

Doelgericht en slim bouwen

G1000 Wonen

Zaanstreek Waterland

Werkgroep 11

Inhoud

- Samenvatting
status: klaar voor review door 'lezer'
- Presentatie
status: concept, heeft nog aandacht nodig
- Beslispunten
status: klaar voor review door 'lezer'

Samenvatting

Er is een woningtekort in Nederland. Vooral in onze regio is het tekort pijnlijk groot. Daarom zijn er naast oplossingen die gebruikmaken van de bestaande woningen, ook veel nieuwe woningen nodig.

Het bouwen van nieuwe woningen verloopt moeizaam. Dit komt vooral door lange doorlooptijden voor procedures voor het verlenen van vergunningen. Hierdoor staan bouwbedrijven regelmatig stil, terwijl we volop door moeten bouwen om het woningtekort op te lossen.

Een bijkomend probleem is dat woningen voor veel mensen erg duur zijn. Deze hoge prijzen hinderen de doorstroming in de woningmarkt. De langdurige procedures voor vergunningen maken de woningen nog duurder.

Er is daarom een oplossing nodig die de looptijd van de procedures verkort en de woningen een stuk voordeliger maakt. Dit kan door te werken op basis van *bouw-templates*. Een template bevat een ontwerp voor een aantrekkelijke wijk en wordt eenmalig regionaal of nationaal behandeld en goedgekeurd. Daarna kunnen bouwaanvragen op basis van een template door de gemeentes sterk versneld worden goedgekeurd.

Met bouw-templates kunnen woningen goedkoper gerealiseerd worden door eenvoudigere procedures en schaalvoordelen bij de inkoop. Naast voordelig worden de woningen aantrekkelijk door ze af te stemmen op de doelgroepen. Dit wordt gedaan door in de ontwerpen goed te kijken naar de regionale demografie en optimaal te ontwerpen voor doorstroming.

Presentatie

Slimmer en sneller bouwen

Huidige situatie: woningtekort

- Er is een groot woningtekort in onze regio.
- De wachttijd voor sociale huur is 16,5 jaar.
- Er is veel vraag naar betaalbare koopwoningen.
- Vooral alleenstaanden en jongeren hebben weinig kansen.

- Het woningtekort is zo groot, dat initiatieven gericht op doorstroming en verbouwen van bestaande panden niet voldoende woningen gaan opleveren om het probleem op te lossen.
- Er moeten daarom nieuwe woningen gebouwd gaan worden.

Problematiek bij nieuwbouw

- Nieuwe woningen zijn voor veel mensen te duur en daarom niet aantrekkelijk.
- Het bouwen van woningen gaat moeizaam en langzaam door:
 - ingewikkelde regelgeving
 - langlopende vergunningsprocedures
 - gebrek aan bouwgrond

Betaalbaarheid en doorstroming

- Woningen zijn op dit moment voor veel mensen te duur.
- De lange en moeizame vergunningsprocedures dragen hieraan bij.
- De hoge prijzen zijn deels het gevolg van een tekort aan aanbod. Daarnaast is de bestaande wooncapaciteit niet optimaal benut.
- Er is een tekort aan doorstroming van van ouderen naar kleinere woningen omdat deze niet aantrekkelijk en niet betaalbaar zijn.

Bouw-templates

- Er is daarom een oplossing nodig die de looptijd van de procedures verkort en de woningen een stuk voordeliger maakt.
- Dit kan door te werken op basis van *bouw-templates*.
- Een template bevat een ontwerp voor een aantrekkelijke wijk en wordt eenmalig regionaal of nationaal behandeld en goedgekeurd.
- Daarna kunnen bouwaanvragen op basis van een template door de gemeentes sterk versneld worden goedgekeurd.

Bouw-templates maken woningen voordelig

- Met bouw-templates kunnen woningen goedkoper gerealiseerd worden door:
 - eenvoudigere procedures
 - schaalvoordelen bij de inkoop, omdat meerdere bouwprojecten dezelfde template gaan gebruiken en gezamenlijk kunnen inkopen
- De ontwerpen kunnen verder kostendrukkend gemaakt worden door:
 - slim gebruik te maken van dezelfde materialen op meerdere plaatsen
 - prefab onderdelen in te zetten
- Doorlopende kosten verdienen ook veel aandacht. Met name een betaalbare en betrouwbare energievoorziening.

Bouw-templates maken woningen aantrekkelijk

- Naast voordelig worden de woningen aantrekkelijk door ze af te stemmen op de doelgroepen.
- Dit wordt gedaan door:
 - in de ontwerpen goed te kijken naar de regionale demografie
 - optimaal te ontwerpen voor doorstroming
 - veel aandacht te hebben voor faciliteiten voor jong en oud
 - visueel aantrekkelijke ontwerpen te maken met veel groen en ruimtegevoel

Beslispunten

Slimmer en sneller bouwen

Beslispunten

1. Nieuwe woningen moeten betaalbaar zijn en lage doorlopende kosten hebben, zodat mensen geld overhouden naast hun vaste lasten, om te kunnen genieten van het leven.
2. Realiseer een gemengd woonconcept met goede faciliteiten en dat afgestemd is op de demografie, met plek voor jong en oud. Dit maakt de nieuwe woningen aantrekkelijk, zodat de doorstroming op gang komt.
3. Maak eenmalig een bouw-template met een mooi, goed ontwerp voor een gemengde wijk met een mix van betaalbare, aantrekkelijke woonconcepten en keur dit ontwerp regionaal goed, waardoor een bouwvergunning sterk versneld verleend kan worden.
4. Woningen hebben een betrouwbare en betaalbare energievoorziening nodig, die ook energie levert op windstille en bewolkte dagen zodat mensen niet in de kou zitten en we de stress van black-outs kunnen voorkomen.
5. Boeren moeten de mogelijkheid krijgen om, als zij dat wensen, via een korte en eenvoudige procedure het bestemmingsplan voor delen van hun land te wijzigen.