

OPROEP versnellen
nieuwe woning-
bouwgebieden

1 miljoen nieuwe woningen voor 2030

2030

Versneld naar een miljoen nieuwe woningen voor 2030. In en aan de stad

Toekomstbestendig en sociaal rechtvaardig

Nederland kampt met een fors woningtekort. De meeste mensen zijn het erover eens dat er in de komende 10 jaar zo'n miljoen nieuwe woningen bij moeten komen. Tegelijkertijd staan we voor enorme uitdagingen op het gebied van klimaat, energie, natuur en landschap. Al deze opgaven hebben grote impact op de schaarse ruimte in ons land. Verschillende kampen staan lijnrecht tegenover elkaar over de vraag

wáár die woningen moeten komen. De bereidheid om naar elkaar te luisteren en samen tot overeenstemming te komen, lijkt soms ver te zoeken. Wij, gebieds- en projectontwikkelaars, beleggers, bouwbedrijven en woningcorporaties, verenigd in de NEPROM, hebben hier zorgen over en we willen graag samenwerken met overheden en andere organisaties om versneld tot integrale toekomstbestendige en sociaal rechtvaardige oplossingen te komen. Wij bieden onze professionele kennis en ervaring en ons organiserend en investerend vermogen aan om deze uitdagingen versneld en op gebiedsniveau aan te pakken.

Het woningtekort staat hoog op de politieke agenda. Recent heeft het ministerie van BZK samen met provincies en gemeenten forse stappen gezet in het vergroten van het inzicht in de plancapaciteit. Ook is een inschatting gemaakt van overheidsbijdragen die noodzakelijk zijn om de woningbouw te versnellen. De plancapaciteit mag op papier voldoende lijken om het woningtekort in te lopen. De praktijk is weer-

barstig, is onze ervaring. Onder meer bij complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, waar nog goed functionerende bedrijvigheid aanwezig is, achten wij de kans klein dat de plancapaciteit zich overal tijdig vertaalt in vergunningverlening en oplevering van woningen.

Wij bepleiten daarom bij de verantwoordelijke bestuurders en bij de politiek om samen met ons de blik te verbreden en de energie nu met prioriteit ook te richten op omvangrijke woningbouwgebieden aansluitend op de bestaande bebouwing binnen de stedelijke regio's. Gebieden die in de meeste gevallen

al eerder benoemd zijn als mogelijke woningbouwgebieden en die vanwege veranderde politieke prioriteiten in de tijd naar achteren zijn verschoven. Het zijn gebieden binnen de stedelijke regio's waar wij en/of gemeenten al hebben geïnvesteerd, waar we gezamenlijk grip op de grond hebben en waar we snel kunnen starten. En dat is nodig, want de nood is hoog. Wij vragen het toekomstige Kabinet om de randvoorwaarden hiervoor te creëren en samen met ons te investeren in de uitvoering van nieuwe integrale gebiedsontwikkelingen. Dat lichten we hierna toe. ►►



Stedelijk wonen rond voorzieningen

Waarom is bouwen aan stadsranden óók noodzakelijk?

Maatschappelijk belang voorop

Dat veel NEPROM-lidbedrijven al hebben geïnvesteerd in deze gebieden zorgt dat daar snel geschakeld kan worden. Het maakt ons echter kwetsbaar voor het verwijt dat we dit pleidooi alleen voeren uit eigenbelang. Dat belang is er immers. Vanwege de noodzakelijke continuïteit streven bedrijven naar een verantwoord rendement op geïnvesteerd vermogen. Echter, als ontwikkelaars en als vereniging verbinden we ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen. Onze gezamenlijke drijfveer is om werkelijk van betekenis te zijn voor de samenleving. Wij willen méér dan alleen woning-

zoekenden een dak boven hun hoofd bieden. We willen plekken creëren waar mensen zich kunnen ontplooiën en ontspannen, ondernemen en ontmoeten. Plekken waar iedereen kan meedoen aan de samenleving. En dat met behoud van onze planeet en van solidariteit in de samenleving.

Woningtekort is een sociaal onrecht

Honderdduizenden Nederlanders hebben geen passende woonruimte. Volgens het meest recente onderzoek van ABF Research, dat in opdracht van de overheid al jarenlang het woningtekort bijhoudt, is er op dit moment een tekort van meer dan 280.000 woningen¹. Dit loopt naar verwachting de komende jaren verder op. Wij gaan ervan uit dat de komende 10 jaar een miljoen nieuwe woningen gebouwd moeten worden voor de huidige woningzoekenden en toekomstige nieuwe huishoudens. Uit onderzoek van de NOS blijkt dat de wachttijd voor een sociale huurwoning in minstens negentig gemeenten gemiddeld meer dan zeven jaar bedraagt². Dat is een sociaal onrecht waar vooral

de meer kwetsbare huishoudens de dupe van zijn. Dit bedreigt de onderlinge solidariteit in de samenleving.

Herontwikkeling en transformatie in de bestaande stad blijft belangrijk

Wij investeren fors in het herstructureren, transformeren en verdichten van bestaand stedelijk gebied. Dat is belangrijk omdat we daarmee investe-

ringen goed benutten en het draagvlak voor voorzieningen vergroten. En we behouden zoveel mogelijk onze kostbare open ruimte. Dit sluit ook aan bij de voorkeursvolgorde voor verstedelijking in de NOVI. Toch zien we hier ook grote uitdagingen. ►►

Combinatie woningbouw met waterrijke natuur



Verstedelijking rond HOV
in combinatie met
energieopwekking

Herontwikkeling en transformaties zijn kostbaar en complex en er zijn veel belangen waarmee we rekening moeten houden. Doordat bedrijvigheid moet wijken voor woningbouw gaan banen in de stad verloren. Die bedrijven en banen moeten elders een plaats vinden, veelal meer buiten het stedelijk gebied. Dat is behalve kostbaar ook lastig vanwege de eisen die bedrijven stellen aan de locatie en de bereikbaarheid voor werknemers in combinatie met zorgvuldige inpassing in het landschap. Verdichting van bestaande woonwijken roept bij veel bewoners weerstand op. Bovendien is er naast wonen ook behoefte aan voldoende groene open ruimte en meer

biodiversiteit in de stad. Dat vraagt ook ruimte en extra investeringen, waardoor de betaalbaarheid van de woningen op binnenstedelijke locaties onder druk komt te staan³. Die uitdagingen gaan we zeker niet uit de weg.

Grenzen aan herontwikkeling

Wel constateren wij dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden qua draagvlak, snelheid en ruimte. Uit onderzoek van Brink Management / Advies⁴ blijkt dat ongeveer 55% van de woningen tot 2030 gerealiseerd kan worden binnen bestaand bebouwd gebied. Daarbij is onder andere gekeken naar woonwensen en financiële haalbaarheid. In sommige regio's is de binnenstedelijke capaciteit groter, in andere regio's kleiner. Alles binnenstedelijk is nergens haalbaar. Daarom denken wij dat daarnaast zorgvuldige woningbouw aan de randen van de steden onontkoombaar is om meer snelheid te maken, betaalbaarder te bouwen en aan diverse woonwensen te kunnen voldoen. Volgens ons is dit het moment om de ruimte te nemen die de NOVI daarvoor geeft, parallel aan onze binnenstedelijke ontwikkelactiviteiten.

Stadsranden bieden kansen

De stadsranden binnen de stedelijke regio's bieden grote kansen om snel, innovatief en integraal in te spelen op verschillende opgaven. Woningbouw en natuur en landschap kunnen elkaar versterken. Door zorgvuldige ingrepen vergroten we de biodiversiteit, spelen we in op klimaatverandering, gaan we bodemdaling tegen en beperken we de CO₂-uitstoot. Ook de koppeling aan nieuwe vormen van landbouw is mogelijk. In deze gebieden is ruimte voor vernieuwende groenstedelijke woonmilieus voor diverse woningbehoeften. We streven in deze stadsrandgebieden ook naar stedelijkheid en functiemenging, met bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie en natuur en combineren dit met nieuwe vormen van duurzame mobiliteit en inclusiviteit. Dit vraagt om echt verbinden van diverse belangen en verbindingen leggen tussen partijen die van nature niet samenwerken. Zo is integraal ontwikkelen een aanjager voor innovatie en verduurzaming van onze economie. ►►



Wat bieden wij?

Expertise en gebieden

Uiteraard blijven we samen met gemeenten en in nauwe samenspraak met belanghebbenden op grote schaal binnenstedelijk ontwikkelen. Dat verandert niet. Daarnaast zetten wij onze jarenlange expertise, ervaring en professionaliteit in om, samen met lokale overheden, een aantal gebieden aan de stadsrand integraal aan te pakken. We hebben met onze leden grote en kleinere gebieden op de kaart gezet waar bij elkaar ruimte is voor ongeveer 200.000 woningen. Het gaat om locaties die in de meeste gevallen al eerder geschikt werden bevonden voor woningbouw. Wij zijn samen met gemeenten voor een groot deel eigenaar of hebben op een andere manier grip op de grond. En we hebben, soms in overleg met de gemeente, al de nodige studies gedaan naar een passende invulling. Daardoor is een hoger ontwikkel- en bouwtempo

haalbaar met meer betaalbare woningen in het sociale en middensegment.

Deze locaties kunnen substantieel bijdragen aan de woningproductie met 20.000 tot 30.000 woningen per jaar. Op de kleinere locaties kunnen we zelfs al vóór 2025 starten met bouwen, op de grotere locaties vanaf 2025. Het gaat nadrukkelijk niet om natuurgebieden of gebieden met een hoge landschapelijke waarde. In veruit de meeste gevallen gaat het om monofunctioneel agrarisch gebied met weinig biodiversiteit. Dat maakt de ontwikkeling van deze gebieden niet alleen voor de hand liggend, maar ook verstandig.

Investerend vermogen

Hiermee zijn risicodragende private investeringen gemoeid van € 50 tot 80 miljard (excl. BTW) voor de woningen, noodzakelijke infrastructuur, klimaatadaptie en hoogwaardige groen- en waterstructuren in de wijk met hoge ecologische waarde. Daarnaast zullen private investeringen plaatsvinden in de voorzieningenstructuur. Bij de ontwikkeling van die woongebieden gaan

we uit van een programma met circa een derde sociaal, een derde middensegment en een derde vrije sector.

De ervaring bij de ontwikkeling van deze randgebieden leert dat de grondexploitaties (exclusief bovenplanse infrastructuur) doorgaans geen tekorten vertonen. Dit maakt ontwikkeling van deze gebieden realistisch en uitvoerbaar met overzienbare en

goed te hanteren risico's. Daarmee leggen deze gebieden minder beslag op overheidsmiddelen dan de herontwikkelingsgebieden binnen bestaand bebouwd gebied waar doorgaans sprake is van aanzienlijke tekorten in de grondexploitatie. Zowel bij herontwikkelingsgebieden als bij nieuwbouw aan de randen zijn overheidsbijdragen noodzakelijk ten behoeve van bovenplanse infrastructuur⁵. ►►



Sociale cohesie door
collectieve voorzieningen

Integraal samenwerken

Versnellen lukt alleen als we de krachten bundelen en verschillende belangen met elkaar verbinden. Het is belangrijk dat markt en overheid elkaar versterken en langjarig samen optrekken. We kunnen onze investeringen op slimme wijze koppelen aan andere investeringsstromen om zo tot een optimale toekomstbestendige invulling van nieuwe gebieden te komen. Wij willen transparant werken op basis van wederkerigheid. Dat is ook het principe van de Regionale Investeringsagenda's die we samen met overheden en maatschappelijke organisaties in een aantal stedelijke regio's aan het opstellen zijn. Wanneer overheden zich langjarig committeren aan deze ontwikkelingen en bereid zijn lange termijn risico's te beperken, kunnen wij werken met lagere winst- en risico-opslagen.

Kennisontwikkeling rond nieuwe gebiedsontwikkelingen

Wij werken samen met verschillende publieke en private organisaties aan kennisontwikkeling en verspreiding. Voorbeelden zijn het programma

Stedelijke Transformatie, het Lenteakkoord en het ZEN platform. De afgelopen jaren hebben deze laatste twee er bijvoorbeeld toe bijgedragen dat we grote vooruitgang hebben geboekt op het terrein van energie-neutraal ontwikkelen en bouwen. Ondertussen zijn we met partners ook een programma rond klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen gestart en is een programma rond circulair en industrieel bouwen in voorbereiding. Met dit soort innovatieprogramma's ondersteunen we gezamenlijk de woningbouwsector bij het ontwikkelen en toepassen van nieuwe, praktische kennis. Betrokkenheid van het Rijk hierbij – ook financieel – is essentieel.

Naast of mogelijk binnen deze kennisprogramma's willen we ook de samenwerking vanuit een aantal grote stadsrandontwikkelingen bevorderen door kennis en ervaringen uit te wisselen rond vragen als: hoe organiseer je dat, wat leer je van elkaar, kun je elkaar vooruit helpen?

Wat vragen wij van de overheid?

Kiezen en werk maken van nieuwe gebieden

Veel van de gebieden die wij nu voorstellen om versneld te ontwikkelen, zijn in het verleden als mogelijke woningbouwgebieden aangewezen. Door de focus op de herontwikkeling van steden zijn deze uit het zicht of uit de gratie geraakt. Daarnaast spelen verschillen van inzicht tussen verschillende overheidslagen en tussen opeenvolgende colleges. Ook komen omwonenden op voor hun belangen, waardoor plannen vertragen of zelfs niet doorgaan. Wij vragen overheden om los te komen van ideologische tegenstellingen en samen met ons tot afspraken te komen over woningbouw binnen de stedelijke regio's, zowel in de vorm van herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied als integrale gebiedsontwikkelingen aan de randen daarvan. Het Rijk vragen we om impasses te

doorbreken en een stevige sturende en doorslaggevende rol te spelen om de uitvoeringskracht te vergroten.

Sturing op output

Om echt voortvarend aan de slag te kunnen, is allereerst bestuurlijke overeenstemming en continuïteit nodig. De vrijblijvendheid moet plaats maken voor duidelijke keuzes voor gebieden, meetbare afspraken over voortgang, woningaantallen en kwaliteit, goede monitoring en ingrijpen door het Rijk wanneer de afspraken niet gehaald (dreigen te) worden. Wij willen betrokken worden bij de verdere uitbouw van het monitoringsysteem dat BZK nu in samenwerking met de provincie en gemeenten ontwikkelt, omdat het essentieel is dat er meer gezamenlijke grip komt op de realiteitszin van de plannen die in het systeem worden opgenomen. Toetsing van de plannen dient ook plaats te vinden op de financiële haalbaarheid en de bereidheid van overheden om aan de tekorten bij te dragen en om de flankerende, noodzakelijke investeringen te plegen. Dat gebeurt nu onvoldoende. ▶▶

Bijdragen aan bereikbaarheid

Een uitstekende bereikbaarheid is essentieel. In de omvangrijke, versneld te ontwikkelen woongebieden aan de stadsranden kunnen wij hierin een rol spelen door het aanbieden van concepten voor deelmobiliteit, zoals auto's, (elektrische) fietsen en scooters, en goede fiets- en looproutes te ontwerpen die aansluiten op OV-haltes en regionale fietsnetwerken. Deze gebieden bieden ook de mogelijkheid om op aanzienlijke schaal gebruik te maken van nieuwe vormen van duurzame mobiliteit. Er zijn investeringen nodig in ontsluitende wegen op het Rijks- en provinciale wegennet en in de aanleg van – bij voorkeur hoogwaardig – openbaar vervoer. Die investeringen hangen onder andere sterk af van het type locatie en de reeds aanwezige infrastructuur, maar kunnen doorgaans slechts ten dele uit de opbrengsten van de ontwikkeling bekostigd worden. Bijdragen voor bereikbaarheid zijn ook voor dit type gebieden nodig.

Bijdragen aan uitvoeringskracht

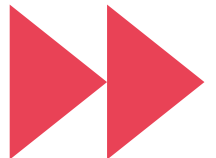
Een belangrijk knelpunt is de ambtelijke capaciteit. Veel gemeenten geven aan dat ze te weinig mensen beschikbaar hebben om nieuwe plannen in behandeling te nemen en bestaande te versnellen. Een bijdrage van het Rijk om de capaciteit te vergroten is essentieel om stagnatie op te heffen. In het verleden hebben we in PPS-constructies en Gezamenlijke Exploitatie Maatschappijen al laten zien dat door samenwerking private partijen veel taken goed kunnen uitvoeren, zonder de publieke bevoegdheden en sturingsmogelijkheden aan te tasten. Wij pleiten ervoor om bij onze gebiedsontwikkelingen op die wijze meer uitvoerende werkzaamheden bij de marktpartijen neer te leggen. Dat vraagt om leiderschap en doorzettingsmacht, juist ook bij de overheid.

Naast de voorgaande punten blijven de (andere) punten uit de Actieagenda Wonen van groot belang om voldoende voortgang te kunnen boeken.

Samen sneller bouwen

Wij zijn ervan overtuigd dat er geen tijd te verliezen is. Herontwikkeling van bebouwd gebied en integrale gebiedsontwikkeling aan de randen daarvan zijn beide nodig in onze stedelijke regio's. De laatste categorie biedt de mogelijkheid voor een substantiële versnelling van de ontwikkeling van sociaal inclusieve, klimaatadaptieve en natuurinclusieve woongebieden die goed aansluiten op de woonwensen van grote groepen woningzoekenden. Daarvoor bieden we onze langjarige expertise, ons organiserend en investerend vermogen en locaties aan. Overheden vragen we om concrete locaties te prioriteren en het Rijk vragen we onze plannen te steunen en op basis van bestuurlijke afspraken bij te dragen in de noodzakelijke investeringen in bijvoorbeeld ontsluitende infrastructuur. Laten we samen aan de slag gaan! ■

- 1 https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2021D22420
Bijlage Inventarisatie Plancapaciteit, ABF Research, april 2021
- 2 <https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>
- 3 Zie ook de brief van de minister van BZK die opnieuw duidelijk maakt dat bij 90% van de binnenstedelijke woningprojecten er geld bij moet, nog los van de bovenplanse kosten en investeringen in infrastructuur.
https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2021D22420
- 4 Brink Management / Advies (2018), Investeren in nieuwbouw binnen en buiten bestaand stedelijk gebied, verschenen in Thuis in de Toekomst (p. 64 t/m 71), Studie in opdracht van NEPROM.
https://www.neprom.nl/downloads/neprom/Thuis_in_de_toekomst_Eindrapport.pdf
- 5 https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2021D22420
Bijlage Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten, Rebel Strategy & Development bv, april 2021



OPROEP versnellen nieuwe woningbouwgebieden

Deze oproep van de NEPROM heeft tot doel om nu werk te maken van het ontwikkelen van gebieden aan de randen van het stedelijk gebied, naast binnenstedelijke verdichting. De NEPROM is de vereniging van professionele projectontwikkelaars. Onze belangrijkste doelstelling is het bevorderen van de samenwerking tussen de overheid en ontwikkelaars bij de totstandkoming van vastgoedprojecten. Wij zijn aanspreekbaar op drie kernwaarden: zorgvuldigheid, integriteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Meer informatie is te vinden op onze website: www.neprom.nl

NEPROM, juni 2021

NEPROM