

## Steunbetuiging NEPROM en Bouwend Nederland

NEPROM en Bouwend Nederland steunen de ambities zoals verwoord in de Woondeal zuidelijke Randstad. Met onze leden (waaronder ontwikkelaars, bouwondernemingen, beleggers en financiers) spannen wij ons - in nauwe samenwerking met de acht partijen in de Woondeal - in voor de realisatie van de verstedelijkingsopgave in de zuidelijke Randstad.

### Kernafspraken

NEPROM en Bouwend Nederland spannen zich met hun leden in om te komen tot investeringen in en de productie van ruim 100.000 woningen in de periode tot 2025 en 230.000 woningen tot 2040 in de zuidelijke Randstad, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, waarvan een aanzienlijk deel in het betaalbare segment.

### Samenwerking

De gecombineerde middelen van partijen zijn naar verwachting ontoereikend om de verstedelijkingsopgave in de zuidelijke Randstad volledig te kunnen bekostigen. Systeemaanpassing is daarom noodzakelijk, waarbij het zowel gaat om Rijks en gemeentelijke middelen, als om bijdragen van (markt)partijen die direct en indirect profiteren van publieke investeringen. Wij juichen het toe dat de verschillende bestuurslagen samenwerken en onderkennen dat deze woondeal nodig is als startpunt van een meerjarig samenwerkingstraject tussen de verschillende overheden, marktpartijen en corporaties, om de woningbouwopgave in de zuidelijke Randstad te kunnen realiseren. Wij zijn bereid om met de acht partijen uit de Woondeal naar mogelijkheden te zoeken om de benodigde investeringen te bekostigen, af te stemmen en te intensiveren en daarmee het maatschappelijk rendement te vergroten. Wij willen daartoe een langdurig partnerschap aangaan om gezamenlijk dit proces succesvol te doorlopen, vanuit de wetenschap dat marktpartijen een essentiële rol vervullen in de realisatie van de verstedelijkingsopgave. Doel is om op korte termijn tot doorbraken te komen om het bouwtempo te versnellen, hoger dan het niveau van 2017 en 2018 (11.000- 13.000 woningen), en om de boogde totale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave tot 2040 te realiseren.

### Verstedelijkingsstrategie

Wij herkennen en onderschrijven dat het voor de verstedelijkingslocaties binnen de Provincie Zuid – Holland zeer hard nodig is om snel van zachte naar harde plannen en realisatie te komen. Het recente EIB onderzoek 'Effectief planaanbod en nationale bouwambities' onderstreept dit. Wij onderschrijven dat verstedelijking in de zuidelijke Randstad binnen bestaand stedelijk gebied in de nabijheid van hoogwaardig OV met voorrang wordt behandeld en extra bestuurlijke aandacht behoeft, gezien de grote complexiteit van deze verstedelijkingsgebieden en de omvang van de daarvoor noodzakelijke investeringen. Aanvullend daarop moeten met voortvarendheid keuzes gemaakt worden in welke andere (buitenstedelijke) gebieden in de regio de overige woningbehoefte geacommodeerd kan worden, waaronder locaties die vallen binnen het aanbod van de Alliantie Middengebied (Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Lansingerland). Wij onderstrepen daarbij het belang van de realisatie van een grote differentiatie in woonmilieus en de noodzaak om nieuwe woon(/werk)gebieden te realiseren mede met het oog op de gedifferentieerde woonwensen nu en in de toekomst. Tevens bepleiten wij een evenwichtige en voortvarende inzet van mensen en middelen op de meer complexe ontwikkelingslocaties én op de locaties die relatief makkelijk tot ontwikkeling te brengen zijn, teneinde de tijdige realisatie van voldoende woningen veilig te stellen ten behoeve van de grote aantallen woningzoekenden in de regio. Wij onderschrijven de noodzaak om nieuwe woningontwikkelingen aan te grijpen om de kwaliteit van het groen in de open gebieden in de nabijheid van het stedelijk gebied, aan de stadsranden maar ook in de steden zelf te versterken, ter verhoging van de gebruikskwaliteit en van natuurwaarden.

### Operationalisering verstedelijkingsstrategie

Wij onderschrijven dat reservering van extra publieke middelen onvermijdelijk is om de verstedelijkingsopgave in transformatie- en verdichtingsgebieden in de zuidelijke Randstad te bekostigen, voor zover die niet met een andere inzet van publieke middelen en samenwerking met de markt te verwezenlijken zijn. Wij zijn bereid om met de andere partijen in de Woondeal ons tot het uiterste er voor in te zetten dat een groter aandeel van de baten die voortvloeien uit verstedelijking ook daadwerkelijk voor de bekostiging hiervan wordt ingezet.

Wij vragen daartoe inzet op een langjarig publiek-privaat afsprakenkader binnen het samenwerkingsverband, gericht op de reductie van risico's voortkomende uit conjuncturele en bestuurlijke wisselingen. Dat betreft zowel ambities, eisen en regelingen op lokaal en regionaal niveau, als op landelijk niveau.

#### **Verstedelijkingsstrategie en gebiedsontwikkelingen**

Om tot oplossingen te komen voor ongedekte publieke kosten zijn wij bereid te participeren in het vormgeven van een (regionaal) fonds voor verstedelijking, om de investeringsruimte van gebiedsontwikkelingen in de regio te vergroten, als voorziening voor ongedekte publieke kosten en om eventuele conjuncturele schommelingen op te vangen. Aandachtspunt daarbij is het betrachten van grotere financiële transparantie bij gebiedsontwikkelingen (aan publieke én private kant), dan thans gebruikelijk is, met als doel om eventuele extra baten in gebiedsontwikkelingen voortkomende uit de hierboven genoemde, op risicoreductie gerichte publiek-private afspraken aan te wenden ten behoeve van (regionale) verstedelijkingsfondsen. Daarbij zij aangetekend dat in de huidige ontwikkelpraktijk door middel van anterieure overeenkomsten nieuwe ontwikkelingen reeds in zeer sterke mate bijdragen aan de bekostiging van publieke voorzieningen (en meer), waarbij door het toegenomen ambitieniveau (duurzaamheid, programmering, betaalbaarheid, hoogbouw, etc.) de mogelijkheden zeer beperkt zijn om ook bij te dragen aan publieke investeringen die niet vallen onder het reguliere kostenverhaal. We achten het wenselijk dat op zeer korte termijn kosten en baten voor een aantal grootschalige gebiedsontwikkelingen inzichtelijk zijn evenals besluitvorming t.a.v. energievoorziening en benodigde mobiliteits-, capaciteits- en infrastructurele ingrepen, waar deze nu nog ontbreken. Ook pleiten we voor een betere monitoring van de haalbaarheid, verwachte en daadwerkelijke voortgang van plannen.

#### **Duurzaam middensegment**

Wij zetten ons in voor de realisatie van een duurzaam middensegment (huur en koop) dat voldoende kwaliteit biedt voor de toekomst zodat de doorstroming tussen verschillende segmenten wordt versoepeld en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen evenwichtig blijft. Uitgangspunten daarbij zijn: zoveel mogelijk aansluiten op consumentenwensen en marktkracht; stabiele, betrouwbare en voorspelbare regels ten aanzien van marktwerking en overheidssturing en de daarbij behorende taakverdeling tussen verschillende woningmarktpartijen; het bestrijden van excessen; het voorkomen van nieuwe marktimperfections; terughoudendheid bij de inzet van nieuw instrumentarium dat de investeringsbereidheid van partijen ondergraaft.

#### **Woningbouwversnelling**

We zijn positief dat het belang van een continue bouwstroom van voldoende omvang om de woningbouwopgave te realiseren erkend wordt. Wij zetten ons in om op bestuursniveau tot gebiedsoverstijgende afspraken te komen aan vraag- en aanbodzijde gericht op een meer continue ontwikkel- en bouwstroom, waarbij marktpartijen (delen van) taken die in veel gevallen door gemeenten worden uitgevoerd, overnemen, met inachtneming van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. Tevens zullen wij ons met onze leden inspannen om te komen tot meer industriële bouwmethoden, gebaseerd op intensieve inzet van nieuwe technologieën, met als doel een hogere, en meer continue kwaliteit tegen lagere kosten in een hoger tempo. Essentieel daarbij zijn locatieoverstijgende, langjarige publiek-private afspraken, gericht op voorspelbare, meer uniforme en minder fluctuerende ambitieniveaus gericht op kortere en meer voorspelbare planologische procedures.

#### **Ten slotte**

Wij voelen met onze leden een grote betrokkenheid bij en verantwoordelijkheid voor de verstedelijkingsopgave van Nederland in het algemeen en die van de zuidelijke Randstad in het bijzonder. Vanuit die verantwoordelijkheid willen wij ons met onze leden er voor inzetten om in nauwe en langjarige samenwerking met de 8 partijen de woondeal voor de zuidelijke Randstad tot een succes te maken. Wij zijn bereid om vertrouwde paden te verlaten om gezamenlijk te komen tot nieuwe samenwerkingsvormen en spelregels gericht op het vergroten van het maatschappelijk rendement van onze investeringen.

Aldus afgegeven en vastgesteld op 3 juni 2019 door NEPROM en Bouwend Nederland.