

Steunbetuiging NEPROM, Bouwend Nederland en IVBN

NEPROM, Bouwend Nederland en IVBN steunen de ambities zoals verwoord in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Samen met onze in de regio actieve leden (waaronder ontwikkelaars, bouw- en infrabedrijven, beleggers en financiers) spannen wij ons - in nauwe samenwerking met betrokken gemeenten, regio, provincie en het Rijk - in voor de realisatie van de in de Woondeal tussen de overheden vastgelegde afspraken. Tenslotte is de woningbouwopgave in ons land een publieke én private aangelegenheid.

Wij zijn positief over de in de Woondeal vastgelegde ambities en afspraken en het voornemen van de betrokken partijen om op constructieve en open wijze de samenwerking aan te gaan met de in de regio actieve marktpartijen. De gekozen onderwerpen en thema's sluiten goed aan op wat ook wij als de actuele, urgente opgaven voor de regio zien. Wij verwachten dat door de verdere uitwerking en toepassing van de geformuleerde ambities en afspraken het functioneren van de woningmarkt in de regio structureel kan verbeteren, de bouwproductie met oog voor duurzaamheid naar een hoger niveau kan worden gebracht en de leefbaarheid kan worden verbeterd. Langjarige samenwerking tussen overheden en marktpartijen op basis van geleverde prestaties, transparante werkwijze en wederzijds vertrouwen is wat ons betreft randvoorwaarde voor succes. Wij willen met onze leden graag structureel betrokken worden bij en medewerking geven aan de verdere uitwerking en uitvoering van de vastgelegde ambities en afspraken.

Kanttekeningen en vragen

De Woondeal is tot stand gekomen in nauw overleg tussen de verschillende betrokken overheidspartijen. Wij zijn niet betrokken geweest bij het opstellen daarvan. Dat betekent dat wij ons nu niet één-op-één aan alle gemaakte afspraken kunnen verbinden. Veel zal afhangen van de verdere uitwerking. Ook plaatsen wij bij een aantal ambities, voornemens en afspraken vraagtekens en kanttekeningen. Graag gaan wij met u de samenwerking aan om in de komende periode vanuit een positieve en constructieve grondhouding de door ons gesignaleerde punten tot een oplossing te brengen.

Versnellingstafel

Een belangrijke rol is weggelegd voor de versnellingstafel, waaraan overheden, marktpartijen en corporaties zitting hebben en waar onder andere plancapaciteit, versnellingsmogelijkheden en obstakels bij versnelling worden besproken. Wij juichen structurele samenwerking aan zo'n tafel toe en werken daar graag aan mee. Wij vinden het van belang dat onder bepaalde omstandigheden er tijdelijke deeltafels voor specifieke projecten of locaties ingesteld kunnen worden met uitsluitend de direct betrokken partijen, zodat er de nodige inhoudelijke verdieping kan plaatsvinden en daadwerkelijk knopen kunnen worden doorgelicht om te komen tot versnelling.

Relatie Woondeal en vigerend woonbeleid

De Woondeal wordt breed onderschreven door de gemeenten in de regio. Daar zijn wij positief over. Op onderdelen constateren wij echter discrepanties tussen de inhoud van de Woondeal en vigerende gemeentelijke woonvisies, prestatieafspraken met corporaties en dergelijke. Wij vinden het belangrijk dat bij de uitwerking van de Woondeal daar oog voor is en dat eventuele daaruit voortkomende onduidelijkheden voortvarend worden opgelost.

Beschikbaarheid van plancapaciteit en locaties

Van groot belang voor het welslagen van de afspraken is dat er voldoende reële mogelijkheden zijn om de woningbouw in de regio te versnellen en op te schalen. In de Woondeal is een groot aantal mogelijke locaties genoemd en wordt gesproken over harde en zachte plancapaciteit en ambities die aan gaande. Voor ons is op dit moment niet duidelijk of en in hoeverre locaties en ambities met elkaar in overeenstemming zijn, ook in de tijd, en of ook daarmee daadwerkelijk in voldoende mate in de woningbehoefte kan worden voorzien. Van belang is dat bij de nadere uitwerking daar snel zicht op komt. Adaptief programmeren juichen wij in dat verband toe. Wij zijn er voorstander van dat locaties in omliggende gemeenten in aandacht en tijd niet achtergesteld worden op de locaties in de twee grote steden. Beschikbaarheid van voorzieningen en het verbeteren van de bereikbaarheid zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. Bij partijen dient er bereidheid te zijn, indien blijkt dat er onvoldoende ruimte is om de woningbouwambities te realiseren, om ook alternatieve

bouwlocaties in de regio in de Woondeal te betrekken; ook als dat locaties betreft buiten bestaand stedelijk gebied. Wij pleiten voor een open houding over-en-weer om de ambities waar te kunnen maken.

Lange-termijn afspraken en anticyclisch beleid

Wij willen ons er voor inzetten dat we in het kader van de Woondeal tot lange-termijn adaptieve afspraken komen die enerzijds voldoende ruimte bieden om flexibel op veranderende (markt)omstandigheden in te spelen en anderzijds marktpartijen ook voldoende zekerheid en stabiliteit bieden, waardoor hun risico's gereduceerd worden met daardoor meer ruimte voor nodige lange-termijn investeringskracht, betaalbaarheid en innovatie. Adaptief programmeren heeft wat ons betreft vooral tot doel om anticyclisch te kunnen werken, gericht op stabiliteit en het benutten van de kansen die samenhangen met de verschillende conjuncturele cycli. Bij lange-termijn samenwerkingsafspraken hoort ook eerder partnerselectie -mede op basis van bewezen trackrecord in de regio- dan het uitschrijven van gedetailleerde en prijsopdrijvende tenders.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is ook voor ons een belangrijk uitgangspunt. We begrijpen de inzet op 30% sociale huur en 15% middenhuur (wat ons betreft ook koop). Essentieel is welke woningtypologieën daar bij horen, die mede afhankelijk zijn van de lokale woningmarkt en specifieke locatie. Ook wij willen ons er voor inzetten dat stadsvernieuwing 3.0 in die wijken waar dat geboden is een succes wordt. Vergaande samenwerking met corporaties juichen wij toe. We vinden het belangrijk dat er ook oog is voor het deels richten van de nieuwbouw op de doorstroming. De haalbaarheid van businesscases is voor marktpartijen essentieel. Terughoudendheid met betrekking tot eisen aan middenhuur dient betracht te worden, omdat dit effect heeft op de prijs die residueel voor grond betaald kan worden, en ruimte moet laten voor haalbare business cases. Eventuele beperkingen, verplichtingen en stapeling bovenop landelijke wet- en regelgeving compliceren nodeloos nieuwe ontwikkelingen en dienen wat ons betreft achterwege te blijven. Uitgangspunt is dat beleid ten aanzien van nieuwbouw en bestaande voorraad in samenhang moet leiden tot meer aanbod van betaalbare woningen, door onder meer in te zetten op doorstroming naar nieuwbouwwoningen en bijvoorbeeld sociale en betaalbare koop.

Ambtelijke capaciteit en procedures

Van groot belang voor het versnellen van de woningbouw is de beschikbaarheid van voldoende bekwaam personeel aan overheidszijde. Wij willen graag inzet leveren om procedures met zo weinig mogelijk strubbelingen te laten verlopen. In de samenwerking, bijvoorbeeld aan de versnellingstafel, kunnen overheid en markt daar aan werken. Essentieel is dat de procedures die inherent aan de overheid verbonden zijn, zo spoedig mogelijk worden doorlopen. Gerichte inzet van provincie en Rijk daarop zijn noodzakelijk. In dat verband denken we onder andere maar beslist niet uitsluitend aan de stikstofproblematiek. Wij vragen u dan ook als overheden onderling om daarvoor specifieke aandacht te hebben in de vorm van efficiënte samenwerkingsvormen en – uitiem – uitwisseling capaciteit over-en-weer.

Grondprijsystematiek

De haalbaarheid van projecten en ambities hangt sterk samen met verwervingskosten en – in veel gevallen – gemeentelijke grondprijsystematiek. Flexibiliteit en gerichte inzet van Rijksmiddelen kunnen daarbij projecten vlottrekken. Maatwerk in relatie tot eisen ten aanzien van programmering en kwaliteitsambities zijn noodzakelijk. Gedifferentieerd sturen op programma is noodzakelijk, afhankelijk van de lokale woningmarkt en vraag. Daar waar als gevolg van programmering of kwaliteitsambities onrendabele investeringen dreigen is het van belang dat overheden ook zelf bereidheid tonen om risico's te dragen en daarover afspraken te maken.

Realistische ambities

In de Woondeal is sprake van een groot aantal, zeer uiteenlopende ambities, onder andere waar het gaat om betaalbaarheid, programmering, duurzaamheid, circulariteit, etc. Voor wat betreft inhoud en inzet kunnen wij die ambities veelal onderschrijven, maar uiteindelijk kunnen niet altijd overal alle ambities gerealiseerd worden. Bij projecten waarover reeds afspraken zijn gemaakt of die vergevorderd zijn in de ontwikkeling, hebben forse voorbereidingsinvesteringen plaatsgevonden en/of zijn de marges voor aanpassingen vaak smaller dan bij projecten die nog aan het begin staan. Over en weer dient daar erkenning voor te zijn. Ambities moeten niet als vertragende factor voor lopende projecten gaan werken, tegelijkertijd moeten we niet onnodig kansen missen om projecten te verbeteren. Heel concreet, hoge binnenstedelijke parkeernormen hebben grote invloed op haalbaarheid van projecten, terwijl die normen door veranderende mobiliteitsconcepten snel

achterhaald kunnen raken. Noodzakelijk hierbij zijn naast bereidheid om referenties elders te beoordelen ook begrip en respect inzake de maatschappelijke en politieke gevoeligheid rond deze thema's.

Wij steunen de inzet op circulariteit, duurzaamheid, klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit. Wij vinden het wel van groot belang dat daarbij aangesloten wordt op acties die elders op dit terrein worden ontplooid. De gevolgen van beleidskeuzes en stapeling van ambities zijn nog niet altijd inzichtelijk. Wij zetten ons graag in voor gezamenlijke kennisontwikkeling en het opdoen van praktijkervaring in lokale pilots, waarbij in gezamenlijkheid tot verstandige keuzes wordt besloten waarbij marktpartijen landelijke kennis en ervaring kunnen inbrengen. Bij aantoonbaar succes kunnen pilots breder worden ingezet in beleid. Voor bindende regels en prestatieafspraken op dit terrein vinden wij het nog te vroeg.

Flexibele woonconcepten

Flexibele woonconcepten kunnen een goede rol vervullen bij het tijdelijk benutten van braakliggende terreinen voorafgaand aan de definitieve ontwikkeling en inrichting. Wel willen wij waken voor het permanent inzetten van relatief eenvoudige, tijdelijke woonconcepten; we moeten op die manier niet de probleemwijken van de toekomst willen ontwikkelen. De capaciteit die naar de realisatie van tijdelijke woningbouw gaat dient niet ten koste te gaan van de definitieve ontwikkeling van nieuwe woongebieden.

Wij spannen ons -door de inzet van nieuwe technologieën en industriële bouwmethoden- in om een hoog bouwtempo en een continue hoge kwaliteit te kunnen realiseren. Essentieel daarbij zijn locatie overstijgende, langjarige publiek-private afspraken, gericht op voorspelbare, meer uniforme en minder fluctuerende ambitieniveaus gericht op kortere en meer voorspelbare planologische procedures. Deze Woondeal biedt daar kansen voor waarop in gezamenlijkheid blijvend op moet worden ingezet.

Ten slotte

Al met al ligt er genoeg ambitie waar overheid en markt, opdrachtgevers en opdrachtnemers op korte termijn mee aan de slag willen gaan. Wij dringen er ten slotte op aan om spoedig met de uitvoering van start te gaan.

Aldus afgegeven en vastgesteld op 4 maart 2020 door NEPROM, Bouwend Nederland en IVBN.