een groot deel van kredietverstrekkers wil Ockto gaan gebruiken voor aanleveren van gegevens (ook van studieschulden). Aangegeven wordt dat Ockto kan helpen in ontsluiten van data.

1. Ontwikkelingen



Bespreekpunten

- Herkennen jullie dit beeld?
- Zien jullie nog andere relevante ontwikkelingen rondom het meenemen van studieschulden bij de hypotheekverstrekking?

2. Huur naar koop



- Huur en koop niet één op één vergelijkbaar door onderhoudskosten, belastingen en financiële risico's van de eigenaar.
- Onderzoek Nibud (2019): de inkomensnormen voor hypotheekverstrekking zijn meestal niet strenger dan de inkomenseisen van verhuurders, als rekening gehouden wordt met deze extra kosten.
- Individueel maatwerk op basis van huurlasten is mogelijk. In de praktijk wordt dit beperkt aangeboden en geadviseerd.

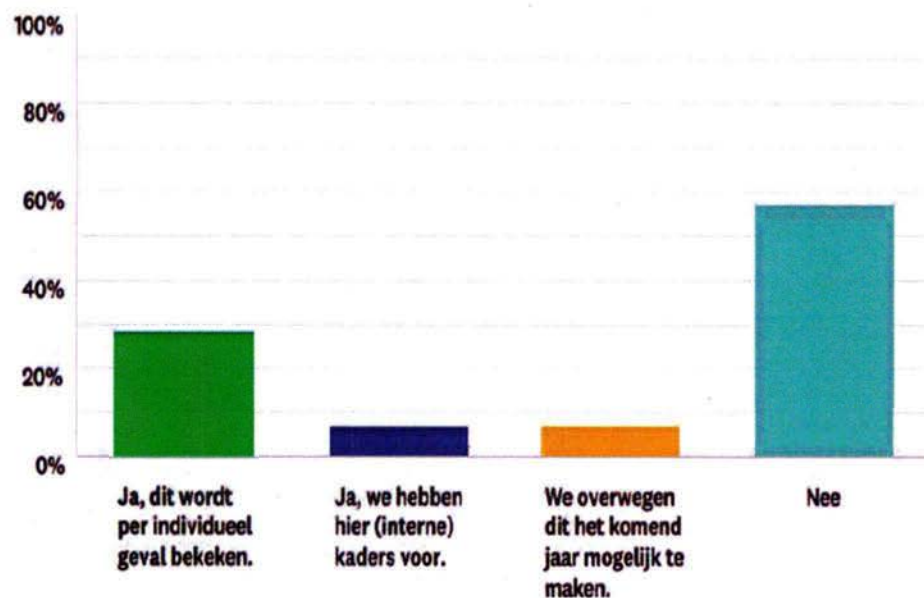
2. Huur naar koop



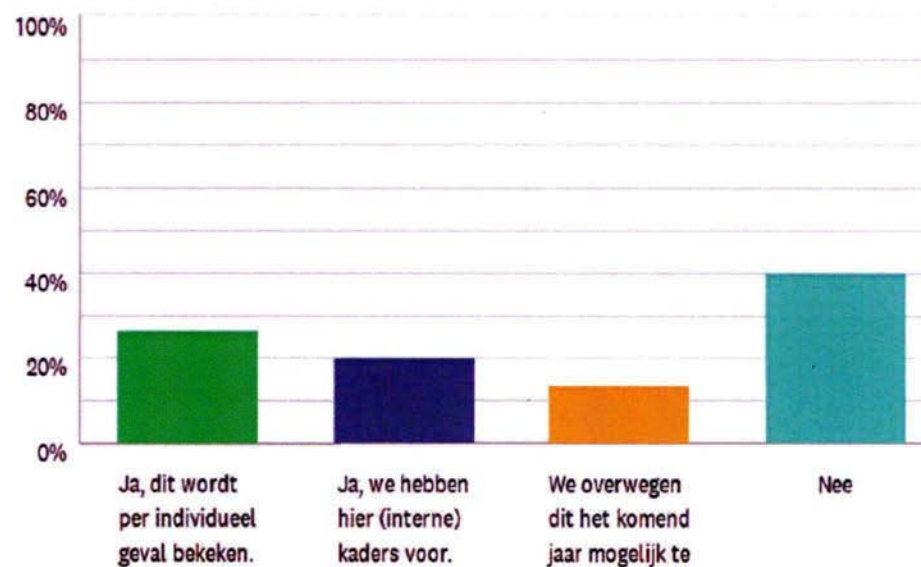
Acceptatiebeleid huur naar koop

- Een deel van de kredietverstrekkers geeft aan dat er mogelijkheden zijn voor individueel maatwerk.
- Een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar.

2019



2020

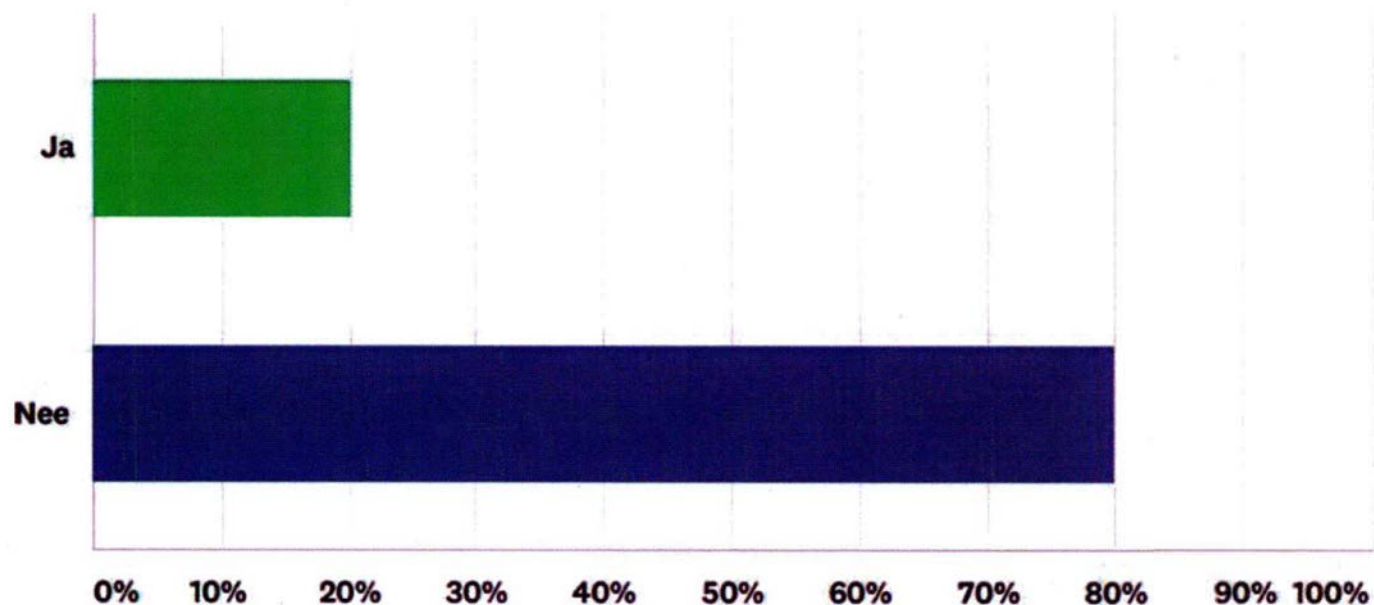


2. Huur naar koop



Adviseurs zien net als vorig jaar beperkte mogelijkheden.

Heeft u het afgelopen jaar maatwerkaanvragen ingediend op basis van huidige huurlasten?



2. Huur naar koop



Pilot huurverklaring

Presentatie BLG (zie bijlage)

2. Huur naar koop



Bespreekpunten

- Herkennen jullie de voorlopige inzichten die zijn opgedaan bij de pilot huurverklaring?
- Hoe kunnen we starters beter informeren over hun mogelijkheden?

3. Week van de starter



Week van de starter

- **Doel:** De woningmarkt toegankelijker maken voor starters door het verbeteren van informatievoorziening.
- **Proces:** We zijn in gesprek met stakeholders over gezamenlijke organisatie.
- **Meedoen?** Heeft jouw organisatie een creatieve manier gevonden om starters te informeren over hun mogelijkheden: We horen het graag!





Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

11.1.2

Landelijk digitaal platform voor verduurzaming van woningen

10.2e

Platform Hypotheken
17 maart 2020

11 februari 2020



Aanleiding

Wat willen we?

Opzet platform

Ontwikkeling energiebesparingsverkenner

Module Financiering

Stand van zaken



Aanleiding

- › Klimaatakkoord op 28 juni 2019 door kabinet gepresenteerd
- › Over het landelijk digitaal platform:
 - Ontzorgt woningeigenaren bij advies, uitvoering en financiering
 - Geeft gevalideerde informatie over energiebesparing
 - Lancering op 1 januari 2020



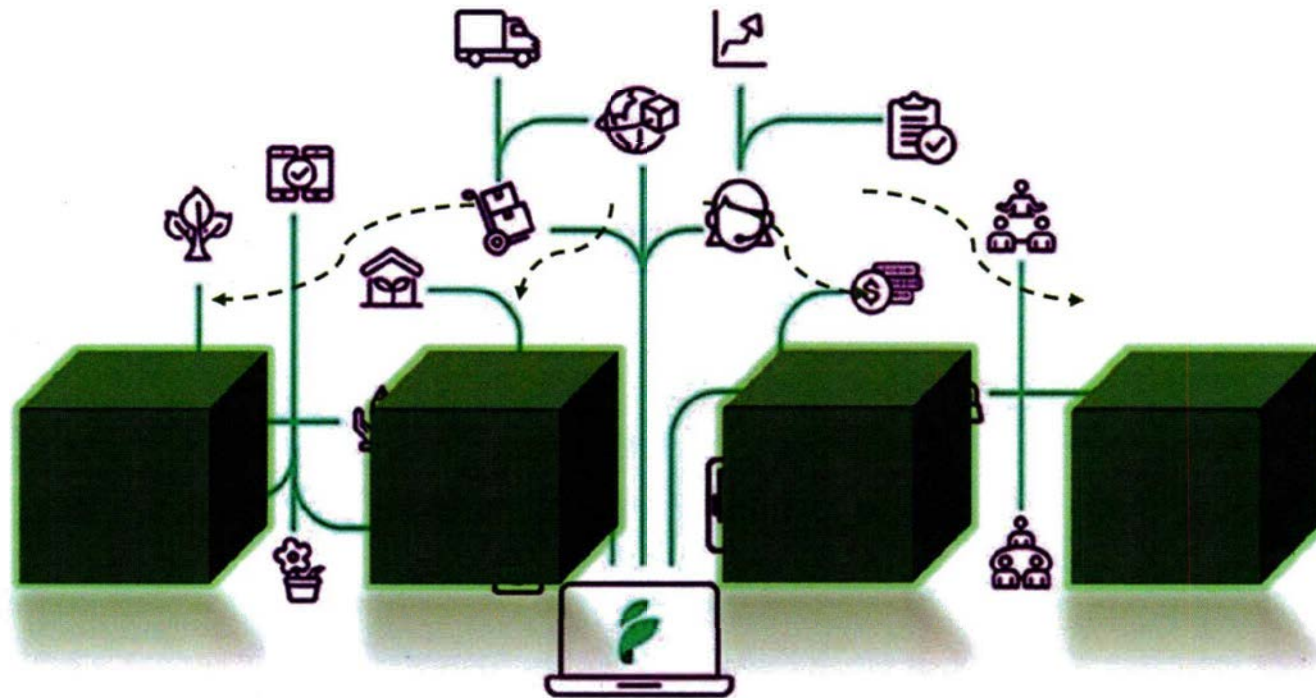
Wat willen we?

- › Eenduidige informatie
- › Bestaande initiatieven 'gestroomlijnen'
- › Goede rolverdeling overheid en markt
- › Doelstellingen en handelingsperspectief voor woningeigenaren
- › Gepersonaliseerd inzicht in verbetermogelijkheden
- › Van oriëntatie tot financiering en uitvoering
- › Efficiënte koppeling tussen vraag en aanbod
- › Gestroomlijnde klantreis



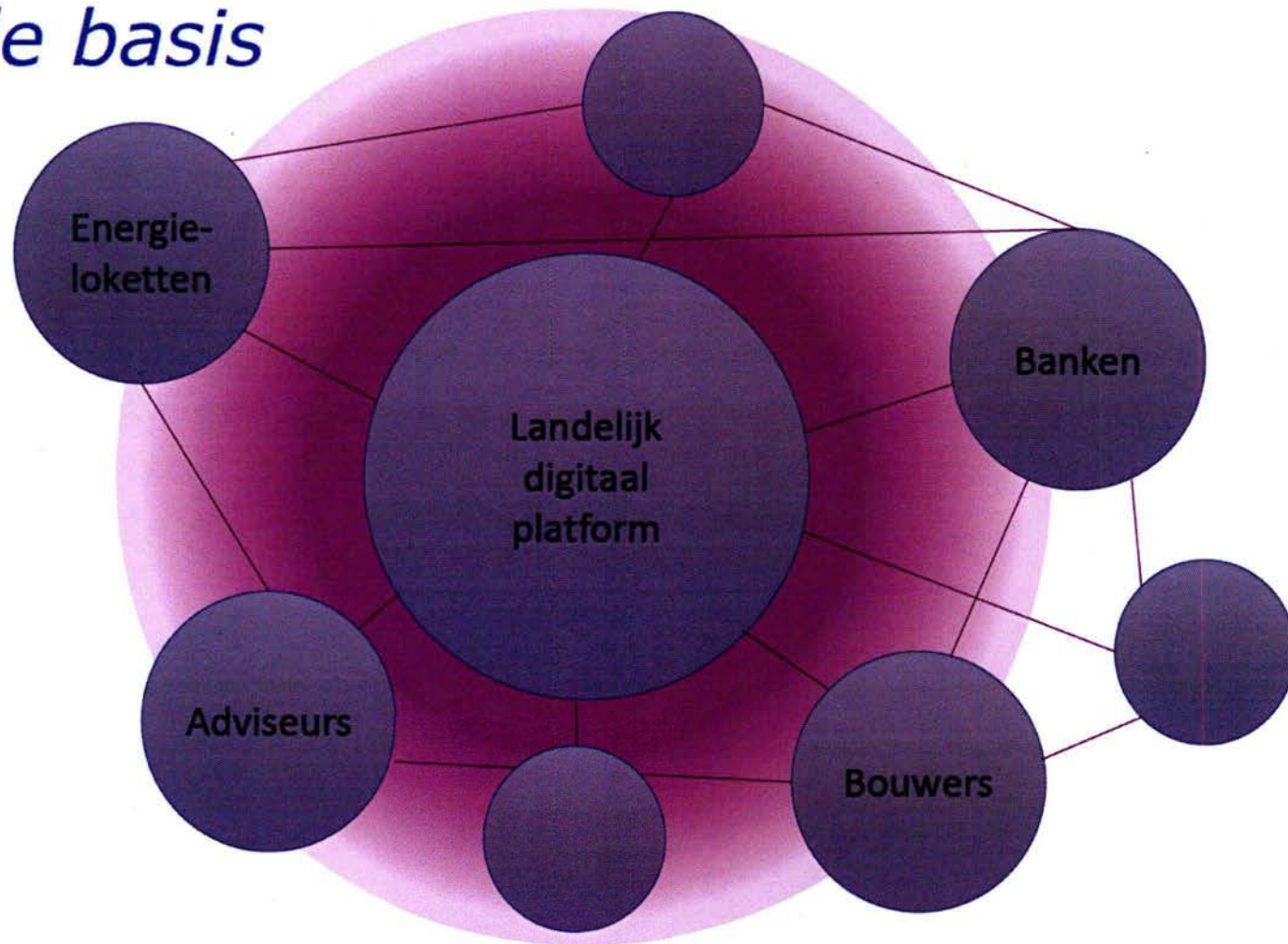


Bouwstenen en breed bereik



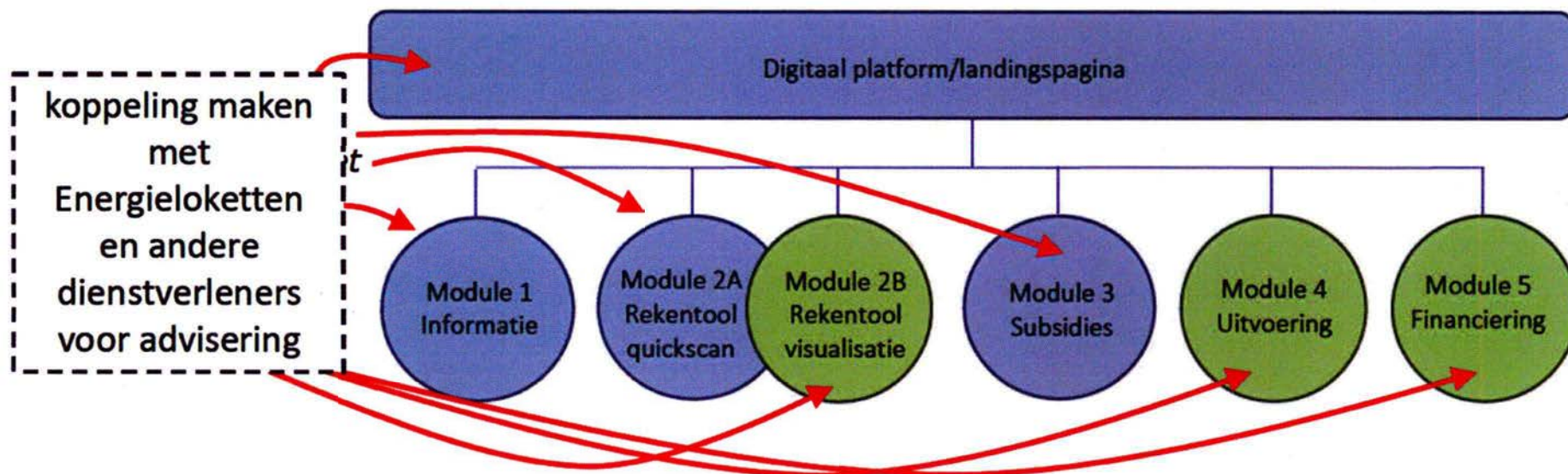


Gedeelde basis





Opzet platform





Opzet platform

- › Opnieuw opbouwen rekenkern
- › Ontwikkeling in 2020
- › Werkelijke besparingseffecten berekenen
- › Op basis van de NTA 8800
- › Marktpartijen in klankbordgroep
- › Met API's beschikbaar voor financiers en hypotheekadviseurs





Ontwikkeling Energiebesparingsverkenner

- › Stap 1
 - › Literatuuronderzoek: wat is er bekend uit eerder onderzoek? En wat weten we nog niet?
- › Stap 2
 - › NEF-onderzoek: wat is de energiebesparing die woningeigenaren met een NEF-lening hebben gerealiseerd?



Ontwikkeling Energiebesparingsverkenner

Belangrijke vragen

- › In hoeverre komt de berekende energiebesparing overeen met de werkelijke energiebesparing?
- › Waardoor worden afwijkingen verklaard en hoe kunnen we de bandbreedte versmallen?



Ontwikkeling Energiebesparingsverkenner

Literatuuronderzoek

- › Kenmerken van de woning, installaties, het huishouden en gedrag bepalen in samenhang het energieverbruik.
- › Energiegebruik is maar voor 50% te berekenen op grond van woning- en huishoudkenmerken;
- › De andere 50% vloeit voort uit zaken als:
 - Het verschil tussen theoretische en daadwerkelijke energetische kwaliteit van de woning;
 - Kwaliteit inregelen apparaten;
 - Warmtelekken; en
 - Variaties in voorkeuren en gedrag van mensen.



Ontwikkeling Energiebesparingsverkenner

NEF-onderzoek

- › Toetsen theoretische en daadwerkelijke besparing bij NEF-leningen > in beeld brengen bandbreedte
- › Vervolg: Aan de hand van de resultaten van het onderzoek de bandbreedte verder versmallen door gebruikersprofielen te maken in de EBVW.
- › Gebruikersprofiel bevat mogelijk:
 - Leeftijd
 - Samenstelling huishouden
 - Werk/geen werk/thuis werk
 - Inkomen
 - Comfort voorkeur
 - Aantal en soort elektrisch apparaten



Module Financiering

Digitaal platform/landingspagina

De woningeigenaar:

- › krijgt beeld van beschikbare financiële instrumenten, inclusief consumptief krediet, subsidies, producten zoals Energiebespaarlening, etc., en de relevante condities
- › kan passende financiering vinden en afsluiten
- › hoeft minimale informatie te verschaffen en minimaal stappen te herhalen

Module 1

Financiering

Module 2A

Rekentool

quickscore

Module 2B

Rekentool

visualisatie

Module 3

Subsidies

Module 4

Uitvoering

Module 5

Financiering



Module Financiering

Opties prijsinformatie:

- › Standaard prijstabelen per product door financiers aangeleverd
- › Ontwikkeling gestandaardiseerde, versimpelde risicoanalyse
- › Ontwikkeling volledig risicomodel en -analyse vergelijkbaar met modellen financiers
- › Directe risicoanalyse en prijsopgave door een financier (bijvoorbeeld via een API, die de financier beschikbaar stelt)



Module Financiering

Informeren vs. bemiddelen:

- › Afhankelijk van de manier van informatieverstrekking naar de woningeigenaar kan er sprake zijn van adviseren volgens de Wft, anders is het waarschijnlijk dat er een AFM vergunning nodig is
- › Platform geeft geen advies



Stand van zaken

- › Eerste versie platform live: www.verbeterjehuis.nl
- › Aanbesteding voor uitbreiding platform: www.tenderned.nl/tenderned-tap/aankondigingen/185831
- › Beoogde datum overeenkomst marktpartij: juli 2020
- › Contractduur: 5 jaar



719-450

T 10:24

TO 26 @minbzk.nl

20 juni

Kenmerk

Platform hypotheeken

Aanwezig

Minister van BZK Kajsa Ollongren, 10.2e
 (MinFin), 10.2e (AFM), 10.2e

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] (VEH),
 10.2e

(MinBZK), 10.2e (MinBZK), 10.2e
 (MinFin), 10.2e (MinBZK).

- Donderdag 13 juni was de eindbijeenkomst van het Platform hypotheek. Directeuren van banken, verzekeraars, hypotheekadviesketens, Vereniging Eigen Huis, het Nibud, Nationale Hypotheekgarantie, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, AFM en het ministerie van Financiën waren bij de bijeenkomst aanwezig. De minister van BZK zat de bijeenkomst voor.
- De belangrijkste resultaten van het platform zijn gepresenteerd:
 - Er zijn meer hypotheekmogelijkheden voor senioren gekomen, mede omdat er tijdens het platform duidelijkheid is gekomen wanneer maatwerk verantwoord is.
 - NHG start in het najaar een pilot waardoor meer mensen met een flexibel inkomen een hypotheek kunnen krijgen. Ook zijn er nieuwe initiatieven en onderzoeken rondom huur naar koop.
 - Studieleningen worden niet altijd opgegeven waardoor er een risico is op overkreditering. DUO voert wijzigingen door in de systemen door waardoor het makkelijker wordt om de opgave van studieleningen te verifiëren.
 - De aanpak van aflossingsvrije hypotheek wordt voortgezet met een nieuwe campagne.

- De sector wordt opgeroepen om elke nieuwe klant te wijzen op mogelijkheid om krediet te reserveren voor (toekomstige) verduurzaming.
- In reactie op de presentatie geven de deelnemers aan positief te zijn over het Platform hypotheek. De hoofdlijnen van de Kamerbrief worden gesteund. Het is waardevol om met elkaar sectorbrede onderwerpen en ontwikkelingen te bespreken. De deelnemers hebben verschillende onderwerpen en aandachtspunten aangedragen om volgend jaar tijdens het platform te bespreken:
 - Veel deelnemers zien verduurzaming als een belangrijk thema. Het is nodig dat de overheid duidelijke kaders schept maar ook de sector moet gezamenlijk de handen ineen slaan om de klant te activeren. Wellicht kan verduurzaming nadrukkelijker onderdeel worden van het adviesgesprek bij een hypotheekadviseur. Ook kan er gedacht worden aan systematische oplossingen zoals het integreren van energielasten in de leennormen. Rond het thema verduurzaming is het zeker van belang om het gedrag van consumenten mee te wegen in beleid. Zo moeten nieuwe concepten rond verduurzaming aansluiten bij de wensen van de consument.
 - Het belang van maatwerk wordt door de sector onderstreept. Hier zijn de afgelopen jaren stappen gezet, maar maatwerk blijft van belang. Maatwerk maakt de uitvoering ook complexer.
 - De blijvende urgentie rondom de starters problematiek is genoemd. Er zijn veel starters die wel een hoge huur betalen maar niet kunnen kopen. De pilot huurverklaring is gestart om voor deze groep een oplossing te bieden. Het doel is om dit instrument net als de Arbeidsmarktscan en Perspectiefverklaring verder te ontwikkelen.
 - Veel deelnemers geven aan digitalisering en data-ontwikkeling een belangrijk thema is. Hierbij wordt de toegang tot data steeds belangrijker. De beschikbaarheid van data is bijvoorbeeld belangrijk om goede nazorg te verlenen. Het is belangrijk om een slag te maken om de data beter te ontsluiten. Hierbij moet uiteraard oog zijn voor de privacy van de klant. Genoemd is dat het belangrijk is dat de klant inzicht heeft in de data en zelf beslist welke partij informatie krijgt. Mogelijk kan de overheid ook helpen door data overzichtelijk te maken. Wetgeving staat dit nu soms in de weg. Zo blijft het lastig dat DUO-studieschulden niet in BKR zichtbaar zijn. Het is belangrijk dat de voorgestelde route ten aanzien van de verificatie van studieschulden leidt tot een eenduidige werkwijze.
- De minister geeft aan dat dit belangrijke thema's zijn. Verduurzaming is met het ontwerp-klimaatpakkoord, waar binnenkort definitief toe besloten wordt, zeer relevant. Ook digitalisering en automatisering moeten we op de agenda zetten.
- Geconcludeerd wordt dat rond senioren veel bereikt is. Starters blijft een belangrijk thema met veel ontwikkelingen. Specifiek met betrekking tot de verificatie van studietoelagen gaat nog overleg plaatsvinden opdat de informatie van DUO aansluit bij de wensen van de sector. Bij huur naar koop kijken we met interesse uit naar de ervaringen van de huurdersverklaring en de onderzoeken van het Nibud. Ook de ontwikkelingen rond de NHG-pilot blijven we volgen. Verder komt er een nieuwe campagne rond aflossingsvrije hypotheek. Enkele deelnemers benoemen dat ten aanzien van het onderwerp aflossingsvrij men oog moet houden voor wat voor de klant passend is, waarbij het niet voor elke klant van een aflossingsvrije hypotheek noodzakelijk is om af te lossen. Het afwegen van de gehele financiële situatie

Datum
20 juni

is van belang. Aangegeven wordt dat het doel van de campagne met name inzicht in de persoonlijke financiële situatie is, om te bezien of handelen nodig is. Op woensdag 26 juni organiseert de NvB een bijeenkomst over aflossingsvrij over dit onderwerp. De uitnodiging zal aan de deelnemers worden toegezonden.

- In afronding wordt aangegeven dat de minister van BZK volgende week, mede namens de minister van Financiën, de Kamer zal informeren over de resultaten van het Platform hypotheek. De deelnemers zullen deze kamerbrief ontvangen als ook het verslag van de bijeenkomst.

11.2.2



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

Platform hypotheeken 2019

13 juni 2019



Platform hypotheeken 2019

- Derde jaar dat het platform is georganiseerd.
- Het doel is met elkaar ontwikkelingen en knelpunten te bespreken in de hypotheekverstrekking om gezamenlijk tot oplossingen te komen.
- Onderwerpen in 2019:
 - Senioren
 - Koopstarters
 - Aflossingsvrije hypotheeken
 - Stapsgewijs oversluiten
 - Verduurzaming koopwoningen



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Senioren



Meer hypotheekmogelijkheden voor senioren

1. Meer maatwerk bij aflossingsvrije hypotheek
 - In 2017 verduidelijking AFM wanneer toetsing op werkelijke lasten verantwoord is.
 - In 2018 een aanpassing voorwaarden NHG op dit punt.
 - Veel kredietverstrekkers hebben acceptatiebeleid aangepast.
 - De meeste adviseurs bespreken deze mogelijkheden met de klant.
2. Verzilveropties zijn toegenomen: nieuwe aanbieders opeethypotheken.
3. Senioren met laag inkomen of een uitkering kunnen hypotheek krijgen, mits het inkomen een bestendig karakter heeft.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Starters

- Flexibel inkomen
- Huur naar koop
- Studieleningen



Meer maatwerk voor koopstarters

1. Flexibel inkomen

- Twee initiatieven om flexibel inkomen te bepalen worden vaker aangeboden: Perspectiefverklaring en Arbeidsmarktscan.
- Ontwikkeling pilot NHG om Arbeidsmarktscan te accepteren.

2. Huur naar koop

- Huur en koop niet één op één vergelijkbaar door onderhoudskosten, belastingen en financiële risico's van de eigenaar.
- Individueel maatwerk op basis van huurlasten is mogelijk.
- In de praktijk wordt dit beperkt aangeboden en geadviseerd.
- Onderzoeken Nibud naar deze thematiek.



Studieleningen

1. Studieschulden meenemen om overkreditering te voorkomen
 - Studieschulden worden vaak, maar niet altijd opgegeven.
 - Verificatie van studieschulden is belangrijk, maar soms lastig.
 - DUO doet aanpassingen in het systeem, waardoor verificatie makkelijker wordt.
 - Bijeenkomst DUO met sector om aanpassingen te bespreken.
2. Extra aflossingen
 - Als extra aflossingen leiden tot lagere maandlasten is een hogere leencapaciteit verantwoord.
 - De sector geeft aan dat zij hier rekening mee houden.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aflossingsvrije hypotheken



Risico's en aanpak aflossingsvrije hypotheeken

- Aflossingsvrije hypotheeken brengen risico's mee voor de klant.
- AFM heeft traject toegelicht. Doel is dat de klant tijdig in actie komt om de financiële situatie te verbeteren.
- In 2018 is gestart met het in kaart brengen van risico's, benaderen van klanten en handelingsperspectief bieden.
- Belangrijk dat kredietverstrekkers helderheid geven over het acceptatiebeleid rond einde looptijd.
- Positief stimuleren: vervolg op campagne Aflossingsblij.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Stapsgewijs oversluiten



Stapsgewijs oversluiten en profiteren van de lage rente

1. Stapsgewijs oversluiten

- Eén aanbieder die stapsgewijs oversluiten aanbiedt, heeft dit toegelicht.
- Voor een individuele klant kan het voordelig zijn.
- Veel nadelen voor (actieve) aanbieders. Bij de funding moet hier al rekening mee gehouden worden.

2. Opties om te profiteren van de lage rente:

- Bestaande opties: tussentijds oversluiten, vergoedingsvrij tussentijds aflossen en rentemiddeling.
- Verantwoordelijkheid van alle partijen om de consument goed te informeren over de bestaande opties.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Verduurzaming



Verduurzaming van de koopsector (1)

1. Toenemende aandacht voor verduurzaming bij kredietverstrekkers en adviseurs
2. Gebruik van financieringsmogelijkheden vergroten:
 - Middelen reserveren in bouwdepot voor (toekomstige) verduurzaming.
 - Wettelijke mogelijkheden om extra te lenen aanbieden.
 - Hypotheekadviseurs kunnen elke nieuwe klant hier actief op wijzen.



Verduurzaming van de koopsector (2)

3. Afsluitkosten beperken

- Notariskosten: hogere inschrijving
- Hypotheekadvies: niet verplicht
- Verwerkingskosten: automatisering/standaardisering

4. Maatregelen Ontwerp-klimaatakkoord

- Krediettoets vereenvoudigen voor een aanvullende hypotheek voor verduurzaming.
- Verkenning methodiek woonlastenneutraliteit voor kredietverstrekking verduurzaming.

Inzichten worden meegenomen bij uitwerking.



Samenvattend

- Meer hypotheekmogelijkheden voor senioren.
- Bij starters is voortgang geboekt rond flexibel inkomen, huur naar koop en studieleningen.
- Aanpak van aflossingsvrije hypotheken wordt voortgezet met een nieuwe campagne. Helderheid over acceptatiebeleid en goede communicatie is belangrijk.
- Elke nieuwe klant wijzen op mogelijkheid om krediet te reserveren voor (toekomstige) verduurzaming.

11.3.1



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

Platform hypotheeken

14 juni 2018



Platform hypotheek

- Tweede jaar dat het platform hypotheek is georganiseerd.
- Vorig jaar focus op maatwerk aan starters en senioren.
- Nu breder gekeken naar knelpunten rondom hypotheekverstrekking
 - Evaluatie uitkomsten maatwerk
 - Verzilveren van overwaarde
 - Starters op de woningmarkt
 - Verduurzaming koopwoningen



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Senioren



Meer maatwerk voor senioren mogelijk

1. Verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten
 - AFM heeft verduidelijkt wanneer maatwerk verantwoord is.
 - WEW en kredietverstrekkers hebben acceptatiebeleid herzien.
2. Aangaan van een aflossingsvrije hypotheek (bijv. bij verzilveren)
 - AFM heeft verduidelijkt wanneer een toets op werkelijke lasten verantwoord is.
 - Kredietverstrekkers hebben acceptatiebeleid herzien.
3. Aanloop naar pensionering
 - Rijk heeft regeling aangepast: hypotheekdelen met een korte looptijd die worden afgelost, worden minder streng getoetst.
 - Alle kredietverstrekkers passen dit nu toe.



Ook breder gekeken naar verzilveren van overwaarde

- Verschillende opties, zoals tweede hypotheek, opeethypotheek, niet-hypothecaire producten.
- Aanbod van opeethypotheeken:
 - Nieuw aanbod komt lastig tot stand: kosten van afdekken risico's sluit niet aan op verwachtingen consument.
 - Ontwikkelingen: bestaand productaanbod is herzien, SVn heeft de Verzilverlening geïntroduceerd.
- Senioren kennen hun mogelijkheden niet goed:
 - VEH besteedt hier aandacht aan richting de leden.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Starters



Meer maatwerk voor koopstarters mogelijk

1. Flexibel inkomen

- Bestendigheid moeilijk aantoonbaar bij kort arbeidsverleden.
- Perspectiefverklaring en Arbeidsmarktscan zijn in ontwikkeling.

2. Huur naar koop

- Signalen van adviseurs dat meer maatwerk op basis van huurlasten wenselijk is. Casuïstiek ontbreekt.
- Nibud doet nu onderzoek naar de groep huurders met hoge woonlasten en waar ze op besparen.



Ook breder gekeken naar mogelijkheden voor starters

1. Vergroten van het aanbod aan koopwoningen
 - Versnellen woningbouw met focus op grote steden
 - Vergroten middenhuursegment
 - Betere benutting van de bestaande voorraad
2. Beleidsontwikkeling rondom hypothecaire kredietverstrekking
 - Maximale LTV wordt niet verder verlaagd.
 - Onderzoek naar mogelijkheden meefinancieren NHG-premie.
 - Inkomensnormen worden jaarlijks herzien.
 - Nibud onderzoekt weging van financiële verplichtingen zoals studieleningen.
3. Hypotheken gericht op starters:
 - NHG, startersleningen en startersproducten in de markt.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Verduurzaming



Oproep aan sector

- Brede steun bij deelnemers om met verduurzaming aan de slag te gaan.
 - Klant, hypotheekadviseur, kredietverstrekker en Rijk hebben een gezamenlijke opgave
1. Maak verduurzaming vast onderdeel van koopproces nieuwe klant
 2. Benader de huizenbezitter actief met mogelijkheden om te verduurzamen



Recente ontwikkelingen

Hypotheekadviseurs

- Blijvende inzet op trainingen en voorlichting
- Aanpassing in adviessoftware om het een vast onderdeel van het adviesgesprek te maken
- Ontzorg de klant: het Energiebespaarbudget

Kredietverstrekkers

- Driekwart van de kredietverstrekkers gebruikt de wettelijke uitzonderingen.
- De AFM heeft verduidelijkt hoe de extra leenruimte bepaald moet worden.
- Voor huishoudens met een laag inkomen is de LTI-uitzondering niet van toepassing maar kan in individuele situaties maatwerk worden verleend.



Onderzoek daadwerkelijke energiebesparing

- Het onderwerp krijgt veel aandacht in de sector
- Meer inzicht op rendement EBV is nodig voor goed advies aan klant
- Onderbouwing voor toekomstige beleidsontwikkelingen



Samenvattend

- Er zijn meer maatwerkmogelijkheden voor senioren en starters. Ook is de markt hierop in beweging.
- Hypotheekadviseurs zien deze verandering (blijkt uit enquête)
- Aandacht voor verduurzaming bij hypotheekverstrekking neemt toe. Oproep om actief aan de slag te gaan met verduurzaming. Bij deelnemers belangstelling om meer met dit onderwerp te gaan doen.
- *Delen de deelnemers de conclusies (outline kamerbrief)?*

10.2e

Van: **10.2e**
Verzonden: vrijdag 8 maart 2019 11:45
Aan: **10.2e**
Onderwerp: presentatie Platform hypotheek: werkgroep 1
Bijlagen: Werkgroep Platform hypotheek 12-03-2019.pdf

Beste deelnemers,

Dinsdag is de eerste werkgroep van het Platform hypotheek dit jaar.
De bijeenkomst is in het WTC in Utrecht, Stadsplateau 13 (locatie NHG).

In deze werkgroep bespreken we de volgende thema's:

1. Toetsing werkelijke lasten
2. Beheer aflossingsvrije hypotheek
3. Stapsgevoel oversluiten
4. Studieleningen
5. Echtscheidingen

Programma

09.15 – 09.30 inloop en koffie
 09.30 – 11.10 bespreking thema 1-3
 11.10 – 11.25 break
 11.25 – 12.30 bespreking thema 4 en 5
 12:30 lunch

In de bijlage vindt u de presentatie met de besprekingspunten.

Tot dinsdag!

Vriendelijke groet,

10.2e

.....
 Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt
 DG Bestuur, Ruimte en Wonen
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag

T **10.2e**

www.woningmarktbeleid.nl

10.2e

.....
 Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt
 DG Bestuur en Wonen
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag

T **10.2e**

www.woningmarktbeleid.nl



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

11.4.1

Werkgroep 1
Platform hypotheke

12 maart



Planning

09:30 - 09:40	Welkom en opening
09:40 - 10:00	Toetsing werkelijke lasten: BZK
10:00 - 10:40	Beheer aflossingsvrije hypotheeken: BZK en AFM
10:40 - 11:10	Stapsgewijs oversluiten: FIN en BNP
11:10 - 11:25	Koffie
11:25 - 11:55	Studieleningen: BZK
11:55 - 12:15	Echtscheidingen: FIN
12:15 - 12:30	Afsluiting

Na afloop staat er een lunch



Over het platform hypotheke

- In 2017 heeft het platform maatwerk onderzoek gedaan naar maatwerk bij hypotheekverstrekking. In verschillende platformbijeenkomsten zijn knelpunten besproken en oplossingsrichtingen gevonden.
- Onderwerpen in 2017:
 1. Senioren
 2. Starters
 3. Oversluiten



Onderwerpen 2018

- In 2018 is platform is verbreed naar een jaarlijks *platform hypotheke*. Bespreken van **ontwikkelingen** en **knelpunten** rondom hypotheekverstrekking met de sector.
- Onderwerpen in 2018:
 1. Evaluatie platform maatwerk
 2. Verzilveren/opeethypotheke
 3. Stapsgewijs oversluiten
 4. Verduurzaming
 5. Koopstarters



Onderwerpen in 2019

Werkgroep 1

1. Toetsing werkelijke lasten
2. Beheer aflossingsvrije hypotheeken
3. Stapsgewijs oversluiten
4. Studieleningen
5. Echtscheidingen

Werkgroep 2

1. Verduurzaming
2. Koopstarters:
 - huur naar koop
 - flexibel inkomen



Onderwerpen: hoe komen ze tot stand?

- Input voor onderwerpen vanuit de sector
- Monitoren van ontwikkelingen en toezeggingen die gedaan zijn in de Kamerbrief Platform hypotheek
- Kamer: moties en toezeggingen



Proces

- Najaar 2018 inventarisatie onderwerpen
- Januari 2019 enquête adviseurs en kredietverstrekkers
- Maart 2019 werkgroepen
- Juni 2019 eindbijeenkomst
- Juni/juli 2019 Kamerbrief

Doel werkgroepen

- analyses bespreken
- bespreken van mogelijke oplossingen



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

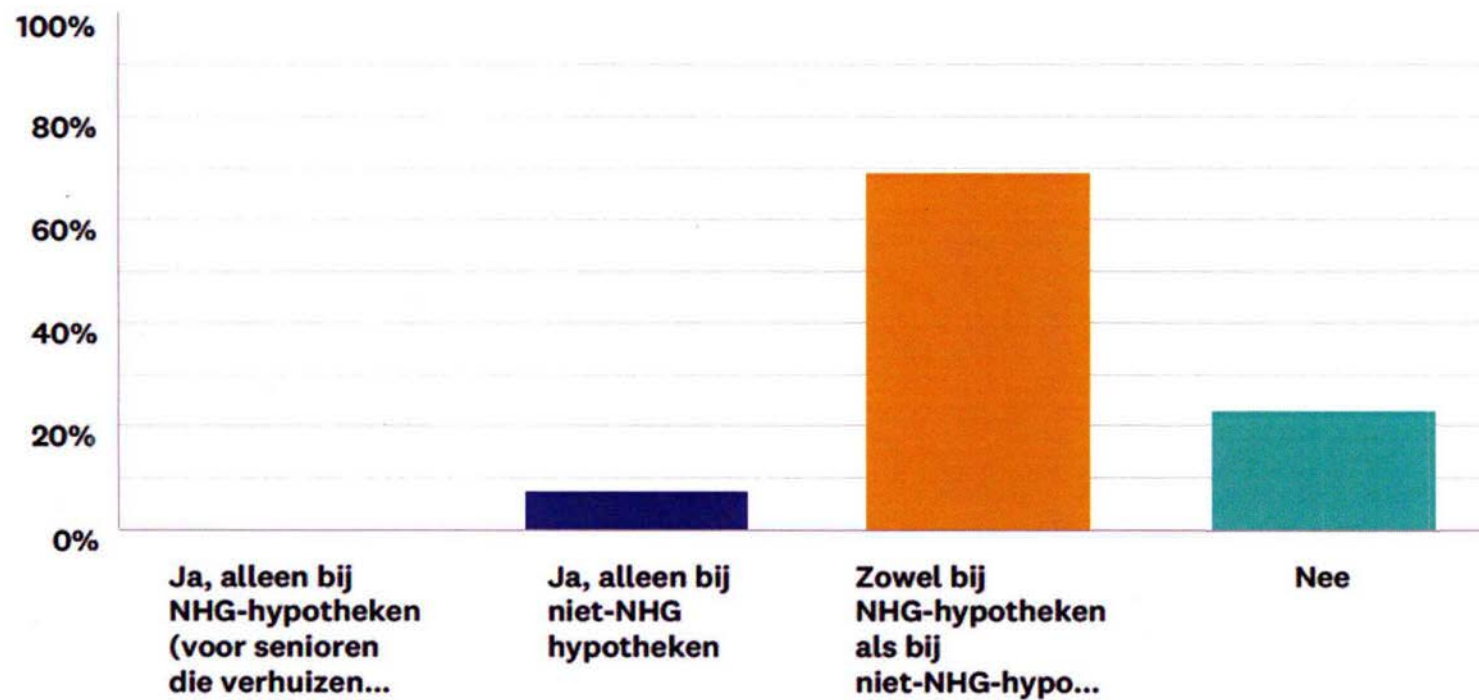
Toetsing werkelijke lasten

- ontwikkelingen monitoren
- bespreken knelpunten



Kredietverstrekkers

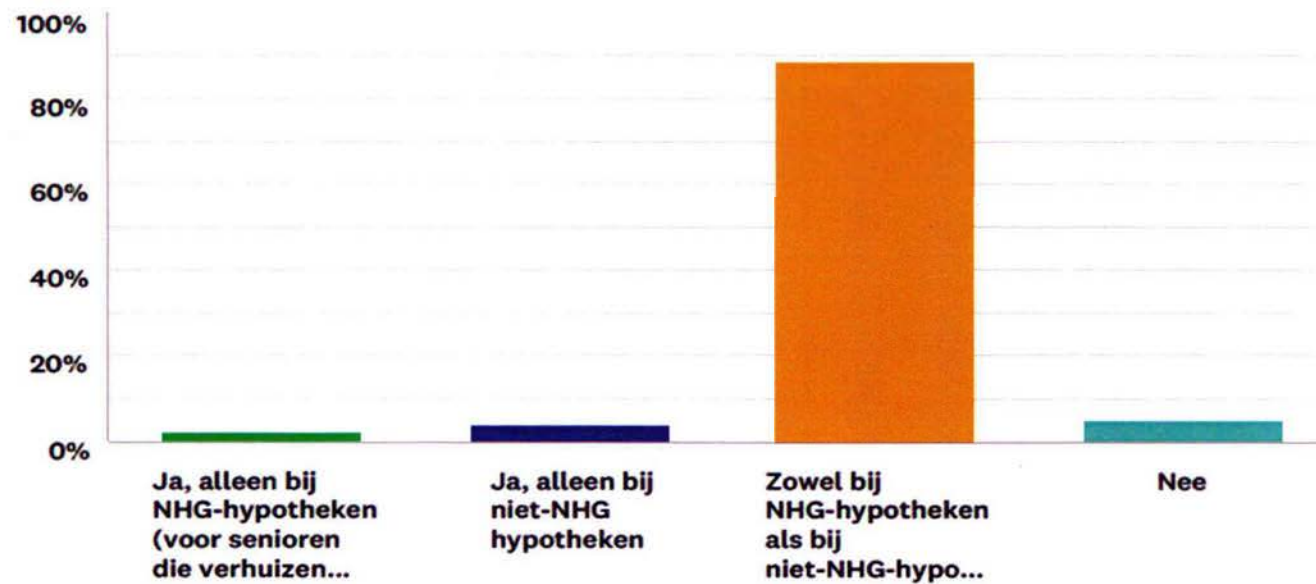
Seniorenpropositie NHG-hypotheken wordt nu aangeboden.





Toetsing werkelijk lasten: adviseurs

- Adviseert u senioren over toetsing op werkelijke lasten?





Bespreekpunten

1. Wordt het beeld uit de enquête herkent?
2. Zijn er nog knelpunten die spelen bij specifieke groepen, bijvoorbeeld bij senioren (55+) met een laag inkomen of met een uitkering? (Casus Kanniewaarzijn 22 januari 2019)



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

Beheer aflossingsvrije hypotheeken

- einde looptijd
- verbeteren van beheer



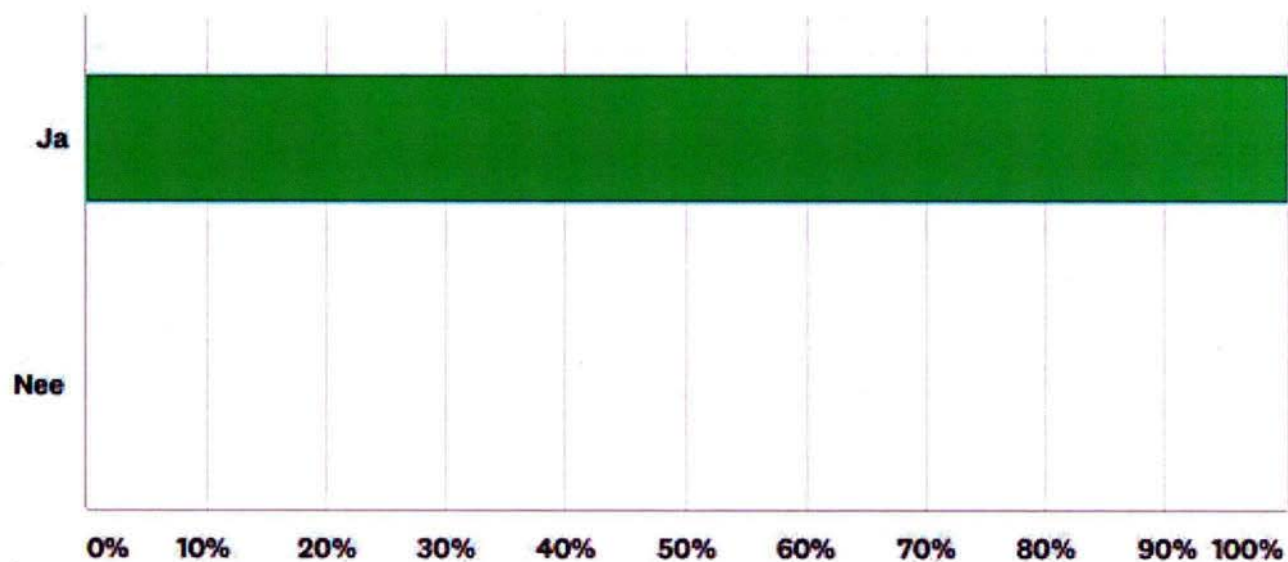
Einde looptijd: Adviseurs

- Meer duidelijkheid voor klanten is wenselijk over de behandeling van aflossingsvrije hypotheeken bij einde looptijd.
- Hoe mag er getoetst worden bij einde looptijd: annuïtair, werkelijke lasten?



Kredietverstrekkers

Heeft u beleid voor klanten bij einde looptijd aflossingsvrije hypotheek?





Kredietverstrekkers

- Beleid:
 - soms automatisch doorrollen of aflossen op einddatum
 - meestal toetsing op basis van geldende normen
- Onzekerheden op einddatum hypotheek maakt communicatie richting klant ingewikkeld.
- Communicatie:
 - Klanten met risicovolle hypotheek worden benaderd
 - Bij nadering einde looptijd, intensiever contact met klant (meer zicht op risico's).

Bespreekpunt

Hoe kan de klant meer duidelijkheid krijgen over einde looptijd?



Beheer aflossingsvrije hypotheeken

- Toelichting toezicht aflossingsvrije hypotheeken
 - Bespreken mogelijke verbeteringen in beheer
- 



Probleem(analyse) en doel

Kernprobleem

- Klanten met een (deels) aflossingsvrije hypotheek hebben einde looptijd een betaalbaarheidsrisico

Ambitie

- Klanten kunnen zorgeloos blijven wonen of blijven niet achter met een restschuld als ze ervoor (moeten) kiezen hun woning te verkopen

Doel

- Klanten met een (deels) aflossingsvrije hypotheek krijgen **inzicht** in hun betaalbaarheidsrisico's en ondernemen **actie** om deze risico's te mitigeren.



Resultaatafspraken AFM

Resultaat: klanten worden in staat gesteld om een bewuste keuze te maken over hun aflossingsvrije hypotheek en komen waar nodig in actie om hun betaalbaarheidsrisico's te mitigeren. 🏠

1. Inzicht krijgen

- aanbieders krijgen inzicht op potentiële risico's voor klanten in hun portefeuille

2. Inzicht geven en verrijken

- aanbieders geven klant inzicht in hypotheeksituatie; gegevens inwinnen

3. Inzicht krijgen

- aanbieders hebben inzicht in toekomstige betaalbaarheid van alle klanten in hun portefeuille

4. Inzicht geven in oplossingsmogelijkheden

- aanbieders geven klanten aantoonbaar volledig inzicht zodat zij een bewuste keuze kunnen maken over hun aflossingsvrije hypotheek

5. Aanzetten tot actie

- aanbieders zetten klanten op diverse manieren aan tot actie

6. Monitoring

- Aanbieders borgen dat zij hun aanpak en resultaten monitoren



Risico-segmentatie

Tijdsfactor \ LTV Factor	Eind LTV ≤ 50%	> 50% Eind LTV ≤ 80%	> 80% Eind LTV ≤ 100%	Eind LTV > 100%
* Tijd ten opzichte van pensioen, en/of * Tijd ten opzichte van einde fiscaliteit, en/of * Tijd ten opzichte van einde looptijd is ≤ 5 jaar	A1	A5	A9	A13
* Tijd ten opzichte van pensioen, en/of * Tijd ten opzichte van einde fiscaliteit, en/of * Tijd ten opzichte van einde looptijd is > 5 jaar ≤ 10 jaar	A2	A6	A10	A14
* Tijd ten opzichte van pensioen, en/of * Tijd ten opzichte van einde fiscaliteit, en/of * Tijd ten opzichte van einde looptijd is > 10 jaar ≤ 15 jaar	A3	A7	A11	A15
* Tijd ten opzichte van pensioen, en/of * Tijd ten opzichte van einde fiscaliteit, en/of * Tijd ten opzichte van einde looptijd is > 15 jaar	A4	A8	A12	A16

Risicocategorie
Potentieel Zeer hoog risico
Potentieel Hoog risico
Potentieel Medium risico
Potentieel Laag risico



Verwachtingen AFM

Scope:

- Aanpak geldt voor alle klanten met een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek.

Rol aanbieder / adviseur:

- De AFM legt de verantwoordelijkheid voor het behalen van de resultaatafspraken bij de aanbieders.
- AFM verwacht dat zowel aanbieders als adviseurs een belangrijke rol vervullen in de aanpak van aflossingsvrije hypotheeken.

Prioritering

- Aanbieders stellen potentieel hoog-risico klanten als eerst in staat om een bewuste keuze te maken over hun aflossingsvrije hypotheek.

Scherper krijgen van het potentiële probleem

- Aanbieders borgen dat zij aanvullende klantinformatie vastleggen en gebruiken om potentiële kwetsbaarheden van overige klantgroepen nader te analyseren.

Leereffecten

- Aanbieders borgen hoe zij bij een geprioriteerde aanpak omgaan met leereffecten: *welke technieken zijn effectief bij het bieden van inzicht en tot actie aanzetten van klanten.*

Herijking toezicht

- Eind 2019 zal AFM haar toezichtaanpak voor AFV herijken.



Beheer hypotheeken

- Belangrijke aspecten beheer:
 - Klant blijft goed geïnformeerd over eigen product
 - Klant heeft passend product bij eigen situatie
- Niet alleen bij aflossingsvrije hypotheeken, maar ook bij renteherziening, life events, veranderingen in wetgeving etc.
- Technologisch ontwikkelingen bieden kansen om beheer verder te verbeteren

Bespreekpunt

Welke mogelijkheden zien jullie om het beheer te verbeteren?



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

Stapsgewijs oversluiten

- enquête en motie
- presentatie BNP



Stapsgewijs oversluiten

- Vorig jaar op Platform besproken, hierover separaat de Kamer geïnformeerd.
- Alle deelnemers vorig jaar kritisch. De voordelen van de lage rente consument wegen niet op tegen de nadelen, zowel bij de eigen kredietverstrekker als bij oversluiten naar een andere kredietverstrekker.
- Genoemde nadelen stapsgewijs oversluiten waren o.a. vrees dat het een negatief effect zal hebben op het huidige aanbod van (lange)rentevastperiodes, dat bij funding geen rekening is gehouden met tussentijds kosteloos een deel van rentecontract openbreken en de complexiteit voor consumenten.



Resultaten Enquête

- Alle kredietverstrekkers die de enquête hebben ingevuld geven aan stapsgewijs oversluiten niet aan te bieden. Gewezen wordt op de nadelige effecten.
- Bijna 20 procent van de adviseurs geeft aan dat er door klanten naar de mogelijkheid van stapsgewijs oversluiten wordt gevraagd of dat zij daar zelf aandacht aan besteden in het adviesgesprek.



Motie Ronnes (dec 2018)

- Stapsgewijs oversluiten vergroot kans op omzetten aflossingsvrije hypotheek naar niet aflossingsvrije hypotheek.
- Verzoek om opnieuw te agenderen in het platform en op die wijze te bevorderen dat deze mogelijkheid algemeen beschikbaar komt.



Presentatie BNP Paribas Personal Finance

- Aanbieder van stapsgewijs oversluiten, bereid om te presenteren over de overwegingen om het aan te bieden en ervaringen.

Discussie naar aanleiding van de presentatie

- Schijnt de presentatie een nieuw licht op de voor- en nadelen van stapsgewijs oversluiten?
- Biedt het nieuwe inzichten over het product?



Alternatieve mogelijkheden consumenten om te profiteren van lage rente

- In Kamerbrief n.a.v. Platform 2018 gewezen op: mogelijkheid variabele rente af te spreken, tussentijds oversluiten, vergoedingsvrij tussentijds aflossen en rentemiddeling.

Bespreekpunten

- Op welke wijze worden nieuwe en bestaande klanten door kredietverstrekkers gewezen op deze mogelijkheden?
- Hebben consumenten voldoende zicht op de verschillende mogelijkheden?



PAUZE



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

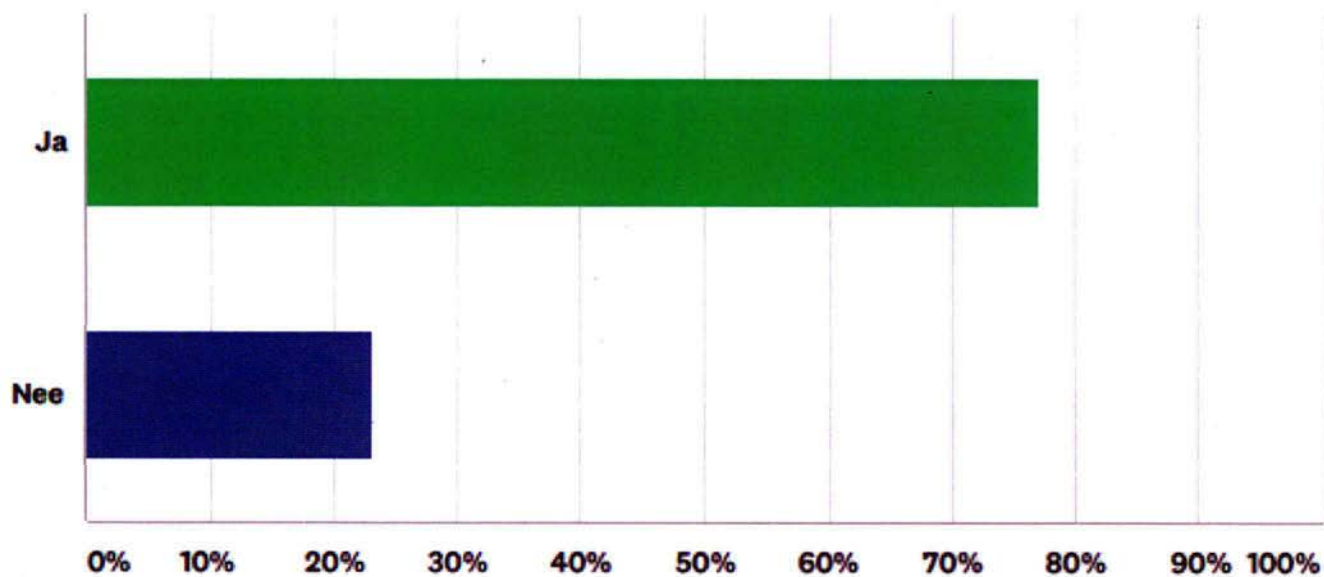
Studieleningen

- maatwerk
- verificatie verbeteren



Maatwerk bij extra aflossing

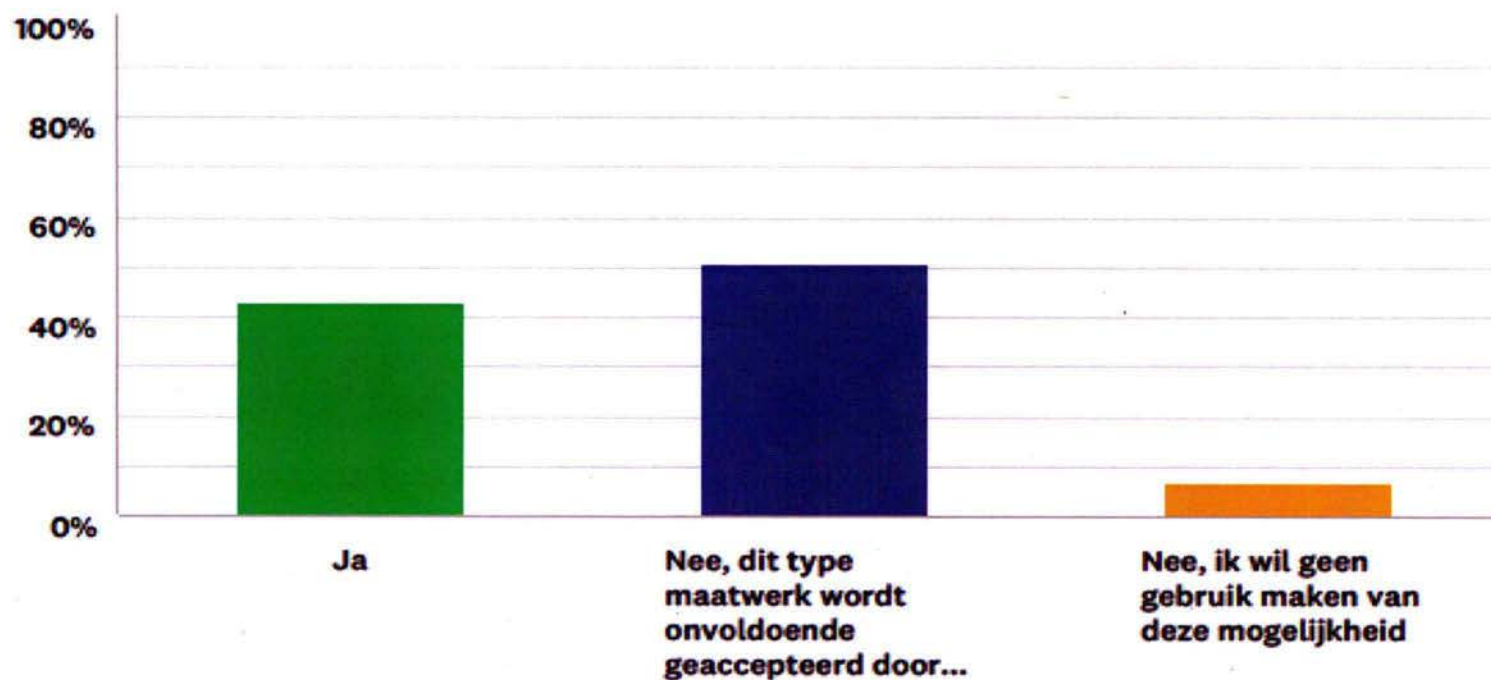
Groot deel van kredietverstrekkers biedt deze optie aan





Maatwerk bij extra aflossing

- De helft van de adviseurs geeft aan dat deze optie onvoldoende wordt geaccepteerd door kredietverstrekkers.
- Vaak de opmerking dat situatie niet/weinig voorkomt.





Bespreekpunten

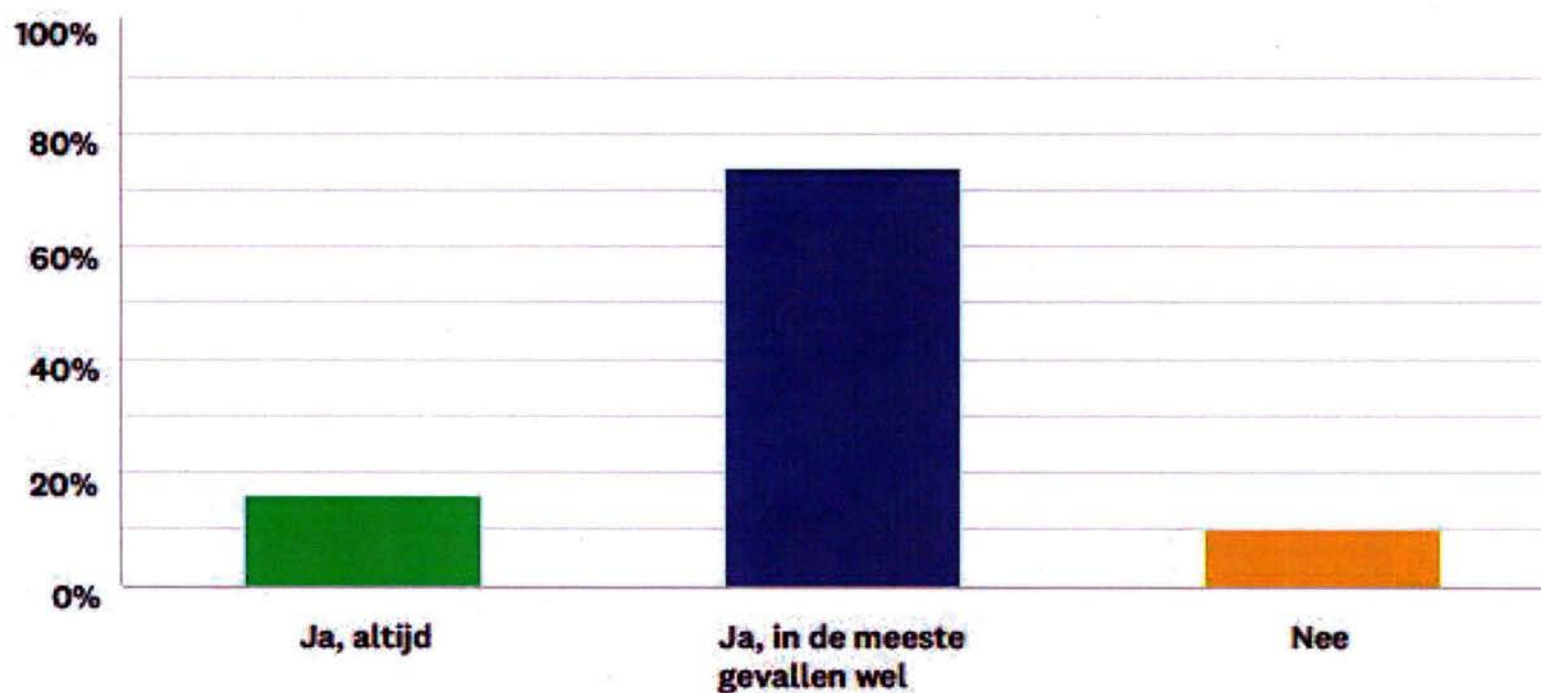
Verschillende reacties van kredietverstrekkers en adviseurs.

- Hoe kan dit verschil verklaard worden?
- Kan het een oplossing zijn om de communicatie over deze optie richting de adviseur/klant te verbeteren?



Studieleningen niet altijd gemeld

Enquête adviseurs: bent u er van overtuigd dat klanten hun studieschulden melden als hier naar gevraagd wordt?





Studieschulden

- Ruim 80% van kredietverstrekkers geeft aan dat er wel eens geconstateerd wordt dat iemand een studieschuld heeft, terwijl dit niet op voorhand is gemeld.
- Ongeveer 20% van de adviseurs denkt dat adviseurs altijd vragen naar studieschulden, 35% denkt dat enkele adviseurs (uitzonderingen) hier niet altijd naar vragen, 45% van de adviseurs denkt dat een deel van de adviseurs hier niet naar vraagt.

Consequenties:

- Mogelijke overkreditering consument
- Adviseurs die zich aan regels houden, kunnen omzet mislopen.



Oplossing: verificatie verbeteren

Opties:

1. Mogelijk maken dat iedereen een DUO-verklaring kan krijgen, ook als er geen schuld is. DUO is bezig met aanpassingen in het systeem waardoor verificatie makkelijker wordt.
 - Voordeel: kredietverstrekker/adviseur kan dit standaard vragen
 - Nadelen: toename bureaucratie
2. Klant een verklaring laten tekenen als er geen studieschuld is.
 - Voordeel: onderwerp komt aan de orde in adviesgesprek
 - Nadeel: geen waterdicht systeem, toename bureaucratie
3. Andere opties?

Wat zien jullie als belangrijkste voor- en nadelen bij deze opties?



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

Echtscheidingen



Echtscheidingen

- In de enquête is gevraagd of er knelpunten zijn; dit levert het volgende beeld op.
- Een deel van de kredietverstrekkers ziet geen problemen. Anderen wijzen op de duur en complexiteit van het traject, en het effect van fiscale regels (zoals aflossingsverplichting op hypotheek na 2013 voor gebruik hypotheekrenteaftrek).
- Adviseurs wijzen op de duur van het traject, het belang van maatwerk door kredietverstrekkers en het groot aantal documenten/stappen dat benodigd is voordat de consument duidelijkheid heeft of woningbehoud mogelijk is.



Informatievoorziening rond echtscheidingen

- Focus op welke verbeteringen mogelijk zijn binnen huidige wettelijke kader.

Bespreekpunten

- Is het voor de consument inzichtelijk welke stappen gevolgd moeten worden/wat aangeleverd moet worden, om zo snel als mogelijk duidelijkheid te krijgen over woningbehoud of om ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid te regelen?
- Kunnen we leren van *best practices*?

10.2e

Van: 10.2e @eigenhuis.nl>
Verzonden: woensdag 29 mei 2019 09:30
Aan: 10.2e
CC: 10.2e
Onderwerp: RE: eindbijeenkomst platform hypotheke

Hoi 10.2e,

Het staat in de agenda van 10.2e. Je kunt ervan uitgaan dat 10.2e komt.

Groet, 10.2e

Van: 10.2e @minbzk.nl]
Verzonden: dinsdag 28 mei 2019 12:06
Aan: 10.2e
CC: 10.2e
Onderwerp: RE: eindbijeenkomst platform hypotheke

Hoi 10.2e,

We hebben de uitnodiging naar 10.2e gestuurd, maar nog geen bevestiging gehad of ze komt. Weet jij of ze van plan is te komen?

Groet, 10.2e

Van: 10.2e @eigenhuis.nl>
Verzonden: woensdag 17 april 2019 13:55
Aan: 10.2e @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: eindbijeenkomst platform hypotheke

10.2e

Algemeen Directeur

Telefoon: 10.2e
 E-mail: 10.2e @eigenhuis.nl
 Post: Postbus 735, 3800 AS Amersfoort
 Web: www.eigenhuis.nl

Van: 10.2e @minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 17 april 2019 13:24
Aan: 10.2e @eigenhuis.nl>
Onderwerp: RE: eindbijeenkomst platform hypotheke

Als jij ze zo hebt dan hoor ik ze graag.

Dank je.

Groet, 10.2e

Van: 10.2e @eigenhuis.nl>

Verzonden: woensdag 17 april 2019 12:54

Aan: 10.2e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: eindbijeenkomst platform hypotheke

Hoi 10.2e,

Prima. Heb jij de contactgegevens van 10.2e?

Groet en prettige vakantie,

10.2e

Van: 10.2e @minbzk.nl]

Verzonden: woensdag 17 april 2019 12:06

Aan: 10.2e @eigenhuis.nl>

CC: 10.2e @minbzk.nl>

Onderwerp: eindbijeenkomst platform hypotheke

Beste 10.2e,

Op donderdag 13 juni van 10.30 tot 11.30 is de eindbijeenkomst van het Platform hypotheke op het ministerie van BZK.

In deze bijeenkomst willen we de resultaten van het platform bespreken en vooruitkijken naar het platform van volgend jaar.

De minister van BZK zal deze bijeenkomst voorzitten.

Graag willen we de deelnemers van de bijeenkomst uitnodigen.

Vanuit VEH willen we graag jullie directeur 10.2e uitnodigen.

Is dit wat jou betreft akkoord?

Graag je reactie ook naar 10.2e (ivm met mijn vakantie volgende week).

Alvast bedankt.

10.2e

.....
Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt

DG Bestuur en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag
.....

T 10.2e

www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Disclaimer:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar

gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Vereniging Eigen Huis is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct of indirect, die door deze e-mail is veroorzaakt. Dit geldt ook voor het gebruik of vertrouwen in websites van derden, indien daar in deze e-mail naar wordt verwezen.

Disclaimer:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Vereniging Eigen Huis is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct of indirect, die door deze e-mail is veroorzaakt. Dit geldt ook voor het gebruik of vertrouwen in websites van derden, indien daar in deze e-mail naar wordt verwezen.

Disclaimer:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Vereniging Eigen Huis is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct of indirect, die door deze e-mail is veroorzaakt. Dit geldt ook voor het gebruik of vertrouwen in websites van derden, indien daar in deze e-mail naar wordt verwezen.

10.2e**Van:****10.2e****Verzonden:**

vrijdag 17 april 2020 14:13

Aan:**10.2e****Onderwerp:**

RE: Platform hypotheek

Bijlagen:

Platform hypotheek 2020 verslag.docx

Beste deelnemers,

Een groot deel van jullie heeft gereageerd op de vragen in de presentaties van het Platform hypotheek. Hartelijk dank hiervoor.

In de bijlage vinden jullie het verslag van de reacties.

We hopen dat we een volgende bijeenkomst in september kunnen houden. We moeten natuurlijk afwachten of dit mogelijk is en met hoeveel personen. In een volgende bijeenkomst willen we in ieder geval ook nog tijd inplannen voor verduurzaming en starters. We kunnen dan ook bespreken of de huidige ontwikkelingen nog nieuwe inzichten geven op deze onderwerpen. Daarnaast willen we na de zomer ook een sessie organiseren over digitalisering.

Zodra we meer weten over het tijdstip van de volgende bijeenkomst en de invulling dan horen jullie van ons.

Vriendelijke groet,

10.2e**Van:** **10.2e****Verzonden:** vrijdag 13 maart 2020 12:23**Aan:** **10.2e****Onderwerp:** Platform hypotheek

Beste deelnemers,

In verband met de ontwikkelingen rondom het coronavirus gaat de platformbijeenkomst van komende dinsdag helaas niet door. De sessie van 31 maart zal ook niet doorgaan.

Hierbij sturen we jullie wel de presentaties van de bijeenkomst. In deze presentaties zijn ook een aantal vragen opgenomen.

We willen jullie vragen om **schriftelijk** te reageren op deze vragen. Graag een reactie voor 20 maart naar Eva en mij.

Wij verwerken jullie feedback en komen hier dan in een volgende platformsessie op terug.

Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,

10.2e

.....
Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt

DG Bestuur en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag

.....
T **10.2e**

www.woningmarktbeleid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
KoninkrijksrelatiesBestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Contactpersoon

[REDACTED]

[REDACTED]

Datum

17 april 2020

Kenmerk

2020-0000178992

verslag

Platform hypotheek 2020

De geplande werkgroep van het Platform hypotheek van dinsdag 17 maart is niet doorgaan vanwege de contactbeperkende maatregelen ten aanzien van het coronavirus. We hebben aan de deelnemers gevraagd om te reageren op de vragen die in de presentaties zijn opgenomen. Hierbij vindt u een verslag van de reacties op de vragen.

Verduurzaming

- De meeste deelnemers herkennen het beeld dat blijkt uit de enquête. Bij de vraag in welke mate adviseurs (89%) en kredietverstrekkers (73%) klanten actief wijzen op de mogelijkheid om €9.000 te lenen voor verduurzaming zien de meeste deelnemers wel een lichte overschatting, maar de meeste deelnemers delen dat hier een positieve ontwikkeling waar te nemen is.
- Volgens de deelnemers kan meer aandacht voor het onderwerp verduurzaming en een opleiding aan adviseurs en kredietverstrekkers ervoor zorgen dat mogelijkheden meer benut worden. Het sectorinitiatief 'Verduurzaming tijdens het Hypotheekadviesgesprek' zet hierop in. Daarnaast hebben enkele kredietverstrekkers specifieke producten of toepassingen ontwikkeld. Zij zien dat klanten hierdoor de extra financieringsmogelijkheden voor verduurzamingsmaatregelen meer benutten. De mogelijkheid om €9.000 extra te lenen zal niet voor alle consumenten nodig of passend zijn omdat zij bijvoorbeeld verduurzamingsmaatregelen uit hun spaargeld kunnen financieren. De focus moet liggen op het aanzetten tot verduurzaming; niet op meer geld lenen.
- De meeste deelnemers zijn positief over het voornemen van het ministerie van Financiën, gesteund door het ministerie van BZK, om de kennis en ervaringstoets te schrappen bij het ophogen van de bestaande hypotheek voor verduurzamingsmaatregelen. Het is de verwachting dat dit de drempel verlaagt. Wat betreft de maatregelen raden de meeste deelnemers aan om aan te sluiten bij de energiebesparende maatregelen zoals opgenomen in de Regeling hypothecair krediet.
- Verschillende hypotheekadviseurs zijn geen voorstander van het schrappen van de kennis- en ervaringstoets bij een ophoging voor verduurzaming. Dit leidt volgens hen tot financiële risico's voor de klant. Zij zijn voorstander van een (wettelijk) verkort adviestraject voor verduurzaming van bestaande hypotheek. De AFM onderschrijft in het algemeen de achterliggende doelstelling van het verlagen van drempels, maar is van mening dat de kennis- en ervaringstoets kan bijdragen aan de keuze voor een passend financieel product. Dat geldt in het bijzonder voor meer complexe of

risicovolle producten of financieringsbeslissingen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van onzekerheden met betrekking tot het rendement van de maatregelen waarvoor geleend wordt of als er fiscale consequenties zijn.

- Het schrappen van de kennis-en ervaringstoets wordt meegenomen in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2021 en wordt naar verwachting dit voorjaar openbaar geconsulteerd.
- Enkele deelnemers hebben gereageerd op de presentatie over het Landelijk Digitaal Platform. Het Rijk voldoet hieraan aan een wens van de ondertekenaars van het Klimaatakkoord om informatie over de energiebesparing van verduurzamingsmaatregelen en financieringsopties voor consumenten inzichtelijk te maken. Marktpartijen kunnen via API's gebruik maken van deze besparingsinformatie en dit integreren in hun systemen. Deelnemers wijzen op het belang van een goede rolverdeling tussen Rijk en marktpartijen.

Starters

Studieschuld

- Uit de enquête komt het beeld naar voren dat 1) adviseurs meestal vragen naar studieschulden, 2) studieschulden wel vaak, maar niet altijd worden opgegeven, 3) kredietverstrekkers uitgaan van opgegeven studieschulden (soms extra checks hebben), en 4) veel kredietverstrekkers overwegen om Ockto te gaan gebruiken voor het aanleveren van studieschuldgegevens.
- De meeste deelnemers herkennen zich in het geschetste beeld. Wel wordt door een aantal deelnemers gevraagd of de studieschulden niet een te grote dempende werking hebben op het maximale hypotheekbedrag van oud-studenten. De rente is op dit moment namelijk 0 procent en de lasten van terugbetalen studieschulden zijn deels inkomensgerelateerd, waardoor de risico's beperkt zijn. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de rente voor vijf jaar vaststaat, terwijl de termijn voor aflossing (in het nieuwe leenstelsel) 35 jaar bedraagt. Het Nibud doet op dit moment onderzoek naar de wegingsfactor van studieleningen.
- Het ontsluiten van brondata (van studieschulden) wordt door veel partijen als de meest relevante ontwikkeling gezien. Genoemd wordt dat door het ontsluiten van brondata de studieschulden eenvoudiger mee te nemen zijn. De AFM, FIN en BZK onderschrijven dit ook en benadrukken dat aanbieders en adviseurs ook zonder nadere digitale oplossingen voor verificatie de plicht hebben om naar studieschulden te vragen en het antwoord te verifiëren.

Huur naar koop

- Alle deelnemers herkennen zich in het beeld dat komt uit de voorlopige inzichten van de pilot huurverklaring. Door enkele deelnemers wordt benoemd dat duidelijk wordt in de pilot dat een aanzienlijk deel van de starters al een hypotheek kan krijgen zonder de huurverklaring, dat een groot deel niet in aanmerking komt voor een hypotheek en dat slechts een klein deel van de starters door de huurverklaring wordt geholpen aan een hypotheek.
- De adviseurs geven aan dat zij het wenselijk vinden dat er duidelijke richtlijnen komen onder welke voorwaarden de huurlasten meegenomen

Datum
17 april 2020

mogen worden bij de bepaling van het maximale leenbedrag. Te denken valt aan de voorwaarden die in de pilot gebruikt worden. Zij wijzen er op dat duidelijke richtlijnen kunnen bijdragen aan een efficiënter proces bij dergelijke casussen en ook meer duidelijkheid geeft aan de starter wat de mogelijkheden zijn. De AFM heeft aangegeven in deze fase van de pilot huurverklaring nog niet te reageren.

- Deelnemers geven aan dat betere informatievoorziening kan helpen om starters te helpen. De meeste deelnemers geven aan dat de adviseur hier een belangrijke rol in speelt. De 'week van de starter' wordt als een positief initiatief gezien, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de informatie bij de bestaande, actuele informatiekanalen van diverse stakeholders.

10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: vrijdag 23 november 2018 10:23
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: platform hypotheke

Hoi 10.2e,

Dank voor je reactie.
 We gaan intern kijken of we deze onderwerpen in het platform kunnen oppakken.

Groet, 10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: vrijdag 23 november 2018 09:34
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: platform hypotheke

Hoi 10.2e,

Ik zie twee mogelijke onderwerpen voor het platform:

1. De toekomst van het huidige stelsel van leennormen. AFM en DNB hebben al laten weten geen voorstander te zijn van handhaving huidige leennormen. Op basis van de huidige normen zouden bepaalde groepen in 2021 fors meer kunnen lenen. Daarnaast speelt al enige tijd de discussie of de leennormen specifieker gemaakt moeten worden door bijv de normen te koppelen aan de gezinssituatie of het energielabel van de woning. Het lijkt mij interessant om de meningen van de verschillende deelnemers te horen en te bespreken wat de mogelijkheden zijn.
2. De zorgplicht van hypotheekadviseurs tijdens de looptijd van de hypotheek. Wat mag een huiseigenaar verwachten van zijn adviseur? Waar heeft hij wettelijk recht op en waar zou hij voor moeten betalen? De regelgeving mbt hypotheke is met name gericht op het afsluitmoment, daarna wordt het onduidelijk. Huiseigenaren hebben verwachtingen die vaak niet waar gemaakt worden door de adviseur. Het Kifid begint de nazorg nu in te vullen door (schijnbaar) tegenstrijdige uitspraken. Moet de zorgplicht tijdens de looptijd niet duidelijker in wetgeving / leidraad vast gelegd worden?

Groet en excuus voor de late reactie,

10.2e
 Vereniging Eigen Huis

Van: 10.2e @minbzk.nl
Verzonden: woensdag 26 september 2018 11:39
Aan: 10.2e @eigenhuis.nl
Onderwerp: platform hypotheke

Beste 10.2e,

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheke. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheke (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheke weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij

essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.

Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,

10.2e

10.2e

.....
Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt

DG Bestuur en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag
.....

T 10.2e

www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Disclaimer:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Vereniging Eigen Huis is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct of indirect, die door deze e-mail is veroorzaakt. Dit geldt ook voor het gebruik of vertrouwen in websites van derden, indien daar in deze e-mail naar wordt verwezen.

10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: donderdag 18 oktober 2018 14:51
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: platform hypotheke

Beste 10.2e

Een paar weken geleden heb ik onderstaande mail gestuurd over het platform.
 Als je nog ideeën hebt voor het platform, dan hoor ik het graag voor volgende week vrijdag.
 Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,

10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: woensdag 3 oktober 2018 10:42
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: platform hypotheke

Beste 10.2e,

In aanvulling op onderstaande mail heb ik nog één vraag.
 Vorig jaar is aangegeven dat VEH richting de leden aandacht gaat besteden over de hypotheekmogelijkheden voor ouderen.
 Ik begreep eerder van jou dat er waarschijnlijk een stuk in het VEH-blad zou komen.
 Heb jij misschien deze tekst voor mij?
 Hoor graag van je.

Vriendelijke groet,

10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: woensdag 26 september 2018 11:39
Aan: 10.2e @eigenhuis.nl>
Onderwerp: platform hypotheke

Beste 10.2e

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheke. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheke (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheke weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.
 Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,

10.2e

10.2e

.....
Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt

DG Bestuur en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag

.....
T10.2e

www.woningmarktbeleid.nl

10.2e

Van: 10.2e @eigenhuis.nl>
Verzonden: vrijdag 23 november 2018 09:34
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: platform hypotheek

Ho 10.2e,

Ik zie twee mogelijke onderwerpen voor het platform:

1. De toekomst van het huidige stelsel van leennormen. AFM en DNB hebben al laten weten geen voorstander te zijn van handhaving huidige leennormen. Op basis van de huidige normen zouden bepaalde groepen in 2021 fors meer kunnen lenen. Daarnaast speelt al enige tijd de discussie of de leennormen specifiek gemaakt moeten worden door bijv de normen te koppelen aan de gezinssituatie of het energielabel van de woning. Het lijkt mij interessant om de meningen van de verschillende deelnemers te horen en te bespreken wat de mogelijkheden zijn.
2. De zorgplicht van hypotheekadviseurs tijdens de looptijd van de hypotheek. Wat mag een huiseigenaar verwachten van zijn adviseur? Waar heeft hij wettelijk recht op en waar zou hij voor moeten betalen? De regelgeving mbt hypotheek is met name gericht op het afsluitmoment, daarna wordt het onduidelijk. Huiseigenaren hebben verwachtingen die vaak niet waar gemaakt worden door de adviseur. Het Kifid begint de nazorg nu in te vullen door (schijnbaar) tegenstrijdige uitspraken. Moet de zorgplicht tijdens de looptijd niet duidelijker in wetgeving / leidraad vast gelegd worden?

Groet en excuus voor de late reactie,

10.2e

Vereniging Eigen Huis

Van: 10.2e @minbzk.nl]

Verzonden: woensdag 26 september 2018 11:39

Aan: 10.2e

Onderwerp: platform hypotheek

Beste Michel,

Afgelopen jaar ben je betrokken geweest bij het platform hypotheek. In dit jaar zijn de resultaten van maatwerk geëvalueerd en zijn ontwikkelingen en knelpunten besproken rondom verzilveren, koopstarters en verduurzaming en hypotheek (zie bijlage de kamerbrief).

Komend jaar willen we in het platform hypotheek weer samen met de sector knelpunten in de hypotheekverlening bespreken en zoeken naar oplossingen. Op dit moment zijn we aan het inventariseren welke onderwerpen/knelpunten geschikt zijn om te bespreken. Input van de deelnemers van het platform is hierbij essentieel. Graag horen we of jij concrete onderwerpen/knelpunten hebt die geschikt zijn om op te pakken bij het platform.

Alvast bedankt.

Vriendelijke groet,

10.2e

.....
 Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt

DG Bestuur en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag

T 10.2e

www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message

was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Disclaimer:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Vereniging Eigen Huis is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct of indirect, die door deze e-mail is veroorzaakt. Dit geldt ook voor het gebruik of vertrouwen in websites van derden, indien daar in deze e-mail naar wordt verwezen.

10.2e

Van: 10.2e @eigenhuis.nl >
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 17:03
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: werkgroep platform hypotheke

Ho 10.2e,
 Ik wil graag bij beide werkgroepen aanwezig zijn.
 Met vriendelijke groet,

10.2e

Van: 10.2e @minbzk.nl
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 16:52
Aan: 10.2e
Onderwerp: werkgroep platform hypotheke

Beste 10.2e,
 Graag wil ik je uitnodigen om deel te nemen aan de werkgroepen van het platform hypotheke.
 Hieronder de onderwerpen die we willen bespreken.

In werkgroep 1 (12 maart, van 9.15-12.00, in Utrecht):

- Senioren: toetsing werkelijke lasten, aflossingsvrije hypotheke
- Stapsgewijs oversluiten
- Echtscheidingen

In werkgroep 2 (26 maart, van 9.15-12.00, te Utrecht):

- Verduurzaming
- Starters

Hoor graag of je aanwezig kunt zijn bij één of beide werkgroepen.

Vriendelijke groet,

10.2e

.....
 Woningmarkt/Koop- en kapitaalmarkt
 DG Bestuur en Wonen
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag

T 10.2e
www.woningmarktbeleid.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Disclaimer:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Vereniging Eigen Huis is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct of indirect, die door deze e-mail is veroorzaakt. Dit geldt ook voor het gebruik of vertrouwen in websites van derden, indien daar in deze e-mail naar wordt verwezen.

10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: donderdag 1 augustus 2019 14:56
Aan: 10.2e @eigenhuis.nl
CC: 10.2e
Onderwerp: FW: Uitnodiging toelichting bevindingen onderzoek prijseffect particuliere investeerders

Beste 10.2e

Ik zou deze week nog terugkomen op jullie verzoek om de toelichting van de bevindingen van het onderzoek prijseffect te verplaatsen. Inmiddels hebben andere genodigden allen aangegeven bij het overleg aanwezig te zijn. Juist omdat onze presentatie kort zal zijn en het zwaartepunt van de bijeenkomst op discussie tussen de verschillende partijen ligt, kiezen we ervoor om er geen twee losse sessies van te maken.

Wat we wel kunnen doen is na de sessie een belafsprake met jullie inplannen. Wij kunnen dan een de bevindingen van het onderzoek en van de sessie van 7 augustus delen, waarbij wij dan natuurlijk weer benieuwd zijn naar jullie reactie daarop. Dit zou voor ons bijvoorbeeld op donderdag 8 augustus na 15u kunnen. Hoe kijken jullie hier tegenaan?

Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e
Beleidsmedewerker

.....
Directie Woningmarkt | Koop- en Kapitaalmarkt
 Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
 Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
 T 10.2e | E 10.2e @rijksoverheid.nl

Van: 10.2e
Verzonden: dinsdag 23 juli 2019 09:00
Aan: 10.2e @eigenhuis.nl
CC: 10.2e @eigenhuis.nl
Onderwerp: Uitnodiging toelichting bevindingen onderzoek prijseffect particuliere investeerders

Beste 10.2e,

De onderstaande uitnodiging voor de toelichting van de bevindingen van het onderzoek naar een mogelijk prijseffect door de opkomst van particuliere investeerders had ik naar 10.2e gestuurd. In haar afwezigheid stuur ik u deze uitnodiging toe, omdat ik denk dat de resultaten mogelijk interessant zullen zijn voor Vereniging Eigen Huis.

Ik hoor graag of u of een van uw collega's aanwezig kan zijn op 7 augustus.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Van: 10.2e @rijksoverheid.nl>
Verzonden: maandag 22 juli 2019 13:04
Aan: 10.2e @rijksoverheid.nl>
CC: 10.2e @minbzk.nl>
Onderwerp: Uitnodiging toelichting bevindingen onderzoek prijseffect particuliere investeerders

Goedemiddag,

Het Kadaster onderzoekt in opdracht van ons in hoeverre sprake is van een prijseffect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Het Kadaster zal dit onderzoek deze zomer publiceren. Voor het onderzoek is gekeken naar een zestal regio's met krappe woningmarkten waar het aandeel particuliere investeerder stevig groeit, te weten de NVM-metropoolregio's Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Groningen en Eindhoven. Om zoveel mogelijk woningkenmerken gebruikt te kunnen hebben, heeft het Kadaster verkoopdata van de NVM gebruikt. We verwachten dan ook dat de uitkomsten van het onderzoek voor o.a. de grote gemeenten in de gebruikte regio's, de NVM en Vereniging Eigen Huis erg interessant kunnen zijn. Daarom zouden we u tijdig mee willen nemen in de resultaten van dit onderzoek, waarbij we vooral benieuwd zijn naar uw reactie hierop. We willen u dan ook van harte uitnodigen op **woensdag 7 augustus van 15:30 tot 17:00 bij het Ministerie van BZK** om met ons hierover in gesprek te gaan. Gezien het onderzoek nog niet gepubliceerd is, zullen we verschillende bevindingen op de dag zelf aan u toelichten. Hierbij benadruk ik graag dat dit onder de voorwaarde is dat dit onder embargo zal gebeuren en de getoonde resultaten niet verder gedeeld mogen worden tot publicatie.

Graag horen we of u 7 augustus aanwezig kunt zijn. Indien u niet aanwezig kunt zijn, is het sturen van een vervanger uiteraard ook mogelijk.

Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e

Beleidsmedewerker

.....
Directie Woningmarkt | Koop- en Kapitaalmarkt
Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T 10.2e | E 10.2e @rijksoverheid.nl

10.2e

Van: woningbouw
Verzonden: donderdag 19 maart 2020 13:54
Aan: 10.2e@nvb-bouw.nl
CC: 10.2e
Onderwerp: Acties rondom De Snelle 100

Geachte heer/mevrouw,

Tijdens het Catshuisoverleg op 12 november heeft de NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers voorgesteld een lijst van 100 projecten en plannen die vastlopen als gevolg van de PAS- en PFAS-problematiek bij haar leden op te halen. Deze lijst hebben wij op 20 februari jl. in ontvangst mogen nemen. Wij willen u bedanken voor het inzicht in deze projecten en plannen en gaan voortvarend aan de slag met de door u aangedragen projecten.

In de komende weken ondernemen wij per project actie, afhankelijk van het specifiek door u aangedragen knelpunt. Dit varieert van inhoudelijke ondersteuning bij planvorming of stikstofproblematiek tot bestuurlijke knelpunten. Daartoe benaderen wij u indien nodig voor toelichtende vragen op de aangeleverde projecten, om te bezien hoe en waarin wij u kunnen bijstaan bij het lostrekken van projecten of de ontwikkeling kunnen versnellen. In veel gevallen treden we in contact met de betrokken provincie en/of gemeente. Een disclaimer is daarbij op zijn plaats: wij zullen niet altijd in staat zijn de door u verzochte interventie(s) uit te voeren; immers zijn wij ook gehouden aan het democratisch stelsel en de bestuurlijke verhoudingen. In ieder geval wegen we alle belangen zorgvuldig. Waar het Rijksvastgoedbedrijf is betrokken, nemen we contact met hen op om te bezien of en hoe we de vastlopende ontwikkeling toch mogelijk te kunnen maken.

Samen met onze contactpersonen bij de regionale partijen en het Expertteam Woningbouw gaan wij nu voortvarend aan de slag.

Met vriendelijke groet,

Marja Appelman
Directeur Woningmarkt

10.2e

Van: 10.2e @nvb-bouw.nl>
Verzonden: dinsdag 25 februari 2020 14:11
Aan: 10.2e
Onderwerp: Re: Bericht Snelle 100
Bijlagen: Adressen De Snelle 100.xlsx; Bericht NVB Snelle 100.docx

Hoi 10.2e,

Super heel erg bedankt! Ik heb jullie zinnen toegevoegd aan het nieuwsbericht (zie bijlage). Ik hoor graag of dit een beetje in lijn is met wat jullie denken. Het bericht wil ik dan morgen op de website zetten en via de mailing doorzetten naar de mensen die hun project hebben ingeleverd. Ook vind je in de bijlage de contactlijst van De Snelle 100 (dit zijn er 60), sommige daarvan hebben meerdere projecten aangeleverd.

Hartelijke groeten,

10.2e
Junior communicatiemedewerker

NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers Postbus 620
 2270 AP Voorburg
 Tel. 10.2e
 www.nvb-bouw.nl <<http://www.nvb-bouw.nl/>> 10.2e @nvb-bouw.nl 10.2e @nvb-bouw.nl

Op 24-02-20 17:49 heeft 10.2e @minbzk.nl> geschreven:

Hoi 10.2e,
 Zoals afgesproken zou ik een paar zinnen sturen tav wat zij gaan doen met de Snelle 100, die je kunt benutten voor jullie nieuwsbericht, dus bij dezen! Vul jij dit aan voor het nieuwsbericht op jullie website? 10.2e, kunnen jullie meekijken?
 Groet, 10.2e

Het ministerie van BZK gaat zo snel mogelijk aan de slag met de lijst van projecten die zijn aangeleverd, binnen de mogelijkheden die we daartoe hebben.

Wanneer projecten bijvoorbeeld tegen vraagstukken in de planvorming aanlopen, dan kan inzet van het expertteam woningbouw mogelijk een oplossing bieden. Of het ministerie kan middels de samenwerking met de woondealregio's de voortgang van aangedragen projecten ter sprake brengen, en bespreken of er een oplossing mogelijk is.

Waar projecten tegen stikstofgerelateerde knelpunten aanlopen, kan het ministerie ondersteunen bij het vinden van mogelijke oplossingen. Wanneer de stikstofdepositie van bepaalde projecten dermate hoog is dat deze afhankelijk zijn van nieuwe stikstofreducerende maatregelen op landelijk of regionaal niveau, dan nemen we deze mee in de zoektocht naar aanvullende maatregelen met andere departementen en provincies.

Het ministerie van BZK zal aan iedereen die een project heeft aangedragen laten weten welke actie er op het aangedragen project is gezet.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Coen van Rooyen (algemeen directeur van NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers) heeft 'De Snelle 100' officieel overhandigd aan Marja Appelman (directeur woningmarkt van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)). In dit document staan projecten en plannen die zijn vastgelopen. 'De Snelle 100' is een oproep aan minister Stientje van Veldhoven. Door zich persoonlijk in te zetten voor het lostrekken van deze projecten, kan de minister het woningtekort beperken en Nederlandse bouwbedrijven helpen overleefd te blijven.

Het ministerie van BZK gaat zo snel mogelijk aan de slag met de lijst van projecten die zijn aangeleverd, binnen de mogelijkheden die zij daartoe hebben. Wanneer projecten bijvoorbeeld tegen vraagstukken in de planvorming aanlopen, kan inzet van het expertteam woningbouw mogelijk een oplossing bieden. Of het ministerie kan middels de samenwerking met de woondealregio's de voortgang van aangedragen projecten ter sprake brengen en bespreken of er een oplossing mogelijk is.

Ook als projecten tegen stikstof gerelateerde knelpunten aanlopen, kan het ministerie ondersteunen bij het vinden van mogelijke oplossingen. Wanneer de stikstofdepositie van bepaalde projecten dermate hoog is dat deze afhankelijk zijn van nieuwe stikstof reducerende maatregelen op landelijk of regionaal niveau, dan neemt het ministerie deze mee in de zoektocht naar aanvullende maatregelen met andere departementen en provincies. Het ministerie van BZK zal aan iedereen die een project heeft aangedragen laten weten welke actie er op het aangedragen project is gezet.

De Snelle 100

Op 12 november 2019 vond in het Catshuis een overleg plaats met een aantal Nederlandse bouwondernemers. Aanleiding voor dit gesprek was de situatie die ontstond na de uitspraak van de Raad van State inzake de Programmatische Aanpak Stikstof en het kort daarvoor ingevoerde PFAS-beleid. De leden van NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemer die daar aanwezig waren, gaven in dit gesprek te kennen dat het moment waarop ze geen werk meer in de lijn hebben vlot nadert. Dit is natuurlijk het gevolg van de PAS- en PFAS-problematiek, maar ook het al langer sluimerende locatietekort werkt dit in de hand. Hierdoor ontstaat de vreemde situatie dat bedrijven overwegen personeel op straat te zetten, terwijl het woningtekort de 370.000 woningen nadert. Hierom vroegen de NVB-leden het ministerie om hen te helpen, door projecten en plannen die nu vastlopen een duwtje in de juiste richting te geven.

10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: woensdag 26 februari 2020 10:02
Aan: 10.2e
CC: 10.2e
Onderwerp: RE: Bericht Snelle 100
Bijlagen: Bericht NVB Snelle_JV.docx

Hoi 10.2e,
 Zie bijgaande, misschien even over bellen. 11.1

Natuurlijk is het voor ons interessant als jullie wel echt concrete signalen hebben dat er problemen dreigen voor bouwbedrijven. Speelt dat onder jullie leden, is de sfeer daar anders?

Vriendelijke groet,

10.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e @nvb-bouw.nl>
Verzonden: dinsdag 25 februari 2020 14:11
Aan: 10.2e @minbzk.nl>
Onderwerp: Re: Bericht Snelle 100

Hoi 10.2e,

Super heel erg bedankt! Ik heb jullie zinnen toegevoegd aan het nieuwsbericht (zie bijlage). Ik hoor graag of dit een beetje in lijn is met wat jullie denken. Het bericht wil ik dan morgen op de website zetten en via de mailing doorzetten naar de mensen die hun project hebben ingeleverd. Ook vind je in de bijlage de contactlijst van De Snelle 100 (dit zijn er 60), sommige daarvan hebben meerdere projecten aangeleverd.

Hartelijke groeten,

10.2e

Junior communicatiemedewerker

NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers Postbus 620
 2270 AP Voorburg
 Tel. 10.2e
 www.nvb-bouw.nl <<http://www.nvb-bouw.nl/>> 10.2e @nvb-bouw.nl 10.2e @nvb-bouw.nl

Op 24-02-20 17:49 heeft 10.2e @minbzk.nl> geschreven:

Hoi 10.2e,
 Zoals afgesproken zou ik een paar zinnen sturen tav wat zij gaan doen met de Snelle 100, die je kunt benutten voor jullie nieuwsbericht, dus bij dezen! Vul jij dit aan voor het nieuwsbericht op jullie website? @10.2e, kunnen jullie meekijken?

Groet, 10.2e

Het ministerie van BZK gaat zo snel mogelijk aan de slag met de lijst van projecten die zijn aangeleverd, binnen de mogelijkheden die we daartoe hebben.

Wanneer projecten bijvoorbeeld tegen vraagstukken in de planvorming aanlopen, dan kan inzet van het expertteam woningbouw mogelijk een oplossing bieden. Of het ministerie kan middels de samenwerking met de woondealregio's de voortgang van aangedragen projecten ter sprake brengen, en bespreken of er een oplossing mogelijk is.

Waar projecten tegen stikstofgerelateerde knelpunten aanlopen, kan het ministerie ondersteunen bij het vinden van mogelijke oplossingen. Wanneer de stikstofdepositie van bepaalde projecten dermate hoog is dat deze afhankelijk zijn van nieuwe stikstofreducerende maatregelen op landelijk of regionaal niveau, dan nemen we deze mee in de zoektocht naar aanvullende maatregelen met andere departementen en provincies.

Het ministerie van BZK zal aan iedereen die een project heeft aangedragen laten weten welke actie er op het aangedragen project is gezet.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

10.2e

Van: 10.2e
 Verzonden: maandag 2 december 2019 17:42
 Aan: 10.2e
 Onderwerp: RE: de snelle 100

Dag 10.2e

Prima om hier morgen contact over te hebben, vanmiddag hebben we dit ook met de minister besproken. Ik zou je tussen 1 en half 3 kunnen bellen, of na 5 uur. Is er dan een tijdstip dat schikt?

Vriendelijke groet,

10.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e @neprom.nl>
 Verzonden: maandag 2 december 2019 16:51
 Aan: 10.2e @minbzk.nl>; 10.2e @minbzk.nl>
 Onderwerp: RE: de snelle 100

10.2e

Ik zou het erg fijn vinden om hier morgen even contact over te hebben, want ik krijg vragen van de leden heirover. Ik wil hen graag duidelijkheid geven over het soort projecten dat ingestuurd kan worden, welke hulp van BZK ingezet kan worden en wat eventuele selectiecriteria zijn.
 Bij voorbaat mijn dank.

Met vriendelijke groet,

10.2e

drs. ing. 10.2e
 Directeur
 T. 10.2e
 F. 10.2e
 E. 10.2e @neprom.nl

Postbus 620
 2270 AP Voorburg

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Appelman, Marja [mailto:Marja.Appelman@minbzk.nl]
 Verzonden: vrijdag 29 november 2019 17:09
 Aan: 10.2e
 CC: 10.2e
 Onderwerp: RE: de snelle 100

Hallo 10.2e,

Begin volgende week nemen we contact op met NVB over de uitwerking. Graag betrekken we dan ook jullie.

Groet,
 Marja Appelman
 Directeur Woningmarkt, BZK

Verzonden met mijn iPad, daarom kort en bondig.

Van: 10.2e @neprom.nl>>
 Datum: vrijdag 29 nov. 2019 7:18 AM
 Aan: Appelman, Marja <Marja.Appelman@minbzk.nl<mailto:Marja.Appelman@minbzk.nl>>
 Kopie: 10.2e minbzk.nl>>
 Onderwerp: Re: de snelle 100

Marja,

Dank je wel. Ik reageer nu naar jou, maar als Wouter dit in portefeuille heeft, dan vind het natuurlijk prima om met hem contact hierover te onderhouden. Ik heb nog wel een aantal vragen.

Ik heb inmiddels dit ook met 10.2e en 10.2e besproken en afgesproken onze krachten te bundelen. Ik begrijp dat het om alle woningbouwprojecten gaat die door gebrek aan actie bij provincie of gemeente niet verder komen. Dus niet uitsluitend stikstof of PFAS gerelateerd. 10.2e van 10.2e die ook bij dat gesprek in het Catshuis aanwezig was, kon zich een dergelijke toezegging niet herinneren, maar sloot het niet uit. Je sprak ook over een eventuele selectie. Misschien is het goed om helderheid over selectiecriteria en soort stimuleringsacties te geven aan leden. Om geen onterechte verwachtingen te wekken bij onze leden en jullie niet met een onmogelijke taak op te scheppen.

Hartelijke groet,

10.2e

PS erg fijn dat vandaag de ruimere PFAS-norm komt. Ook voor de woningbouw heeft dat indirect grote betekenis.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 28 nov. 2019 om 15:59 heeft Appelman, Marja

<Marja.Appelman@minbzk.nl<mailto:Marja.Appelman@minbzk.nl>> het volgende geschreven:

Hallo 10.2e,

Je hebt hierover ook al contact gehad met 10.2e. In lijn met zijn antwoord: de NVB heeft tijdens het Catshuisoverleg namens de hele bouwsector voorgesteld om 100 bouwprojecten te inventariseren die zijn vastgelopen. Het is dus niet nodig om NVB-lid te zijn. Waarschijnlijk kunnen jullie je leden verwijzen naar de website die de NVB heeft ingericht, maar ik adviseer jullie om even contact op te nemen met de NVB. Wellicht maken zij ook nog een bepaalde selectie binnen projecten die aangedragen worden. Het is wat ons betreft in ieder geval de bedoeling dat het projecten zijn waarvan de bouw in principe op korte termijn (2020-2021) kan starten, om zo de daling op te vangen die door de stikstofcrisis wordt veroorzaakt. De door de minister toegezegde ondersteuning is natuurlijk wel gebonden aan knelpunten waarvoor wij een oplossing in huis hebben.

Groet,

Marja Appelman

Directeur Woningmarkt

10.2e

Van: 10.2e @neprom.nl>>

Verzonden: donderdag 28 november 2019 09:00

Aan: Appelman, Marja <Marja.Appelman@minbzk.nl<mailto:Marja.Appelman@minbzk.nl>>

CC: 10.2e

Onderwerp: de snelle 100

Urgentie: Hoog

Marja,

Ik kreeg onderstaand bericht via een van de NEPROM-leden. Kan jij me vertellen of deze toezegging van de minister en de premier om NVB-leden te helpen ook voor leden van de NEPROM en Bouwend Nederland geldt?

Wordt hiermee de vraag bedoeld die jullie ook hebben gesteld, komt met projecten die vastzitten. Of is er een aparte toezegging van de minister aan NVB?

Kunnen we dezelfde vraag bij onze leden uitzetten en wekken we daarmee de juiste verwachtingen?

Hartelijke groet,

10.2e

10.2e

Directeur

T. 10.2e

F. 10.2e

E 10.2e [redacted]@neprom.nl>

<image001.jpg> Postbus 620
2270 AP Voorburg

Van: 10.2e [redacted]@nvb-bouw.nl>>

Datum: 27 november 2019 om 12:17:14 CET

Aan:

Onderwerp: Laat de minister jouw project helpen: meld je aan voor 'De Snelle 100'

Antwoord aan: 10.2e [redacted]@nvb-bouw.nl>

<image002.gif>

<image003.jpg>

Beste,

Op 12 november hebben enkele van onze leden in het Catshuis gesproken met premier Rutte en minister Van Veldhoven over de stikstof- en PFAS problematiek en de vastgelopen woningmarkt.

Omdat deze problemen de vergunningverlening de afgelopen maanden plat hebben gelegd - en het hierdoor opgelopen tekort niet snel wordt ingelopen - hebben we bij de minister aangedrongen om te kijken naar wat nu al wel kan. Zo is het idee van 'De Snelle 100' ontstaan. De minister en de premier zijn dolenthousiast over dit plan en werken er graag aan mee. De Snelle 100 werkt als volgt:

De minister wil voor kansrijke plannen capaciteit vrijmaken. De lagere overheden een handje helpen, zogezegd. Hierom vraagt de minister nu aan NVB-leden om een lijst van 100 woningbouwprojecten aan te leveren, die vastgelopen zijn. Het gaat daarbij om projecten die een bijdrage leveren aan het wegwerken van de woningtekorten. We weten allemaal dat het Rijk veel van haar bevoegdheden heeft gedecentraliseerd. Maar dat wil niet zeggen dat de minister niet kan helpen waar ze kan.

Daarom vragen we jullie om onze lijst met 100 projecten te vullen.

Geef aan waar jouw locatie ligt, wat er nodig is om het plan te versnellen en op welke manier je wilt dat de minister eraan bijdraagt. Wij brengen jullie plannen over aan de minister. Zij heeft toegezegd zich persoonlijk voor deze 100 plannen hard te maken. Wees zo duidelijk en concreet mogelijk. Dit helpt ons om druk op de ketel te houden.

De inschrijving voor deze projecten sluit over drie weken (dinsdag 17 december). We hopen dus snel van jullie te horen!

Geef hieronder uw woningbouwproject door:

Doorgeven

woningbouwproject<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Frs6.net%2Ftn.jsp%3Ff%3D001Jag9fjLRIFwG38RcoxBASbaDD44xQfIOZyEuiZdWFewdDqjrx8LvzhzAqtH0G61xGiD8mDU0vtYgO6g96644tewVyJ-CJdGMCHL42tjeeMd7IDcSTL02e_gWQSBcteLHocgFsOFMxymu5qf4iVXhq3Q0XL1U1mhqIModR-En44JrVVbhnKOWI8ikanbDezHmvd6-NiADm0DGwcTysK54vflM85Av8WfuDPOjvg6bL4WvnxOxiIoRasihXh3m6P2gDMKUHezvEtOSxI55vJbA%3D%3D%26c%3Dg6QwOqWlU_1ZbpmwSOWTOVI_QB85H6hJnmMMPi58MY-o9L8EcLe-MA%3D%3D%26ch%3DgZBXeEbVN8-Muvu1t7a81QJI2O3McFRSDAR0k3MUmoDIHp8AsDqdg%3D%3D&data=02%7C01%7Cd.uitzetter%40bpd.nl%7Cb2c479892d547756df208d7732b3391%7Cb1b0fcff61de46079b61c2e660338324%7C0%7C0%7C637104501697966214&sdata=PvQ4m82ZLjW9%2BqV01WomXECKwSTWZnRLquy%2Bc7SNzZg%3D&reserved=0>

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]

Algemeen directeur

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

10.2e

Van: 10.2e @neprom.nl>
 Verzonden: maandag 2 december 2019 16:51
 Aan: 10.2e
 Onderwerp: RE: de snelle 100

10.2e

Ik zou het erg fijn vinden om hier morgen even contact over te hebben, want ik krijg vragen van de leden heirover. Ik wil hen graag duidelijkheid geven over het soort projecten dat ingestuurd kan worden, welke hulp van BZK ingezet kan worden en wat eventuele selectiecriteria zijn.
 Bij voorbaat mijn dank.

Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e

Directeur
 T. 10.2e
 F. 10.2e
 E 10.2e @neprom.nl

Postbus 620
 2270 AP Voorburg

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Appelman, Marja [mailto:Marja.Appelman@minbzk.nl]
 Verzonden: vrijdag 29 november 2019 17:09
 Aan: 10.2e
 CC: 10.2e
 Onderwerp: RE: de snelle 100

Hallo 10.2e,
 Begin volgende week nemen we contact op met NVB over de uitwerking. Graag betrekken we dan ook jullie.

Groet,
 Marja Appelman
 Directeur Woningmarkt, BZK

Verzonden met mijn iPad, daarom kort en bondig.

Van: 10.2e @neprom.nl>>
 Datum: vrijdag 29 nov. 2019 7:18 AM
 Aan: Appelman, Marja <Marja.Appelman@minbzk.nl<mailto:Marja.Appelman@minbzk.nl>>
 Kopie: 10.2e @minbzk.nl>>
 Onderwerp: Re: de snelle 100

Marja,
 Dank je wel. Ik reageer nu naar jou, maar als Wouter dit in portefeuille heeft, dan vind het natuurlijk prima om met hem contact hierover te onderhouden. Ik heb nog wel een aantal vragen.

Ik heb inmiddels dit ook met 10.2e en 10.2e besproken en afgesproken onze krachten te bundelen. Ik begrijp dat het om alle woningbouwprojecten gaat die door gebrek aan actie bij provincie of gemeente niet verder komen. Dus niet uitsluitend stikstof of PFAS gerelateerd. 10.2e van TBI die ook bij dat gesprek in het Catshuis aanwezig was, kon zich een dergelijke toezegging niet herinneren, maar sloot het niet uit. Je sprak ook over een eventuele selectie. Misschien is het goed om helderheid over selectiecriteria en soort stimuleringsacties te geven aan leden. Om geen onterechte verwachtingen te wekken bij onze leden en jullie niet met een onmogelijke taak op te scheppen.

Hartelijke groet,

10.2e

PS erg fijn dat vandaag de ruimere PFAS-norm komt. Ook voor de woningbouw heeft dat indirect grote betekenis.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 28 nov. 2019 om 15:59 heeft Appelman, Marja

<Marja.Appelman@minbzk.nl<mailto:Marja.Appelman@minbzk.nl>> het volgende geschreven:

Hallo Jan,

Je hebt hierover ook al contact gehad met 10.2e. In lijn met zijn antwoord: de NVB heeft tijdens het Catshuisoverleg namens de hele bouwsector voorgesteld om 100 bouwprojecten te inventariseren die zijn vastgelopen. Het is dus niet nodig om NVB-lid te zijn. Waarschijnlijk kunnen jullie je leden verwijzen naar de website die de NVB heeft ingericht, maar ik adviseer jullie om even contact op te nemen met de NVB. Wellicht maken zij ook nog een bepaalde selectie binnen projecten die aangedragen worden. Het is wat ons betreft in ieder geval de bedoeling dat het projecten zijn waarvan de bouw in principe op korte termijn (2020-2021) kan starten, om zo de daling op te vangen die door de stikstofcrisis wordt veroorzaakt.

De door de minister toegezegde ondersteuning is natuurlijk wel gebonden aan knelpunten waarvoor wij een oplossing in huis hebben.

Groet,
Marja Appelman
Directeur Woningmarkt

10.2e

Van: 10.2e @neprom.nl>>

Verzonden: donderdag 28 november 2019 09:00

Aan: Appelman, Marja <Marja.Appelman@minbzk.nl<mailto:Marja.Appelman@minbzk.nl>>

CC: 10.2e

Onderwerp: de snelle 100

Urgentie: Hoog

Marja,

Ik kreeg onderstaand bericht via een van de NEPROM-leden. Kan jij me vertellen of deze toezegging van de minister en de premier om NVB-leden te helpen ook voor leden van de NEPROM en Bouwend Nederland geldt?

Wordt hiermee de vraag bedoeld die jullie ook hebben gesteld, komt met projecten die vastzitten. Of is er een aparte toezegging van de minister aan NVB?

Kunnen we dezelfde vraag bij onze leden uitzetten en wekken we daarmee de juiste verwachtingen?

Hartelijke groet,

10.2e

10.2e

Directeur

T. 10.2e

F. 10.2e

E. 10.2e @neprom.nl>

<image001.jpg> Postbus 620
2270 AP Voorburg

Van: 10.2e @nvb-bouw.nl>>

Datum: 27 november 2019 om 12:17:14 CET

Aan:

Onderwerp: Laat de minister jouw project helpen: meld je aan voor 'De Snelle 100'

Antwoord aan: 10.2e @nvb-bouw.nl>

<image002.gif>

<image003.jpg>

Beste,

Op 12 november hebben enkele van onze leden in het Catshuis gesproken met premier Rutte en minister Van Veldhoven over de stikstof- en PFAS problematiek en de vastgelopen woningmarkt.

Omdat deze problemen de vergunningverlening de afgelopen maanden plat hebben gelegd - en het hierdoor opgelopen tekort niet snel wordt ingelopen - hebben we bij de minister aangedrongen om te kijken naar wat nu al wel kan. Zo is het idee van 'De Snelle 100' ontstaan. De minister en de premier zijn dolenthousiast over dit plan en werken er graag aan mee. De Snelle 100 werkt als volgt:

De minister wil voor kansrijke plannen capaciteit vrijmaken. De lagere overheden een handje helpen, zogezegd. Hierom vraagt de minister nu aan NVB-leden om een lijst van 100 woningbouwprojecten aan te leveren, die vastgelopen zijn. Het gaat daarbij om projecten die een bijdrage leveren aan het wegwerken van de woningtekorten. We weten allemaal dat het Rijk veel van haar bevoegdheden heeft gedecentraliseerd. Maar dat wil niet zeggen dat de minister niet kan helpen waar ze kan.

Daarom vragen we jullie om onze lijst met 100 projecten te vullen.

Geef aan waar jouw locatie ligt, wat er nodig is om het plan te versnellen en op welke manier je wilt dat de minister eraan bijdraagt. Wij brengen jullie plannen over aan de minister. Zij heeft toegezegd zich persoonlijk voor deze 100 plannen hard te maken. Wees zo duidelijk en concreet mogelijk. Dit helpt ons om druk op de ketel te houden.

De inschrijving voor deze projecten sluit over drie weken (dinsdag 17 december). We hopen dus snel van jullie te horen!

Geef hieronder uw woningbouwproject door:

Doorgeven

woningbouwproject<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fr20.rs6.net%2Ftn.jsp%3Ff%3D001Jag9fjLRIFwG38RcoxBASbaDD44xQfiOZyEuiZdWFewdDqjrx8LvzhzhAqtH0G61xGiD8mDU0vtYgO6g96644tewVyJ-CJdGMCHL42tjeeMd7IDcSTL02e_gWQSBcteLHocgFsOFMxymu5qf4iVXhq3Q0XL1U1mhqIModR-En44JrVVbhnKOWI8ikanbDezHmvd6-NiADm0DGwcTysK54vflM85Av8WfuDPOjvg6bL4WvnkOxiIoRasihXh3m6P2gDMKUHezvEtOSxI55vJbA%3D%3D%26c%3Dg6QwOqWlU_1ZbpmwSOWTOVI_QB85H6hJnmMMPi58MY-o9L8EcLe-MA%3D%3D%26ch%3DgZBXeEbVN8-Muvu1t7a81QJl2O3McrFRSDAR0k3MUmoDIHp8AsDqdg%3D%3D&data=02%7C01%7Cd.uitzetter%40bpd.nl%7Cb2c479892d547756df208d7732b3391%7Cb1b0fcff61de46079b61c2e660338324%7C0%7C0%7C637104501697966214&sdata=PvQ4m82ZLjW9%2BqV01WomXECKwSTwZnRLquy%2Bc7SNzZg%3D&reserved=0>

Met vriendelijke groet,

10 2e

Algemeen directeur

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: maandag 16 maart 2020 13:58
Aan: 10.2e
CC: 10.2e
Onderwerp: RE: De snelle 100

Hoi 10.2e,
 Dat zullen we doen!
 Groet, 10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: vrijdag 13 maart 2020 14:39
Aan: 10.2e
Onderwerp: FW: De snelle 100
Urgentie: Hoog

Hoi Judith,
 Dit is de inzender waar ik het laatst op de app over had. Met de nieuwe Aerius calculator komt een project dat eerder op 0 mol/ha/jr zat nu ineens uit op 0,2. Zou je deze twee projecten op kunnen nemen op de lijst?
 Dankjewel!

Met vriendelijke groet,

10.2e
 Algemeen directeur

+31(0)6-24683949
 10.2e@nvb-bouw.nl



**Vereniging voor
 ontwikkelaars & bouwondernemers**

Huize Middenburg
 Westeinde 28
 2275 AE Voorburg
 Tel. 10.2e
 Postbus 620, 2270 AP Voorburg
www.nvb-bouw.nl

Dit vertrouwelijke e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht dit aan de afzender te melden en het bericht te wissen. NVB is door de elektronische verzending van dit bericht niet aansprakelijk voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

This confidential E-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender of this. In view of the electronic nature of this communication, NVB is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt.

Van: 10.2e >
Datum: vrijdag 13 maart 2020 om 14:24
Aan: 10.2e @nvb-bouw.nl>
CC: 10.2e >
Onderwerp: De snelle 100

Buiten scope

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Buiten scope

Buiten scope

10.2e

Van: 10.2e @nvb-bouw.nl>
Verzonden: maandag 17 februari 2020 13:29
Aan: 10.2e
Onderwerp: Snelle 100
Bijlagen: 200214 - De Snelle 100 (def).pdf

Hoi 10.2e

In de bijlage vind je de projecten van 'de Snelle 100'.

Ik bel je vanmiddag even om te bespreken wat de volgende stappen nu zijn.

Met vriendelijke groet,

10.2e
Algemeen directeur

10.2e
Coen@nvb-bouw.nl

NVB

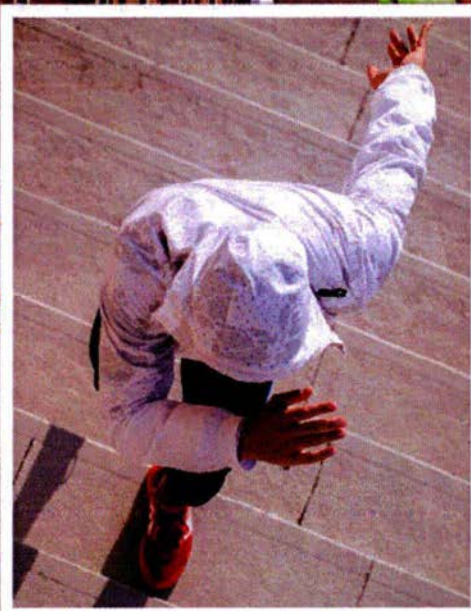
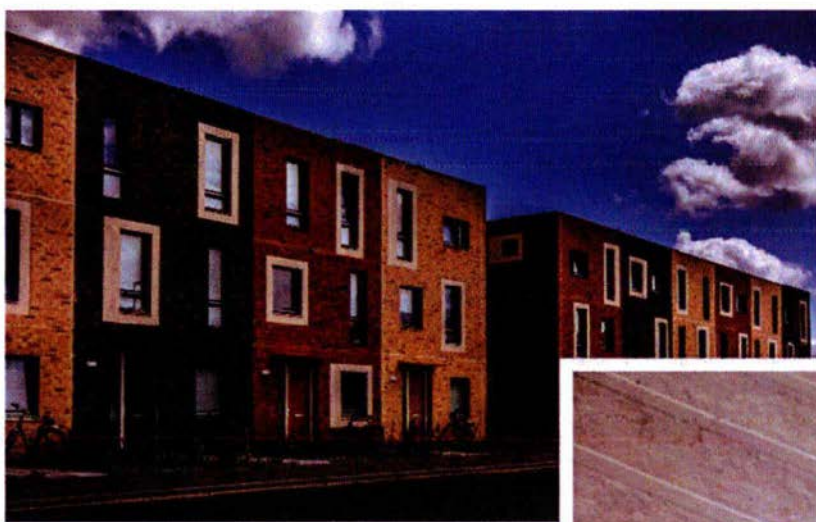
**Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers**

Huize Middenburg
Westeinde 28
2275 AE Voorburg
Tel 10.2e
Postbus 620, 2270 AP Voorburg
www.nvb-bouw.nl

Dit vertrouwelijke e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden en het bericht te wissen. NVB is door de elektronische verzending van dit bericht niet aansprakelijk voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

This confidential E-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender of this. In view of the electronic nature of this communication, NVB is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt.

De Snelle 100



Inhoudsopgave

INLEIDING	4
MINISTER INTERVENTIE	5
PROJECTNAAM: MYOWNHOME DE TUINKAMER, ZEIST	6
PROJECTNAAM: HUNKEMÖLLER HILVERSUM	8
PROJECTNAAM: HAANWIJK	18
PROJECTNAAM: BOOMGAARD	19
PROJECTNAAM: STOUGESDIJK	20
PROJECTNAAM: LANGE WEEREN VOLENDAM	21
PROJECTNAAM: STOMPETOREN-WEST	23
PROJECTNAAM: GO DE PURMER	24
PROJECTNAAM: KUSTPLAATS IJMUIDEN AAN ZEE	26
PROJECTNAAM: WIJCHEN-WEST	27
MINISTER INTERVENTIE + STIKSTOF	29
PROJECTNAAM: NIEUW RHIJNGEEST ZUID	30
MINISTER INTERVENTIE + WONINGMARKT IMPULS	31
PROJECTNAAM: PIONIERS	32
MINISTER INTERVENTIE + VERSNELLINGSTEAM	34
PROJECTNAAM: NIEUW-VENNEP WEST	35
VERSNELLINGSTEAM	37
PROJECTNAAM: BEAU MONDE	38
PROJECTNAAM: KOP VAN DE HANDELSKADE	39
PROJECTNAAM: BRAINPORT SMARTDISTRICT	40
PROJECTNAAM: BUNDERSEHOEK	41
PROJECTNAAM: TIJDELIJKE WOONVOORZIENINGEN (TINY HOUSES) SPOORKAMP 2, NIJKERK	42
PROJECTNAAM: ENTREE ZOETERMEER	43
VERSNELLINGSTEAM + STIKSTOF	44
PROJECTNAAM: ZANDWIJSEKADE TIEL	45
PROJECTNAAM: DE POEL ANGEREN	47
PROJECTNAAM: HERONTWIKKELING ALOYSIUSLOCATIE EN RAADHUISPLEIN	48
VERSNELLINGSTEAM + WONINGMARKT IMPULS	49
PROJECTNAAM: POORT VAN HOORN	50
PROJECTNAAM: ROZENBUURT, GEMEENTE HOORN	52
PROJECTNAAM: DRIEGAARDEN 1,2,3	54
PROJECTNAAM: SHORT STAY HOTEL T.B.V HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN NIJKERK	55
PROJECTNAAM: HAVENKOM	56
STIKSTOF	57
PROJECTNAAM: DROSTENSTRAAT	58
PROJECTNAAM: DENNENHEUVEL	59
PROJECTNAAM: HET STRUWEEL/DE PUIKMAN	61

PROJECTNAAM:	WILLEMSPOORT ZUID	62
PROJECTNAAM:	TUINEN VAN ZANDWEERD	63
PROJECTNAAM:	PRINS BERNHARDLAAN	64
PROJECTNAAM:	VISSERISCHOOL KATWIJK	65
PROJECTNAAM:	OTTERLO, LOCATIE WEVERSTEEG+ONDERLANGS	66
PROJECTNAAM:	74 APPARTEMENTEN WATERMUNTSTRAAT WORMER	67
PROJECTNAAM:	74 APPARTEMENTEN WATERMUNTSTRAAT WORMER	69
PROJECTNAAM:	DE STELT ZUID	70
PROJECTNAAM:	TERRAZZO (WWW.WONENINTERRAZZO.NL)	71
PROJECTNAAM:	STADSBLOKKEN MEINERSWIJK	73
PROJECTNAAM:	HET NIEUWE METTERSWANE	77
PROJECTNAAM:	STIERVELD	84
PROJECTNAAM:	NIEUWBOUW 140 APPARTEMENTEN DE KLINKENBERG	85
PROJECTNAAM:	POORT VAN HUESSEN	86
PROJECTNAAM:	RHEDERHOF	88
PROJECTNAAM:	BLAUWE HOEK GROENESTRAAT	89
PROJECTNAAM:	ROND IN DE HOEK, WWW.RONDINDEHOEK.NL	90
PROJECTNAAM:	MOVIERA, NICO BOVENWEG 44	91
PROJECTNAAM:	SCHAPENATJESDUIN	92
PROJECTNAAM:	SCHAPENATJESDUIN	96
PROJECTNAAM:	BINCKHORST	99
PROJECTNAAM:	VLIETPOORT	100
PROJECTNAAM:	BROEKGRAAF	101
PROJECTNAAM:	AKKERLANEN	102
PROJECTNAAM:	LOMMERRIJK	104
PROJECTNAAM:	KORTENOORD	106
PROJECTNAAM:	PLAN BOVEN HEIDE	107
PROJECTNAAM:	CASTERHOVEN DEELPLAN B FASE 7	108
PROJECTNAAM:	HUURLINGSSEDAM FASE 3 IN WIJCHEN	109
PROJECTNAAM:	LOMMERRIJK	110
PROJECTNAAM:	KOLKAKKERBUURT	111
PROJECTNAAM:	BANNEHOVEN	112
PROJECTNAAM:	OOSTZIJDERPARK	113
PROJECTNAAM:	VERKADE	114
PFAS		115
PROJECTNAAM:	COOLSINGEL 75	116

Inleiding

Geachte mevrouw Van Veldhoven,

Op 12 november 2019 vond in het Catshuis een overleg plaats met een aantal Nederlandse bouwondernemers. Aanleiding voor dit gesprek was de situatie die ontstond na de uitspraak van de Raad van State inzake de Programmatische Aanpak Stikstof en het kort daarvoor ingevoerde PFAS-beleid. De leden van NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemer die daar aanwezig waren, gaven in dit gesprek te kennen dat het moment waarop ze geen werk meer in de lijn hebben vlot nadert. Dit is natuurlijk het gevolg van de PAS- en PFAS-problematiek, maar ook het al langer sluimerende locatietekort werkt dit in de hand. Hierdoor ontstaat de vreemde situatie dat bedrijven overwegen personeel op straat te zetten, terwijl het woningtekort de 370.000 woningen nadert. Hierom vroegen de NVB-leden u om hen te helpen, door projecten en plannen die nu vastlopen een duwtje in de juiste richting te geven.

Zowel Minister-President Rutte als u reageerden hier enthousiast op. Door u persoonlijk in te zetten voor het lostrekken van projecten of het versnellen van de ontwikkeling, houden we het woningtekort beperkt, houden we Nederlandse bouwbedrijven overeind en behouden we Nederlandse bouwvakkers voor de sector.

NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers heeft hierom aan haar leden, relaties en andere overheden gevraagd om projecten aan te leveren die met uw hulp kunnen worden versneld of losgetrokken.

We hebben veel reacties ontvangen. Soms knellen de stikstofregels, soms vraagt men ondersteuning of hulp bij een ander soort regels dat knelt, en af en toe wil men ook dat u als minister knopen doorhakt om daarmee langlopende discussies te beslechten. We hebben een onderverdeling op categorieën voor u gemaakt. Uiteraard willen wij u als organisatie zoveel mogelijk helpen. Graag gaan we dan ook met u in overleg over de te ondernemen vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

A black rectangular box with the text '10.2e' in red, indicating a redacted signature.

Piet Adema
Voorzitter

Minister interventie

Minister interventie

Contactpersoon:
Mailadres:
Organisatie:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: MyOwnHome De Tuinkamer, Zeist
Locatie: Abbing terrein Zeist
Aantal woningen: 61 woningen (16 appartementen en 45 woningen)
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het concept bestemmingsplan is ingediend, op dit concept is vanuit de provincie (Provincie Utrecht en de U16) een opmerking gemaakt dat er een hogere woningdichtheid op de locatie mogelijk is. De gemeente (projectmanager) heeft aangegeven hierover de Raad te willen informeren en dat de kans groot is dat de Raad mee gaat in de opmerkingen van de provincie en de U16 waardoor het bestemmingsplan niet door de Raad komt.

Wat is de woningbehoefte?

Binnen de gemeente Zeist is er een grote woningbehoefte (Ook gezien het feit dat er 104.000 woningen bij moeten tot 2040). Het plan voldoet aan de woonvisie van de gemeente Zeist (16 sociale (huur)appartementen, 27 middeldure woningen (tot 325.000) en 18 woningen in het duurdere segment (2-kappers en vrijstaand).

Nut en noodzaak?

Met de eigenaar van 10.2.g is een ontwikkelovereenkomst gesloten met fatale data. Indien het bestemmingsplan niet door de Raad goedgekeurd wordt lopen wij uit onze termijnen en komt de ontwikkelovereenkomst te vervallen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

De oplossing is dat de Raad van de gemeente Zeist het bestemmingsplan goedkeurt. Vanuit de gemeente Zeist hebben wij reeds meerdere principe goedkeuringen ontvangen voor woningbouw op de locatie (3 stuks) ondertekend vanuit het college en de wethouder.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Belangrijk is dat de provincie en de U16 het woningbouwplan door laat gaan op de locatie. De realisatie van de 61 woningen heeft geen negatieve consequenties voor hetgeen wat in de Woondeal van de U16 is opgenomen, waardoor wij geen onderbouwing zien om het huidige plan af te keuren.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

De eigenaar van het Tuincentrum is al vanaf 2007 bezig met woningbouwontwikkeling op een gedeelte van zijn kavel. Wij zijn vanaf 2016 aangehaakt bij de plannen op de locatie, hebben alle stappen van de gemeente doorlopen (o.a. participatie met omgeving), principe

Minister interventie

goedkeuring van het college en de wethouder en net voor de eindstreep komt de provincie/U16 om de hoek. Er zijn reeds tonnen geïnvesteerd in het project, waardoor de noodzaak nog hoger is!

Minister interventie

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Hunkemöller Hilversum
Locatie: Liebergerweg te Hilversum
Aantal woningen: 300
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het verplaatsen van Hunkemöller loopt vertraging op door procedures rondom het nieuwe distributiecentrum. Een politiek beladen discussie binnen de raad over hoogbouw, behoud van werkgelegenheid, parkeerdruk enz.

Wat is de woningbehoefte?

Er is in Hilversum behoefte aan ieder type woning. Maar in samenspraak met de gemeente ontwikkelen we in een mix van 33% sociale huurappartementen, 50% voor het middendure segment en 17% vrije sector.

Nut en noodzaak?

Het distributiecentrum van Hunkemöller ligt midden in een woonwijk, dicht bij het station. Het in en uitrijden van grote vrachtauto's levert een continue gevaarlijke situatie op. De buurt protesteert al jaren tegen deze gevaarlijke situatie. De gemeente heeft deze locatie aangewezen als toekomstige ontwikkellocatie voor woningbouw waarmee een deel van de woningproductie binnen de Metropool Regio Amsterdam kan worden ingevuld.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Ondersteuning bij het versnellen van de procedure tot bestemmingswijziging.
Ondersteuning wethouder / projectambtenaren voor het verkrijgen van steun in de raad.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Dit is een prachtig project dat alles in zich heeft om een succes te worden. De aanmelding vindt plaats met goedvinden en ondersteuning van de gemeente Hilversum.

SPOORZONE ZUID LIEBERGWEG SCHETSBOEK DECEMBER 2019

studie_cie concepts



Minister interventie

10.2.g

Minister interventie

10.2.g

Minister interventie

10.2.g

10.2.g

Minister interventie

10.2.g

10.2.g

10.2.g

Minister interventie

10.2.g

Minister interventie

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Haanwijk
Locatie: Harmelen, Gemeente Woerden
Aantal woningen: 90 tot circa 250
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het project is opgenomen in de provinciale structuurvisie en de gemeentelijke structuurvisie, vooralsnog voor 90 woningen. Het project ligt stil vanwege de verstedelijkingsladder, trede "inbreiding voor uitbreiding". De concurrerende inbreidingslocatie komt echter al circa 10 jaar niet tot realisatie. Verder zijn wij met de eigenaar van aangrenzende grond in overleg om een optimale ontsluiting te regelen. Mocht dit niet lukken dan zou de gemeente het onteigeningsinstrument kunnen inzetten.

Wat is de woningbehoefte?

De woningbehoefte is groot. Er is al circa 10 jaar geen ontwikkelplan van enige omvang in de kern Harmelen gerealiseerd.

Nut en noodzaak?

ja, de locatie is in de randstad op steenworp van bijvoorbeeld Leidsche Rijn. De vraag in Utrecht overtreft in ruime mate het aanbod.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier? Er zijn geen oplossingen nodig. De ontwikkellocatie is in eigenom, we kunnen gewoon beginnen.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

10.2e

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Gezien het sluiten van de inschrijvingstermijn is er geen afstemming met AM geweest over de aanmelding voor de snelle 100. Kunt u voordat u contact opneemt met de gemeente dat allereerst even kort bij ondergetekende navragen of dat inmiddels gedaan is, op: e-mail:

10.2e

Minister interventie

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Boomgaard
Locatie: Hellevoetsluis
Aantal woningen: 760
Eigendom positie:

In beide gevallen heeft de gemeente onvoldoende grip op de provincie en ontbreekt het daardoor aan de zekerheid dat er voldoende woningbouwaantallen voor de gemeente door de provincie "ter beschikking" worden gesteld.

Kortom, de grondeigenaren in het plangebied (in beide gevallen wordt een private ontwikkeling voorgestaan) en de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol wenst graag het volledig plangebied tot ontwikkeling te brengen maar kan dat op dit moment niet omdat de provinciale goedkeuring alsdan onthouden wordt.

Boomgaard te Hellevoetsluis

- Totaal plangebied oppervlakte: 38,26 hectare
 - Totaal plangebied mogelijke wooneenheden: 760 eenheden
 - Totaal "beschikbare" plancapaciteit: 360 eenheden
 - Beoogde constructie: zelfrealisatie door marktpartijen
 - Status ontwikkeling: Sluiten anterieure exploitatieovereenkomst tussen partijen.
- Overeenstemming tussen gemeente en marktpartijen op de hoofdlijnen is aanwezig.

Reden van aanmelding: indien gehele plangebied in ontwikkeling gebracht kan worden dan heeft dit een positieve uitwerking op het samenstel van afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaars en bevordert het de integrale gebiedsontwikkeling van de locatie.

Investerings (bijvoorbeeld aansluitingen op bestaande infrastructuur) kunnen dan "in 1 keer goed" gedaan worden.

Minister interventie

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Stougjesdijk
Locatie: Oud-Beijerland
Aantal woningen: 550
Eigendom positie:

In beide gevallen heeft de gemeente onvoldoende grip op de provincie en ontbreekt het daardoor aan de zekerheid dat er voldoende woningbouwaantallen voor de gemeente door de provincie "ter beschikking" worden gesteld.

Kortom, de grondeigenaren in het plangebied (in beide gevallen wordt een private ontwikkeling voorgestaan) en de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol wenst graag het volledig plangebied tot ontwikkeling te brengen maar kan dat op dit moment niet omdat de provinciale goedkeuring alsdan onthouden wordt.

Stougjesdijk te Oud-Beijerland

- Totaal plangebied oppervlakte: 86,81 hectare
- Totaal plangebied mogelijke wooneenheden: 1500-200 eenheden
- Totaal "beschikbare" plancapaciteit: 550 eenheden
- Beoogde constructie: zelfrealisatie door marktpartijen
- Status ontwikkeling: Opstarten nadere stedenbouwkundige uitwerking, echter aantal te ontwikkelen eenheden is hierin relevant.
- Reden van aanmelding: Provincie Zuid Holland moet nog instemmen met de woning aantallen van alle drie de fasen. Woningaantallen zijn enkel geborgd in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Gelet op de handelwijze van de provincie zuid holland verwachten we dat dit lastig zal zijn.

Minister interventie

Contactpersoon:
Mailadres:
Organisatie:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Lange Weeren Volendam
Locatie: gemeente Edam Volendam
Aantal woningen: 750-1000 woningen
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Rijk, provincie en gemeenten hebben in 2011 een bestuursakkoord getekend over woningbouw in de voormalige Rijksbufferzone Amsterdam Purmerend. Later bleek dat er sprake was van betaalplanologie. Provincie en gemeente zijn al jaren bezig om een oplossing te bedenken voor dit door overheden zelf gecreëerde probleem. 10.2e als grondeigenaar en initiatiefnemer kan hierdoor geen woningen bouwen.

Wat is de woningbehoefte?

Edam Volendam maakt onderdeel uit van Metropoolregio Amsterdam en de woningbehoefte in dat gebied. De lokale en de regionale woningbouwbehoefte zijn enorm in de Amsterdamse regio. Lange Weeren kan een woonwijk worden voor starters en doorstromers en het duurdere segment (grondgebonden en appartementen). Aan de wens aan een duurzame, klimaatadaptieve woonwijk kan met het plan voorzien worden

Nut en noodzaak?

Nut- en Noodzaak zijn aangetoond door diverse woningbehoefte onderzoeken van provincie en gemeente. De gemeenteraad van Edam-Volendam heeft begin 2017 een besluit over genomen over nut- en noodzaak van bouwen in de Lange Weeren. De lokale en regionale behoefte aan woningbouw is aangetoond en er zijn geen alternatieve locaties voorhanden binnenstedelijk. Er is in jan 2017 een intentieovereenkomst getekend tussen gemeente Edam Volendam en 10.2e .

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Aangezien 10.2e geen partij is in het bovengenoemde bestuursakkoord vinden gesprekken over een oplossing vooralsnog alleen plaats tussen overheden. Het rijk is ondertekenaar van het bestuursakkoord maar door de decentralisatie is zij op de achtergrond geraakt. Het zou goed zijn als het rijk vanuit de voormalige verantwoordelijkheid bij het bestuursakkoord en de huidige verantwoordelijkheid voor woningbouwproductie het initiatief neemt in deze discussie en dat 10.2e gesprekspartner wordt

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Provincie, Gemeente Edam Volendam, Rijk en 10.2e zijn de partijen die het

Minister interventie

proces vlot kunnen trekken. Een concreet voorstel is dat het Rijk een overleg entameert met bovengenoemde partijen om tot een praktische en eenvoudige oplossing te komen.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Er is een stedenbouwkundige visie gereed (INBO) Het eerste concept van het bestemmingsplan is gereed (rho adviseurs) Nut- en noodzaak zijn aangetoond (companen/RIGO) Er is veel lokale en regionale vraag naar woningen (RIGO/Provincie) Het bestuursakkoord van de overheden is het belangrijkste obstakel voor voortgang van dit snelle 100 project. Het gezag van het rijk is nodig om de lokaal/regionale discussie te doorbreken.

Minister interventie

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam:
Locatie:
Aantal woningen:
Eigendom positie:

Stompetoren-West
Stompetoren, gemeente Alkmaar
Fase 1: 250 woningen

10.2.g

Waarom vastloper?

De gemeente Alkmaar heeft haar handen vol aan het ambitieuze kanaaloever project. Hierdoor heeft zij geen menskracht meer ter beschikking voor het verder uitwerken van het onderhavige plan. tevens ziet de gemeente er tegen op om met de provincie in gesprek te gaan over een plan dat buiten bestaand stedelijk gebied tot ontwikkeling gebracht zou moeten worden

Wat is de woningbehoefte?

De kern Stompetoren is de enige plattelandskern binnen de gemeente Alkmaar die conform de gemeentelijke woonvisie nog mag groeien. Ook is deze kern de enige die (nog) een goed voorzieningenniveau kent: basisschool, kinderopvang, supermarkt, buurthuis, sportvereniging etc. Voor instandhouding van deze voorzieningen is gefaseerde woningbouw noodzakelijk. Het plan Stompetoren West voorziet in een gefaseerde toevoeging van ca. 25 - 30 betaalbare grondgebonden woningen per jaar.

Nut en noodzaak?

De uitbreiding van Stompetoren is al jaren lang opgenomen binnen de RAP en in de woonvisie van de gemeente Alkmaar.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

De ontwikkelaars (10.2e) hebben de gemeente aangeboden nagenoeg alle werkzaamheden (opstellen stedenbouwkundige visie, Ontwerp Bestemmingsplan, opzetten en begeleiden participatietraject met de huidige inwoners van Stompetoren etc. voor eigen rekening te nemen en uit te (laten) voeren en daarmee de personele inspanning vanuit het ambtelijk apparaat tot een minimum te beperken.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

De provincie Noord-Holland

Minister interventie

Contactpersoon:
Mailadres:
Organisatie:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: GO De Purmer
Locatie: Onbebouwd deel van de Purmer tussen de kernen Edam/Volendam, Purmerend en IJpendam
Aantal woningen: 3.000 - 5.000
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het beoogde plangebied ligt op grondgebied van de gemeenten Waterland en Edam/Volendam. Deze gemeenten wensen hun grondgebied niet ter beschikking te stellen ter oplossing van de woningtekorten in de gemeente Purmerend en de Metropoolregio Amsterdam in bredere zin. Om het gebied hiervoor te gebruiken ligt niet alleen voor de hand, gelet op de ligging ervan, maar ook gezien het feit dat er verder geen enkele belemmering bestaat t.a.v. woningbouw.

Wat is de woningbehoefte?

Alle mogelijke soorten woningbouw zouden hier gerealiseerd kunnen worden: aan alle vormen is in de Metropoolregio een schreeuwende behoefte. Gelet op de omgeving gaat de voorkeur uit naar voornamelijk grondgebonden woningen in relatief lage dichtheden teneinde ook een afwijkend woonmilieu t.a.v. (groot)stedelijke woonmilieu te realiseren

Nut en noodzaak?

Zie hierboven

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Gelet op de noodzaak om op zo kort mogelijke termijn woningbouw te realiseren in of direct grenzend aan de Metropoolregio zou dit gebied aangewezen moeten worden als een woningbouwlocatie met hoge prioriteit en zouden de betreffende gemeenten (Purmerend, Waterland en Edam / Volendam) verplicht moeten worden aan tafel te gaan en na te denken over de randvoorwaarden waarbinnen de realisatie van tenminste 3.000 woningen binnen dit gebied tot stand zou kunnen worden gebracht.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

De gemeenten zullen hier op eigen kracht nooit uitkomen. Dwingende regie vanuit Den Haag / Haarlem is noodzakelijk.

Minister interventie

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

De Purmer kan ten aanzien van potentiële woningbouwontwikkeling als "laaghangend fruit" worden gekenschetst. Enkel politiek bestuurlijke onwil staat de bouw van woningen in de weg,. Daarbij betreft het hier het enige gebied van enige omvang in de directe omgeving van Amsterdam, dat geen enkele belemmering kent t.a.v. Natura 2000, NNN, waterwingebied, geluidscontouren Schiphol etc

Minister interventie

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Kustplaats IJmuiden aan Zee
Locatie: Kennemerboulevard IJmuiden
Aantal woningen: 1000
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het project loopt vast omdat het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) geen medewerking verleent. Om project mogelijk te maken dienen de bestaande erfpacht-voorwaarden herzien te worden. Hiertoe is door de ontwikkelende partijen een realistisch voorstel gedaan, echter het RVB is van mening dat zij een maximaal erfpachtcanon dienen te vragen. Dit maakt het project financieel onhaalbaar en getuigt niet van een coöperatieve mede-overheid tot gezamenlijke versnelling woningbouwproductie.

Wat is de woningbehoefte?

2000 woningen lokaal.

Nut en noodzaak?

Noodzaak is groot. Deze 1000 woningen dragen fors bij aan lokale en landelijke behoefte van woningbouwproductie. Zonder dit project kan niet worden voldaan aan de lokale en regionale behoefte.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Voorgesteld wordt dat het RVB afstapt van de principes van maximaal winstbejag en zich waar nodig opstelt als maatschappelijke overheidspartner en zijn steentje bijdraagt aan de gezamenlijke opgave tot woningbouwproductie. Specifiek in dit dossier wordt voorgesteld dat het RVB instemt met het realistische aanbod van ontwikkelende partijen en gemeente.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Minister, RVB-directeur en gemeente Velsen.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Het RVB pretendeert zich in te zetten voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen. Hiervan blijkt in diverse dossiers niets. Geadviseerd wordt om vanuit minister/staatssecretaris meer te sturen op het leveren van een bijdrage aan deze overheidsdoelen.

Minister interventie

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam:

Wijchen-West

Locatie:

1e Drutenseweg, Hernenseweg, Randweg Noord, Westerdreef
en de Ravensteinseweg

Aantal woningen:

500 - 800 woningen

Eigendom positie:

10.2.g

Waarom vastloper?

De locatie Wijchen-West is vastgelopen door uitval in behoefte (crisis) en door provinciale contingentering die gold tot 2018. Deze uitleglocatie is verankerd in de Structuurvisie Wijchen 2009 (pag. 21): Stedelijke uitbreidingen De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties: Wijchen-West (800 woningen) in de verhouding 50% betaalbaar en 50% duur. Deze opgaven krijgen waar mogelijk een duidelijke relatie met groen en water.

Wat is de woningbehoefte?

Wijchen valt onder regio Arnhem-Nijmegen, een regio met een groot woningtekort (Woondeal regio). In Wijchen is er behoefte aan ca. 1500 woningen tot 2030. Dit blijkt uit het regionale Woningmarktonderzoek 2019 (Companen). Opvallend hierbij is voor Wijchen de hele hoge behoefte aan betaalbare koopwoningen (tot €200.000) De behoefte kunnen we niet invullen binnen lopende plannen en ontwikkellocaties. Daarvoor is een stedelijke uitbreiding nodig.

Nut en noodzaak?

Om invulling te geven aan de opgave is versnelling van Wijchen-West nodig. De locatie is uitermate geschikt. Ontsluiting nabij (A326/A50, uitvalswegen, openbaar vervoer, NS kwartierdienst Nijmegen-Arnhem), de gronden zijn van gemeente en ontwikkelende partijen en stedenbouwkundig is Wijchen-West passend. Voorzieningen in naastgelegen wijken staan onder druk (scholen, wijkcentra, winkels). De toevoeging van Wijchen-West verbetert de positie van voorzieningen in de bestaande wijken (leefbaarheid).

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?: -

Extra ambtelijke capaciteit om invulling te kunnen geven aan de versnellingsopgave (financiële impuls of menskracht). - Verwerven expertise over behoud van goedkope koopwoningen voor de lange termijn. - Financiële middelen om te voorzien in de behoefte aan goedkope koopwoningen. - Ondersteuning bij het omgaan met de stikstofregulering (kennis over regulering en compensatiegelden natuurontwikkeling). Kansrijke locatie gezien de afstand tot Nature 2000 gebied (Rijntakken) op 8 km.

Minister interventie

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

De minister (Rijk), provincie Gelderland, grondeigenaren, ontwikkelaars, natuurbeheerder(s), Waterschap en de gemeente.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

We willen lering trekken uit historische versnellingsopgaven. Daarbij hebben wij kwaliteit en een goede wijkopbouw hoog in het vaandel staan.

Minister interventie + Stikstof

Minister interventie/ Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Nieuw Rhijngeest Zuid
Locatie: Oegstgeest
Aantal woningen: 800
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het project loopt op een aantal facetten vast; 1. stikstof (i.v.m. het nabij natuurgebied 'Berkeheide) 2. aantallen (i.v.m. het 'opplussen' van 400 naar 800 woningen, waarvan 300 studentenwoningen).

Wat is de woningbehoefte?

Urgent. Van de 800 woningen betreft het; 300 studentenwoningen, 125 sociale woningen, en marktwoningen. Van alle typen is er een tekort.

Nut en noodzaak?

Voor Universiteit Leiden en de gemeente is het noodzakelijk om studentenhuisvesting en sociale woningen toe te voegen. Tevens kan dan het gebied worden afgemaakt. De toevoeging is nuttig en noodzakelijk.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

De case stikstof is voor de gemeente niet oplosbaar. Het aantal woningen heeft instemming van de provincie.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Gemeente, regio en provincie. Het rijk ivm het stikstofprobleem.

Minister interventie + Woningmarkt impuls

Minister interventie/ Woningmarkt impuls

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam:
Locatie:
Aantal woningen:
Eigendom positie:

Pioniers
Amsterdam, Turbinestraat 12
Minimaal 380

10.2.g

Waarom vastloper?

Het plan is financieel niet haalbaar geworden. We zijn al 4 jaar aan het ontwikkelen en het voorfinancieren van de ontwikkeling. De gemeente legt extreem hoge financiële bovenplanse voorzieningen door aan ons. Daarbij heeft de gemeente in haar investeringsnota de verhouding van het sociale woonprogramma, het middensegment en de vrije sector bepaald voor ons plan bovenop de hoge en dure 8 ambities en prestatie eisen. Hierdoor ontstaat er een onevenwichtig realisme voor het realiseren van het plan

Wat is de woningbehoefte?

Meer woningen realiseren in Amsterdam. Amsterdam heeft grote woningnood. Te weinig woningen in het segment sociale huur, middensegment en vrije sector woningen. De komende 3 jaar moeten er snel woningen bij om de trend van het verliezen van de Amsterdamse bewoners te verminderen. Veel Amsterdammers gaan nu naar de buitengebieden, vooral nieuwbouwwijken zoals bijvoorbeeld Weesp. Met de nieuwbouw op onze locatie, behouden wij deze belangrijke Amsterdammers voor de stad nu en in de toekomst!

Nut en noodzaak?

Noodzaak: versnelling woningproductie en haalbaarheid van het plan t.b.v. meer woningen. Ons project is extreem belangrijk voor de stad Amsterdam omdat wij een klein stukje Amsterdam maken. Een gedifferentieerde woonprogramma: sociale huur, middensegment, vrije sector, maatschappelijk met school, sportzaal, kantoren, bedrijfsruimte, retail en horeca. Alle congressen, beleidsnota's, media en inwoners van Amsterdam wijzen erop dat ons woonprogramma ervoor zorgt dat de woningnood zal verbeteren

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Spoedoverleg met de wethouder om een dag proactief en pragmatisch door het plan heen te gaan via praktische werksessie waar daadwerkelijk haalbare beslissingen genomen worden inclusief uitwerkingstermijnen. Wij willen de ambities van de gemeente graag

Minister interventie/ Woningmarkt impuls

realiseren binnen een realistisch en haalbaar woonprogramma. Nieuwe percentages voor sociale huur, middensegment en vrije sector. Aanpassing van de gelimiteerde koopsommen in het middensegment. Verhoging van de woningaantallen.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

De wethouders van de gemeente Amsterdam, Hoofd grondzaken Adam, Hoofd projectmanagement Adam en de directieteam **10.2e**. Voor de stad Amsterdam is het belangrijk om gebiedsontwikkeling van woningen op goede locaties te ontwikkelen, onze locatie is hier een uitstekend voorbeeld van. Het bouwen van woningbouw projecten in Amsterdam leidt door de hoge ambities en prestatie eisen tot verhogende kosten. Deze hoge kosten moeten in de vorm van break even point terugkomen in de opbrengsten.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Wij zijn in staat direct en op korte termijn het project uit te ontwikkelen (2020) en te realiseren (2021) zodat hier in 2022 bewoners wonen. Graag aanpassing van de percentages voor sociale huur, middensegment en vrije sector en een realistische bijdrage voor de gemeente. De vele eisen die de gemeente vraagt leiden tot zeer verhogende bouwkosten en hoge overige kosten met tegelijkertijd gemaximaliseerde opbrengsten. Dit komt over als een omgekeerde haalbare "belevenis" wereld van de gemeente.

Minister interventie + Versnellingsteam

Minister interventie/ Versnellingsteam

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Nieuw-Vennep West
Locatie: Nieuw-Vennep (gemeente Haarlemmermeer)
Aantal woningen: ca. 3.500 á 4.000 woningen
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Gemeente definieert NVW als 'uitnodigingsplanologie'. Gemeente geeft echter niet de ruimte behorende bij uitnodigingsplanologie. Gemeente schept diverse kaders, mede gebaseerd op verouderd woningmarktonderzoek uit 2012, wat leidt tot een onhaalbaar plan voor de marktpartijen. Benodigd verkeersonderzoek door de gemeente laat lang op zich wachten. NVW is letterlijk 'laag hangend fruit'. In juli 2017 is NVW door de gemeente aangeduid als versnellingslocatie. Marktpartijen ervaren dit niet niet zo.

Wat is de woningbehoefte?

De lokale en regionale (MRA) woningbouwopgave is groot. Het door de gemeente in juli 2017 genomen versnellingsbesluit geeft aan dat de gemeente vanaf 2022 ca. 8.000 nieuwe woningen mogelijk moet maken. Eén van deze versnellingslocaties is NVW. Gezien de omvang van de locatie NVW geeft het versnellingsbesluit aan dat in NVW een substantieel aantal woningen (ca. 4.000 woningen) toegevoegd kan worden.

Nut en noodzaak?

Gezien de enorme druk op de woningmarkt is NVW een gebied waar weinig belemmeringen aanwezig zijn om een grootschalige, gefaseerde gebiedsontwikkeling op te pakken. Gemeente heeft niet voor niets in juli 2017 een versnellingsbesluit genomen waar NVW onderdeel van uit maakt. Marktpartijen bekruipt steeds meer het gevoel dat de gemeente niet meer handelt conform het versnellingsbesluit, terwijl dit een gebied is waar op relatief korte termijn substantiële aantallen woningen kunnen worden gebouwd.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Geef marktpartijen de ruimte om de gebiedsontwikkeling NVW op te pakken in het kader van uitnodigingsplanologie. De gemeente moet af van de manier van werken dat ze zelf plannen gaan maken.

Minister interventie/ Versnellingsteam

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Gemeente Haarlemmermeer / Het Hoogheemraadschap van Rijnland / Provincie Noord-Holland / de vervoersregio (met name op het gebied van HOV) / Metropool Regio Amsterdam

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Gemeente lijkt meer prioriteit te geven aan ontwikkellocaties elders in de gemeente waar sprake is van een grote hoeveelheid aan belemmeringen en randvoorwaardelijkheden. Locaties waar niet op korte termijn ontwikkeld en gebouwd kan worden. NVW is letterlijk 'laag hangend fruit'. Marktpartijen hebben 100% eigendom in het gebied. Marktpartijen beschikken over de kennis en know-how om een dergelijke gebiedsontwikkeling op te pakken. Marktpartijen zijn bereid up-front investeringen te doen.

Versnellingsteam

Versnellingsteam

Contactpersoon:
Mailadres:
Organisatie:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Beau Monde
Locatie: Buitendams, Hardinxveld-Giessendam
Aantal woningen: 40
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Procedure verloopt erg stroperig. Er moet meer pit in bij de gemeente om z.s.m. de procedures op te starten om te komen tot bestemmingsplanwijziging. Elle stukken hiervoor liggen reeds bij de gemeente. Deze willen ook een uitgebreide procedure lopen i.p.v. een verkorte.

Wat is de woningbehoefte?

Er is in Hardinxveld-Giessendam een grote behoefte aan appartementen. Hiervan is al jaren niets gebouwd. Wij beschikken al over vele inschrijvingen met geïnteresseerden.

Nut en noodzaak?

Het gebied, grenzend aan het centrum vraagt om een nieuw impuls

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Dat de overheid kan bemiddelen in het bespoedigen van het proces door de gemeente hierin te begeleiden en ondersteunen.

Versnellingsteam

Contactpersoon:
Mailadres:
Organisatie:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Kop van de Handelskade
Locatie: Handelskade 1 -13 te Deventer
Aantal woningen: 190
Eigendom positie: 10.2.g



Waarom vastloper?

De locatie ligt naast het rangeerterrein van NS. Om de woningbouw mogelijk te maken moet het lawaai van het spoor weggevangen worden door een kantoorgebouw. Omdat er nog steeds veel leegstand heerst in kantoren in Deventer liggen de huurprijzen laag. Hierdoor is de ontwikkeling van het kantoor zeer onrendabel en drukt dat zo zwaar op het totaal rendement, dat het project onhaalbaar wordt. Toch is er ook in Deventer een flinke behoefte aan de woningen uit het project.

Wat is de woningbehoefte?

In Deventer is er een groot tekort aan met name woningen voor starters op de woningmarkt, met name in de binnenstad. Dit project ligt in de binnenstad en kan dus voorzien in deze behoefte.

Nut en noodzaak?

Noodzaak om aan de woningbehoefte in de binnenstad te voldoen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Door een bijdrage in de onrendabele top van de kantoren kan het project vlot getrokken worden.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Een bijdrage van circa € 2.000.000,--

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Het project ligt op een cruciale plek in Deventer. Het draagt bij aan de kwaliteit van de stad en de oplossing van het woningtekort.

Versnellingsteam

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Brainport Smartdistrict
Locatie: Helmond
Aantal woningen: 1500
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?
Bestemmingsplan procedure

Wat is de woningbehoefte?
diverse doelgroepen

Nut en noodzaak?
Snelheid in procedure

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?
Innovatieve proces om snel tot vaststelling te komen

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?
stichting Brainport Smartdistrict/Gemeente Helmond

Versnellingssteam

Contactpersoon:
Mailadres:
Organisatie:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Bundersehoek
Locatie: Veghel
Aantal woningen: 97
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt nu voor de derde keer bij de Raad van State. De eerste keer is het vernietigd doordat de definitie 'binnenstedelijk' en 'buitenstedelijk' verkeerd zijn gebruikt t.o.v. het plangebied. De tweede keer is het plan gesneuveld omdat de cijfers vanuit de gefuseerde gemeente niet zouden kloppen, wat de bezwaarmakers hadden uitgezocht. Dit was mede het gevolg van een fusie eerder dat jaar tussen 3 gemeenten.

Wat is de woningbehoefte?

Conform de woonvisie Meierijstad: "De kern Veghel kent vanwege haar verstedelijkingsgraad een extra woningbehoefte. Deze bedraagt voor de komende 10 jaar 900 extra woningen. Veghel kent daarmee, naast de woningbehoefte die voortkomt uit eigen bevolkingsontwikkeling ook een behoefte die voortkomt uit een positief migratiesaldo vanwege de stedelijke aantrekkingskracht van de kern Veghel voor de regio".

Nut en noodzaak?

de noodzaak van deze ontwikkeling wordt hierboven helder uiteengezet in de woonvisie. Het nut van deze ontwikkeling is daarmee ook nog eens dat een wijk wordt afgerond. Op dit moment is het te ontwikkelen plangebied een open veld tegen de bebouwing.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Zowel de gemeente als projectontwikkelaar zien in dat het plan er moet komen om de druk op de markt te verlichten, door doorstroming op de woningmarkt mogelijk te maken alsmede twee doelgroepen te bedienen welke op dit moment niet bediend worden. Wij zouden graag zien dat de minister zijn hulp aanbiedt aan de gemeente om te kijken op welke manier we de stukken vanuit de gemeente op orde krijgen zodat een bezwaar op deze ontwikkeling geen kans van slagen heeft.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Dit zou een deskundige op het gebied van woningcapaciteit versus woningbehoefte zijn. Of een advocaat om de stukken en het bezwaar terdege te kunnen toetsen, al denken we op dit moment een deskundig advocaat aan onze zijde hebben.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Alle benodigde zaken zijn hierboven gemeld.

Versnellingsteam

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Tijdelijke woonvoorzieningen (Tiny Houses) Spoorkamp 2, Nijkerk
Locatie: Spoorkamp 2 in Nijkerk (Terrein voor gemengde “voorzieningen en kantoren), adres: nabij Van der Krolstraat 1, Nijkerkerveen
Aantal woningen: 40 wooneenheden (Tiny Houses)
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Realisatie Tiny Houses is financieel risicovoller (met name door korte terugverdientijd van max. 15-20 jaar, lage huurinkomsten en veel administratieve lasten om doorstroom te garanderen)

Wat is de woningbehoefte?

Huisvesting van kwetsbare doelgroepen (starters, spoedzoekers, nieuwkomers (statushouders))

Nut en noodzaak?

Realisatie van Tiny Houses ontlast de reguliere woningmarkt en voorziet (in type en omvang woning, maar ook huurprijs) in specifiek behoefte van genoemde doelgroepen

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Co-financiering om financiële risico's te beperken, begrotingstekort te dichten

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Gemeente Nijkerk, Woningstichting Nijkerk, Provincie en Rijksoverheid

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Ervaringen uit een eerder project met Tiny Houses in Nijkerk bevestigen dat voorzien wordt in een behoefte, maar bevestigen ook de beschreven risico's

Versnellingsteam

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Entree Zoetermeer
Locatie: Boerhavelaan / Kinderen van Versteegplein Zoetermeer
Aantal woningen: ca. 850
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

De 10.2e tracht reeds lange tijd voortgang te boeken met dit project. Door de zeer trage procedures aangaande planologie en bestemmingsplan kost het veel te veel tijd, geld en energie om de initiatieven om te kunnen zetten in concrete bouwplannen.

Wat is de woningbehoefte?

Zoetermeer is een randgemeente van Den Haag en door de gunstige geografische ligging is de woningbehoefte hoog. Het tekort aan woningen in Zoetermeer is ingeschat op minimaal 15.000 woningen.

Nut en noodzaak?

De huidige locatie is zwaar verpaupert wat een enorm negatief effect heeft om de omgeving. 10.2e wil haar (tevens maatschappelijke) verantwoordelijkheid nemen door de omgeving en bebouwing weer leuk en aantrekkelijk te maken en staat te springen om te starten met de nieuwbouw.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Een oplossing voor dit project is het versneld doorlopen van de benodigde procedures (bijvoorbeeld middels een postzegel bestemmingsplan). Deze versnelde procedures zouden gedirigeerd moeten worden door de overheid.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen? De enige partijen die dit project snel vlot kunnen trekken zijn de gemeentelijke en provinciale overheden.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Het is erg jammer dat het allemaal zo lang duurt. Commerciële partijen steken hun hoofd enorm boven het maaiveld uit door dit soort initiatieven te nemen, maar krijgen hierbij veel te weinig medewerking van de overheid. Tegenwoordig is de taak van de ontwikkelaar met name het scoren van gemeentelijke of provinciale stempeltjes om initiatieven naar het volgende plan te trekken. Het zou zoveel leuker en efficiënter zijn om gezamenlijk als team op te trekken waarbij de synergie tot z'n recht komt

Versnellingsteam + Stikstof

Versnellingsteam/ Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam : Zandwijksekade Tiel
Locatie : Ter hoogte van 'Fabriekslaantje', 'Lijsterstraat' en
'Nachtegaallaan' gelegen langs de Echteldsedijk te Tiel.
Aantal woningen: Ca. 100 appartementen (3 woontorens) en 12 rij- en
hoekwoningen.

Eigendom positie

10.2.g

Waarom vastloper?

Door politieke gemeentelijke processen, veranderingen gemeentelijke organisatie, aanwezigheid Roeken (jaarrond beschermd) en geen alternatieven in de omgeving voor mitigerende maatregelen, te hoge stikstofdepositie (gelegen aan N2000 gebied), grote weerstand omwonenden (verwacht lange bezwaartermijnen tot RvS) en prijsstijgingen in de bouw vs. stijging koopsommen in de gemeente Tiel stijgen niet gelijk mee. Gesprekken met omwonenden (verenigd) heeft helaas niet geleid tot oplossingen.

Wat is de woningbehoefte?

Tiel wil bouwen in bestaande wijken met een evenwichtiger verdeling van koop en huur. Gemeente onderschrijft dat beoogde woningbouwprogramma invulling geeft aan de Woonvisie en de gemeentelijke woningbehoefte, waarbij voorzien wordt in aantrekkelijke woningen voor hogere inkomensgroepen die aan de stad wordt toegevoegd en aansluiten op de woonwensen van senioren. Het plan versterkt de doorstroming van senioren binnen de gemeente en de aantrekkelijkheid voor nieuwe vestigers uit de Randstad.

Nut en noodzaak?

Tiel wil een goede mix van hogere en lagere inkomens. Het draagt positief bij aan de sociaaleconomische structuur van Tiel. Instroom van nieuwe inwoners met een hoger opleidings- en inkomensniveau zorgt voor een evenwichtiger bevolkingsopbouw qua opleidingen, inkomen en leeftijd. Het draagt bij aan het behoud van voorzieningen, van onderwijs tot winkels, van zorg tot sport&recreatie. De dijkversterking (Fluvia Tiel) kan afgerond worden en vermindert de kwelwaterproblematiek in Tiel-Oost.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Aanleggen van een nieuw Roekenbos door het verplaatsen van enkele grote bomen in combinatie met nieuwe bomen, waarmee ruimte ontstaat voor de dijkversterking en de

Versnellingsteam/ Stikstof

realisatie van het plan. Een spoedig vergunningstraject hiervoor is benodigd. De aangewezen alternatieve locatie voor het bos is gelegen tegenover woonhuizen, dit zal ook leiden tot bezwaren. Voor het stikstofproblematiek zijn er wellicht mogelijkheden om op een andere wijze uit te voeren, maar niet leiden tot een depositie van 0

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Om het probleem met de Roeken en stikstofdepositie op te lossen dient de ecooloog van de gemeente Tiel, Provincie Gelderland en onze ecologisch adviseur i.c.m. een flora-fauna specialist die e.e.a. kan versnellen binnen de overheid.

Om draagvlak te krijgen vanuit de buurt dient er wellicht een onafhankelijke (daadkrachtige) omgevingsmanager aangesteld te worden die de communicatie verricht, waarmee de weerstand wellicht verminderd kan worden en het gevoel weer terug geeft dat ze gehoord worden.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

In januari wordt gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Om deze in procedure te kunnen brengen dient duidelijkheid te zijn over de mogelijkheden van de mitigerende maatregelen en de mogelijkheden t.b.v. de stikstofdepositie. Dit zal de rode draad worden in de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Stedenbouwkundige visie Echterldsedijk, Tiel 10.2.g

Versnellingsteam/ Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: De Poel Angeren
Locatie: Angeren
Aantal woningen: 39
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Financiën: ontwikkelaar krijgt het plan financieel niet goed rond. Stikstof vormt mogelijk een probleem, waardoor het project kan vastlopen.

Wat is de woningbehoefte? Woningbehoefte is groot in Angeren. Veel (lokale) druk voor het opknappen van het sportpark.

Nut en noodzaak?

Toevoeging van name starterswoningen voor jeugd uit het dorp. Er ligt een relatie met het opknappen van de accommodatie

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Mogelijk (provinciale) subsidies zoals Steengoed benutten

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Subsidie-expert, adviseur voor ontwikkelende partij

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Als gevolg van de financiële druk zal het plan stedenbouwkundig niet ideaal worden en komt er onder andere weinig groen.

Versnellingsteam/ Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Herontwikkeling Aloysiuslocatie en raadhuisplein
Locatie: Huissen centrum
Aantal woningen: circa 25 - 35 en multifunctionele accommodatie
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Primair financieel: Complexe situatie door combinatie van archeologie, explosieven, parkeeroplossing die ondergronds moet worden opgelost. Stikstof vormt ook een belemmering voor het project.

Wat is de woningbehoefte?

groot

Nut en noodzaak?

Schoolgebouw is al jaren geleden functie verloren. Nu tijdelijke huisvesting van kunstenaars en een turnvereniging. De staat van onderhoud is slecht. Gebouw kost gemeente nu geld (beheer en exploitatie) en er is grote woningbouwbehoefte in Huissen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Zo snel als mogelijk beeldkwaliteitsplan vaststellen met kaders voor de herontwikkeling. Op basis van deze kaders marktpartij zoeken/selecteren die binnen de door de gemeente gestelde kaders het plan tot stand brengt.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Marktpartij die de ontwikkeling tot stand brengt. Of gebruik maken van een subsidie (steengoed benutten bijvoorbeeld)

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Het project is voor Huissen Centrum van groot belang omdat het in het historisch hart ligt, al lang op de nominatie staat om te worden herontwikkeld, er behoefte is aan woningen in het centrum (bij de voorzieningen) en er in Huissen behoefte is aan Multifunctionele accommodatie. Een herontwikkeling een kwalitatieve impuls aan het centrum van Huissen geeft.

Versnellingsteam + Woningmarkt impuls

Versnellingsteam/ Woningmarkt impuls

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Poort van Hoorn
Locatie: Gemeente Hoorn, stationsgebied Hoorn, Pelmolendpad en omgeving

Aantal woningen: 1000 woningen

Eigendom positie:

10.2.g

Waarom vastloper?

Het project loopt vast omdat de expertise en capaciteit in uren bij de gemeente aanwezig is. De gemeente heeft de ambitie om nog meer te groeien. De huidige harde plancapaciteit tot 2030 bedraagt ongeveer 2.300 woningen. De zachte plancapaciteit bedraagt 1.400 woningen. Het extra realiseren van plannen is zodoende wenselijk en noodzakelijk. De ontwikkelingen in de Poort van Hoorn draagt zowel kwantitatief als kwalitatief bij aan de woningbehoefte.

Wat is de woningbehoefte?

De behoefte aan woningen in Hoorn en de omliggende regio is groot. Naast de vraag vanuit onze huidige inwoners vinden woningzoekenden van buiten de gemeente toenemende mate woonruimte in Hoorn. Deze toenemende vraag naar woningen zorgt voor een stijgende druk op de woningmarkt. Deze toestroom komt voor een steeds groter gedeelte voor rekening van woningzoekenden uit de MRA (Metropoolregio Amsterdam). 34% van de verkochte woningen gaat naar kopers van buiten de gemeente Hoorn.

Nut en noodzaak?

Zoals hierboven aangegeven is de Poort van Hoorn een prioritaire ontwikkeling die bijdraagt aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. Daarnaast is het project noodzakelijk voor specifieke doelgroepen van beleid zoals sociale huurwoningen en middenhuur. De gemeente stelt nadrukkelijk voorwaarden aan de ontwikkeling van deze locatie ten aanzien van het aandeel sociale huur en middeldure huur. Middeldure huurwoningen vanwege de doelgroep die tussen 'wal en schip valt'.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier? Voor dit project moet capaciteit en expertise ingehuurd worden die niet aanwezig is bij de gemeente. Door deze in te huren is het mogelijk dit project te draaien en de op termijn de woningen te realiseren.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Met de NS, ProRail en Provincie Noord-holland is een intentieovereenkomst getekend.

Versnellingsteam/ Woningmarkt impuls

momenteel wordt gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst en financieel kader. Om dit project te kunnen draaien is het noodzakelijk dat deze partners commitment houden. Daarnaast is het noodzakelijk om capaciteit en expertise in te huren vanuit de gemeente en partners voor dit project.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

De ontwikkelingen in de Poort van Hoorn leveren een substantiële bijdrage aan onze ambities en opgaven. Het gebied is zeer kansrijk als hoogstedelijk woonmilieu gezien de locatie nabij het station. De Poort van Hoorn is een prioritaire ontwikkeling in de gemeente Hoorn. De vraag naar extra woningen bedraagt op basis van een recent regionaal onderzoek een lokale behoefte aan te houden van 5.000 woningen en een regionale behoefte van 10.000 woningen.

Versnellingsteam/ Woningmarkt impuls

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam:

Rozenbuurt, gemeente Hoorn

Locatie:

Het gebied tussen de Oostergouw, Dorpstraat en SV Westfriezen

Aantal woningen:

400-450 woningen

Eigendom positie:

10.2.g

Waarom vastloper?

Ontwikkeling van de Rozenbuurt levert een bijdrage aan de stijgende vraag naar woningen. De gemeente en de ontwikkelaar werken aan een snelle ontwikkeling. Deze nieuw ontwikkeling vraagt van de gemeente extra capaciteit. Om het project snel tot uitvoering te brengen gaat de gemeente een ontwerpteam inrichten. Het inrichten van dit ontwerpteam is tot op heden nog niet gelukt vanwege het gebrek aan capaciteit.

Wat is de woningbehoefte?

De behoefte aan woningen in Hoorn en de omliggende regio is groot. Naast de vraag vanuit onze huidige inwoners vinden woningzoekenden van buiten de gemeente toenemende mate woonruimte in Hoorn. Deze toenemende vraag naar woningen zorgt voor een stijgende druk op de woningmarkt. Deze toestroom komt voor een steeds groter gedeelte voor rekening van woningzoekenden uit de MRA (Metropoolregio Amsterdam). 34% van de verkochte woningen gaat naar kopers van buiten de gemeente Hoorn.

Nut en noodzaak?

De ontwikkeling in de Rozenbuurt draagt bij aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. Daarnaast is het project noodzakelijk voor specifieke doelgroepen van beleid zoals middenhuur en woningen die geschikt zijn voor het langer zelfstandig wonen. Er zijn nadrukkelijk voorwaarden verbonden aan de ontwikkeling van deze locatie ten aanzien van het aandeel middeldure huur en levensloopbestendige woningen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Als oplossing stelt de gemeente voor om een ontwerpteam in te richten. Door het intensief gezamenlijk werken aan het ontwerp wordt het mogelijk om binnen enkele maanden een ontwerp met draagvlak te ontwikkelen. Voor het ontwerpteam is 20 uur per week per persoon nodig van deskundigen op het gebied van verkeer, stedenbouw, duurzaamheid (klimaatadaptatie), projectmanager, RO planoloog (bestemmingsplan) en civiel (wegen/openbaar groen).

Versnellingsteam/ Woningmarkt impuls

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Het hele ontwerpteam moet erbij zijn om deze vastloper op korte termijn tot ontwikkeling te brengen. Vanuit het rijk is capaciteit nodig om de reguliere werkzaamheden over te nemen. Het betreft hier dus een vraag om de uitbreiding van de formatie voor dit specifieke project.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

In februari 2020 vraagt de ontwikkelaar een verklaring van geen bedenkingen aan om het terrein voor te belasten zodat in het 4de kwartaal 2020 de bouw kan starten. De locatie is obstakel vrij. Vanwege een kortduren huurcontract met huidige gebruiker, die een klein deel van het terrein gebruikt is het mogelijk om op korte termijn met de voorbereiding te starten.

Versnellingsteam/ Woningmarkt impuls

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Driegaarden 1,2,3
Locatie: Huissen
Aantal woningen: 500
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Ontsluiting en verkeersbelasting op omliggende wegennet is een groot knelpunt. In Fase 1 is dit nog op te vangen. Fase 2 en 3 vragen grootschaligere aanpassingen op het omliggende wegennet. Stikstof vormt mogelijk een probleem, waardoor het project kan vastlopen.

Wat is de woningbehoefte?

Na Loovelden is dit het grootste woningbouwproject in Huissen voor de toekomst. Dit is nodig om de grote behoefte aan woningen in de regio op te kunnen vangen.

Nut en noodzaak?

Dit is het grootste project van de gemeente om de toekomstige woningbehoefte op te vangen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Verkeerskundige ontwerpen en ideeën om toekomstig wegennet in omgeving Driegaarden vorm te geven. Goed verkeersmodel Extra aansluiting op de a325 om verkeer voldoende te kunnen ontsluiten

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Verkeersadviseurs en ontwerpers. Provincie, rijkswaterstaat

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Verplaatsing van supermarkt en turnhal zijn ook belangrijke items in dit project.

Versnellingsteam/ Woningmarkt impuls

Contactpersoon
Organisatie
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Short stay hotel t.b.v huisvesting arbeidsmigranten Nijkerk
Locatie: Havenstraat 7 Nijkerk en/of Spoorkamp 2, Nijkerk (Nabij Van der Krolstraat 1, Nijkerkerveen)
Aantal woningen: 100-150 wooneenheden nader te bepalen
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Huisvesting voor arbeidsmigranten voorziet in een behoefte, betreft echter met name een financieringsvraagstuk

Wat is de woningbehoefte?

In de regio foodvalley zien we een te kort aan huisvesting voor arbeidsmigranten. In Nijkerk verwachten wij 300- 400 extra slaapplekken nodig te hebben. Dit project voorziet in een deel daarvan.

Nut en noodzaak?

Er is een blijvende vraag naar mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten (op tijdelijke basis).

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Bijdrage vanuit Rijksoverheid op financieel vlak (co-financiering), maar ook in kennis (hoe om te gaan met dit vraagstuk? ondermijning, zorg, goede leef- woonkwaliteit, participatie buurt)

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Gemeente Nijkerk, uitzendorganisaties voor arbeidsmigranten, bedrijven/ werkgevers, provincie, Rijksoverheid

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Huisvesting van arbeidsmigranten wordt een steeds urgenter vraagstuk. Gemeente Nijkerk kenmerkt zich als een gemeente met een relatief hoog aantal arbeidsmigranten, die met name werkzaam is op de bedrijventerreinen in de gemeente.

Versnellingsteam/ Woningmarkt impuls

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam:
Locatie:
Aantal woningen:
Eigendom positie:

10.2.g

300-500

10.2.g

Waarom vastloper?

Milieucontouren omliggende bedrijven, financiën, uitbreidingswensen bedrijf particulier, bezwarenprocedures

Wat is de woningbehoefte?

10.2.g heeft nog een woningbehoefte van rond de 2000 woningen de komende 10 jaar.

Deze groei is deels autonoom en deels door verhuizingen vanuit 10.2.g. We zien hierbij dat een aantal groepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Bv. lage inkomens en spoedzoekers. In het gebied van de havenkom is de ambitie om ook 30% sociaal te realiseren.

Nut en noodzaak?

10.2.g

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

alternatieve locatie voor bedrijf met uitbreidingswensen, financiële bijdrage voor een verplaatsing van een bedrijf om langdurige bezwarenprocedures te voorkomen. Inhoudelijke kennis geluidsdezonering bedrijventerrein

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Vraag: worden deze gegevens openbaar? het plan zit nog in de ontwikkel/onderhandelingsfase.

Stikstof

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Drogenstraat
Locatie: IJsselmuiden
Aantal woningen: 48 appartementen
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Wij bevinden ons nabij IJssel (natura 2000). Wij hanteren een strakke planning en zijn inmiddels met de uithuizing gestart. We voorzien echter een stagnatie vanwege de stikstofregelgeving.

Wat is de woningbehoefte?

Huidige woningen zijn technisch "op" en voldoen op termijn niet meer aan de vraag. Vanwege de vergrijzing is er behoefte aan appartementen met lift. deze sloop/nieuwbouw levert een belangrijke bijdrage aan onze transformatie opgave.

Nut en noodzaak?

We realiseren hiermee de transformatie opgave en onze energetische opgave. De huidige portiekwoningen hebben gemiddeld label F. De nieuwbouw appartementen zijn naar verwachting energieneutraal.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Woningcorporaties kunnen vanwege de strakke regelgeving geen investeringen doen om stikstof extern te compenseren. De enige mogelijkheid voor corporaties om extern te compenseren is via compensatie te realiseren door derden. Daarvoor is regie van de provincie nodig.

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Dennenheuvel
Locatie: Dennenweg 4-8
Aantal woningen: 78
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het BP is vastgesteld voor de PAS uitspraak van de RvS. Daarom is een nader rapport opgesteld door de gemeenteraad. De RvS heeft het plan zonder zitting en zonder beoordeling van het nieuwe rapport afgedaan.

Wat is de woningbehoefte?

De woningbehoefte is groot. Zowel in de regio als binnen de gemeente. De gemeente Bloemendaal kan hier niet aan voldoen. In de woonvisie is dit nader geduid; <https://gemeenteraad.bloemendaal.nl/Documenten/02-Woonvisie-Bloemendaal-2018-2022-2018015412.pdf> (hoofdstuk 2.4).

Nut en noodzaak?

Momenteel is er een klooster gevestigd op deze grond. Het gaat hierbij om bebouwing uit de jaren '70. Ontwikkeling is een kwalitatieve en milieukundige verbetering.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Door de vernietiging moet het complete bestemmingsplan opnieuw worden opgesteld (incl. vooroverleg etc.). Dit is een vertraging van ruim een jaar. Vervolgens volgt pas opnieuw de inhoudelijke toets door de RvS. De gemeente is nog altijd voornemens dit plan te realiseren dus gaan we voor de bühne de hele procedure opnieuw doen. De procedure zoals bij een bestuurlijke lus zou voor uitspraken, mbt PAS moeten gelden.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Wijziging opnemen in de noodwet stikstof. Woningen realiseren is een opdracht van rijk en provincie. Het opnieuw uitvoeren van de volledige procedure is voor de gemeente een kostbare opgave.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Er is behoefte aan een tijdelijke stikstoftoetscommissie zodat gemeenten niet lange tijd

Stikstof

hoeven te wachten tot er een uitspraak is van de Raad van State. En dat de kans is dat alles opnieuw moet. Hierbij een vreemde vergelijking: Net als bij computerspellen zou je tussendoor moeten kunnen opslaan. Het is ook hinderlijk dat als het niet lukt bij Super Mario om de eindbaas te verslaan dat je dan het hele spel opnieuw moet spelen (vanaf level 1).

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: het struweel/de puikman
Locatie: puikman 1 te castricum
Aantal woningen: ca 91
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

moeten een sluitende aerius berekening indienen

Wat is de woningbehoefte?

is Castricum e.o. is er een woningtekort van duizenden woningen, oa in de sector sociale woningen, we willen minimaal ca 25% sociale woningen realiseren

Nut en noodzaak?

hiermee zal het grote woningtekort in Castricum e.o., oa in de sociale woningsector, op een duurzame woninglocatie pal naast het NS station in Castricum enigszins teniet worden gedaan

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

goedkeuring op de door ons uitgevoerde aerius berekening en verstrekking van de daaruit volgende milieuvergunning door de provincie

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

gemeente/provincie en 10.2e

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

alvast bedankt voor uw tijd. met vriendelijke groet 10.2e

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Willemspoort Zuid
Locatie: 's-Hertogenbosch
Aantal woningen: ca. 480
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

project ligt tegen een Natura2000 gebied

Wat is de woningbehoefte?

deze is hoog door achterblijven lokale productie

Nut en noodzaak?

Onderdeel van het project is een parkeervoorziening voor het naastgelegen ziekenhuis (Jeroen Bosch Ziekenhuis)

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

we zijn doende om maatregelen te treffen om de stikstofdepositie richting 0 te brengen

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

ik zou graag contact met jullie willen hebben om een en ander toe te lichten

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Tuinen Van Zandweerd
Locatie: Deventer
Aantal woningen: 150
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het project ligt nabij Natura 2000 gebied en lijkt in de aanlegfase een zeer geringe stikstofbijdrage te hebben van 0,01 mol/ha/j.

Wat is de woningbehoefte?

Het betreft een project voor met name zelf en samenbouw van duurzame woningen. Er wordt natuurinclusief gebouwd in een uniek autoluw project. Duurzaamheid en betaalbaarheid zijn belangrijke pijlers van het project, Zo wordt ook de mogelijkheid van het bouwen van Tiny houses geboden. er is veel woningbehoefte, Er hebben zich 1500 mensen ingeschreven voor de nieuwsbrief en er zijn 750 belangstellenden.

Nut en noodzaak?

Zie hierboven

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Een tijdelijke drempelwaarde voor uitsluitend duurzame woningbouwprojecten met een geringe stikstofbijdrage bv van 0,01 of 0,02 mol/ha/j voor de jaren 2020 en 2021. Daarna kan er met elektrische apparatuur worden gebouwd. Deze is nu nog niet voldoende beschikbaar. Geeft bouwers de tijd om de transitie vorm te geven. De bijdrage van deze sector is zo nihil op de totale stikstofdepositie. Daarbij komt dat het alleen om duurzame woningen mag gaan die worden gebouwd voor de komende 50-70 jaar

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Het rijk kan die mogelijkheid bieden in wetgeving.

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Prins Bernhardlaan
Locatie: Prins Bernhardlaan 58-66, 124-132, 190-198, 256-264, 322-330 (even) in Katwijk
Aantal woningen: 25
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op circa 450 meter (Meijndel & Berkheide) en ca. 1.400 meter (Coepelduynen) van het plangebied. In de gebruiksfase is er sprake van stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar. In de bouwfase is dit ongeveer 0,03 mol/ha/jaar. Beiden op het gebied Meijndel & Berkheide. De 25 woningen zijn zgn. "Nul-op-de-Meter"-woningen, volledig gasloos en dienen ter vervanging van de reeds gesloopte, gasgestookte, woningen uit de jaren '60.

Wat is de woningbehoefte?

Het gaat hier om 25 woningen op de aftoppingsgrens, dus bereikbare sociale huurwoningen, waaraan in Katwijk en omgeving een grote behoefte bestaat.

Nut en noodzaak?

Dat lijkt me duidelijk: deze woningen zijn keihard nodig!

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

De norm ophogen naar 0,03 of 0,05. Het lijkt me dat er genoeg ruimte is nu we allemaal 100 km/uur en elektrisch gaan rijden. Ook salderen tussen oude situatie (0,05 à 0,10 depositie!) en nieuwe situatie (0,01) lijkt me niet meer dan logisch. 10.2e wil best een natuurvergunning aanvragen, maar deze moet dan wel binnen enkele weken worden afgehandeld en niet zoals nu in 13 weken + 7 weken verlenging.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Omgevingsdienst

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Ik wil graag door met dit prachtige bouwplan! het 2e "Nul-op-de-Meter" plan in de gemeente Katwijk. (de eerste 35 zijn in november in Rijnsburg opgeleverd)

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Visserijschool Katwijk
Locatie: hoek Sluisweg/Rijnmond
Aantal woningen: 32
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

project bleef aanvankelijk onder de hier geldende drempelwaarde van 1 mol/ha in het aangrenzende Natura2000 gebied Coepelduynen. Door uitspraak Raad van State over stikstof is het project nu vergunningplichtig geworden. Uitgebreid overleg met ecologen en juristen geeft duidelijkheid over de mogelijkheden om de stikstofuitstoot van de oude bestemming te salderen met de nieuwe bestemming.

Wat is de woningbehoefte?

De geplande nieuwbouw voorziet in 21 betaalbare sociale huurwoningen. Voor de sociale sector is de woningbehoefte door de gemeente voor de komende 10 jaar geraamd op 360 extra woningen. De herbestemming van de oudbouw voorziet in 11 koopwoningen.

Nut en noodzaak?

De Visserijschool is een gemeentelijk monument met groot cultuurhistorisch belang voor de vissersplaats Katwijk. Woningcorporatie 10.2e heeft vanaf 2003 tot 2019 gewerkt aan een plan dat mede gedragen wordt door de gemeente en de buurt. De locatie vervalt en verpaupert verder, een andere bestemming voor het gebouw is nauwelijks denkbaar en in stikstofperspectief even onhaalbaar. Zonder oplossing voor stikstofdossier dreigt jarenlang verder verval van dit monument.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Door medewerking van het bevoegd gezag (omgevingsdienst) zou intern salderen, een ecologische toets of een drempelwaarde uitkomst kunnen bieden.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

De Omgevingsdienst Haaglanden, gemeente Katwijk

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Door de aanvraag van de omgevingsvergunning uit oktober 2017 was het oorspronkelijk ontwerp voor de nieuwbouw nog uitgegaan van gasketels. O.a. naar aanleiding van de stikstofproblematiek hebben we besloten de nieuwbouw gasloos uit te voeren, waardoor de stikstofuitstoot verder omlaag gaat.

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Otterlo, locatie Weversteeg+Onderlangs
Locatie: Weversteeg en Onderlangs in Otterlo
Aantal woningen: 55+10
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

De locaties liggen strak tegen Natura2000 gebied aan waardoor ondanks een hele duurzame bouwwijze (gasloos en met moderne machines) de stikstofdepositie ver boven de huidige grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar ligt. Ook een eventuele drempelwaarde zal naar verwachting geen soelaas bieden gezien de hoogte van het berekende stikstofeffect. Interne saldering met voormalig gebruik van de voetbalvelden (verkeersaantrekkende werking) biedt geen soelaas.

Wat is de woningbehoefte?

Behoeftte aan (betaalbare) koopwoningen in Otterlo is al jarenlang groot. Dit plan ligt al jaren stil vanwege onder andere de stikstofproblematiek.

Nut en noodzaak?

Vanuit de structuurvisie Otterlo, stedenbouwkundig gezien en vanwege grondposities zijn dit de aangewezen locaties om woningen (en een multifunctioneel dorps huis) te realiseren in Otterlo. Al jaren bestaat een groot tekort aan woningen in Otterlo: jongeren (en ouderen) die in het dorp willen blijven wonen kunnen momenteel bijna niet aan een (betaalbare woning) komen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Extern salderen met een nabijgelegen veehouderijbedrijf dat mogelijk andere activiteiten wil gaan ontplooiën. Het ontbreekt momenteel aan regelgeving en financiën om dit spoor te doorlopen. Deze oplossing biedt gezien de ligging van het beoogde agrarische bedrijf een enorme winst voor de natuur aangezien maar een heel klein deel van de stikstofruimte benut zal hoeven worden om de woningen op beide locaties te kunnen bouwen.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Partijen die de benodigde wetgeving en de financiën om extern te kunnen salderen kunnen regelen.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Wij willen pleitten voor een stikstofaanpak die ook gebruikt kan worden in het planologische spoor. Ook pleitten we voor een loskoppeling tussen Passende Beoordeling en MER-plicht voor woningbouwplannen van een beperkte omvang.

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: 74 appartementen Watermuntstraat Wormer
Locatie: Wormer, Noord-Holland
Aantal woningen: 74
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Bevoegd gezag omgevingsdienst NHN geeft geen akkoord op de huidig ingediende Aeries berekening omdat bij, intern salderen, de te slopen flats in de huidige calculator niet goed ingevoerd kunnen worden (afstand tot stikstofgevoelig natura 2000 gebied < 3km). Advies is wachten op de nieuwe calculator die volgend jaar(?) online komt. Ingediende berekening en andere onderbouwingen resulteren in stikstofuitstoot van 0.0mol/ha/jaar. Andere onderbouwingen worden niet geaccepteerd.

Wat is de woningbehoefte?

10.2e heeft in samenwerking met gemeente Wormerland een herstructureringsplan ontwikkeld waarin, naast sloop-/nieuwbouw van twee woongebouwen, ook de openbare ruimte wordt opgewaardeerd. Het plan betreft het oprichten van 74 sociale huurwoningen, gelijk verdeeld over twee woongebouwen. Dit nadat de huidige twee woongebouwen (1967) met in totaal 60 woningen en 38 garages (in de onderbouw), zijn gesloopt. Plan past in het vigerende bestemmingsplan "Woonkern Wormer en Lint"

Nut en noodzaak?

De huidige 60 woningen uit 1967 gebruiken gas voor verwarming en koken. Door de bouwconstructie verdwijnt er veel warmte naar buiten via zogenaamde koude bruggen. Buitengevels, vloeren en daken zijn, ten opzichte van de huidige maatstaven, slecht geïsoleerd en installaties gedateerd. Kortom: de woningen verbruiken dag-in-dag-uit op een inefficiënte manier energie waarbij uitstoot van stikstof plaatsvindt.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Als ik dat wist had ik die al toegepast! Lijkt mij dat, ondanks dat de huidige beschikbare rekentool in dit geval formeel niet toereikend is, een andere onderbouwing die aantoont dat reductie van uitstoot is wordt geaccepteerd. Huidige situatie is aan niemand uit te leggen en maatschappelijk volstrekt onverantwoord.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Het bevoegd gezag (provincie), en de beleidsmakers.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Sinds 1 september staan 60 woningen leeg achter bouwhekken. Het signaal dat we hiermee

Stikstof

afgeven aan de omgeving, die “schreeuwt’ om woningen, en al helemaal sociale huurwoningen, is maatschappelijk gezien onacceptabel. Het betekent sowieso al dat er al 4 maanden langer 74 woningen ontzegd worden aan de sociale huursector (ruim 300 verhuur maanden, kassaping). Omgevingsvergunning is verstrekt en onherroepelijk...

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: 74 appartementen Watermuntstraat Wormer
Locatie: Wormer, Noord-Holland
Aantal woningen: 74
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Bevoegd gezag omgevingsdienst Noord-Holland geeft geen akkoord op de huidige ingediende Aerius berekening omdat de bestaande te slopen flats in de huidige calculator niet goed ingevoerd kunnen worden. advies is wachten op de nieuwe calculator die volgend jaar online komt. echter geven alle ingediende berekeningen aan dat de stikstofuitstoot verwaarloosbaar is tussen de 0.02 en 0.0mol/ha/jaar. desondanks wordt er eindeloos heen en weer gemaaid over de verschillende interpretaties van de normen.

Wat is de woningbehoefte?

74 sociale huurwoningen (appartementen)

Nut en noodzaak?

Het plan betreft het oprichten van 74 sociale huurwoningen, gelijk verdeeld over twee woongebouwen. Dit nadat de huidige twee woongebouwen (bouwjaar 1967) met in totaal 60 woningen en 38 garages (in de onderbouw), zijn gesloopt. De locatie, onderdeel van het vigerende bestemmingsplan "Woonkern Wormer en Lint", bevindt zich op 600 meter vanaf het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Diverse Aerius berekeningen ingediend, alle opmerkingen van de omgevingsdienst weerlegd. echter komen er steeds meer vragen en geen oplossingen. Laatste opmerking is dat de huidige calculator niet geschikt is voor het invoeren van het bestaande gebouw om de vergelijking te maken. zei melden te wachten op de nieuwe calculator die "waarschijnlijk" in januari online komt.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Het bevoegd gezag (provincie), en de beleidsmakers.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Nu is het 27 november. Sinds 1 september staan twee woongebouwen met totaal 60 woningen verlaten achter bouwhekken. Het signaal dat we hiermee afgeven aan de goegemeente, die "schreeuwt" om woningen, en al helemaal sociale huurwoningen, is maatschappelijk gezien verwerpelijk. Het betekent sowieso al dat er drie maanden langer 74 woningen ontzegd worden aan de sociale huursector (222 verhuur maanden, nu al). Dat trekken wij ons aan.

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: De Stelt Zuid
Locatie: Lent gemeente Nijmegen
Aantal woningen: 38 grond gebonden woningen
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het betreft een locatie die dicht op een natuur gebied ligt

Wat is de woningbehoefte?

Particuliere verkoop

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Berekening wordt met de gemeente besproken

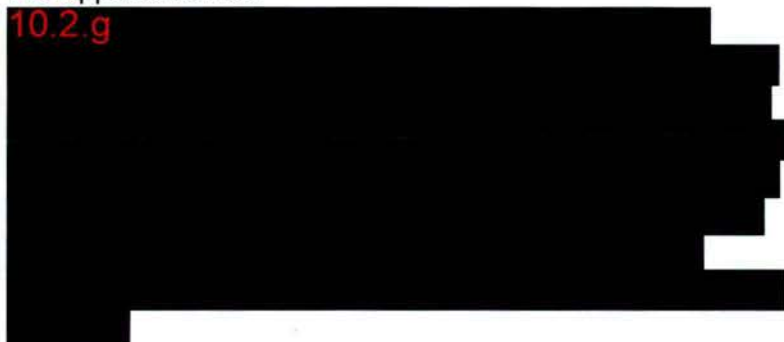
Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: TERRAZZO (www.woneninterrazzo.nl)
Locatie: 's-Hertogenbosch (Paleiskwartier, www.paleiskwartier.nl)

Aantal woningen: 170 appartementen
Eigendom positie: 10.2.g



Waarom vastloper?

TERRAZZO ligt op circa 400m1 van Natura 2000 gebied De Moerputten / Gement. Vanuit de stikstofdepositie berekeningen (opgesteld door 10.2e) voor de bouw en gebruiksfase komt een kleine overschrijding naar voren (0,01 tot 0,02). Gemeente 's-Hertogenbosch weet niet goed hoe hiermee verder om te gaan en bij de provincie is ook nog veel onduidelijkheid of ze op deze basis een vergunning kunnen afgeven (Wnb vergunning dient nog aangevraagd te worden).

Wat is de woningbehoefte?

In 's-Hertogenbosch is de druk op de woningmarkt heel groot. Voor deze 170 appartementen hebben zich meer dan 1.500 mensen ingeschreven. Er is enorm veel vraag naar woningen, met name op deze locatie (rand stadscentrum).

Nut en noodzaak?

De markt vraagt nadrukkelijk om deze woningen en het stedenbouwkundig plan van het gebied Paleiskwartier vormt een geheel. Het wegvallen van TERRAZZO doet daar enorm inbreuk op. Het vormt de afronding van dit gedeelte van de wijk.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Richting Provincie en gemeente dient er duidelijkheid verstrekt te worden dat met deze uitkomsten de Wnb verstrekt kan worden, zodat in het voorjaar 2020 de bouw van TERRAZZO kan starten. Provincie en gemeente willen graag door, maar weten niet exact wat voor hen de kaders zijn waarbinnen ze de vergunning kunnen verlenen. Deze onzekerheid werkt verlamdend op de voortgang.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Vanuit het Rijk / ministerie dient een heel helder concreet signaal te komen richting

Stikstof

gemeenten en provincies wat het beleid / toetsingskader is hiervoor. Als een gebiedsontwikkeling als Paleiskwartier (welke al sinds 1998 succesvol als PPS een nieuw stuk stad realiseert, en ook in de crisisjaren altijd is doorgegaan met bouwen) stilvalt, is het nauwelijks meer op te starten. Nu is het moment om het laatste stukje af te maken.
www.paleiskwartier.nl

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

We merken bij zowel gemeente als provincie de bereidwilligheid om z.s.m. mee te werken en door te pakken, waarbij ze tegen de onduidelijkheid van hun mogelijkheden aanlopen en daardoor stilvallen. Duidelijkheid is NU van belang!

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Stadsblokken Meinerswijk
Locatie: Arnhem, locatie wordt exact aangegeven op een kaart welke wij als bijlage nazenden
Aantal woningen: 430
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Tijdens de realisatie is vnl. sprake van stikstofuitstoot. Hier tegenover staat het herbestemmen van 71ha agrarische- naar natuurbestemming (groen gearceerd in bijlage): met intern salderen betekent dit een afname van stikstof. De stikstofdepositie is 0,00 mol/ha/j. Er is veel gedaan (nieuw materieel, fasering beter doordacht, slimme bouwlogistiek) om de depositie op 0 uit te laten komen. Dit lijkt te lukken, echter de prov Gld heeft nog niet de bereidheid uitgesproken een vergunning te verlenen

Wat is de woningbehoefte?

De woningbehoefte in Arnhem is groot. Dit blijkt o.a. uit het 'Woningmarktonderzoek 2019 regio Arnhem-Nijmegen'. O.b.v. dit onderzoek moeten in Arnhem tot 2030 in totaal ruim 6.700 woningen worden toegevoegd. Met de bouw van 430 woningen in een centrum-stedelijke en groen-stedelijke milieu, voor alle doelgroepen, waaronder sociale huur en betaalbare koop, levert het project een belangrijke bijdrage aan de behoefte aan het invullen hiervan.

Nut en noodzaak?

Het gebied dat sinds '79 grotendeels braak ligt, is moeilijk toegankelijk en op sommige plekken vervuild of verslonsd. Sinds 2008 zijn politiek en inwoners van Arnhem in gesprek om dit gebied te verbeteren. In 2016 sprak Arnhem zich via een referendum positief uit over verdere uitwerking en in 2017 nam de gemeenteraad het Masterplan aan. Ondanks het zorgen voor een stikstofreductie, ligt het plan stil. Dat terwijl natuurbescherming en uitbreiding altijd leidend zijn geweest binnen de planvorming

Stikstof

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Meewerken aan intern salderen en/of het invoeren van een drempelwaarden t.b.v. de realisatiefase.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Met het beschikken van de vergunning en ontheffing Wet natuurbescherming, Ontgrondingenvergunning (provincie), waterwetvergunning (Rijkswaterstaat) en het vaststellen van het Bestemmingsplan (gemeente) dragen de overheden bij aan het gezamenlijke voornemen om het gebied Stadsblokken Meinerswijk om te vormen tot een uiterwaardenpark als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Daarnaast borduren we voort op het nationale project 'Ruimte voor de Rivier' en vergroten we de rivierveiligheid.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

De ontwikkeling is een volledig privaat gefinancierd totaalplan met synergieoplossingen voor natuur (waaronder reductie van stikstofemissies), vergroten van culturele/recreatieve mogelijkheden, toevoegen van woningen in verschillende prijssegmenten, meer ruimte voor de rivier en het verbeteren van de ontsluiting van het gebied. De integraliteit bouwt voort op het eerder in het gebied gerealiseerde 'Ruimte voor de Rivier' programma. Een aanpak die Remkes roemt in zijn rapport 'Niet alles kan'

Stikstof

- Bijlage '017 plankaart eigendom 20191202.jpg'.

10.2.g



Stikstof

- Bijlage '017 plankkaart natuur 20191202.jpg'

10.2.g

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Het Nieuwe Metterswane
Locatie: Nijmegen
Aantal woningen: 264
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Bij de realisatie van Het Nieuwe Metterswane vindt er stikstofuitstoot plaats. Op dit moment zitten we op een depositie van 0,02 mol/ha/j. Er is al veel gedaan (nieuw materieel, fasering beter doordacht, slimme bouwlogistiek) om de depositie op 0,00 mol/ha/j uit te laten komen. Dit is helaas nog niet gelukt, de realisatie zal ca. 3 jaar duren. Dit betekent 0.0067 mol/ha/j uitgezet in de bouwtijd. De nabijheid van het Natura 2000 gebied ten noorden van de stad heeft grote invloed.

Wat is de woningbehoefte?

De gemeente Nijmegen heeft woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland en andere gemeentes in de Regio. Op basis van deze afspraken dient de gemeente in de periode tot 2027 in totaal 12.050 woningen te bouwen. Het project Het Nieuwe Metterswane levert hieraan een belangrijke bijdrage door het toevoegen van 264 appartementen voor verschillende doelgroepen en zowel in de koop- als in de (sociale) huursector.

Nut en noodzaak?

De stationsomgeving wordt de komende jaren gevormd tot het visitekaartje van de stad. Het gebouw draagt bij door een levendige plint en er wordt voldaan aan een schreeuwende behoefte: wonen nabij een openbaar vervoer hub. In de nieuwbouw wordt een gemengd programma gerealiseerd, bestaande uit sociale woningbouw, middeldure koop- en huurwoningen, vrije koop- en huurwoningen, hotel, kantoor en commercieel. Dit zal voor een veilige, leefbare en duurzame omgeving zorgen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

In gebruik: een duurzaam gebouw welke wordt aangesloten op het nieuwe warmtenet. Het gebouw is bij aanvang van het warmtenet essentieel voor de haalbaarheid van het warmtenet. In programma: door het ontmoedigen van autogebruik (o.a. mandjessupermarkt en deelauto's). In realisatie: door de keuze van bouwmethodiek en het inzetten van schoon materieel. Eventueel is extern salderen nog een denkrichting, de wil is er maar dit is nog geen oplossingsmogelijkheid.

Stikstof

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Voor ons is de drempelwaarde van groot belang. Hier zal door het ministerie een besluit over genomen moeten worden. Daarnaast zal de gemeente mee moeten werken aan het vaststellen van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar zal bijdragen door het programma en optimalisatie in de realisatiefase van Het Nieuwe Metterswane.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Op dit moment wordt het oude kantoorgebouw gesloopt. Daardoor ziet de entree van Nijmegen er op dit moment niet goed meer uit en is er een onveilige leefomgeving. Alle functies in de nieuwe ontwikkeling zullen bijdragen aan de leefbaarheid en economie van de stad. Daarnaast heeft de gemeente Nijmegen een groot tekort aan woningen. Met Het Nieuwe Metterswane mogen er maximaal 264 woningen toegevoegd worden.

Stikstof

Bijlage bij project: Het Nieuwe Metterswane

10.2.g

10.2.g

10.2.g

10.2.g

10.2.g

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Stiereveld
Locatie: Dorpsstraat 88 e.o.
Aantal woningen: 18
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Alles is akkoord behalve stikstof.

Wat is de woningbehoefte?

Het zijn 12 vrije sector woningen en 6 sociale koop. De woningbehoefte is heel groot.

Nut en noodzaak?

Dit is een druppel op een gloeiende plaat wat betreft het oplossen van de grote woningbehoefte in de deze omgeving, maar alle kleine beetjes helpen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Het eindproduct is stikstofvrij alleen de bouwfase niet, onheffing voor bouwfase. Voor drempelwaarde in van 1.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

zie hierboven.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Woning-nood breekt wet. Voer als een speer tijdelijke overgangsnormen van 1 voor stikstof en Pfas in, en werk daarnaast aan een bestendige oplossing.

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Nieuwbouw 140 appartementen De Klinkenberg
Locatie: Van Heutzlaan te Ede
Aantal woningen: 140
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

plangebied licht dicht bij het Natura 2000 gebied De Hoge Veluwe

Wat is de woningbehoefte? 40 sociale huurappartementen voor Woonstede 40 sociale huurappartementen tbv senioren voor Woonzorg 60 koopappartementen

Nut en noodzaak?

zie het grote aantal sociale woningen

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

intern salderen of bij vastlopen van dit plan zal binnen de huidige bestemming een bestand pand gerenoveerd gaan worden en zal er een veel minder duurzaam gebouw komen

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

gemeente Ede

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Gezien het grote maatschappelijke belang denken dat de noodzaak duidelijk is om hier te kijken naar alternatieve oplossingen

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Poort van Huessen
Locatie: korte Loostraat Huissen
Aantal woningen: 15 appartementen
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het terrein nabij het centrum van Huissen ligt op 150m van een natura 2000 gebied, dwz de uiterwaarden van de Rijn. Het is wachten op de goedkeuring van de provincie alle overige vergunningen zijn inmiddels reeds verstrekt. Inmiddels zijn er reeds 7 appartementen verkocht maar door het uitblijven van een beslissing (stikstof) zullen deze kopers misschien weer gaan afhaken. Ook potentiële kopers schrik het stikstofverhaal af, men wil duidelijkheid, wanneer start/oplevering.

Wat is de woningbehoefte?

Er is in Huissen veel behoefte aan dit soort appartementen, veelal oudere Huissenaren met een eigen woning die op een leeftijd komen dat hun huidige huis te groot word en het onderhoud van huis en tuin een last word, hebben interesse in een levensloopbestendig appartement. Het aantal nieuwbouw projecten is minimaal in Huissen wat maakt dat veel Huissenaren op zoek zijn naar bestaande woningen, die nu ook zeer beperkt beschikbaar zijn. Het is nodig de doorstroom weer op gang te helpen.

Nut en noodzaak?

Los van het feit dat de huidige opstal een doorn in het oog is voor de buurt (vervallen), is er ook een mogelijk gevaar voor de volksgezondheid, in het pand is asbest aangetroffen en ook de grond dient deels gesaneerd te worden en ontdaan van olietanks. Daarnaast blijft er behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente, Ook voor ons bouwbedrijf heeft het niet doorgaan van het projecten consequenties, zowel financieel (kosten voortraject) maar ook staan er mogelijk hierdoor banen op de tocht.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

De norm verruimen waardoor dit project doorgang kan vinden, uit de eerdere berekeningen blijkt dat er al een reductie plaatsvindt tov bestaand als dit plan word doorgevoerd.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

De minister kan ons project bij de snelle 100 plaatsen, en zorgen dat we kunnen bouwen.

Stikstof

Maar los van dit project is het belangrijk dat de provincie de streefwaarde bijstelt zodat de bouw weer vlotgetrokken word.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Ook wij **10.2e** waren aanwezig op het Malieveld om onze zorg te uiten en de continuïteit van ons bedrijf veilig te stellen. Help ons !!

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Rhederhof
Locatie: Snippendaalseweg - Rheden
Aantal woningen: 72
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

De vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vernietigd als direct gevolg van de PAS-uitspraak van 29 mei 2019. Het traject om woningbouw tot stand te brengen kent een lange geschiedenis. Sinds ongeveer 2000 zet de gemeente Rheden zich in om de locatie ontwikkeld te krijgen. Het traject kenmerkt zich door diverse bezwaren van belangenorganisaties op het gebied van o.a. flora en fauna. De omgevingsvergunning om te kunnen bouwen is onherroepelijk maar kan niet gebruikt worden.

Wat is de woningbehoefte?

Er is een tekort aan levensloopgeschikte woningen in Rheden. De behoefte aan geclusterde woonvormen voor senioren neemt de komende jaren toe. Dit draagt bij aan het tegengaan van eenzaamheid onder ouderen. Het woningbouwproject Rhederhof betreft zelfstandige appartementen voor senioren waarbij de mogelijkheid bestaat zorg in te kopen. Dit draagt bij aan het kleiner maken van het tekort.

Nut en noodzaak?

Sterke behoefte aan levensloopgeschikte woningen en het transformeren van een verloederde locatie.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Maximale inzet van de provincie Gelderland om op de kortst mogelijke termijn een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te verlenen, die stand houdt tot aan de Raad van State.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Een intermediair tussen de provincie, 10.2e en de gemeente Rheden die meedenkt in oplossingen als het gaat om het stikstofvraagstuk, waardoor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend kan worden en stand houdt.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Blauwe Hoek Groenestraat
Locatie: Doornenburg
Aantal woningen: 40
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Milieukundige aspecten vormen (hindercirkels) vormen een belemmering maar zijn overkomelijk. Grote belemmering vormt Stikstof depositie van het project. Deze wordt ingeschat op 0.22 mol/ha/per jaar. Het project ligt op ca 100 meter van het Natura 2000 gebied Rijn-waaltakken. Deze (geringe) stikstofdepositie heeft dus rechtstreeks invloed op het natura 2000 gebied. Binnen het project valt bijna niet te salderen/compenseren. Een natuurbeschermingsvergunning lijkt dus ver weg

Wat is de woningbehoefte?

Het project bevat 40 woningen in allerlei prijsklassen. Omdat er jarenlang niets is gebouwd in Doornenburg (kleine dorpskern) is er een grote woningbehoefte ontstaan voor voornamelijk starters en gezinnen.

Nut en noodzaak?

Het project is essentieel voor de leefbaarheid van Doornenburg (ca 2800 inwoners). Er is jarenlang niet gebouwd en de leefbaarheid en vitaliteit van Doornenburg is afhankelijk geworden van aanwas van nieuwe inwoners (en dus nieuwe projecten). Het project bevat ook een kleine recreatieve/toeristische component (horeca). Er is een zeer grote vraag naar de woningen (er zijn twee informatieavonden geweest).

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

De huidige gronden worden voor maisteelt gebruikt. Maisteelt neemt ook een behoorlijke stikstofdepositie met zich mee. Wellicht kan gesaldeerd worden met deze maisteelt. De ontwikkelaar is hier echter nog niet mee aan de slag gegaan. Wanneer het stikstofvraagstuk in dit project wordt opgelost is de angst er naar alle waarschijnlijkheid uit en kan het project doorgang vinden.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

adviseurs op het gebied van stikstof/ecologie. Adviseur/Vergunningverlener voor natuurbeschermingsvergunning. Adviseur/planooloog die kijkt naar versnellingsmogelijkheden

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Rond in de Hoek, www.rondindehoek.nl
Locatie: Langeweg, Hoek van Holland
Aantal woningen: 150 appartementen bestemd voor middeldure huur en middeldure en dure koop
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Het project ligt tegen een Natura-2000 gebied aan. De invloed van de stikstofdepositie als gevolg van het project (zowel aanleg als gebruiksfase) is daardoor hoog.

Wat is de woningbehoefte?

Het project heeft een omvang van 150 appartementen. De woningbehoefte naar appartementen in Hoek van Holland is enorm. Het aantal geregistreerde geïnteresseerden voor dit project is ruim 1.000.

Nut en noodzaak?

Er is in de regio Rotterdam een grote behoefte aan woningen. Bewoners van Hoek van Holland wachten al heel veel jaren op uitbreiding van het appartementen aanbod. De realisatie van deze appartementen zorgt voor een doorstroming in de woningcarrière van de bewoners van Hoek van Holland. Waardoor gezinnen en andere woningzoekenden het dorp niet hoeven te verlaten.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Accepteren van de stikstof uitstoot in met name de exploitatiefase, intensieve beheersmaatregelen voor het natuurgebied en verlaging van parkeernorm. Bij verdere transitie naar elektrisch vervoer zal de depositie op het Natura2000 gebied drastisch teruglopen.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Gemeente Rotterdam

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Geen

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Moviera, Nico Bovenweg 44
Locatie: Noco Bovenweg 44 Oosterbeek
Aantal woningen: 50
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

terrein ligt aan de rand van dorp Oosterbeek en direct tegen Natura 2000-gebied De Veluwe aan. daarom per saldo stikstof-probleem. Alleen al voor de bouw van de woningen en sloop bestaand gebouw. Compensatie/mitigatie enz. Niet mogelijk, want onze gemeente ligt volledig ingesloten in Natura 2000-gebied. Geen grondbezit waar uitruil mogelijk is. Dit probleem geldt voor onze hele gemeente. Elke woning bouwen levert een probleem op, zelfs slopen bestaande woning en bouwen nieuwe woning.

Wat is de woningbehoefte?

Onze gemeente moet woningen bouwen, maar kan niets bouwen vanwege stikstof. Ook zijn er nauwelijks locaties beschikbaar in onze gemeente, want al het buitengebied in Natura 2000-gebied. Dus bij inbreiding/herontwikkeling is er ook al een probleem vanwege stikstof. Dat is hier het geval. Wij kunnen door al deze redenen al vele jaren niet bouwen wat nodig is en afgesproken is in de regio Arnhem Nijmegen.

Nut en noodzaak?

Zie de vorige vraag

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

stikstof compenseren ergens anders. Maar daar hebben we geen enkele invloed en sturing op.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Zie de vorige vraag. Wij moeten een relatie kunnen leggen (graag hulp daarbij) met ontwikkelingen waar stikstof gecompenseerd wordt, om dit woningbouwproject en alle andere in onze gemeente te kunnen realiseren. Anders kan onze gemeente NIETS bouwen.

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Schapenatjesduin
Locatie: Den Haag/Kijkduin
Aantal woningen: 55 waarvan 10 nog wachten op bouwvergunning
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

De gemeente en provincie durven/kunnen geen beslissing te nemen. Op mijn aanbod om een individuele Aegis berekening uit te voeren wordt negatief gereageerd. De Gemeente wil niet naar individuele woningen kijken, maar het project van als één geheel zien. Hierbij verzenden zij naar onze mening in oeverloze discussies, wijzen zij naar elkaar als het gaat om het zoeken naar oplossingen en hebben zij geen idee wie of wat ze aan moeten spreken om tot een oplossing te komen.

Wat is de woningbehoefte?

De individuele woningbehoefte is zeer groot! In maart van dit jaar hebben wij onze bouwvergunning aangevraagd en hebben alles in het werk gesteld om zo snel mogelijk met de bouw te beginnen. De totale kosten tot nu toe zijn ruim 70.000 euro aan architect, grondreservering, advieskosten ed. onze vorige woning is al verkocht.

Nut en noodzaak?

Voorlopig hebben wij alle kosten zelf betaald, want zonder bouwvergunning krijg je geen hypotheek. Onze vorige woning is al verkocht om geld vrij te maken voor dit project. Door het uitblijven van de vergunning hebben we onze meubels op moeten slaan en een woning moeten huren. De totale kosten hiervan zijn 2500 euro per maand! De noodzaak is voor ons groot. Het huurcontract loopt in juni 2020 af. Alle kosten die wij nu maken, kunnen wij niet investeren in onze klimaatneutrale woning.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Onze woning komt als "Lego-bouwdoos" uit de fabriek, tijdens de bouw is de stikstofdepositie dus minimaal. Er komt geen gasaansluiting en onze auto gebruiken we zelden. Na de bouw is de depositie minimaal. Het groene dak levert zelfs een bijdrage aan de vermindering van stikstof. Een individuele berekening in Aegis moet dan ook voldoende zijn om aan te tonen dat er geen milieuvergunning nodig is.

Stikstof

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

De oplossing is wat ons betreft heel simpel. De gemeente den Haag moet ons toestemming verlenen om via een Aegis berekening aan te kunnen tonen dat wij voor onze individuele woning geen milieuvergunning nodig hebben. Deze berekening moet voldoende zijn om ons een vergunning te geven zonder dat zij naar alle bouwprojecten in Den Haag willen kijken in hoeverre het mogelijk is om überhaupt te kunnen bouwen.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

Wij zouden graag willen dat de gemeente Den Haag begrip heeft voor het feit dat het hier gaat om particulier opdrachtgeverschap van een individuele woning. Niet alleen aannemers staan door de uitspraak van de Rvs onder financiële druk, maar ook particulieren die graag een klimaatneutrale woning willen bouwen, dreigen door het feit dat de bouw op slot zit failliet te gaan.

Stikstof

Bijlage bij project Jos Campfens

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen & Toezicht
T.a.v. de 10.2e
Leyweg 813 2545 HA Den Haag

Den Haag, 24 oktober 2019
Betreft: Aanvraag bouwvergunning Schapenatjesduin, kavel vos 17.

Geachte 10.2e,

Op dinsdag 14 februari 2017 hebben wij een grondoptie getekend voor het bouwen van een eigen woning op de locatie Schapenatjesduin, kavel Vos17 en op 13 maart 2019 hebben wij een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Het betreurt ons dan ook zeer dat wij nu nog steeds geen bouwvergunning hebben en niet kunnen starten met de bouw van onze droomwoning. In de periode tussen februari 2017 en heden zijn wij intensief bezig geweest om samen met onze architect een woning te ontwerpen met een zo'n klein mogelijke ecologische voetstap. We hebben voor het bouwen van deze woning dan ook bewust gekozen voor een niet traditionele bouwmethode waarbij o.a. rekening wordt gehouden met de volgende zaken:

- Ecologische verantwoorde en recyclebare bouwpanelen
- Een houtskelet en buitenafwerking van Europees geproduceerd hout met FSC-keurmerk.
- Aluminium kozijnen bestaande uit minimaal 75% gerecycled aluminium
- Luchtverwarming zonder geluids-producerende buitenunit, waarbij ook de gebruikte lucht gefilterd de woning verlaat.
- Een zo kort mogelijke bouwperiode (max 5 maanden) om eventuele overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken.
- Een EPC-waarde van 0,0
- Een GPR-waarde van minimaal 8,5
- Zoveel mogelijk rekening houden met natuur-inclusief bouwen.

Het merendeel van deze onderwerpen vindt u terug in onze vergunningaanvraag, maar graag wil ik toch nog een aantal van deze punten toelichten.

EPC-waarde

Wettelijk gezien staat de norm voor de EPC op 0,4, maar op verzoek van de gemeente Den Haag zijn wij op zoek gegaan naar mogelijkheden op de EPC op 0,0 te krijgen (energie-neutrale woning). Door gebruik te maken van innovatieve bouwmaterialen hebben wij in de bouwaanvraag een berekening bij kunnen voegen waaruit blijkt dat wij deze 0,0 met gemak halen. Door een eventuele uitbreiding van zonnepanelen komen we hier zelfs onder en kunnen we het teveel aan energie gebruiken voor het opladen van een elektrische auto of meerdere elektrische fietsen. Dit betekent dat wij in staat zijn een "nul-op de rekening" woning te bouwen.

GPR-waardes.

Om gebruik te kunnen maken van de "groene legeskorting" voor duurzaam bouwen hebben wij door een erkend adviesbureau een GPR-berekening laten maken, waaruit is gebleken dat wij ook ruim boven de door de gemeente gestelde norm van 8,5 zitten. Heel veel duurzamer bouwen kan op dit moment niet in Nederland.

Natuurinclusief bouwen.

In maart 2019 heeft de heer Revis het rapport "natuur inclusief bouwen" gepresenteerd waarin gesteld wordt dat projectontwikkelaars met behulp van een 5 puntensysteem gestimuleerd moeten worden om natuur-inclusief te bouwen. Naar aanleiding hiervan heb ik contact gehad met de afdeling planologie van de gemeente Den Haag, omdat ik van mening ben dat dit puntensysteem ook toegepast moet kunnen worden op particuliere woningbouw. Ik heb in deze contacten aangegeven dat wij bij de bouw van onze woning graag met dit puntensysteem willen werken om zo groen- en natuurinclusief mogelijk te bouwen. Ook hierin streven we naar

Stikstof

het maximaal haalbare. In het ontwerp van onze woning in inrichting van de buitenruimte hebben daarom al rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- Plaatsen van nestkasten voor vogels
- Plaatsen van vleermuiskasten
- Aanbrengen van insectenstenen
- Aanleggen van een groen dak op zowel de woning als het vergunningsvrije gedeelte
- Mogelijkheid tot het aanleggen van groene buitenwanden
- Beperken van wateroverlast door uitsluiting van straatverharding volgens de subsidieregels van het Hoogheemraadschap Delfland.
- Versterking van de biodiversiteit door bij de inrichting van de buitenruimte alleen gebruik te maken van in de omgeving aanwezige inheemse beplanting zoals: duindoorn, duinroos en helmgras.

Stikstofdepositie tijdens de bouw.

Wij zijn aan het onderzoeken hoe wij de eventuele stikstofdepositie tijdens de bouw tot een minimum kunnen beperken. Op dit moment is onze aannemer druk bezig met het opvragen van offertes om op een niet traditionele manier de funderingspalen de grond in te krijgen. Hierbij wordt gekeken naar elektrisch heien of drukken en het vormen van palen in de grond. Gezien het feit dat onze woning zal gaan bestaan uit aan elkaar gekoppelde bouwpanelen die kant en klaar uit de fabriek komen en in een keer op de bouwplaats worden afgeleverd zal in ieder geval de stikstofdepositie door transport tot een minimum worden beperkt. Door gebruik te maken van deze prefab bouwmethode en niet van traditionele woningbouw zal ook tijdens de afbouwfase het transport en eventuele stikstofdepositie tot een minimum worden beperkt.

Stikstofdepositie na de bouw

Gezien het feit dat uit de EPC- en GPR- waarden naar voren komt dat onze woning zowel energie- als wel klimaatneutraal zal zijn, ben ik ervan overtuigd dat bij er bij een eventuele individuele berekening in AERIUS geen noemenswaardig stikstofdepositie vanuit de woning plaats zal vinden. Daarbij kan nog gemeld worden dat wij er vanuit milieuoverwegingen bewust voor hebben gekozen om onze auto vaker te laten staan. Wij werken allebei in Zoetermeer en gaan hier vier dagen per week op de fiets naar toe. Wij hebben met elkaar afgesproken dat onze auto alleen gebruikt wordt als we met ons hele gezin naar een bestemming buiten Den Haag moeten. Ook hierbij is dus sprake van een beperking in stikstofdepositie na de bouw. Daarbij is het ons plan is om in de nabije toekomst de energie die wij over hebben in onze woning te gebruiken voor het opladen van een hybride- of elektrische auto.

Droomhuis of nachtmerrie

Al deze hierboven genoemde voorbereidingen kosten geld. Ons spaargeld is in de afgelopen twee jaar opgegaan aan nota's voor grondreservering, architect en verschillende adviesbureaus. Ons huis is inmiddels verkocht en noodgedwongen hebben wij een woning moeten huren. Een woning die wij voor juli 2020 weer moeten verlaten. Wat ons betreft dringt de tijd. Uit bovenstaande kunt u ook concluderen dat het vanaf het begin af aan onze bedoeling is geweest om op het Schapenatjesduin ons droomhuis te bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met het klimaat en het milieu in de directe omgeving. Wij zijn ervan overtuigd dat wij hierin kunnen slagen. Ons budget hiervoor is ruim, doch eindig. Iedere maand uitstel kost ons veel geld aan huur en opslag van onze meubels. Geld dat wij niet meer kunnen investeren in bijvoorbeeld het aanleggen van een groen dak of het realiseren van groene buitenwanden. Op dit moment zitten er in ons bouwplan nog meer dan voldoende compenserende maatregelen. Maatregelen waarbij we niet alleen voor onszelf, maar ook voor iedereen die in Nederland woont duidelijk kunnen maken dat het bouwen van een woning nabij een Natura2000 gebied nog steeds goed mogelijk en we zelfs in staat zijn het milieu in de omgeving te versterken. Wij en u als gemeente kunnen hierin een lichtend voorbeeld zijn. Laat het voor ons geen nachtmerrie worden.

Hopend op een snel en positief antwoord.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Schapenatjesduin
Locatie: Duinslag 21 Den Haag
Aantal woningen: 1
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

De bouwka­vel ligt in Kijkduin, dicht bij Natura 2000 gebied. Voorheen waren hier sport­vel­den. Intern salderen is dus niet eenvoudig mogelijk. De gemeente ziet vooralsnog ook geen mogelijkheden om extern te salderen. De vergunning zou regulier in september 2019 zijn afgegeven, maar is nu opgeschort enkel vanwege de stikstofproblematiek.

Wat is de woningbehoefte?

In Den Haag is een groot tekort aan (betaalbare) woningen. Op deze locatie gaat het behalve om onze woning, nog om een tiental andere zelfbouw woningen en twee appartementen gebouwen met sociale huurwoningen, waarvan de vergunning nu vanwege stikstof niet wordt verleend. Het belang van deze duurzame wijk voor Den Haag blijkt ook uit de openingshandeling door GroenLinks wethouder Liesbeth van Tongeren.

Nut en noodzaak?

Uitstel van de vergunning zorgt voor veel stress en steeds verder toenemende hoge kosten. De woning ligt in een wijkje met meer zelfbouw woningen. Aangezien de meeste woningen net voor of na de PAS uitspraak van de RvS een vergunning kregen, zijn deze nu in aanbouw en de eerste mensen wonen er al. Langer uitstel van onze vergunning, betekent ook dat zij langer overlast van de bouw hebben. Bovendien ontstaan er zo vreemde 'gaten' in de aaneengesloten bebouwing.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Onze woning is al energieneutraal /positief ontworpen (bodemwarmtepomp dus zonder rookgasafvoer) we passen een innovatief massief houten CLT constructie met lage stikstof emissie bij productie toe en door het geringe gewicht wordt met een elektrische kraan gewerkt. De woning is bovendien circulair en natuurinclusief. De stikstof uitstoot is daarmee zo beperkt dat deze nauwelijks verder omlaag kan. Wellicht kan een 'geen significant effect toets' uitkomst bieden.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

De gemeente Den Haag. Zij hebben toegezegd een Aerius berekening voor onze woning te

Stikstof

maken. Deze zou meer dan een maand geleden al klaar zijn, maar wij hebben deze tot op heden nog niet ontvangen. Daardoor zijn wij nu helaas niet in de positie stappen te zetten.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

In het rapport van de commissie Remkes staat dat 'in de bouw winst is te behalen door modulair, energieneutraal, circulair en natuurinclusief bouwen en door beter gebruik van innovatieve technieken en materialen'. Ons ontwerp voldoet – in tegenstelling tot de meeste projectmatige plannen – al voor het overgrote deel aan deze criteria. Want wij vinden natuur, duurzaamheid en beperking van stikstof en CO2 erg belangrijk. Toch is dit kennelijk geen reden een vergunning af te geven.

10.2.g

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Binckhorst
Locatie: Binckhorst Den Haag
Aantal woningen: 5000
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

In het omgevingsplan is rekening gehouden met de PAS regeling. Grote individuele gaan over de 0,00 mol grens heen! Kleinere projecten vallen mogelijk wel onder de 0,00 maar de uitvoeringsfase is daarin zeer kritisch. Op dit moment overheerst met name onduidelijkheid

Wat is de woningbehoefte?

Minimaal 5000 woningen, mogelijk een veelvoud hiervan.

Nut en noodzaak?

Snel duidelijk over de realisatie van 5000 woningen.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Duidelijkheid verschaffen. Drempelwaarden.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Regels: gemeente, provincie, overheid Bouw optimaliseren: markt

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Vlietpoort
Locatie: Van Maanenkaade Den Haag
Aantal woningen: 158
Eigendom positie: 10.2.g

Waarom vastloper?

Slechts beperkte ruimte voor stikstof uitstoot. Hierdoor bijna onmogelijk om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Wat is de woningbehoefte?

Het betreffen woningen voor een corporatie. De woningnood is hier hoog.

Nut en noodzaak?

Snel duidelijk over de realisatie van woningen voor de kwetsbare doelgroep

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Duidelijkheid verschaffen. Drempelwaarden.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Regels: gemeente, provincie, overheid Bouw optimaliseren: markt

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam: Broekgraaf
Locatie: Uitbreidingslocatie in Leerdam
Aantal woningen: Totale project 1100 woningen, waarvan 500 gerealiseerd of in aanbouw. Nog 600 te gaan.
Eigendom positie: 10.1.c

Waarom vastloper?

Bestemmingsplan dateert van 2010 en is een plan met uitwerkingsbevoegdheid. De stikstofproblematiek belemmert momenteel het vaststellen van noodzakelijke uitwerkingsplannen om bouwvergunningen te kunnen verlenen. Daarnaast hadden wij een integrale herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Dit zou een bestemmingsplan zijn met bouwtitel om sneller in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op de markt en de woningbouw te versnellen. Het bestemmingsplan kan nu niet worden vastgesteld.

Wat is de woningbehoefte?

bij de start van dit project hebben we aan analyse van de woningbehoefte gemaakt. Daaruit is naar voren gekomen een woningbehoefte van ten minste 1100 woningen. ondertussen is de vraag naar woningen alleen maar toegenomen. Dit blijkt ook de verkoopcijfers van de huidige goede projecten.

Nut en noodzaak?

Te kunnen voorzien in de woningbehoefte

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Wij draaien aan een aantal knoppen. - we maken nu afspraken om zoveel mogelijk prefab te werken en elektrisch materieel te gebruiken bij de bouw. Dat laatste is maar beperkt mogelijk omdat de machines nog niet of beperkt voorhanden zijn op de huidige markt. (de aanlegfase) - de input voor de aeriusbrekeningen worden nog eens tegen het licht gehouden en dan met name de verkeersstromen (gebruiksfase)

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

provincie / rijk

Stikstof

Contactpersoon:
Organisatie:
Mailadres:
Telefoonnummer:

10.2e

Projectnaam:
Locatie:
Aantal woningen:
Eigendom positie:

Akkerlanen
Oostzijde Waalwijk (stad), tussen de Akkerlaan (W), de
Drunenseweg (N), de surfplas (O) en de Vijverlaan (Z)
maximaal 210

10.2.g

Waarom vastloper?

Uit berekening blijkt dat de maximale stikstofdepositie op een Nature-2000 gebied 0,32 mol/ha/jaar bedraagt. De gronden in Akkerlanen worden al jaren verpacht aan verschillende gebruikers, vooral voor het hobbymatig beweiden met paarden en pony's. Berekend is dat dit een maximale stikstofdepositie van 1,08 mol/ha/jaar oplevert. Interne saldering is wettelijk niet mogelijk. Alternatieven zoals externe saldering zijn onzeker (verwerven van externe bron) en leiden tot vertraging (MER-plicht).

Wat is de woningbehoefte?

Uit onderzoek blijkt dat de totale vraag naar woningen in Waalwijk de komende 10 jaar 1.185 woningen bedraagt, terwijl de harde plancapaciteit al 1.075 woningen bedraagt. Om Akkerlanen toch te kunnen realiseren is het project opgenomen in de derde tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet. Daarmee kan de behoefte voor de tweede 10 jaar, 570 woningen, ook beschouwd worden in de onderbouwing van de behoefte.

Nut en noodzaak?

Het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant laat zien dat er in Waalwijk behoefte is aan woonmilieus "luxe woonwijk" en "landelijk". Met zijn samenhangende groen- en waterstructuur die aansluit op het Hoefsvengebied en korte afstand tot de Loonse en Drunense Duinen, voorziet Akkerlanen in die vraag. Elders in de gemeente is een dergelijk woonmilieu binnen de beschikbare harde plancapaciteit niet te creëren.

Welke oplossing stel je zelf voor in het dossier?

Op het moment dat interne saldering juridisch mogelijk gemaakt wordt, is cijfermatig te onderbouwen dat realisatie van Akkerlanen niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van kwetsbare habitats of een verstorend effect op soorten. Sprake is in feite zelfs van een

Stikstof

afname van de depositie, en dus een verbetering. Daarnaast zou de invoering van een drempelwaarde uitkomst kunnen bieden.

Wie kan/moet erbij zijn om het op te lossen?

Rijksoverheid en/of Raad van State.

Welke belangrijke melding wil je zelf nog kwijt?

In 2016 is een eerste plan door de gemeenteraad terug naar de tekentafel verwezen. Begin 2017 is opnieuw gestart, beginnend met een breed interactief gesprek met de samenleving. Dit heeft in het voorjaar van 2019 geleid tot een voorontwerp bestemmingsplan. Hierop zijn een hand vol inspraakreacties ingediend. Een ontwerp bestemmingsplan is gereed om, samen met een ontwerp exploitatieplan, ter inzage gelegd te worden. Dit wacht echter op duidelijkheid rondom stikstof