

[terug naar vorige pagina](#)

16 mei 2018

## Marktpartijen willen miljarden euro's investeren in duurzame woongebieden

*'Gezamenlijke routekaart nodig voor 1 miljoen nieuwe huizen'*

**Marktpartijen willen samen met de overheid komen tot een gezamenlijke routekaart om de opgave van bijna 1 miljoen woningen in 2030 te realiseren. Ze zijn bereid om de komende 10 tot 15 jaar miljarden euro's te investeren. Volgens hen is het zinloos om ideologisch te blijven debatteren over binnenstedelijke versus buitenstedelijke woningbouw, want beide zijn nodig. De uiteenlopende woonwensen van de burger staan voorop: niet iedereen wil in het drukke stadscentrum wonen, er is ook grote vraag naar buitencentrum, groenstedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Dit stellen 14 kapitaalkrachtige projectontwikkelaars, beleggers en bouwondernemingen in de vandaag gepresenteerde Investeringsstrategie Duurzame verstedelijking 'Thuis in de Toekomst'.**

"We hebben te maken met een enorme woningbehoefte, maar ook met opgaven op het gebied van energietransitie, klimaat, mobiliteit en verduurzaming van de leefomgeving. Alles bij elkaar ligt er een ingrijpende claim op onze open ruimte. We moeten elke vierkante meter optimaal benutten. Of het nu gaat om bebouwing, natuur of water." Met deze woorden presenteerde de voorzitter van de brancheorganisatie voor projectontwikkelaars NEPROM, Bart van Breukelen, de strategie aan ruim 600 aanwezigen tijdens de Dag van de Projectontwikkeling in 's-Hertogenbosch.

### Stijgende welvaart

De marktpartijen doen met de Investeringsstrategie de eerste aanzet tot een gezamenlijke routekaart. Ze verwachten de komende 10 tot 15 jaar miljarden euro's te investeren in nieuwe woningen en alles wat daar bij komt kijken. In bouw- en ontwikkelomzet zou het om ongeveer 200 miljard euro kunnen gaan. Samen met overheden willen ze komen tot het aanwijzen van nieuwe, duurzame woongebieden. Van Breukelen: "Er moet een einde komen aan het improviseren. Het ontbreekt Nederland aan een integraal ruimtelijk plan voor de komende decennia. Daardoor zijn we nu niet efficiënt, ontwikkelen we te veel plot voor plot en missen we kansen waar het gaat om duurzaamheid en de kwaliteit van onze leefomgeving. Er is behoefte aan heldere keuzes bij de overheid en een gezamenlijk enthousiasmerend toekomstperspectief. Op die manier kan de overheid een solide basis bieden voor private investeringen in woningen en in echt duurzame verstedelijking. Voorwaarde voor de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen is dat de overheid ook zelf fors gaat investeren. Onder andere in infrastructuur en in de noodzakelijke sanering van milieubelastende bedrijfsactiviteiten in de steden en in de stedelijke regio's."

### Groen in de stad

De marktpartijen luiden de noodklok omdat door bevolkingsgroei en de stijgende welvaart het aantal huishoudens sterker toeneemt dan verwacht. Het woningtekort ligt op dit moment al heel hoog en loopt door een te lage woningproductie op naar ruim 200 duizend woningen in 2020. Daardoor zijn van de één miljoen nieuwe woningen er maar liefst 600 duizend al nodig vóór 2025. Ook in de decennia na 2030 is er geen daling van het aantal huishoudens te verwachten, waardoor de vraag naar woningen op peil blijft.

Op basis van onafhankelijk onderzoek blijkt dat ongeveer 55% van de woningen in de komende 10 tot 15 jaar gerealiseerd kan worden binnen de grenzen van huidige steden en dorpen. Dit is fors meer dan ten tijde van de Vinex-operatie, toen ongeveer een derde deel binnenstedelijk werd gebouwd. Van Breukelen: "Toenemende verdichting heeft een ingrijpende impact op onze beleving van de stad. Als we te veel woningen binnenstedelijk willen realiseren, bestaat het risico dat andere functies, zoals kantoren, bedrijven en sportvelden worden verdrongen en naar de randen en naar buiten de steden verkassen. Wij vinden dat onwenselijk. Wij willen een aantrekkelijke mix aan functies in de steden behouden. Wonen en werken, ook waar het om de moderne maakindustrie gaat, moeten zoveel mogelijk in elkaars nabijheid plaatsvinden. Verdichting mag ook niet ten koste gaan van groen in de stad."



### Jonge gezinnen

Voor bijna de helft van alle nieuwe woningen moet ruimte worden gevonden aan de randen van steden, op nieuwe locaties buiten stedelijk gebied en in dorpse en landelijke milieus. De grootste vraag is naar appartementen, omdat het aantal eenpersoonshuishoudens nog blijft groeien de komende jaren. Maar ook de behoefte aan eengezinswoningen blijft groot. Stellen waarvan de kinderen het huis hebben verlaten en ook oudere alleenstaanden wonen vaak naar grote tevredenheid in een eengezinswoning en zijn nauwelijks te verleiden om te verhuizen. Daardoor



### tags

WONINGMARKT | PUBLICATIE | NIEUWBOUW | GEBIEDSONTWIKKELING

### downloads



[Thuis in de Toekomst - routekaart voor duurzame verstedelijking](#)

komen er te weinig eengezinswoningen in de bestaande woningvoorraad beschikbaar voor de omvangrijke, permanente stroom aan jonge gezinnen die hun appartement willen inruilen voor een geschikte eengezinswoning. Nieuwbouw moet voor een belangrijk deel in die behoefte voorzien.

#### **Duurzame woongebieden**

De marktpartijen waarschuwen dat het huidige ontwikkel- en bouwtempo van woningen veel te laag ligt. Ze willen samen optrekken met gemeenten, provincies en het Rijk om dit te veranderen. De gezamenlijke routekaart moet leiden tot nieuwe, duurzame woongebieden. Volgens de marktpartijen zijn alle nieuwbouwwoningen vanaf 2020 energieneutraal, en worden de woongebieden in de periode daarna netto energieleverancier. Bij het ontwerp van nieuwe woningen houden de marktpartijen zoveel mogelijk rekening met hoogwaardig hergebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen is er aandacht voor waterberging en groen.

Ook slimme mobiliteit is een belangrijk onderdeel van de Investeringsstrategie. Minder auto's in de stad betekent meer ruimte voor bewoners. Nieuwe woongebieden kunnen worden ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer en andere duurzame vervoerssystemen. "Wij richten onze woongebieden in op fiets, e-bike, openbaar vervoer en elektrische auto's en anticiperen zo mogelijk op deelauto's en autonome voertuigen", aldus Van Breukelen. "Wel zien we - net als veel gemeenten en regio's waarmee we samenwerken - dat verdere verstedelijking forse investeringen vergt in bereikbaarheid en infrastructuur. Het Rijk moet hier jaarlijks naar schatting een tot twee miljard euro extra voor vrij maken, als we willen voorkomen dat de huishoudensgroei gaat leiden tot het vastlopen van ons vervoerssysteem."

#### **Zorgpunt**

Een zorgpunt is ook de betaalbaarheid van wonen als gevolg van de olopende woningtekorten. Alleen door het opvoeren van de bouwproductie kunnen we er voor zorgen dat de betaalbaarheid van het wonen verbetert. De marktpartijen zeggen voor de korte termijn toe, naast de bouw van sociale huur, de betaalbaarheid van nieuwbouw voor middengroepen te willen verbeteren. Ook vinden de marktpartijen dat speculatie met gronden ten behoeve van nieuwbouw moet worden tegengegaan. "Wij werken graag mee aan instrumenten die bovenmatige waardeestijging, als gevolg van schaarste, ten goede laten komen aan de kwaliteit van de stedelijke ontwikkeling, zonder dat we doorschieten in regulering."

#### **Betrokken partijen**

De Investeringsstrategie Duurzame verstedelijking 'Thuis in de Toekomst' is een initiatief van 14 marktpartijen, zijnde de grote kapitaalcrachtige ontwikkelaars, beleggers en bouwondernemingen van ons land. Aan de basis van deze investeringsstrategie liggen onderzoeken van ABF-research, Brink Management/Advies, Bureau Stedelijke Planning, Movares, Kuiper Compagnons en adviezen van de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft. De Investeringsstrategie verschijnt onder verantwoordelijkheid van de NEPROM [en is hier te downloaden](#).

**neprom**  
de vereniging  
de leden  
projectoverzicht  
bestuur  
commissies  
bureau

**nieuws**  
nieuwsberichten  
persberichten  
jan fokkema blogt  
neprom bulletin  
neprom update  
agenda

**opleidingen**  
leergang  
projectontwikkeling  
masterclass  
conceptontwikkeling  
mastercourse e-  
business  
nieuwbouwwoningen  
juridische aspecten van  
projectontwikkeling  
pro-net opleidingen

**activiteiten**  
neprom-prijs  
dag van de  
projectontwikkeling  
concept circle  
stadsvernieuwers on  
tour  
neprom new generation  
studiereizen  
publicaties  
agenda

**dossiers**  
aanbestedingen  
de nieuwe opgave  
duurzaamheid  
gebiedsontwikkeling  
integriteit  
kantorenmarkt  
leges  
vernieuwing en  
transformatie  
wet en regelgeving  
winkelmarkt  
woningmarkt

**contact**  
contact en route  
mediakit  
cookies en privacy  
inloggen pro-net