

NAJAARSBIJEENKOMST WOON GANGMAKERS op 19 november 2025

‘Een tandje erbij’ – versnellen maar hoe?

Op woensdag 19 november vond in Theater De Beun in Heiloo de najaarsbijeenkomst plaats van de Woon Gangmakers in de Regio Alkmaar. Het thema was ‘een tandje erbij’. De regio zal met het huidige woningbouwtempo de ambities van de Woondeal niet kunnen waarmaken. Verhogen van het tempo is dus nodig, maar hoe? Misschien door een goede publiek-private samenwerking, zoals bleek uit een presentatie over de gebiedsontwikkeling van de Gnephoeckpolder in Alphen aan den Rijn. Of door meer industrieel te bouwen, aldus Frank Dirkse van BAM Wonen. Er was verder een presentatie over hypotheeklen voor senioren bij de Rabobank. En de wethouders Wonen in de regio keken terug op hun begin volgend jaar aflopende termijn van vier jaar. De najaarsbijeenkomst werd geleid door Monique Stam, voorzitter van de Kopgroep van de Woon Gangmakers.

Inzet provincie

De bijeenkomst werd geopend door Jelle Beemsterboer, gedeputeerde voor onder meer Wonen van de provincie Noord-Holland. Hij vertelde dat er momenteel voldoende plancapaciteit is om vóór 2030 in de provincie 140.000 woningen te bouwen. Toch zullen die niet allemaal kunnen worden gerealiseerd. ‘Als alles lukt, komen we op 120.000. Wat kunnen we dan doen om ook die resterende 20.000 huizen te bouwen?’ De gedeputeerde vertelde dat de provincie, voorheen niet zelden een hindermacht die bepaalde waar gemeenten vooral niet mochten bouwen, nu fungeert als aanjager van woningbouw. Wat doet de provincie onder meer?

- Sturen op woningbouwplannen door onder meer parallel te plannen. Gemeenten, ontwikkelaars en corporaties maken samen een planning en een onafhankelijk persoon wordt verantwoordelijk gemaakt om hen constant te houden aan de gemaakte afspraken. Er is in beginsel geen ruimte voor tussentijdse veranderingen van afspraken. Dat werkt immers vertragend.
- Partijen voortdurend wijzen op de mogelijkheden van industrieel bouwen, omdat dit versnelling bevordert. ‘Industrieel bouwen heeft een enorme groeipotentie’, aldus Beemsterboer. ‘De fabrieken kunnen nog veel meer woningen bouwen dan nu. Essentieel daarvoor is dat er vooraf zekerheid bestaat over hoeveel woningen de fabrieken in hoeveel tijd moeten produceren. Daarvoor moeten we industrieel bouwen in de planning meenemen. De fabrieken moeten het hebben van volume en hoe meer volume, hoe goedkoper het wordt. Zorg er dus voor dat de fabrieken continu kunnen draaien.’
- Bespreken en aanpakken van thematische vastlopers en vertragers. De provincie werkt aan de aanpak van netcongestie en stikstofdepositie. Zo stelde de provincie geld beschikbaar voor een tijdelijke slimme batterij voor een project van Parteon met 44 woningen waarvoor nog geen stroomaansluiting beschikbaar was. Zodra die aansluiting er is, gaat de batterij naar een andere plek in Noord-Holland. ‘Zo hoop ik in de provincie een paar reizende batterijen te krijgen waardoor ontwikkelaars en corporaties eerder hun projecten kunnen starten’, aldus Beemsterboer. Bij stikstof biedt de passende beoordeling uit de Europese Habitatrichtlijn momenteel nog enig soelaas voor met name grotere projecten. Voor kleinere projecten schept de recente aanpassing van het Aerius model mogelijk een uitweg. De provincie werkt intussen aan een aanpak om vanaf 1 januari 2027 weer volop vergunningen te kunnen verstrekken.



Terug- en vooruitkijken met de wethouders

Monique Stam vroeg de wethouders Wonen uit de regio Alkmaar hoe zij terugkijken op de voor hen bijna afgelopen termijn van vier jaar. Yvonne Roos-Bakker (Bergen) noemde drie zaken memorabel. De eerste is de goede samenwerking tussen Bergen, de gemeenteraad, Kennemer Wonen en de diverse ontwikkelaars. De tweede is de recente experimentenovereenkomst met Kennemer Wonen over een pilot woningdelen. Daarbij worden 25 eengezinswoningen gesplitst in twee eenheden voor jongeren van 23 tot en met 28 jaar. Negatief is de stagnatie door stikstof, waardoor bouwrijpe projecten toch niet door kunnen gaan.

De recent aangetreden Lars Ruiter (Alkmaar) is blij met de inzet van het voorkeursrecht in Alkmaar, om zo in de wijk Overdie sneller woningbouw van de grond te krijgen. Verder pleitte hij ervoor om in de woningbouw ongeduldig te blijven en niet achterover te leunen.

Nils Langedijk (Dijk en Waard) kijkt met name met veel plezier terug op het binnenhalen door de gemeente van 55 miljoen bij het Rijk. 'Ook andere gemeenten zijn goed bedeed en dat bewijst dat het verhaal in onze regio klopt. We zijn zelfbewuster geworden en worden beter gezien in Den Haag. In Dijk en Waard hebben we ook gedurfd heilige huisjes omver te schoppen, onder meer op het gebied van parkeren.'

Ook Jan Schouten (Uitgeest) kijkt grotendeels positief terug. Zijn gemeente heeft maar beperkte, binnenstedelijke bouw mogelijkheden. In de gemeenteraad staan de neuzen daarvoor dezelfde kant op. Ook stuiten inbreilocaties niet op bezwaren bij omwonenden. 'Trots ben ik ook op de goede verhoudingen met private grondeigenaren, die voor de ontwikkeling van hun gronden graag met de gemeente een intentieovereenkomst afsluiten.'

Paul Slettenhaar (Castricum) is trots op de 'goede woningproductie' in zijn gemeente, met ook veel sociale huurwoningen. 'We bouwen voor iedereen, voor alle categorieën. En we doen het binnenstedelijk en in het landelijk gebied. We werken daarbij ook goed samen met de provincie.'



Wat geven jullie mee aan jullie opvolgers, of aan jezelf als je wethouder blijft, vroeg Stam aan de wethouders. Slettenhaar: 'Wees eigenwijs en optimistisch. Werk doelgericht, duw door en laat je niet afleiden door mensen die klagen of negatief zijn.' Schouten: 'Kom bij particuliere grondeigenaren niet aan met vastomlijnde plannen. Luister eerst naar wat ze nodig hebben. Dat wil niet zeggen dat je alles maar moet weggeven als gemeente, maar bekijk eerst hoe de ander in de wedstrijd zit.' Langedijk: 'Durf keuzes te maken en hou voor ogen voor wie je het doet. En maak ook een beetje plezier.' Ruiter: 'Wees een voorspelbare overheid en hou het overzichtelijk en betrouwbaar. Verander de regels niet tijdens het spelen van het spel. Voor een nieuw plan kun je wel nieuwe regels maken.' Roos-Bakker: 'Blijf luisteren, samenwerken en verbinden en hou het lange termijnperspectief van het wonen centraal. Want we hebben het niet over stenen, maar over mensen.'

Voorbeeld Gnephoekpolder Alphen aan den Rijn

Peter Klompen (programmamanager bij de gemeente Alphen aan den Rijn) en Theo van der Plas (directeur Projecten bij BPD Gebiedsontwikkeling) verzorgden samen een presentatie over de publiek-private samenwerking (pps) bij de gebiedsontwikkeling van de Gnephoekpolder. Pps wordt door de Kopgroep van de Woon Gangmakers gezien als een van de manieren om de woningbouw te versnellen. In de Gnephoekpolder, een gebied van 200 ha., wil de gemeente 5.600 woningen realiseren. Dat gebeurt in een integrale gebiedsontwikkeling, die meerdere maatschappelijke opgaven dient. Niet alleen woningbouw, maar ook de biodiversiteit, natuurontwikkeling, het waterbergend vermogen, inspelen op

de bodemdaling en de landschappelijke ontwikkeling van de stadsranden. Het plan omvat 60 hectare aan natuur en opent zich naar de stad. Het omringende landschap wordt daarbij met groenblauwe vingers verbonden met de bestaande stad.



Het proces om tot de gebiedsontwikkeling te komen, verliep niet vanzelf. De start van het project was in 2017, toen provincie en gemeente nog anders dachten over de ontwikkeling van het gebied. Pas in 2022 kwamen de publieke partijen – gemeente, provincie, regio, Rijk, Hoogheemraadschap – op één lijn. In 2024 leidde dit tot een definitieve overeenkomst (de BOOG, Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Gnephoeke), met de doelen van de gebiedsontwikkeling en het woningprogramma (30% sociaal, 30% middelduur en 40% vrije sector). In 2025 volgden een publiek-private overeenkomst en het masterplan.

In het publiek-private spoor werken de partijen samen op basis van een akkoord op hoofdlijnen. Vier grotere private partijen bezitten samen 77% van de grond. Twee van hen (Volker Wessels en Van Omme en De Groot) beperken zich tot het realiseren van hun ontwikkelrechten; de andere twee (BPD en AM) doen mee aan de gezamenlijke grondexploitatie en gebiedsontwikkeling. Op de Gnephoekepolder is het voorkeursrecht gevestigd, dus ook op de gronden die al in bezit zijn van de vier deelnemende private partijen. In de opstalexploitatie wordt 23% uitgegeven door de gemeente. Dit biedt ruimte om ook kleine lokale partijen te laten meedoen aan de gebiedsontwikkeling, zoals corporaties of particuliere initiatieven.

Cruciaal voor de goede samenwerking is openheid over wat iedereen wil bereiken en de bereidheid daarover met elkaar in gesprek te gaan. 'Ga niet in gesprek met alleen de intentie dat je verder moet of wil, maar ga de dialoog aan en kijk gewoon waar je uitkomt', aldus Klompen. Hij zei ook dat voor dit soort gebiedsontwikkelingen zowel de publiek-publieke als de publiek-private samenwerking noodzakelijk is. De publiek-publieke komt daarbij pas tot stand als uit de publiek-private samenwerking blijkt dat de ambities realistisch zijn. Daarom heeft de gemeente de private partijen ook vanaf het begin bij de ontwikkelingen betrokken.

Klompen van Van der Plas noemden een aantal leerpunten, die tot versnelling kunnen leiden.

- *Vooruitdenken en -handelen.*
Zorg dat je de feiten op een rij hebt. Hoe is bijvoorbeeld de bodemgrondslag, om hoeveel hectare gaat het precies en hoe leg je de verbindingen met de stad en het omringende land? De gemeente investeerde zo'n twee miljoen voor in ideeën, plannen en locatieonderzoeken, ook al was het tussen 2017 en 2022 onzeker of het ooit tot een ontwikkeling zou komen. Alphen aan den Rijn durfde het dus aan risico te nemen.
- *Tekenen en rekenen.*
Werk aan ambitie en haalbaarheid in een parallel proces. Tekenen en rekenen gaan dus gelijk op.
- *Continuïteit in bemensing en mandaat.*
Op de spilfuncties zijn mensen vanaf het begin bij de Gnephoekepolder betrokken, zowel bij de gemeente als bij de marktpartijen. De gemeente maakte hiervoor een aantal mensen vrij, die ook veel vrijheid kregen in hun denken en handelen. Die ruimte kreeg het ambtelijk apparaat ook van het gemeentebestuur.

- *Werk vanuit de bedoeling en niet vanuit beleid.*
Kijk vanuit de kansen en potenties van een gebied, om zo een mooi plan te maken. Pas daarna kijk je in hoeverre dat botst met het beleid. Zo voorkom je dat je in de planvorming vooral alle beleidsvinkjes afloopt. Stel je beleid dus niet voorop, maar geef eerst de ruimte aan projecten. Dat maakt het ook mogelijk gemotiveerd van beleid af te wijken. Is die motivatie onvoldoende, dan zal het project aan het beleid moeten worden aangepast.
- Denk niet in termen van winst en verlies, maar wees bereid compromissen te sluiten.
- Vertoon lef en durf bestuurlijk kleur te bekennen, ook als je merkt – zoals bij de Gnephoekpolder – dat de provincie er anders over denkt.
- Heb je *public affairs* op orde. Steek dus veel tijd en energie in het contact met andere bestuurslagen. Dat opent deuren en zorgt dat je project op de lijstjes komt.

Terugkoppeling

Monique Stam vertelde wat de Woon Gangmakers (WGM) sinds de vorige bijeenkomst voorjaar 2025 hebben gedaan en in de komende periode gaan doen. WGM:

- organiseerde lokale tafels in alle gemeenten in de regio. Daar komen knelpunten naar voren die soms ter plekke kunnen worden opgelost, of later samen met provincie en/of Rijk. Soms worden zaken opgeschaald, zoals de molenbiotoop in Alkmaar, vragen over de geluidswal in Uitgeest of de gebiedsontwikkeling van Zandzoom in Heiloo. Voor dit laatste komt er een doorbraaksessie;
- stuurde een brief naar de raadsleden in Alkmaar over de aanstaande verkiezingen, om de kansen op het gebied van woningbouw te vergroten;
- dacht mee bij de opstelling van de Woonvisie van Alkmaar;
- gaat een gesprek organiseren met markt en overheid over de rapportage van ABF Research over de vitale woningmarkt;
- werkt aan de vanuit het Rijk verplichte monitoring. Ook de markt wordt hierbij betrokken;
- gaat een bijeenkomst organiseren voor raadsleden om kennis te delen over het veelgehoorde knelpunt parkeren;
- organiseert op 4 maart een verkiezingsdebat met de lijsttrekkers in de regio Alkmaar, in samenwerking met Bouwend Nederland.

Hypotheek voor senioren

Tijdens de voorjaarsbijeenkomst van Woon Gangmakers van dit jaar was de vraag gesteld in hoeverre er mogelijkheden zijn voor senioren om een hypotheek te krijgen. Mai Lan Leyen, accountmanager intermediair bij de Rabobank, ging hierop in tijdens haar pitch over maatwerkoplossingen voor senioren. Het is volgens haar een misverstand dat senioren niet of moeilijk een hypotheek kunnen krijgen. De Rabobank biedt hiervoor wel degelijk mogelijkheden. Niet alleen bij voldoende inkomen, maar via maatwerk ook als het inkomen volgens de normen te laag is. Het maakt daarbij niet uit hoe oud je bent. Het maatwerk ('Goedkoper wonen voor senioren') is mogelijk als een senior al een hypotheek heeft, die volgens de normen te hoog is, maar die hij of zij wel altijd heeft kunnen betalen. Er is dan toch een nieuwe hypotheek mogelijk, op voorwaarde dat de hoogte van de lening en de maandlasten gelijk zijn aan of lager dan de oude hypotheek. Omdat het inkomen van senioren door de jaren heen bestendig is en niet verandert, veronderstelt de bank namelijk dat de lening ook in de toekomst betaald kan blijven worden. Dit maatwerk is zowel mogelijk bij de aankoop van een nieuwe woning als het verbeteren c.q. verduurzamen van de bestaande woning.



Industrieel bouwen

Frank Dirkse, commercieel manager Noordwest van BAM Wonen, verzorgde de afsluitende pitch over 'bouwen aan de lopende band'. BAM Wonen bouwt in haar fabriek in Oudkarspel met FSC-gecertificeerd hout woningen volgens het concept FLOW. De woningen hebben dezelfde levensduur als betonnen of stenen woningen en voldoen aan de eisen op het gebied van brandveiligheid. Ze zijn modulair en worden ontworpen vanuit een parametrisch model. De beukmaten en woningdiepte zijn flexibel. De woningen worden opgebouwd rond een constructieve trapkern, die kan worden verschoven zodat ook de woningplattegrond flexibel is. De gevelelementen zijn vrij indeelbaar, wat vrijheid biedt aan de architect. Ook in de dakkappen is veel variatie mogelijk. Met het systeem kunnen zo alle gevraagde woningtypen worden gebouwd. Er zijn inmiddels projecten gerealiseerd in onder meer Cruquius (Landgoed Wickevoort) en Barendrecht (Zeeheldenbuurt). Nieuwe projecten staan op stapel in onder meer Rotterdam (Lamartijnestraat).

Industrieel bouwen kan op verschillende manieren de woningbouw versnellen, aldus Dirkse.

- *Minder belasting van het ambtelijk apparaat.*
Industriële bouwers kunnen een algemene systeem- en typegoedkeuring krijgen. BAM Wonen hoopt dit in 2026 te krijgen. Dit verlaagt de belasting op het gemeentelijk apparaat omdat sneller vergunningen kunnen worden verstrekt.
- *Nauwelijks of geen uitstoot van stikstof.*
Vanuit Oudkarspel kan het transport naar bouwplaatsen in de regio bovendien volledig elektrisch plaatsvinden.
- *Snellere bouwtijd.*
De FLOW-woningen worden op de bouwplaats in één dag wind- en waterdicht gemonteerd en vervolgens in drie maanden afgewerkt.

De industriële woning is nog niet goedkoper, maar door de snelle bouwtijd heeft de particuliere koper wel veel korter een overbruggingshypotheek nodig. Ook de verhuurder heeft hier voordeel van, omdat hij sneller huren kan incasseren. Verder heeft de woning na 75 jaar altijd nog een restwaarde van 10%, omdat hij demontabel is en *biobased*. De kosten van de FLOW-woning zullen in de toekomst omlaag kunnen als er meer productie kan worden gedraaid, waardoor de fabriek veel optimaler wordt gebruikt. Dirkse sloot af met de geruststelling dat er bij de FLOW-woningen sprake is van een grote verscheidenheid, en zeker niet van een eenheidsworst. Hij riep gemeenten dan ook op om dit te stimuleren, door bijvoorbeeld in het beleid op te nemen dat nieuwbouw voor minimaal een bepaald percentage industrieel moet plaatsvinden. 'Dat helpt enorm om de fabrieken te vullen, sneller te bouwen en goedkoper te worden.'

