

Strategische Planning Woon.nl

1. Positionering en uitgangspunten

- **Missie:** een onafhankelijk, volledig en gebruiksvriendelijk woonplatform waar alle woningvormen (nieuwbouw, huur, bestaande bouw) samenkomen.
- **Kernwaarden:** onafhankelijk, compleet, transparant, toekomstgericht (duurzaamheid, participatie, regelgeving).
- **Doelgroepen:**
 - **Consument/zoeker:** gratis toegang, volledig aanbod, extra tools (waardecheck, inschrijfmogelijkheid, mailalerts).
 - **Makelaars/ontwikkelaars:** extra zichtbaarheid, gebruiksvriendelijke koppelingen, lagere drempel dan Funda.
 - **Gemeenten/corporaties:** publicatiemogelijkheid projecten, vergunningen, duurzaamheidsprestaties.
- **Concurrentievoordeel:** compleet aanbod (API's, scraping, zelf invoer), gratis gebruik voor consument, brede samenwerking (gemeenten, corporaties, makelaars, ontwikkelaars).

2. Fasen van ontwikkeling

Fase 1 – Basisplatform (Woon.nl 1.0) (2025–2026)

Inhoud

- Aanbod: nieuwbouw, huur, bestaande bouw.
- Bronnen:
 - Nieuwbouw → ontwikkelaars (Henriëtte)/gemeenten
 - Huur → corporaties via ADEES + woningnet.nl + particulier aanbod
 - Bestaande bouw → VBO/makelaars API
 - Scrappen van aanbod.

- Functionaliteiten front-end: zoekbalk, account aanmaken, woningwaarde berekenen, informatieve content.
- Functionaliteiten back-end: **mail?**, woningen invoeren, **API-koppelingen?**, zoekprofielen, **Move-integratie?**.

Taken

- Wireframe/mindmap opstellen (Amber/Zander).
- Juridische afstemming scraping (Jan Willem Tusveld/jurist).
- Begroting finaliseren (Zander, Eigenwijz, Peters/BRNDZ, hosting etc.).
- **API-koppelingen inrichten (Zander, Kolibri, Mijnhuizaken.nl, Woningnet.nl).**
- Juridische borging (privacy, scraping, samenwerkingsovereenkomsten).
- Per aanbod (huur, NB, BB) bepalen wat (kenmerken en welke bronnen) we willen scrapen en wat niet.

Doelstellingen/meeteenheden:

- X woningen
- X makelaars
- Mijlpalen.

Fase 2 – Uitbreiding & professionalisering (2026–2027)

Uitbreiding aanbod

- Gemeentelijke projecten, vergunningen, kavels (via openbaarsheidsplicht).
- Integratie tenderinformatie en prestatieafspraken gemeenten.
- Participatieprocessen (inwoners laten meedenken/inschrijven).

Extra features

- Klantomgeving: zoekprofielen, voorkeuren (energie, duurzaamheid, mobiliteit).
- Makelaarsomgeving (CRM systeem als concurrent van Realworks)
- Real-time mailalerts.
- CRM-koppeling voor leadopvolging.

Taken

- Contacten gemeenten uitbreiden.
- Duurzaamheid integreren (corporaties, energiecoöperaties, data gemeenten).
- Uitbreiden marketing en communicatie (Eigenwijz).

Doelstellingen/meeteenheden:

- X woningen
- X makelaars
-

Fase 3 – Consolidatie & opschaling (2027–2028)

Strategie

- Integratie van subplatformen (huren.nl/nieuwbouw.nl)
- Focus op datagedreven verdienmodellen:
 - Regiomailings
 - Data-analyse en verkoop (zoekgedrag, trends)
 - Advertenties (ADS)
 - Leads voor makelaars/ontwikkelaars
 - Courtage/online koopakten/financieel advies/Taxaties.

Taken

- Verdienmodellen verder testen en opschalen.
- Uitbreiden marketing en communicatie (Eigenwijz).
- Eventuele investeerders/participanten aantrekken.

Doelstellingen/meeteenheden:

- X woningen
- X makelaars

-

3. Organisatie & rollen

- **Zander** – technische realisatie, API's, hosting.
- **NTB** – contacten ontwikkelaars/gemeenten, front-end input.
- **Amber/Eigenwijz** – strategie, communicatie, front-end design.
- **Arjan** – huursegment, domeinregistratie.
- **NTB** – afspraken met externe partijen (Kolibri, Mijnhuishzaken, Woningnet).
- **Jan Willem Tusveld** – juridisch advies scraping.
- **Peters/BRNDZ** – huisstijlontwikkeling.

4. Planning mijlpalen

- **Q4 2025:** Wireframe & begroting afronden, eerste opzet platform
- **Q2 2026:** MVP Woon.nl live (basisaanbod + zoekfunctie + accounts).
- **Q3 - Q4 2026:** Gemeentelijke data integreren, klantomgeving lanceren. Start scraping.
- **2027:** Volledig platform operationeel, start consolidatie subplatformen.
- **2028:** Verdienmodellen opgeschaald, landelijke dekking & profilering als grootste onafhankelijke woonplatform.

Begroting Wooon.nl 1.0 (eerste opzet)

Ontwikkeling & techniek

Post	Verantwoordelijke	Kosten (excl. btw)	Opmerkingen
Platformontwikkeling	Code14 / Zander	€ 100.000	Bouw back-end, front-end, koppelingen
Huisstijlontwikkeling	Peters / BRNDZ	€ 5.000	Logo, kleuren, typografie
Domeinregistratie	Arjan	€ 1.500	Inclusief eerste jaren registratie/onderhoud
Hosting	Zander	€ 1.500	Jaarlijkse kosten
Datakoppelingen/ API's makelaars	Zander	€ 3.000	o.a. Kolibri, VBO, Mijnhuizaken.nl
Scraping	JW Tusveld / Zander	€ 5.000 (raming)	Juridische borging & technische realisatie (n.t.b. exact)

Subtotaal ontwikkeling & techniek: € 116.000

Marketing & communicatie

Post	Verantwoordelijke	Kosten	Opmerkingen
Marketing & communicatieplan	Eigenwijz	€ 1.050	Positionering, campagne, content
Lanceringscampagne	Eigenwijz	€ 7.500 (raming)	Online ads, PR, social media, persbericht
Doorlopende content & beheer	Eigenwijz	€ 8.000 (raming)	Blogs, nieuwsbrieven, SEO

Subtotaal marketing & communicatie: € 16.550

Juridisch & organisatie

Post	Verantwoordelijke	Kosten	Opmerkingen
Juridische kosten	Jurist (via Tusveld)	€ 5.000	Contracten, scraping, AVG
Accountmanager/ZZP'er	n.t.b.	€ 20.000 (raming)	0,5 FTE in eerste jaar voor acquisitie & beheer
Interne projectkosten (overleg, coördinatie)	Kernteam	€ 10.000 (raming)	Tijdsinzet team, onkosten

Subtotaal juridisch & organisatie: € 35.000

Totale eerste begroting

- **Ontwikkeling & techniek:** € 116.000
- **Marketing & communicatie:** € 16.550
- **Juridisch & organisatie:** € 35.000

Totaal: € 167.550 (excl. btw)

Verdienmodel

- Data
- Abonnementen aanbieders (makelaars/ontwikkelaars)
- Optioneel: Advertenties

Governance (NTB)

Bestuur en toezicht

Wie beslist waarover? Wat is de rolverdeling?

Verantwoording

Hoe legt het bestuur uit wat het doet. Wanneer is het punt dat het serieus is? Welke intentie van tijd/moeite/uren/connecties worden er gegeven.

Transparantie en ethiek

Openheid over beleid, keuzes en belangen om misbruik of belangenverstrengeling te voorkomen.

Risicobeheersing

Processen om risico's te signaleren, evalueren en beheersen (bijvoorbeeld financieel, juridisch of reputatierisico). Wat als scrapen niet kan? Wat als we geen verkeer op het platform krijgen? Wat als we (optioneel) geen geldschietters krijgen? Wat als we het juridische niet dichtgetimmerd krijgen? Welke problemen kunnen er ontstaan?