Vereniging van
Nederlandse
Projectontwikkeling
Maatschappijen

NEPROM

Aan de leden van de Provinciale Staten – Provincie Noord-Holland

Datum: 02 april 2019
Ref: 20190328/JF/ny
Betreft: Samen investeren voor maatschappelijk rendement

Geachte heer, mevrouw,

In de eerste plaats willen we u van harte feliciteren met uw verkiezing en veel succes wensen met het uitoefenen van uw ambt. De provincie vervult in Nederland een belangrijke rol bij de ruimtelijke ontwikkeling en de duurzame verstedelijking in het algemeen en bij de woningbouwopgave in het bijzonder. Juist op die terreinen staan we gezamenlijk voor enorme uitdagingen en de tijd dringt.

1 miljoen nieuwe, bereikbare, betaalbare en duurzame woningen
In de komende jaren moeten in heel Nederland in totaal ongeveer een miljoen nieuwe woningen bijgebouwd worden. Tegelijkertijd moeten we belangrijke stappen zetten in de energietransitie, de klimaatadaptatie en de mobiliteitsrevolutie en staan we voor de opgave de kwaliteit en leefbaarheid van onze open gebieden en van onze steden te verbeteren. Kortom, een enorme complexe verbouwingopgave die in alle provincies en regio's een eigen vertaling moet krijgen, en waarbij het bundelen van de krachten en middelen noodzakelijk is.

Professionele opdrachtgevers investeren samen met u in deze opgave
De NEPROM vertegenwoordigt een belangrijk deel van de projectontwikkelaars in Nederland, waaronder nagenoeg alle grote bouwondernemingen, institutionele vastgoedbeleggers, woningcorporaties en vastgoedfinanciers. Onze leden nemen gezamenlijk veruit het grootste deel van de nieuwbouwontwikkelingen op het terrein van wonen, werken en winkelen in Nederland voor hun rekening. Wij willen vanuit onze professionaliteit, kennis, ervaring en investeringscapaciteit ook de komende jaren een bijdrage (blijven) leveren aan die grote verbouwingsopgave. Overheden en marktpartijen staan in onze ogen voor dezelfde doelen: ons prachtige land verder versterken door het bieden van hoogwaardige en betaalbare huisvesting en een goede leefomgeving aan burgers en bedrijven die zoveel mogelijk is toegesneden op individuele behoeften en mogelijkheden.

De komende tijd gaat u aan de slag met uw collegeprogramma voor de komende jaren en in aansluiting daarop met de uitvoering. Wij willen u laten weten dat we de provinciale besturen met onze kennis, ervaring en investeringscapaciteit willen steunen bij het opstellen en uitvoeren van het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid en in het bijzonder bij de vernieuwing van de gebouwde omgeving.

Westeinde 28 | Postbus 620 | 2270 AP Voorburg | telefoon 070 386 62 64 | info@neprom.nl | www.neprom.nl
ABN AMRO 48.39.62.570 | IBAN NL 05ABNA0483962570 | BIC ABNANL2A
KvK Den Haag 40407997 | btw-nr. NL006769925B01

'Thuis in de Toekomst' geeft onze visie op duurzame verstedelijking
Vorig jaar hebben wij onze investeringsvisie op de duurzame verstedelijking gepubliceerd onder de titel Thuis in de Toekomst. Daarin hebben wij de opgave geschetst en hebben we in beeld gebracht wat wij daar als sector aan kunnen en willen bijdragen. We sturen u graag een gedrukt exemplaar toe. Digitaal:
https://www.neprom.nl/downloads/neprom/Thuis_in_de_toekomst_Eindrapport.pdf
We hopen dat we in de komende periode samen met de provinciale besturen, gemeenten en het Rijk de duurzame verstedelijkingopgave kunnen uitwerken en concretiseren richting oplossingen en lange termijnafspraken.

Maatschappelijk rendement, daar kunt u bij ons op rekenen
Wij benadrukken dat de NEPROM en haar leden het maatschappelijk rendement van private investeringen voorop stellen, uiteraard binnen de kaders die de markteconomie stelt. Daar kunt u ons op aanspreken. Wij hechten grote waarde aan professionaliteit, integriteit en openheid. Samen met onze leden ontwikkelen we een groot aantal activiteiten die daar op gericht zijn. Partijen kunnen niet zomaar toetreden tot de NEPROM; we hanteren strenge toelatingscriteria en leden blijven elkaar daar op aanspreken.

Betaalbaarheid van wonen staat onder druk en vergt publieke en private daadkracht
Voor de korte termijn zien wij de betaalbaarheid van het wonen in grote delen van ons land als belangrijkste uitdaging voor onze sector. Voor een groot deel ligt de oplossing in het vergroten van het woningaanbod door meer locaties aan te wijzen voor nieuwbouw en transformatie. De urgentie daarvan is inmiddels breed gedragen en leidt op veel plaatsen tot actie. Daarbij gaat het nog teveel over op welke plaatsen gebouwd dient te worden en hoe voldoende realistische plancapaciteit in de pijplijn kan worden gebracht en mag wat ons betreft meer opschuiven naar concrete maatregelen om de daadwerkelijke realisatie echt te versnellen.

Samen met BZK, IPO, VNG, G40, G4, Bouwend Nederland en IVBN was de NEPROM initiatiefnemer voor het programma Stedelijke Transformatie, gericht op het versnellen en opschalen van het transformeren van verouderde binnenstedelijke gebieden naar onder andere wonen. Terecht dat veel van onze inspanningen en creativiteit daar op gericht zijn. Tegelijkertijd blijven we benadrukken dat het trekken van een rigide grens tussen stad en ommeland, en het ontwikkelen van die gebieden met de rug naar elkaar toe, vaak niet vruchtbaar en suboptimaal is.

Voor de korte termijn denken we, waar het gaat om de betaalbaarheid van het wonen, graag met bestuurders mee hoe de nieuwbouw zoveel mogelijk toegankelijk is voor lagere en middeninkomens en bijdraagt aan de doorstroming. Daarbij zijn wij groot voorstander van het maken van maatwerkafspraken, waarbij onze leden bereid zijn om afhankelijke van de lokale en regionale woningmarkt maximaal bij te dragen aan betaalbaarheid en andere publieke ambities. Waarbij wij tegelijkertijd aandacht blijven vragen voor de haalbaarheid van de businesscase, teneinde te voorkomen dat er vertraging ontstaat door wederzijds onbegrip en wantrouwen.

Naar een gezamenlijke agenda
Wij zouden er prijs opstellen als we in de komende jaren de samenwerking tussen provincie en markt kunnen intensiveren. We doen een aantal voorstellen waar we graag met het nieuwe provinciale bestuur nadere afspraken over maken:

1) Het opzetten van een structureel overleg tussen provincie en ontwikkelaars/marktpartijen met als doel elkaar beter te leren kennen en samen (on)mogelijkheden te verkennen;
2) Gezamenlijk verkennen welke kansen ontstaan door het versterken van de samenhang tussen de woningbouwopgave en de opgaven met betrekking tot energietransitie, klimaatadaptie, mobiliteitsrevolutie en de kwaliteit van de leefomgeving.
3) Gezamenlijk verkennen hoe we tot realistischer inschatten van de planvoorraad (omvang en samenstelling) kunnen komen en tot een zodanige omvang van de planvoorraad dat onvermijdelijke vertragingen en planuitval niet tot een lagere productie leiden.
4) Verkennen hoe provincie en ontwikkelaars samen met regio's en gemeenten tot langjarige afspraken kunnen komen gericht op het verkleinen van conjuncturele invloeden op investeringen in de woningbouw.

Samen verder
We sluiten dit schrijven af met nogmaals te benadrukken dat de leden van de NEPROM, als professionele en ervaren opdrachtgevers in de gebouwde omgeving, graag samen met u de grote ruimtelijke opgaven oppakken. Daarover gaan we graag met u het gesprek aan. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Jan Fokkema, directeur NEPROM (j.fokkema@neprom.nl).

Kom naar de Dag van de Projectontwikkeling
We maken van de gelegenheid gebruik u van harte uit te nodigen om als onze gast deel te nemen aan de Dag van de Projectontwikkeling op 16 mei in Den Bosch. Het grote jaarcongres van de NEPROM waar markt en overheid elkaar ontmoeten en waar een uiterst gevarieerd programma ons inspireert en motiveert. Een mailbericht naar Margot Meijerink (m.meijerink@neprom.nl) met daarin uw gegevens volstaat daartoe. U ontvangt van ons dan per omgaande een bevestiging. Het programma van de DVDP vindt u op https://www.neprom.nl/dvdp/2019/default.aspx

Hartelijke groet,
namens NEPROM



Desirée Uitzetter
voorzitter

Westeinde 28 | Postbus 620 | 2270 AP Voorburg | telefoon 070 386 62 64 | info@neprom.nl | www.neprom.nl
ABN AMRO 48.39.62.570 | IBAN NL 05ABNA0483962570 | BIC ABNANL2A
KvK Den Haag 40407997 | btw-nr. NL006769925B01