

# stichting **Forum** voor Stedelijke Vernieuwing

## **Publiek-privaat investeringsprogramma Woningbouw en Infra**

- Voor steeds meer mensen wordt het steeds moeilijker een goede, betaalbare woning te vinden. Die ontwikkeling wordt nog verder aangejaagd door de verwachte toename van het aantal huishoudens. Daarom moeten er het komende decennium, in combinatie met een betere benutting van de al bestaande acht miljoen huizen, zo'n miljoen woningen worden bijgebouwd: binnen en buiten de Randstad, binnen- en buitenstedelijk en passend bij het inkomen van woningzoekers.
- Deze grote en langjarige bouwopgave vraagt om een nieuwe, gezamenlijke aanpak door overheden en marktpartijen, het bundelen van private en publieke investeringen, een effectieve sturing en een voortvarende uitvoering. Daarbij kan niet worden volstaan met een snelle realisatie van kleinere en middelgrote bouwprojecten met goede, betaalbare woningen door het hele land. Tegelijkertijd is een langjarige(r) ontwikkeling van een aantal grootschalige(r) woningbouwlocaties in de regio's met het hoogste woningtekort onmisbaar.
- Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing, een platform van en voor uiteenlopende bij de ontwikkeling van stedelijke gebieden betrokken publieke en private partijen, presenteert tegen deze achtergrond een ambitieus, omvangrijk (totaal € 142 mrd waarvan € 109 mrd privaat), langjarig (tot 2040) publiek-privaat investeringsprogramma dat betrekking heeft op 14 grootschalige, integrale gebiedsontwikkelingen, zowel binnen als buiten de Randstad. Kern van dit -ook financieel- onderbouwde programma is, dat met een rijksbijdrage van € 1 mrd per jaar tot 2040 450.000 goeddeels betaalbare huizen<sup>1</sup> en een hieraan gekoppelde schaa sprong in het openbaar vervoer kunnen worden gerealiseerd.
- De ontwikkeling van deze 14 over het hele land verspreide, grootschalige woningbouwlocaties biedt volgens het Forum voor Stedelijke Vernieuwing tevens een unieke kans nieuwe leefbare, duurzame en klimaatbestendige leef-, woon- en werkgebieden te ontwikkelen, die ook woningzoekers met een smallere beurs, ouderen, gezinnen en starters een mogelijkheid bieden goed, betaalbaar en bereikbaar te wonen, te leven en te werken. Bovendien komt dit publiek-private investeringsprogramma -onder andere door de hierbij inbegrepen ov-schaalsprong- ook de ontwikkeling van gebieden in de omgeving van deze locaties ten goede en genereert het een omvangrijke, continue bouwstroom die ruimte biedt voor allerlei innovaties in de bouw en de gebiedsontwikkeling.

**Namens het Forum voor Stedelijke Vernieuwing pleiten Martin van Rijn (voorzitter Forum voor Stedelijke Vernieuwing), Heleen Aarts (Amvest), Marjan Rintel (NS), Claudia Zuiderwijk (GVB/RET/HTM), Bas Kurvers (Gemeente Rotterdam) Job Dura (Dura Vermeer) en Carolien Gehrels (Arcadis) ervoor dat dit publiek-private investeringsprogramma onderdeel wordt van het regeerakkoord van een nieuw kabinet. Dit programma vormt een uitwerking van de eerder door een groot aantal partijen gepresenteerde Actieagenda Wonen.**

<sup>1</sup> Sociale huur, middenhuur <1.000 euro p/m en koopwoningen onder de NHG-grens à 325.000 euro.

# stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing

## 14 grootschalige woningbouwlocaties/integrale gebiedsontwikkelingen

- In het kader van de Nationale Omgevingsvisie (Novi) heeft de rijksoverheid samen met de regio's met het hoogste woningtekort 14 grote woningbouwlocaties/integrale gebieds-ontwikkelingen geïdentificeerd, waar de rijksoverheid samen met betrokken mede-overheden meer regie wil nemen met betrekking tot grootschalige woningbouw en bereikbaarheid.
- Het betreft de volgende locaties (inclusief de per locatie te realiseren woningen):



### Metropoolregio Amsterdam

- Havenstad	75.000
- MRA West	38.000
- MRA Oost	100.000

### Zuidelijke Randstad

- Rotterdam Oostflank	30.000
- Den Haag CID	33.000
- Oude Lijn Leiden-Dordrecht	70.000

### Regio Utrecht

- Utrecht Zuid-West	42.000
---------------------	--------

### Stedelijk Gebied Eindhoven

- Eindhoven Knoop XL	9.000
----------------------	-------

### Regio Breda, Tilburg, Den Bosch

- Spoorzones	17.000
--------------	--------

### Groningen

- Suikerunieterrein	8.000
- Eemskanaalzone	5.500

### Regio Arnhem/Nijmegen

- Nijmegen Kanaalzone	5.000
- Stationsgebied	3.500

### Zwolle

- Spoorzone	4.000
-------------	-------

- Deze Woningbouwlocaties, waarvan er een aantal aan de randen van de steden ligt (MRA West, MRA Oost, Utrecht Zuid-West) kunnen niet worden gerealiseerd als ze niet goed ontsloten worden. Naast kleinere infrastructurele investeringen gaat het daarbij voor een aantal van deze 14 grote woningbouwlocaties/gebiedsontwikkelingen ook om investeringen in een schaa sprong van het openbaar vervoer. Het betreft:

### Voor woningbouw noodzakelijke infra

#### Schaalsprong OV:

- Sluiting binnenring metro Amsterdam
- Verlenging Noord-Zuidlijn
- IJmeerverbinding
- Citysprinter Den Haag-Rotterdam-Dordrecht
- HOV-ontsluiting Rotterdam Oost
- Hoogwaardig OV Utrecht

#### Overige infra:

- Ontsluitende infra, regionaal en lokaal
- Ontsluiting op hoofdnetten

# stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing

## Financieel perspectief: 14 business cases geconsolideerd

- Inmiddels zijn voor elk van deze 14 locaties integrale ontwikkelingsvisies en uitvoerings-plannen gemaakt en is in veel gevallen ook al gestart met de eerste bouwactiviteiten.
- Voor elk gebied is recent bovendien –in samenwerking met de desbetreffende gemeenten- door gespecialiseerde onderzoekbureaus (Rebel Group, Decisio, Fakton en Stadkwadraat) een integrale business case opgesteld. De business cases maken systematisch inzichtelijk hoe de bekostiging van de locaties eruitziet: wat kost de ontwikkeling, welke opbrengsten staan daartegenover, welke bijdragen leveren private partijen en welke publieke investeringen zijn noodzakelijk om ontwikkeling mogelijk te maken. De bijgevoegde onderzoeksrapportage bevat een consolidatie van de 14 business cases.
- Uit deze business cases blijkt dat de ontwikkeling van de 14 gebieden vraagt om een **totaal investeringsvolume van € 142 mrd (exclusief BTW)**. Het overgrote deel, **€ 109 mrd**, zijn **private investeringen** (vooral in woningen en overig vastgoed).
- De **publieke investeringen** van **€ 33 mrd** zijn nodig voor infrastructurele ingrepen, gebiedsontwikkeling en grondexploitatiekosten. Hiervan is inmiddels € 13 mrd gedekt. Verdeeld over de periode tot en met 2040 vraagt deze publieke onrendabele top van circa € 20 mrd om een **gemiddelde jaarlijkse rijksbijdrage van € 1 mrd**.

<b>Totaal investeringsvolume</b>	<b>€ 142 mrd</b>
Privaat	€ 109 mrd
Publiek	€ 33 mrd
Waarvan infrastructuur	€ 19 mrd
Waarvan gebiedsontwikkeling	€ 6 mrd
Waarvan grondexploitatiekosten	€ 8 mrd
Publieke investeringen gedekt	€ 13 mrd
<b>Publieke investeringen niet gedekt</b>	<b>€ 20 mrd</b>

## Randvoorwaarden en flankerend beleid

- Voor een voortvarende goede realisatie van deze 14 integrale gebiedsontwikkelingen is, naast de onmisbare financiële rijksbijdrage, ook nodig dat daarbij de beste inzichten met betrekking tot leefbaarheid, duurzaamheid en klimaat worden benut en dat problemen met stikstof en geluid worden getackeld, procedures worden versneld en voldoende publieke en private personele capaciteit en kwaliteit beschikbaar zijn.
- Op basis van eerdere ervaringen met publiek-private samenwerking zal bovendien moeten worden geïnvesteerd in nieuwe vormen van langjarige samenwerking. Daarbij verdienen onder meer de invulling van langjarige rijksregie en -participatie en de consistentie/voorspelbaarheid van (bouw)beleid nadrukkelijk aandacht.
- Verder dient in het oog te worden gehouden dat ook buiten de hier centraal gestelde 14 gebiedsontwikkelingen er het komende decennium in het hele land door middel van een groot aantal kleinere en middelgrote woningbouwprojecten nog de nodige woningen moeten worden bijgebouwd. Om een en ander financieel mogelijk te maken zijn een afschaffing van de verhuurderheffing (in combinatie met afdwingbare prestatie-afspraken zoals voorgesteld in de Actieagenda Wonen) en -in ieder geval voor de komende vier jaar- een continuering van de binnenkort aflopende Woningbouwimpuls onmisbaar.

# stichting **Forum** voor Stedelijke Vernieuwing

## Bredere context

- Of je het aan het bedrijfsleven vraagt, aan de wetenschap of aan de politiek, breed wordt (h)erkend dat we de komende jaren een grote opgave hebben om voor iedereen te voorzien in de basisbehoeften van het bestaan: een woning, een baan of een opleiding, een duurzame diverse omgeving, gezonde voeding. Iedereen voelt de urgentie: de een vanwege de pandemie, de ander vanwege de klimaat- of stikstofcrisis en er zijn veel mensen met individuele zorgen en onzekerheden over gezondheid, geld en welzijn. De complexiteit hiervan noodzaakt tot samenwerking en een uitgelijnd uitvoeringsprogramma.
- De komende vier jaar is er de kans om te werken aan brede welvaart en groen herstel: de beschikbare middelen kunnen gecombineerd worden ingezet, waardoor in een aantal opzichten een schielsprong mogelijk wordt: in de woningbouw, in de infrastructuur, in de energietransitie en in de inclusieve samenleving. Door de aanpak van die opgaven -onder meer in het kader van de Novi (of een Novex)- te combineren, kunnen de schaarse ruimte, mankracht en middelen zo goed mogelijk worden benut en kunnen nieuwe oplossingsrichtingen worden verkend.
- Door bij het Forum voor Stedelijke Vernieuwing betrokken publieke en private partijen is tegen deze achtergrond de ambitie uitgesproken om de komende jaren langs de hiervoor geschetste lijnen gezamenlijk een impuls aan de woningbouw geven, door een aanzienlijk deel van die woningbouw in te passen in een integrale ontwikkeling van de 14 genoemde grootschalige bouwlocaties en zo voor meer mensen perspectief te bieden op een passende woning in een leefbare en duurzame omgeving.