

Bau- und Planungsrecht in der Niederlande

Han Joosten, Leiter Gebietsentwicklung & Marktforschung BPD

**ZEIT SPAREN, KOSTEN SENKEN, WOHNRAUM SCHAFFEN
> DIGITALISIERUNG UND DEREGULIERUNG**



BPD in Europa und Deutschland

- 1946** – Gründung – Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten entstanden aus 27 Gemeinden als Anteilseigner
- 1968** – Fertigstellung der 50.000sten Wohneinheit
- 1993** – Start der Aktivitäten in Deutschland
- 1999** – Niederlassungen Frankfurt am Main und München
- 2001** – Start der Aktivitäten in Frankreich
- 2003** – Niederlassung Stuttgart und Hamburg
- 2006** – Übernahme durch die Rabobank
- 2007** – Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main



BPD in Europa und Deutschland

2010 – Deutschland und Frankreich Kernländer neben den Niederlanden

2010 – Niederlassung Köln

2012 – Regionalbüro Freiburg

2013 – Niederlassung Berlin

2015 – Bouwfonds ändert seinen Namen in BPD

2015 – Niederlassung Nürnberg und Regionalbüro Koblenz

2016 – Regionalbüro Überlingen und Regionalbüro Mannheim

2017 – Regionalbüro Hannover und Regionalbüro Bochum

2018 – Verkauf der Tochtergesellschaft BPD Marginan

fast 350.000 verkaufte Wohneinheiten in Europa



Zahlen und Daten

BPD Europe

Umsatz 2018

1,8 Mrd. Euro

Verkaufte Wohnungen im Jahr 2018

über 10.000

Verkaufte Wohnungen in den letzten 10 Jahren

über 95.000

Verkaufte Wohnungen seit der Gründung

fast 350.000

Mitarbeiterzahl

900

Deutschland

Anzahl verkaufter Wohnungen in den letzten 10 Jahren

über 10.500

durchschnittlich letzte 3 Jahre

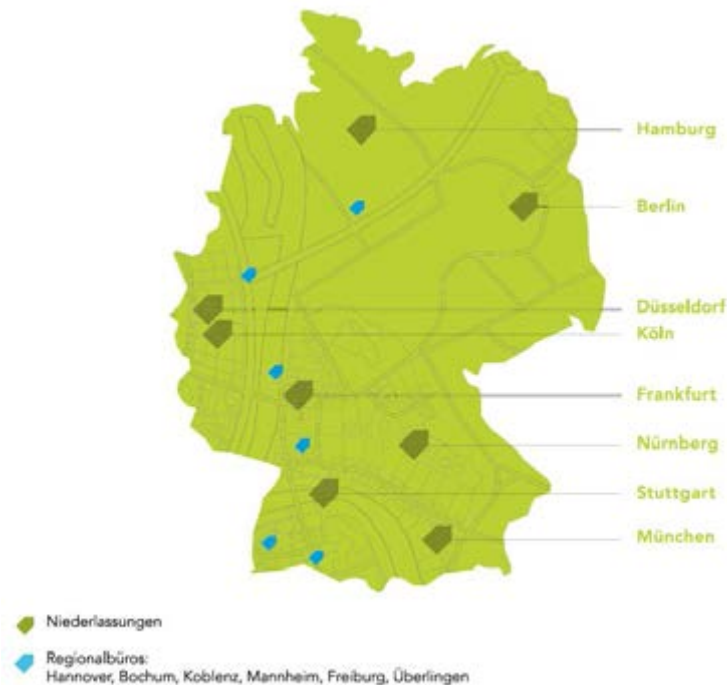
über 1.700

8 Niederlassungen | Gegründet 1993



BPD in Deutschland

- ◆ Hauptsitz Frankfurt am Main
- ◆ 8 Niederlassungen in Deutschland, mit Regionalbüros in Hannover, Bochum, Koblenz, Mannheim, Freiburg und Überlingen
- ◆ Anzahl Mitarbeiter: 280
- ◆ Verkaufte Einheiten 2018: 2.117
- ◆ Flexibilität in regionalen Märkten
- ◆ Persönlicher Kontakt durch regionale Niederlassungen
- ◆ Langfristige Zusammenarbeit
- ◆ Umsatz 2018: ca. 630 Mio. Euro
- ◆ Bankentochter



**50 Meter Warteschlange
für 48 Quadratmeter
Hamburg, Berlin und München –
riesige Nachfrage, wenig Angebot**



Gibt es hier was umsonst? Nein, im Gegenteil! Eine rund 50 Meter lange Schlange vor einer Wohnunterkunft im Hamburger Stadtteil Finkenbühl



Baukosten steigen fast überall

Bouwkosten schieten omhoog: "Prijzen stijgen weer met minimaal 7,5%"

bouwbreed  11975



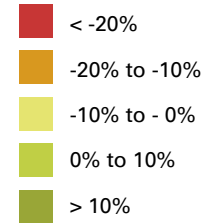
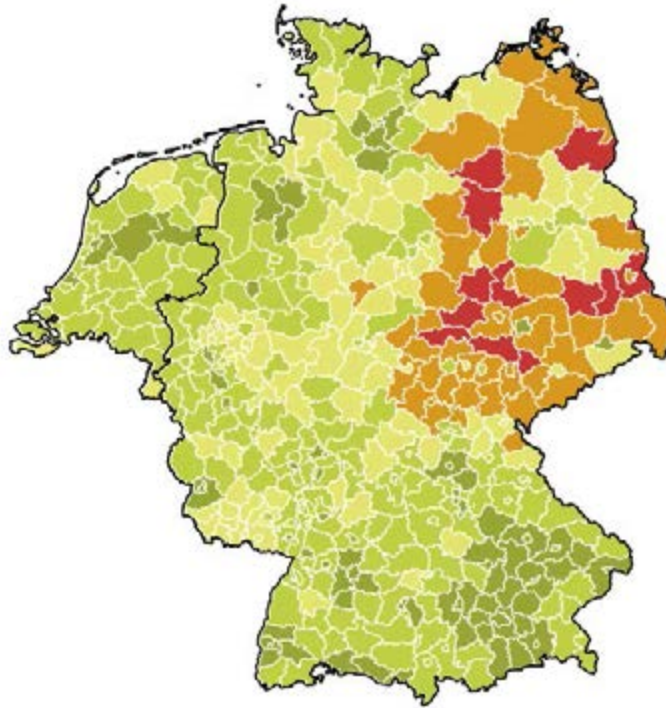
De stijging van de bouwkosten zet voorlopig in razend tempo door. Kenniscentrum BDB verwacht dat de prijzen zeker stijgen tot 2020 met als kantelpunt 2022. "Dit jaar stijgen de kosten alweer met 7,5 procent."

Baupreise steigen so stark wie seit 10 Jahren nicht mehr



Neuer Wohnraum wird dringend benötigt – vor allem in den Ballungsgebieten. Ihn zu bauen wird allerdings immer teurer. Die Preise für Neubauleistungen sind im letzten Jahr stark gestiegen. Das Wachstum liegt deutlich über der Inflationsrate – und betrifft nicht nur Neubauten. Auch den Bestand in Schuss zu halten ist 2017 deutlich teurer geworden.

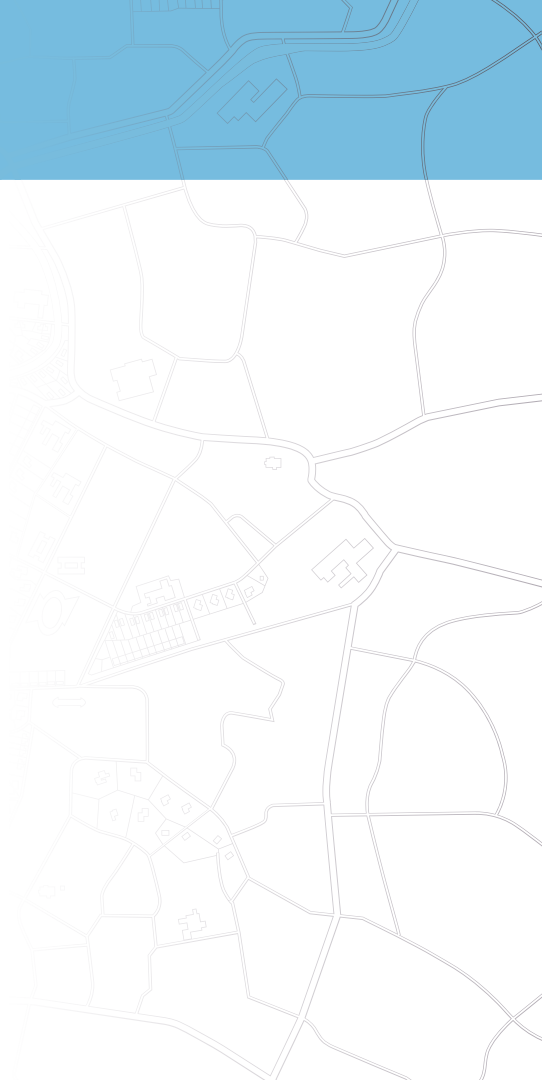
2018 – 2035: Zunahme der Haushalte und Wohnungsbedarf Deutschland-Niederlande



Source: Oxford Economics

Die Niederlande 2008 – 2015

- ◆ Wohnungsmarktkrise: Zeit zum Nachdenken
- ◆ 30 Jahre Wohlstand hat zu einem Anstau von Wünschen seitens der Politik und der Verwaltung geführt (die risikolose Gesellschaft: Pech sollte es nicht mehr geben)
- ◆ Politik ist verstrickt in tausende Gesetze und Vorschriften, kaum noch Freiraum zum Treffen von effektiven Entscheidungen (gesunder Menschenverstand)
- ◆ Macht planen und bauen noch Spaß oder ist es ein juristisches Moloch geworden?



Zwei wichtige politische Entscheidungen

1 Entschlackung

Entschlacken = schneller – preiswerter – flexibler

Brauchen wir alle Vorschriften und Verfahren überhaupt noch?

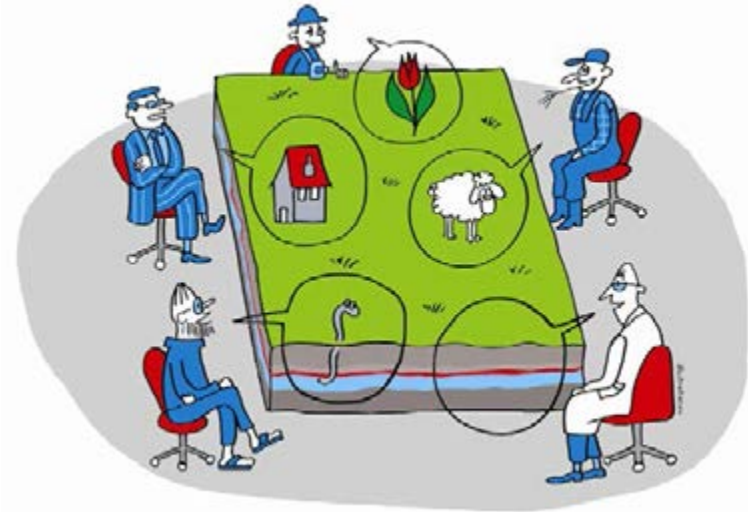
Was passiert wirklich, wenn wir 30% streichen?

2 Umgebungsgesetz

Integrale Annäherung des Lebensraums

Statt 26 Gesetze nur noch 1

Statt 60 Vorschriften nur noch 4



Entschlackung

Grundgerüst steht auf zwei Säulen

1 Starke Reduzierung von Vorschriften, Normen, Leitfaden, usw.

2 Einstellung, Mentalität, Benehmen, Kommunikation

(schreibt eine Verwaltung einen Brief mit 20 Seiten,
oder ist ein persönliches Gespräch effektiver?)

Gesunder Menschenverstand kann mehr Erfolg und Glück bringen statt 100 Vorschriften, die kontraproduktiv sind und einander ausbremsen



Entschlackung

Beispiel: Steigerung der Baukosten
zwischen 2003 und 2015 wegen
Vorschriften, Gesetzen, Zeitverlusten
verursacht durch Planverfahren und
ineffektive öffentliche Verwaltung in
der Niederlande:

€ 250.000 >>> € 293.300

‘Wat kosten de regels?’

Projectontwikkelaar Adriaan van Erk Groep uit Zuid-Holland heeft uitgerekend hoeveel de kosten van een woning van gemiddeld 250.000 euro de afgelopen jaren zijn gestegen als gevolg van regelgeving.

Invoering bouwbesluit 2003 (plafondhoogte/deurhoogte/rookmelders etc)	7.200
Idem per 1 juli 2012 (berging weer verplicht/ber. materiaalgebonden milieu etc)	1.400
Verplichte aanvullende scholing en inzet adviseurs vanwege bouwbesluit 2012	700
Epc norm verscherping 2006 van 1.0 naar 0.8	2.000
Epc norm verscherping 2011 van 0.8 naar 0.6	5.500
Aangekondigde verscherping 2015 naar 0.4: kan niet meer bouwkundig dus dure installaties	7.500
Flora & fauna: ervaring van verplicht extra onderzoek bij achteraf aanwezigheid van één heikikker	400
Archeologie: onderzoekskosten variërend van 500 tot 8.700 per woning	3.000
Waterschap: rente vanwege uitstel wegens onduidelijke en wisselende regelgeving	350
Door vertraging verplichte actualisering van milieu-, bodem- en veiligheidsrapporten	500
Rente door vertraging over onderhandelingen over extra gemeentelijke eisen duurzaamheid, etc	750
Bovenwettelijke eisen EPC (kan variëren van 1.000 tot 10.000 euro)	2.000
Bijdrage dorpsuitleg, bovenwijken, vinex, etc. (variërend van 4.000 tot 20.000)	10.000
Procedurefouten van gemeente leidend tot vertraging leidend tot hogere rentekosten	1.000
Gemiddelde stijging leges tussen 2005 en 2013 (van 1,3 naar 2,3%)	1.000
Totaal	43.300

Baukosten Niederlande (2016)

Ausstattung:	Standard OHNE Küche/Fußbodenbeläge/Wandeanstrich				
EPC	0,4				
Baukosten Doppelhaushälfte Niederlande 2016					
Breite	6.300 mm	6.000 mm	6.000 mm	6.000 mm	6.000 mm
Tiefe	10.400 mm	11.200 mm	9.420 mm	10.190 mm	9.650 mm
BGF	200 m²	211 m²	178 m²	192 m²	174 m²
Minimale Projektgröße	10 woningen	20 woningen	20 woningen	24 woningen	20 woningen
Gesamtkosten	€ 118.900	€ 127.350	€ 99.315	€ 100.715	€ 90.000
Inkl. MwSt. und Architektenhonorar					
Baukosten Reihemittelhaus Niederlande 2016					
Breite	5.400 mm	5.400 mm	5.400 mm	5.400 mm	5.400 mm
Tiefe	9.900 mm	9.420 mm	8.990 mm	8.650 mm	9.000 mm
BGF	160 m²	153 m²	146 m²	140 m²	154 m²
Minimale Projektgröße	20 woningen	21 woningen	21 woningen	40 woningen	48 woningen
Gesamtkosten	€ 87.500	€ 72.390	€ 75.515	€ 65.400	€ 71.486
Inkl. MwSt. und Architektenhonorar					
Baukosten Eigentumswohnungen Niederlande 2016					
BGF	60 m²	80 m²	100 m²	120 m²	140 m²
Minimale Projektgröße	40 woningen	40 woningen	30 woningen	30 woningen	30 woningen
Gesamtkosten	€ 72.000	€ 92.000	€ 110.000	€ 126.000	€ 140.000
Pro m² BGf	€ 1.200	€ 1.150	€ 1.100	€ 1.050	€ 1.000
Inkl. MwSt. und Architektenhonorar					
Quelle	Erfahrungswerte BPD Niederlande (3.000 gebaute Wohnungen und Häuser pro Jahr)				

Morgen Wonen Kondor Wessels (125 m² BGF = €150.000 Schlüsselfertig)



<https://www.youtube.com/watch?v=t-pjfdgkzjs>



Unterschied Erwerbsnebenkosten Niederlande/Deutschland bei Wohnungskauf

		Köln	Amsterdam
Kaufpreis	80 m ² Eigentumswohnung Baujahr 2016 neu	320.000	320.000
Grunderwerbsteuer	(NRW 6,5%; NL 0%)	15.600	0
Maklerhonorar	(NRW 6,0%; NL 0%)	14.400	0
Notar- und sonstige Gebühren	(NRW 2,5%; NL 0,5%)	6.000	1.600
Gesamtkosten		356.000	320.800
Eigenkapital	(NRW 25%; NL 4%)	89.000	12.832
Zu finanzieren		267.000	307.968
Tilgung Jahr 1		5.350	6.158
Zinsen Jahr 1	2%	5.350	6.158
Steuerrückerstattung	30 Jahr alt, brutto Einkommen €40.000	0	-2.000
Monatliche Belastung Jahr 1		892	859



ONTSLAKKEN

[HOME](#) [ONTSLAKKEN](#) [PILOTS](#) [PUBLICATIES](#) [VIDEOS](#) [EXPERTS](#) [CONTACT](#)

Baudezernent Oss: weniger Vorschriften, mehr Gesunder Menschenverstand



Ge Wagemakers, wethouder gemeente Oss

ARTIKEL

Minder regels, meer gezond verstand

ONTSLAKKEN

Sfeerverslag
praktijkbijeenkomst Oss:
Verlichting van de regeldruk

Bebauwingsplan als
Diskussionsgrundlage,
Kein Ergebnis eines Verfahrens

ARTIKEL

Bestemmingsplan als start-,
niet als sluitstuk

Entschlackung: Beispiel Nimwegen



2.000 WE, 23.000 m² Dienstleistung;
50% Gemeinde/50% BPD;
Grundstückswert €170 Mill.



Entschlackung: Beispiel Nimwegen



Masterplan (2007).



Ontwikkelingsvisie 1.2 (voorjaar 2012): uit te werken basiskaart.



Entschlackung: Beispiel Nimwegen



Aufgaben und Pflichten von Initiatoren (Projektentwickler/Bauherren):

- 100% Transparenz über Kosten, Risiken, Gewinn/Verlust
- Ausgezeichnete Marktkennntnisse (Wohnraumbedarf, Preise, Qualitäten)
- Besonderes Auge haben für öffentliche Interessen
- Selbstständig die Kommunikation und Abstimmung mit Bürgern und Unternehmen in der Umgebung des Projektes organisieren

Aufgaben und Pflichten von öffentlicher Verwaltung und Politik:

- Nichts anfassen was schon positiv läuft zwischen Initiatoren und Bürgern
- Die Einsatz von Ämter konzentriert sich auf wichtigen Themen
- Mach nicht einen Dezernenten oder Stadtbaurat verantwortlich, aber die gesamte politische Führung
- Kommuniziere nicht nur mit Briefen, lösen die (kleinen) Probleme bei einer Tasse Kaffee
- 100% Transparenz über Motivation und Entscheidungen

Funktioniert es dann immer besser?

- Nein, natürlich nicht
- Aber wichtig ist die Mentalitätsänderung in der Verwaltung und Politik
- Warum sollen wir es schwieriger machen, wenn es einfach geht: weniger Beamten, mehr Digitalisierung
- Marketing unserer Finanzämter: „mehr Spaß können wir nicht bieten, aber leichter machen geht doch!“



Umgebungsgesetz

MUT ist gefragt!

„Dieses Gesetz schafft die Möglichkeiten, von Spielregeln und Vorschriften abzuweichen.

Wir schauen nicht mehr ob es erlaubt ist, wenn das Ergebnis besser wird“



Minister Melanie Schultz van Haegen: bestuurlijke lef gevraagd

“De Omgevingswet geeft de mogelijkheid gemotiveerd af te wijken van de spelregels. Ruimte geven vinden we altijd heel eng in Nederland, maar als je alles afbakt, dan zet je alles op slot. Het gaat dan vooral om een open houding, over vertrouwen. Dan bedoel ik dat we niet kijken of iets mag maar of het beter is als we het zo gaan doen. Niet de wet- en regelgeving gebruiken om te kijken of er niets verkeerd gaat maar om na te gaan hoe we het mogelijk kunnen maken, kansen kunnen pakken. Daarom zullen de verschillende overheidslagen ook heel goed moeten samenwerken. Het vergt ook het nodige van lokale, provinciale en nationale bestuurders de komende jaren. Zij moeten die open houding mogelijk maken door die cultuur ook echt te ondersteunen. Dat vraagt om lef. Bestuurders krijgen met de nieuwe wet meer mogelijkheden om beleid op maat te maken en die ruimte moeten ze dan ook pakken. Het gaat om de durf om maatwerk te leveren en om de durf van bestuurders ergens voor te kiezen en daar voor te gaan staan.”

Warum sind strenge teurere Brandschutzmaßnahmen besser?



Niederlande: 17.000.000

Einwohner

Toten durch Wohnungsbrände: 47

Deutschland: 82.800.000

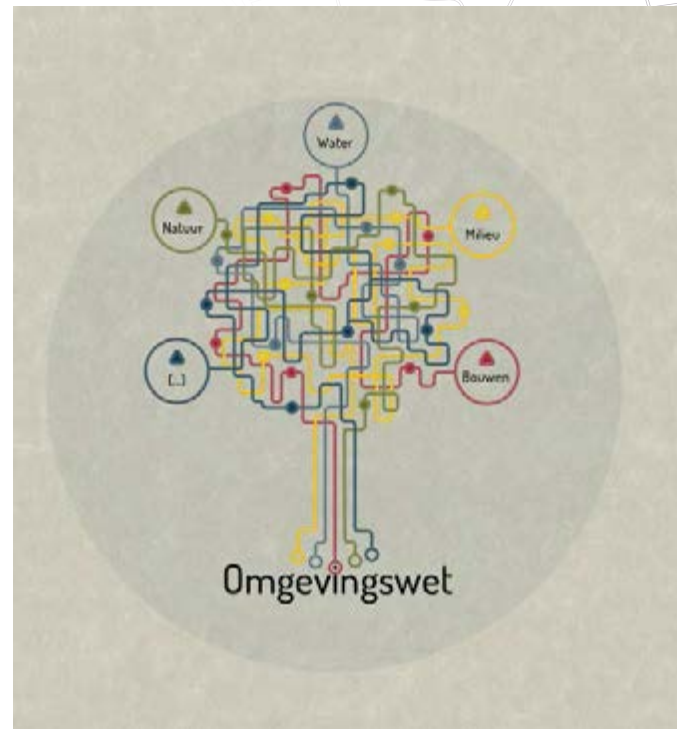
Einwohner

Toten durch Wohnungsbrände:

343

Umgebungsgesetz

- 26 Gesetze werden aufgehoben (2016-2017) und durch ein neues Gesetz ersetzt (2018/2021)
- Pro Gemeinde/Stadt nur 1 Umgebungsplan, der alle Bebauungspläne, lokale Gesetze, Verordnungen und Vorschriften umfasst
- Alle Daten und Informationen sind digital für alle Bürger, Unternehmen, und weitere Interessenten 24 Stunden/365 Tagen verfügbar, sogar auf Grundstücks- und Gebäude-Ebene
- Mit einem Knopfdruck sind für ein bestimmtes Grundstück alle Vorschriften verfügbar (auch die zutreffenden Regelungen von Land und Bund)
- Genehmigungsverfahren werden nur noch zwischen 24 Stunden und 8 Wochen dauern, weil die Abstimmung und Prüfung digital stattfinden wird.



Digitalisierung überall



Quick Reference Card BAG-viewer



Handleiding voor gebruikers

Zoekveld

U kunt in het zoekveld zoeken op (een deel van het) adres, straatnaam, postcode en BAG ID. Als er één object gevonden wordt, dan toont de BAG viewer de gegevens van dit object direct op het scherm. Bij meerdere gevonden objecten, kunt u onder het zoekveld op het resultaat klikken, om de gegevens te tonen.

Uitgebreid zoeken

Met de optie 'uitgebreid zoeken' kunt u gedetailleerd aangeven waarop u wilt zoeken. Doordat u specifieke zoekcriteria opgeeft, kunt u objecten vinden die u via de standaard zoekfunctie niet kunt vinden. Dit stelt u in staat openbare ruimten zonder gerelateerde nummeraanduidingen, nevensadressen en ingetrokken objecten te zoeken met een andere zoekgang dan het BAG-ID.

Filteren op specifieke objecten in de naaste omgeving

Door de filters in te stellen kunt u filteren op specifieke kenmerken van de objecten die zichtbaar zijn in het scherm. Alleen als er ver genoeg ingezoomd is, kan er gebruik gemaakt worden van de filters.

Opvragen van achtergrondinformatie via 'i' icoon
Door te klikken op een 'i' icoon kunt u opvragen wat de gegevens betekenen.

Inzoomen op de kaart

U kunt inzoomen op de kaart totdat de contouren van de objecten zichtbaar zijn. Vanaf dat moment kunt u de gegevens van een object raadplegen door hierop te klikken.

Kaartlagen aan en uit zetten

Door verschillende kaartlagen aan of uit te zetten kunt u kiezen welke kaartlagen getoond worden via het kaartlagenmenu aan de rechterbovenkant van het scherm.

Het aanmaken van een PDF

Als er één object geselecteerd is, kunt u via de knop 'maak PDF' een PDF aanmaken, zodat de gegevens netjes geprint kunnen worden, of digitaal worden opgeslagen.

Centreren

Door te klikken kunt u de kaart centreren op een specifiek object.

Weergeven van gedetailleerde gegevens

Per objecttype kunt u alle gegevens raadplegen door op het ObjectID van het object te klikken.

Raadplegen van de historie van objecten

Door te klikken op de pijltjes kunt u de levenscyclus van een object raadplegen.

Een uitgebreide beschrijving van de mogelijkheden van de BAG viewer treft u aan op <http://www.kadaster.nl/web/artikel/download/BAG-Viewer-Stap-voor-stap.htm>

BAG

Zoeken

Aantal resultaten: 1

- Geffelaarspad 25 Amsterdam

Lijstgebied zoeken

Woonplaats

Openbare ruimte

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Resultaat

Geffelaarspad 25 Amsterdam

Pand

ID: 0361100012135088

Bouwjahr: 2001

Status: Pand in gebruik

Verbijlthubject

ID: 0363010001094542

Gebruiksoed: woonfunctie

Oppervlakte: 88 m2

Status: Verbijlthubject in gebruik

Nummeraanduiding

ID: 0363200000488405

Postcode: 1081XC

Huisnummer: 25

Huisletter:

toev.:

Status: Naamgeving uitgegeven

Openbare ruimte

ID: 0363200000001032

Naam: Geffelaarspad

Status: Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

ID: 2294

Naam: Amsterdam

Status: Woonplaats aangewezen

Bronhouder

ID: 0363

Naam: Amsterdam

Internet als Grundlage



Bestuurlijke Visie Digitaal Stelsel Omgevingswet

“Met één klik op de kaart: inzicht, duidelijkheid en samenwerking!”

Investition: €85 mln.

Pro Jahr: €47 mln.

Einsparung: €327 mln



Ministerie van Infrastructuur en Milieu



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Interprovinciaal Geologie



UNIE VAN
WATERSCHAPPEN

Phase 1: Umgebungsgenehmigung

- Seit 2015: Phase 1: die Umgebungsgenehmigung
- Nur noch ein Schalter für alle Genehmigungen, die etwas mit Bauen zu tun haben
- Bürger und Unternehmen bekommen nur noch eine Genehmigung für ihr Vorhaben, die alle anderen komplett ersetzt hat (wie Brandschutz, Umwelt, Energie)
- Über seine DIGID kann man jetzt schon von zu Hause alles erledigen und 24 Stunden/365 Tage digital das Verfahren bei der Verwaltung verfolgen.



Umgebungsgenehmigung

[Home](#)[Wat is Omgevingsloket online?](#)[De stappen](#)[Mijn overzicht](#)

Online vergunningaanvraag en melding

Snel en digitaal een vergunning aanvragen of melding doen, bijvoorbeeld voor een nieuwe dakkapel, een nieuw bedrijfspand, plaatsing van een beschoeling of een activiteit op of aan een dijk. Het kan met Omgevingsloket online.



Vergunningcheck

Snel weten of u voor uw

Aanvraag/melding

Een vergunning aanvragen of

Inloggen



Bij Omgevingsloket online kunt u inloggen met uw DigiD inlogcode. Voortaan kunt u met DigiD naar steeds meer overheidsinstellingen op internet.

Log in:

- Voor een nieuwe aanvraag/melding
- Om ingediende aanvragen te volgen

[Inloggen](#)

[Ik wil DigiD](#) 

[Ik wil inloggen, maar woon in het buitenland](#)

Binckhorst Den Haag: 150 HA

Wethouder van Binnenstad, Stadsontwikkeling
Kerngebieden en Buitenruimte en
Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,
Duurzaamheid en Cultuur

B.A. Reus
Jeroen Wijnen

Gemeente Den Haag

Rotterdam: Postbus 12600, 2500 DZ Den Haag

De voorzitter van Commissie Ruimte;
De voorzitter van Commissie Leefomgeving.

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
DSO/2015.196 - RIS 281545
Doelkennummer
070-353 6103 / 070-752 8588
E-mailadres

Aantal bijlagen

Datum
24 maart 2015

Onderwerp
Omgevingswet, Omgevingsplan Binckhorst en
Voorbereidingsbesluit Binckhorst



Niederlande 2020 - 2024

- Planungsverfahren für Wohnungsbauprojekte dauern nur noch 8 Wochen
- Absolute Kostensicherheit durch transparente Vorschriften
- Wenn kostengünstige Wohnungen von Politik und Bürgern gewünscht sind, können Vorschriften und Verordnungen, die die Baukosten in der Höhe treiben, ignoriert werden (z.B. kein Architektenwettbewerb, keine Stellplätze mehr, kein Kostenbeitrag zur Kita, dünnere Wände)



Empfehlungen

- Reduzierung der Vorschriften aus dem Baugesetzbuch mit 25-30%
- Statt mehr Geld für Personal in der Bau- und Planungsämter hunderten Millionen Euro in Digitalisierung investieren
- Mach risikobehaftete Zusammenarbeit zwischen Marktteilnehmer und Städte möglich
- Senkung der Baunebenkosten: Abschaffung Gebührenordnungen Architekten und Notare, und die Grunderwerbsteuer für Neubauwohnungen.
- Bauordnung nicht mehr auf Länderebene bestimmen, aber auf Bundesebene
- Stell die Grundsatzfrage: muss in Deutschland PECH immer versichert sein? Und wenn ja, kalkulierte dann die dafür benötigte Kosten

Empfehlungen



-30%



Wird es auch in Deutschland gelingen?



6 Monate
später!



Vielen Dank! Hartelijk dank!

„Bei der Realisierung von Wohnbauvorhaben erlebt man in Deutschland immer (wieder) neuartige Rückschläge. Die Herausforderung besteht dabei darin, nicht nur an Probleme, sondern vor allem an Lösungen zu denken“

