

Position Paper NEPROM voor het rondetafelgesprek Ruimtelijke Ordening

26 september 2024

NEPROM (de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars) neemt graag deel aan het rondetafelgesprek over de ruimtelijke ordening. Wij vertegenwoordigen diverse bloedgroepen op de woningmarkt (nieuwbouw en transformatie), zoals projectontwikkelaars, bouwers, institutionele beleggers, woningcorporaties en financiers. NEPROM is mede-initiatiefnemer van de Actie- en Uitvoeringsagenda Wonen en van kennisprogramma's over stedelijke transformatie, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en circulair industrieel bouwen. Wij waarderen het dat de Tweede Kamer het onderwerp ruimtelijke ordening serieus oppakt en belanghebbenden betreft bij de ruimtelijke opgaven voor Nederland.

Inleidend

De uitdagingen zijn groot. Het voorontwerp Nota Ruimte schetst de ruimtelijke opgaven voor ons land richting 2050, met een doorkijk naar 2100. Hierbij wordt richting gegeven voor te maken keuzes over de grote opgaven die concurreren om ruimte, van landbouw en natuur tot woningbouw, economie en energiezekerheid. Vooral woningbouw is hierbij een belangrijk thema, omdat wonen voor steeds meer mensen onbetaalbaar of onbereikbaar is geworden. Om het enorme woningtekort in te lopen, moeten er jaarlijks minstens 100.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Dat vraagt om gezamenlijk keuzes maken en prioriteiten stellen, waar NEPROM graag aan bijdraagt. Hieronder geven wij u graag enkele voorstellen ter overweging.

Samenhang wonen, werken en bereikbaarheid

Het voorontwerp Nota Ruimte benoemt drie 'bewegingen', waarbij de focus op het gebied van woningbouw op sterke regio's, steden en dorpen ligt. Bij grootschalige woningbouwlocaties ligt de uitdaging in het combineren van wonen en werken en het gebruik van infrastructuur en energie. De kaders in het voorontwerp zijn echter nog vrij abstract. Voor NEPROM staat de samenhang tussen wonen, werken en bereikbaarheid voorop. Daarbij is voor gebiedsontwikkeling behoefte aan een langetermijnbeleid van minimaal 25 jaar.

Wijs buitenstedelijke woningbouwgebieden aan binnen de stedelijke regio's

Naast herontwikkeling van bestaande gebieden moet er meer aandacht komen voor potentiële woningbouwlocaties buiten de steden, vooral in stedelijke regio's, waar al infrastructuur ligt en waar de vraag het grootst is. Als alles nog moet worden aangelegd, spreken we eerder over de



periode 2050-2070. Er zijn veel van dit soort locaties waar ontwikkelaars en/of gemeenten al hebben geïnvesteerd, maar die door veranderde politieke prioriteiten in de tijd naar achteren zijn verschoven. In 2022 heeft NEPROM in het 'Aanbod versnellen buitenstedelijk bouwen'¹ een inventarisatie gepresenteerd van de potentie van de belangrijkste locaties waar gezamenlijk grip op de grond is en waar snel kan worden gebouwd.

Win-win oplossingen

Ruimtelijke ordening vraagt om een gezamenlijke inspanning om de beschikbare ruimte zo goed mogelijk te benutten. Vanuit NEPROM begrijpen we dat dit een complexe belangenafweging vraagt. We erkennen het belang van een groene omgeving en een waardevol landschap, maar we zien dat de nadruk op binnenstedelijk bouwen ten koste gaat van de realisatie van woningen. NEPROM pleit voor win-win-oplossingen voor het combineren van waardevolle natuur én woningbouw. Aanvullend zijn ook op andere terreinen keuzes en slimme combinaties nodig, bijvoorbeeld in relatie met het water- en bodemsysteem en voor het oplossen van de problemen met stikstof en de energievoorziening. Het Rijk, Provincie en gemeenten moeten in samenspraak met inwoners bekijken op welke locaties buitenstedelijk op een goede manier kan worden bijgebouwd, en in welke aantallen. De NEPROM-leden zijn zeer bereid om hier een bijdrage aan te leveren.

Van een visie naar de uitvoering

De definitieve uitwerking van het voorontwerp Nota Ruimte moet resulteren in een ontwerp Nota, en uiteindelijk in de vaststelling van de achtste Nota Ruimte. Deze moet een duidelijke integrale koers uitzetten voor de ruimtelijke opgaven van Nederland, waaronder woningbouw, gericht op de lange termijn ontwikkeling van ons land. Naast het benoemen van de te maken keuzes, moet er ook aandacht zijn voor de uitvoerbaarheid van deze plannen. NEPROM stelt voor om een uitvoeringsparagraaf toe te voegen aan de Nota, zodat alle betrokken partijen hier tijdig op kunnen inspelen. Aandachtspunt daarbij is dat de beslissingsbevoegdheid op de juiste plek wordt neergelegd om lange procedures te voorkomen. NEPROM denkt graag mee in dit proces.

¹ [Groot plan voor woningbouw aan de randen van de steden | NEPROM](#)