

Taakopdracht IBO Verstedelijking

1. Aanleiding

In het kader van de Nota Ruimte heeft discussie plaatsgevonden over de vraag hoeveel woningen, nodig voor uitbreiding van de woningvoorraad, er vanaf 2010 gebouwd zouden kunnen worden in bestaand bebouwd gebied -2000, en hoeveel daarbuiten. In de Nota ruimte is als streefwaarde 40% bouwen binnen bestaand bebouwd gebied -2000 opgenomen en als achtergrond voor investeringbeslissingen 25 %. Aangekondigd is dat nader onderzoek zal worden gedaan naar de mogelijkheden tot intensivering in het bestaande bebouwde gebied - 2000, waarbij onderzoek uit de eerste helft van de jaren negentig naar bouwen in bestaand stedelijk gebied versus bouwen in nieuwe uitleglocaties, ter toelichting van de VINEX-afspraken, wordt geactualiseerd (RPD, Prijs van een plek, 1994).

De voor- en nadelen van bouwen binnen versus buiten bestaand bebouwd gebied zijn vaak spiegelbeeldig: wat in het ene geval een voordeel is, is in het andere geval een nadeel. Bouwen in bestaand bebouwd gebied heeft ten opzichte van bouwen buiten bestaand bebouwd gebied het nadeel dat het vaak complexer is en daardoor meer tijd kost en in veel gevallen hogere directe kosten met zich meebrengt dan bouwen buiten bestaand bebouwd gebied. Bijvoorbeeld doordat de relatief minder complexe (en daardoor minder 'dure') locaties de afgelopen jaren het eerst gerealiseerd zijn en de meer complexe en dure locaties de komende jaren aan bod komen. Voordeel van bouwen in bestaand bebouwd gebied is dat kan worden aangesloten op bestaande infrastructuur, water-, culturele, groen-, sport- en andere voorzieningen, terwijl een aantal van die voorzieningen in nieuwe uitleggebieden van de grond af aan moeten worden opgebouwd, afhankelijk van de omvang (schaalgrootte) en locatie van het nieuwe uitleggebied. Een ander voordeel kan zijn dat door het bouwen in bestaand bebouwd gebied meer wordt bijgedragen aan het (draag-) krachtig en leefbaar houden van een stad dan door middel van de bouw daarbuiten. Daarnaast spelen congestiekosten, infrastructuurkosten, grondopbrengsten en het verlies aan open ruimte door woningbouw een rol (vgl. KKBA Verstedelijkingsalternatieven Randstad). Relevant zijn daarnaast de woonpreferenties: hoeveel huishoudens willen er wonen in nieuwe woningen op locaties (woonmilieus) in bestaand bebouwd gebied, en hoeveel huishoudens geven de voorkeur aan een nieuwe woning in woonmilieus buiten bestaand bebouwd gebied? Er is geen adequate en actuele maatschappelijke kosten-batenanalyse beschikbaar.

2. Probleemstelling

Welke maatschappelijke kosten en baten spelen een rol bij de afweging van bouwen in bestaand bebouwd gebied en bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, bij welke partijen liggen deze kosten en baten en hoe kan een evenwichtige keuze worden bevorderd?

3. Onderzoeksvragen

- Welke maatschappelijke kosten en baten spelen een rol bij de afweging tussen bouwen *in* bestaand bebouwd gebied en bouwen *buiten* bestaand bebouwd gebied -2000, in de periode 2010 – 2015 - 2020?
- Bij welke partijen (gemeenten, Rijk, provincies, waterschappen, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, huiseigenaren en bewoners) liggen deze kosten en baten?
- Hoe hoog zijn de kosten en baten voor de genoemde partijen, afhankelijk van het in de periode 2010 – 2015 – 2020 naar verwachting benodigde soort en type nieuwe woningen (het kwalitatieve woningbouwprogramma, volgens de behoefte aan nieuwe woningen en woonmilieus)? Voor de beantwoording van deze vraag kunnen casestudies worden uitgevoerd. Er zal specifiek aandacht worden geschonken aan de grondexploitatie per woning bij bouwen in bestaand bebouwd gebied versus bouwen buiten bestaand bebouwd gebied. Indien nodig en mogelijk zal in de analyses een actuelere grens dan -2000 worden gebruikt. Er zal rekening worden gehouden met verschillende varianten van economische groei.
- Hoe kan worden bereikt dat bij het bepalen van het aantal binnen- versus buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen woningen een evenwichtige keuze wordt gemaakt, gebaseerd op alle relevante overwegingen, waaronder het behalen van een tijdige productie van de tussen 2010 – 2015 – 2020 benodigde woningen?

4. Onderzoeksaanpak

- Literatuurstudie; wetenschappelijke publicaties, evaluatiestudies, beleidsnota's, overige publicaties (bijvoorbeeld Onderzoek herijking BLS 2000/2001 (Ecorys); Quickscan BLS 2003 (Ecorys); onderzoek – Ecorys: woningbouw locatievarianten KBA – Deltametropool (2003); onderzoek CPB: Woningbouw locatievarianten KBA Deltametropool (2003/2004). RIGO research en advies: investeringskosten woningbouwlocaties Deltametropool (2003), RPD 'Prijs van een Plek' (1994)
- Extern onderzoek.

5. Samenstelling werkgroep

De betrokken departementen zijn: VROM, LNV, V&W, EZ, BZK en FIN. Daarnaast zullen het Centraal Planbureau, het Ruimtelijk Planbureau en twee externe deskundigen worden uitgenodigd deel te nemen aan de werkgroep.