



# Omvang en kansen nieuwbouw in de 20 stedelijke focusgebieden

Nieuwbouw in de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid

**Auteur(s):**

Anne-Floor Blonk  
Damo Holt

**In opdracht van:**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

**Plaats, datum:**

Rotterdam, 19 september 2024

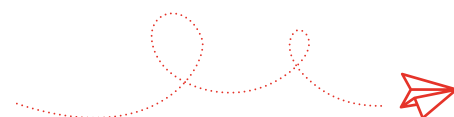
**Status:**

Definitief

**Rebel Strategy & Development bv**

Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland  
+31 10 275 59 95

[info@rebelgroup.com](mailto:info@rebelgroup.com)  
[www.rebelgroup.com](http://www.rebelgroup.com)



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1. Inleiding en leeswijzer</b>	<b>7</b>
<b>2. De huidige situatie in de 20 stedelijke focusgebieden</b>	<b>8</b>
2.1 Omvang en samenstelling voorraad	8
2.2 Vastgoedwaarde voorraad	9
2.3 Grondeigendom	10
2.4 Inwoners en inkomensniveau's	10
<b>3. De nieuwbouwplannen</b>	<b>13</b>
3.1 Woningbouwambities	13
3.2 Nieuwbouwopgave in combinatie met versterking kwaliteit en leefbaarheid	14
3.3 Woningbouwsegmenten	15
3.4 Doelgroepen ontwikkelingen	17
3.5 Planfase	18
Grondposities en betrokken partijen	18
<b>4. Hoe groot is de financiële opgave en welke investeringsimpuls is nodig?</b>	<b>21</b>
4.1 Privaat investeringsvolume van de nieuwbouwplannen	21
4.2 Beeld van publieke investeringsopgave	22
4.3 Investeringsopgave samengevat en afgezet tegen al beschikbare middelen	23
<b>5. Welke impuls in visie &amp; beleid, (markt)organisatie en Rijksingrepen is additioneel nodig?</b>	<b>25</b>
5.1 Woningbouw als belangrijke pijler binnen integrale wijkaanpak NPLV	25
5.2 Versnellen waar mogelijk	25
5.3 Modernisering woningvoorraad leidt tot revitalisering leefbaarheid en veiligheid	26
5.4 Betere doorstroming organiseren	29
5.5 Opzetten Impulsprogramma Wonen als onderdeel van NPLV voor versnellen woningbouw en herstructurering -zowel binnen Rijk als in de 20 gebieden	30

## Samenvatting

### *Forse nieuwbouwpotentie in bestaande stedelijke gebieden*

In de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) is de potentie om door realisatie van aanwezige plannen tot en met 2030 ruim 122.000 nieuwbouwwoningen toe te voegen. Daarmee leveren deze gebieden een substantiële bijdrage aan de landelijke woningbouwopgave van de nog benodigde ca. 800.000 woningen in deze periode<sup>1</sup>. Na 2030 staan hier voor nu bekend nog eens 85.000 nieuwe woningen gepland. De nieuwbouw gaat hand in hand met een grootschalige renovatie en verduurzaming van de woningvoorraad in deze gebieden.

De realisatie van de woningbouwplannen gaat echter niet vanzelf. Er is een belangrijke impuls nodig.

### *Toevoeging van brede mix aan modern maar betaalbaar woningaanbod*

Deze toevoeging van een moderne woningvoorraad -van merendeels betaalbare woningen- is sterk gericht op instroom van jongeren en starters, het behouden en aantrekken van sociale stijgers en het creëren van ruimte voor doorstroom van ouderen. Dit laatste mits betaalbaar, niet te krap, in de eigen omgeving en nabij voorzieningen. Vaak gaat het daarbij om woon-zorgvoorzieningen ('samen ouder worden'). Tot slot wordt cf. de afspraken ook hier gebouwd voor statushouders en -in mindere mate- arbeidsmigranten. Vaak gaat het bij dit laatste om flex-woningen.

Voor ca. 7% gaat het om toevoeging van goedkopere koopwoningen, 13% vooral middeldure koopwoningen, 25% middenhuur, 11% dure huur en 32% sociale huurwoningen<sup>2</sup>. Momenteel zijn er 35% koopwoningen, 15% huurwoningen en 50% sociale huurwoningen.

De grond voor veel van de plannen is al in handen van de gemeente, woningcorporaties en deels ook van ontwikkelingsgerichte marktpartijen. Van de ruim 122.000 nieuwbouwwoningen t/m 2030 is naar schatting voor ca. 62.000 woningen sprake van een samenloop met de grootschalige woningbouwgebieden (na 2030 ca. 35.000 woningen). Hier komen kansen op grootschalige ruimtelijke transformatie en het bijdragen aan de sociaal-maatschappelijke vernieuwing 1-op-1 bij elkaar.

De plannen maken onderdeel uit van de integrale wijkaanpak via het NPLV, waar al integrale publiek-privaat-maatschappelijke allianties voor gevormd zijn.

### *Schaalsprong in kwaliteit*

Het gaat om een grote verbetering voor deze gebieden. Dit krijgt vorm door het toevoegen van woningen ('blokjes ertussen') op passende plekken zoals onnodig ruim opgezette wegen of openbare ruimte, op schrale parkeerterreinen (waarbij het parkeren dan ondergronds gaat) of via het vervangen van verouderde portieketageflats (van 3-4 lagen zonder lift naar 7-8 lagen met lift is een verdubbeling van het aantal woningen). Ook het uitbreiden van bestaande flats door optoppen (een extra laag toevoegen), ondertoppen (de bergingen op de begane grond transformeren naar woningen) of het splitsen van te ruime woningen draagt bij aan de toevoeging van woningen<sup>3</sup>. Tevens gaat het regelmatig om de herontwikkeling van verouderde winkelcentra (met wonen bovenop de nieuwbouw

<sup>1</sup> Totale bruto woningbouwopgave van 981.000 woningen cf. Woondeals minus de al gerealiseerde toevoeging over 2022 en 2023

<sup>2</sup> Van ca. 12% van het geplande nieuwbouwwolume is de programmering naar type woningen nog onbekend.

<sup>3</sup> Optoppen/ ondertoppen/ splitsen is volop in verkenning. Het is nog niet bekend welke extra aantallen dit zal gaan opleveren.

van winkels) of verouderd maatschappelijk vastgoed. Slimme combinaties maken meerdere verbeteringen in één keer mogelijk.

Vergroting van het aandeel nieuwbouwwoningen gaat hand in hand met verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, groen & water en de bredere leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden. Maar bovenal bieden moderne woningen in deze gebieden ook een betere basis voor lagere energie- en daarmee woonlasten. Duurzamer wonen gaat zo gelijk op met een grotere bestaanszekerheid. Dit laatste wordt tevens nagestreefd door een parallel lopende omvangrijke herstructureringsopgave (renovatie & verduurzaming) van de verouderde woningvoorraad in deze gebieden<sup>4</sup>.

In veel van deze gebieden is de woningbezetting de afgelopen decennia fors achteruit gegaan, waardoor soms nog maar de helft van het oorspronkelijk aantal inwoners over is. De geplande nieuwbouw versterkt dan ook tevens het draagvlak van -zowel commerciële als maatschappelijke- voorzieningen.

*De schaalsprong gaat nog niet vanzelf: een samenhangende set van impulsen is nodig*

De forse nieuwbouwpotentie is nog niet zomaar gerealiseerd. Een combinatie van financiële factoren - fors gestegen bouwkosten, scherpe toename van de rente- stelt de praktijk voor uitdagingen. Daar komt onzekerheid bij over de woningmarktregelgeving (met name huurregulering) en het effect van factoren in het huidige financiële (zoals onrendabele toppen i.r.t. de normen van corporaties) en fiscale woningmarktstelsel (vennootschaps- en overdrachtsbelasting, ATAD<sup>5</sup>).

De toevoeging t/m 2030 van ruim 122.000 woningen betreft een potentieel investeringsvolume van ca. €32 mld. Dit komt voor ca. 30% voor rekening van de corporaties en betreft voor 70% marktinvesteringen. Om deze investeringspotentie los te trekken is bovenop al ingezette acties (zoals doorbouwafspraken met gemeenten, tekortsubsidies via WBI/SBI etc.) een aantal stelselbrede/collectieve zaken benodigd, desgewenst gefocust op deze gebieden en de betreffende plannen en partijen:

- Vergroting van de investeringsmogelijkheden van corporaties door het herintroduceren van de herbestedingsreserve of een investeringsaftrek (als het afschaffen van de vennootschapsbelasting niet tot de mogelijkheden behoort), inclusief het niet-van toepassingsverklaren van de ATAD. Ook is het verstandig de overdrachtsbelasting af te schaffen voor transacties tussen corporaties om middelen vrij te maken voor investeringen door de doorgaans financieel meer onder druk staande corporaties in de stedelijke focusgebieden;
- Het gemeentelijk kunnen borgen van meer bouwlocaties voor corporaties, in combinatie met het door corporaties hanteren van beleidswaarden i.p.v. marktwaarden bij de inbreng van te vernieuwen vastgoed anderzijds. Daarbij is ook van belang de ontwikkelmogelijkheden (inname grondposities) en -capaciteit bij corporaties te vergroten;
- Het borgen van voorspelbaarheid in de regelgeving voor middenhuur (niet steeds beleidswijzigingen gaan doorvoeren) door langjarig de spelregels vast te leggen. Afschaffen of verlagen van de overdrachtsbelasting (nu 10,4%) voor beleggers in de stedelijke focusgebieden.

<sup>4</sup> Parallel aan onderhavig onderzoek loopt een verkenning naar deze herstructureringsopgave in de 20 stedelijke focusgebieden.

<sup>5</sup> Anti Tax Avoidance Directive

Deze lastenverhoging bij exit moet nu vanuit het beleggingsrendement worden goedge maakt, wat partijen kopschuw maakt;

- Intensievere publiek-private (keten)samenwerking tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, beleggers/pensioenfondsen en bouwers. Via langjarige samenwerkingen meer schaal en voorspelbaarheid brengen in de ontwikkel-, bouw- en beleggingsportefeuilles, leidend tot per saldo meer en stabielere productie. Vergezeld van (bv. gemeentebrede) publiek-privaat-maatschappelijke programma-organisaties voor deze opgave;
- Maatregelen voor vergroten van doorstroming van alleenstaande ouderen in een eengezinswoning (zowel particuliere als corporatie-woningen). Stimuleer corporaties over te gaan tot huurgewenning in de nieuwe woning (dit kan budgetneutraal door huurharmonisatie van de vrijkomende woning), verken de mogelijkheden tot het doorvoeren van een passendheidstoets (bv. om de 5 jaar) van corporatiewoningen (met een overgangperiode), en bevorder het 'samen ouder kunnen worden' door belemmerende definities (wel/geen gezamenlijk huishouden, kostendeler- en toeslagpartnerschap), daartoe weg te nemen in regelingen voor huurtoeslag, AOW en bijstand;
- Overgaan tot verlaging van de gemeentelijke P-normen in de stedelijke focusgebieden bij verdichtings-projecten, zodat niet onnodig hoge parkeervereisten de projecten nog verder onder druk zetten. Dit in combinatie met het opwaarderen van het OV en vergroting van het aanbod van deelmobiliteit om de vervoersarmoede in deze gebieden tegen te gaan.

De investeringsopgave gaat ook in deze gebieden gepaard met publieke onrendabele toppen voor investeringen in openbare ruimte, groen & water, infrastructuur, parkeren & OV en overige publieke voorzieningen<sup>6</sup>. Dit komt neer op een circa €2,4 mld tot en met 2030<sup>7</sup>. Daar staat tegenover dat - inclusief lokale co-financiering - voor ca. €652 mln via de WBI<sup>8</sup> en het Gebiedsbudget al aan woningbouwprojecten in de 20 stedelijke focusgebieden is toegekend. Het resterend saldo is ca. €1,75 t/m 2030, oftewel ca. €250 mln per jaar (ca. €200 mln per jaar excl. BTW). Bij 50% co-financiering (mits haalbaar voor gemeenten) resteert voor het Rijk een totale opgave van ca. €125 mln per jaar.

Geschoond voor overlap met de grootschalige woningbouwgebieden is het tekort voor 'puur' de nieuwbouwopgave in de bestaande stadswijken ca. €636 mln<sup>9</sup>, oftewel ca. €91 mln per jaar, of bij 50% lokale co-financiering voor het Rijk ruim €45 mln per jaar.

Tot slot: door het huidige 'passend toewijzen'-beleid zien corporaties dat huishoudens met gecumuleerde problematiek (sociaal, psychisch, gezondheid, financieel/ schulden, etc.) ongewenst geconcentreerd worden in de goedkoopste voorraad. Zet deze kraan stop. Verruim de mogelijkheden om de Rotterdamwet in te zetten (niet alleen op inkomen maar ook op herkomst uit de wijk, motivatie of het behoren tot een belangrijke maatschappelijke beroepsgroep) en verruim de huidige 5% vrije toewijzingsruimte in de stedelijke focusgebieden.

<sup>6</sup> Dit betreft de zogeheten 'toerekenbare' publieke onrendabele top. Hiernaast is regelmatig ook sprake van een niet-toerekenbare bovenplanse onrendabele top. Dit betreft doorgaans grootschaliger investeringen in weginfrastructuur en openbaar vervoer. Bij verdichting in bestaand stedelijk gebied kan echter wel vaker de al aanwezige infrastructuur worden benut.

<sup>7</sup> Bedragen publieke tekorten en investeringen zijn inclusief BTW, tenzij anders vermeld.

<sup>8</sup> Exclusief dekking vanuit WBI 6 herkansingsronde. Dit heeft echter naar verwachting marginaal effect op de resulterende totalen per jaar.

<sup>9</sup> Inclusief dekking vanuit toekenning WBI 6 en de herkansingsronde WBI 6 à ca. 46 mln incl. BTW (inclusief co-financiering) aan de stedelijke focusgebieden.

# 1. Inleiding en leeswijzer

Een relevant onderdeel van de totale woningbouwopgave in ons land is gelegen in de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). We richten dit onderzoek op de vraag wat voor versnelde en effectieve realisatie van deze opgave nodig is, hoe en van wie. Dit in het kader van de instelling door de minister voor VRO van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw. Kortweg heeft deze tafel de opdracht -in een verander(en)de markt- en beleidscontext- door middel van project-/gebieds-specifieke en thematische 'doorbraken' de realisatie van de beoogde nog ruim 800.000 woningen t/m 2030<sup>10</sup> te bevorderen en zo mogelijk te versnellen.

De woningbouwopgave in deze gebieden is onderdeel van de bredere integrale plannen voor deze gebieden. Deze plannen zijn opgebouwd uit de volgende actielijnen:

- Een integrale aanpak van de opgaven die meerdere beleidsterreinen raken, van onderwijs, wonen en sociale zaken tot justitie en zorg), zodat problemen van een gezin, wijk of buurt daadwerkelijk kunnen worden opgelost;
- Verbeteren van slechte woningen en zorgen voor meer diversiteit in het woningaanbod en balans in de woningvoorraad in de stedelijke focusgebieden;
- Ervoor zorgen dat meer bewoners mee kunnen doen in de samenleving. Dit vraagt om investeringen in een kansrijke start, goede (voor)scholen, loopbaanoriëntatie, armoedebestrijding, schuldenvermindering, integratie en samenleven, toeleiding naar werk, aanpak meervoudige problematiek, weerbare burgers en in een veilige en gezonde leefomgeving;
- Voorkomen dat kinderen, jongeren en jongvolwassenen in aanraking komen met criminaliteit of daarin verder doorgroeien. Dit vraagt investeren in de preventie van jeugdcriminaliteit en het vergroten de weerbaarheid van jongeren.

Per gebied heeft een publiek-privaat-maatschappelijke coalitie meerjarige programmaplannen gemaakt.

Dit onderzoek naar de nieuwbouw vormt een tweeluik met het onderzoek naar de herstructureringsopgave in de focusgebieden<sup>11</sup>. Gezamenlijk geven zij het totaalbeeld van de volkshuisvestelijke opgave in de 20 stedelijke focusgebieden.

Dit tweeluik maakt op haar beurt deel uit van een groter geheel. Parallel hieraan loopt een verkenning naar mogelijkheden voor een meer structurele samenwerking tussen corporaties en beleggers in de 20 stedelijke focusgebieden. Voorts is recent een op verzoek van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing uitgevoerd onderzoek afgerond naar de samenhang tussen woningbouw, stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer (OV) langs de Oude Lijn (Leiden-Dordrecht) in de zuidelijke Randstad, waar de synergiemogelijkheden (woningwaarde-vervoerswaarde-vervoersarmoede-nabijheid werk & onderwijs) en de potentie daarin voor de langs deze lijn gelegen NPLV-gebieden nader is verkend.

**Hoofdstuk 2** gaat in op de achtergronden en de huidige situatie van de 20 gebieden. **Hoofdstuk 3** beschrijft de woningbouwplannen en hun karakteristieken. In **hoofdstuk 4** gaan we in op welke financiële opgave hiermee gepaard gaat. **Hoofdstuk 5** bevat aanbevelingen voor een versnelde en effectieve realisatie van de woningbouwopgave in deze 20 stedelijke focusgebieden van het NPLV.

<sup>10</sup> Bruto woningbouwopgave cf. Woondeals na correctie voor realisatie in 2022 en 2023.

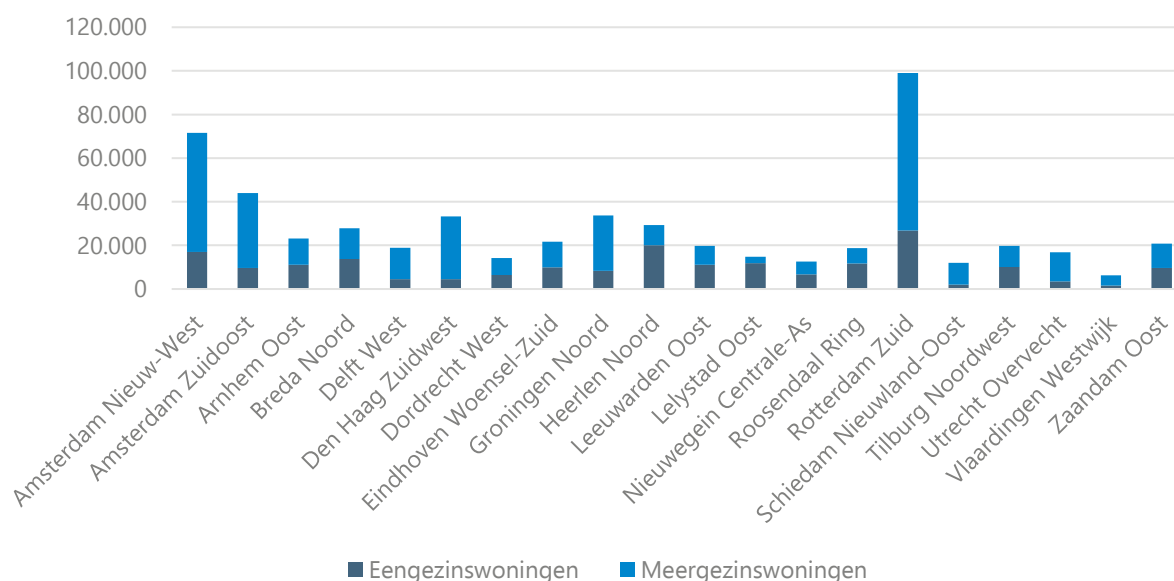
<sup>11</sup> Opgave en kansen herstructurering in de 20 stedelijke focusgebieden, Rebel 2024

## 2. De huidige situatie in de 20 stedelijke focusgebieden

In dit hoofdstuk staan we stil bij de huidige situatie in de 20 stedelijke focusgebieden. Allereerst kijken we naar de omvang van de woningvoorraad en uit welke segmenten deze voorraad bestaat. Vervolgens laten we de gemiddelde waarde van de woning zien en de dichtheid van de gebieden. Hierna wordt de verdeling van het grondeigendom getoond en we sluiten af met de inwonersaantallen en de bijbehorende inkomens.

### 2.1 Omvang en samenstelling voorraad

De totale voorraad in de 20 stedelijke focusgebieden bestaat uit ongeveer 583.000 woningen. Hiervan is ca. 36% een eengezinswoning en 64% meergezinswoningen (portiek-etagewoningen/ appartementen). Ten opzichte van het totaalbeeld van Nederland, waar ongeveer 8 miljoen woningen staan, betekent dit dat 7,5% van alle woningen in een stedelijk focusgebied staat. Landelijk is de verhouding eengezinswoningen (64%) en meergezinswoningen (36%) precies andersom dan in de stedelijke focusgebieden.

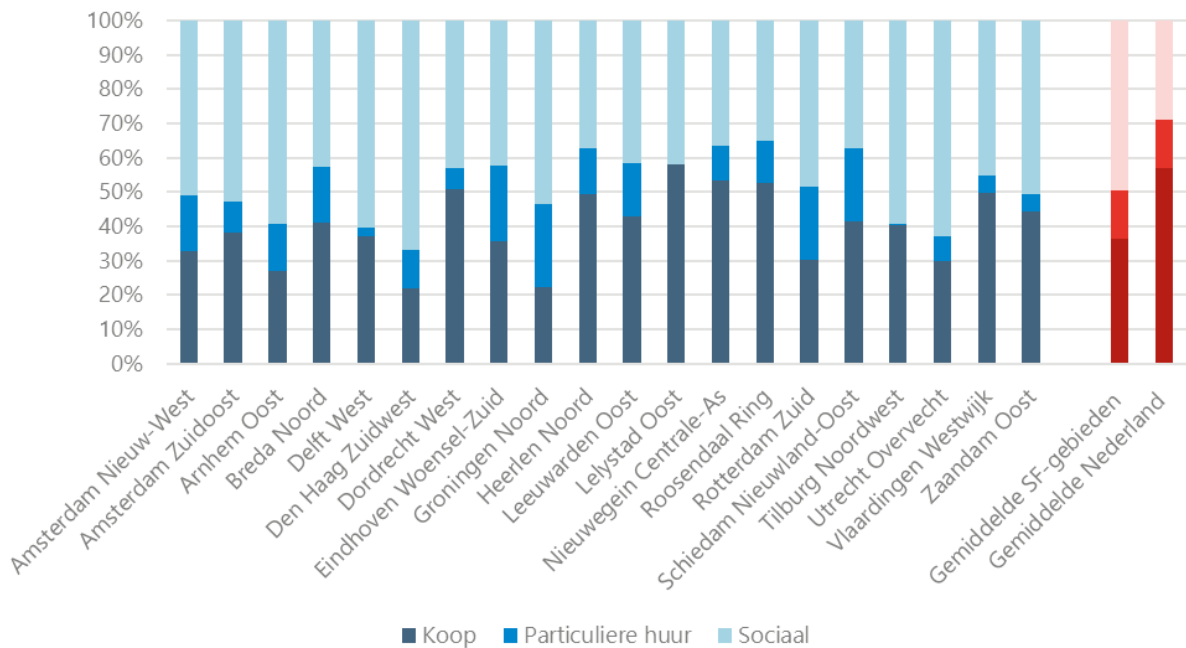


Figuur 1. Woningaantallen per stedelijk focusgebied

Onderstaande grafiek laat zien hoe deze woningen zijn verdeeld over de segmenten. Het aandeel koopwoningen is gemiddeld 35%. Huurwoningen in de vrije sector zijn minder vertegenwoordigd, met een gemiddeld aandeel van 15%. Ten slotte ligt het aandeel sociaal het hoogst, gemiddeld 50%. In de grafiek hieronder is de spreiding tussen de verschillende gebieden te zien.

Voor Nederland liggen de gemiddeldes op respectievelijk 57% (koopwoningen), 14% (particuliere huur) en 29% (sociale huur).

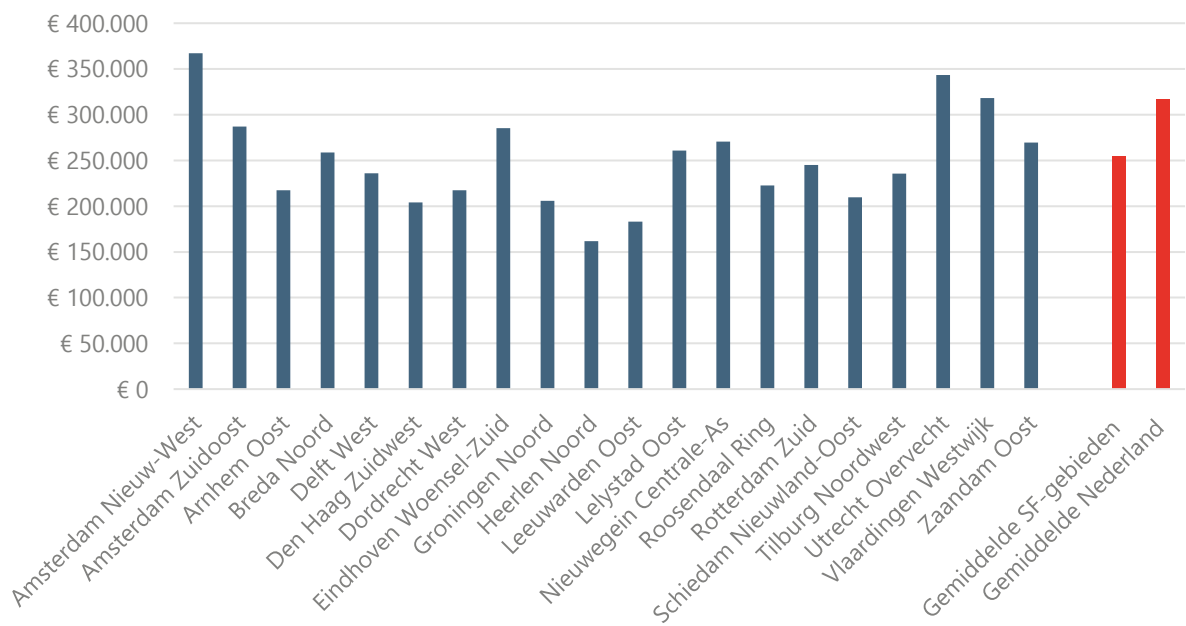




Figuur 2. Verdeling naar segmenten van de bestaande woningvoorraad per stedelijk focusgebied

## 2.2 Vastgoedwaarde voorraad

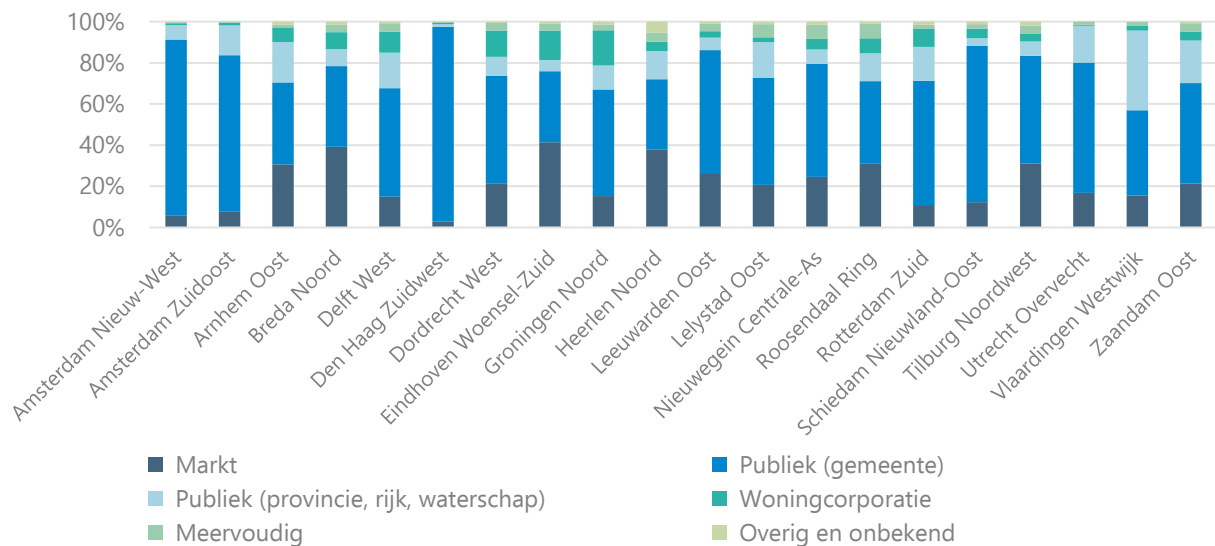
De gemiddelde WOZ-waarde in de stedelijke focusgebieden bedraagt € 255.000. De grafiek hieronder laat zien dat de spreiding tussen de gebieden zeer uiteenlopend is. Het Nederlands gemiddelde bedraagt € 317.000.



Figuur 3. WOZ-waarde per stedelijke focusgebied

## 2.3 Grondeigendom

In de grafiek hieronder wordt de verdeling van het grondeigendom in de 20 stedelijke focusgebieden getoond. De meeste gronden zijn in het bezit van gemeenten, gevolgd door de private sector. Dit zijn veelal eigenaar-bewoners van woningen en deels ook beleggers/ particuliere verhuurders. Opvallend is dat de verschillen per gebied sterk uiteenlopend zijn.

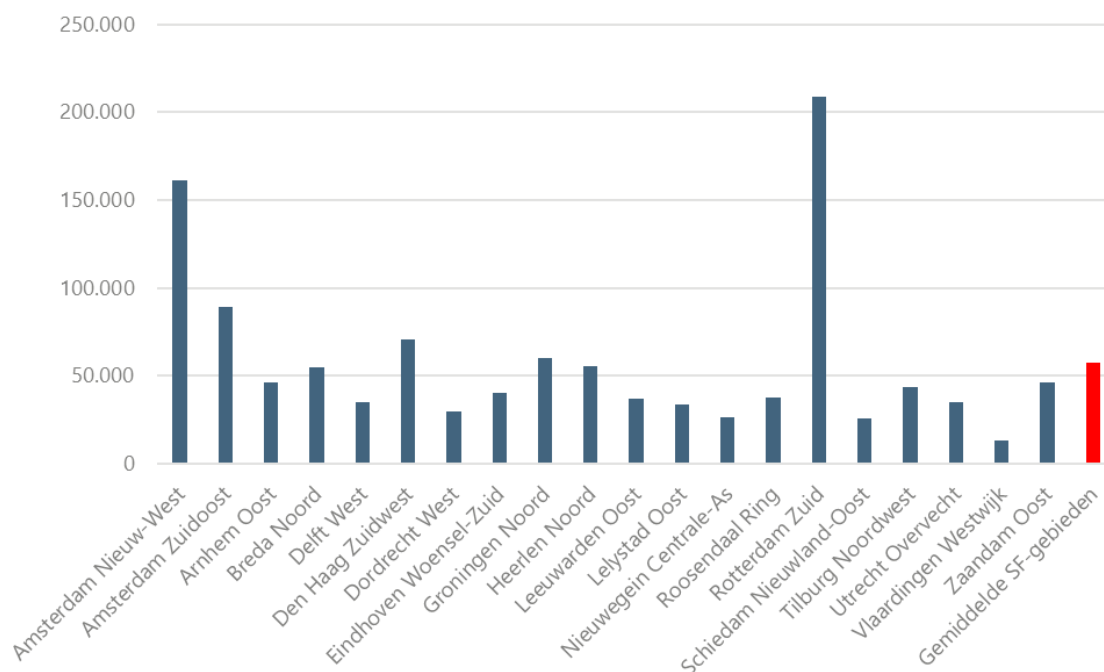


Figuur 4. Verdeling grondeigendom per stedelijk focusgebied

In hoofdstuk 3 gaan we in op het grondeigendom onder de lopende woningbouwplannen.

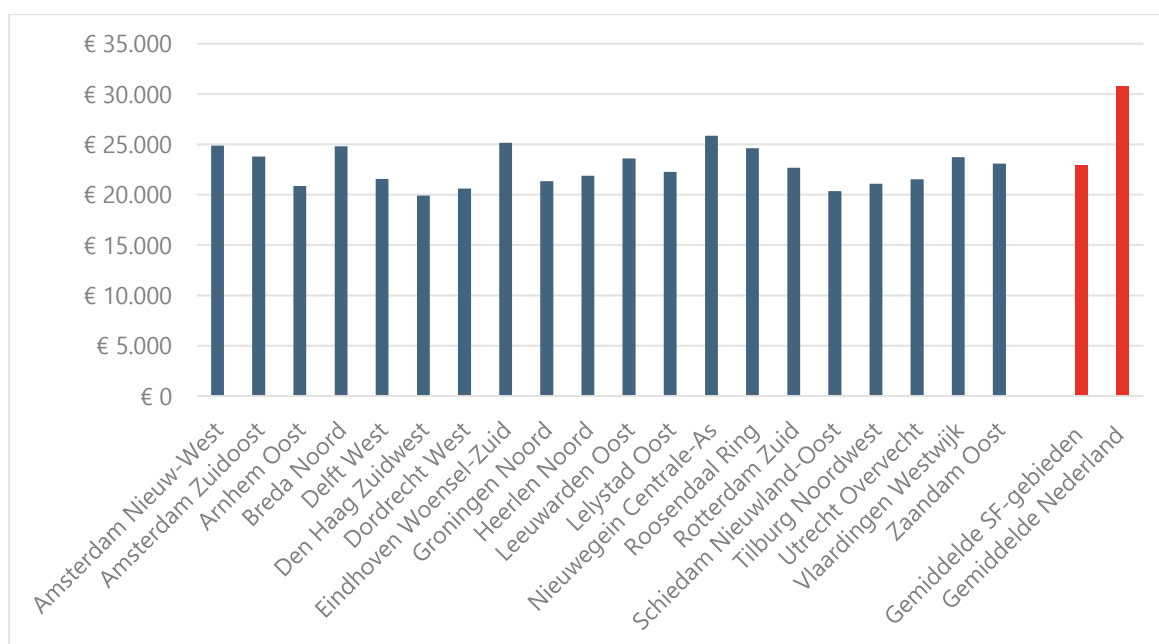
## 2.4 Inwoners en inkomensniveau's

In totaal wonen er bijna 1,1 miljoen inwoners in de 20 stedelijke focusgebieden ten opzichte van 17,5 miljoen inwoners in Nederland. Daarmee woont 1 op de 17 inwoners in een stedelijk focusgebied. De grafiek hieronder laat de spreiding over de 20 gebieden zien.



*Figuur 5. Aantal inwoners per stedelijk focusgebied*

Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt ongeveer € 23.000. In de grafiek hieronder is de spreiding over de 20 stedelijke focusgebieden weergegeven, alsmede het landelijk gemiddelde van € 30.800. Dat betekent dat het gemiddelde inkomen per inwoner in de stedelijke focusgebieden ruim 25% lager ligt dan het landelijk gemiddelde.

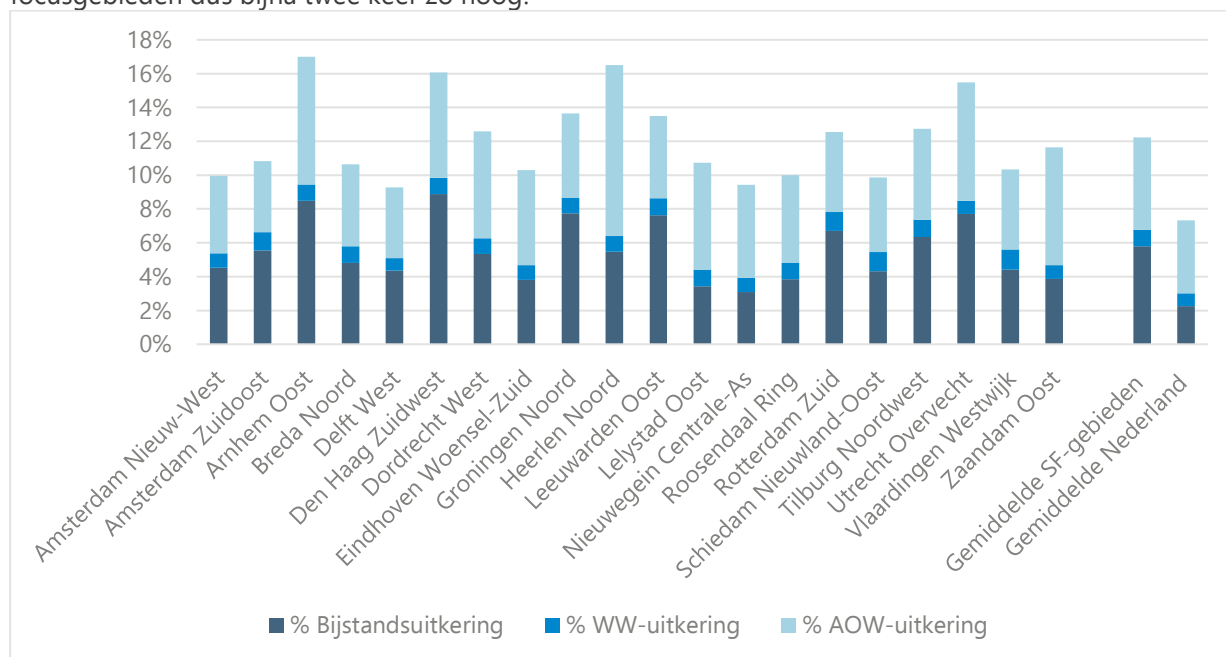


*Figuur 6. Gemiddelde inkomen per stedelijk focusgebied*

Van de 1,15 miljoen inwoners in de 20 gebieden ontvangen ongeveer 140.000 mensen een uitkering (bijstand, WW en AOW). Gemiddeld gezien ontvangt 13% van de inwoners een uitkering. Vergeleken



met een gemiddelde van 7% voor Nederland ligt het aandeel uitkeringsontvangers in de stedelijke focusgebieden dus bijna twee keer zo hoog.



Figuur 7. Percentage uitkeringsontvangers per stedelijk focusgebied

## 3. De nieuwbouwplannen

In dit hoofdstuk gaan we in op de nieuwbouwplannen die er zijn in de 20 stedelijke focusgebieden. Achtereenvolgens staan we stil bij de geplande woningaantallen, de segmenten waarin wordt gebouwd, in welke planfase de projecten zitten en welke grondeigenaren en andere betrokken partijen onderdeel zijn van de plannen, daarna staan we stil bij de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd. Vervolgens wordt de investeringsopgave behorende bij deze plannen ingeschat, wordt dit afgezet tegen de reeds verstrekte subsidies voor de nieuwbouwprojecten en schetsen we een beeld van de resterende opgave.

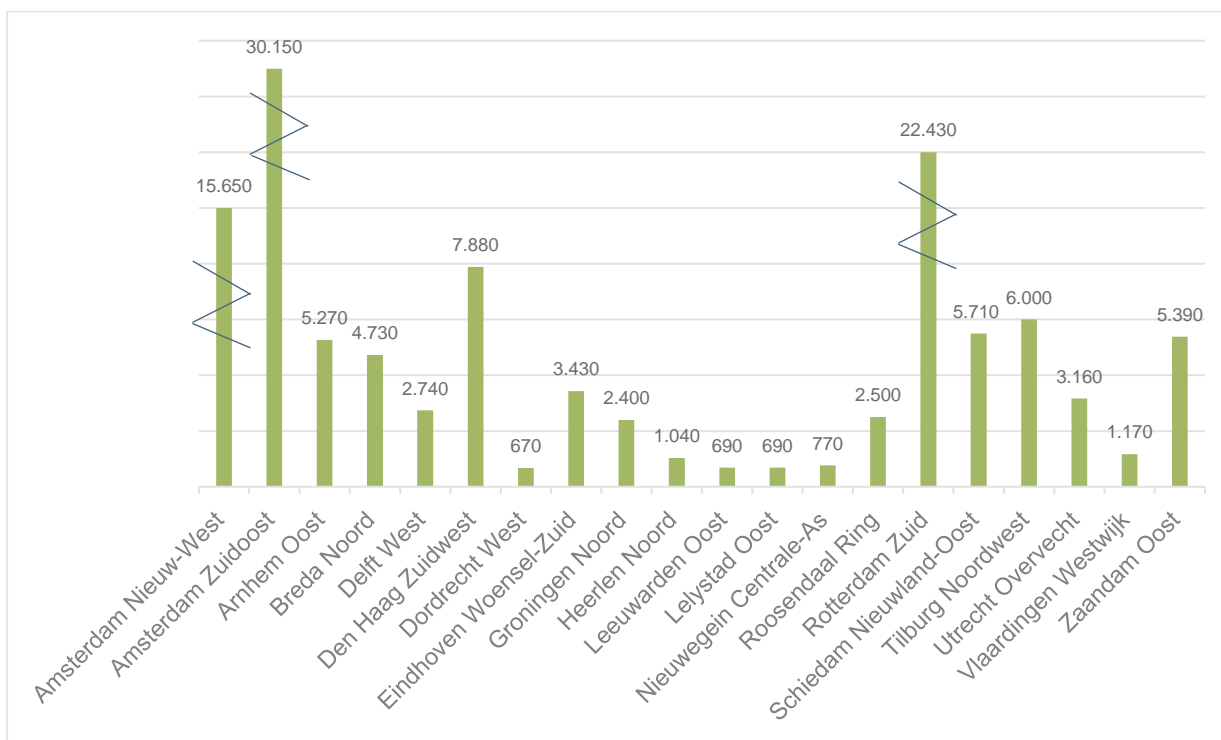
Onder de 20 stedelijke focusgebieden is een uitvraag gedaan naar de nieuwbouwplannen. Er zijn 17 reacties ontvangen, die zijn gebruikt als basis voor dit hoofdstuk. Voor de totale aantallen nieuwbouw (zie 2.1) hebben we gewerkt met de uitkomsten van de uitvraag (groen), aangevuld met gegevens van BZK (oranje) en daar waar geen gegevens beschikbaar waren hebben we een inschatting gemaakt op basis van inwonersaantallen met een afslag van 25% (grijs). De overige resultaten (segmenten, grondposities, planfase en doelgroepen) zijn gebaseerd op de 17 reacties. Daar waar van toepassing is dit vertaald naar totale aantallen voor de 20 stedelijke focusgebieden.

Daarnaast zijn er interviews gehouden met 8 stedelijke focusgebieden om input te verifiëren en meer achtergrondinfo op te halen.

### 3.1 Woningbouwambities

#### Aantal tot en met 2030

Op basis van de verzamelde informatie kan de grove inschatting worden gedaan dat er tot en met 2030 ruim 122.000 woningen worden gebouwd. Ten opzichte van de bestaande voorraad (583.000 woningen) betekent dit een verdichtingsambitie van 21%. Oftewel een toevoeging van ruim 1 nieuwbouwwoning op 5 bestaande woningen. Deze woningbouwplannen zijn nagenoeg allemaal onderdeel van de Woondeals.



Figuur 8. Aantal nieuwbouwwoningen t/m 2030. De hier genoemde aantallen betreffen doorgaans de bruto woningproductie; de mogelijke keuze voor en omvang van sloop-nieuwbouw (met name in de corporatie-voorraad) is vaak nog onderdeel van planvorming en discussie.

Dit onderzoek richt zich op de nieuwbouwpoging in de 20 stedelijke focusgebieden. Veel van deze gebieden hebben een overlap met de 17 grootschalige woningbouwgebieden. Er heeft een exercitie plaatsgevonden om de woningen in dit overlapgebied te definiëren. Hieruit is gebleken dat circa 62.000 nieuwbouwwoningen onderdeel zijn van zowel de 20 stedelijke focusgebieden als van de 17 grootschalige woningbouwgebieden. De overige 60.000 woningen zijn alleen onderdeel van de stedelijke focusgebieden. Dit komt neer op een verdichting van ca. 1 op 10 woningen in deze bestaande wijken. De plannen die ook in de 17 grootschalige woningbouwgebieden liggen betreffen doorgaans transformatie van bestaande bedrijvengebieden; het grootste deel van de plannen in de stedelijke focusgebieden betreft vernieuwing van bestaande stadswijken (veelal uit de

De nieuwbouwproductie stopt niet na 2030. De plannen voor de periode 2031 t/m 2040 zijn nog niet zo scherp in beeld als tot 2030. Op basis van de ontvangen cijfers van de gemeenten kunnen we een grove inschatting maken dat er nog eens minimaal 85.000 woningen worden gebouwd. Hiervan maken ca. 35.000 nieuwbouwwoningen ook onderdeel uit van de 17 grootschalige woningbouwgebieden.

### 3.2 Nieuwbouwpoging in combinatie met versterking kwaliteit en leefbaarheid

Het toevoegen van deze ruim 122.000 woningen betekent een verdichtingsambitie. Naast de transformatie van aangelegene verouderde bedrijvengebieden als onderdeel van de grootschalige woningbouwgebieden kan dit gaan om het ontwikkelen van woningen op daartoe geschikte plekken binnen wijken zoals bij onnodig ruim opgezette wegen of openbare ruimte, huidige parkeerterreinen (waarbij parkeren dan ondergronds gaat) of via het vervangen van verouderde portieketageflats (van 3-

4 lagen zonder lift naar 7-8 lagen met lift betekent een verdubbeling van woningen). Ook het uitbreiden van bestaande flats door optoppen (een extra laag toevoegen) of ondertoppen (de bergingen op de begane grond transformeren naar woningen) draagt bijvoorbeeld bij aan de toevoeging van woningen.

Met enige regelmaat gaat het ook om herontwikkeling van verouderde winkelcentra (met wonen bovenop de nieuwbouw van winkels) of het combineren van woningbouwverdichting met herontwikkeling van bestaand maatschappelijk vastgoed. Dit biedt de kans om meerdere doelen in één keer te bereiken: extra woningbouw én modernisering van de bestaande commerciële en/ of maatschappelijke voorzieningen.

Het verdichten met meer woningen brengt niet alleen meekoppelkansen op modernisering van voorzieningen met zich mee, maar kan ook het draagvlak voor deze voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk, weer aansterken. Veel van de bestaande wijken zijn ooit gebouwd uitgaande van een hogere woningbezettingsgraad dan tegenwoordig het geval is, verdichting gaat dit effect tegen.

Hoe dan ook betekent verdichten meer woningen in de wijk en daarbij is parkeren een issue. Soms is de hoogte van de parkeernorm in het bestaande generieke gemeentelijk beleid dusdanig dat dit een belemmering is. Enerzijds zorgt dit voor een knellende businesscase, anderzijds maakt dit dat minder woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast brengt verdichten met zich mee dat de OV-ontsluiting en mogelijk ook de weginfrastructuur moet worden aangepast om de verkeersstromen te verwerken. Maar met name in ruim opgezette naoorlogse stedelijke uitbreidingswijken is de bestaande wegcapaciteit vaak al redelijk voldoende. De OV-ontsluiting echter niet.

Naast investeringen in wegen en OV dient bij verdichting van deze gebieden zich de kans én noodzaak aan om de kwaliteit van groen, water en natuur te versterken. Veelal is het aanwezige groen eerder te categoriseren als 'schaamgroen' of 'kijkgroen' en kent de openbare ruimte een schrale kwaliteit, die bijdraagt aan onveiligheidsgevoelens. De ruimtelijke indeling van deze gebieden is heel belangrijk ten aanzien van het gevoel van veiligheid. Hoogwaardig groen in samenspel met slimme verharding en meer woningbouw en voorzieningen ('ogen op straat') draagt bij aan het gevoel van veiligheid.

### **3.3 Woningbouwsegmenten**

In de 20 stedelijke focusgebieden bestaat de huidige woningvoorraad uit ca. 50 % sociale huur, ca. 15% vrije sector huur en ca. 35% koopwoningen. Een belangrijk deel van de nieuwbouw is in het betaalbare segment voorzien: sociale huur (ca. 32%), middenhuur (ca. 25%) en goedkopere koop (11%). In totaal ca. 68%. Daarnaast worden er koopwoningen in de dure huur (7%) en het midden en hogere segment gebouwd (13%). Voor een deel van de plannen is de segmentering nog onbekend (12%).

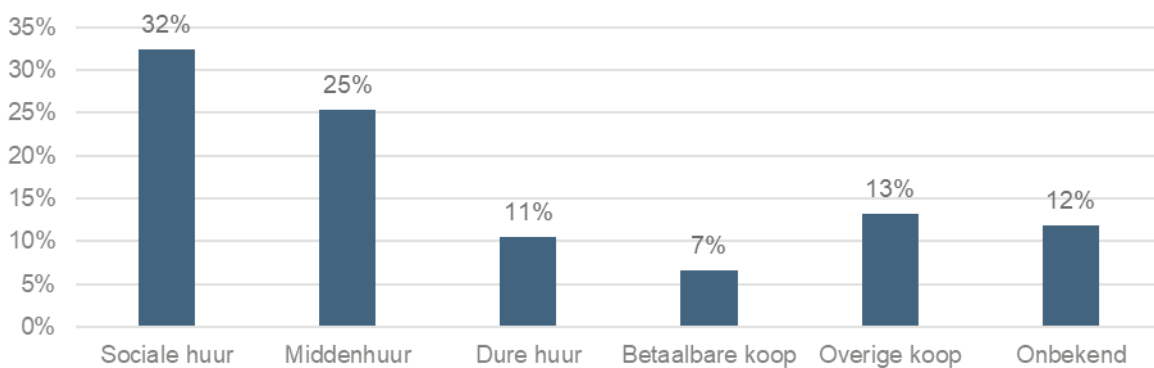
De sociale huurwoningen die op de planning staan worden veelal gebouwd voor de doorstroming van ouderen en sociale stijgers en voor de instroom van jongeren. Daarnaast krijgt –vanuit bestaande afspraken en verplichtingen- ook de huisvesting van (bijzondere) doelgroepen belangrijke aandacht (zie ook volgende par.). Ook studentenhuishouding kan een belangrijke rol spelen in dit soort gebieden.

Door in te zetten op de doorstroming van ouderen komt veelal bestaand bezit vrij dat geschikt is voor meerpersoonshuishoudens. Vooral alleenstaande ouderen wonen vaak alleen en relatief ruim, waar andere doelgroepen deze ruimte hard nodig hebben. Bij het inzetten op doorstroming van ouderen is

het van belang dat men in de nieuwe woning onderdeel blijft van de maatschappij en op loopafstand van dagelijkse voorzieningen woont.

De doorstroming van sociale stijgers is van belang voor de wijk. Dit zijn vaak mensen die al langer in de wijk wonen en daar willen blijven en toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière, maar waar geen passend bezit voor is. Het gevaar is dat men de wijk verlaat, terwijl hun aanwezigheid een positief effect heeft op de sociale cohesie in de wijk. Ook kan het juist goed zijn deze mensen uit andere wijken aan te trekken, om daarmee de sociale mix in het stedelijke focusgebied te versterken.

Duurdere koopwoningen zijn regelmatig lastig naar de wijk te krijgen omdat hier minder vraag naar is; het imago van deze wijken helpt daar vooralsnog niet bij. Veelal is wel juist de ambitie en hoop dat door dergelijke woningen bij te bouwen dit wordt bijgesteld en de aantrekkelijkheid toeneemt.



Figuur 9. Verhouding nieuwbouwplannen naar segmenten. Gebaseerd op woningaantallen uit data-uitvraag

Deze figuur geeft inzicht in de woningprogrammering, op basis van de ontvangen reacties. Let wel dat het hier in veel gevallen gaat om de bruto woningproductie: het aantal woningen dat wordt gebouwd. De mogelijke keuze voor en omvang van sloop-nieuwbouw (met name in de corporatie-voorraad) is vaak nog onderdeel van planvorming en discussie.

Per saldo staat het realiseren van met name sociale huur, middenhuur en goedkopere koopwoningen onder druk door de stijgende bouwkosten. Deze kosten kunnen veelal niet worden doorvertaald in de door plafonds ingeperkte- huur- en verkoopprijzen. Ook voor de midden- en hogere segmenten geldt dat deze stijgende kosten niet zomaar doorvertaald kunnen worden in hogere prijzen.

Opvallend is het aanzienlijk deel waarvan de segmentering nog onbekend is (12%). Dit komt omdat er vaak tot op het laatste moment nog wordt geschoven binnen de segmenten. Enerzijds kan een basisprogramma (vaak sociale huur) zijn vastgesteld en speelt optimalisatie van de businesscase een rol in de verdeling over de andere segmenten. Anderzijds is er een trend dat woondealafspraken niet per project worden ingezet, maar op een hoger niveau gebalanceerd, zodat er per locatie kan worden geschoven tussen gewenste doelgroepen. Ook dit zorgt voor een aandeel onbekend.



### 3.4 Doelgroepen ontwikkelingen

Doelstelling die voorop staat is bouwen voor de wijk en voor de doorstroming van huidige bewoners. Veel bewoners uit de stedelijke focusgebieden willen graag in de wijk blijven. Op verschillende manieren wordt hier op ingezet. Ten eerste zijn er veel ouderen die in de wijk willen blijven maar niet in een passende woning wonen. Door te bouwen voor ouderen komen er bestaande woningen voor meerpersoonshuishoudens vrij. De doorstroming via ouderen is moeilijk om op gang te brengen, vaak omdat ze simpelweg al te oud zijn om nog te willen verplaatsen, veelal omdat ze gehecht zijn aan de vertrouwde thuissituatie. Door middel van 1-op-1 begeleiding of doorstroommakelaars probeert met deze doorstroming op gang te krijgen. De ervaring lijkt te leren dat het hierbij van belang is om niet pas rond 75+ het gesprek met bewoners hierop te richten, maar al eerder rond 65+. De bereidheid ligt dan aannemelijk veel hoger, en de zelfredzaamheid ook. Het is hierbij steeds van belang dat woningen niet te klein en te duur zijn, gelegen nabij voorzieningen en ook in de vertrouwde sociale omgeving.

Ook zijn jongeren een aandachtsgroep, veel jongeren (ook > 25 jaar) wonen gedwongen thuis, omdat er weinig aanbod is voor deze doelgroep. Ten slotte staan sociale stijgers hoog op de agenda, een doelgroep die toe is aan een volgende stap in de wooncarrière, maar waar niet altijd passend aanbod voor is. Het is belangrijk om deze groep vast te houden in de wijk, omdat dit vaak ten goede komt van de sociale cohesie in de wijk. Dit betekent overigens ook dat met name de maatschappelijke voorzieningen in de wijk daar wel bij moeten aansluiten, zoals de kwaliteit van het basisonderwijs.

#### (Bijzondere) doelgroepen

Onder de gemeenten is uitgevraagd in hoeverre zij wel of niet bouwen voor specifieke doelgroepen. Hierbij valt direct op dat nagenoeg alle gemeenten bouwen voor ouderen en driekwart voor jongeren en sociale stijgers. Dit sluit aan bij de doelstellingen zoals hierboven genoemd.

Minder wordt specifiek gebouwd voor statushouders (ongeveer de helft van de gemeenten) en arbeidsmigranten (een derde van de gemeenten), in de meeste gevallen betreft dit flexwonen-plannen. Als het gaat om arbeidsmigranten wordt er in sommige gebieden gezocht naar een samenwerking met de bedrijven waar deze mensen werken. Dit varieert tussen uitzendbureaus voor lager geschoolde arbeidsmigranten (waar wisselende ervaringen mee zijn en het van belang is de achterliggende bedrijven te betrekken) en grotere bedrijven die afhankelijk zijn van kenniswerkers.

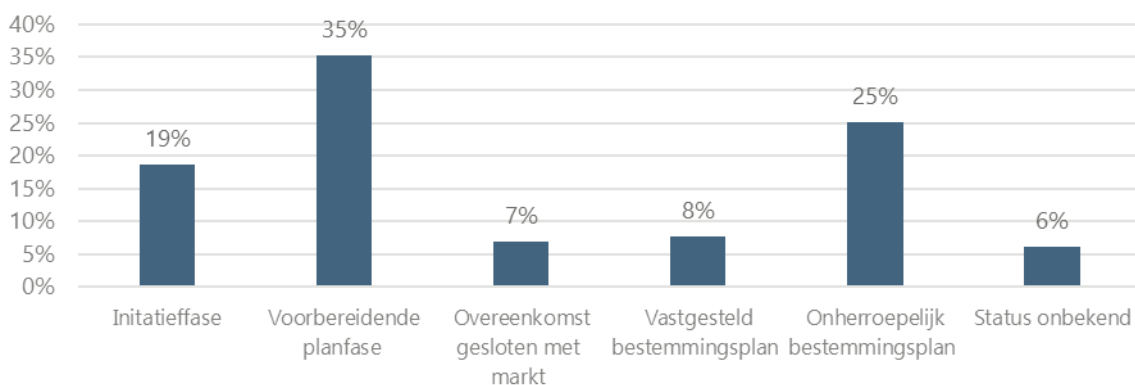
Het bouwen voor de lagere inkomensgroepen wordt met name gedaan door woningcorporaties. Daarnaast hebben zij hun huidige bezit, wat deels in aanmerking komt voor instroom vanuit deze groepen. Uit de interviews is gebleken dat veel van de vrijgekomen sociale woningen worden toegewezen aan bewoners met sociaal-maatschappelijke urgenties, als gevolg van passend toewijzen. Door 'passend toewijzen' krijgen huurders een woning waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Dit zorgt er vaak voor dat er veel bewoners met meervoudige problematiek (zoals sociaal-maatschappelijk kwetsbare posities (inclusief statushouders, armere arbeidsmigranten, huishoudens met schulden), uitstroom uit GGZ, verslavingszorg, dakloosheid e.a.) in de reeds kwetsbare wijken instromen, omdat hier veelal het goedkoopste bezit staat. Dit terwijl deze wijken al onder druk staan. Dit maakt het ook moeilijk om te bouwen voor de mensen uit de wijk. Meer vrije ruimte voor toewijzen (zoals voor lokaal toewijzen) biedt daar wel mogelijkheden toe, deze ruimte is tot nog toe slechts beperkt tot het gebruik van de 5% vrije toewijzingsruimte door woningcorporaties, die zich daarmee zorgen maken over het sociaal evenwicht in de betreffende wijken. Als het bijvoorbeeld gaat om het huisvesten van kwetsbare

doelgroepen is het beter beheersbaar om een zware doelgroep met begeleiding te huisvesten dan 'de lichtere doelgroep die alle kanten op gaat'.

Tevens wordt door meerdere gebieden actief verkend hoe de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') verbreed toegepast kan worden, waarin wordt gevarieerd op toewijzing naar inkomen, maar bijvoorbeeld naar positieve motivatie. Ook wordt gezocht naar mogelijkheden om maatschappelijke beroepen (onderwijs, zorg, politie etc.) voorrang te kunnen verlenen bij het toewijzen van woningen<sup>12</sup>.

### 3.5 Planfase

Op projectniveau is er gekeken in welke fase de plannen zitten. Ca. 40% van de plannen is hard (gesloten overeenkomst met de markt en/of vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan). Iets meer dan de helft van de projecten is zacht en zit nog in de initiatiefase of de voorbereidende planfase.



*Figuur 6. Verdeling naar planfase. Gebaseerd op data-uitvraag (resultaten getoond op projectniveau)*

Onderdeel van de vroegste planfasen is vaak een participatietraject met belanghebbenden -in eerste instantie vooral omwonenden. In de praktijk blijken dit zeer belangrijke en ook complexe trajecten. Goed en transparant communiceren is cruciaal, wat wederzijds negatieve verrassingen kan voorkomen. Maar ook het vinden van een balans tussen het gemeenschappelijk belang en de individuele wensen. Daarbij is van belang dat ook de stem van de woningzoekende beter gehoord wordt en een belangrijke plek in het plan- en omgevingsproces krijgt.

### Grondposities en betrokken partijen

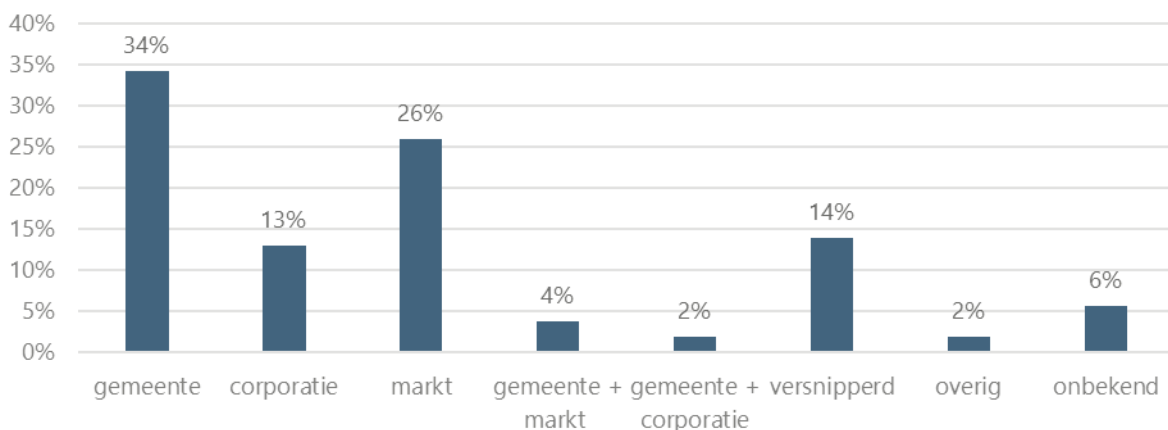
#### Grondposities

Kijkend naar de grondeigenaren bij de betrokken plannen zien we dat een aanzienlijk deel van de gronden in het bezit is van gemeenten (34%). Het voordeel van grondbezit bij gemeenten is dat men meer kan sturen, bijvoorbeeld op segmentering. Daarnaast wordt soms gewerkt met voordelige grondprijzen of erfpachtconstructies om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken.

<sup>12</sup> De gemeente Amsterdam heeft hier een 25% voorrangsregeling voor ingericht.

Corporaties hebben ongeveer 13% van de gronden in bezit (inclusief bestaand bezit dat wordt herontwikkeld). De opgave voor corporaties is groot, waarbij aan meerdere taken wordt gewerkt, zoals ook de verduurzamingsopgave. Een knelpunt kan zijn dat de corporatie haar capaciteit en middelen moet verspreiden over de hele stad of zelfs regio. Een ander knelpunt voor corporaties is regelmatig de inbrengwaarde. Bij de sloop-nieuwbouwopgave is deze inbrengwaarde van het bestaande bezit soms een hobbel om te komen tot een haalbare businesscase. Het is nodig om deze af te boeken van marktwaarde naar bijvoorbeeld beleidswaarde om de grondexploitatie niet onder druk te zetten. Deze afboeking zet dan weer de financiële investeringsruimte in de eigen portfolio onder druk.

Ook een aanzienlijk deel is in het bezit van de markt (26%). Dit zijn veelal plannen die ook onderdeel zijn van de grootschalige woningbouwgebieden en zijn met name brownfields (verouderde bedrijventerreinen waar toevoeging van woningbouw en verkleuring naar wonen-werken aan de orde is). Het gaat om een scala aan type partijen, uiteenlopend van de grotere landelijk actieve ontwikkelaars zoals Heijmans, BPD, AM, ERA Contour en Synchroon tot een arsenaal aan kleinere, lokale partijen. Dit beeld geldt ook voor daar waar het grondeigendom in versnipperd bezit is van meerdere partijen. Naast de verouderde brownfields kan dit ook spelen bij bijvoorbeeld de herontwikkeling (waarbij vooral wonen wordt toegevoegd) van winkelcentra.




*Figuur 11. Verdeling naar grondeigenaren. Gebaseerd op data-uitvraag (resultaten getoond op projectniveau)*

#### Betrokken partijen

De grondeigenaar is zelden de enige betrokken partij bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen. We zien op planniveau veel combinaties tussen corporatie en ontwikkelaars. Hierbij wordt in één plan in meerdere segmenten gebouwd, waarbij de corporatie het sociale bezit afneemt en de ontwikkelaar het vrije sector segment voor haar rekening neemt.

Wanneer beleggers al aan boord zijn wordt de samenwerking als prettig ervaren omdat ze veel onzekerheid voor de ontwikkelaar wegnemen. Hierbij is het belangrijk dat het gaat om behapbare brokken in omvang voor beleggers, niet té groot maar ook niet te klein (bv. minder dan 50 woningen). Bij projecten waar nog niet is getekend is er veel last van onzekerheid bij beleggers door voorgenomen overheidsingrijpen (met name bij de middenhuur), over te halen rendementen. Meerdere beleggers trekken zich terug en gaan in andere segmenten dan vastgoed investeren. Wat ook zichtbaar is, is dat waar beleggers actief inzetten op specifieke woonvormen (zoals service-concepten voor middenhuur en jongeren), men hier zich als bezuinigingsmaatregel eerder op terug trekt.



Wanneer het gaat over tempo maken in de bouwketen is de ervaring dat het een relevant verschil is wanneer er wel of niet door corporaties met vaste partners in ketensamenwerking wordt gewerkt. Door vaste samenwerkingspartners kan er voor meer snelheid (en flexibiliteit) in de bouwketen worden gezorgd. Dit geldt niet alleen voor de aanpak van de bestaande voorraad, maar ook voor nieuwbouw.

Tot slot is een terugkerend vraagstuk de beschikbare capaciteit bij gemeenten. Dit wordt versterkt door de karakteristiek van het verdichten in bestaande stadswijken, wat veelal gekenmerkt wordt door meerdere, kleinere projecten. Daar is verhoudingsgewijs meer capaciteit voor nodig dan voor grootschaliger plannen. Het inzetten van personeel op grootschalige ontwikkelingen is efficiënter voor gemeenten, maar op alle fronten zijn de herontwikkelingen gewenst. Dit legt een last bij gemeenten.

## 4. Hoe groot is de financiële opgave en welke investeringsimpuls is nodig?

### 4.1 Privaat investeringsvolume van de nieuwbouwplannen

Nu we in kaart hebben hoeveel woningen er ongeveer worden gebouwd tot en met 2030 en in welke segmenten, vertalen we dat in deze paragraaf naar de bijbehorende investeringsopgave. Allereerst de totale investering in de vastgoedrealisatie (de 'vastgoedexploitatie'). Hierbij gaan we ervan uit dat de sociale huur en middenhuur volledig bestaan uit meergezinswoningen en de dure huur en koop een mix betreffen van één- en meergezinswoningen<sup>13</sup>. Voor een deel is het segment nog onbekend. Hiertoe gaan we uit van een investering die gelijk is aan het gemiddelde van alle bovenstaande types.

Deze tabellen tonen de investeringsbedragen voor de vastgoedexploitatie per type woning.

	EGW / MGW	BVO	GBO	Kosten per m2 BVO	Afbouw per m2 BVO	Kosten per woning
Sociale huur	MGW	85	60	€ 2.168	€ 175	€ 200.000
Middenhuur	MGW	120	88	€ 2.145	€ 175	€ 275.000
Dure huur	EGW + MGW	170	124	€ 2.080	€ 175	€ 370.000
Betaalbare koop	EGW	110	88	€ 1.690		€ 185.000
Overige koop	EGW	170	136	€ 1.820		€ 310.000
Onbekend						(gem) € 270.000

Tabel 1. Aannames voor de vastgoedexploitatie per type

Wanneer we dit vertalen naar het totale potentiële investeringsvolume voor de woningrealisatie komen we uit op een investering van ongeveer € 32 miljard.

	Rekenaanname aantal woningen	Kosten per woning	Investeringsopgave (x miljard)
Sociale huur	39.000	€ 200.000	€ 7,8
Middenhuur	30.000	€ 275.000	€ 8,3
Dure huur	13.000	€ 370.000	€ 4,8
Betaalbare koop	9.000	€ 185.000	€ 1,7
Overige koop	16.000	€ 310.000	€ 5,0
Onbekend	15.000	€ 270.000	€ 4,0
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>122.000</b>		<b>€ 31,6</b>

Tabel 2. Totale investering vastgoedexploitatie

Hierbij gaan we er van uit dat de ontwikkeling van sociale huurwoningen door woningcorporaties een onrendabele top in zich zal dragen (die afhankelijk is van de te huisvesten doelgroep en huuropbrengsten, de bouwkosten, de exploitatieperiode, etc.). Uitgangspunt in deze berekening is dat de corporaties deze dragen, vanuit hun reguliere functie en kerntaken. Dit laat echter onverlet dat corporaties -zeker in deze kwetsbare wijken- minder of zelfs onvoldoende investeringsruimte hebben, ook in combinatie met de grotere opgave voor verduurzaming en renovatie.

<sup>13</sup> PM de koopwoningen betreffen ook appartementen; nog aan te passen in de berekeningen.

## 4.2 Beeld van publieke investeringsopgave

Er is meer nodig dan alleen woningen om een leefbaar gebied te maken ingeval van stedelijke verdichtingsoperaties en verbetering van de kwaliteit van de stedelijke focusgebieden. Alleen al ruimtelijk gezien zijn ook investeringen in infrastructuur & OV, openbare ruimte, de wateropgave en groen nodig. Deze kosten, behorende bij de 'grondexploitatie', zijn vaak zowel binnen- als bovenplans en laten zich -voorzover ze toerekenbaar zijn aan de woningbouwplannen- niet allemaal terugverdienen uit de woningbouwrealisatie. Derhalve is sprake van een publieke onrendabele top (PORT). Ook is het van belang maatschappelijke voorzieningen te realiseren (inclusief jongerencentra, buurthuizen, sport etc.) alsook betaalbare ruimten voor werk nabij. Deze betekenen doorgaans in de grondexploitatie lagere grondwaarden en zetten in combinatie met een betaalbaar programma en de genoemde andere vereisten de planresultaten verder onder druk. Maar zijn wel noodzakelijk.

We maken in de berekeningen onderscheid naar verdichtingsopgaven van bestaande stadswijken en transformatielocaties (veelal transformatie van verouderde bedrijventerreinen). Deze laatste maken doorgaans ook onderdeel uit van de grootschalige woningbouwgebieden, die deels dus geografisch een samenloop kennen met de stedelijke focusgebieden van het NPLV.

Doorgaans (op basis van eerdere ervaringen uit Rebel-onderzoek) is in ca. 90% van de binnenstedelijke verdichtingsplannen sprake van een toerekenbare<sup>14</sup> publieke onrendabele top (PORT). Deze aanname hebben we ook van toepassing verklaard op de wijkverdichtingsplannen in de stedelijke focusgebieden. Daarbij gaan we ervan uit dat plannen voor bijvoorbeeld optoppen/ ondertoppen/ splitsen onderdeel uitmaken van de 10% waar geen sprake is van een publieke onrendabele top<sup>15</sup>. Voor de transformatielocaties die onderdeel uitmaken van de stedelijke focusgebieden weten we uit de business cases voor de grootschalige woningbouwgebieden, waar deze plannen ook onderdeel van uitmaken, dat in alle gevallen sprake is van een onrendabele top.

In de tabel hieronder laten we zien hoe de inschattingen van de publieke onrendabele top<sup>16</sup> zijn opgebouwd. We maken gebruik van kentallen over de publieke onrendabele toppen afkomstig uit aanvragen voor de Woningbouwimpuls (WBI) en onderzoek van Rebel en Fakton naar de grootschalige woningbouwgebieden. Hierbij gaat het om de tekorten rekening houdend met alleen het toerekenbare deel van kosten voor bijvoorbeeld openbare ruimte, groen of OV/infrastructuur.

Bedragen excl. BTW	Verdichting bestaande stadswijken	Transformatielocaties	Bron:
Publieke onrendabele top	€ 13.675	€ 19.075	WBI / Rebel/ Fakton

Dit is gebaseerd op de 'klassiek' bekende onrendabele top. De ervaren tegenwind van de afgelopen twee jaar (fors gestegen bouwkosten, rente) heeft deze onrendabele top meer dan verdubbeld, wat

<sup>14</sup> Hiernaast is regelmatig ook sprake van een niet-toerekenbare bovenplanse onrendabele top. Dit betreft doorgaans grootschaliger investeringen in weginfrastructuur en openbaar vervoer. Bij verdichting in bestaand stedelijk gebied kan echter wel vaker de al aanwezige infrastructuur worden benut.

<sup>15</sup> Het Ministerie van BZK heeft praktijkervaringen met de business case voor optoppen nog in onderzoek.

<sup>16</sup> In dit kental is inbegrepen de kosten voor openbare ruimte, infrastructuur & OV, groen, water etc., evenals het effect van lagere grondwaarden van ruimte voor werk en maatschappelijke voorzieningen. De realisatie van deze maatschappelijke voorzieningen zelf (neerzetten gebouwen, exploitatie etc.) zijn hier niet in inbegrepen.

blijkt uit de recentste onderzoeken voor het Ministerie van BZK<sup>17</sup>. Omdat dit effect in het kader van deze studie tijdelijk wordt verondersteld, is dit niet verwerkt in de langjarige publieke investeringsramingen,

Voorts is bij deze uitgangspunten aangenomen dat de woningcorporaties waar nodig en relevant bij de inbreng van hun bezit voor sloop-nieuwbouw de afboeking van marktwaarde naar beleidswaarde grotendeels voor eigen rekening nemen. Deels zal deze afboeking wel verwerkt zijn in de gedane aanvragen voor Rijksbijdragen, omdat dit via de inbrengwaarde op de kostenkant van grondexploitaties drukt. Dit is steeds afhankelijk van de uitkomsten van afspraken tussen betrokken partijen. We gaan er vanuit dat door het overall gemiddelde uit alle relevante aanvragen te nemen dit een realistische weergave van de praktijk biedt.

### **4.3 Investeringsopgave samengevat en afgezet tegen al beschikbare middelen**

De totale opgave van ruim 122.000 woningen t/m 2030 betreft een potentieel investeringsvolume van ca. €32 mld. Dit komt voor ca. 30% voor rekening van de corporaties (€9,5 mld) en betreft ca. €22 mld marktinvesteringen (mix van midden- en duurdere huur en goedkopere/ middeldure/dure koop).

De totaal benodigde publieke investering t/m 2030 samenhangend met het dekken van de publieke onrendabele toppen voor deze woningproductie van ruim 122.000 woningen in de stedelijke focusgebieden bedraagt ca. €2,4 mld<sup>18</sup>. Hiervan is via de WBI en het Gebiedsbudget (specifiek voor de overlappende delen van de grootschalige woningbouwgebieden) inclusief lokale co-financiering al ca. €652 mln dekking georganiseerd (431 mln via WBI<sup>19</sup> en ca. €221 mln via Gebiedsbudget). Resteert een totaal publiek tekort van ca. €1,75 mld t/m 2030, oftewel ca. €250 mln per jaar (ca. €200 mln per jaar excl. BTW). Bij 50% co-financiering (mits haalbaar voor gemeenten) resteert voor het Rijk een totale opgave van ca. €125 mln per jaar (incl. BTW).

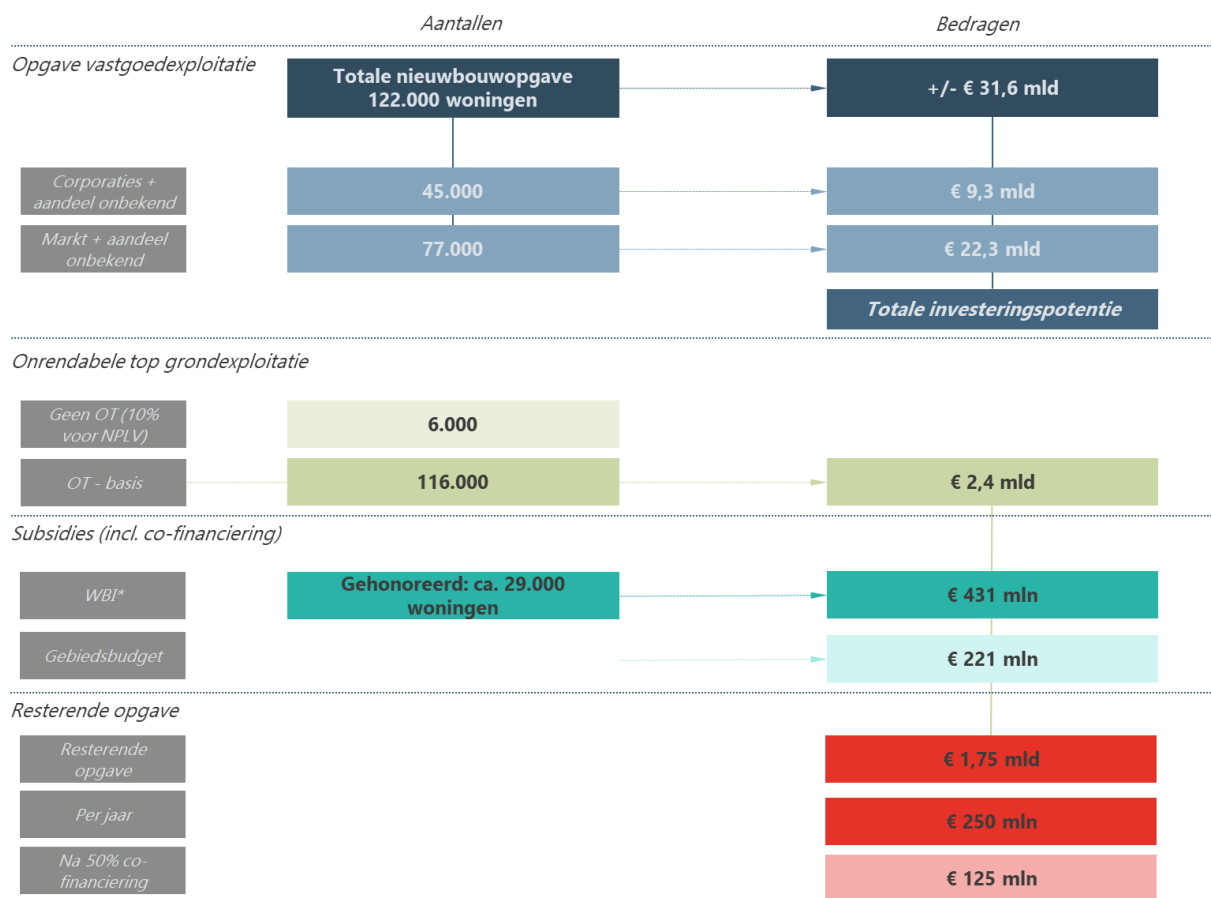
Geschoond voor overlap met de grootschalige woningbouwgebieden is het tekort voor 'puur' de nieuwbouwopgave in de bestaande stadswijken ca. €636 mln<sup>20</sup>, oftewel ca. €91 mln per jaar, of bij 50% lokale co-financiering voor het Rijk ruim €45 mln per jaar.

<sup>17</sup> Fakton en Stadkwadraat, 'Tegenwind in gebiedsontwikkeling' (2023), in opdracht van het Ministerie van BZK

<sup>18</sup> Bedragen publieke tekorten en investeringen zijn incl. BTW, tenzij anders vermeld.

<sup>19</sup> Exclusief dekking vanuit WBI 6 herkansingsronde. Dit heeft echter naar verwachting marginaal effect op de resulterende totalen per jaar.

<sup>20</sup> Inclusief dekking vanuit toekenning WBI 6 en de herkansingsronde WBI 6 à ca. 46 mln incl. BTW (inclusief co-financiering) aan de stedelijke focusgebieden.



\* Exclusief WBI 6 herkansingsronde. Dit heeft echter naar verwachting marginaal effect op de resulterende totalen per jaar.



## **5. Welke impuls in visie & beleid, (markt)organisatie en Rijksingrepen is additioneel nodig?**

### **5.1 Woningbouw als belangrijke pijler binnen integrale wijkaanpak NPLV**

De opgaven in de 20 stedelijke focusgebieden van het NPLV zijn substantieel; ruim 122.000 woningen tot en met 2030 en in de periode tot 2040 nog eens 85.000 woningen. De realisatie van nieuwbouwwoningen geeft een belangrijke impuls aan de integrale wijkverbetering die de gebieden in hun aanpakken beogen. Het is van belang om hierop te blijven inzetten en waar mogelijk te versnellen. Om tot een betere woon- en leefkwaliteit voor de huishoudens in de stedelijke focusgebieden te komen, woningen te bieden voor woningzoekenden in de samenleving (inclusief veel jongeren), maar ook om te komen tot meer diverser woningaanbod in de eigen wijk en daarmee tot meer sociaal-economisch en maatschappelijk evenwicht in de gebieden. Een te grote concentratie van lagere inkomenshuishoudens met meervoudige problematiek door een te grote concentratie van alleen de goedkoopste woningvoorraad geeft een forse belasting voor de leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden. En zit bijvoorbeeld ook de kwaliteit van het onderwijs, maatschappelijke participatie en perspectief op werk in de weg. Het wegtrekken van sociale stijgers maakt kwetsbaar. Een mix van jeugd, jongeren, gezinnen en ouderen vanuit allerlei sociaal-culturele en -economische achtergronden maakt een gezondere wijkomgeving. De combinatie met het moderniseren van het vergroten van het draagvlak voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen (zoals buurt- en jongerencentra, maar ook voor onderwijs en zorg) biedt hiervoor een belangrijke basis.

In de gebieds- en uitvoeringsplannen van de stedelijke focusgebieden in het kader van het NPLV wordt integraal ingezet op de verbetering van zowel onderwijs, werk, welzijn, zorg, leefbaarheid & veiligheid én wonen. Daarbij gaat het nadrukkelijk om betaalbaar en goed wonen voor nieuwe én de bestaande bewoners. Om dat doel te bewerkstelligen is het toevoegen van woningen, door vernieuwing en verdichting, een belangrijk uitgangspunt.

De toevoeging van moderne nieuwbouwwoningen (deels door bijbouwen en deels door vervangen, nog naast de renovatie & verduurzamingsopgave in de bestaande voorraad) leidt tot een belangrijk positief effect voor huishoudens: de nieuwbouwwoningen zullen immers cf. Bouwbesluit allemaal een hoge duurzaamheidsgraad hebben (minimaal label A), waardoor de energie- en dus de woonlasten van de bewoners lager zullen liggen. Dit draagt positief bij aan de bestaanszekerheid in deze stedelijke focusgebieden.

### **5.2 Versnellen waar mogelijk**

Om de nieuwbouwoopgave voortvarend te blijven realiseren, moet momenteel worden omgesprongen met een samenspel aan ingewikkelde situaties. De sector heeft te maken met fors gestegen bouwkosten (als gevolg van inflatie, kosten energie/ materialen) en een scherpe stijging van de rente (die druk geeft op investeringsbeslissingen van corporaties, beleggers en individuele kopers). Dit zet de afzetbaarheid en haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk.

Voor de corporatiesector is de afschaffing van de Verhuurdersheffing (VHE) een belangrijke financiële verlichting, maar tegelijkertijd betekenen de eerdergenoemde aspecten dat ook de verduurzaming van de bestaande voorraad een duurdere opgave wordt. Corporaties moeten herprioriteren.

Voor beleggers betekent het veelal dat ze terughoudend zijn waar het nog kan en veel projecten proberen aan te passen in kwaliteit, metrage of serviceniveaus om nog tot haalbare business cases te kunnen komen. Dit zorgt -ook in combinatie met voorgestelde veranderende wet- en regelgeving voor de middenhuur- voor aanzienlijke vertraging en ook planuitval. Het is van belang dat de voorspelbaarheid voor beleggers groot is. Dit betekent dat er niet continue aan de knoppen van de middenhuur moet worden gedraaid.

De vastgoedbeleggingsafwegingen in de stedelijke focusgebieden kennen een sterke potentie op het indirecte én het maatschappelijke rendement. Op het indirecte rendement omdat de instapprijzen in deze stedelijke focusgebieden relatief lager liggen en er meer groeipotentie aanwezig is. En door het investeren in sociaal nog zwakkere wijken kan ook meer sociale impact gemaakt worden. Het is van belang dat de achterliggende pensioenfondsen en hun besturen hun vastgoedbeleggers hierin nadrukkelijk sturing geven.

Cruciaal is dat partijen (ontwikkelaars-gemeenten-corporaties-beleggers/ pensioenfondsen) elkaar opzoeken en vasthouden om samen tot herziene aanpakken te komen om toch verder te kunnen. De maatschappelijke behoefte en opgave is immers groot. Op stadsbreed niveau gebeurt dit ook veelal aan de hand van bijvoorbeeld 'doorbouwafspraken' en mogelijkheden om bijvoorbeeld te schuiven in programma, te faseren, subsidiemogelijkheden te benutten (vanuit het Rijk) of te bieden (vanuit de gemeente zelf), grondprijzen of kostenverhaal aan te passen, als gemeente elementen uit de grondexploitaties over te nemen, etc.. Als het gaat om samenwerking aan projecten die vastloopt op gemeentelijke capaciteit probeert men vaker ook taken te herverdelen, dus inclusief een grotere rolnemning voor corporaties en marktpartijen in het (publieke) planproces.

Het is van belang om de continuïteit in de markt op gang te houden door voldoende capaciteit beschikbaar te houden, de betrokken partijen aangehaakt te laten blijven en er intensief samen aan te werken om de plannen -al dan niet in aangepaste vorm- te realiseren.

### **5.3 Modernisering woningvoorraad leidt tot revitalisering leefbaarheid en veiligheid**

#### De opgave en ambities

De maatschappelijke opgaven en ambities vragen om een integrale vernieuwingsoperatie in de betreffende stedelijke focusgebieden. De rode draad in de koers van de woningbouwrealisatie in de bestaande stadswijken ligt in:

- **Verdichting** -> meer woningen, via
  - 'Blokje ertussen': benutten overmaat aan openbare ruimte
  - Sloop-nieuwbouw verouderde portiek-etageflats -> hoger terugbouwen
  - Extra deel bijbouwen bij hoogbouwflats (bv. op scharnierpunt bij knikflats)
  - Optoppen en ondertoppen (onderscheid corporatiebezit en particulier bezit)
  - Meer op commercieel of maatschappelijk vastgoed (optoppen of sloop/nieuwbouw)

- **Diverser aanbod in de woningvoorraad:** meer middenhuur en (betaalbare) koop toevoegen. Programma-mix aanpassen waar nodig, met **behoud van de aantallen sociale huur**, maar verlaging van het aandeel. In samenhang met renovatie & verduurzaming van de bestaande voorraad. Dit biedt een integrale verbetering van de stedelijke focusgebieden en draagt bij aan een evenwichtiger woning- en bevolkingssamenstelling.

#### Voorbeeld integrale vernieuwingsoperatie:

- Corporatie verkoopt deel sociale huur, met opbrengst wordt bestaand bezit verduurzaamd, nieuwe blokken worden aangekocht
- Verkochte deel gaat naar middenhuur of gaat koop
- Via verdichting in alle segmenten bijbouwen: aantal sociaal blijft gelijk

#### Wat is hier voor nodig?

Dit vraagt op een aantal fronten om concrete ingrepen in de ruimtelijke en organisatorische randvoorwaarden om deze woningbouwrealisatie mogelijk te maken. Dit betreft:

- **Vergroting van de investeringsmogelijkheden van corporaties** door het herintroduceren van de herbestedingsreserve of een investeringsaftrek (als het afschaffen van de vennootschapsbelasting niet tot de mogelijkheden behoort), inclusief het niet-van toepassingsverklaren van de ATAD<sup>21</sup>. Ook is het verstandig de overdrachtsbelasting af te schaffen voor transacties tussen corporaties om middelen vrij te maken voor investeringen voor de financieel onder druk staande corporaties in de meer kwetsbare gebieden.
- **Vergroot de mogelijkheden voor corporaties bij geborgde financiering middenhuur.** Corporaties kunnen een belangrijke rol vervullen in het aanbieden van middenhuur, bijvoorbeeld door geherstructureerde woningen daar gericht naar te kunnen overbrengen.
- Het **borgen van voorspelbaarheid in de regelgeving voor middenhuur** (niet steeds beleidswijzigingen gaan doorvoeren). **Afschaffen of verlagen van de overdrachtsbelasting** (nu 10,4%) voor beleggers in de stedelijke focusgebieden. Deze lastenverhoging bij exit moet nu vanuit het beleggingsrendement worden goedgeemaakt, wat partijen kopschuw maakt;
- Vanwege de dominante (grond)positie van gemeenten en/of corporaties in de bestaande stadswijken is het van belang te gaan komen tot een **intensievere samenwerking corporaties – gemeenten**, passend bij prestatie-afspraken. Gemeenten hebben veelal de grond (nu openbare ruimte/ ('schaam')groen -> in één hand, het bestaand vastgoed is vaak corporatie-bezit -> in de andere hand. Gemeenten mogen hun **gronden 1-op-1 aan corporaties verkopen, rekening houdend met de Didam-regels**. Hier ligt een belangrijke kans om de prestatie-afspraken/ Woondeals gestand te kunnen doen en tegelijkertijd de klacht van woningcorporaties dat er te weinig grondposities beschikbaar zijn, te verhelpen. In ruil voor meer plekken om te bouwen brengen dan de corporaties de **inbrengwaarden van het bestaand bezit naar beleidswaarde** i.p.v. marktwaarde (of herontwikkelkosten ten laste van residuele waarde bezit brengen; dit is cf. uitgangspunten van de Aw).

<sup>21</sup> Anti Tax Avoidance Directive

Met de in de NPLV-gebieden aanwezige integrale planvorming en bestaande governance via alliantieraden tussen gemeenten-corporaties-markt-maatschappij ligt hier een potentieel krachtig motorblok voor de woningbouwrealisatie.

- Doorpakken naar **publiek-private samenwerking (ketenintegratie) met ontwikkelaars en beleggers/ pensioenfondsen**. Vanuit de intensivering van de samenwerking tussen gemeenten en corporaties kan ook worden doorgepakt naar de verbinding met ontwikkelende partijen en afnemende (eind)beleggers. Dit om via langjarige samenwerkingen meer schaal en voorspelbaarheid te brengen in de ontwikkel-, bouw- en beleggingsportefeuilles, leidend tot per saldo meer en stabielere productie<sup>22</sup>. In het klein zoals in feite in Den Haag al jarenlang de langlopende samenwerkingsafpraak tussen Staedion en de gemeente met Heijmans (ontwikkelaar/ bouwer) en Achmea Real Estate (belegger) functioneert. Dit is tot en met Brussel getoetst aan de aanbestedingsregelgeving en is goed werkbaar. In dit specifieke geval loopt de grondrouting via grondoverdracht vanuit gemeenten naar corporaties en verder.
- Daar waar het gronden zijn die rechtstreeks via de gemeente(n) op de markt gezet moeten worden kan i.v.m. marktwerking/ Didam etc. gewerkt worden met een **raamovereenkomst**, waarbij woningbouwontwikkelingen per stad/NPLV-gebied of namens (meerdere) NPLV-gebieden gezamenlijk op de markt worden gezet. Hier kunnen dan consortia van marktpartijen op intekenen (ontwikkelaars, beleggers/ pensioenfondsen, bouwers) die als vaste partners voor gemeenten (idealiter samen met corporaties) gaan gelden. Dit geeft een basis voor voorspelbaarheid en nauwere samenwerking. Partijen schrijven in op basis van referenties en het werken met vaste spelregels rond apparaatskosten (ak), winst & risico (w&r), etc.. Vervolgens **bepalen mini-tenders per project de dealmaking op de 'specifics' en risico's per casus**.

Steeds gaat het er om op hoger schaalniveau een mate van positie (mogen we het), samenwerking (kunnen we het) en voorspelbaarheid (doen we het) te organiseren. Dit denken is vergelijkbaar aan de werkwijze van de Bouwstroom (ZO-Brabant, N-Holland, Z-Holland, e.a.), de eerdere Stroomversnelling en ook de huidige aanpak flexwonen.

- Verdichting in de bestaande stad (wat vaker kleinere plannen betekent) vraagt een andere aanpak vanuit de gemeente, gegeven de beperkte capaciteit bij gemeenten voor planbegeleiding. Zet hiervoor op niveau van het NPLV-gebied een **collectieve programma-organisatie** op die verdichtingsoperatie in bestaande stad doet (à la FarWest ooit), samen te stellen uit gemeente + corporaties + ontwikkelaars + beleggers; partijen die partner zijn in voornoemde samenwerkingsafspraken. Deze programma-organisatie begeleidt de planvorming, omgevingsprocessen, bereidt bestemmingsplannen voor, etc.. De rol van de gemeente focust zich dan op kaders stellen, toetsen op kwaliteit, publiekrechtelijke/RO-toets en de finale besluitvorming van de raad. Het is goed denkbaar dat bank(en) bereidt zijn om dit voor te financieren, aangezien de plankosten zich terugverdienen uit de opbrengst van grond en vastgoed danwel kostenverhaal.

<sup>22</sup> Dit is ook een belangrijke pijler in het parallelle onderzoek naar meer mogelijkheden voor realisatie middenhuur door beleggers/ pensioenfondsen en de samenwerking tussen woningcorporaties en beleggers gericht op vergroting van de woningproductie in de stedelijke focusgebieden.

- **Regel verlaging van de gemeentelijke P-normen;** anders is verdichting niet realistisch. Verlaging van de in veel gemeenten geldende generieke parkeernormen is in deze gebieden goed mogelijk gezien het type doelgroep (veel sociale huur, middenhuur, een mix van koop; veelal voor jongeren, woonstarters en oudere 1-2 persoonshuishoudens) en het stedelijk karakter -met vele voorzieningen en het centrum vaak nabij. Dit is inclusief **opwaardering op veel plekken van het OV en vergroting van het aanbod van deelmobiliteit.** Het is van belang deze aspecten goed op orde te hebben, anders kunnen de p-normen ook niet realistisch omlaag en is er dus ook geen betere business case + ophoging van het aantal te realiseren woningen mogelijk. Daarbij ontstaat door een betere bereikbaarheid ook een waardeverhoging van zowel het nieuw als bestaand vastgoed. De verbetering van het openbaar vervoer en het aanbod van deelmobiliteit staan echter niet alleen in dit licht. **Meer en beter OV is nodig om de relatief vaak voorkomende vervoersarmoede in de kwetsbare stadswijken tegen te gaan.** Hierbij gaat het om investeren in een groter bereik en fijnmazigheid, hogere frequenties en langere bediening over de dag (ook voor niet-klasseke '9-to-5' werkende groepen).

## 5.4 Betere doorstroming organiseren

### De opgave en ambities

Voor het adresseren van de woningopgave in de samenleving is het ook van belang dat de **doorstroming in de bestaande woningvoorraad** beter op gang komt. In relatief veel steden woont in een substantieel deel van de eengezinswoningen van woningcorporaties (en ook in de koopwoningen) een éénpersoonshuishouden; dit **betreft veelal 60+ bewoners en ouderen.** Er is maatschappelijk veel te winnen om de doorstroming naar passender woningen -én meer geclusterde woonvormen- op gang te brengen. Het op gang brengen van doorstroom staat of valt met geschikt aanbod om naar door te stromen. Landelijke spelregel is dan ook dat ca. 30% van het nieuwbouwaanbod geschikt moet zijn voor ouderen (minimal levensloopbestendig, deels ook gecombineerd met woon-zorgvoorzieningen). Passende nieuwbouw gaat hand in hand met betere benutting van de bestaande woningvoorraad.

Tegelijkertijd doet zich een ander fenomeen voor. Ouderen stromen in de praktijk langzaam/ laat of helemaal niet door vanwege het -logische- thuisgevoel en de vrees voor veel gedoe. Men is vooral en alleen bereid om te verhuizen als de nieuwe woning niet te klein en niet te duur is, mensen niet weg hoeven uit hun bestaande sociale netwerk en ze kunnen wonen nabij voorzieningen. Dit past echter juist heel goed bij het idee van verdichting in de bestaande stadswijken en het 'blokje ertussen'-denken. Mensen stromen in hun eigen wijk en sociale omgeving **naar een passend (levensloopbestendig) appartement door, of naar geclusterd wonen** ('samen ouder worden'). Bouwen voor en met de eigen burens. Nabij de bekende (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen. Dit heeft veel voordelen:

- In een gedeelde gemeenschap wonen ('samen ouder worden') vermindert eenzaamheid, vergroot kans op burenzorg (ontmoetingsruimten!) en betekent een grotere efficiency voor aanbieders van extramurale zorg/ WMO-dienstverlening. Er is ook meer gelegenheid tot gezamenlijke zorg/begeleiding-op-afroep ter plekke mogelijk (verzorgingshuis 2.0);
- Dergelijke wonen-zorg concepten 'om de hoek' bieden ook kans op werk nabij voor nieuwkomers ('nieuw verzorgt oud');
- Mensen wonen al in de buurt, dit betekent een grotere kans op betrokkenheid/ vraag-gericht kunnen ontwikkelen. Er is ook minder kans op RO-blokkades; er wordt gebouwd voor de eigen burens/ voor zichzelf.

- Ruimere woningen komen vrij. Bv. jongeren die gaan samenwonen en/of gezin willen beginnen, gezinnen statushouders, arbeidsmigranten met gezinshereniging, éénooudergezinnen na scheiding.

#### Wat is hier voor nodig?

Het bevorderen van de beoogde doorstroom vraagt een uitgekende, gebiedsgerichte aanpak:

- Een **actieve verleidingsstrategie met een persoonlijke toenadering en een passend aanbod** (zowel qua soort woning, prijs en plek).
- Veel ouderen hebben **praktische begeleiding** nodig (zoals een verhuiscoach, vergoeding en feitelijke ondersteuning bij de verhuizing, etc.);

De leerervaringen uit de praktijk wijzen uit dat het van belang is dit soort processen vooral vroegtijdig op gang te brengen, en niet pas als het te laat is. Als mensen eenmaal 75+ zijn dan is de bereidheid sterk afgenomen om te gaan verhuizen (tenzij het om medische redenen noodzakelijk is). Het is zaak hier dan ook vroeger (bijvoorbeeld vanaf 60 jaar) al op te gaan sturen.

**Verantwoord ouder worden in een passende woning en woonomgeving** is van groot belang voor de mens zelf, maar ook voor de samenleving. In persoonlijk welzijn en voor de maatschappij in financieel-economisch opzicht. Dit wordt sterker als mensen ook 'samen ouder worden' (bijvoorbeeld in geclusterde woonvormen), waarbij aandacht en onderlinge zorg voor elkaar geboden wordt. Het biedt een scala aan kwalitatieve en financiële effecten, uiteenlopend van het voorkomen van aanpassingen aan/ levensloop bestendig moeten maken van verouderde woningen (zoals portieketage-flats zonder lift, of eensgezinswoningen met trappen), het verminderen van eenzaamheid (en de psychosociale/ niet-medische kosten die daarmee voor de eerstelijns-zorg gepaard gaan), het vertragen van de instroom in thuiszorg of vergroten van de efficiëntie voor het personeel (besparing op de bijbehorende WMO-kosten) en het vertragen van de instroom in dure verpleegzorg of verpleging aan huis. Het is relevant deze bredere aspecten mee te nemen in besluitvorming over het investeren van tijd en geld.<sup>23</sup>

## **5.5 Opzetten Impulsprogramma Wonen als onderdeel van NPLV voor versnellen woningbouw en herstructurering -zowel binnen Rijk als in de 20 gebieden**

De maatschappelijke noodzaak tot het doorontwikkelen van de integrale aanpak van de meest kwetsbare gebieden en haar inwoners is evident. De complexiteit en urgentie van de problematiek in de 20 stedelijke focusgebieden is reëel. De noodzaak tot continuering van het NPLV staat buiten kijf.

Vanuit de praktijk van de gebiedsaanpakken en de woningbouwrealisatie daarbinnen komt een aantal belangrijke aspecten naar voren die actie vragen. E.e.a. kan haar beslag krijgen in een Impulsprogramma Wonen binnen het NPLV, waartoe de bestaande governance van het NPLV kan dienen en wat verbonden kan worden aan de brede SPUK Kansrijke wijken. Zo ontstaat extra nadruk en focus. De uitwerking van de impuls per gebied vraagt selectief maatwerk, naar rato van de zwaarte van de opgave.

Inhoudelijk gaat het Impulsprogramma Wonen binnen het NPLV om de volgende bouwstenen:

<sup>23</sup> Zie ook de uitwerking hiervan in 'Samen slim' (2023) van het Watertorenberaad. Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing werkt aan een concrete verkenning van ouder worden, wonen en zorg in Den Haag Zuidwest (één van de 20 stedelijke focusgebieden)..

### *Integrale strategie bepaling en basis voor integrale sturing*

- Integrale wijkverbetering en vernieuwing van de woningvoorraad gaan hand in hand. Hier is in de aanpak echter nog winst te behalen. Het belang van nieuwbouw en herstructurering (sloop-nieuwbouw, renovatie, verduurzaming), in de particuliere én in de corporatie-voorraad, vraagt om een **betere verankering in de strategie bepaling van veel van de 20 stedelijke focusgebieden**, wat meer wederzijds inzicht en een nauwere samenwerking tussen programma-bureaus, corporaties en gemeenten vraagt. Dit is zowel op gebiedsniveau als op landelijk niveau cruciaal voor een betere sturing op de realisatie van de doelstellingen.

### *Financiële stimulering*

- **Beschikbaar stellen van financiële middelen voor het afdekken van de onrendabele toppen in de grondexploitaties** (zoals uiteengezet in H.3). Dit is randvoorwaardelijk voor voldoende schaal en tempo in de aanpak. Bijvoorbeeld door een prioritering bij een hernieuwde inzet van WBI of een meer programmatische opvolger hiervan. Dit in combinatie met wat de corporaties zelf al doen -danwel met **extra financiële corporatie-steun** daartoe vanuit het Rijk- via het nemen van de reguliere onrendabele toppen danwel het omlaag brengen van inbrengwaarden van te slopen woningen. Op dit laatste punt is het verstandig actief goede/ werkbare voorbeelden te verspreiden.
- Verken of en hoe gewerkt kan worden met een '**premie op actie**', waarbij versnelde aanpak in de praktijk tot eerder/meer toekenning van middelen leidt. Dit kan bijdragen aan versnelling, maar bovenal ook aan de hardheid van de te maken afspraken en uitvoering daarvan.

### *Toewerken naar publiek-private samenwerking op de nieuwbouwopgave*

- Het is verstandig de NPLV-aanpak te versterken met een **gebiedsgerichte nieuwbouwaanpak** als onderdeel van het totale programma, waarin de betrokken partners zowel op alliantie-niveau als op uitvoerend niveau collectief samenwerken aan realisatie van de nieuwbouw. Mogelijk inclusief benodigde voorfinanciering van de te plegen inzet.
- Het Rijk kan het voortouw nemen in de **stimulering van de benodigde publiek-private langjarige overeenkomsten tussen gemeenten en corporaties, ontwikkelaars en beleggers/ pensioenfondsen**. Dit in de vorm van ketenintegratie via partner- en raamovereenkomsten, inclusief het begeleiden op juridische aspecten danwel waar nodig het bieden van experimenteerruimte, of zelfs garantie-mechanismen bij risico-dragende inzet (rond grondaankoop, afname) in de NPLV-gebieden.
- Het is in deze verstandig te zoeken naar mogelijkheden om de **ontwikkelkracht en -capaciteit van corporaties te vergroten**. Hierbij valt te denken aan het actief helpen bundelen van dergelijke activiteiten, om de rol van de corporaties in de (her)ontwikkelopgave en de op te zetten samenwerkingen te borgen<sup>24</sup>.
- Veel projecten lopen nu vertraging op door bezwaar en beroep van omwonenden. Er is nog winst te halen door bijvoorbeeld de **beroepsmogelijkheden bij de Raad van State te beperken**. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, die nu bij de Tweede Kamer ligt,

<sup>24</sup> Hierbij kan gedachte worden aan eerdere voorbeelden zoals Kristal of FarWest, die voor de achterliggende woningcorporaties de ontwikkelopgave ter hand namen. In de veranderde wetswerkelijkheid voor woningcorporaties (o.a. scheiding DAEB en niet-DAEB) is het dan van belang om een dergelijke entiteit niet *namens*, maar *voor* de afnemende woningcorporaties te laten ontwikkelen. Het kan een collectieve nieuwe toegelaten instelling (ti) zijn die deze activiteiten uitvoert.



voorziet reeds in het versnellen van projecten door de gang naar de rechter voor **aan te wijzen categorieën projecten** te versnellen. Dit betekent dat de bestuursrechter binnen 6 maanden uitspraak doet, het beroep versneld wordt behandeld en de redenen van beroep binnen de beroepstermijn moeten zijn ingediend. Het is van belang dit te gebruiken voor de NPLV-gebieden.

- Het gericht inzetten van een **vliegende brigade** inzetten waar nodig op projectniveau. Zoals bv. via Versnellingstafels/ Expertteam Woningbouw.

#### *Borging van (betaalbare) alternatieven voor verduurzaming woningbouw*

- Het kunnen realiseren van nieuwbouwwoningen vraagt in toenemende mate ook een **extra inzet op het voorzien in alternatieve bronnen voor warmte (bv. warmtenetten) en stroom**. Het borgen van (betaalbare) alternatieven zoals warmtenetten, gevoed door industriële restwarmte of energie vanuit bodem of water, is dan nodig. Ook past het op grote schaal aansluiten van individuele warmtepompen bijvoorbeeld niet zomaar op het net. Collectieve WKO, met opslag en balancering, kan dan nodig zijn. De energietransitie-opgave, in combinatie met de snel toenemende netcongestie, maakt dat het van belang is hier samen met de netbeheerders en energiebedrijven goed vooruit te kijken en snel te handelen waar nodig.

#### *Aanpassen wettelijke kaders om doorstroming in de corporatie-voorraad te bevorderen*

- **Verken de mogelijkheden voor corporaties om de doorstroom van 1-persoonshuishoudens in eengezinswoningen in hun voorraad te bevorderen.** Bijvoorbeeld door een 5-jarige passendheids-toets in te voeren (met toepassing van een overgangperiode). De toepassingsmogelijkheden hiervan staan of vallen overigens met een voldoende ruim woningaanbod.
- **Bevorder 'samen ouder kunnen worden' door woningdelers met afzonderlijke huurcontracten niet langer automatisch als gezamenlijk huishouden, toeslagpartners en kostendelers te beschouwen.** Administratieve kadastrale splitsing kan behulpzaam zijn. Ook kunnen niet-zelfstandige woonruimten als experiment worden aangewezen voor huurtoeslag. Kijk hoe regelingen voor huurtoeslag, AOW en bijstand uitpakken voor deze woonvormen en of deze mogelijk in de weg staan.
- Tevens is het wijs **corporaties te stimuleren over te gaan tot huurgewinning voor ouderen in de nieuwe woning**, welke door huurharmonisatie van de vrijkomende woning budgetneutraal kan worden gerealiseerd).

#### *Aanpassen wettelijke kaders om balansgericht te kunnen toewijzen*

- Voorkom verdere concentratie van huishoudens met gestapelde problematiek. Geef corporaties meer ruimte voor het sturen op een evenwichtige sociale mix in de instroom in deze al kwetsbare wijken. Dit betekent bijvoorbeeld meer ruimte om woningen toe te wijzen aan bijvoorbeeld sociale stijgers uit de wijk, naar motivatie of het behoren tot een belangrijke maatschappelijke beroepsgroep. En denk hierbij ook aan jongeren, om ze vast te houden en perspectief te bieden. Zij hebben vaak onvoldoende wachttijd opgebouwd om een woning toegewezen te krijgen op grond van de reguliere regels. Dit vraagt **verruiming van de vrije ruimte in de passend toewijzen-regels in de stedelijke focusgebieden**. Corporaties vragen daarbij ook om houvast in hoe om te gaan met die vrije ruimte, in samenwerking met de gemeente, inclusief het sociaal domein/ wijkteams daarbinnen.



- Voorts is het relevant mogelijkheden te verkennen om de **Wbmgp (Rotterdamwet) verruimd in te zetten**, waarmee meer selectiviteit en maatwerk mogelijk wordt.

#### *Organiseren van betrokkenheid van bedrijfsleven*

- Het is van belang te komen tot een **brede samenwerking met werkgevers** (grootschalige corporates, maar ook regionaal MKB) gericht op meer huisvesting van de voor hen noodzakelijke arbeidsmigranten (zowel kenniswerkers als praktisch geschoolden).

#### *Weet en volg wat er gebeurt*

- Partijen zijn op het moment vele afspraken met elkaar aan het maken. De ervaring is tegelijkertijd dat het belangrijk is te weten wat er vervolgens in de praktijk gebeurt, maar dat deze informatie maar gefragmenteerd aanwezig is en er geen integraal, gelijkelijk beeld hierover is. Dit is wel essentieel om de afspraken meer betekenis te geven en wederzijds na te komen. Dit vraagt een **realisatiemonitor nieuwbouw en herstructurering**.

Tot slot nog het volgende:

Gegeven het belang van de aanwezigheid van voldoende (betaalbare) ruimte voor werk in de wijken en ook de beschikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, is het aan te bevelen de **prestatieafspraken met de corporaties te verbreden met inzet op b.o.g. en maatschappelijke voorzieningen**. Bijvoorbeeld om zo de inzet op b.o.g. (bedrijfsnonroerend goed) in de corporatieportefeuille te vergroten, of de ruimte voor realisatie + beheer & exploitatie van maatschappelijke voorzieningen zoals multi-functionele wijkcentra.

**Anne-Floor Blonk**

Anne-Floor.Blonk@rebelgroup.com

**Damo Holt**

Damo.Holt@rebelgroup.com



Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland  
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com  
www.rebelgroup.com