

Regio FoodValley
T.a.v. mevrouw P. Doornenbal en de heer L. Meijer
Postbus 9022
6710 HK EDE

Ede, 2 november 2022

Randvoorwaardelijk aanbod marktpartijen regio FoodValley

De gemeentelijke overheden bereiden samen met de provincies Utrecht en Gelderland een woondeal met het Rijk voor die ziet op een forse nieuwbouwproductie van woningen in de periode tot 2040. Het is belangrijk dat marktpartijen bij het proces van de woondeal betrokken worden vanwege hun kennis en kunde bij de ontwikkeling en realisatie van de beoogde woningen. Daarom willen wij als regionale marktpartijen ons door middel van deze brief presenteren als partner die noodzakelijk is om alle voorgenomen gemeentelijke ambities en doelen te realiseren.

Wooncrisis

In Nederland is sprake van een wooncrisis, zo ook in de regio FoodValley. Ook hier is de afgelopen periode de woningbouwproductie achtergebleven bij de vraag. Dit ondanks inspanningen van overheden en marktpartijen om de productie op te voeren. Terugkijkend bleek de ambitie te hoog, de regelgeving te complex en de processen te weerbarstig en traag. De marktpartijen willen zich graag inzetten om dit te verbeteren.

Voornemens

Thans ligt er een voornemen, geformuleerd door de overheden, om tot en met 2030 24.500 nieuwe woningen te realiseren en daarna tot 2040 nog eens 15.500 woningen extra. Het streven is dat een aanzienlijk deel van deze woningen (tot 2/3 deel) in het betaalbare segment komt.

De doelstellingen zijn gemiddeld ruim 2200 woningen per jaar, echter, de opgave tot en met 2030 vraagt om een piekproductie van 3000 woningen per jaar.

Dat is veel, want in normale jaren is de woningproductie circa 2.400 woningen per jaar en die trend is de laatste jaren dalende.

De woningcorporaties hebben eerder al hun voorstel in deze nieuwbouwpoging gedaan en zijn bereid hun aandeel waar te maken: 12.000 sociale huurwoningen en 1.200 studenteneenheden in de periode tot 2040.

Wij als regionale marktpartijen zijn ook bereid om de omvangrijke woningbouwopgave die de gemeenten aan de provincies aangeboden hebben, waaronder de woningen in het betaalbare segment te ontwikkelen en realiseren. We plaatsen wel een aantal aandachtspunten want om deze operatie in goede banen te leiden moet de traditionele werkwijze en processen van gemeentelijke overheden, woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers serieus gewijzigd worden.

Capaciteit marktpartijen

Wij, als regionale marktpartijen die deze brief ondertekenen, hebben onze ontwikkel- en bouwproductie binnen de regio Foodvalley geïnventariseerd en komen op de volgende cijfers:

In ontwikkeling 2022: 2350 woningen

In ontwikkeling 2023: 3000 woningen

In ontwikkeling 2024 en later: 3850 woningen

In aanbouw 2023: 2000 woningen

In aanbouw 2024 (prognose): 2900 woningen

Uit deze cijfers blijkt dat de we al een aanzienlijk deel van de nieuwbouwproductie waaronder de woningen in het betaalbare segment binnen de regio voor onze rekening nemen.

Ook hebben we onderzocht of we onze productie kunnen opvoeren naar 3600 woningen per jaar en zijn bereid deze in te zetten voor deze regio.

Tevens dient vermeld te worden dat wij door onze activiteiten werkgelegenheid creëren. In totaal circa 1000 fte voor onze eigen werknemers, maar de uitgestraalde werkgelegenheid voor de regio FoodValley is een veelvoud hiervan als dienstverleners, adviseurs, toeleveranciers en onderaannemers worden meegeteld.

De marktpartijen uit de regio zijn bereid om bovengenoemde capaciteit in te zetten om de gestelde gemeentelijke doelen voor betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen en woonwijken te helpen realiseren.

Randvoorwaarden

Om de noodzakelijke woningbouwproductie te halen is een innige en flexibele samenwerking nodig tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen. Daarbij is het nodig om de traditionele wijze van werken los te laten die de afgelopen decennia onze processen ingewikkeld en traag heeft gemaakt. Zo heeft iedere gemeente op diverse beleidsterreinen haar eigen voorschriften, hebben de afzonderlijke woningcorporaties elk hun eigen ontwerpregels. En soms hebben marktpartijen verschillende rekenmethodes en bouwsystemen. Het kost veel moeite, menskracht en tijd om dit allemaal af te stemmen, doorgaans met veel en langdurig "gepolder".

De marktpartijen willen zich inzetten voor meer stroomlijning, flexibiliteit en vragen aan de overheden:

- het vlot aanwijzen van de benodigde (grootschalige) woningbouwlocaties;
- aanwenden van subsidiegelden om de ambities voor betaalbare woningen en infrastructurele aanpassingen die grootschalige woningbouwlocaties mogelijk maken;
- een eenduidige regionale taakstellend regie op bestuurlijk niveau op locaties, zowel op locaties die in handen van de overheid zijn als die in handen van marktpartijen zijn. Daarbij een heldere en transparante grondprijssystematiek en besteding van subsidiegelden;
- een eenduidige visie op woonbeleid en een flexibele toepassing van de doelstellingen, eenduidigheid van beleid binnen de regio waar dit mogelijk is en uniformering van eisen (een mooi voorbeeld hiervan is het Convenant Duurzaamheid van de provincie Utrecht, gemeentes en marktpartijen);
- het functioneel inzetten van ambtelijke capaciteit en het versnellen van de processen. Het accepteren van de kennis en kunde van marktpartijen in het proces. Het accepteren van de hulp

van marktpartijen indien ambtelijke capaciteit te kort schiet, ook als het gaat om participatieprocessen. Het voorkomen van dubbel of onnodig werk;

- bestuurlijke sturing op het ambtelijk proces na beleidsvorming waarbij taakstellingen doorlopend gemonitord en geëvalueerd worden.

Aanpak

Om de noodzakelijke woningbouwproductie tot stand te brengen is een aanpak nodig die de volgende elementen bevat:

- het tot stand brengen van een conceptuele samenwerking tussen overheid, woningcorporaties en marktpartijen;
- het gezamenlijk vaststellen van een routeboek;
- het gezamenlijk opstellen van een uitvoeringsagenda;
- het instellen van een versnellingstafel en taskforce waar marktpartijen onderdeel van zijn.

De marktpartijen zien uit naar een voorspoedige en positieve samenwerking. Laten we aan de slag gaan!

Aan bovenstaand aanbod hebben de volgende partijen een bijdrage geleverd:

Aalbers, AM, BPD, de Bunte, Estea, Latei, VanWonen, Driesten Harskamp, Kelderman, Kreeft, Van Grootheest, Van de Kolk, Van Ree, Van Swaay, Kudo en Ingenious.

Deze partijen zijn participant van de FoodValley Vastgoedmonitor en daarnaast ook aangesloten bij een of meer van de volgende brancheorganisaties: Bouwend NL, Woningbouwers.nl, NEPROM.

Aanzet tot een routeboek

Ons inziens zouden de hoofdlijnen van het routeboek als volgt moeten zijn:

- A: Team formeren van bestuurders en marktpartijen
- B: Locaties aanwijzen en in groepen verdelen: heet, warm, lauw en potentie
- C: Planning benoemen per groep
- D: Per locatie risico benoemen en actie benoemen om risico's te elimineren
- E: Plan van aanpak opstellen voor potentiële locaties zodat deze in komende jaren warm kunnen worden
- F: Versnellingstafel (Taskforce RO) instellen met bestuurders en marktpartijen; hier worden vastgelopen processen weer aan de gang gebracht
- G: Onafhankelijke monitoring organiseren met periodieke verslaglegging