

Kwalitatief (her)programmeren #hoe doe je dat?

Webinar handreiking kwalitatief herprogrammeren

Esther Geuting en Erik de Leve (Stec Groep) en Erik Wilmsen (provincie Noord-Brabant)
26 februari 2026

Programma webinar

- Intro op kwalitatief herprogrammeren
- De handreiking kwalitatief herprogrammeren
- #Hoe? Een aantal handvatten uitgelicht
- Vraag maar raak...

Vragen? Stuur ze naar e.deleve@stec.nl

Provincie Noord-Brabant



Intro op kwalitatief (her)programmeren

Wat is het? En waarom is
het nodig?

Wat is kwalitatief (her)programmeren?

- Sleutelen aan kwalitatieve eigenschappen van bestaande woningbouwplannen
- Afspraken Woondeal zijn daarbij het uitgangspunt voor 'kwaliteit'
- Focus ligt op prijs (betaalbaarheid) en type (geschikt voor ouderen en aandachtsgroepen)
- Herprogrammeren kan gaan over zachte én harde plannen





Grote kwantitatieve én kwalitatieve opgave

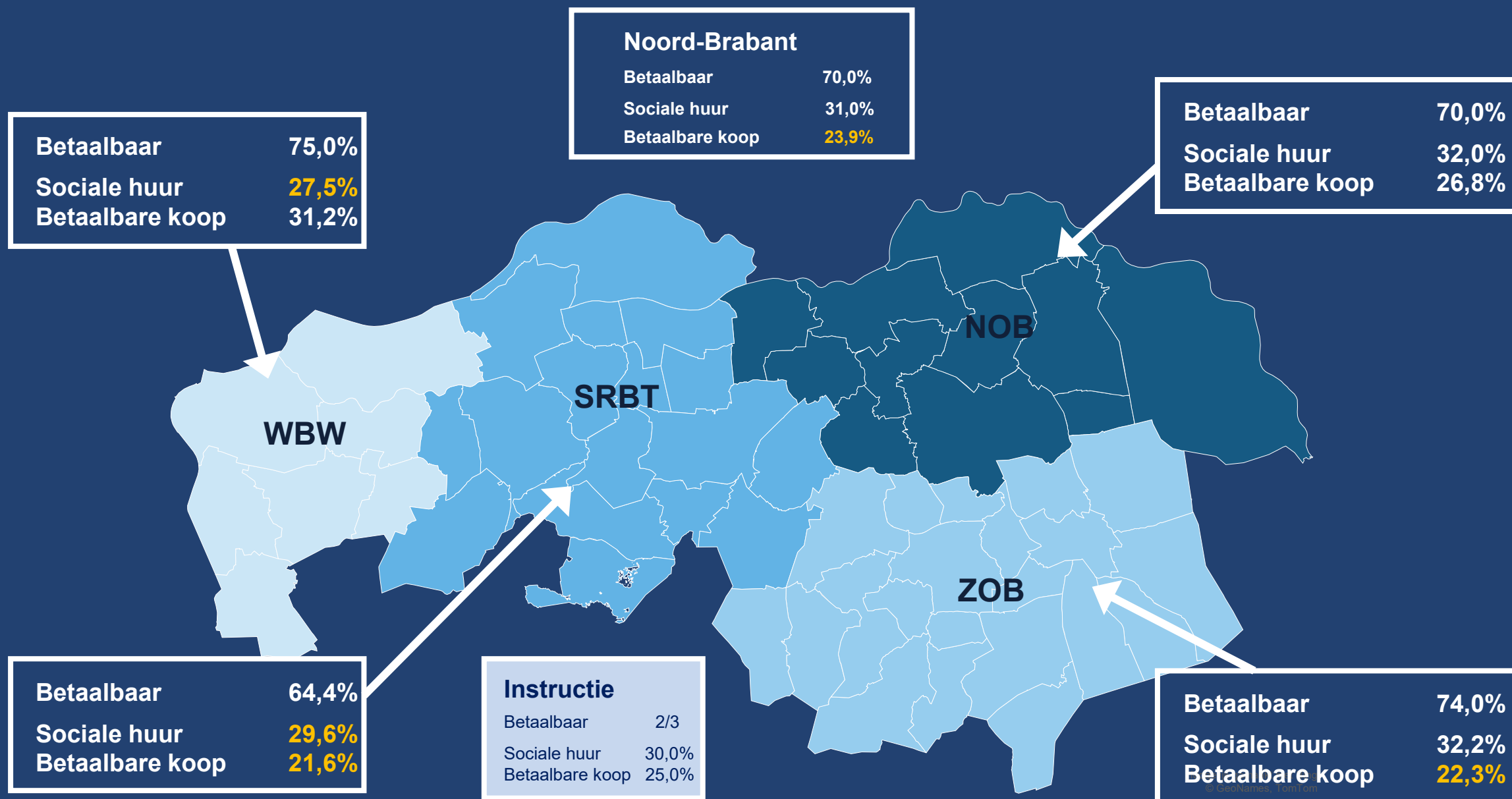
- Woningbouwopgave in Noord-Brabant is groot!
- Provincie zet in op versnelling: 165.000 extra woningen t/m 2035
- In Woondeals afgesproken: 2/3 betaalbaar en voldoende woningen voor aandachtsgroepen
- Dit betekent: meer sociale huur, middenhuur, betaalbare koop én nultredenwoningen, geclusterd woonvormen en verpleegzorgplekken
- Hierop inzetten zorgt voor meer passend woningaanbod én doorstroming

Regie op betaalbaarheid en evenredige verdeling

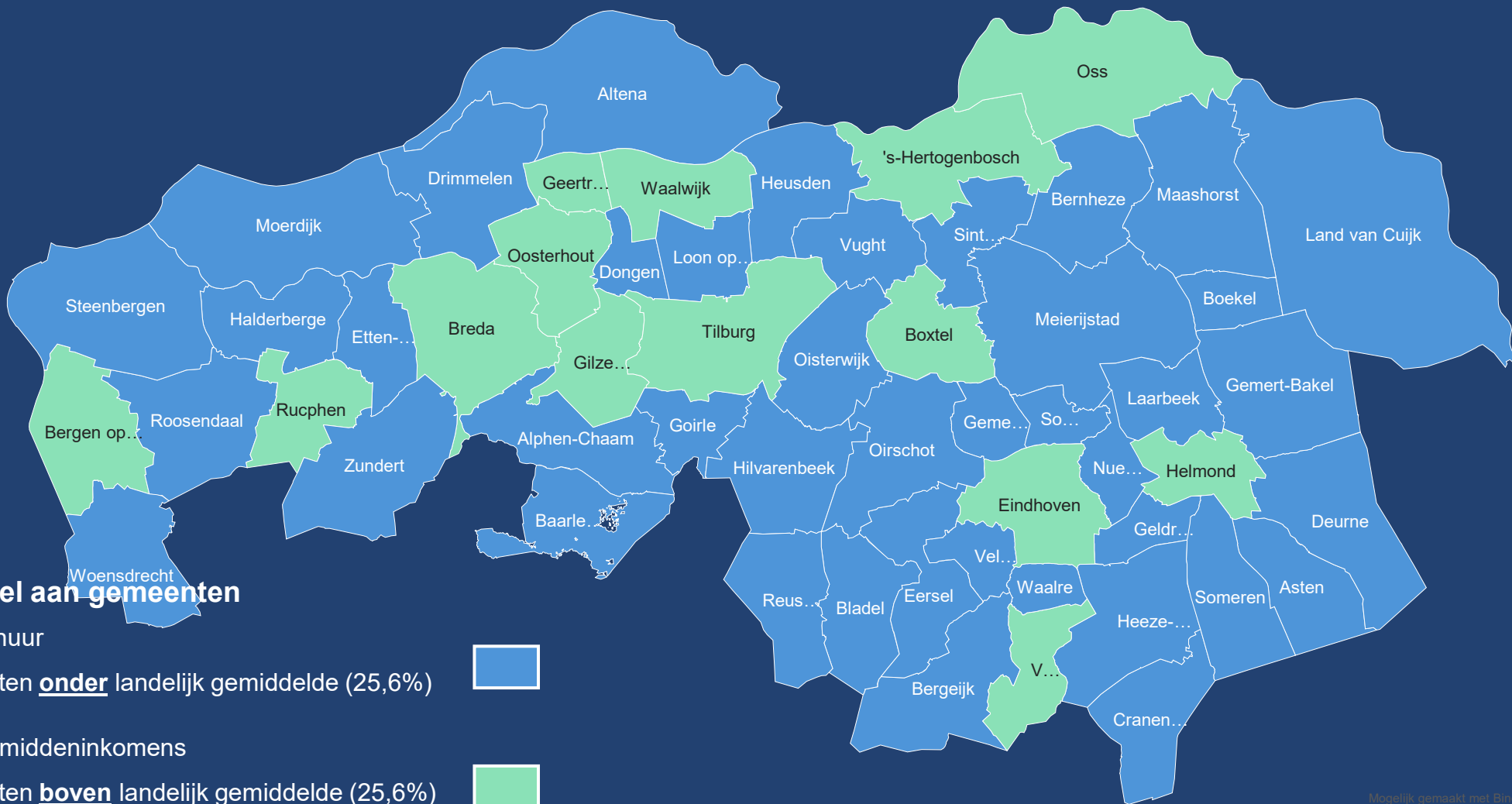
Nu: 30 - 40 - 30 (= Woondeal)

Straks: 30 óf 40 (= Instructie Wet)

Instructie		
Categorie	Gemeente	Regio's + Provincie
sociale huur (€932,93)	voor gemeente <u>onder</u> landelijk gemiddelde: minimaal 30%	minimaal 30%
middenhuur (€932,93 - €1.228,07)	-	-
middenklasse (betaalbare koop + middenhuur)	voor gemeente <u>boven</u> landelijk gemiddelde: minimaal 40%	-
betaalbare koop (€420.000,-)	-	-
Betaalbaar (sociale huur + Middenklasse)	-	minimaal 2/3e betaalbaar

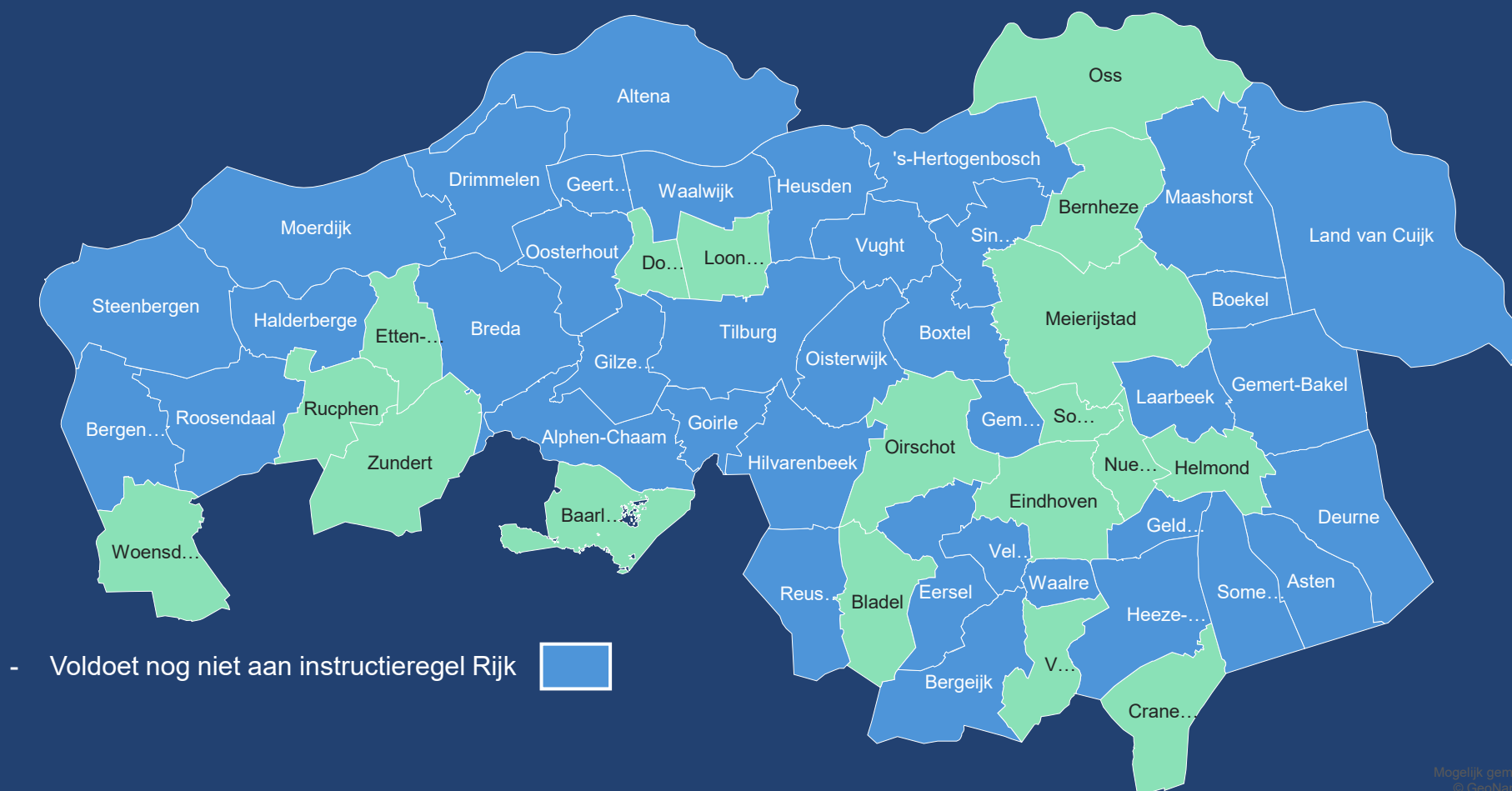


Instructieregel Wet versterking regie Volkshuisvesting



Toetsing aan instructieregel

Woningbouwprogrammering vs. gemeentelijke instructie (periode 2026-2030, sept 2025)





Prijsgrenzen leidend voor uitvoering woondeals

2/3 te bouwen woningen moet betaalbaar zijn

Segment	Prijsstelling 2026	Aandeel programmering
Sociale huur	< € 932,93	2/3
Middenhuur*	< € 1.228,07	
Betaalbare koop	< € 420.000	
Vrijesectorhuur	> € 1.228,07	1/3
Koop	> € 420.000	

*Middenhuur afgebakend op woning met maximaal 186 WWS punten

Voor wie is 'betaalbaar' bereikbaar?

Segment	Prijsstelling 2026	Inkomensgroep
Sociale huur	< € 932,93	1p: max € 51.537* 2p+: max € 56.910*
Middenhuur	< € 1.228,07	€ 51.537 tot circa € 70.149 (eenperspersoons) € 93.531 (meerpersoons) (kan lokaal sterk verschillen!)
Betaalbare koop	< € 420.000	Minimaal tot € 80.000**
Vrijesectorhuur	> € 1.228,07	Minimaal € 59.000***
Koop	> € 420.000	Minimaal € 80.000**

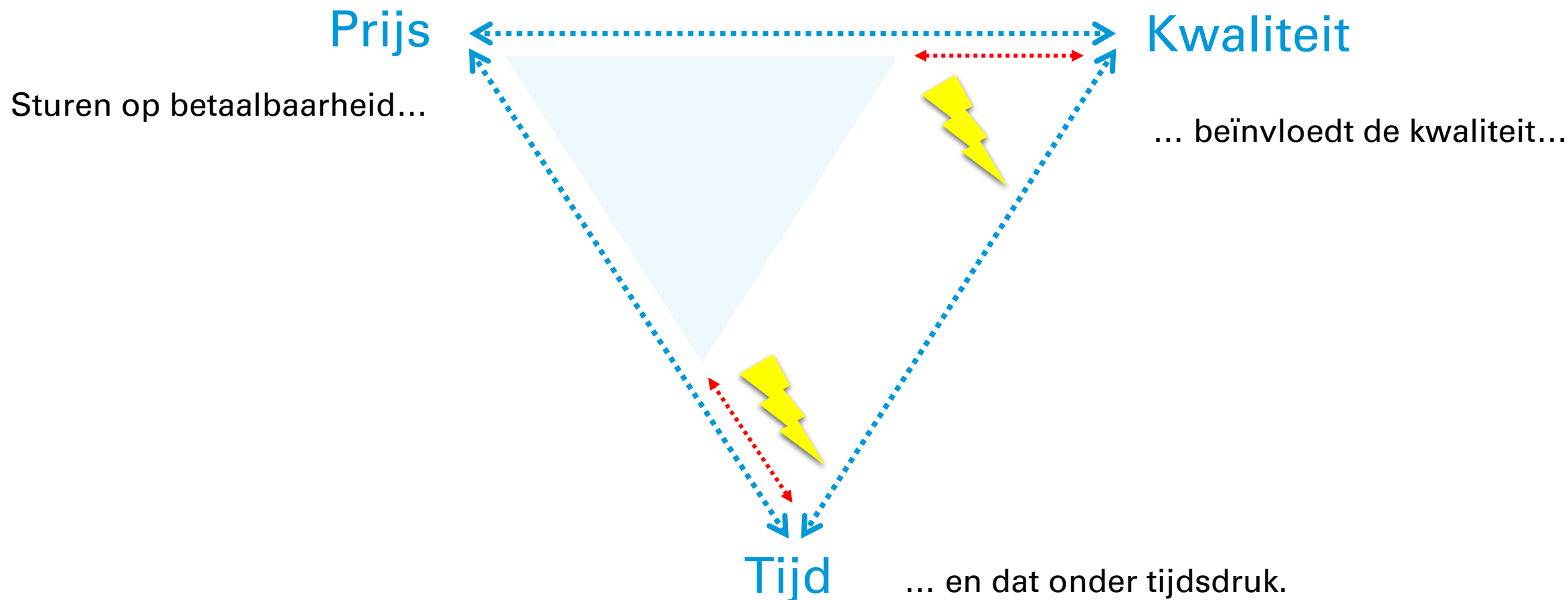
Huishoudensinkomen	Max. hypotheek
Primaire doelgroep sociale huur (Eph < € 29.400, Mph < € 39.925)	€ 155.000
Secundaire doelgroep sociale huur (Eph < € 51.537, Mph < € 56.910)	€ 220.000
Middeninkomens (< € 66.000)	€ 300.000

*85% moet corporatie toewijzen aan deze categorie, maximaal 15% is vrij toe te wijzen.

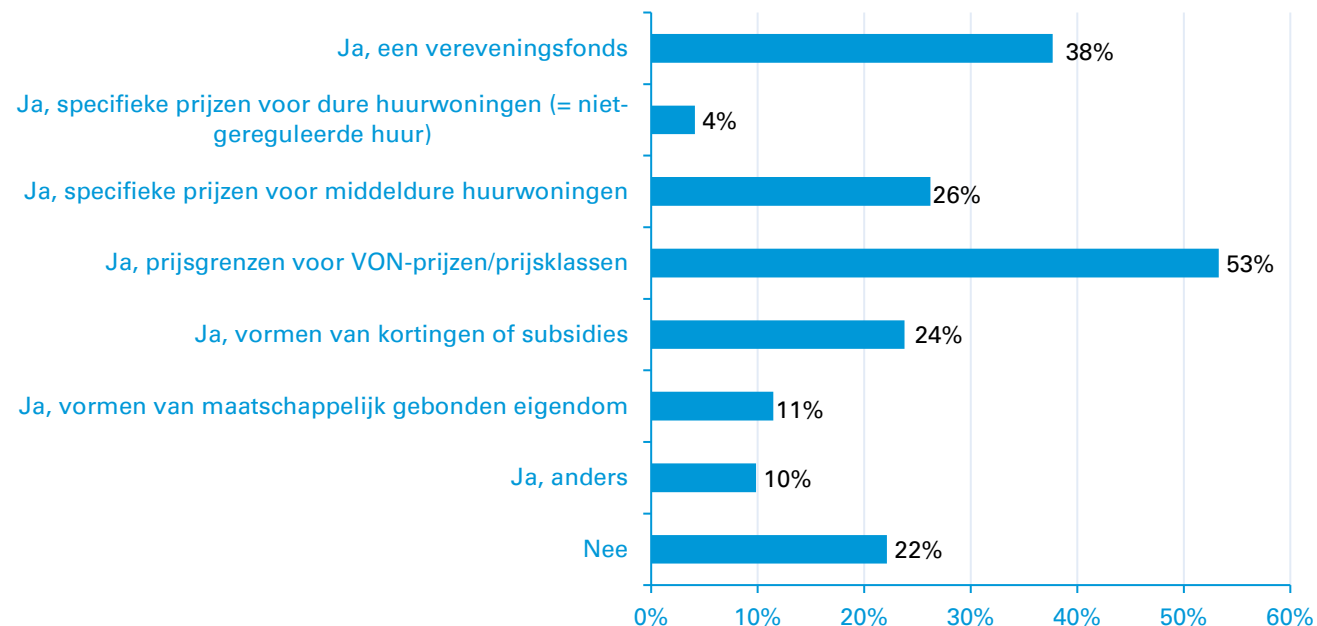
**op basis van 20 jaar vast en geen studieschuld.

***gerekend met stelregel minimaal 4X de maandhuur als maandinkomen.

Afspraken woondeals zorgen voor spanning in de driehoek



Welke instrumenten zetten gemeenten al in?



De handreiking

In 3 stappen naar een kwalitatief goede programmering

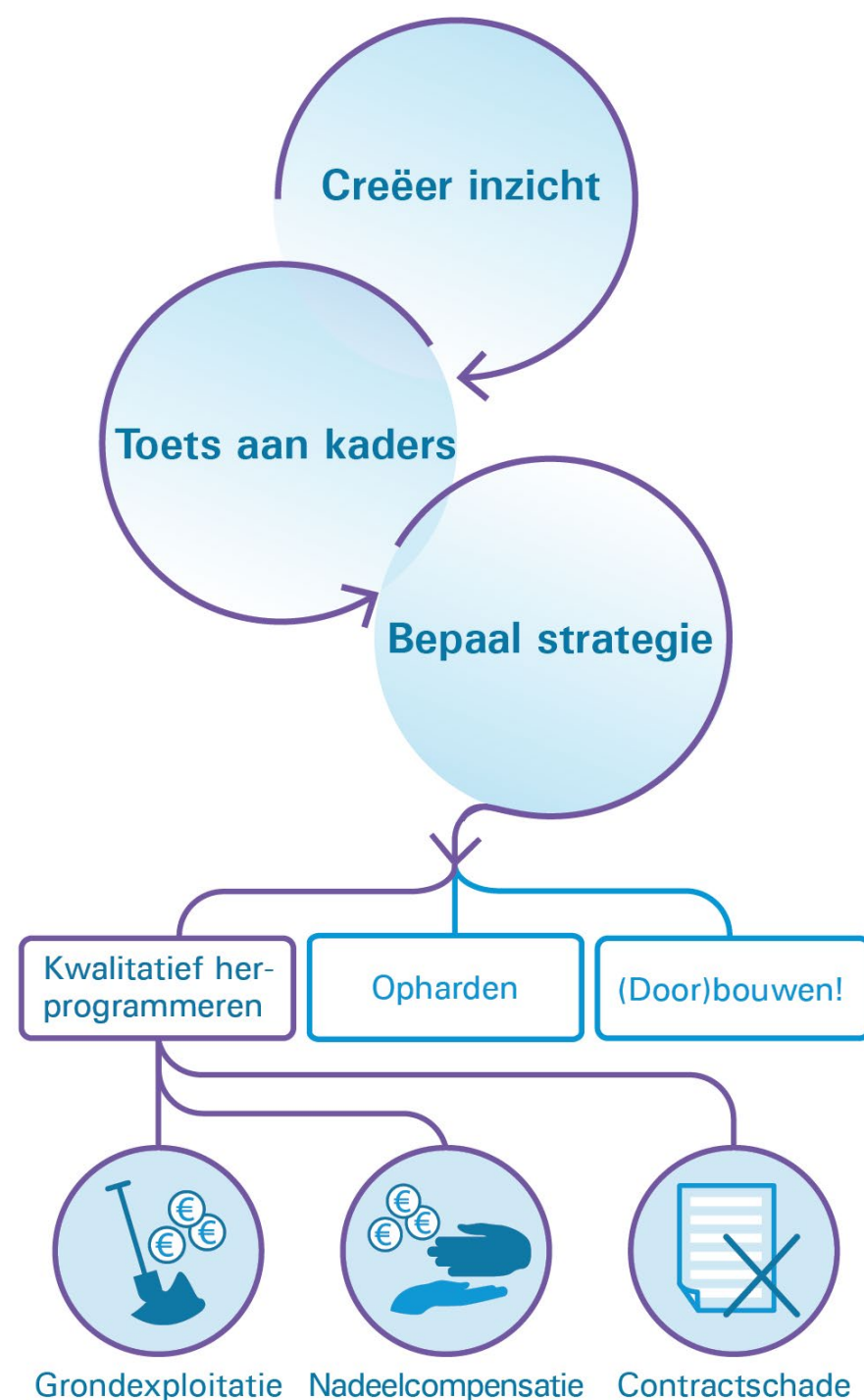
Stap 1: Creëer inzicht in programmering

Stap 2: Toets plannen aan kwalitatieve kaders

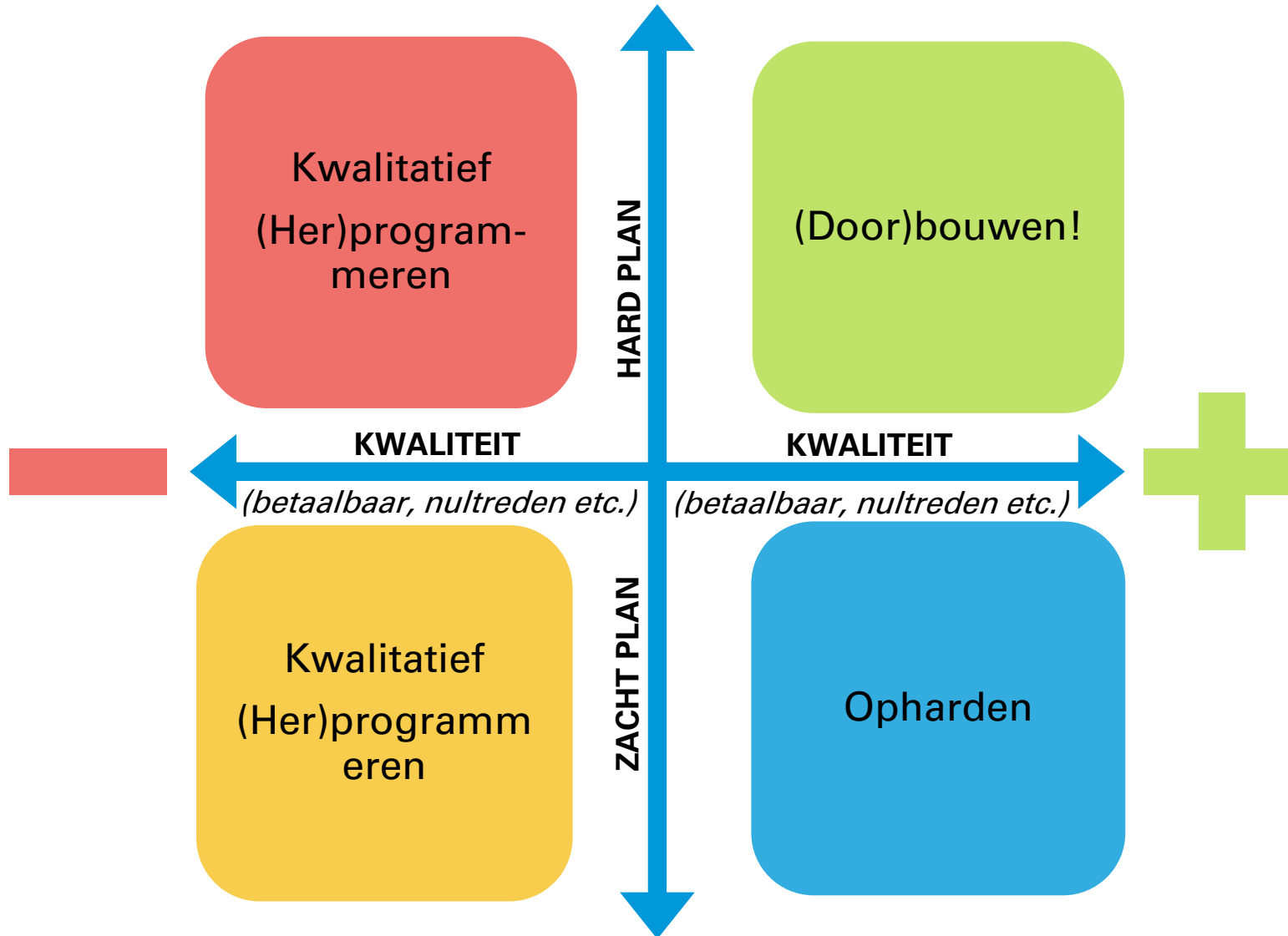
Stap 3: Bepaal op planniveau de strategie

Er zijn drie denkbare strategieën:

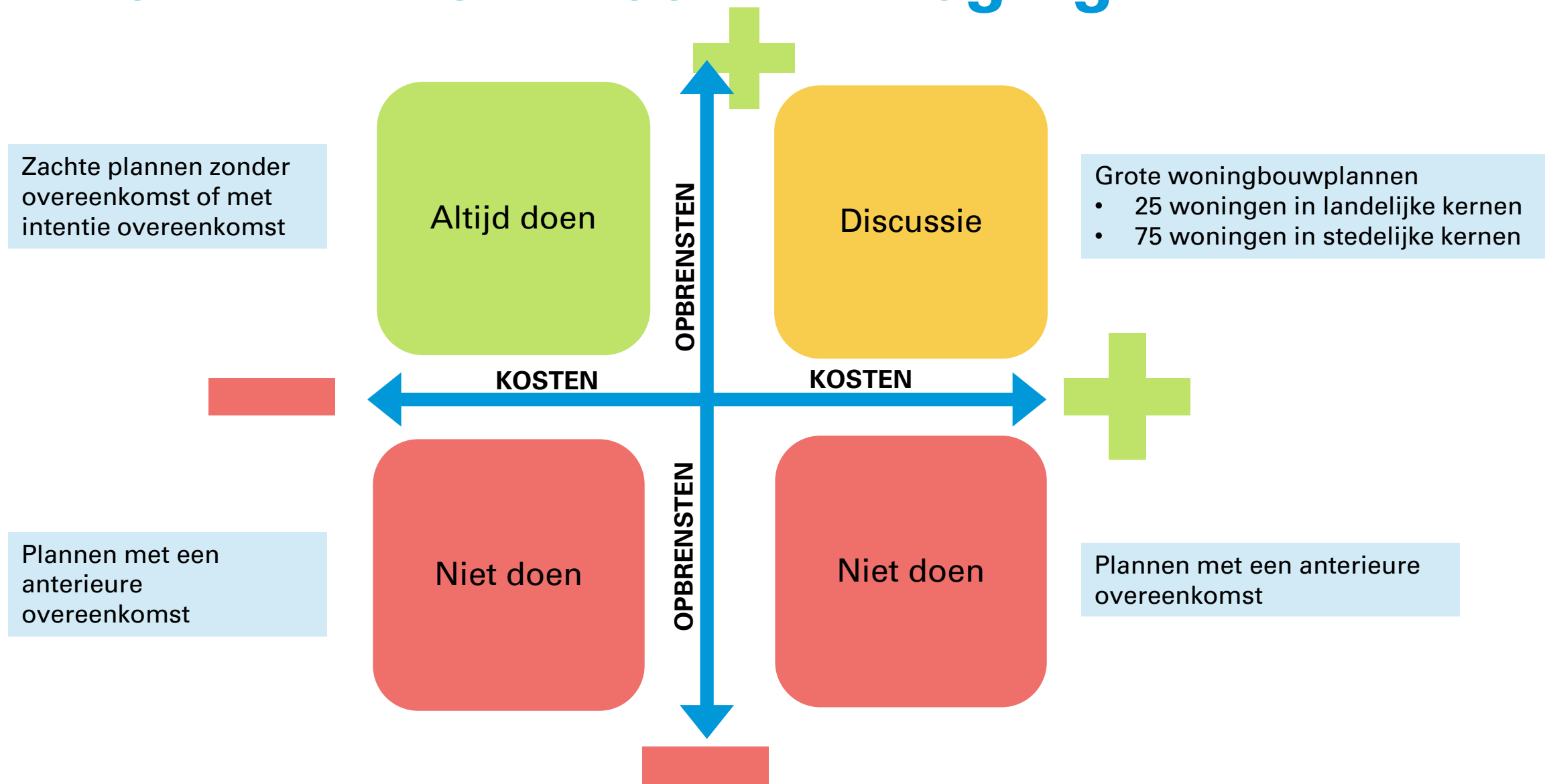
1. Kwalitatief herprogrammeren
2. Opharden
3. (Door)bouwen!



Afwegingskader voor strategie



Herprogrammeren wel/niet doen? resultaat telt mee in afweging



Doorbouwen

(Door)bouwen!

- **Heldere afspraken** met ontwikkelaars, bouwers en corporaties
- **Termijnen...** En eventueel het 'up or out'- principe
- **Bestuurlijk lef:** houd de te realiseren woningen goed voor ogen.
Resultaat telt!
- **Regionale afspraken** (en ook aan houden!)
- **Conceptbouw:** (regionaal) massa maken

Opharden

Doelen	Randvoorwaarden
Plannen die aansluiten bij de huidige marktvraag	Woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief in beeld en regionaal afgestemd
Planologische ruimte voor gewenste én benodigde ontwikkelingen	Planvoorraad helder in beeld (130%) ; harde en zachte plannen, type woningen in beeld (bouw conform barcode) en strategische locaties
Goede ruimtelijke ordening	Keuzes over gewenste ontwikkelingen naar locaties. Rekening houdend met grote, kleine, inbreiding en uitbreidingslocaties.
Geen onnodige vertragingen (en renteverlies)	Opharden: interne processen versnellen: prioriteren, 100-dagen, bestuurlijke tandem, parallelle planning. Niet alles een 10, weten wat belangrijk is. Deze duidelijkheid is essentieel!
Geen plan- en contractschade	Voorzienbaarheid creëren en alle afspraken in private overeenkomsten in beeld
Goede relatie met ontwikkelaars	Zorgvuldig traject richting ontwikkelaars en bestuurlijke lef

Opharden

Vernieuwende versnelde aanpak

Kansen voor versnelling woningbouw
voor Brabantse gemeenten

Stec Groep aan provincie Noord-Brabant
Lotte Huiskens, Maartje Lucassen & Esther Geuting
November 2022

Opharden

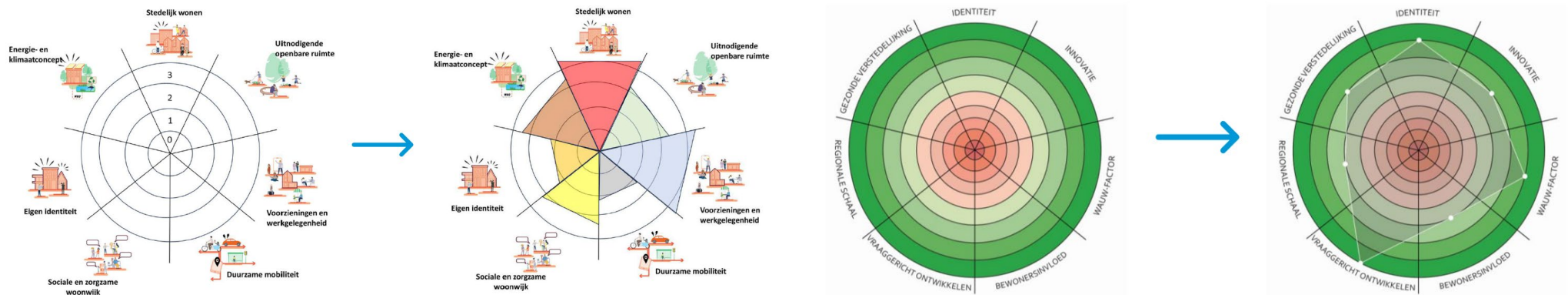
Opharden

	Initiatieffase	Procedurefase	Realisatiefase
Gemeente	• Volkshuisvestingsprogramma • Gemandateerde organisatie • Prioriteren van projecten • Intake- en omgevingstafel • Delegatiebesluit • Actief en functioneel grondbeleid (onder andere Wvg) • Aanwijzen doelgroepen in omgevingsplan	• Standaardiseren processen en toetsing • Veegplan • Crisis- en herstelwet	• Realisatietermijnen • Bouwplichten • Anterieure overeenkomst • Posterieure overeenkomst • Wvg/Ontheffingen
Samen	• Kaders plan vastleggen • Haalbaar projectplan • 100 dagen-aanpak • Gestandaardiseerde bundels • Versnellingstafel	• Coördinatieregeling • Kaders vasthouden	• Vergunning in één dag (bijvoorbeeld werken met gestandaardiseerde bundels)
Marktpartijen	• Invulling kaders • Omgevingsplan voorbereiden • Omgevingsdialoog voeren	Opstellen van: • Omgevingsplan • Masterplan • Beeldkwaliteitsplan	• Uitvoeren/bouwen • Conceptueel bouwen

Niet alles kan: bepaal vooraf welke kaders prioriteit hebben

Opharden

- Project specifieke ambities zijn belangrijk voor snelheid
- Bepaal aan de voorkant welke ambities prioriteit hebben
- Kies twee (of drie) beleidsvelden waarop het plan een 10 scoort. De overige aspecten mogen een 7 zijn



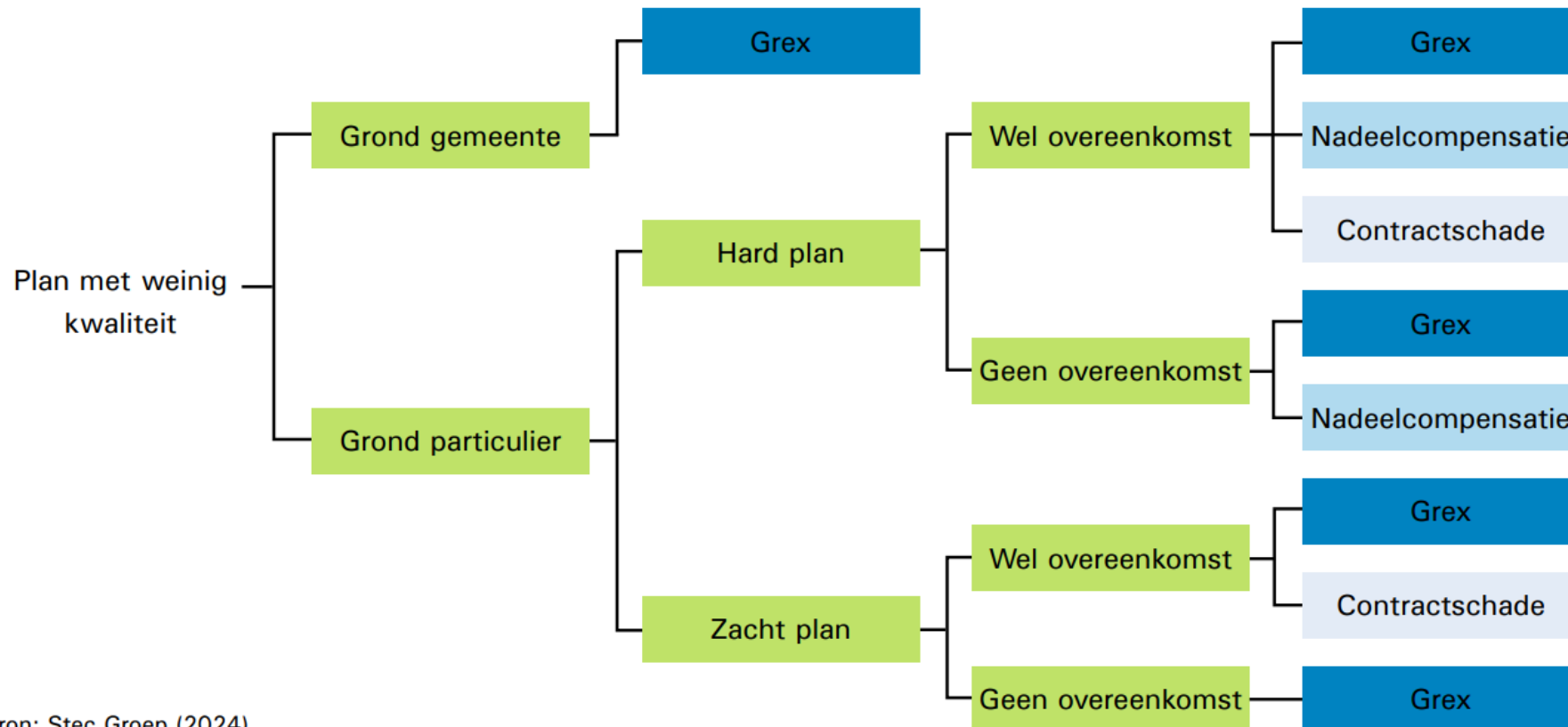
Handreiking kwalitatief herprogrammeren

Woondeals waarmaken in Noord-Brabant #Hoe?



3 uitdagingen bij kwalitatief (her)programmeren

(1) Grondexploitatie, (2) Nadeelcompensatie en (3) Contractschade



#Hoe?

Komen tot de Win-Win

Voor gemeente / corporaties

- Meer woningen 
- Meer betaalbaar 
- Meer sociaal 
- Hoge kwaliteit 
- ...

Primaire doel gemeente /
corporaties:
volkshuisvesting



Voor ontwikkelende partij

- Massa maken
- Grotere verdien capaciteit
- Betere afzetbaarheid
- Goede prijs / kwaliteit verhouding
- ...

Primaire doel ontwikkelaars:
goed rendement



Wat bouw je voor max € 420.000?

Wat bouw je voor deze prijs? En voor wie?

- **Oppervlakte:** tot maximaal circa 100 m² gbo,
- **In gebieden met hoge stedelijkheid / marktdruk:** compacte appartementen in de stad voor alleenstaanden en stellen
- **In gebieden met lagere stedelijkheid / marktdruk:** grondgebonden woningen voor stellen en gezinnen
- **Bruto jaarinkomen:** minimaal € 80.000
(o.b. stel, nieuwbouw A+ , 20 jaar vast, geen maandelijkse verplichtingen zoals studieschuld, inleg eigen vermogen € 10.000)
- **Bruto maandlasten:** maximaal circa € 1.600

Aandeel eenpersoonshuishoudens Nederland

	Totaal aantal huishoudens	Totaal aantal eenpersoons-huishoudens	Percentage
2024	8.385.360	3.349.450	39,94%
2030	8.831.170	3.649.930	41,33%
2040	9.306.190	3.998.930	42,97%

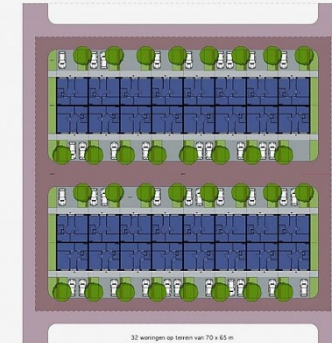
Bron: Primos online (2024), ABF Research

Stedenbouwkundige inpassingen betaalbaar bouwen

- Kleinere kavels en woningen
- Rug aan rug woningen (voortuin, geen achtertuin)
- Belangrijk zijn ook de randvoorwaarden zoals parkeren!



■ vloer	774 m ²	■ openbaar groen	386 m ²
■ parkeren	677 m ²	■ kavel 118,8 m ² p.st.	2495 m ²
■ trottoir	192 m ²		
■ brongang	128 m ²		



■ vloer	1209 m ²	■ openbaar groen	573 m ²
■ parkeren	800 m ²	■ kavel 55,6 m ² p.st.	1620 m ²
■ trottoir	384 m ²		

Voorbeeld Utrecht: 350 betaalbare woningen binnen dezelfde massa



Extra sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

Het project krijgt er 350 betaalbare woningen bij bovenop de 600 woningen uit het eerste plan. Dat zijn de gemeente Utrecht, projectontwikkelaar BPD en Woonin overeengekomen.

Betaalbare woningen zijn:

- sociale huurwoningen
- huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 per maand (middenhuur)
- koopwoningen tot het maximale bedrag waarbij de nationale hypotheekgarantie (NHG) geldt.

De 350 woningen bestaan uit 100 sociale huurwoningen, 100 middeldure huurwoningen en 150 betaalbare koopwoningen.

De gemeenteraad heeft de komst van deze extra woningen op 10 maart 2022 goedgekeurd. Het bestemmingsplan heeft eerst ter inzage gelegen, zodat iedereen kon reageren. Er kwamen 2 reacties (zienswijzen). De reacties leidden niet tot aanpassingen.

Door de toevoeging van 350 betaalbare woningen wordt bijna 50% van de woningen in deze buurt een betaalbare woning zoals hierboven omschreven. De extra woningen hebben geen gevolgen voor de grootte van de gebouwen in het plan.

Ons rekenmodel

Model Haalbaar en Betaalbaar voor Webinar februari 2026 - A - Opgelegen													
Bestand Start Invoegen Tekenen Pagina-indeling Formules Gegevens Controleren Beeld Automatiseren Help Afdrukken													
Plakken Kopieeren Opmaak kopiëren/plakken Kleurbord % Lettertype % Lijntype % Getal %													
AG47													
1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
2	Gele cellen zijn aanpasbaar												
3	STANDAARD												
4	Plangebied totaal	34270						PROGRAMMA	aantal	aandeel			
5	Groen	12613	37%					sociale huur	15	22%			
6	Verharding	7392	22%					goedkope koop	16	23%			
7	Uitgeefbaar	14265	42%					betaalbare koop	6	9%			
8								dure koop	32	46%			
9								Totaal	69	100%			
10								wo/ha	20,1				
11	Inbrengwaarde / aankoopsprijs	€ 0	34270	€ 0									
12	Bouwrijpmaken	€ 40	34270	€ 1.370.800									
13	Woonrijpmaken (groen)	€ 30	12613	€ 378.390									
14	Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7392	€ 1.145.760									
15	Planontwikkelingskosten	5%	€ 2.894.950	€ 144.748									
16	VTU	20%	€ 2.894.950	€ 578.990									
17	Risico en onvoorzien	5%	€ 3.039.698	€ 151.985									
18	Kosten Totaal			€ 3.770.672									
19	Opbrengsten Totaal			€ 6.942.413									
20	Resultaat nominaal			€ 3.171.741									
21	Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	37	€ 239.000									
22	HERPROGRAMMEREN 30% SOCIALE HUUR												
23	Plangebied totaal	34270						PROGRAMMA	aantal	aandeel			
24	Groen	13438	39%					sociale huur	21	30%			
25	Verharding	7392	22%					goedkope koop	16	23%			
26	Uitgeefbaar	13440	39%					betaalbare koop	6	9%			
27								dure koop	26	38%			
28								Totaal	69	100%			
29								wo/ha	20,1				
30	Inbrengwaarde / aankoopsprijs	€ 0	34270	€ 0									
31	Bouwrijpmaken	€ 40	34270	€ 1.370.800									
32	Woonrijpmaken (groen)	€ 30	13438	€ 403.140									
33	Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7392	€ 1.145.760									
34	Planontwikkelingskosten	5%	€ 2.919.700	€ 145.985									
35	VTU	20%	€ 2.919.700	€ 583.940									
36	Risico en onvoorzien	5%	€ 3.065.685	€ 153.284									
37	Kosten Totaal			€ 3.802.909									
38	Opbrengsten Totaal			€ 6.373.575									
39	Resultaat nominaal			€ 2.570.665									
40	Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	43	€ 301.000									
41	VERDICTEN TOT 30% SOCIALE HUUR												
42	Plangebied totaal	34270						PROGRAMMA	aantal	aandeel			
43	Groen	11733	34%					sociale huur	23	30%			
44	Verharding	7392	22%					goedkope koop	16	21%			
45	Uitgeefbaar	15145	44%					betaalbare koop	6	8%			
46								dure koop	32	42%			
47								Totaal	77	100%			
48								wo/ha	22,5				
49	Inbrengwaarde / aankoopsprijs	€ 0	34270	€ 0									
50	Bouwrijpmaken	€ 40	34270	€ 1.370.800									
51	Woonrijpmaken (groen)	€ 30	11733	€ 351.990									
52	Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7392	€ 1.145.760									
53	Planontwikkelingskosten	5%	€ 2.919.700	€ 145.985									
54	VTU	20%	€ 2.919.700	€ 583.940									
55	Risico en onvoorzien	5%	€ 3.065.685	€ 153.284									
56	Kosten Totaal			€ 3.802.909									
57	Opbrengsten Totaal			€ 6.373.575									
58	Resultaat nominaal			€ 2.570.665									
59	Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	43	€ 301.000									
60	VERDICTEN TOT 30% SOCIALE HUUR												
61	Plangebied totaal	34270						PROGRAMMA	aantal	aandeel			
62	Groen	11733	34%					sociale huur	23	30%			
63	Verharding	7392	22%					goedkope koop	16	21%			
64	Uitgeefbaar	15145	44%					betaalbare koop	6	8%			
65								dure koop	32	42%			
66								Totaal	77	100%			
67								wo/ha	22,5				
68	Inbrengwaarde / aankoopsprijs	€ 0	34270	€ 0									
69	Bouwrijpmaken	€ 40	34270	€ 1.370.800									
70	Woonrijpmaken (groen)	€ 30	11733	€ 351.990									
71	Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7392	€ 1.145.760									
72	Planontwikkelingskosten	5%	€ 2.919.700	€ 145.985									
73	VTU	20%	€ 2.919.700	€ 583.940									
74	Risico en onvoorzien	5%	€ 3.065.685	€ 153.284									
75	Kosten Totaal			€ 3.802.909									
76	Opbrengsten Totaal			€ 6.373.575									
77	Resultaat nominaal			€ 2.570.665									
78	Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	43	€ 301.000									
79	VERDICTEN TOT 30% SOCIALE HUUR												
80	Plangebied totaal	34270						PROGRAMMA	aantal	aandeel			
81	Groen	11733	34%					sociale huur	23	30%			
82	Verharding	7392	22%					goedkope koop	16	21%			
83	Uitgeefbaar	15145	44%					betaalbare koop	6	8%			
84								dure koop	32	42%			
85								Totaal	77	100%			
86								wo/ha	22,5				
87	Inbrengwaarde / aankoopsprijs	€ 0	34270	€ 0									
88	Bouwrijpmaken	€ 40	34270	€ 1.370.800									
89	Woonrijpmaken (groen)	€ 30	11733	€ 351.990									
90	Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7392	€ 1.145.760									
91	Planontwikkelingskosten	5%	€ 2.919.700	€ 145.985									
92	VTU	20%	€ 2.919.700	€ 583.940									
93	Risico en onvoorzien	5%	€ 3.065.685	€ 153.284									
94	Kosten Totaal			€ 3.802.909									
95	Opbrengsten Totaal			€ 6.373.575									
96	Resultaat nominaal			€ 2.570.665									
97	Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	43	€ 301.000									
98	VERDICTEN TOT 30% SOCIALE HUUR												
99	Plangebied totaal	34270						PROGRAMMA	aantal	aandeel			
100	Groen	11733	34%					sociale huur	23	30%			
101	Verharding	7392	22%					goedkope koop	16	21%			
102	Uitgeefbaar	15145	44%					betaalbare koop	6	8%			
103								dure koop	32	42%			
104								Totaal	77	100%			
105								wo/ha	22,5				
106	Inbrengwaarde / aankoopsprijs	€ 0	34270	€ 0									
107	Bouwrijpmaken	€ 40	34270	€ 1.370.800									
108	Woonrijpmaken (groen)	€ 30	11733	€ 351.990									
109	Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7392	€ 1.145.760									
110	Planontwikkelingskosten	5%	€ 2.919.700	€ 145.985									
111	VTU	20%	€ 2.919.700	€ 583.940									
112	Risico en onvoorzien	5%	€ 3.065.685	€ 153.284									
113	Kosten Totaal			€ 3.802.909									
114	Opbrengsten Totaal			€ 6.373.575									
115	Resultaat nominaal			€ 2.570.665									
116	Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	43	€ 301.000									
117	VERDICTEN TOT 30% SOCIALE HUUR												
118	Plangebied totaal	34270						PROGRAMMA	aantal	aandeel			
119	Groen	11733	34%					sociale huur	23	30%			
120	Verharding	7392	22%					goedkope koop	16	21%			
121	Uitgeefbaar	15145	44%					betaalbare koop	6	8%			
122								dure koop	32	42%			
123								Totaal	77	100%			
124								wo/ha	22,5				
125	Inbrengwaarde / aankoopsprijs	€ 0	34270	€ 0									
126	Bouwrijpmaken	€ 40	34270	€ 1.370.800									
127	Woonrijpmaken (groen)	€ 30	11733	€ 351.990									
128	Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7392	€ 1.145.760									
129	Planontwikkelingskosten	5%	€ 2.919.700	€ 145.985									
130	VTU	20%	€ 2.919.700	€ 583.940									
131	Risico en onvoorzien	5%	€ 3.065.685	€ 153.284									

Optimalisatiemogelijkheden in grex

1. Herprogrammeren (aandeel goedkopere woningen omhoog / omlaag)
2. Verdichten (meer woningen per ha, kleinere kavels)
3. Goedkoper bouwen (beïnvloedt de VON-opbrengsten)
4. Aanpassen kwaliteit openbare ruimte / uitgifte meer m² door grotere kavels

Bijdrage Realisatiestimulans a € 7.000 per betaalbare woning
(keuze hoe in te zetten)

Combinatie van optimalisaties is mogelijk

We rekenen het effect optimalisatie
hierna indicatief door voor fictief
voorbeeldproject Stecdrecht





Fictief voorbeeldproject Stecdrecht

Plangebied: 3,4 ha (100%)

Groen: 1,2 ha (37%)

Verharding: 0,7 ha (22%)

Uitgeefbaar: 1,4 ha (42%)

Programma: 69 woningen (= 20 woningen/ha)

- 15 stuks sociale huur (22%)
- 16 stuks goedkope koop < € 295.000 (23%)
- 6 stuks betaalbare koop < € 420.000 (9%)
- 32 stuks dure koop (46%)

Fictieve waarden als input

Type	GO (m ²)	Vorm- factor	Bvo (m ²)	Perceel	VON-prijs (incl btw)		Stichtingskosten (ex btw)		Residuele grondwaarde (ex btw)	
					/m ²	Totaal*	/m ²	Totaal*	Totaal*	/m ² *
Sociale huur rijwoning			120	110					€ 20.000	€ 180
Goedkope koop (€ 295.000)	70	70%	100	95	€ 4.200	€ 294.000	€ 1.765	€ 176.300	€ 66.700	€ 700
Betaalbare koop (€ 420.000)	100	73%	137	125	€ 4.200	€ 420.000	€ 1.860	€ 254.500	€ 92.600	€ 740
Seniorenwoning	65	72%	90	90	€ 4.050	€ 263.250	€ 1.775	€ 160.100	€ 57.500	€ 640
Twee-onder-een-kap	140	76%	184	300	€ 4.325	€ 605.500	€ 1.960	€ 360.600	€ 139.800	€ 465
Vrijstaande woning	150	76%	197	400	€ 4.700	€ 705.000	€ 1.905	€ 375.900	€ 206.800	€ 515

*getallen afgerond op € 100 en op € 5 per m²

Resultaat grex 'fictief voorbeeldproject Stecdrecht'

Plangebied totaal	34.270 m ²	100%
Groen	12.613 m ²	37%
Verharding	7.392 m ²	22%
Uitgeefbaar	14.265 m ²	42%

Post	Prijs per eenheid	Eenheid	Totaal
Bouwrijp maken	€ 45	34.270 m ²	€ 1.542.150
Woonrijp maken (groen)	€ 30	12.613 m ²	€ 378.390
Woonrijp maken (verharding)	€ 155	7.392 m ²	€ 1.145.760
Planontwikkelingskosten	5%	€ 3.066.300	€ 153.315
VTU	20%	€ 3.066.300	€ 613.260
Risico en onvoorzien	5%	€ 3.219.615	€ 160.981
Kosten Totaal			€ 3.993.856
Opbrengsten Totaal			€ 6.829.972
Resultaat nominaal			€ 2.836.116
Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	37 won	€ 259.000



Let op: GEEN INBRENGWAARDE OF HISTORISCHE KOSTPRIJS MEEGENOMEN

Effect herprogrammeren tot 30% SH

Meer sociale huurwoningen i.p.v. dure koop

Input	Oppervlak	Aandeel
Plangebied totaal	34.270 m ²	100%
Groen	13.438 m ²	39%
Verharding	7.392 m ²	22%
Uitgeefbaar	13.440 m ²	39%

Post	Prijs per eenheid	Eenheid	Totaal
Bouwrijpmaken	€ 45	34.270 m ²	€ 1.542.150
Woonrijpmaken (groen)	€ 30	13.438 m ²	€ 403.140
Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7.392 m ²	€ 1.145.760
Planontwikkelingskosten	5%	€ 3.091.050	€ 154.553
VTU	20%	€ 3.091.050	€ 618.210
Risico en onvoorzien	5%	€ 3.245.603	€ 162.280
Kosten Totaal			€ 4.026.093
Opbrengsten Totaal			€ 6.270.822
Resultaat nominaal			€ 2.244.730
Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	43	€ 301.000

Programma: 69 woningen (= 20 woningen ha)

- 21 stuks sociale huur (30%)
- 16 stuks goedkope koop < € 295.000 (23%)
- 6 stuks betaalbare koop < € 420.000 (9%)
- 26 stuks dure koop (38%)

Verskil met standaard scenario

- Uitgeefbaar zakt naar 39% (-3%)
- Verhoging kosten (+€ 32.200)
- Verlaging opbrengsten (-€ 559.200)
- Verlaging resultaat (-€ 591.400)
- Per woning: - € 8.600

Let op: GEEN INBRENGWAARDE OF HISTORISCHE KOSTPRIJS MEEGENOMEN

Verdichten tot 30% SH

8 extra sociale huurwoningen

Input	Oppervlak	Aandeel
Plangebied totaal	34.270 m ²	100%
Groen	11.733 m ²	34%
Verharding	7.392 m ²	22%
Uitgeefbaar	15.145 m ²	44%

Post	Prijs per eenheid	Eenheid	Totaal
Bouwrijpmaken	€ 45	34.270 m ²	€ 1.542.150
Woonrijpmaken (groen)	€ 30	11.733 m ²	€ 351.990
Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7.392 m ²	€ 1.145.760
Planontwikkelingskosten	5%	€ 3.039.900	€ 151.995
VTU	20%	€ 3.039.900	€ 607.980
Risico en onvoorzien	5%	€ 3.191.895	€ 159.595
Kosten Totaal			€ 3.959.470
Opbrengsten Totaal			€ 7.149.417
Resultaat nominaal			€ 3.189.948
Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	45	€ 315.000

Programma: 77 woningen (= 23 won/ ha)

- 23 stuks sociale huur (30%)
- 16 stuks goedkope koop < € 295.000 (21%)
- 6 stuks betaalbare koop < € 420.000 (8%)
- 32 stuks dure koop (42%)

Verschil met standaard scenario

- Uitgeefbaar stijgt naar 44% (+2%)
- Verlaging kosten (-€ 34.400)
- Verhoging opbrengsten (+€ 319.400)
- Verhoging resultaat (+€ 353.800)
- Per woning: + € 4.600
- Per extra woning: + € 44.200

Let op: GEEN INBRENGWAARDE OF HISTORISCHE KOSTPRIJS MEEGENOMEN

Verdichten en herprogrammeren tot 2/3 betaalbaar

Meer sociale huur en betaalbare koop,
minder dure koopwoningen

Programma: 81 woningen (= 23 won/ ha)

- 23 stuks sociale huur (28%)
- 21 stuks goedkope koop < € 295.000 (26%)
- 10 stuks betaalbare koop < € 420.000 (12%)
- 27 stuks dure koop (33%)

Verskil met standaard scenario

- Uitgeefbaar wordt 42%
- Verlaging kosten (+€ 6.500)
- Verhoging opbrengsten (+€ 279.400)
- Verhoging resultaat (+€ 285.800)
- Per woning: + € 3.500
- Per extra woning: + € 23.800

Input	Oppervlak	Aandeel
Plangebied totaal	34.270 m ²	100%
Groen	12.448 m ²	36%
Verharding	7.392 m ²	22%
Uitgeefbaar	14.430 m ²	42%

Post	Prijs per eenheid	Eenheid	Totaal
Bouwrijpmaken	€ 45	34.270 m ²	€ 1.542.150
Woonrijpmaken (groen)	€ 30	12.448 m ²	€ 373.440
Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7.392 m ²	€ 1.145.760
Planontwikkelingskosten	5%	€ 3.061.350	€ 153.068
VTU	20%	€ 3.061.350	€ 612.270
Risico en onvoorzien	5%	€ 3.214.418	€ 160.721
Kosten Totaal			€ 3.987.408
Opbrengsten Totaal			€ 7.109.323
Resultaat nominaal			€ 3.121.915
Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	54	€ 378.000

Let op: GEEN INBRENGWAARDE OF HISTORISCHE KOSTPRIJS MEEGENOMEN

Goedkoper bouwen

Lagere bouwkosten en lagere VON opbrengsten – basisscenario

Input	Oppervlak	Aandeel
Plangebied totaal	34.270 m ²	100%
Groen	12.613 m ²	37%
Verharding	7.392 m ²	22%
Uitgeefbaar	14.265 m ²	42%

Post	Prijs per eenheid	Eenheid	Totaal
Bouwrijpmaken	€ 45	34.270 m ²	€ 1.542.150
Woonrijpmaken (groen)	€ 30	12.613 m ²	€ 378.390
Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7.392 m ²	€ 1.145.760
Planontwikkelingskosten	5%	€ 3.066.300	€ 153.315
VTU	20%	€ 3.066.300	€ 613.260
Risico en onvoorzien	5%	€ 3.219.615	€ 160.981
Kosten Totaal			€ 3.993.856
Opbrengsten Totaal			€ 7.326.828
Resultaat nominaal			€ 3.332.973
Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	37	€ 259.000

- Lagere bouwkwaliteit (€ 50 tot € 150 per m² BVO)
- Lagere VON-opbrengsten (factor 1/3 tov bouwkosten)
- Verlaging kosten inrichting (nvt)
- Verhoging opbrengsten (+€ 496.900)
- Verbetering resultaat (+€ 496.900)
- Per woning: + € 17.800

Aanpassing kwaliteit openbare ruimte / uitgifte meer m²

Input	Oppervlak	Aandeel
Plangebied totaal	34.270 m ²	100%
Groen	12.227 m ²	36%
Verharding	7.392 m ²	22%
Uitgeefbaar	14.652 m ²	43%

Post	Prijs per eenheid	Eenheid	Totaal
Bouwrijpmaken	€ 45	34.270 m ²	€ 1.542.150
Woonrijpmaken (groen)	€ 30	12.227 m ²	€ 366.795
Woonrijpmaken (verharding)	€ 155	7.392 m ²	€ 1.145.760
Planontwikkelingskosten	5%	€ 3.054.705	€ 152.735
VTU	20%	€ 3.054.705	€ 610.941
Risico en onvoorzien	5%	€ 3.207.440	€ 160.372
Kosten Totaal			€ 3.978.753
Opbrengsten Totaal			€ 7.171.571
Resultaat nominaal			€ 3.192.818
Extra: bijdrage Realisatiestimulans	€ 7.000,00	37	€ 259.000

- Uitgifte van 387 m² extra
- Uitgifteprijs extra (gemiddeld, ongewogen a € 665)
- Verlaging kosten (- € 15.100)
- Verhoging opbrengsten (+ € 341.600)
- Verbetering resultaat (+ € 356.700)
- Per woning: + € 5.200

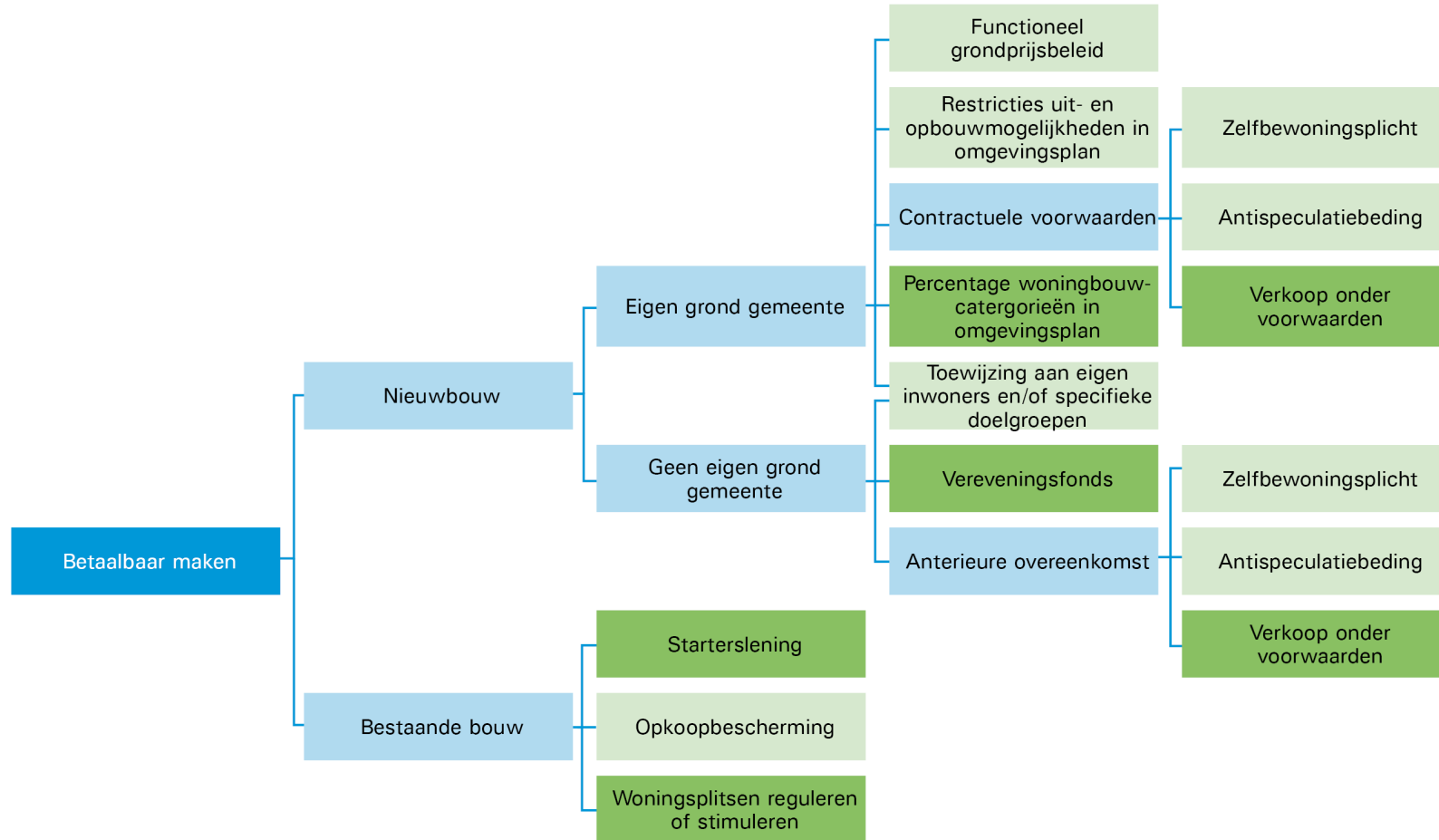
Instrumenten verschillen in effectiviteit

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouw mogelijkheden				
Percentages woningbouw categorieën				
Vereveningsfonds				
Huisvestingsverordening				
Toewijzen aan doelgroepen				
Opkoopbescherming				
Woningsplitsen reguleren of stimuleren*				
Contractuele verplichting- of (anterieure) overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Verkoop onder voorwaarden**				
Financieringsconstructies				
Starterslening				
Omgevingsprogramma				
Functioneel grondprijsbeleid (in programma grond)				

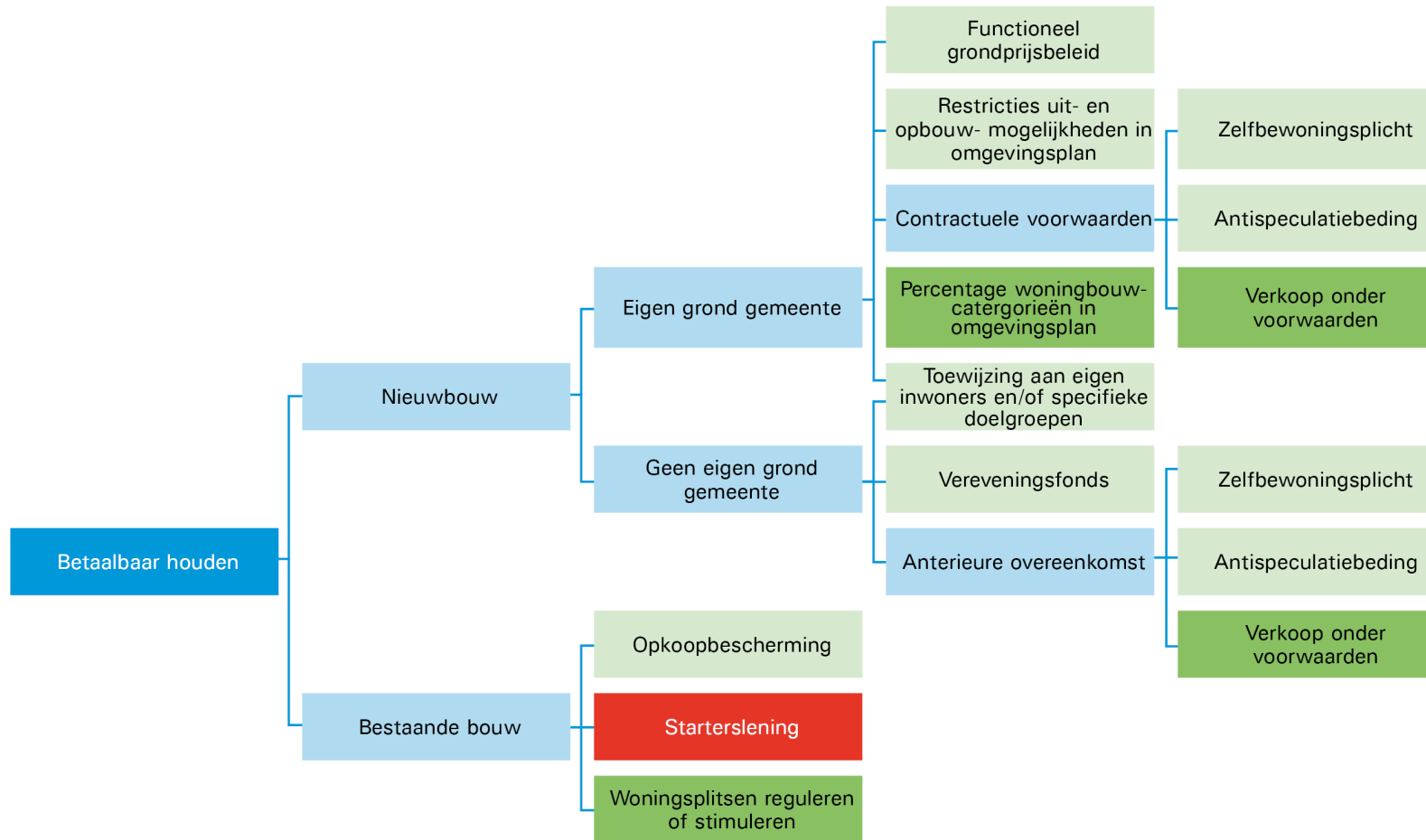
* Ook andere gronden mogelijk om woningsplitsing te reguleren of stimuleren. Denk aan zelfbewoningsplicht bij reguleren of soepele procedures bij stimuleren. Daarmee kan ook de effectiviteit per doel verschillen.

** Verkoop onder voorwaarden bevat een scala aan financieringsconstructies, zoals KoopGarant en KoopStart. Voor betaalbaar houden is rekening gehouden met financieringsconstructies die (in bepaalde mate) revolverend zijn. Een starterslening is dat bijvoorbeeld niet.

Betaalbaar maken



Betaalbaar houden



Waar morgen mee aan de slag?

Drie tips:

1. kom uit je 'silo': wonen-grond-sociaal domein: moeten het samen doen
2. leer elkaars taal: morgen samen koffiedrinken
3. start met één ding uit de handreiking

Contact opnemen?

Erik Wilmsen

06 55 68 68 29

ewilmsen@brabant.nl

Esther Geuting

06 52 56 79 65

e.geuting@stec.nl

Erik de Leve

06 52 71 05 86

e.deleve@stec.nl

www.stec.nl

