

Inbreng NEPROM t.b.v. Rondetafelgesprek Nederlandse Bouwopgave Tweede Kamer, 6 december 2017

De NEPROM geeft graag haar visie op de bouwopgave voor de komende jaren.

Vergroten en versnellen van het woningaanbod

In korte tijd is de vraag naar woningen sterk toegenomen. Het aanbod reageert hier onvoldoende snel op. Belangrijke oorzaken: tekort aan bouwlocaties, te weinig plancapaciteit (korte en lange termijn) en onvoldoende urgentie bij een aantal gemeenten en provincies. Wij zijn positief over een actievare en meer regisserende rol van het Rijk, met regionale afspraken.

We vragen van het Rijk: maak regionale afspraken over voldoende, realistische plancapaciteit met daaraan gekoppeld financiële prikkels. In het algemeen is 100% plancapaciteit (van de vraag) onvoldoende, zeker in stedelijk gebied. Veel plannen zijn onderhevig aan (sterke) vertraging of vallen af. Maak niet alleen onderscheid tussen harde en zachte capaciteit, maar doe aan risicoanalyse. Koppel binnen regiodeals gelden voor infrastructuur en duurzaamheid aan woningproductie. Onderbouw in Novi.

Belangrijk deel woningopgave moet binnen bestaand stedelijk gebied. Is lastig, kostbaar en tijdrovend. Het programma Stedelijke Transformatie van G32, G4, VNG, IPO, Bouwend Nederland, IVBN en NEPROM heeft als doel: versnelling en opschaling van binnenstedelijke gebiedstransformaties. Noodzakelijk is het ontschotten van bestaande geldstromen vanuit overheden en het slechten van overbodige regelgeving. Zonder extra financiële middelen (Investeringsfonds Binnenstedelijke Transformaties) zal opschaling beperkt blijven (zie ook onderzoek Binnenstedelijke Transformatiecapaciteit in opdracht van NEPROM en BPD).

Een groot deel van de benodigde 1 miljoen nieuwe woningen (tot 2030) kan beslist niet binnen bestaand stedelijke gebied. Bovendien is een belangrijke deel van de woningvraag gericht op de minder (hoog)stedelijke woonmilieus. Daarom, leg geen taboe op rand- en uitleglocaties. Regioafspraken dienen ook betrekking te hebben op bouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied, in combinatie met de noodzakelijke infrastructuur.

Heb oog voor het gebrek aan personele capaciteit bij gemeenten, zowel kwantitatief en kwalitatief. Onderneem actie om daar verbetering in te brengen. NEPROM wil samen met gemeenten onderzoeken welke taken door marktpartijen kunnen worden overgenomen, zonder dat publieke kennis en bevoegdheden worden aangetast. Benut hands-on aanpak die de afgelopen vijf jaar door het Expertteam 'Ontslakken gebiedsontwikkeling' in praktijk is gebracht (met steun van BZK). Blijf de crisis- en herstelwet benutten om projecten te versnellen.

Betaalbaarheid en kwaliteit

Heb oog voor stapeling van eisen (betaalbaarheid, duurzaamheid, energie, stedenbouw, etc.), waardoor haalbaarheid van projecten in gevaar komt. Wees realistisch. Gebiedsontwikkelingen, zeker binnenstedelijk, gaan onderuit bij te veel ambities.

Vereenvoudig de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen waar het gaat om het realiseren van een gemengd programma op bestaande locaties met eenzijdig corporatiebezit en de ontwikkeling van nieuwe locaties, waar menging ook gewenst is.

Ga realistisch om met programmering van sociale woningbouw en middenhuur woningen met een aangepast huurregime, zodat vertraging en moeizame onderhandelingen worden voorkomen. Betrek in woningmarktregio's met zeer hoge marktdruk het Investeringsakkoord van NEPROM en IVBN voor

Utrecht, waarbij 40% van nieuwbouwproductie expliciet voor woningen onder marktprijs (sociale huur en middenhuur en middeldure koop) wordt gereserveerd, waarbij 20% van de potentiële grondwaarde van een project daarvoor wordt ingezet.

De Wet Kwaliteitsborging opent de mogelijkheid naar verdere verhoging van inzet en betrokkenheid van de bouw bij kwaliteit. Dat moet tot lagere gemeentelijke leges leiden.

Doorstroming

Benut het Investeringsakkoord van NEPROM en IVBN om nieuwe, betaalbare middenhuurwoningen met voorrang aan scheefwoners in sociale woningbouw toe te wijzen. Beperk het scheefwonen in de sociale voorraad, eventueel in combinatie met het verhogen van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Waak voor het creëren van een nieuwe gereguleerde, middeldure huursector.

Verduurzaming

Ga realistisch om CO2-vrij maken van bestaande woningvoorraad. Onderken dat een totale verduurzaming langs de lijn van de stroomversnelling, waarbij op woningniveau een nul-energie-niveau wordt bereikt, niet realistisch is voor het grootste deel van de woningvoorraad.

Kies voor woningen/buurtten met te weinig woonkwaliteit voor herontwikkeling/-herstructurering, waarbij woningen met hoge (energetische) kwaliteit, eventueel in hogere dichtheid, worden teruggebouwd. Met voldoende oog voor de betaalbaarheid voor de zittende bewoners.

Maak middelen vrij voor voorlopers in de transitie naar aardgasloze nieuwbouwwijken. Extra kosten “energieneutrale” woning bedragen 15.000 euro. Kan niet of nauwelijks in de huur- of koopprijs worden verdisconteerd. Prikkel markt tot snelle actie; afnemende bijdrage per woning in tijd.

Schaf aansluitplicht van nieuwbouw op hoge temperatuur warmtenet af. Te duur, niet duurzaam en perverse prikkels. Wees betrouwbaar richting consument en markt wat betreft energiebeleid. Handhaaf de saldering van zonne-energie.

Slimmer, sneller en innovatiever

Onderzoek waar eventuele bezwaarprocedures parallel geschakeld kunnen worden met het planproces, zodat ze minder voor vertraging zorgen. Experimenteer met eenvoudige gerechtelijke procedures over planschade.

Kom tot projectgebonden en nationale afspraken/spelregels hoe ingespeeld gaat worden op veranderende marktomstandigheden, teneinde onnodige vertraging te voorkomen.

Zorg dat de ladder voor duurzame verstedelijking minder als juridische instrument werkt en meer als sturingsinstrument. Stel ladder binnen bestaand stedelijk gebied buiten werking voor woningbouw.

Innovatie in de bouw is hard nodig en moet gestimuleerd worden. Doe dat aan de hand van concrete projecten, liefst op grotere schaal, met goede kennisoverdrachtstructuur.

De NEPROM

De NEPROM is de vereniging van projectontwikkelaars en vertegenwoordigt circa 60 ondernemingen die professioneel opdrachtgever zijn in de woningbouw en/of het commercieel vastgoed. Het zijn zelfstandige projectontwikkelbedrijven en projectontwikkelaars gelieerd aan bouwbedrijven, institutionele vastgoedbeleggers, woningcorporaties, financiële instellingen en anderen. De leden van de NEPROM zijn jaarlijks opdrachtgever voor meer dan 50% van alle nieuwe markt woningen (koop en huur) die in Nederland gerealiseerd worden en voor een groot deel van het commercieel vastgoed.