



Direct duurzame impact met Neste MY Renewable Diesel (HVO100)

ONTDEK MEER



NESTE MY Renewable Diesel

Nieuwsbrieven | Cobouw Academy | Digitale Krant | Adverteren | Vacatures | Welkom johannesvanbentum@vakmedi... | Uitloggen

Cobouw AANBESTEDEN BOUWKWALITEIT DUURZAAMHEID INFRA INNOVATIE MARKTONTWIKKELING PROJECTEN Q

NIEUWS MARKTONTWIKKELING MARKTONTWIKKELING WONINGBOUW OPNIE PROJECTONTWIKKELING

Eerste publicatie op 16 jan. 2023 | Laatst gewijzigd op 17 jan. 2023

Onderzoek naar woningmarkt slaat plank mis: praktijkmensen weten dit al lang

Het traject van woningbouwplan tot en met de daadwerkelijke bouw zit vol voetangels en klemmen. De hoogleraren Erwin van de Krabben en Jan Rouwendal deden er met universitair docent Huub Ploegmakers onderzoek naar. De weergave van hun onderzoeksresultaten in Ploebouw legt een onttellend gebrek aan praktijkkennis bloot. Ze komen dan ook tot aanbevelingen waar we helemaal niets aan hebben, integendeel.

GEEF ARTIKEL CADEAU | DELEN



Het onderzoek concentreert zich op het trajectdeel van harde bestemmingsplancapaciteit via omgevingsvergunning voor de bouw naar de daadwerkelijke realisatie van woningen. Want hier menen de onderzoekers 'iets toe te voegen' aan de bestaande kennis: 'we laten voor het eerst zien hoe groot de vertraagde reactie in kwantitatieve zin is. **Het verschil is dramatisch**'.

De relatie tussen harde bestemmingsplancapaciteit en verleende vergunningen is volgens de verbaasde onderzoekers een jaar later 'slechts' 50 procent. En honderd verleende vergunningen leiden binnen twee jaar 'slechts' tot de bouw van zeventig woningen. Maar van deze getallen kijkt echt niemand op die een beetje thuis is in de wereld van de projectontwikkeling. Daar is ook niets 'dramatisch' aan. Dit is allemaal allang bekend; niet leuk, maar voor deze onderzoekers blijkbaar helemaal nieuw.

- Lees ook: 'Dramatische' verschillen bouwrijp huizen, maar we weten nu ook hoe het sneller kan

Praktijk

Hoe werkt de praktijk? Na de vaststelling van een bestemmingsplan, is nog een zeer bewerkelijk en kronkelijk pad te gaan voordat de woningen er feitelijk staan. De gemeente of de investeerder moeten bijvoorbeeld nog een paar resterende percelen verwerven. Er valt nog een stikstofhorde te nemen. Bodemvervuiling gaat men vanwege de hoge kosten pas te lijf als het bestemmingsplan 'hard' is.

Voordat woningbouw kan plaatsvinden, moet, na eventuele sloop van opstallen, nadat daarvoor vergunning is verleend, de grond bouwrijp worden gemaakt. Die grond moet inklinken en dat kost tijd. Aanleg van bouwwegen en riolering staan op de agenda. Een aantal werkzaamheden kan men parallel schakelen, maar – om een voorbeeld te noemen – voor energieaansluitingen bestaan wachtlijsten. Soms is de wachttijd langer dan een jaar.

Als sprake is van koopwoningen moet de ontwikkelaar in de periode na het onherroepelijke bestemmingsplan een GIW (of andere) garantie regelen, waarmee enkele maanden zijn gemoed. De woningen gaan in de verkoop, onder voorbehoud van totstandkoming van een onherroepelijke bouwvergunning. Pas als 70 procent van de koopovereenkomsten is ondertekend, verstrekt de bank krediet. Bij realisatie van huurwoningen voor een corporatie of belegger is er in de periode tussen bestemmingsplan en omgevingsvergunning het overleg over programma van eisen en prijsvorming.

Maar er is in die periode nog meer aan de orde

Het proces van beoordeling van de bouwaanvraag door de gemeente vergt tijd, het capaciteitstekort bij gemeenten behoeft geen toelichting. Tegen de bouwvergunning staat bezwaar en beroep open; een half jaar tot een jaar tijdsverlies is niet ongewoon.

INSIGHTS

MARKTONTWIKKELING

Het Slingerbos Ophemert: nieuwe woonbuurt langs de Waal

GEBIEDSONTWIKKELING

Natte voeten, slappe bodems: tientallen grote bouwlocaties ongeschikt voor woningbouw

WATERBOUW

Groen materieel en allianties moeten tempo terugbrengen in waterveiligheidsprojecten

NIEUWSBRIEF

Cobouw Marktontwikkeling

De beste verhalen die verder gaan dan de waan van de dag. Lees hier in welke richting de markt zich beweegt.

E-mail: johannesvanbentum@

Ik ben niet johannesvanbentum@vakmedi
anet.nl - Uitloggen

Schrijf je in!



VACATURES

Bouwkundig Inspecteur - Regio Arnhem
Meinselect

Recruiter/ Commercieel - Binnendienst - Regio Breda
Meinselect

Projectbegeleider Bouw - Regio Utrecht
Meinselect

Van der Krabben c.s. veronderstellen dat bij nieuwe woningbouwontwikkeling doorgaans sprake is van een zogenaamd projectbestemmingsplan. Dan valt de grens van het (kleine) bestemmingsplan met die van het woonproject samen. Die situatie komt zeker voor, maar vaak brengt de gemeente bij een gebiedsontwikkeling met, zeg, duizend woningen of meer, het hele gebied in één globaal bestemmingsplan onder. De woningbouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd omvatten dan bijvoorbeeld tweehonderd woningen. De plannen komen dus gefaseerd, met tussenpozen tot stand. Het fenomeen 'faseren' blijft in het onderzoek, onbegrijpelijk, buiten beschouwing.

Aanbevelingen

Van der Krabben c.s. doen op basis van hun onderzoek een aantal aanbevelingen. De eerste waarschuwt dat vergroten van plancapaciteit als remedie tegen de vertraging nauwelijks effect heeft. Een goed gevulde pijplijn met realistische en zo nodig in tijd vervangende uitvoerbare plannen is echter wel randvoorwaarde. Vandaar ook dat de minister voor Wonen nu inzet op een reservecapaciteit van tenminste 30 procent. Deze aanbeveling slaat de plank dus mis.

De tweede aanbeveling stelt 'dat beleidsmatig meer gestuurd moet worden op realisatie van bestaande plannen'. Een wijd openstaande deur. Over het 'hoe dan' horen we niets, terwijl we zelfs daarover al een lichtjaar verder zijn dan Van der Krabben c.s. Bijvoorbeeld met het concept van de [woningbouwregie nieuwe stijl](#) (2019).

De derde aanbeveling behelst het doen van 'vervolgonderzoek'. Het onderstreept de armoedigheid van deze oefening. Want onderzoek naar het procesverloop van de woningbouwplanning en de versnellingsmogelijkheden hebben we meer dan zat. Bijvoorbeeld het onderzoek: [Gebiedsontwikkeling versnellen, hoe dan](#), maar ook het rapport van de Rijksuniversiteit Groningen: [Versnelling van rechtsbescherming in het omgevingsrecht: de procedure in bezwaar \(overheid.nl\)](#). Laten we de intellectuele denkkracht in het domein van planning en woningbouw inzetten om al die onderzoeken in werkbare, praktische maatschappelijk verantwoorde voorstellen om te zetten.

Jos Feijtel, o.a. ex gebiedsontwikkelaar en prof. em. mr. Friso de Zeeuw (emeritus hoogleraar en adviseur)

Lees meer:

- [ACM onderzoekt grondmarkt: 'Ontwikkelaars zijn misschien bezorgd'](#)
- [Toezichthouder onderzoekt misbruik macht op grondmarkt woningbouw](#)
- [Gemeenten en ontwikkelaars overvallen: alle lopende grondverkopen onder de loep](#)

Dit vind je misschien ook interessant

VERSTEDELLIJKING

Nederland bouwt het snelst, Europa wil nu dat we zuiniger zijn met ruimte



MARKTONTWIKKELING

Apeldoorn en Doetinchem willen komst flexwoningen versnellen met deelname aan...



WONINGMARKT

Ministerie zag middenhuurregulering als politieke wens die 'koste wat kost' moest uitkomen



WONINGBOUW

Doorzagen | 'Planontwikkeling kan terug van zes naar twee jaar'



ARBEIDSMARKT

'We hebben elkaar nodig om de wachtlijsten op de woningmarkt te bekorten'



Bekijk vacatures



Thema's

[Aanbesteden](#)
[Bouwwaarde](#)
[Duurzaamheid](#)
[Infra](#)
[Innovatie](#)
[Marktontwikkeling](#)

Extra

[Podcasts](#)
[Cobouw50](#)
[Cobouw Awards](#)
[Bouwwrouwen](#)
[Cobouw Café](#)
[Events](#)

Bekijk ook

[Bouwberichten](#)
[Bouwmachines.nl](#)
[Omgeving in de praktijk](#)
[Installatie Journal](#)
[Vakblad Warmtepompen](#)
[Vacatures](#)

Volg Cobouw

[Nieuwsbrieven](#)
[Facebook](#)
[LinkedIn](#)
[Twitter](#)
[Instagram](#)

Service

[Contact](#)
[Abonneren](#)
[Adverteren](#)
[FAQ](#)
[Werken bij VMN media](#)

