PROVINCIE FLEVOLAND

Mededeling

Registratienummer
2708776
Datum
3 december 2020
Afdeling/Bureau
GE

Openbaarheid
Openbaar

Portefeuillehouder
de Reus, J.

Ter kennisname aan PS en burgerleden

Onderwerp
Brief aan Tweede Kamer over opgave woningbouw en motie 100.000 woningen Flevoland

Kern mededeling:
Minister Ollongren en Staatssecretaris Knops hebben medio november jl. een Kamerbrief naar de Tweede Kamer gestuurd, waarin de voortgang wordt gemeld met betrekking tot de motie Koerhuis c.s. (32847, nr. 621), waarin de regering wordt verzocht met de regio te onderzoeken of in Flevoland 100.000 woningen kunnen worden gebouwd.

Mededeling:
In mei 2020 schreef minister Ollongren aan de Tweede Kamer dat het woningtekort met 3,8% historisch hoog is en dat we ons een terugval in de woningbouwproductie als gevolg van corona niet kunnen permitteren (32847, nr. 649 en 650). Daarnaast laat de meest recente prognose van het CBS zien dat de bevolkingsgroei groter is dan eerder verwacht. Het aantal inwoners van Nederland stijgt naar 18,5 miljoen in 2030, 19 miljoen in 2039 en 19,6 miljoen in 2060. Eén van de gevolgen is de vraag naar woningen. Voor 2030 moet er op elke 7 tot 8 huizen in Nederland één huis bijkomen. De omvang van de bouwproductie moet volgens de minister verder omhoog om tot 2035 een bouwopgave te realiseren van ruim 1 miljoen nieuwe woningen. De motie uit februari 2020, waarin Koerhuis c.s. aan de regering hebben verzocht om samen de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw in Flevoland in kaart te brengen (32847, nr. 621), heeft daarmee alleen nog maar aan urgentie gewonnen.

De minister heeft op 5 november jl. in een Kamerbrief de Tweede Kamer specifiek geïnformeerd over de rol die provincie Flevoland kan spelen bij het accommoderen van deze grootschalige woningbouw. In de brief komt de urgentie van de grootschalige woningbouw in Flevoland sterk terug en wordt een concrete aanpak geschetst om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen, in afstemming met de betrokken Rijks- en regionale partijen.

Het uitgangspunt daarbij is om tot 2050 in de drie polders binnen de provincie Flevoland 90.000-115.000 woningen te realiseren.
Zuidelijk Flevoland: 65.000-75.000 woningen (Almere stad, Oosterwold en Pampus);
Oostelijk Flevoland: 20.000-30.000 woningen (Lelystad Warande, Lelystad Centrum en Dronten);
Noordelijk Flevoland: 5.000-10.000 woningen (Urk Zeeheldenwijk, Emmeloord en overige locaties).
Van de woningen in Zuidelijk Flevoland kunnen ongeveer 25.000 à 35.000 woningen op Almere Pampus worden gebouwd. Het Rijk geeft aan dat daarmee deze locatie voor het Rijk aantrekkelijk en noodzakelijk is, waarbij nadrukkelijk als voorwaarde wordt genoemd dat Pampus goed en tijdig ontsloten wordt. Het Rijk steunt ons in de ambitie om een (hoog)stedelijk milieu in Pampus te ontwikkelen, inclusief een goede bereikbaarheid.
Daarnaast heeft het college van Lelystad als reactie op de Kamerbrief reeds op 26 november jl. bijgevoegde brief gestuurd naar Minister Ollongren waarbij er een verhoogd bod wordt voorgelegd van het accommoderen van 40.000 woningen.

Mededeling

Verder wordt er in de Kamerbrief nadrukkelijk gesproken over de "kwaliteit van wonen en de leefomgeving in relatie tot aanwezigheid van voorzieningen en werkgelegenheid". Geconstateerd kan worden dat er belangrijke onderdelen uit de motie vreemd van Provinciale Staten (26 februari 2020, nr.2) in de Kamerbrief zijn terug te vinden.
In de gesprekken die worden gecontinueerd zullen we blijvend de aandacht richten op de kwaliteit van het accommoderen van grootschalige woningbouw, waarbij het realiseren een volwaardige, leefbare en duurzame gebiedsontwikkeling voorop staat en (OV)bereikbaarheid, werkgelegenheid, voorzieningen, ruimte voor natuur en kwaliteit van wonen als belangrijke uitgangspunten gelden. Ook de opgave voor het oplossen van knelpunten op het gebied van stikstof via bronmaatregelen of ecologische herstelmaatregelen wordt hierin meegenomen. De in de Kamerbrief genoemde integrale aanpak met het oog op kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid biedt hiervoor een goede basis.

Een aantal andere kernpunten uit de brief die betrekking hebben op de breed aangenomen motie in Provinciale Staten van provincie Flevoland zijn:

1. In lijn met het in het BO MIRT voor de verstedelijkingsstrategie vastgestelde uitgangspunt van de polycentrische metropool, wordt ingezet op goed bereikbare plekken. Dit betreft vooral knooppunten, stadsharten van (middel)grote steden en Amsterdam. Voor 7 (middel)grote steden van de MRA wordt via SBaB en de Verstedelijkingstrategie MRA in beeld gebracht wat nodig is om tot versnelde, integrale gebiedsontwikkeling te komen. Voorgesteld wordt om voor zeven stadsharten van de MRA integrale gebiedsplannen uit te werken gericht op een gemengd hoogstedelijk woon- en werkmilieu rondom OV-knooppunten: Almere, Haarlem, Hoofddorp, Hilversum, Lelystad, Purmerend en Zaanstad. Rijk, provincies, regio en gemeenten komen met integraal uitgewerkte concrete gebiedsplannen voor de versnelde woningbouwontwikkeling 2021-2030 in de stadsharten (waaronder Almere en Lelystad), inclusief voor deze integrale ontwikkeling cruciale (financiële) randvoorwaarden. Buiten de MRA wordt in Noord-Holland en Flevoland een vergelijkbare aanpak op Alkmaar, Hoorn en Dronten opgezet.

2. Het Rijksvastgoedbedrijf schat in dat in de bestaande ramingen circa 1.800 hectaren rijksgrond kan worden ingezet voor woningbouw in Flevoland en dat hierop tussen de 30.000 en 40.000 (Almere Pampus, Oosterwold en Lelystad Warande) woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de mogelijkheden voor de inzet van Rijksgronden in relatie tot het aantal woningen geldt dat er verkenningen plaatsvinden, waarvan de kansen en risico's van de (financiële en juridische) randvoorwaarden deel uitmaken. Besluitvorming hierover vindt na afronding van deze verkenning plaats.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
Kamerbrief Ollongren/Knops	2708903	Ja
Bijlage Kamerbrief toelichting woningmarkt	2702451	Ja
Bijlage Kamerbrief notitie aanpak Rijksvastgoedbedrijf	2702450	Ja
Brief college Lelystad inzake accommodatie bouwopgave	2714199	Ja

Ter inzage in de leeskamer

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
		Tot

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. de Minister mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Onderwerp: Aanbod extra woningbouw gemeente Lelystad Lelystad, 26 november 2020

Hooggeachte mevrouw Ollongren,

Nederland kent een fors woningbouwtekort. Een tekort dat de komende jaren verder oploopt en zich voor een groot deel concentreert rondom de Metropoolregio Amsterdam (MRA).
Lelystad, als onderdeel van die metropoolregio, heeft de ruimte om een deel van dat tekort op te lossen. Eerder hebben wij als gemeente Lelystad het Rijk daarom een bod voor de bouw van 15.000 woningen gedaan. Ook is per brief het verzoek gedaan tot samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf, onder andere naar aanleiding van de Motie Koerhuis.

Gelet op de urgentie van het woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities zoals uitgesproken met het programma Lelystad Next Level (LNL) – de samenwerking tussen Uw ministerie, de provincie Flevoland en onze gemeente – heeft de gemeenteraad van Lelystad het college de opdracht gegeven om tot grotere aantallen nieuw te bouwen woningen te komen.
Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lelystad doet u daarom middels deze brief een verhoogd bod, voor de bouw van in totaal 40.000 woningen.

Lelystad Next Level
Voor Lelystad wordt er door Uw ministerie, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad gewerkt aan het programma Lelystad Next Level, waarvoor de volgende ambitie is vastgesteld: *Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad.* Groei – economisch en qua aantal inwoners - is in dat kader een belangrijke aanjager. Om de inwonersgroei te faciliteren zijn ten minste 15.000 woningen extra nodig. Binnen de kaders van LNL ziet het college van Lelystad echter dat over een langere periode en ingebed in een integrale ontwikkeling de bouw van in totaal 40.000 extra woningen mogelijk is. Hiermee kan Lelystad een belangrijke rol te spelen bij het oplossen van het woningbouwtekort. Onze centrale ligging, de ruimte om te bouwen én de gecombineerde inzet vanuit LNL op onderwijs, voorzieningen, economie en bereikbaarheid maken dit bod ons inziens extra interessant.

Samenwerking – regionaal en nationaal
Binnen en met de MRA en de Provincie Flevoland werken we in dit verband ook samen aan een verstedelijkingsstrategie, die tot doel heeft om – naast woningbouw – ook andere urgente opgaven (waaronder klimaat, energie en sociaal-maatschappelijk) op integrale wijze aan te pakken en op te lossen. We streven daarbij altijd naar intensieve samenwerking met het Rijk. Binnen het programma LNL kijken wij ook duidelijk naar onze regionale rol en de bijdrage die we kunnen bieden aan de urgente opgaven. Het programma LNL levert daarbij een duidelijke propositie op die wij als uitgangspunt gebruiken voor onze inbreng in de Verstedelijkingsstrategie MRA, het Handelingsperspectief Oostflank MRA

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

en overige trajecten zoals Samen Bouwen aan Bereikbaarheid en Bereikbare Steden.
Met de provincie wordt er goed samengewerkt aan realisatie van de woonopgave. Deze samenwerking vindt enerzijds plaats binnen de Oostflank MRA, waarbinnen de provincie Flevoland en de gemeenten Lelystad en Almere samenwerken, anderzijds wordt er in het kader van het programma Flevoland bouwt aan Nederland door alle Flevolandse gemeenten en de provincie Flevoland gewerkt aan de opgave om 100.000 woningen in Flevoland te bouwen.

Uitwerking bod en scenario's
Het bod van 40.000 woningen zal bestaan uit een mix van segmenten voor verschillende doelgroepen in diverse woonmilieus. Het onderscheidend element in Lelystad vormt de beschikbare ruimte, waarmee voor alle behoeftes een passend aanbod kan worden gecreëerd tegen betaalbare prijzen. De realisatie van een groot aantal woningen in Lelystad gaat desondanks echter niet vanzelf. Inzet is nodig op het vergroten van de vraag, door het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad en het verbeteren en versnellen van het woningaanbod. Dit doen wij onder meer door voor te bereiden op de volgende tranche Bouwimpuls en door gebruikmaking van de regeling Flexpools.

Bij de uitwerking van het bod en verschillende scenario's wordt ook aandacht besteed aan de revitalisering van de bestaande stad. Dit doen wij onder meer binnen het programma Leefbaarheid en Veiligheid, met Lelystad Oost als één van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden.

Tot slot kan in de eerder voorgestelde samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf deze uitwerking verder vorm krijgen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben over het bod van de gemeente Lelystad om een grotere bijdrage te leveren aan de oplossing van het woningbouwtekort en willen dit bod graag in de komende weken tot het vereiste niveau opwerken en concretiseren in nauwe samenwerking met uw departement.

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris, de burgemeester,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DGBRW/WM

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000633928

Uw kenmerk

Datum 5 november 2020
Betreft Woningbouw Almere en Flevoland

In Nederland is een groot tekort aan woningen. De komende tien jaar moeten er bijna een miljoen woningen bij worden gebouwd. Het is van groot belang dat de komende jaren ingezet wordt op grootschalige woningbouw in de verschillende provincies. Zo ook in Flevoland. Flevoland maakt onderdeel uit van een samenhangende woningmarkt in de Noordelijke Randstad. Over de aanpak van woningbouw is daarom overleg gevoerd met de provincies Flevoland en Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam en betrokken gemeenten en zijn afspraken gemaakt over de bouw van 240.000 woningen tot 2030. Grootschalige woningbouw in Flevoland en op Almere Pampus maakt onderdeel uit van deze afspraken. In verband met het beschikbare rijksvastgoed in Flevoland hebben wij een plan van aanpak opgesteld voor een mogelijk bijdrage van het Rijksvastgoedbedrijf in deze woningbouwopgave.

In deze brief schetsen wij welke aanpak wij voorstaan om deze plannen te concretiseren. Met deze brief geven wij tevens uitvoering aan de moties Koerhuis (Kamerstukken 32 847, nr. 621), motie Ronnes Van Eijs (Kamerstuk 32 847, nr. 625) en de motie Ronnes en Van Eijs (Kamerstuk 32 847, nr. 616) die op 19 februari 2020 door uw Kamer zijn aangenomen.

Aanpak en analyse
Op 2 maart jl. zijn met alle de gedeputeerden Wonen van alle provincies afspraken gemaakt over deze aanpak en vervolgens zijn de provincies en het Rijk daarmee aan de slag gegaan.

Vanuit deze gezamenlijke aanpak is dit voorjaar de woningbehoefte van alle provincies in Nederland en ook voor de provincies Flevoland en Noord-Holland geanalyseerd. Vanwege de samenhang in de woningmarkt in de beide provincies is in overleg gekozen voor een gezamenlijk aanpak van de woningbouwopgave. Deze analyse laat zien dat om zowel te voorzien in de stijgende woningbehoefte als het bestaande tekort aan woningen aan te pakken, het nodig is om in beide provincies in totaal circa 240.000 woningen te bouwen tot 2030. Er is meer dan

voldoende capaciteit aanwezig daarvoor hebben de provincies een programma opgesteld voor 240.000 woningen tot 2030.
Om deze opgave te realiseren hebben beide provincies een overzicht opgesteld van de beschikbare plancapaciteit en nader geïnventariseerd welke locaties geschikt zijn om in de planning naar voren te halen en zodoende voor 2030 te realiseren. Van een totale plancapaciteit voor beide provincies van ongeveer 500.000 woningen heeft dit geresulteerd in een woningbouwopgave van Noord-Holland en Flevoland (met name Almere, Lelystad, Dronten) van ca 240.000 nieuwe woningen tot 2030. Over de meer gedetailleerde plancapaciteit en woningbouwaantallen wordt u op korte termijn nader geïnformeerd.
De woningbehoefte is echter niet alleen in aantallen uit te drukken, maar ook in kwaliteit van woning en leefomgeving in relatie tot aanwezigheid van voorzieningen en werkgelegenheid. De integrale aanpak met het oog op kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid vormt daarbij het uitgangspunt.

Deze analyse is besproken met de provincie Noord-Holland, provincie Flevoland, de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en betrokken gemeenten.
De afgelopen jaren is de bouwproductie in Noord-Holland en Flevoland door inspanningen van deze partijen al toegenomen tot ongeveer 19.000 woningen per jaar. Het terugdringen van het woningtekort vergt echter een verdere verhoging van de woningbouwproductie zoals hierboven is aangegeven. Daarom is in het bestuurlijk overleg geconcludeerd dat voor een verkleining van het woningtekort ondermeer grootschalige woningbouw nodig is op Almere Pampus en ook op andere locaties in de MRA-Oostflank. Hieronder wordt nader ingegaan op de bredere verstedelijkingsstrategie voor de MRA en hoe Almere hier inpast.

Mogelijkheden voor woningbouwlocaties
De provincie Flevoland geeft aan dat er tot 2050 in de drie polders binnen de provincie 90.000-115.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. In een eerste verkenning is per gebiedsdeel tot 2050 een bandbreedte van te realiseren woningen aangegeven. De bandbreedte heeft onder andere te maken met de beoogde woningdichtheid en de leefbaarheid en kwaliteit van de woning en woonomgeving.
Op deze wijze kunnen de volgende globale woningaantallen per gebiedsdeel worden benoemd:

- Zuidelijk Flevoland: 65.000-75.000 woningen (Almere stad, Oosterwold en Pampus);
- Oostelijk Flevoland: 20.000-30.000 woningen (Lelystad Warande, Lelystad Centrum en Dronten);
- Noordelijk Flevoland: 5.000-10.000 woningen (Urk Zeeheldenwijk, Emmeloord en overige locaties).

Van de woningen op Zuidelijke Flevoland kunnen ongeveer 25.000 à 35.000 woningen op Almere Pampus worden gebouwd. Deze mogelijkheid maakt deze locatie aantrekkelijk als woningbouwlocatie.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DGBRW/WM

Datum
5 november 2020

Kenmerk
2020-0000633928

Verstedelijkingsstrategie MRA en Bereikbaarheidsprogramma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid
In de Verstedelijkingsstrategie MRA wordt de woningbouwopgave voor dit gebied in samenhang aangepakt. De Verstedelijkingsstrategie koppelt daarbij wonen met werken, bereikbaarheid, landschap, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie en leefbaarheid. De ambitie is een goede en prettige leefomgeving tot stand te brengen voor de bewoners. In de regionale Verstedelijkingsstrategie voor de MRA, het gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBaB), en het Handelingsperspectief Oostflank wordt deze verstedelijkingsopgave daarom verder uitgewerkt, zowel voor de periode tot 2030 als voor langere termijn (2030-2050).

Voor de woningbouwontwikkeling tot 2030 ligt de nadruk op versnelling van de uitvoering van vastgestelde plannen, plannen in voorbereiding en potentiële plannen tot 2030. In lijn met het in het BO MIRT voor de verstedelijkingsstrategie vastgestelde uitgangspunt van de polycentrische metropool, wordt hierbij ingezet op goed bereikbare plekken. Dit betreft vooral knooppunten, stadsharten van (middel)grote steden en Amsterdam.
Voor 7 (middel)grote steden van de MRA wordt via Samen Bouwen aan Bereikbaarheid en de Verstedelijkingstrategie MRA in beeld gebracht wat nodig is om tot versnelde, integrale gebiedsontwikkeling te komen. Voorgesteld wordt om voor onderstaande stadsharten van de MRA integrale gebiedsplannen uit te werken gericht op een gemengd hoogstedelijk woon- en werkmilieu rondom OV-knooppunten:

a. Almere
b. Haarlem
c. Hoofddorp
d. Hilversum
e. Lelystad
f. Purmerend
g. Zaanstad

Buiten de MRA wordt in Noord-Holland en Flevoland een vergelijkbare aanpak op Alkmaar, Hoorn en Dronten opgezet.
De stadsharten leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en kwaliteit in de kernen waarin een groot aantal aspecten samenkomen waaronder bereikbaarheid, voorzieningen, woon-werklocaties.

In het bestuurlijk overleg Leefomgeving van 8 juni jl. is afgesproken om tot 2030, in samenhang met bereikbaarheid prioriteit te geven aan het ontwikkelen van de internationale corridor Zuidwest Amsterdam Schiphol Hoofddorp en verder het ontwikkelen van de Westkant van de MRA en aan de Oostflank van de MRA in te zetten op de centrumontwikkeling Almere tot en met 2030 en waar mogelijk additionele stappen te zetten ten aanzien van de ontwikkeling van de Amsterdam Bay Area. Deze ontwikkeling moet gepaard gaan met realisatie van

werkgelegenheid, ook in de stadsharten. Een goede woon/werkbalans zal ook het bestaande infrastructuurnet ontlasten, en daarmee mogelijkheden geven voor verbetering van de verbindingen in heel Nederland.

Relatie met 14 grootschalige woningbouwlocaties.
In de Kamerbrief van 15 september 2020 over verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de coronacrisis, is de noodzaak aangegeven om concrete stappen te zetten voor de ontwikkeling van grote woningbouwlocaties. Daarom zijn 14 gebieden geïdentificeerd waar het kabinet meer regie op grootschalige woningbouw en bereikbaarheid wil nemen.
Tot deze gebieden behoort ook Amsterdam Bay Area waaronder Almere Pampus.

Almere Pampus
Voor de grote woningbouwopgave in de MRA is de ontwikkeling van Pampus noodzakelijk op voorwaarde dat Pampus goed en tijdig ontsloten wordt. Wij steunen daarom de ambitie van Almere om een (hoog)stedelijk milieu in Pampus te ontwikkelen, inclusief een goede bereikbaarheid. Rijk en regio werken op dit moment uit op welke wijze de woningbouw in Almere Pampus en enkele andere locaties, die nu staan gepland na 2030, naar voren kan worden gehaald. Dit vergt een samenhangende besluitvorming over de woningbouw, ecologische maatregelen en de aanleg van infrastructuur mede gelet op planning, investeringen en financiële ruimte voor aanleg van infrastructuur.

Over de te zetten stappen naar mogelijke investeringen in bereikbaarheid wordt besloten in het programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB) en de BO's MIRT.

Mogelijke bijdrage Rijksvastgoedbedrijf
Uw Kamer heeft met de hiervoor genoemde moties Ronnes, Van Eijs en Koerhuis de regering gevraagd of het Rijksvastgoedbedrijf een aanpak kan realiseren waarbij rijksvastgoed een bijdrage levert aan de woningbouwproductie. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in antwoord op deze moties de mogelijkheden van de inzet van Rijksgronden verkend (zie een eerste uitwerking in de ambtelijke notitie van het Rijksvastgoedbedrijf 'De aanpak voor het bijdragen van rijksvastgoed aan de woningbouw' dat is bijgevoegd bij deze brief) en daarbij op hoofdlijnen het complexe speelveld van de woningbouwproductie geschetst.

Het Kabinet heeft in de miljoenennota 2021 (Kamerstuk 2020/21, 35 570, nr. 1) aangekondigd dat zij inzet op meer regie vanuit het Rijk. Onder meer door de besluitvorming rond enkele grootschalige woningbouwlocaties te versnellen, en de noodzaak en mogelijkheden voor versterking van het bestuurlijk instrumentarium en actief grondbeleid door het Rijk te verkennen, inclusief een verkenning naar het inrichten van een mogelijk Rijksontwikkelbedrijf. Omdat ondermeer voor de realisatie van substantieel meer woningen (bijlage Rapport en RVB-figuur op pagina 3 trap 02 meer dan 40.000) meer instrumentarium is vereist, is het hiervoor genoemde en bijgevoegde rapport onderdeel van deze verkenning.

Voor de mogelijkheden voor de inzet van Rijksgronden in relatie tot het aantal woningen die wij u in het onderstaande schetsen geldt dat er verkenningen plaatsvinden, waarvan naast dit rapport eveneens de kansen en risico's van de (financiële en juridische) randvoorwaarden deel uitmaken. Besluitvorming hierover vindt na afronding van deze verkenning plaats.

In de praktijk van woningbouw doen zich regelmatig obstakels voor, waardoor de realisatie van bouwprojecten langer duurt dan gepland en soms zelfs stagneert. Voor een succesvolle realisatie van woningbouwplannen moet in ieder geval aan zeven randvoorwaarden zijn voldaan:

- Geschikte grondposities;
- Goed woningbouwplan;
- Voldoende vraag in de markt;
- Kapitaal;
- Ruimtelijke ordening titel;
- Contractvorming;
- Realisatievermogen.

Met de mogelijke inzet van rijksgronden en een versterking van bestuurlijk instrumentarium kan een belangrijke randvoorwaarde voor succes (i.c. geschikte grondposities) makkelijker worden ingevuld omdat er geen afhankelijkheid is van marktpartijen die deze gronden in bezit hebben. Tegelijkertijd kan het inzetten van rijksgronden juist marktpartijen over de streep trekken.
Om dit verder uit te werken zijn de mogelijkheden voor de inzet van rijksgrond en het bestaand instrumentarium in Flevoland intensief en constructief besproken met de regio door het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf schat in dat in de bestaande ramingen circa 1.800 hectaren rijksgrond kan worden ingezet voor woningbouw in Flevoland en dat hierop tussen de 30.000 en 40.000 (Almere Pampus, Oosterwold en Lelystad Warande) woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze aantallen maken onderdeel uit van de hiervoor geschetste woningbouw in Flevoland. Dit betreft de woningen die op rijksgronden zouden kunnen worden gerealiseerd.

Het is kansrijk om in de komende periode de potentiële mogelijkheden voor woningbouw binnen Flevoland binnen de huidige kaders verder te maximaliseren waarbij het overigens van groot belang is dat in de regio (Amsterdam en Oostflank MRA) overeenstemming is over deze ambitie. Wij verwijzen hierbij naar het wenkend perspectief zoals dat door de regio is geschetst (zie pagina 5 van de bijgevoegde notitie).
Uit de notitie komt naar voren dat indien bij (nog te verkennen en eventuele) verruiming van de kaders en het instrumentarium van het Rijk er in het meest vergaande geval in Flevoland additioneel nog eens circa 1.100 à 1.200 ha kunnen worden vrijgemaakt voor woningbouw. Uitgaand van gemiddelde woningdichtheden van 30 woningen p/ha – kunnen dan in theorie additioneel

35.000 woningen op rijksgronden gerealiseerd worden.
Daartoe is in ieder geval, naast de andere zes randvoorwaarden, van belang dat gericht met grond kan worden omgegaan. Daarbij kan worden gedacht aan functies als een grondbank, grondontwikkelaar en vastgoedontwikkelaar, zoals in het REBEL-rapport (de bijlage van de RVB-notitie) staan benoemd. Daarbij kan worden gedacht aan vastgoedontwikkeling volgens de nog nader uit te werken rol van vastgoedontwikkelorganisatie. Dit kan in de meest vergaande vorm implicaties hebben voor bijvoorbeeld de realisatie (bouw en verkoop aan eindgebruiker). Zoals genoemd in de miljoenennota 2021 wordt de wenselijkheid van grondbeleid en een Rijksontwikkelbedrijf verkend, waarbij deze functies worden meegenomen.

Naar mate meer grondinstrumenten worden ingezet, ontstaan ook meer mogelijkheden voor een integrale afstemming van belangen. Hierbij zal altijd een optimaal samenspel met regionale overheden noodzakelijk blijven. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij naar de bijgevoegde notitie.
Een eventuele verruiming van kaders en instrumenten gaat gepaard met een toename van de financiële risico's. De kwantificering en beheersing hiervan wordt meegenomen in de verkenning zoals in de miljoenennota 2021 is aangekondigd.

Naast de inzet van grond is ook de transformatie van rijksgebouwen naar woningen verkend. En is de transformatie van rijksgebouwen in eigendom of beheer bij het RVB naar woningen verkend. Daaruit blijkt dat het om geringe aantallen gebouwen gaat in Flevoland.
Aangezien het RVB als uitvoeringsorganisatie rijksbreed werkt, kan in de verkenning ook de in deze brief voorgestelde aanpak en de eventuele inzet van een ruimer instrumentarium ook voor meerdere departementen worden onderzocht. Dit kan passen bij een integrale gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld met betrekking tot landbouw- en natuurbeleid en klimaatadaptatie.

Vervolgafspraken verdere aanpak woningbouw
Over de verdere aanpak hebben de betrokken partijen de volgende afspraken gemaakt:

1. Rijk, provincies, regio en gemeenten komen met integraal uitgewerkte concrete gebiedsplannen voor de versnelde woningbouwontwikkeling 2021-2030 in de stadsharten (waaronder Almere en Lelystad), inclusief voor deze integrale ontwikkeling cruciale (financiële) randvoorwaarden
2. Rijk, provincies, regio en gemeenten komen met een uitgewerkt voorstel op welke wijze de woningbouw in de grootschalige locaties (zoals Almere Pampus), die nu gepland staan na 2030, naar voren kunnen kan worden gehaald, in aanvulling op de reeds afgesproken doelstelling van 175.000 nieuwe woningen tot 2030. Dit zonder deze doelstelling te frustreren en rekening houdend met de (MIRT) onderzoeken die voor deze locaties in het kader van het programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid al lopen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DGBRW/WM

Datum
5 november 2020

Kenmerk
2020-0000633928

3. De voortgang van de hiervoor beschreven afspraken wordt besproken tijdens een extra bestuurlijk overleg Woningbouw in februari-maart vooruitlopend op het BO Leefomgeving voorjaar 2021, mede ter voorbereiding op besluitvorming in (BO) MIRT najaar 2021.

Over de vervolgstappen en resultaten informeren wij u volgend voorjaar 2021.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops

Bijlage 1: Toelichting woningmarkt

Rebel
13-10-2020

NO CHANGE WITHOUT A

REBEL

WWW.REBELGROUP.COM

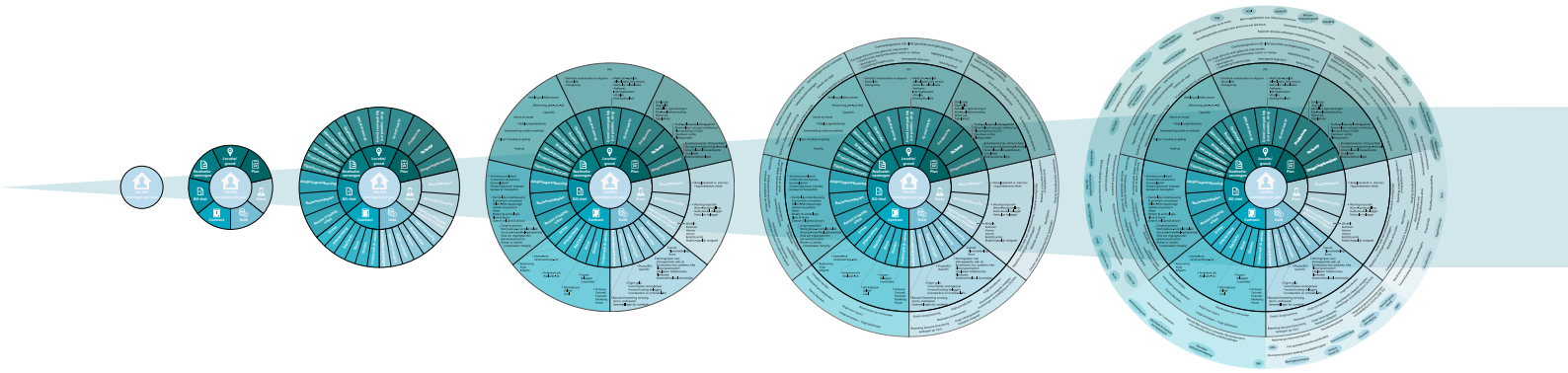
Doel & achtergrond

Het Rijksvastgoedbedrijf ziet zich gesteld voor de vraag hoe bij te dragen aan vergroting en versnelling van de woningbouw in Nederland. Gegeven het forse achterblijven van het woningaanbod in ons land bij de behoefte -actueel en richting toekomst- is het van belang alle opties te overwegen hoe hier het hoofd aan te bieden.

Om helder inzicht te ontwikkelen in de manier waarop het Rijksvastgoedbedrijf in deze opgave een (grotere) rol kan spelen, is de vraag gesteld een integrale analyse te maken van dat wat er bij komt kijken om woningbouw tot stand te brengen in ons land. Een analyse die zich richt op dat wat nodig is op hoofdlijnen, inclusief een verdieping van wat daar dan meer precies allemaal bij komt kijken.

De inventariserende analyse gaat vergezeld van een schets van de belangrijkste/ meest voorkomende opgaven en problemen bij het tot stand brengen van woningbouw in Nederland. Deze inzichten zijn in belangrijke mate gebaseerd op praktijkervaringen en publicaties daarvan vanuit het Expertteam Woningbouw, waar relevant aangevuld/verstevigd via inzichten uit publicaties, studies etc. van o.a. het Ministerie van BZK (o.a. NOVI, City Deals), PBL, EIB, Platform31, programma Stedelijke transformatie, kennisinstellingen (bv. TU Delft, Radboud Universiteit Nijmegen), onderzoeks- en adviesbureaus (bv. Argumentenfabriek, RIGO); met als toets de langjarige ervaring van Rebel aan publieke en private kant.

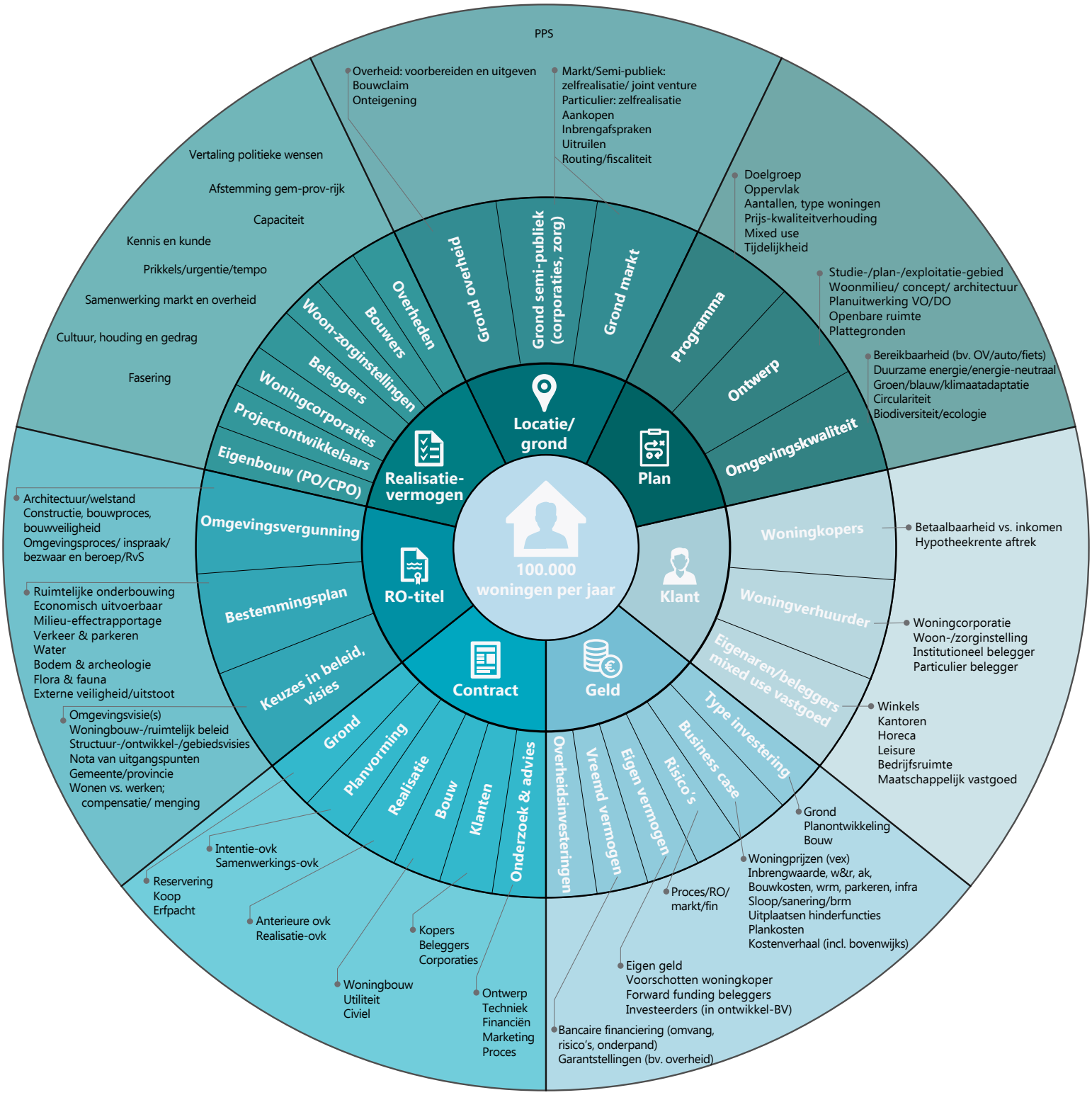
De probleemanalyse is voorzien van een schets wat vanuit het Rijk in bredere zin aan ‘knoppen’ beschikbaar is om de woningbouw in Nederland te beïnvloeden. Daaromheen is een analyse opgezet die mogelijkheden inventariseert om woningbouw in Nederland te versnellen. Op een wijze die aansluit bij bestaande werkwijzen en instrumentarium maar hier wel meer van vraagt (‘in the box’) danwel via meer radicale ingrepen (‘out of the box’) in de werking van de woningbouw in ons land.



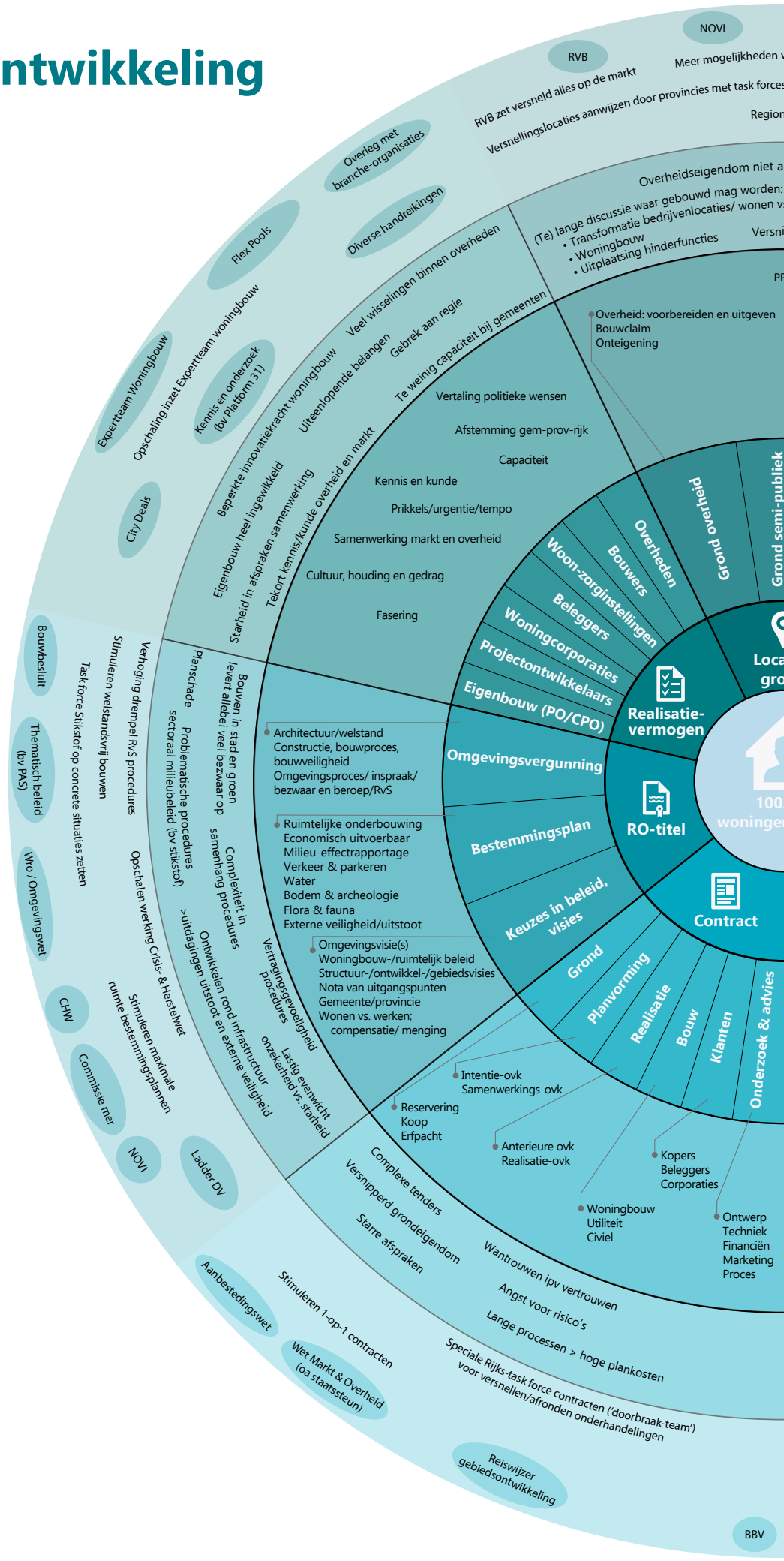
Uitwerking inventarisatie essentiële elementen totstandkoming woningbouw

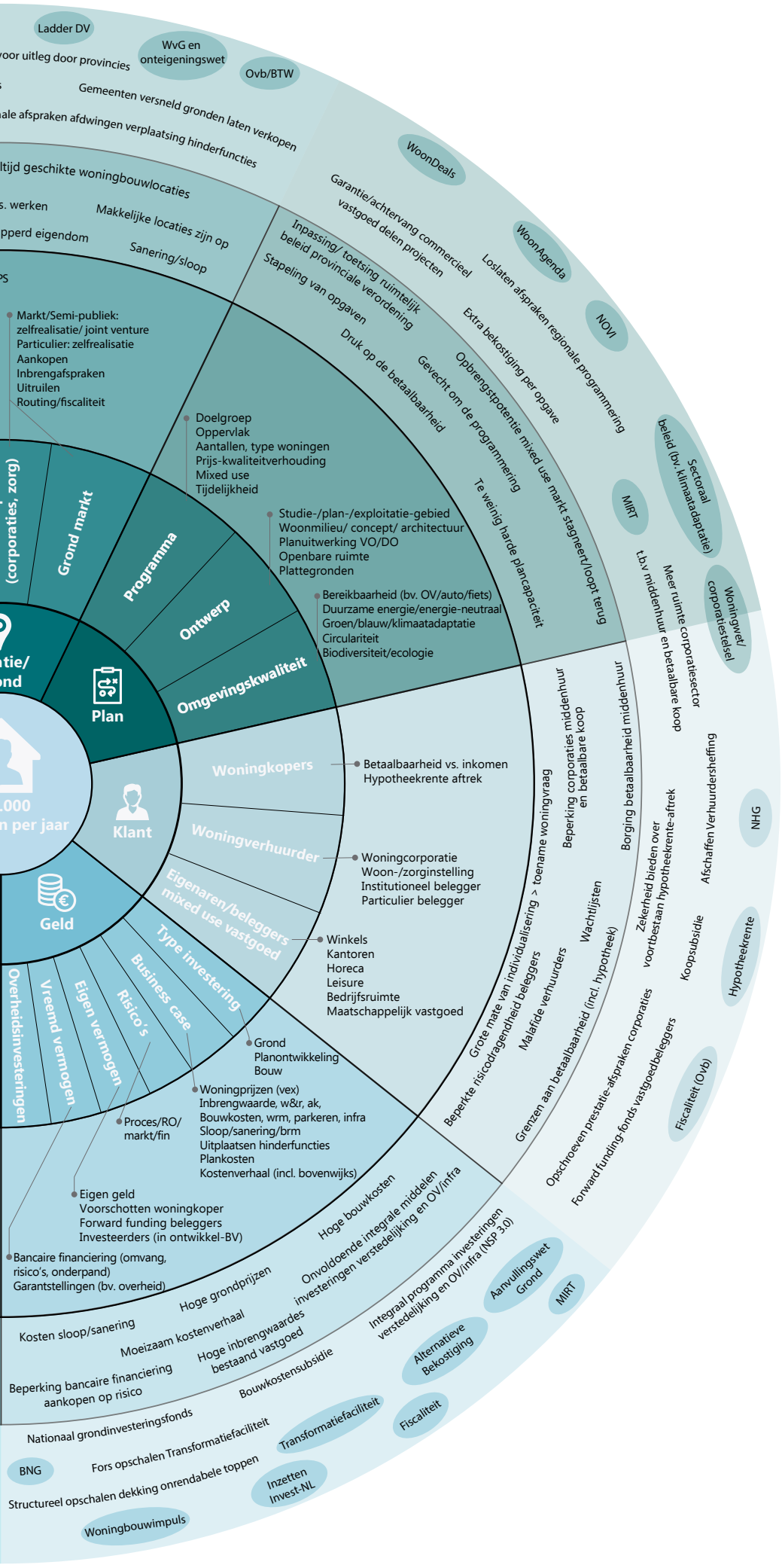
Het tot stand brengen van de bouw van een woning in Nederland kent een aantal essentiële elementen, die als een puzzelstuk op het juiste moment danwel in de juiste volgorde in elkaar geschoven moeten worden. Deze essentiële elementen -weergegeven in de binnenste drie ringen van de figuur op pagina 3- zijn:

- *Locatie/grond:* er moet een plek zijn om de woningen te bouwen. Die kan in handen zijn van of aangekocht moeten worden door de overheid, semi-publieke instelling of een marktpartij/particuliere eigenaar. De locatie dient voor woningbouw geschikt te zijn, te worden geacht (waar willen we wel/niet bouwen) of gemaakt te worden (bv. oplossen van hinderfuncties). Mogelijk moeten er meerdere eigenaren op één lijn komen, dient grond onteigend, uitgeruild of ingebracht te worden in een samenwerking;
- *Plan:* er is een plan nodig voor wie, hoeveel, wat voor soort etc. woningen te bouwen en welke andere functies (programma), de vormgeving van gebouwen (architectuur) en de gebiedsinrichting (ontwerp), evenals op welke wijze te voldoen aan opgaven rond bereikbaarheid, duurzame energie, klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit;
- *Klant:* er moet een afnemer zijn voor de woningbouw (consument, woningcorporatie, woon-zorginstelling, belegger) danwel het aan woningbouw gekoppelde andersoortige vastgoed (bv. kantoren, winkels, horeca, leisure, bedrijfsruimte, maatschappelijk vastgoed, etc.) De afnemers moeten het vastgoed niet alleen wensen, ze moeten het ook kunnen kopen (inkomen vs. prijs, financierbaarheid/hypotheek, investeringsruimte corporaties, investeringsregels beleggers);
- *Geld:* er is kapitaal nodig (eigen vermogen, lening, bevoorschotting) om de benodigde investeringen te doen (bv. aankoop grond, planontwikkeling, bouw). Daartoe moet wel de business case (verhouding tussen totaal kosten en opbrengsten) kloppen en dienen risico's in beeld én voldoende afgedekt te zijn;
- *Contracten:* er is op meerdere fronten (grond, plan, bouw, afname, onderzoek/advies) overeenstemming nodig. In den beginne tussen de gemeente en de marktpartijen die de woningen realiseren (intentie-, samenwerkings-, koop-/realisatie- en/of anterieure overeenkomsten), maar ook tussen verschillende betrokken bedrijven (bv. ontwikkelaar-bouwer, onderzoeks- en adviesdiensten) en niet in het minst met de klanten ((voor)verkoopcontracten);
- *RO-titel:* essentieel is dat er per saldo een goedgekeurd bestemmingsplan ligt, de voorziene woningbouw daarbinnen past en dus de gemeente een omgevingsvergunning kan verstrekken. Er is hiertoe zowel een serie aan onderzoeken, onderbouwingen en bewijsvoering nodig (zoals verkeer/parkeren, water, bodem/archeologie, flora/fauna, externe veiligheid) als procedures (gemeentelijke besluitvorming, welstand, ter inzage legging, bezwaar/beroep etc.). Dan kan er gebouwd worden. Hieraan voorafgaand gaat een gemeentelijk en provinciaal visie- en beleidsproces (opstellen en vaststellen omgevingsvisies, woningbouwbeleid, gebiedsvisies);
- *Realisatievermogen:* het effectief organiseren en stroomlijnen van samenwerking tussen alle betrokken partijen (met verschillende urgenties en belangen) is een complexe opgave. Het gaat daarbij om het bewaken van de samenhang, het in een goede tijdsvolgorde zetten van alle stappen, het doorlopen van de benodigde planproducten, processen en procedures etc., maar niet in het minst ook het kunnen omgaan met veranderingen in markt, politiek. Inclusief het oog blijven houden op het geschikt krijgen van de grond, het maken van een goed en gewild plan, het borgen van klanten, regelen van het benodigde geld, de contracten en de RO-titel. Dit geheel vraagt een combinatie van kennis, kunde en een constructieve houding, samen te vatten in daadkracht, volharding en creativiteit. Vergezeld van voldoende capaciteit.

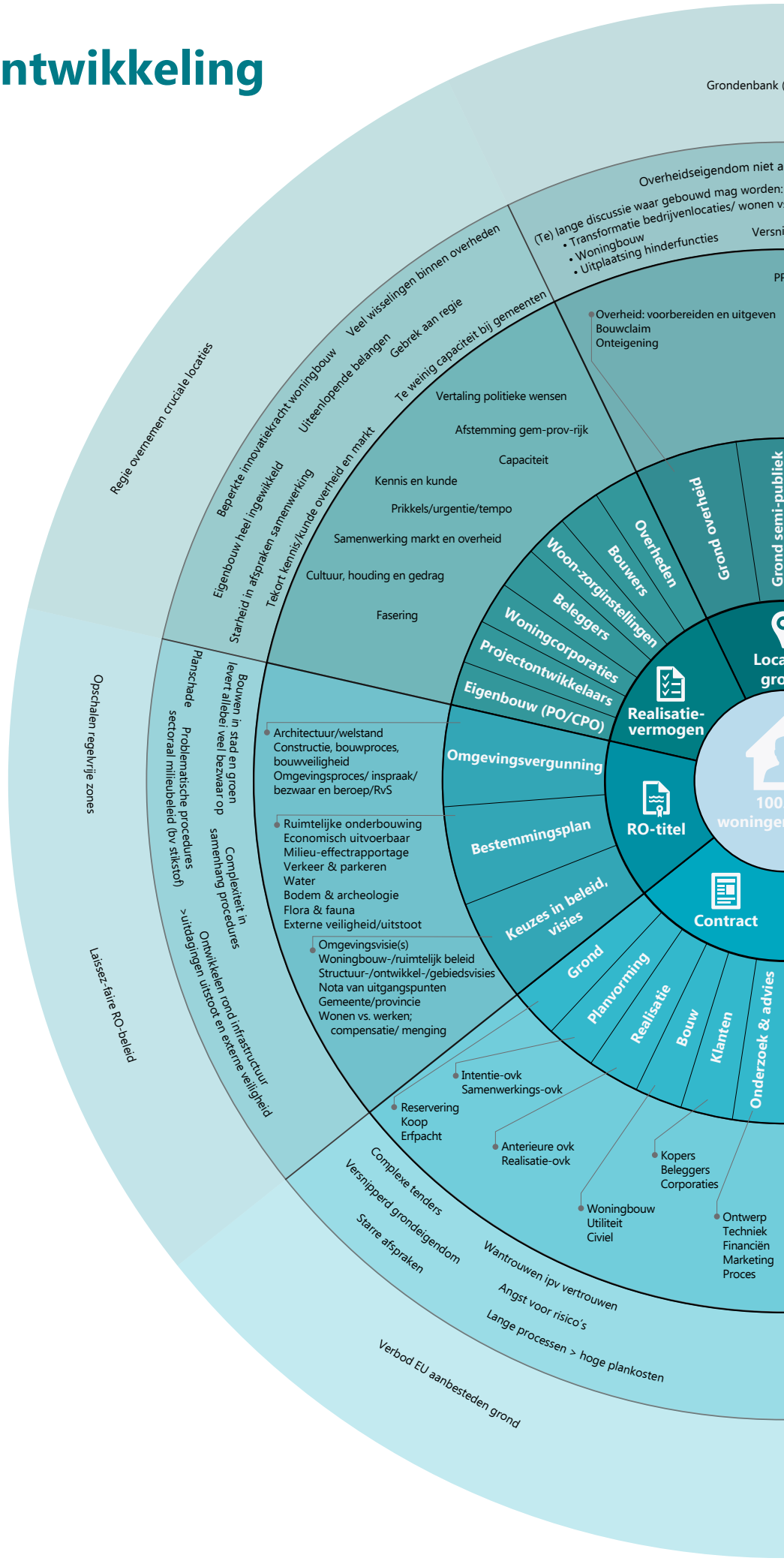

PPS
Overheid: voorbereiden en uitgeven
Bouwclaim
Onteigening
Markt/Semi-publiek:
zelfrealisatie/ joint venture
Particulier: zelfrealisatie
Aankopen
Inbrengafspraken
Uitruilen
Routing/fiscaliteit
Vertaling politieke wensen
Afstemming gem-prov-rijk
Capaciteit
Kennis en kunde
Prikkels/urgentie/tempo
Samenwerking markt en overheid
Cultuur, houding en gedrag
Fasering
Doelgroep
Oppervlak
Aantallen, type woningen
Prijs-kwaliteitverhouding
Mixed use
Tijdelijkheid
Studie-/plan-/exploitatie-gebied
Woonmilieu/ concept/ architectuur
Planuitwerking VO/DO
Openbare ruimte
Plattegronden
Bereikbaarheid (bv. OV/auto/fiets)
Duurzame energie/energie-neutraal
Groen/blauw/klimaatadaptatie
Circulariteit
Biodiversiteit/ecologie
Grond overheid
Grond semi-publiek (corporaties, zorg)
Grond markt
Programma
Ontwerp
Omgevingskwaliteit
Overheden
Bouwers
Woon-zorginstellingen
Beleggers
Woningcorporaties
Projectontwikkelaars
Eigenbouw (PO/CPO)
Locatie/ grond
Realisatie-vermogen
Plan
100.000 woningen per jaar
Omgevingsvergunning
Bestemmingsplan
Keuzes in beleid, visies
RO-titel
Klant
Woningkopers
Woningverhuurder
Eigenaren/beleggers mixed use vastgoed
Type investering
Business case
Risico's
Eigen vermogen
Vreemd vermogen
Overheidsinvesteringen
Contract
Geld
Grond
Planvorming
Realisatie
Bouw
Klanten
Onderzoek & advies
Architectuur/welstand
Constructie, bouwproces, bouwveiligheid
Omgevingsproces/ inspraak/ bezwaar en beroep/RvS
Ruimtelijke onderbouwing
Economisch uitvoerbaar
Milieu-effectrapportage
Verkeer & parkeren
Water
Bodem & archeologie
Flora & fauna
Externe veiligheid/uitstoot
Omgevingsvisie(s)
Woningbouw-/ruimtelijk beleid
Structuur-/ontwikkel-/gebiedsvisies
Nota van uitgangspunten
Gemeente/provincie
Wonen vs. werken;
compensatie/ menging
Betaalbaarheid vs. inkomen
Hypotheekrente aftrek
Woningcorporatie
Woon-/zorginstelling
Institutioneel belegger
Particulier belegger
Winkels
Kantoren
Horeca
Leisure
Bedrijfsruimte
Maatschappelijk vastgoed
Grond
Planontwikkeling
Bouw
Woningprijzen (vex)
Inbrengwaarde, w&r, ak,
Bouwkosten, wrm, parkeren, infra
Sloop/sanering/brm
Uitplaatsen hinderfuncties
Plankosten
Kostenverhaal (incl. bovenwijks)
Proces/RO/ markt/fin
Eigen geld
Voorschotten woningkoper
Forward funding beleggers
Investeerders (in ontwikkel-BV)
Bancaire financiering (omvang, risico's, onderpand)
Garantstellingen (bv. overheid)
Intentie-ovk
Samenwerkings-ovk
Reservering
Koop
Erfpacht
Anterieure ovk
Realisatie-ovk
Kopers
Beleggers
Corporaties
Woningbouw
Utiliteit
Civiel
Ontwerp
Techniek
Financiën
Marketing
Proces

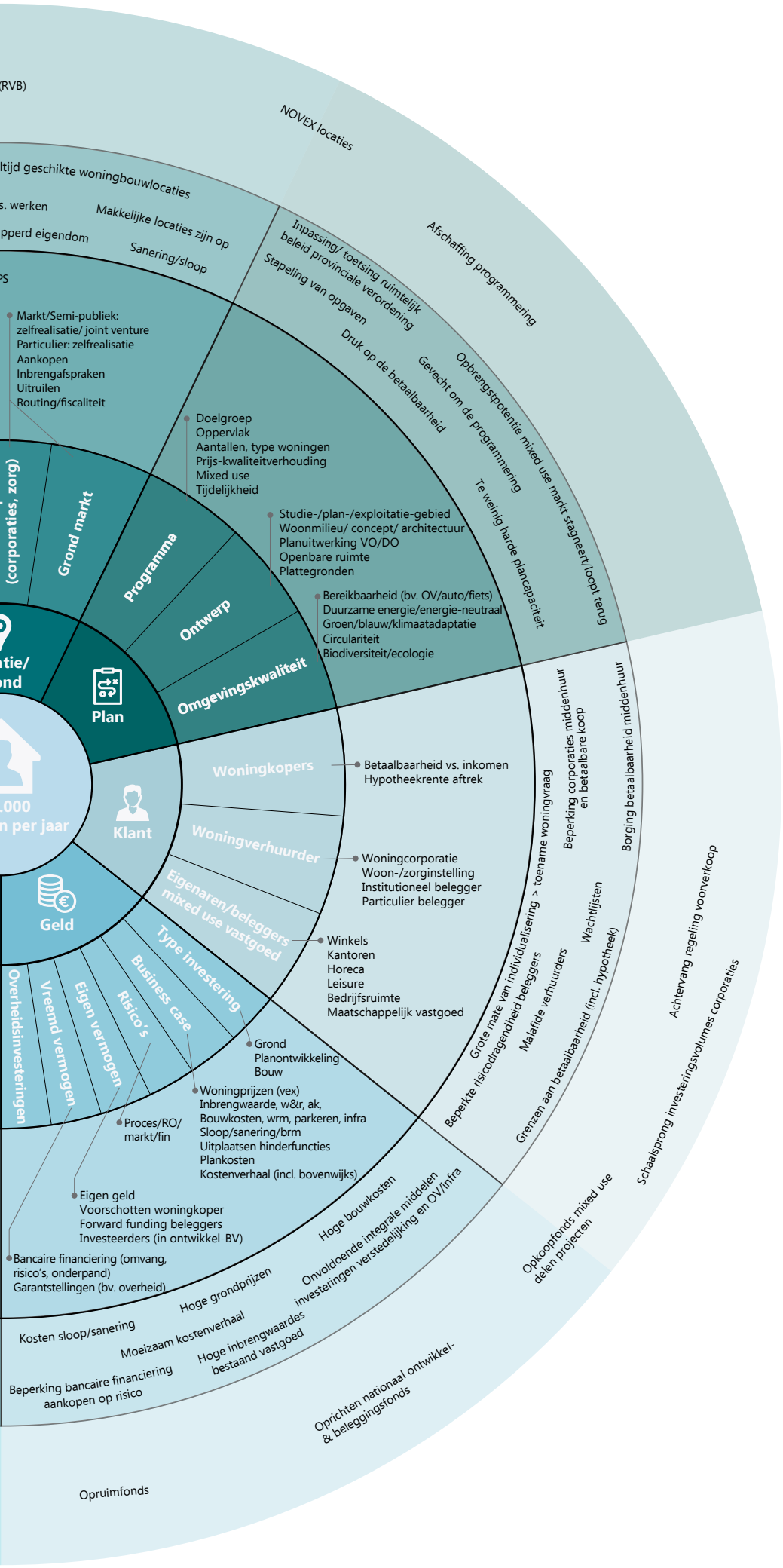
Woningbouwontwikkeling
In the box




Ladder DV
WvG en onteigeningswet
Ovb/BTW
voor uitleg door provincies
Gemeenten versneld gronden laten verkopen
ale afspraken afdwingen verplaatsing hinderfuncties
ltijd geschikte woningbouwlocaties
s. werken
Makkelijke locaties zijn op
pperd eigendom
Sanering/sloop
WoonDeals
Garantie/achtervang commercieel vastgoed delen projecten
WoonAgenda
Loslaten afspraken regionale programmering
NOVI
Extra bekostiging per opgave
Inpassing/ toetsing ruimtelijk beleid provinciale verordening
Stapeling van opgaven
Druk op de betaalbaarheid
Gevecht om de programmering
Opbrengstpotentie mixed use markt stagneert/loopt terug
Te weinig harde plancapaciteit
Sectoraal beleid (bv. klimaatadaptatie)
MIRT
Woningwet/ corporatiestelsel
Meer ruimte corporatiesector t.b.v. middenhuur en betaalbare koop
Markt/Semi-publiek:
zelfrealisatie/ joint venture
Particulier: zelfrealisatie
Aankopen
Inbrengafspraken
Uitruilen
Routing/fiscaliteit
(corporaties, zorg)
Grond markt
Doelgroep
Oppervlak
Aantallen, type woningen
Prijs-kwaliteitverhouding
Mixed use
Tijdelijkheid
Programma
Studie-/plan-/exploitatie-gebied
Woonmilieu/ concept/ architectuur
Planuitwerking VO/DO
Openbare ruimte
Plattegronden
Ontwerp
Bereikbaarheid (bv. OV/auto/fiets)
Duurzame energie/energie-neutraal
Groen/blauw/klimaatadaptatie
Circulariteit
Biodiversiteit/ecologie
Omgevingskwaliteit
Plan
Klant
Woningkopers
Betaalbaarheid vs. inkomen
Hypotheekrente aftrek
Woningverhuurder
Woningcorporatie
Woon-/zorginstelling
Institutioneel belegger
Particulier belegger
Eigenaren/beleggers mixed use vastgoed
Winkels
Kantoren
Horeca
Leisure
Bedrijfsruimte
Maatschappelijk vastgoed
Geld
Type investering
Grond
Planontwikkeling
Bouw
Business case
Woningprijzen (vex)
Inbrengwaarde, w&r, ak,
Bouwkosten, wrm, parkeren, infra
Sloop/sanering/brm
Uitplaatsen hinderfuncties
Plankosten
Kostenverhaal (incl. bovenwijks)
Risico's
Proces/RO/ markt/fin
Eigen vermogen
Eigen geld
Voorschotten woningkoper
Forward funding beleggers
Investeerders (in ontwikkel-BV)
Vreemd vermogen
Bancaire financiering (omvang, risico's, onderpand)
Garantstellingen (bv. overheid)
Overheidsinvesteringen
Grote mate van individualisering > toename woningvraag
Beperking corporaties middenhuur en betaalbare koop
Borging betaalbaarheid middenhuur
Beperkte risicodragendheid beleggers
Malafide verhuurders
Wachtlijsten
Zekerheid bieden over voortbestaan hypotheekrente-aftrek
Afschaffen Verhuurdersheffing
NHG
Grenzen aan betaalbaarheid (incl. hypotheek)
Koopsubsidie
Hypotheekrente
Opschroeven prestatie-afspraken corporaties
Forward funding-fonds vastgoedbeleggers
Fiscaliteit (Ovb)
Hoge bouwkosten
Onvoldoende integrale middelen investeringen verstedelijking en OV/infra
Integraal programma investeringen verstedelijking en OV/infra (NSP 3.0)
Hoge grondprijzen
Kosten sloop/sanering
Moeizaam kostenverhaal
Hoge inbrengwaardes bestaand vastgoed
Beperking bancaire financiering aankopen op risico
Bouwkostensubsidie
Aanvullingswet Grond
MIRT
Alternatieve Bekostiging
Nationaal grondinvesteringsfonds
Fiscaliteit
Transformatiefaciliteit
Fors opschalen Transformatiefaciliteit
BNG
Structureel opschalen dekking onrendabele toppen
Inzetten Invest-NL
Woningbouwimpuls

Woningbouwontwikkeling
Out of the box



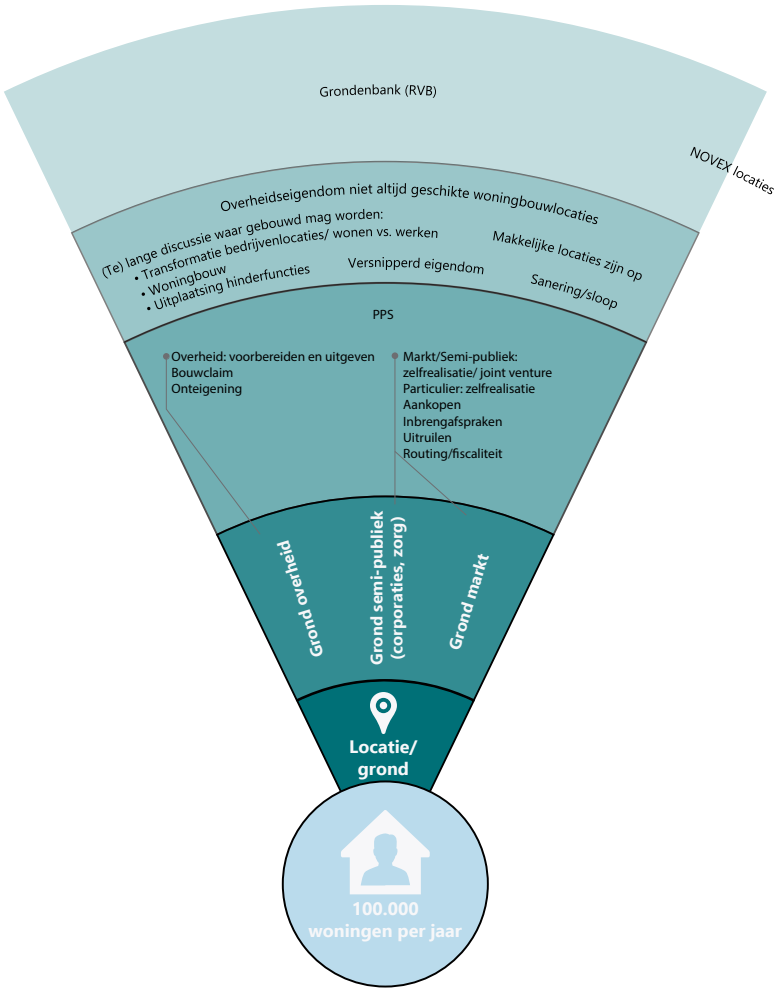

(RVB)
NOVEX locaties
ltijd geschikte woningbouwlocaties
s. werken
Makkelijke locaties zijn op
pperd eigendom
Sanering/sloop
Afschaffing programmering
Inpassing/ toetsing ruimtelijk beleid provinciale verordening
Stapeling van opgaven
Druk op de betaalbaarheid
Gevecht om de programmering
Opbrengstpotentie mixed use markt stagneert/loopt terug
Te weinig harde plancapaciteit
Markt/Semi-publiek:
zelfrealisatie/ joint venture
Particulier: zelfrealisatie
Aankopen
Inbrengafspraken
Uitruilen
Routing/fiscaliteit
Doelgroep
Oppervlak
Aantallen, type woningen
Prijs-kwaliteitverhouding
Mixed use
Tijdelijkheid
Studie-/plan-/exploitatie-gebied
Woonmilieu/ concept/ architectuur
Planuitwerking VO/DO
Openbare ruimte
Plattegronden
Bereikbaarheid (bv. OV/auto/fiets)
Duurzame energie/energie-neutraal
Groen/blauw/klimaatadaptatie
Circulariteit
Biodiversiteit/ecologie
(corporaties, zorg)
Grond markt
Programma
Ontwerp
Omgevingskwaliteit
Plan
Klant
Geld
Woningkopers
Woningverhuurder
Eigenaren/beleggers mixed use vastgoed
Type investering
Business case
Risico's
Eigen vermogen
Vreemd vermogen
Overheidsinvesteringen
Betaalbaarheid vs. inkomen
Hypotheekrente aftrek
Woningcorporatie
Woon-/zorginstelling
Institutioneel belegger
Particulier belegger
Winkels
Kantoren
Horeca
Leisure
Bedrijfsruimte
Maatschappelijk vastgoed
Grond
Planontwikkeling
Bouw
Woningprijzen (vex)
Inbrengwaarde, w&r, ak,
Bouwkosten, wrm, parkeren, infra
Sloop/sanering/brm
Uitplaatsen hinderfuncties
Plankosten
Kostenverhaal (incl. bovenwijks)
Proces/RO/
markt/fin
Eigen geld
Voorschotten woningkoper
Forward funding beleggers
Investeerders (in ontwikkel-BV)
Bancaire financiering (omvang,
risico's, onderpand)
Garantstellingen (bv. overheid)
Grote mate van individualisering > toename woningvraag
Beperkte risicodragendheid beleggers
Malafide verhuurders
Wachtlijsten
Grenzen aan betaalbaarheid (incl. hypotheek)
Beperking corporaties middenhuur
en betaalbare koop
Borging betaalbaarheid middenhuur
Achtervang regeling voorverkoop
Schaalsprong investeringsvolumes corporaties
Hoge bouwkosten
Onvoldoende integrale middelen
investeringen verstedelijking en OV/infra
Opkoopfonds mixed use
delen projecten
Hoge grondprijzen
Kosten sloop/sanering
Moeizaam kostenverhaal
Hoge inbrengwaardes
bestaand vastgoed
Beperking bancaire financiering
aankopen op risico
Oprichten nationaal ontwikkel-
& beleggingsfonds
Opruimfonds

Verkenning veel voorkomende/ belangrijke obstakels

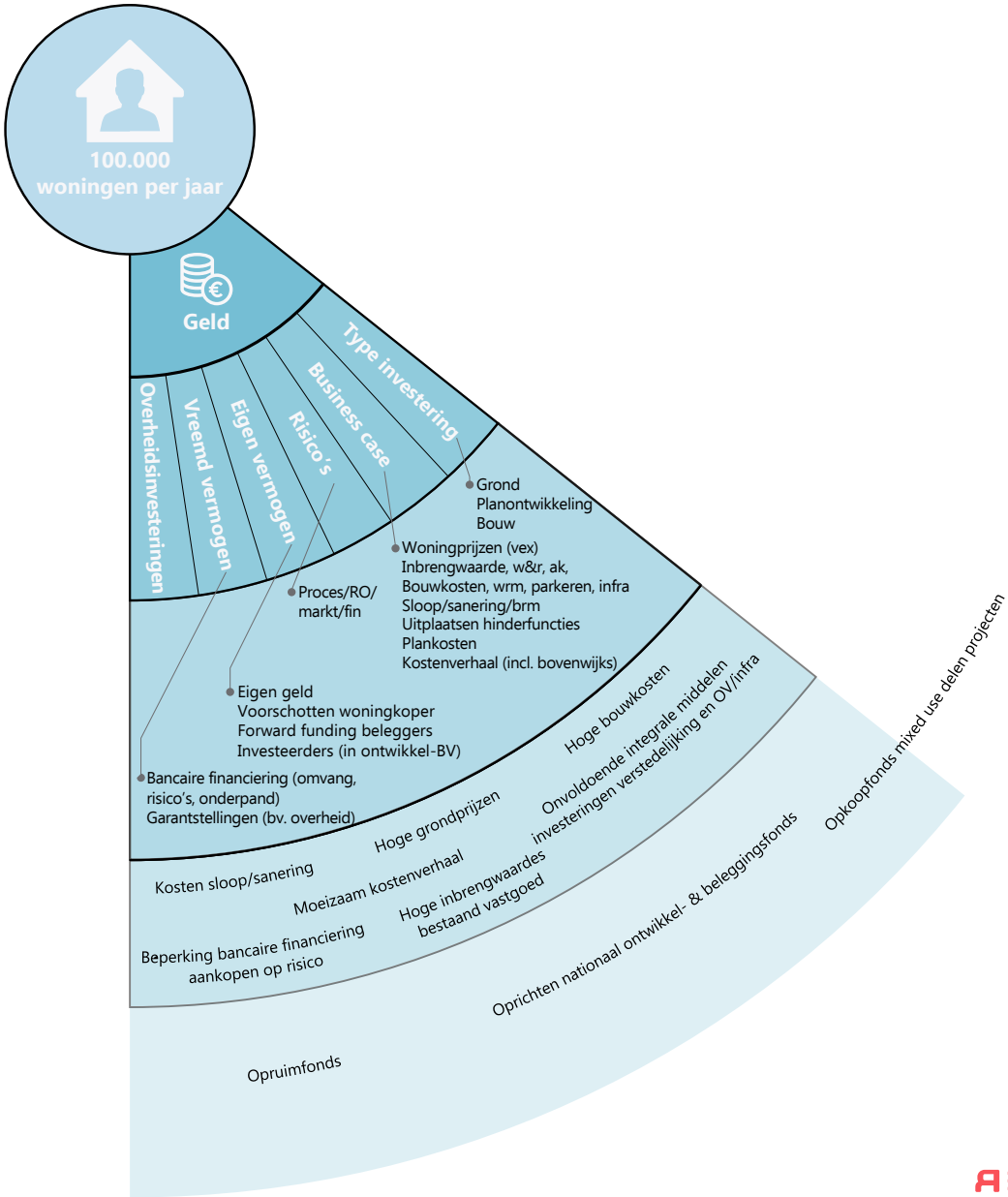
In het realiseren van woningbouw hangt alles onderling samen; aanpassingen in het één (zoals het plan) hebben altijd impact op iets anders (denk aan business case, contractsafspraken, RO-titel). Dat is in de kern al complex. In de praktijk doen zich vervolgens vaak op allerlei fronten uitdagingen, opgaves of directe obstakels voor, waardoor woningbouw regelmatig óf lang op zich laat wachten, óf zelfs helemaal niet tot stand komt. In de praktijk is rond 2008/2010 veel planuitval geweest waar al jaren aan gewerkt was, maar die plannen overleefden de veranderde marktsituatie door de crisis niet. Ook kan het voorkomen dat vanuit de overheid en/of de markt uiteindelijk definitieve keuzes worden gemaakt om locaties of plannen af te leggen en als geheel te schrappen, bijvoorbeeld als gevolg van ruimtelijke beleidskeuzes of commerciële investeringsafwegingen.

De figuur toont in de vierde -op één na buitenste- ring een scala aan -alleen al per bij woningbouw essentieel element- voorkomende problemen. De buitenste ring benoemt denkbare aanpakken waarbij bestaande werkwijzen en aanpakken worden opgerekt ('in the box') terwijl het andere figuur (Out of the box, pagina 6) hier ook meer radicale voorbeelden bij zijn benoemd. We lichten twee voorbeelden uit:

- Grond/locatie: de makkelijke locaties zijn al een tijd op, wat resulteert in (te) lange discussies over waar wel/niet gebouwd mag worden, over uitplaatsing van hinderfuncties, etc.; veelal is ook nog sprake van versnipperd eigendom en is maar beperkte regie van overheden mogelijk. Gronden die wel in overheidseigendom zijn, betreffen vaak niet per se geschikte woningbouwlocaties. Opties zijn dan het versneld op de markt laten brengen van dat wat wel beschikbaar te maken is (wat voor het RVB voor ca. 10% van de totale grondportefeuille van 40.000 ha geldt), maar ook het meer vrijgeven van voor woningbouw in aanmerking komende gebieden (zoals uitleglocaties). Voor een aantal regio's zou het afdwingen van regionale afspraken over uitplaatsing van hinderfuncties belangrijke binnenstedelijke woningbouwlocaties vrijspelen. Een stap verder dan het voorgaande gaat het grootschalig actief aanwijzen als Provincies van versnellingslocaties (dan wel vergezeld van een task-force met realisatievermogen), of zelfs het vaststellen van een nieuwe generatie grootschalige woningbouw-gebieden: de Novex-locaties. Een stevige aanpak zou ook zijn om als Rijk een actieve grondaankoop-strategie te voeren, eventueel met een grondbank voor versnelde woningbouw. Een nog verder gaande optie is over te gaan tot de heroprichting van een nationaal woningontwikkelbedrijf -zoals het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten in de tijden van woningnood in de naoorlogse jaren '50.



- *Geld:* aankoop van grond zonder RO-titel is lastig financierbaar. Niet alleen via banken (leningen), ook via investeerders (eigen vermogen). De risico's zijn groot. Dat ligt in lange/ onzekere planvormingsprocessen en vertragingsgevoelige RO-procedures. Beleggers zijn voorts statutair beperkt in hun mogelijkheden om in dergelijke situaties 'forward funding' te bieden. Als er meer zekerheid is komt de private financiering vaak wel goed. Het Rijk zou dan ook haar Financieringsfaciliteit Stedelijke Transformatie fors kunnen opschalen (cq. een 'grondinvesteringsfonds' opzetten) en kan tevens een overbruggings-regeling voor beleggershuur introduceren; dit brengt meer snelheid voor de middenhuur. Ook staat de business case zelf onder druk (door o.a. hoge bouwkosten, grondprijzen/ inbrengwaarden en investeringen in infrastructuur, uitplaatsingen etc.), leidend tot veel onrendabele toppen aan zowel private als publieke zijde. Voor overheden is het dan lastig de kosten te dekken via kostenverhaal/ exploitatiebijdragen; door het beperkt (geschikt) grondbezit is er ook vaak weinig zicht op opbrengsten. Zowel de WoningbouwImpuls (voor gemeenten) als de bijdrageregeling uit de Verhuurdersheffing (voor woningcorporaties) zou substantieel opgeschaald kunnen worden. Of er zouden specifieke regelingen als bouwkostensubsidies of een opruimfonds o.i.d. kunnen komen. Boven alles echter gaan grootschalige investeringen in infrastructuur (weg, OV) om woningbouwlocaties te ontsluiten de schaal van de gemeente en provincie vaak te boven, terwijl de MIRT-gelden meer aan landelijke lijn-infrastructuur gekoppeld worden. Een forse investeringsimpuls in de integrale realisatie van verstedelijking en mobiliteit/infrastructuur kan aanzienlijke versnelling van woningbouw op veel locaties opleveren. Deels is dit revolverend denkbaar; bij doorvoering van opties voor alternatieve bekostiging (cf. Studiegroep) ontstaat meer terugverdienbasis voor die investeringen.



Bijlage 2: Toelichting inzet rijksgronden en woningbouwaantallen

Rebel
13-10-2020

Twee mogelijkheden voor inzet gronden en vastgoed in beheer en/of eigendom van RVB voor versnelling en opschaling woningbouw zijn nader onderbouwd: 1) vrij te spelen gronden, al dan niet op korte termijn en 2) leegstaand vastgoed.

In de toelichting en uitwerking onderstaand zijn afgeronde getallen opgenomen; er liggen GIS-analyses en analysetabellen en -overzichten aan ten grondslag, met enige onzekerheidsmarges.

Inzet Rijksgronden en relatie met woningbouwplannen

Het RVB voert landelijk beheer van agrarische gronden en defensiegronden, in eigendom van de Staat, en het beheer over staatsdomeinen ('t Loo). Daarnaast voert RVB het beheer van de gronden van RWS, welke in eigendom moeten blijven van de Staat en welke in gebruik gegeven zijn. In totaal betreft dit ongeveer 130.000 ha, waarvan ongeveer 41.000 ha agrarische gronden betreft.

Van deze 41.000 ha, waarvan een belangrijk deel in Flevoland ligt, is achtereenvolgens een analyse gemaakt hoeveel gronden potentieel geschikt zouden kunnen zijn voor woningbouw en hoeveel gronden binnen een termijn van maximaal zes jaar vrijgespeeld kunnen worden. De geschiktheid is mede bepaald op basis van de Nieuwe Kaart van Nederland (gemaakt door o.a. College van Rijksadviseurs) en aanvullend op basis van ruimtelijk logisch geachte mogelijkheden rond bestaand bebouwd gebied. Resultaat is dat ongeveer 2.900 – 3000 ha potentieel geschikt is dan wel te maken is voor woningbouw. Hiervan is of wordt reeds ca. 1.800 hectaren rijksgrond betrokken bij woningbouw in Flevoland. Op de resterende ca.1.100-1.200 ha -uitgaand van gemiddelde woningdichtheden van 30 woningen p/ha– zouden in theorie addditioneel tussen 33.000 en 35.000 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Aldus kunnen deze gronden (waarop in theorie tussen 33.000 en 35.000 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden) niet zomaar vrijgemaakt worden vanwege langdurige pachtverplichtingen en ontbreken van woningbouwplannen en randvoorwaarden.

Deze gronden liggen niet (automatisch) op plekken waar woningbouw gepland staat en/of wenselijk zou zijn; deze rijksgronden liggen gefragmenteerd in de provincie, ook rondom de gemeenten Almere, Lelystad en Dronten. Kijkend naar de woningbouwplannen van deze drie gemeenten is levert een (afgestemde) analyse het volgende beeld:

- Almere, in verkennende fase:
  - ◊ 25.000 woningen in Almere Pampus tot 2040, mogelijk uit te breiden naar 35.000 (2050).
  - ◊ 15.000 woningen nog te realiseren woningen in Oosterwold. Hiervan zijn 10.000 woningen op Rijksgrond waaronder 5.000 in reguliere pacht en niet zomaar vrij te spelen. En voor Oosterwold geldt dat bovenop de 10.000 woningen op Rijksgrond nog eens 5.000 extra woningen op gemeente- en privaat grond gerealiseerd moeten worden. 1.000 woningen zijn al in uitvoering.
  - ◊ NB: de totale opgave in Almere is groter, mede door ontwikkeling van plots in/rond Almere centrum.
- Lelystad, in ideeënfase:
  - ◊ 5.000 woningen De Warande (bron: Koersdocument).
  - ◊ Er is een scenario (ambtelijk) besproken, om Warande (inclusief de daar gelegen rijksgronden) te laten doorgroeien tot 10.000 woningen.
- Dronten:
  - ◊ Bestaand beleid van Dronten gaat uit van het realiseren van 5.000 woningen (jaartal onbekend).

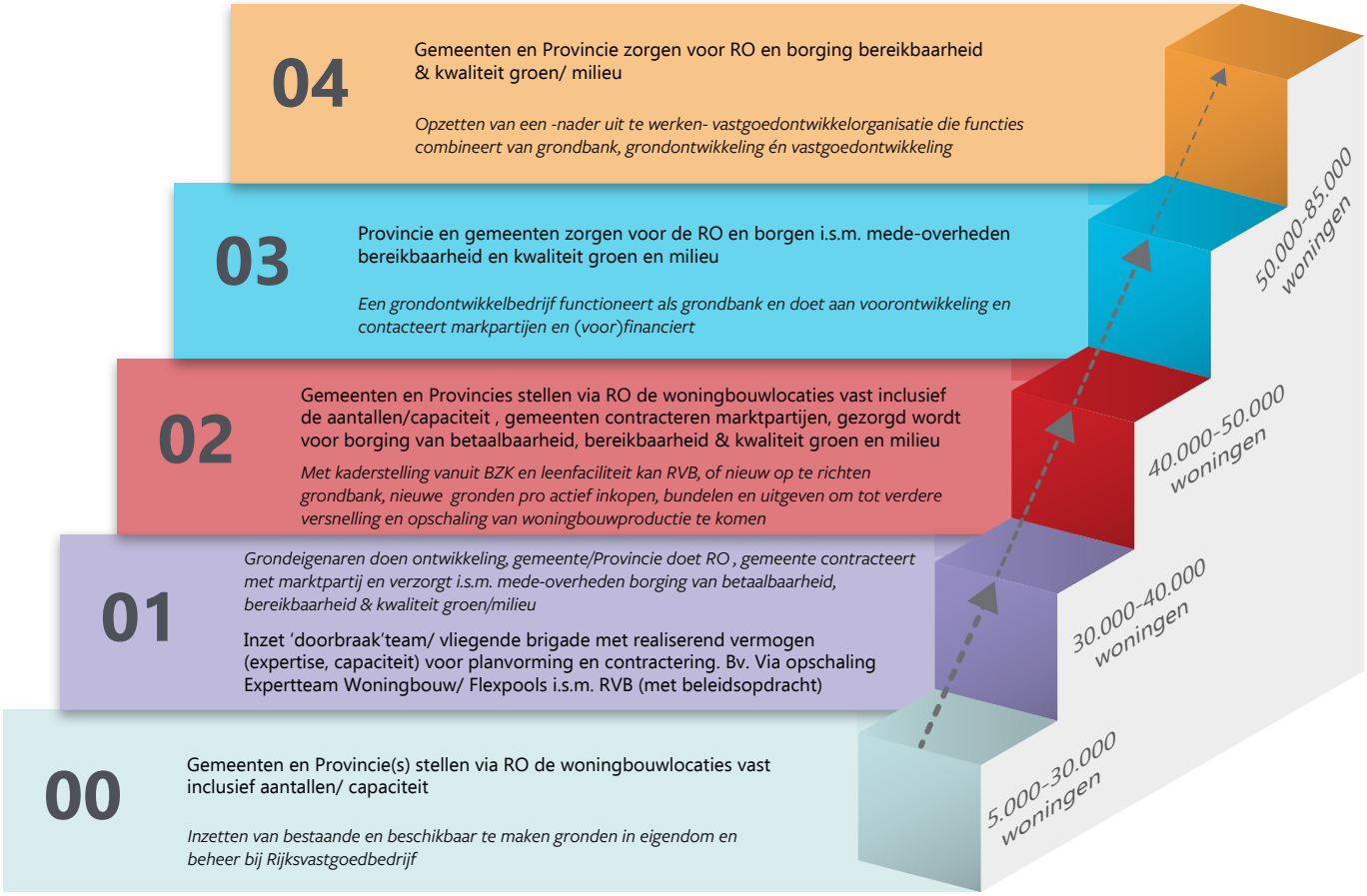
Dit betekent dat met huidig instrumentarium 30.000 woningen op Rijksgronden te realiseren zijn. Deze aantallen kunnen mogelijk op dezelfde grond opgehoogd worden met 10.000 extra woningen in Almere Pampus. Deze extra woningen zijn in de verdere analyse (trappetje) niet meegenomen. Dit geldt ook voor eventueel extra woningen in Lelystad de Warande. Alle gemeenten geven wel aan dat realisatie en eventuele extra groei onderzocht kan worden cq. bespreekbaar is, maar dat ze tegen de grenzen aanlopen van bereikbaarheid/infrastructuur, stikstofproblematiek en schade aan natuur, danwel afspraken hierover als randvoorwaardelijk beschouwen.

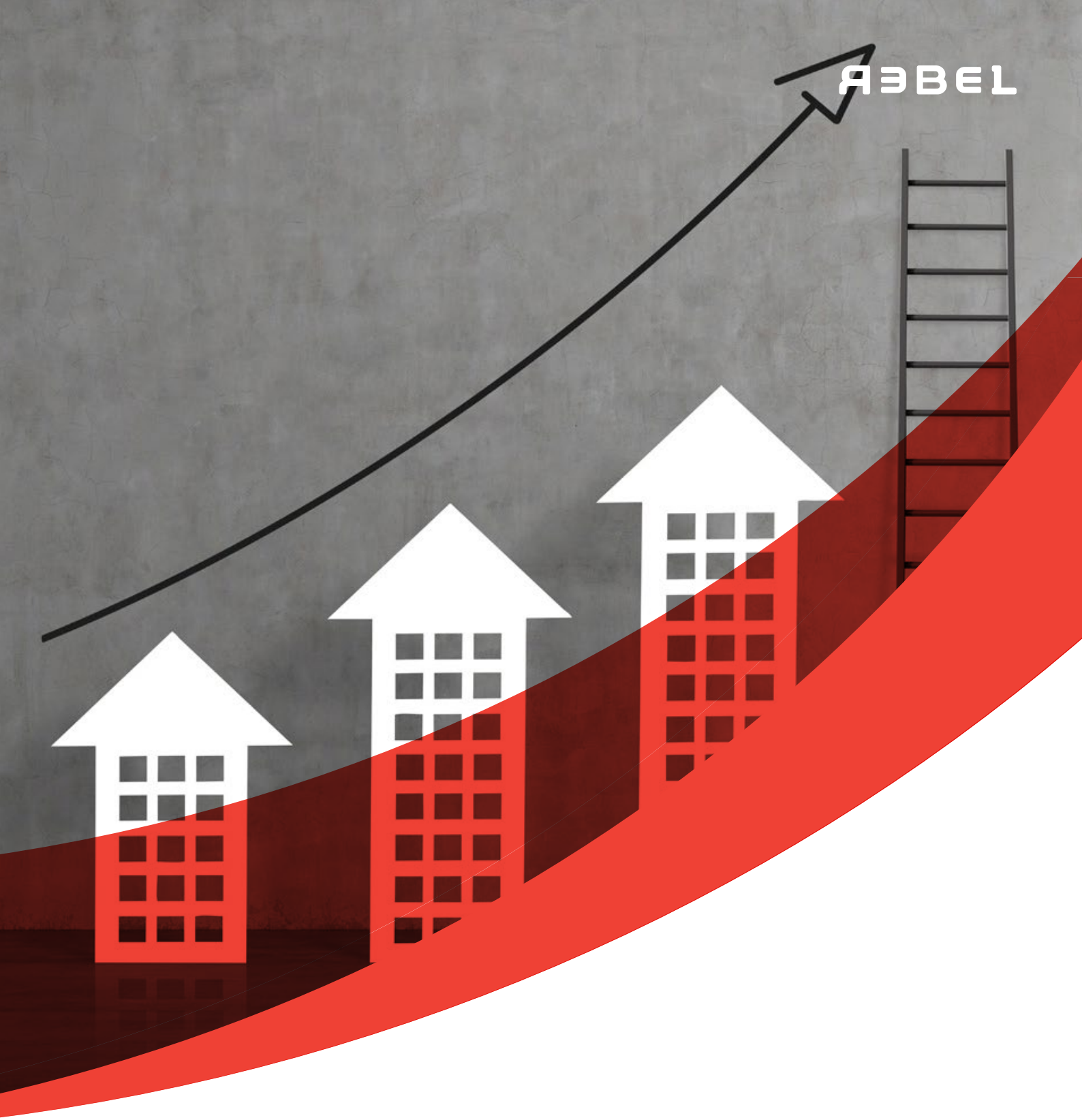
Dit betekent voor de tredes:

- Trede 00:
  - ◊ Tussen 5.000 (ondergrens Oosterwold) en 30.000 (inclusief 25.000 Pampus).
- Trede 01:
  - ◊ 30.000 - 40.000 (als trede 00 plus 5.000 in Oosterwold en 5.000 in Warande, wat vraagt om extra inspanningen ontpachten en RO planvorming).
- Trede 02:
  - ◊ 40.000- 50.000 (als trede 01 plus 5.000 extra in Dronten en 5.000 extra Oosterwold; voor deze trede is nieuw instrumentarium nodig).
- Trede 03 en 04:
  - ◊ 50.000 – 85.000 (ca. 35.000 extra woningen op resterende Rijksgronden mogelijk).

Vastgoed

Voor het vastgoed dat RVB in eigendom/beheer heeft, is vooralsnog geen scherpe kwantitatieve analyse te maken, mede doordat de portefeuille gefragmenteerd is. Daarnaast staan op de beschikbare lijsten onder andere ook steunpunten van RWS (bijvoorbeeld direct langs het hoofdwegennet), defensieobjecten en inrichtingen. Een nadere beschouwing is nodig om te bepalen of deze inzetbaar zijn. Een eerste analyse van de lijsten laat wel zien dat het naar verwachting niet om substantiële aantallen gaat. Het is ook zo dat er strategisch waardevolle locaties/vastgoed tussen kunnen zitten. Met andere woorden locaties interessant voor verhandeling in het kader herhuisvesting of locaties op een te herontwikkelen plot.





Bijlage 3: Toelichting varianten actievere grondmarkt

Rebel
13-10-2020

In het kader van de verkenning van mogelijkheden voor het Rijk om de woningbouw in ons land te versnellen en op te schalen (zie visuals 'in the box' en 'out of the box' + toelichtende notitie, visuals toegevoegd in de appendix) is als optie 'out of the box' genoemd meer regie en een pro-actieve rol van het Rijk op de grond- en woningmarkt. Deze separate notitie geeft een korte verkenning van verschillende opties om daar invulling aan te geven.

Regie nemen kan in termen van meer inzet op planvorming, bijvoorbeeld in de vorm van een Rijkstaskforce met doorzettingsmacht. Inzet van dergelijke kracht is van belang; goede regie en realisatievermogen zijn cruciaal in de complexiteit van gebiedsontwikkeling. Volgens de 'Staat van de Woningmarkt' (Ministerie van BZK) ontbreekt het in ons land niet zozeer aan bouwlocaties, maar aan 'harde' plannen. Om die hardheid te realiseren is beschikkingsrecht over grond echter ook een essentie. Een stap verder is dan ook goed denkbaar. Deze notitie gaat vooral in op de opties tot daadwerkelijk risico-dragend pro-actief en dus ondernemend handelen in ontwikkeling van grond of woningen. Dit bijvoorbeeld door middel van bijvoorbeeld het vormen van een grondbank, op te treden als grondontwikkelaar of zelfs als ook vastgoedontwikkelaar. In tegenstelling tot het werken via beleidsmaatregelen biedt dit directe impact in de praktijk. De verschillende varianten lopen uiteen in mate van ingrijpen en kennen evident voor- en nadelen.

Onderstaande tabel schets in één oogopslag de typering en rolneming van de genoemde varianten:

	Grondbankier	**Grondontwikkelaar**	**Woning-/vastgoedontwikkelaar**
Functie/rol	*Koopt gronden in, bundelt deze tot ontwikkelbare plots en zet dit op de markt*	*Koopt gronden in, ontwikkelt plan & RO-titel en verkoopt bouwrijpe plots*	*Koopt gronden en levert turn-key vastgoed op aan eindgebruikers*
Locatie	✓	✓	✓
Plan	✗	✓	✓
Klant	Ontwikkelaars Grondeigenaren Grondbeheerders	Ontwikkelaars Corporaties	Consument Eigenaar-gebruikers Belegger Corporatie (turn-key)
RO-titel	✗	✓	✓
Geld	Financiering aankoop locatie Bedrijfsvoering	Financiering aankoop locatie Planvorming Verkrijgen RO-titel Bedrijfsvoering	Financiering aankoop locatie Planvorming Verkrijgen RO-titel Bedrijfsvoering Uitontwikkeling plan (DO) Realisatie/bouw
Contract	Koop & verkoop	Grond aan- en verkoop estemmingsplan Anterieure ovk	Grondaankoop Bestemmingsplan Anterieure ovk Realisatieovk Omgevingsvergunning Aannemingsovk etc.
Bijzonderheden	*Prijsbepaling tbv betaalbaar programma (itt prijsmaximalisatie via duur woonprogramma), verkoopstrategie via flexibel maatwerk (incl. 1-op-1)*	*bv. ook bouwrijp maken, uitplaatsing hinderfuncties, hanteerbaar maken energie- en klimaatambities*	

[1] Binnen de grenzen van de EMU-afspraken

De vorming van een pro-actief handelende Rijksgrondbank geeft grip op het beschikbaar stellen van tot woningbouw ontwikkelbare gronden (inkoop, samenvoegen/omvormen en verkopen). Een rol als grondontwikkelaar gaat een stap verder en betekent ook het 'voor'ontwikkelen van gronden door het voorbereiden van een RO-titel (bestemmingsplan). Dat neemt één van de grootste ontwikkelrisico's grotendeels weg. Ook is denkbaar dat bv. uitplaatsing van hinderfuncties plaatsvindt, om locatie zoveel mogelijk ontwikkelbaar te maken. Met vastgoedontwikkeling tenslotte kan ook een stap naar de feitelijke realisatie (verkoop aan eindgebruiker, bouw) gezet worden.

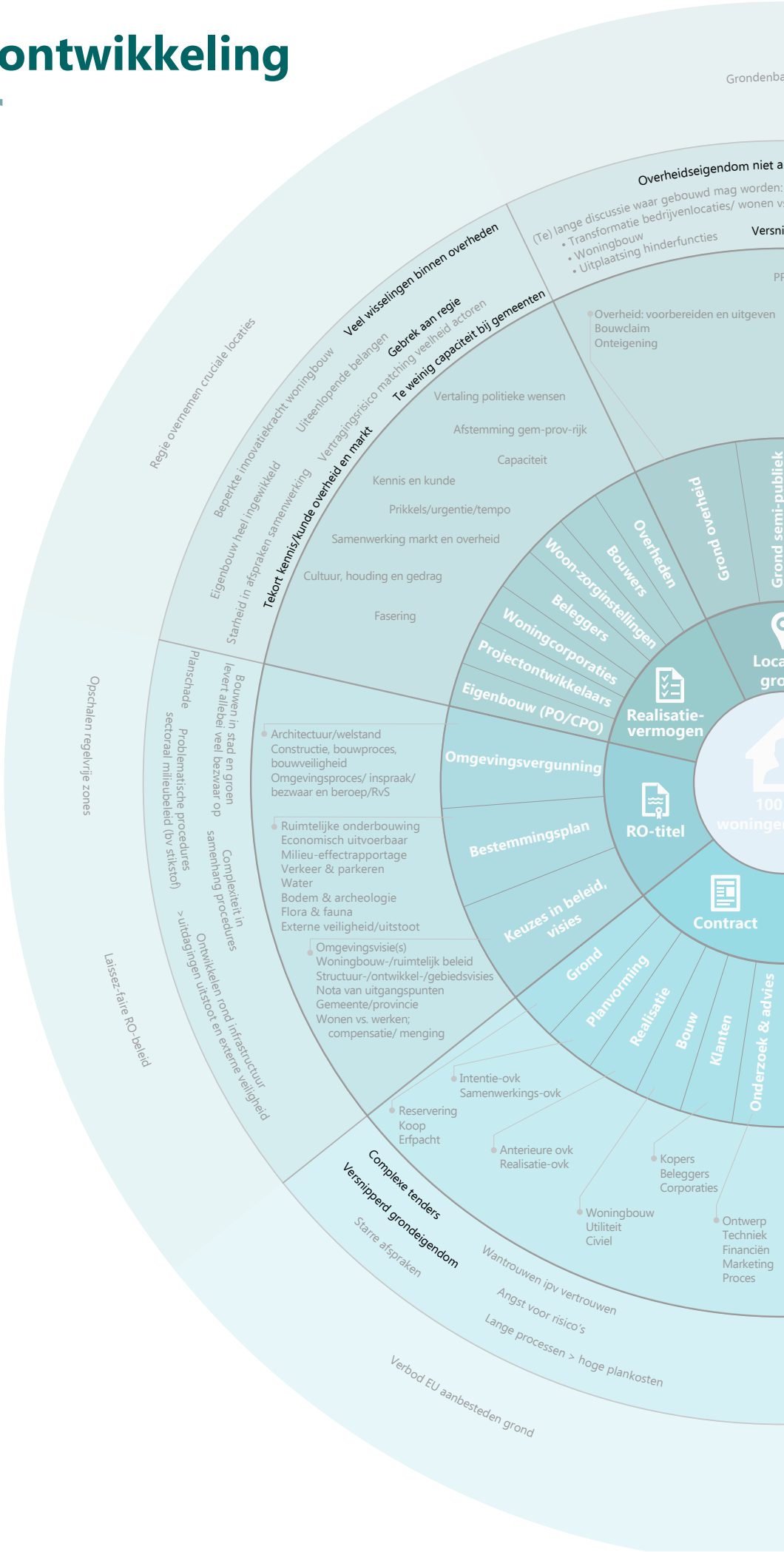
De risico's lopen op van het voeren van grondhandel (verkoop 'koude' grond), via de grondexploitatie (verkoop 'warme' grond/ plan) tot aan de vastgoedexploitatie (verkoop woningen). In de kern zijn de risico's locatie-gebonden, te calculeren en beheersbaar te maken; het risico zit dan vooral in het optreden van crises en hieruitvolgende vertragingen. Het Rijk kan echter goedkoop en langjarig lenen[1], waardoor de financieringsrisico's beperkt zijn. Er kan gewerkt worden met een lange adem, iets wat met name voor marktpartijen veel ingewikkelder is. Het Rijk kan ook relatief grotere risico's aan die voor gemeenten en/of markt te omvangrijk zijn.

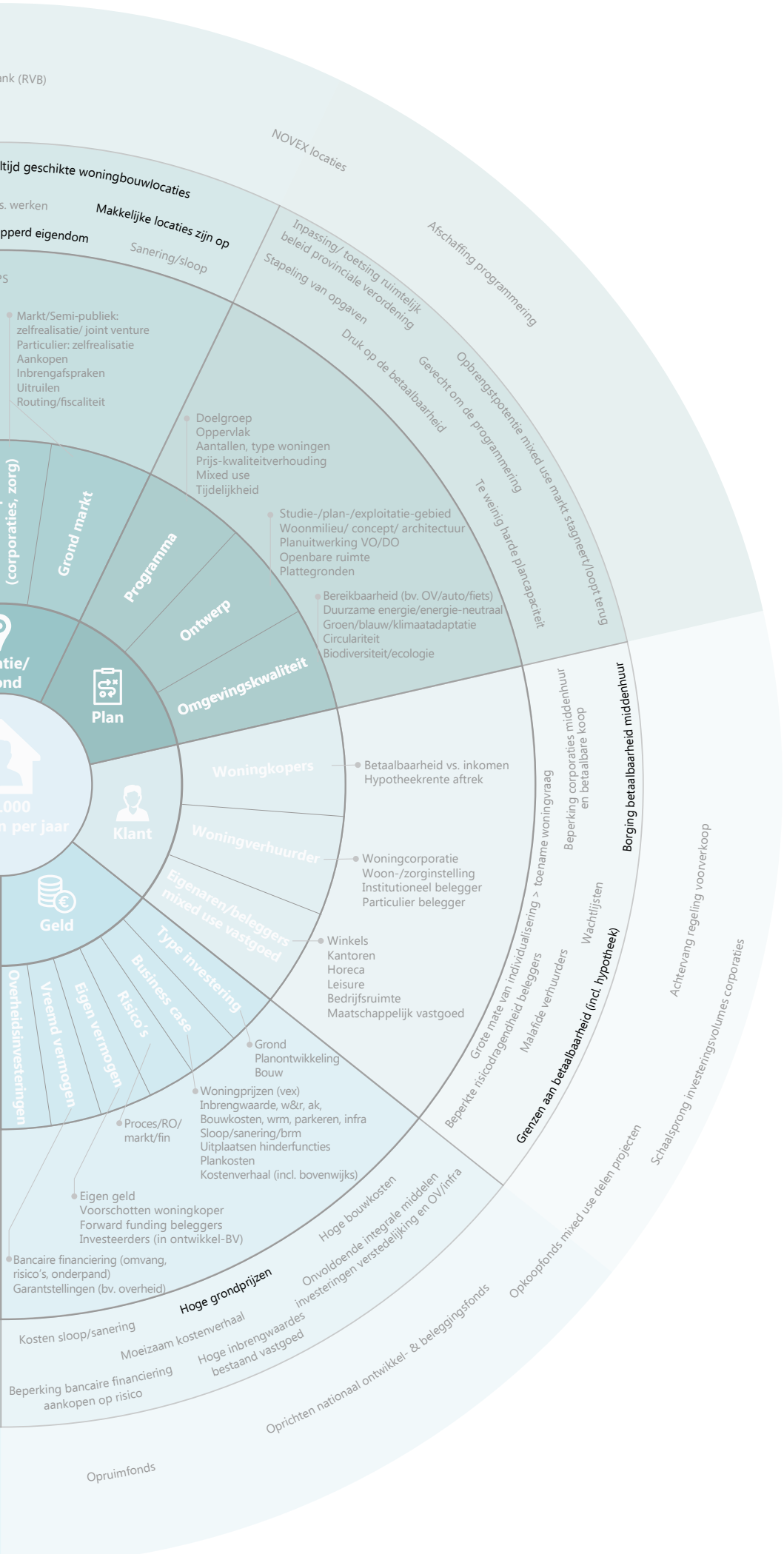
De impact op versnelling en opschaling van de woningbouw loopt ook op. Zie onderstaande figuren (op pagina 4 tot en met 9) voor een vertaling van deze impact. Per variant is aangegeven aan welke issues/problemen (één-na-buitenste ring) het een bijdrage levert richting oplossing. Dit loopt uiteen per kernaspect grond/locatie, plan, klant, geld, contract, RO-titel of realisatievermogen.

Tussen de varianten zit een belangrijk onderscheid in het wel of niet (grotendeels) wegnemen van de RO-risico's. Pas in de tweede variant is daar sprake van. Daar zijn weliswaar beduidend meer plankosten mee gemoeid en dus is de voorinvestering groter, maar daar ligt ook de grootste waardestijging van de grond. Bovenal is dan de weg naar de feitelijke woningbouwontwikkeling korter, is er regie (in samenwerking met decentrale overheden) op het aantal en soort woningen op de betreffende locatie en geeft dit directere sturing op de opschaling van de woningbouwproductie. Het meest ver daarin gaat de rol van vastgoedontwikkelaar. Die kent echter evident voor overheden oneigenlijke taken (vastgoedontwikkeling), lastiger beheersbare risico's (vastgoedexploitatie) en zou er sprake zijn van de facto marktverdringing. In alle gevallen is een toets op staatssteun cq. de Wet Markt & Overheid randvoorwaardelijk.

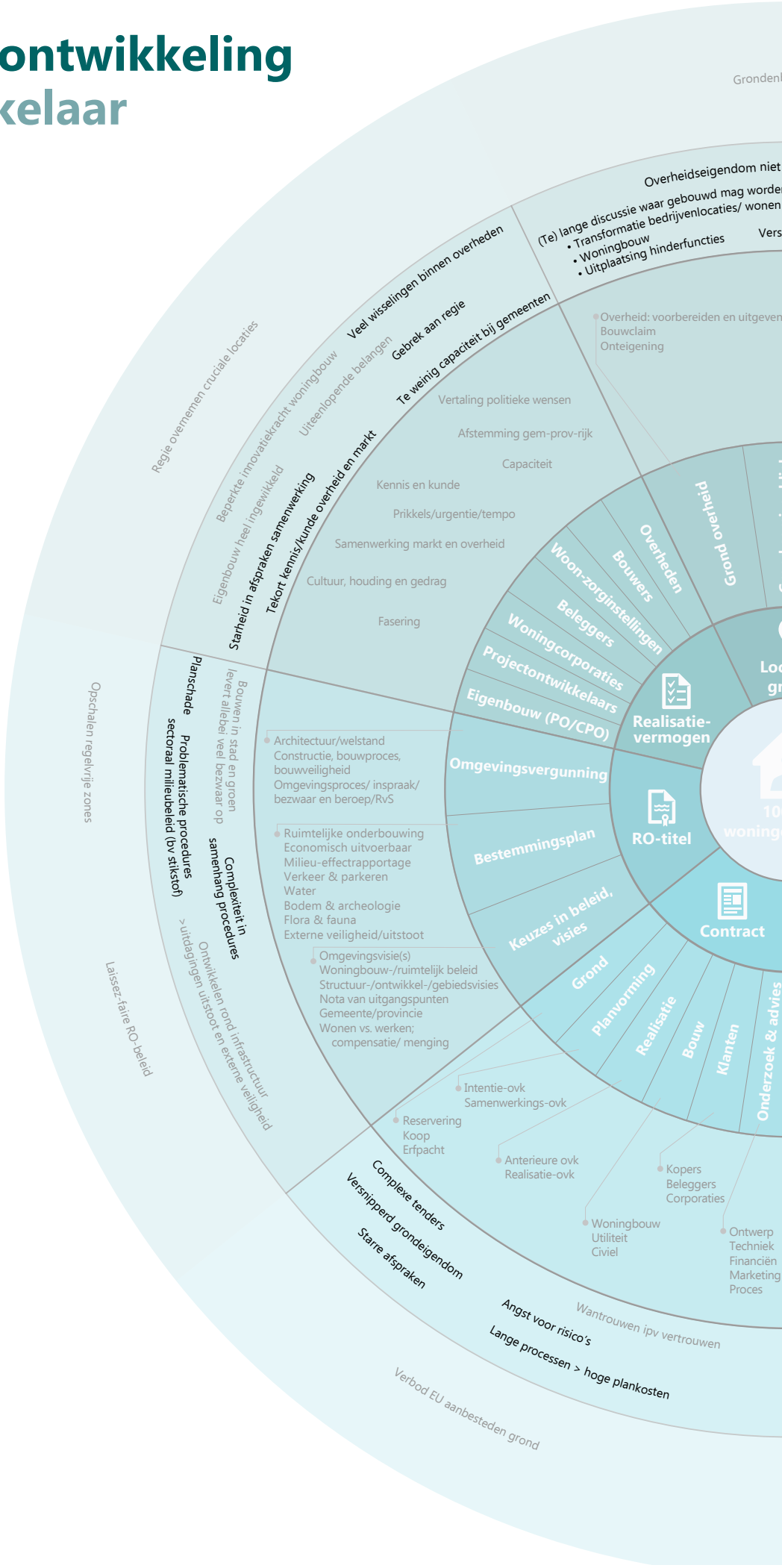
Inspelen op de lokaal-regionale situatie en woningvraag is in alle gevallen het uitgangspunt. In de meest actieve varianten is de mogelijkheid tot sturing op realisatie van meer betaalbare woningbouw cq. huisvesting van kwetsbare doelgroepen ook het meest direct; inclusief de financiële consequenties die dat meebrengt. Via spreiding binnen de portefeuille kan dit beheersbaar zijn.

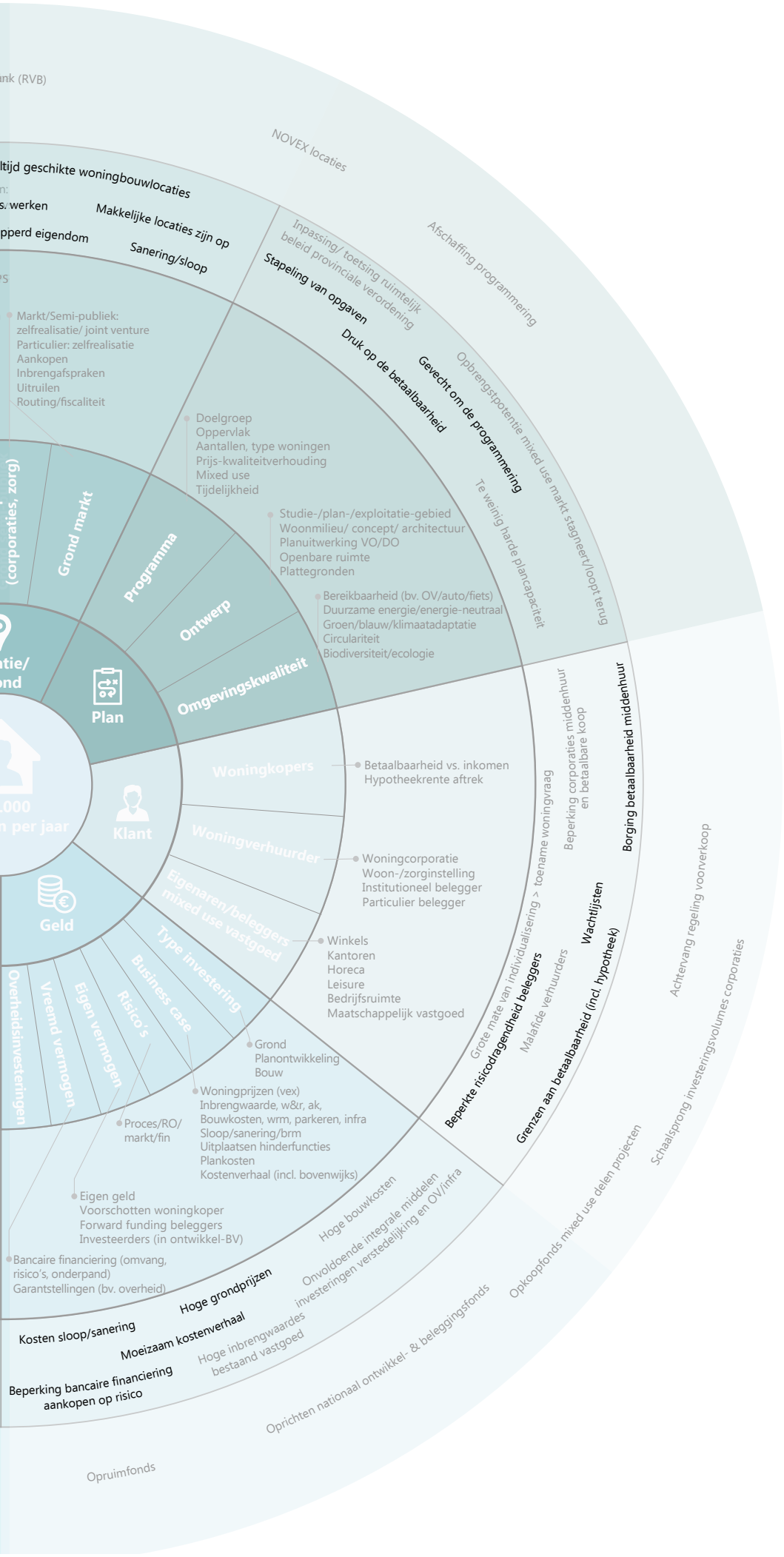
Woningbouwontwikkeling
Grondbankier



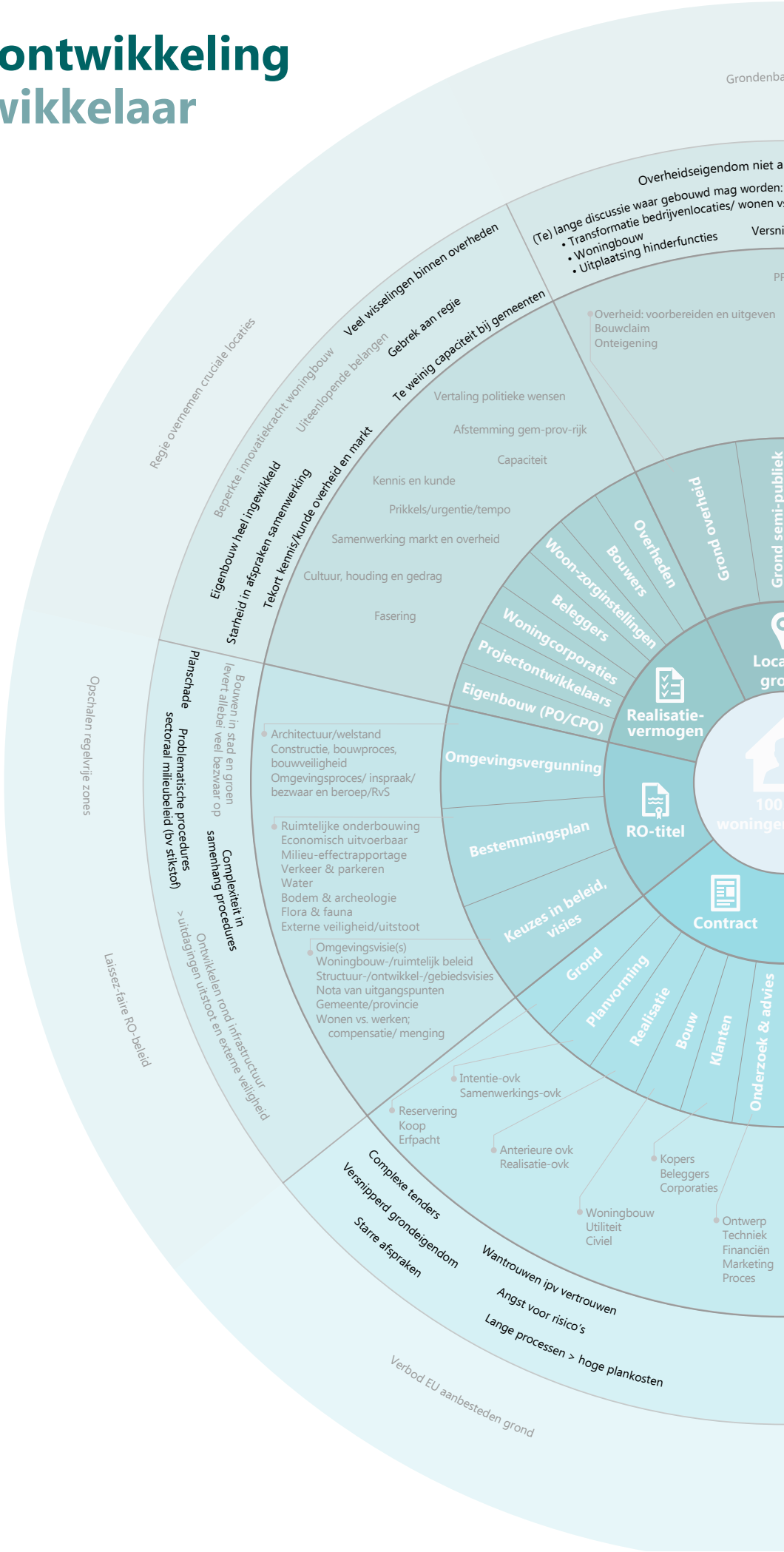

ank (RVB)
NOVEX locaties
ltijd geschikte woningbouwlocaties
s. werken
Makkelijke locaties zijn op
pperd eigendom
Sanering/sloop
Afschaffing programmering
Inpassing/ toetsing ruimtelijk beleid provinciale verordening
Stapeling van opgaven
Druk op de betaalbaarheid
Gevecht om de programmering
Opbrengstpotentie mixed use markt stagneert/loopt terug
Te weinig harde plancapaciteit
Markt/Semi-publiek:
zelfrealisatie/ joint venture
Particulier: zelfrealisatie
Aankopen
Inbrengafspraken
Uitruilen
Routing/fiscaliteit
Doelgroep
Oppervlak
Aantallen, type woningen
Prijs-kwaliteitverhouding
Mixed use
Tijdelijkheid
Studie-/plan-/exploitatie-gebied
Woonmilieu/ concept/ architectuur
Planuitwerking VO/DO
Openbare ruimte
Plattegronden
Bereikbaarheid (bv. OV/auto/fiets)
Duurzame energie/energie-neutraal
Groen/blauw/klimaatadaptatie
Circulariteit
Biodiversiteit/ecologie
(corporaties, zorg)
Grond markt
Programma
Ontwerp
Omgevingskwaliteit
Plan
Klant
Geld
Woningkopers
Betaalbaarheid vs. inkomen
Hypotheekrente aftrek
Woningverhuurder
Woningcorporatie
Woon-/zorginstelling
Institutioneel belegger
Particulier belegger
Eigenaren/beleggers mixed use vastgoed
Winkels
Kantoren
Horeca
Leisure
Bedrijfsruimte
Maatschappelijk vastgoed
Type investering
Business case
Risico's
Eigen vermogen
Vreemd vermogen
Overheidsinvesteringen
Grond
Planontwikkeling
Bouw
Woningprijzen (vex)
Inbrengwaarde, w&r, ak,
Bouwkosten, wrm, parkeren, infra
Sloop/sanering/brm
Uitplaatsen hinderfuncties
Plankosten
Kostenverhaal (incl. bovenwijks)
Proces/RO/
markt/fin
Eigen geld
Voorschotten woningkoper
Forward funding beleggers
Investeerders (in ontwikkel-BV)
Bancaire financiering (omvang,
risico's, onderpand)
Garantstellingen (bv. overheid)
Grote mate van individualisering > toename woningvraag
Beperkte risicodragendheid beleggers
Malafide verhuurders
Wachtlijsten
Beperking corporaties middenhuur
en betaalbare koop
Borging betaalbaarheid middenhuur
Grenzen aan betaalbaarheid (incl. hypotheek)
Achtervang regeling voorverkoop
Schaalsprong investeringsvolumes corporaties
Opkoopfonds mixed use delen projecten
Oprichten nationaal ontwikkel- & beleggingsfonds
Hoge bouwkosten
Onvoldoende integrale middelen
investeringen verstedelijking en OV/infra
Hoge grondprijzen
Kosten sloop/sanering
Moeizaam kostenverhaal
Hoge inbrengwaardes
bestaand vastgoed
Beperking bancaire financiering
aankopen op risico
Opruimfonds

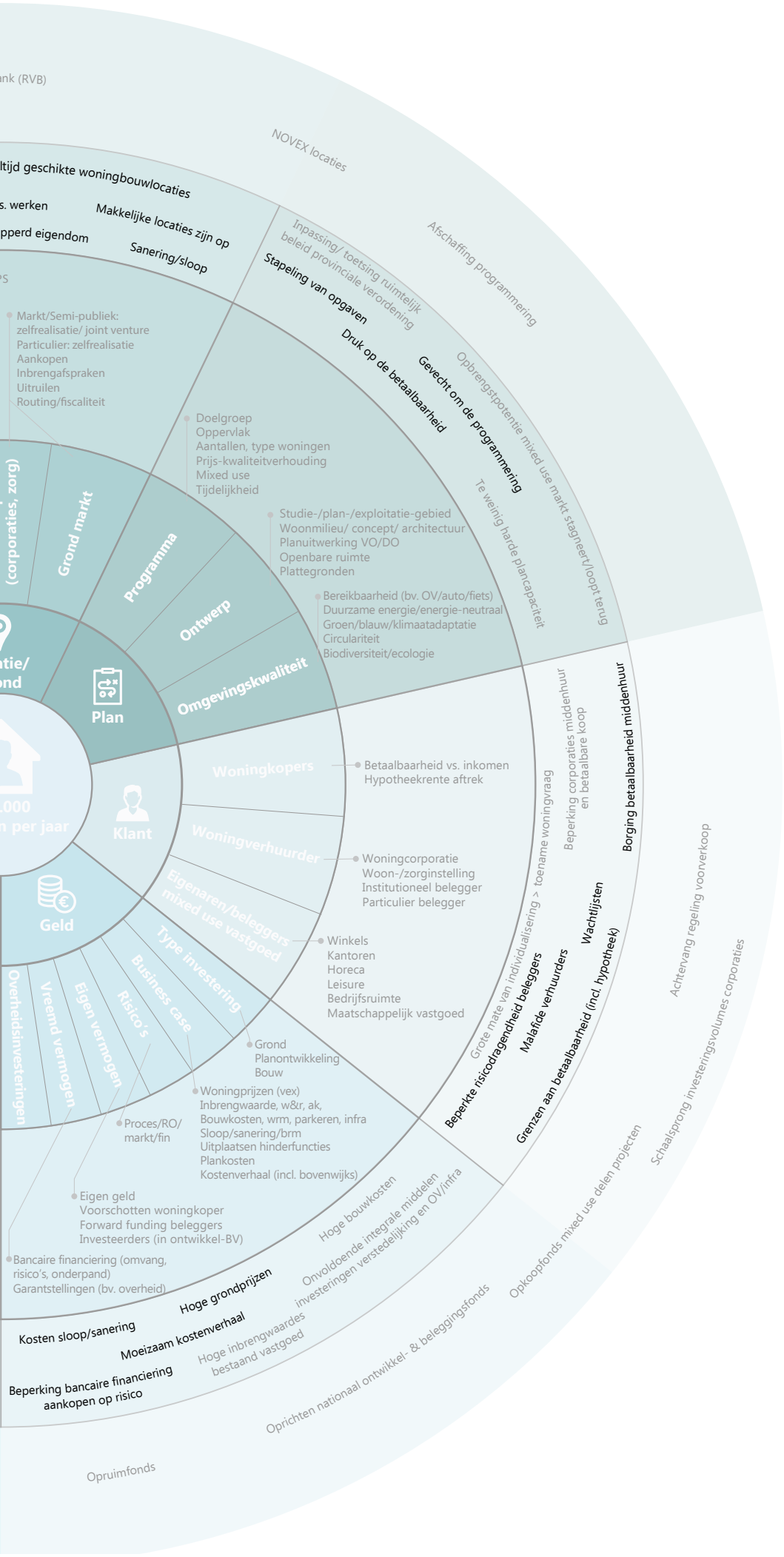
Woningbouwontwikkeling
Grondontwikkelaar




ank (RVB)
NOVEX locaties
ltijd geschikte woningbouwlocaties
n:
s. werken
Makkelijke locaties zijn op
pperd eigendom
Sanering/sloop
Afschaffing programmering
Inpassing/ toetsing ruimtelijk beleid provinciale verordening
Stapeling van opgaven
Druk op de betaalbaarheid
Gevecht om de programmering
Opbrengstpotentie mixed use markt stagneert/loopt terug
Te weinig harde plancapaciteit
Markt/Semi-publiek:
zelfrealisatie/ joint venture
Particulier: zelfrealisatie
Aankopen
Inbrengafspraken
Uitruilen
Routing/fiscaliteit
Doelgroep
Oppervlak
Aantallen, type woningen
Prijs-kwaliteitverhouding
Mixed use
Tijdelijkheid
Studie-/plan-/exploitatie-gebied
Woonmilieu/ concept/ architectuur
Planuitwerking VO/DO
Openbare ruimte
Plattegronden
Bereikbaarheid (bv. OV/auto/fiets)
Duurzame energie/energie-neutraal
Groen/blauw/klimaatadaptatie
Circulariteit
Biodiversiteit/ecologie
(corporaties, zorg)
Grond markt
Programma
Ontwerp
Omgevingskwaliteit
tie/
nd
Plan
Klant
Woningkopers
Betaalbaarheid vs. inkomen
Hypotheekrente aftrek
Woningverhuurder
Woningcorporatie
Woon-/zorginstelling
Institutioneel belegger
Particulier belegger
Eigenaren/beleggers mixed use vastgoed
Winkels
Kantoren
Horeca
Leisure
Bedrijfsruimte
Maatschappelijk vastgoed
Type investering
Business case
Risico's
Eigen vermogen
Vreemd vermogen
Overheidsinvesteringen
Grond
Planontwikkeling
Bouw
Woningprijzen (vex)
Inbrengwaarde, w&r, ak,
Bouwkosten, wrm, parkeren, infra
Sloop/sanering/brm
Uitplaatsen hinderfuncties
Plankosten
Kostenverhaal (incl. bovenwijks)
Proces/RO/
markt/fin
Eigen geld
Voorschotten woningkoper
Forward funding beleggers
Investeerders (in ontwikkel-BV)
Bancaire financiering (omvang,
risico's, onderpand)
Garantstellingen (bv. overheid)
Geld
.000
n per jaar
Grote mate van individualisering > toename woningvraag
Beperking corporaties middenhuur
en betaalbare koop
Borging betaalbaarheid middenhuur
Beperkte risicodragendheid beleggers
Malafide verhuurders
Wachtlijsten
Grenzen aan betaalbaarheid (incl. hypotheek)
Achtervang regeling voorverkoop
Schaalsprong investeringsvolumes corporaties
Hoge bouwkosten
Onvoldoende integrale middelen
investeringen verstedelijking en OV/infra
Hoge grondprijzen
Kosten sloop/sanering
Moeizaam kostenverhaal
Hoge inbrengwaardes
bestaand vastgoed
Beperking bancaire financiering
aankopen op risico
Opkoopfonds mixed use delen projecten
Oprichten nationaal ontwikkel- & beleggingsfonds
Opruimfonds

Woningbouwontwikkeling
Vastgoedontwikkelaar




ank (RVB)
NOVEX locaties
ltijd geschikte woningbouwlocaties
s. werken
Makkelijke locaties zijn op
pperd eigendom
Sanering/sloop
Inpassing/ toetsing ruimtelijk beleid provinciale verordening
Afschaffing programmering
Stapeling van opgaven
Druk op de betaalbaarheid
Gevecht om de programmering
Opbrengstpotentie mixed use markt stagneert/loopt terug
Te weinig harde plancapaciteit
Markt/Semi-publiek:
zelfrealisatie/ joint venture
Particulier: zelfrealisatie
Aankopen
Inbrengafspraken
Uitruilen
Routing/fiscaliteit
Doelgroep
Oppervlak
Aantallen, type woningen
Prijs-kwaliteitverhouding
Mixed use
Tijdelijkheid
Studie-/plan-/exploitatie-gebied
Woonmilieu/ concept/ architectuur
Planuitwerking VO/DO
Openbare ruimte
Plattegronden
Bereikbaarheid (bv. OV/auto/fiets)
Duurzame energie/energie-neutraal
Groen/blauw/klimaatadaptatie
Circulariteit
Biodiversiteit/ecologie
(corporaties, zorg)
Grond markt
Programma
Ontwerp
Omgevingskwaliteit
Plan
Klant
Geld
Woningkopers
Woningverhuurder
Eigenaren/beleggers mixed use vastgoed
Type investering
Business case
Risico's
Eigen vermogen
Vreemd vermogen
Overheidsinvesteringen
Betaalbaarheid vs. inkomen
Hypotheekrente aftrek
Woningcorporatie
Woon-/zorginstelling
Institutioneel belegger
Particulier belegger
Winkels
Kantoren
Horeca
Leisure
Bedrijfsruimte
Maatschappelijk vastgoed
Grond
Planontwikkeling
Bouw
Woningprijzen (vex)
Inbrengwaarde, w&r, ak,
Bouwkosten, wrm, parkeren, infra
Sloop/sanering/brm
Uitplaatsen hinderfuncties
Plankosten
Kostenverhaal (incl. bovenwijks)
Proces/RO/
markt/fin
Eigen geld
Voorschotten woningkoper
Forward funding beleggers
Investeerders (in ontwikkel-BV)
Bancaire financiering (omvang,
risico's, onderpand)
Garantstellingen (bv. overheid)
Grote mate van individualisering > toename woningvraag
Beperking corporaties middenhuur
en betaalbare koop
Borging betaalbaarheid middenhuur
Achtervang regeling voorverkoop
Schaalsprong investeringsvolumes corporaties
Opkoopfonds mixed use delen projecten
Oprichten nationaal ontwikkel- & beleggingsfonds
Opruimfonds
Beperkte risicodragendheid beleggers
Malafide verhuurders
Wachtlijsten
Grenzen aan betaalbaarheid (incl. hypotheek)
Hoge bouwkosten
Onvoldoende integrale middelen
investeringen verstedelijking en OV/infra
Hoge grondprijzen
Hoge inbrengwaardes
bestaand vastgoed
Kosten sloop/sanering
Moeizaam kostenverhaal
Beperking bancaire financiering
aankopen op risico

Aantal algemene voorwaardelijkheden en uitgangspunten

Een pro-actieve rol op de grondmarkt draagt bij aan het oplossen van issues/knelpunten zoals hiervoor beschreven. Er is echter meer nodig om de issues voor versnelling en opschaling van de woningbouwproductie mogelijk te maken.

In essentie is de woningbouwontwikkeling een gedecentraliseerd dossier. Gemeenten -in afstemming met de provincies- gaan over de locatiebepaling, woningbouwprogrammering, kwaliteitskaders voor plan, architectuur & omgeving, contractering, RO-besluiten, etc.. Een landelijk vehikel gericht op versnelling en opschaling van de woningbouw zal hier dan ook intensieve samenwerking moeten voeren, ofwel de invoering hiervan moet gepaard gaan met enige centralisering van dergelijke bevoegdheden (aanwijzing locaties, inpassingsplannen, vaststellen programmering, plankaders, etc.).

De business case van een grondbank of een grondontwikkelbedrijf geldt op landelijk portefeuille-niveau en niet per individuele plot. Uitgangspunt is een per saldo positieve business case, maar het kan goed zijn dat op diverse locaties (in het bijzonder spanningsgebieden waar betaalbaarheid onder druk staat) de inzet is gericht op betaalbaar woningbouwprogramma met dus een navenant lagere grondopbrengst. De vraag welke doelgroep- en geografische focus te hanteren is per definitie een belangrijk onderdeel van de strategie van elke variant.

In elke variant is de manier waarop tot realisatie-afspraken gekomen wordt van belang. Directe afspraken -mits marktconform en transparant- zijn praktisch, naast het werken via tenders waar nodig.

Voor opgaven in de stedelijke transformatie is bekend dat dit vaak met onrendabele toppen gepaard gaat. Die verdwijnen niet (geheel) als het Rijk meer regie neemt en actiever grondbeleid voert. In eerste aanleg kan via het portefeuille-niveau hier verevend worden. Maar als achtervang dient een vehikel als een grondontwikkelbedrijf idealiter hiertoe een aparte faciliteit te hebben: een basisbudget voor het bekostigen van noodzakelijke afboekingen op inbrengwaardes van bestaand vastgoed, kosten van sanering/sloop en in het bijzonder uitplaatsing van hinderfuncties.

Een essentieel onderdeel voor het kunnen opschalen van woningbouwaantallen op vele locaties in ons land is het realiseren van de bereikbaarheid (OV, langzaam verkeer, auto). Hiermee zijn grote investeringen gemoeid, die veelal de reikwijdte van de opbrengsten uit de grond- en vastgoedexploitatie ver te boven gaan. Om nóg meer grip te hebben zou de scope van een vehikel als grondontwikkelaar verbreed kunnen worden naar grondaankoop, planvorming en investeringen in randvoorwaardelijke infrastructuur/OV. Hier zijn enkele internationale voorbeelden, zoals in Toronto (Canada) en Japan, waar de rollen van OV-exploitant en gebiedsontwikkelaar zijn geïntegreerd.

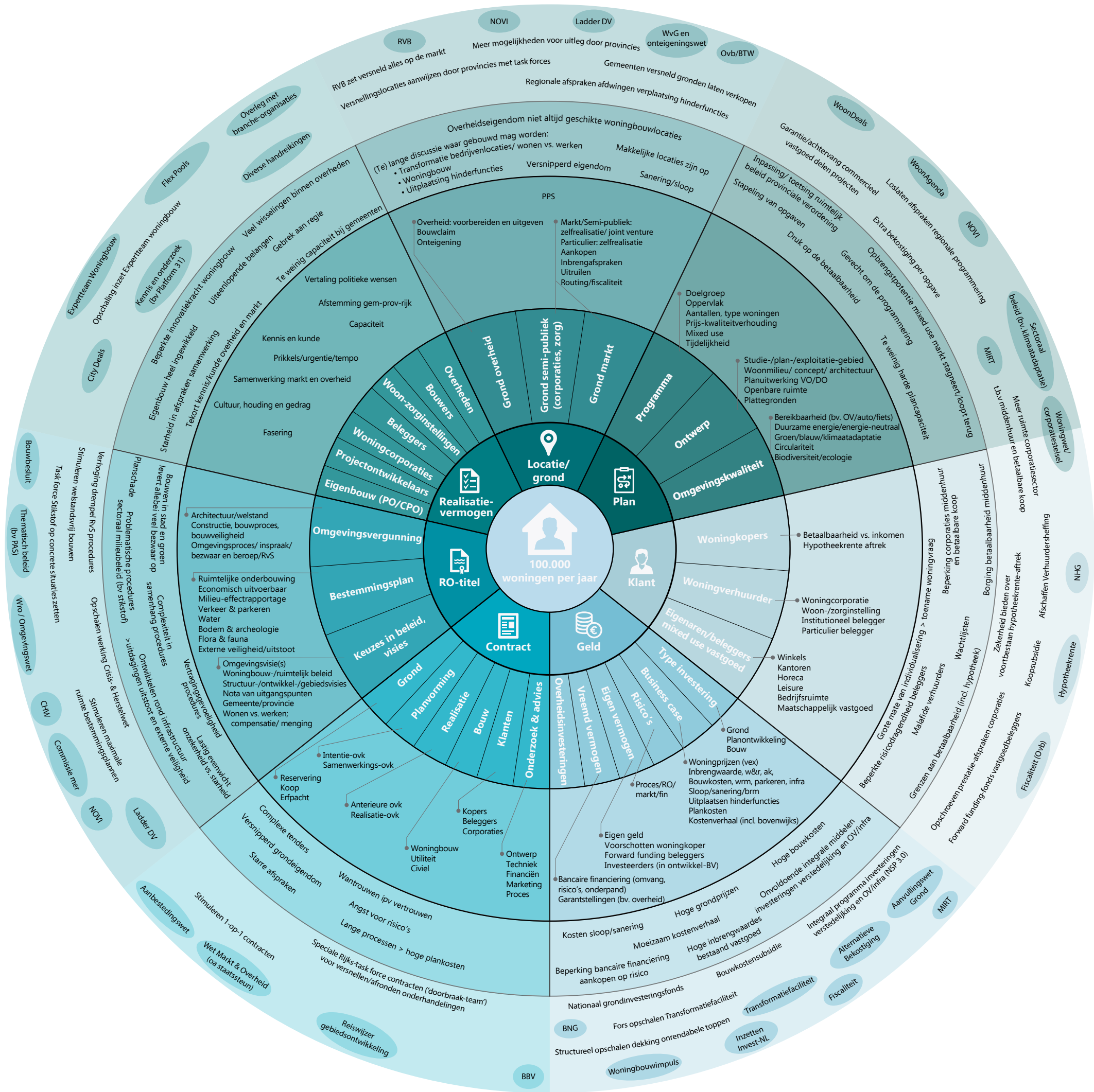
Het Rijk is vanuit haar positie, ambities en de aanwezige kennis en kunde goed in staat om de bij gebiedsontwikkelingen horende bredere omgevingskwaliteit -naast bereikbaarheid ook groen- en waterstructuren, duurzame energie, circulariteit- te stimuleren en mee te (laten) realiseren.

Per saldo kan via een brede pro-actieve rol van het Rijk een aantal belangrijke ruimtelijke beleidsdoelen -naast woningbouw- specifiek of als mee-koppelkans worden bevorderd, zoals inperken van stikstofproblematiek (via uitkopen en heralloceren van agrarische activiteiten) en versnelling van de energie-transitie (ontwikkeling van duurzame energielandschappen).

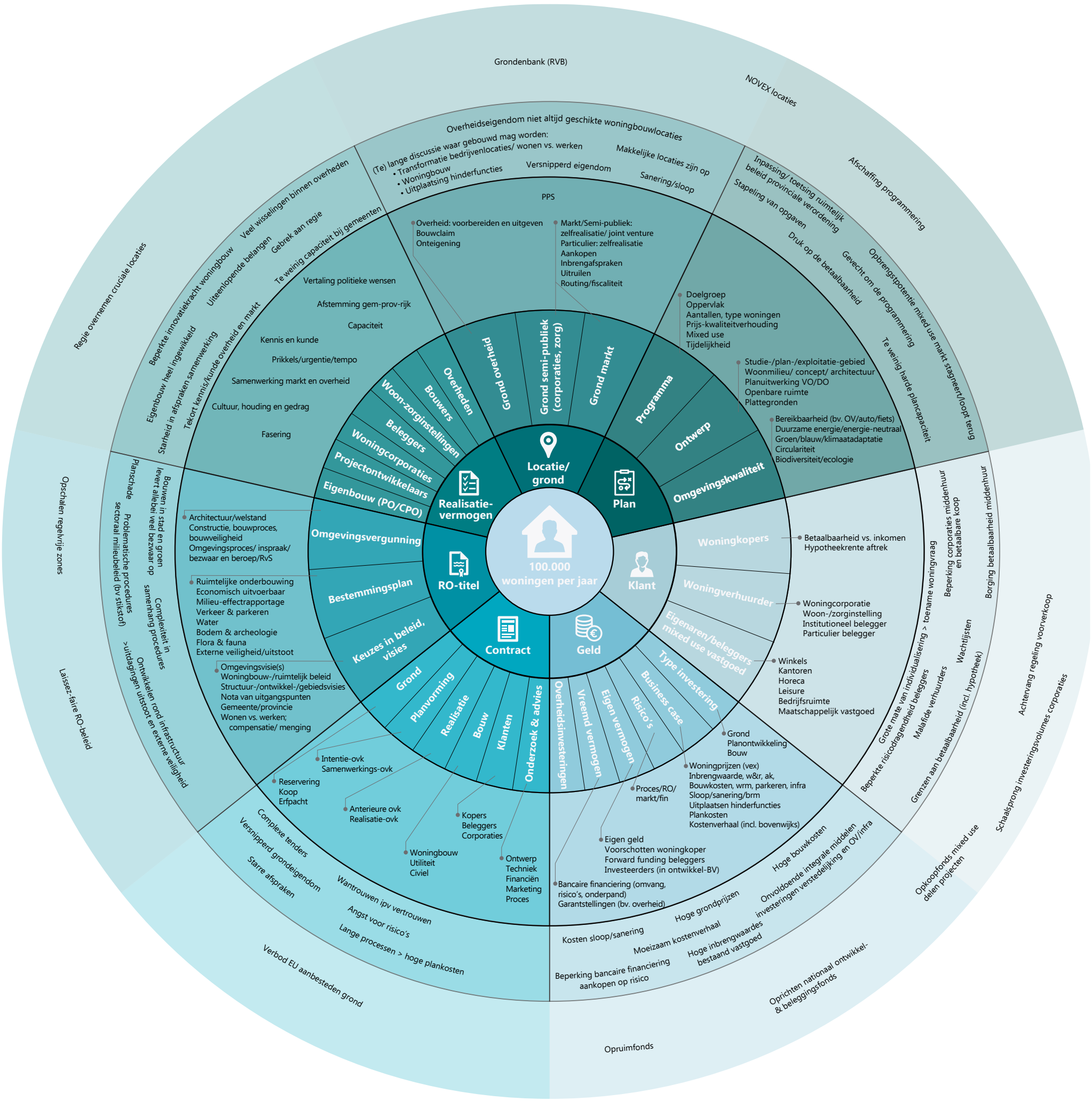
Appendix I

Voor de leesbaarheid volgen na deze pagina de twee -op pagina 2 benoemde- visualisaties in A3-formaat.

Woningbouwontwikkeling
In the box



Woningbouwontwikkeling
Out of the box



Bijlage bij de Kamerbrief,

Notitie van het Rijksvastgoedbedrijf over de aanpak voor het bijdragen van rijksvastgoed aan de woningbouw.

Al enige tijd is sprake van een tekort aan woningen in Nederland en de woningbouwproductie is tot op heden onvoldoende om dit tekort weg te nemen. Het kabinet heeft diverse maatregelen genomen om de woningbouw te stimuleren en aanvullende maatregelen lijken nodig om de productie te versnellen. In de Tweede Kamer leeft dit maatschappelijke vraagstuk sterk en wordt ook gezocht naar aanvullende oplossingen waarbij ook naar het rijksvastgoed wordt gekeken. Het gaat dan vooral om grondposities (vooral in Flevoland) en leegstaande gebouwen.

Tijdens het Kamerdebat op 19 februari 2020 over de integrale visie op de woningmarkt zijn drie moties aangenomen die betrekking hebben op rijksvastgoed en de inzet van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Het gaat om de moties nr. 616 van de leden Ronnes en van Eijs[1], nr. 621 van het lid Koerhuis[2] en nr. 625 van de leden Eijs en Ronnes[3]. Deze moties vragen voorstellen te ontwikkelen met betrokken provincie en gemeenten om tot een versnelling en opschaling van de woningbouwproductie te komen. Daarbij ligt de focus in eerste aanleg op Flevoland en de verbinding met Amsterdam. Via de moties is het RVB gevraagd om een aanpak te realiseren waarbij rijksvastgoed een bijdrage levert aan de woningbouwproductie.

Voor de mogelijkheden voor de inzet van rijksvastgoed, een eventueel versterkt bestuurlijk instrumentarium en actief grondbeleid in relatie tot het aantal woningen, die hierna geschetst worden, geldt dat er verkenningen plaatsvinden. Immers, het Kabinet heeft in de miljoenennota 2021 (Kamerstuk 2020/21, 35 570, nr. 1) aangekondigd dat zij inzet op meer regie vanuit het Rijk. Onder meer door de besluitvorming rond enkele grootschalige woningbouwlocaties te versnellen, en de noodzaak en mogelijkheden voor versterking van het bestuurlijk instrumentarium en actief grondbeleid door het Rijk te verkennen. Dit is inclusief een verkenning naar het inrichten van een mogelijk Rijksontwikkelbedrijf. Omdat ondermeer voor de realisatie van substantieel meer woningen (zie de figuur op pagina 3 hieronder, trap 02 meer dan 40.000 woningen) meer instrumentarium vereist is, is dit rapport onderdeel van deze verkenning. Hierbij maken eveneens de kansen en risico's van de (financiële en juridische) randvoorwaarden deel uit als ook de kwantificering en beheersing van risico's. Besluitvorming hierover vindt na afronding van deze verkenning plaats.

De bijdrage van het RVB kan verder gaan dan uitsluitend de woningbouwproductie. Aangezien het RVB als uitvoeringsorganisatie rijksbreed werkt, kan in de verkenning ook de eventuele inzet van een ruimere instrumentarium voor meerdere departementen worden onderzocht. Dit kan passen bij een integrale gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld met betrekking tot landbouw- en natuurbeleid en klimaatadaptatie. Op deze manier wordt in de praktijk een integrale en simultane ruimtelijke inpassing van kabinetsbrede doelstellingen voor landbouw, natuurbeleid, klimaatbeleid en klimaat adaptatie mogelijk. Hierdoor is in toekomstig perspectief, meer dan nu het geval is, sprake van een meerjarige zekerheid voor betrokken spelers bij grootschalige ruimtelijke planologische ontwikkelingen. Het RVB kan hierbij een partner van de regio worden.

---

[1] Motie 616: verzoekt de regering, het Rijksvastgoedbedrijf de opdracht te geven een aanpak te realiseren waarbij zijn vastgoed, in samenwerking met andere overheden en marktpartijen, kan bijdragen aan de woningbouw en spoedige woningbouw kan plaatsvinden, te beginnen bij Pampus, en de Kamer daarover voor de zomer te informeren.

[2] Motie 621: verzoekt de regering, om samen met de provincie Flevoland en de betreffende gemeenten de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw in kaart te brengen, inclusief de bijbehorende infrastructuur/ov, voorzieningen en natuur, en de Kamer voor het einde van het zomerreces hierover te informeren.

[3] Motie 625: verzoekt de regering om, in samenspraak met alle betrokken partijen, met een plan te komen voor versnelde woningbouw in het plangebied Almere Pampus en de daarvoor cruciale IJmeerverbinding.

In vervolg op de moties heeft het RVB het complexe speelveld van de woningmarkt beschreven en gevisualiseerd, waarbij de onderlinge afhankelijkheden voor de realisatie van woningbouw op rijksgronden in beeld komen. Het RVB heeft getalsmatige mogelijkheden voor woningbouw op Rijksgronden in kaart gebracht, waarbij speciale aandacht is besteed aan Flevoland en in het bijzonder Almere, Lelystad en Dronten. Tenslotte heeft het RVB een analyse gemaakt wat er nodig is om het aanbod van het RVB in praktijk te brengen.

Woningbouwproductie: een complex terrein

Om woningbouw te kunnen realiseren moet aan meerdere randvoorwaarden zijn voldaan. In essentie gaat het om:

- het hebben van geschikte grondposities/locaties die ontwikkeld kunnen worden;
- het feitelijke plan omvattende voor welke doelgroep hoeveel gerealiseerd gaat worden op een locatie, de benodigde omgevingskwaliteit inclusief bereikbaarheid en hoe dat gerealiseerd gaat worden en het ontwerp;
- de beschikbaarheid van de 'klant' voor de woningbouw zijnde particulieren, woningverhuurders en bij mixed vastgoed (winkels, kantoren e.d. in combinatie met wonen) vaak beleggers. Voor de 'klanten' moet duidelijk zijn onder welke voorwaarden het vastgoed verworven kan worden.
- de beschikbaarheid van kapitaal voor alle voorbereidende investeringen (publiek voor bijvoorbeeld bereikbaarheid en privaat voor realisatie, verwerving en exploitatie);
- de contractvorming op basis van alle ingevulde voorwaarden;
- een RO-titel bestaande uit ruimtelijke ontwikkelvisie, bestemmingsplan en omgevingsvergunning;
- het realisatievermogen bij alle relevante spelers waarbij beschikbare kennis en besluitvormingskracht belangrijke elementen zijn.

Daadwerkelijke realisatie van woningbouw vereist samenwerking tussen vele overheden en marktpartijen waarbij alle spelers vanuit hun eigen verantwoordelijkheid afwegingen maken. Aanpassingen in het één – zoals het toevoegen van ambities in een ruimtelijk plan - hebben altijd impact op de andere elementen (denk aan businesscase, contractafspraken, RO-titel). In de praktijk doen zich vervolgens op al deze zeven elementen uitdagingen, opgaves of directe obstakels voor, waardoor woningbouw regelmatig óf lang op zich laat wachten, óf zelfs helemaal niet tot stand komt.

Bij de inzet van rijksgronden kan één van de randvoorwaarden (in casu beschikbaarstelling van (rijks)gronden) makkelijker worden ingevuld omdat er geen afhankelijkheid is van marktpartijen die deze gronden in bezit hebben. Tegelijkertijd kan het inzetten van rijksgronden juist marktpartijen over de streep trekken. De afhankelijkheid van de andere randvoorwaarden (zoals wijziging van het bestemmingsplan) blijft bestaan, zie bijlage 1. In deze bijlage is een visualisatie met toelichting van het complexe terrein van de woningbouwproductie opgenomen.

Huidig gebruik van rijksgronden in Flevoland op basis van bestaand instrumentarium

Het RVB heeft in kaart gebracht welke rijksgronden momenteel in Flevoland betrokken zijn bij woningbouwprojecten. Het gaat daarbij om rijksgronden die in provinciale of gemeentelijk beleidsvisies of bestemmingplannen zijn aangewezen. Dit getal is niet eenduidig te bepalen omdat de beleidsvisies niet altijd eenduidig zijn en van veel randvoorwaarden afhangen. RVB schat dat ongeveer 1.800 hectaren rijksgrond op deze wijze *zal worden betrokken* in Flevoland. Hierop kunnen tussen de 30.000 en 40.000[4] woningen gerealiseerd worden uitgaande van het huidige instrumentarium. Indien stappen worden gezet in rol en mandaat van het Rijk als grondbedrijf kunnen er additioneel 10.000 woningen extra (trede 2, zie onderstaande figuur) worden gerealiseerd. In een (nog nader vorm te geven) rol als vastgoedontwikkelorganisatie kunnen er in Flevoland zelfs additioneel nog eens circa 1.100-1.200 ha - uitgaand van

[4] Met een hogere woningdichtheden, kunnen er nog 10.000 woningen extra worden gerealiseerd op Pampus.

gemiddelde woningdichtheden van 30 woningen p/ha– in theorie 35.000 woningen gerealiseerd worden. Dit kan alleen als een vastgoedontwikkelorganisatie functies van vastgoedbank, grondontwikkeling en vastgoedontwikkeling combineert. Bij de uitwerking van de rol van een mogelijke vastgoedontwikkelorganisator hoort ook de feitelijke realisatie (verkoop aan eindgebruiker, bouw) onderdeel bij de scope. Zie onderstaande figuur van oplopende treden van bestuurlijke interventies en samenspel van partijen, waar onder de andere overheden.

Evenzo is in beeld gebracht in welke mate rijksgebouwen in eigendom of beheer bij het RVB getransformeerd kunnen worden naar woningen. Het gaat daarbij om gebouwen die al leegstaan of waarvan bekend is dat de rijksoverheid die niet meer voor eigen gebruik nodig heeft. Uit de inventarisatie blijkt het in Flevoland om geringe aantallen te gaan.

Aanvullende instrumentarium ter realisatie van de ambitie

Naast het in beeld brengen van het rijksvastgoed in Flevoland momenteel betrokken bij woningbouw, heeft het RVB ook in kaart gebracht welke rijksgronden (in heel Nederland) potentieel in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. Bij de rijksgebouwen (in heel Nederland) is aangegeven welke gebouwen technisch gezien (deels) voor woningbouw geschikt te maken zijn. De resultaten van de deze analyse, waarvan de onderbouwing in bijlage 2 is opgenomen, geeft de volgende conclusies:

- Gebouwen

Voor vastgoed dat in eigendom en/of beheer is van het RVB en beschikbaar te maken is voor woningbouw, betreft het geen substantiële aantallen als bijdrage aan de woningbouwopgave. Het gaat naar verwachting maximaal om enkele duizenden woningen, gefragmenteerd over vele objecten verspreid over Nederland.

- Gronden (de onderbouwing van de aantallen is weergegeven in bijlage 2)

Er is in totaal ca. 90.000 ha rijksgronden in beheer bij het RVB, waarvan ca. 2.900- 3.000 ha – geheel gelegen in de provincie Flevoland – als potentiële bouwlocatie kan dienen. Hiervan is of wordt reeds ca. 1.800 hectaren rijksgrond betrokken bij woningbouw in Flevoland. Hiervan geldt voor een deel (1.000 ha) langjarige pachtafspraken. Op de resterende ca.1.100-1.200 ha - uitgaand van gemiddelde woningdichtheden van 30 woningen p/ha– zouden in theorie additioneel tussen 33.000 en 35.000 woningen[5] gerealiseerd kunnen worden. Van de 2.900- 3.000 ha ligt ca. 1.900-2.000 ha vast in langdurige pachtverplichtingen en vormen door de ligging niet altijd logische plots.

Voor de eventuele realisatie van de theoretische gemaximeerde woningbouw aantallen in Flevoland zijn logische percelen nodig op geschikte locaties die bovendien vrij beschikbaar zijn en dus vrij van langdurige pacht. Om rijkgronden vrij te spelen en tot logische plots te vormen op die locaties die voor woningbouw geschikt (te maken) zijn is, voor de benodigde bijdrage ten aanzien van versnelling en opschaling, breed instrumentarium nodig, inclusief mogelijkheden voor aan-, verkopen en ruilen van gronden. Naast woningbouw kan dit instrumentarium tegelijkertijd voor de ruimtelijke vertaling van landbouw-, klimaatbeleid en klimaatadaptatie worden ingezet.

Ook is nagedacht over aanvullende interventies waardoor meer ruimte ontstaat om een grotere bijdrage te leveren. Onderstaand figuur geeft de oplopende trappen schematisch weer. 6

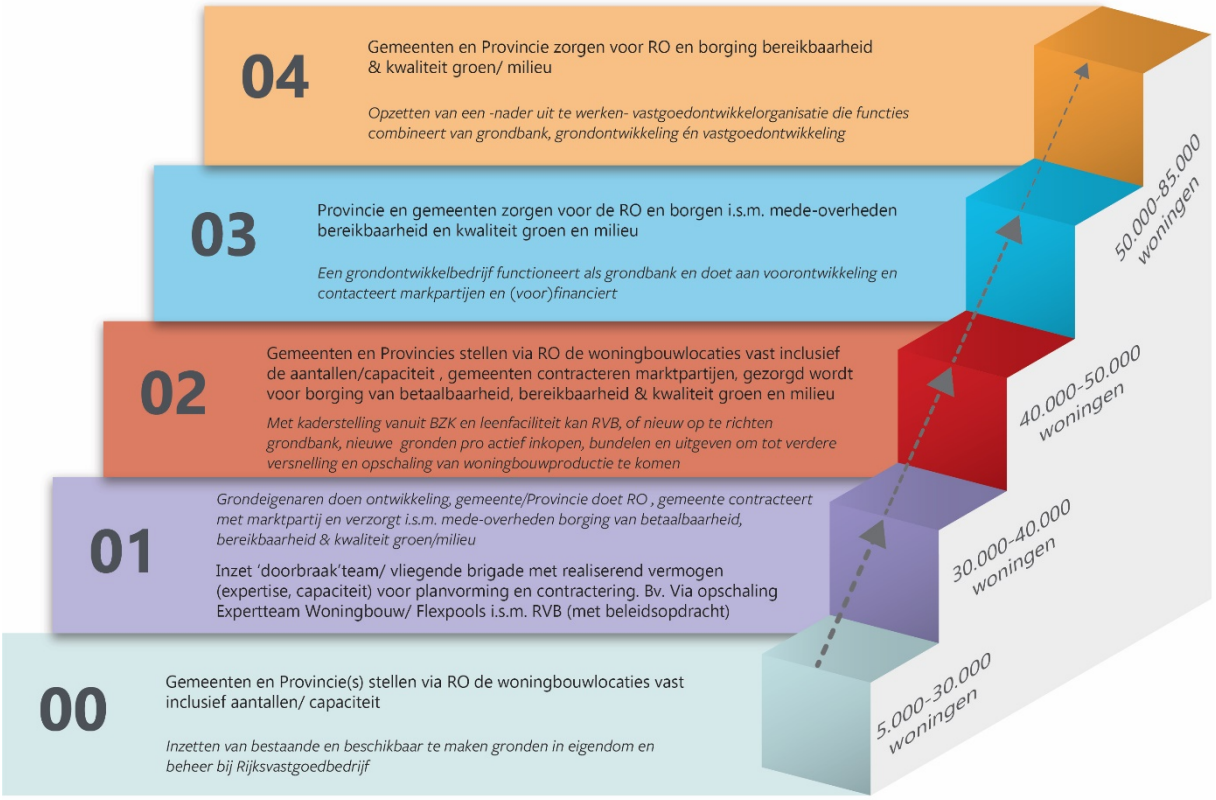
De huidige situatie is weergegeven als ‘trede 00’: de momenteel in beleidsvisie of bestemmingsplan betrokken rijksgrond.

Als de gemeenten Almere, Lelystad en Dronten de diverse in ontwikkeling zijnde plannen volgen, dan resulteert dat in ca. 50.000 nieuwe woningen (inclusief Almere Pampus). Deze aantallen zijn ambtelijk afgestemd met de gemeenten, die daarbij aangeven dat te willen, maar aan lopen tegen

[5] Voor deze gronden zijn nog geen plannen, de gronden hebben wel potentie, vandaar dat gerekend is met een kerngetal.

6 Getallen woningen onder voorbehoud van benodigde investeringen in bereikbaarheid, kwaliteit groen/milieu (als natuur, stikstof-, CO2- en pfas)

grenzen van met name infrastructuur en daarmee onvoldoende marktvraag, stikstofproblematiek, natuur(bescherming) en andere randvoorwaarden die ingevuld moeten worden alvorens bestemmingsplannen te kunnen opstellen.



Trede 00 en trede 01 gaan uit van het huidige complexe terrein van de woningbouw zonder dat daar essentiële veranderingen in worden doorgevoerd: met meer inspanning, meer resultaat.[7]

Trede 01 duidt op een versterkte regie vanuit het ministerie van BZK waarbij de doorbraakteams en het Expertteam Woningbouw van belang zijn om samen met gemeenten en provincies de planvorming te versnellen. Het RVB kan hieraan actief bijdragen met kennis en voor provincies waar de rijksoverheid vastgoedbezit heeft (vooral Flevoland) dat actief inbrengen. Trede 01 gaat ook uit van een actiever beleid van pachtbeëindiging ten behoeve van woningrealisatie wat lang kan duren en tot meer weerstand van de pachters zal leiden.

De trede 02 en verder gaan uit van een andere en verdergaande rol vanuit de rijksoverheid waarbij actief kan worden geparticipeerd en samen met gemeenten en provincies een inspanning wordt geleverd om met projecten een substantiële opschaling en versnelling van de woningbouw mogelijk te maken. Daarbij zouden ook grondposities door de rijksoverheid ingenomen kunnen worden naar analogie van een gemeentelijk ontwikkelingsbedrijf. Dit gaat verder dan de huidige situatie: gegeven de opdracht die het RVB momenteel heeft, wordt meegewerkt aan initiatieven van anderen (vooral provincies en gemeenten) maar altijd binnen marktconforme voorwaarden waarbij RVB niet de ruimte heeft om (financiële) risico's te lopen.

Een pro-actief handelende rijksoverheid geeft meer kansen op het beschikbaar krijgen van tot woningbouw ontwikkelbare gronden (inkoop, samenvoegen/omvormen en verkopen, evt. in samenwerking/participatie met derden) in de vorm van een grondbank. Een rol als grondontwikkelaar gaat weer een stap verder en betekent ook het 'voor' ontwikkelen van gronden door het voorbereiden van een RO-titel (bestemmingsplan). Dat neemt één van de grootste ontwikkelrisico's grotendeels weg. Ook is denkbaar dat bv. uitplaatsing van hinderfuncties

7 Voor realisatie van Pampus zijn bereikbaarheidsmaatregelen nodig. Qua aantallen zijn 25.000 woningen aangehouden, mogelijk gaan deze aantallen naar 35.000).

plaatsvindt, om locaties zoveel mogelijk ontwikkelbaar te maken. Vastgoedontwikkeling impliceert vervolgens dat ook de feitelijke realisatie onderdeel is van de scope.

De regierol en impact op versnelling en opschaling van de woningbouw loopt op, zoals bovenstaande figuur weergeeft. In bijlage 3 zijn de verschillende vormen, samen met de risico's en op welke wijze deze door de rijksoverheid te beheersen zijn, globaal uitgewerkt. Daarbij wordt benadrukt dat dit een eerste uitwerking is. Een nadere verkenning en uitwerking van een eventuele verruiming van kaders en instrumentarium en de daarmee gepaard gaande toename van financiële risico's is noodzakelijk, zie de brieven aan de Tweede Kamer, Definitieve NOVI d.d. 11-09-2020 en 'de maatregelen investeren in bouwen en wonen', Miljoenennota, Prinsjesdag 15-09-2020[8]. De kwantificering en beheersing van deze risico's wordt in deze nadere verkenning en uitwerking, meegenomen.

Realisatie woningbouw in Flevoland, het wenkend perspectief

Zoals hiervoor aangegeven vereist uitvoering van de moties Koerhuis, Ronnes en Van Eijs tot daadwerkelijke realisatie van woningbouw een coherente samenwerking tussen overheden en marktpartijen waarbij alle spelers vanuit hun eigen verantwoordelijkheid afwegingen maken op de geschetste vijf (ontwikkelings)treden. Vanuit de regio is door Amsterdam en Almere het volgende als wenkend perspectief geschetst van de realisatie van woningbouw op trede 00 en 01:

> "Binnen de Metropool regio Amsterdam (MRA) moeten voor 2040 250.000 woningen worden gebouwd. Dit vraagt een conceptueel doordachte en vooral gezamenlijke inzet van Rijk en Regio. Hierbij wordt gezamenlijk gewerkt aan de verstedelijkingsstrategie. De Studie naar de Oostflank is daarvoor een bouwsteen. Deze bouwsteen wordt eind oktober in het Bestuurlijk Overleg Almere 2.0 vastgesteld. Onderdeel van de studie naar de Oostflank is specifiek onderzoek naar de Amsterdam Bay Area en de IJmeerverbinding. Hierin wordt gemeenschappelijk opgetrokken met Rijk en Regio. De resultaten daarvan en het volgende besluit zijn onderdeel van het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) van het najaar. De Regio omarmt deze volgende stap. Logische fasering en een bijpassend mobiliteitsconcept voor de MRA zijn cruciaal. Een schaalsprong in het openbaar vervoer is wezenlijk in dit concept. Hierin werken Rijk en Regio samen binnen het programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid. We werken aan een scherp eindbeeld, maar weten dat besluiten over elk onderdeel van die schaalsprong alleen en in stappen worden genomen. De eerste mogelijkheid om tot een besluit met het Rijk te komen is een verstedelijkingconcept met een metro-pakket rond de zuidwestzijde van Amsterdam. Dit loopt mee in het groeifonds en de Regio omarmt dit. De Regio zal dit ook gezamenlijk uitdragen en bevestigen richting het Rijk. Voor de oostkant is het noodzakelijk om zo snel mogelijk ook een betekenisvol vervolgbesluit te nemen. Dit besluit moet zodanig zijn dat er gestart kan worden met de verdere planvoorbereiding voor zowel intensivering van de woningbouw, werkgelegenheidsstrategie en het voorzieningenpakket (wo onderwijs en cultuur) als voor investeringen in Natura 2000 en ecologie als intensief en gezamenlijk werken aan de informatie en de financiering zodat kan worden overgegaan naar een MIRT verkenning. Het gaat om het verder vormgeven van een sociaal, ecologisch en economisch duurzame Regio en Almere."

Tenslotte

Bij de woningbouw spelen veel belangen en daardoor is woningbouw complex. Er bestaat niet één oplossing waarmee alle problemen weg te nemen zijn. Op meerdere terreinen zijn extra

[8] "De minister gaat onderzoek doen naar hoe actiever grondbeleid gevoerd kan worden en zo samen met de gemeenten en provincies de gebiedsontwikkeling in Nederland kan vormgeven. Het opzetten van een Rijksontwikkelbedrijf wordt verkend".

inspanningen nodig. Vanuit het perspectief van het verkrijgen van voldoende beschikbare gronden met de juiste RO-titel kan de rijksoverheid een extra inspanning doen door een actieve rol te nemen in relatie tot concrete plannen en regio's. Dat gebeurt nu onder meer al via het Expertteam woningbouw, maar nog niet met feitelijke en risicodragende participatie in ontwikkelprojecten met als doel zaken te versnellen.

Het is belangrijk vanuit een breed perspectief naar de woningbouw te kijken. Er is altijd sprake van meerdere beleidsdoelen die naast woningbouw nagestreefd moeten worden zoals het (faciliteren van gronden voor) randvoorwaardelijke infrastructuur/Openbaar Vervoer, aspecten met betrekking tot natuur, energietransitie, klimaatbeleid, klimaatadaptatie en landbouw. Voor de afweging van diverse en brede belangen kan een integrale, rijksbrede grondenstrategie behulpzaam zijn en kansen bieden om *gebiedsgericht* rijksgronden in te zetten voor natuurontwikkeling ten behoeve van stikstofdepositie, mogelijk benodigde uitplaatsingen van agrarische bedrijven, (innovaties voor duurzame) landbouw, klimaatbeleid, klimaatadaptatie en het opwekken hernieuwbare energie. Een meer en breder inzetbaar instrumentarium (aan- en verkoop en eventueel voorontwikkelen van gronden) maakt een meer en betere coördinatie mogelijk op deze maatschappelijke doelen.

Bij het actief participeren in specifieke ontwikkelprojecten is het belangrijk dat alle relevante belanghebbende partijen hieraan deelnemen en dus ook betrokken zijn bij de verdere uitwerking. Derhalve geldt dat ook al in deze fase waarbij nagedacht wordt over de mogelijkheid voor een actievere participatie en hoe deze vorm te geven.