

MANIFEST

BINNENSTEDELIJKE

GEBIEDSTRANSFORMATIES

8 MAART 2017



Context, aanleiding en achtergrond

1

Aanhoudend grote vraag naar woningen

Nederland staat door de aanhoudende huishoudensgroei en de daaruit voortvloeiende woningvraag voor nieuwe verstedelijkingsopgaven, met als belangrijkste uitdaging voldoende duurzame en betaalbare woningen in een veilige, leefbare en gezonde omgeving. Die woningvraag wordt op dit moment onvoldoende bediend en ook voor de komende jaren ontbreekt het perspectief op voldoende woningbouwlocaties. Dat geldt zowel binnenstedelijk als voor locaties aan de randen van de steden. Wij, als initiatiefnemers van dit Manifest, pakken die verstedelijkingsopgave in gezamenlijkheid en met voortvarendheid op. Belangrijkste uitgangspunten zijn daarbij het versnellen van de transitie naar duurzame groei, het benutten van innovatieve technologieën en het versterken van de economische kracht van Nederland.

2

Benut economische potentie van onze steden

Wij vinden dat de woonopgave voor een belangrijk deel binnen de bestaande steden gerealiseerd moet worden; daar liggen grote kansen. Wij willen als gemeenten, ontwikkelaars, beleggers, bouwers en maatschappelijke organisaties samen met andere betrokken partijen en burgers vanuit onze eigen specifieke kennis en ervaring, de krachten bundelen om tot de benodigde schielsprong en tempoversnelling te komen, met als doel daadwerkelijk in te spelen op de maatschappelijke vraag. Alleen dan wordt de economische potentie van onze steden ten volle benut. Als we daar onverhoopt niet of niet voldoende in slagen, dan neemt de druk op het buitengebied verder toe en missen we kansen om maatschappelijke opgaven te verbinden met onze binnensteden. Wij willen ongewenste spanningen op de woningmarkt voorkomen, de ongedeelde stad optimaal bevorderen, de betaalbaarheid van het wonen borgen en de doorstroming stimuleren.

Daarom zorgen wij er voor dat de binnenstedelijke woningprogramma's voorzien in huur- en koopwoningen in de sociale sector én in de middeldure en vrije sector (waaronder particulier opdrachtgeverschap), waarbij de differentiatie afhankelijk is van lokale en regionale omstandigheden. Wij willen de binnenstedelijke gebiedstransformaties en de ontwikkeling van nieuwe buitenwijken – afhankelijk van regionale mogelijkheden en wenselijkheden – integraal en in nauwe samenhang tot uitvoering brengen, om te kunnen voldoen aan de potentiële woningvraag.



3

Kies voor duurzame binnenstedelijke gebiedstransformaties

Binnenstedelijke gebiedstransformaties leveren belangrijke bijdragen aan de energietransitie, de klimaatadaptie en de verduurzaming van onze gebouwde omgeving door het efficiënter gebruik van ruimte, infrastructuur, energiesystemen en stedelijke voorzieningen en door het terugdringen van mobiliteit en emissies. Juist bij omvangrijke gebiedsontwikkelingen, die voor zeer lange tijd het binnenstedelijk ruimtegebruik bepalen, willen we de kansen creëren en benutten om zoveel mogelijk richting zero-emissie te gaan door op buurt- en wijkniveau in de eigen energieproductie te voorzien en door optimaal gebruik te maken van en ook ruimtelijk te anticiperen op slimme energienetten, de afkoppeling van de gasinfrastructuur, elektrisch openbaar vervoer, autonome elektrische voertuigen en het intensiveren van het gebruik van de fiets.

Binnenstedelijk bouwen versterkt bovendien de agglomeratiekracht van steden, leidt tot betere benutting van het economisch potentieel en zorgt voor banengroei en een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Tenslotte draagt binnenstedelijke woningbouw bij aan het beter functioneren van de woningmarkt, de betaalbaarheid van het wonen en bevordert het – mede door toevoeging in de

middensegmenten – de noodzakelijke doorstroming. Juist daarom pakken wij deze opgave gezamenlijk en met grote voortvarendheid op.

4

Betrek maatschappelijke winst bij de business case

Binnen de steden zijn aanzienlijke gebieden beschikbaar die niet of slechts beperkt benut worden en die bij uitstek geschikt zijn voor transformatie, herstructurering of herontwikkeling. Wel moeten vaak eerst omvangrijke publieke voorzieningen getroffen worden, voor dat transformatie naar wonen en de daaraan gerelateerde functies plaats kan vinden. Het betreft onder andere infrastructurele aanpassingen, OV-voorzieningen, grootschalige verwervingen (waaronder het uitkopen van bedrijven) en milieusaneringen.

Op relatief eenvoudige transformatielocaties in gespannen woningmarkten kunnen die noodzakelijke (deels bovenplanse) publieke voorzieningen en ingrepen vaak geheel of grotendeels ten laste worden gebracht van de opbrengsten uit de opstalontwikkelingen. Op complexe transformatielocaties in minder gespannen woningmarkten is dat veel lastiger. De kosten kunnen daar zeer fors oplopen en zijn boven-

dien vaak met veel onzekerheid omgeven.

Complicerend is dat vaak onduidelijk is welk deel van de kosten kan worden opgebracht uit de nieuwe opstalontwikkelingen in het transformatiegebied en voor welk deel overheden bereid en in staat zijn om middelen beschikbaar te stellen. De meeste marktpartijen kunnen alleen in deze locaties investeren als er voldoende en tijdig zicht is op te behalen rendementen en als de aan binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen inherente risico's door de overheid voldoende gemitigeerd worden.

Uit recent onderzoek in het kader van de 'City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie' bleek dat de tekorten op complexe binnenstedelijke transformatielocaties in de afgelopen jaren gemiddeld ongeveer 28.500 euro per woning bedroegen. Tekorten die uit andere bronnen dan de opstalontwikkeling bekostigd werden. Er zijn zeker mogelijkheden om die tekorten fors te reduceren, maar feit blijft dat op veel complexe locaties de opbrengsten onvoldoende zijn om de (deels bovenplanse) kosten te dekken.

Wij zijn van mening dat met name in dat soort complexe situaties het noodzakelijk is om de businesscase vanuit een breder perspectief te beschouwen en de maatschappelijke en economische voordelen van de binnenstedelijke gebiedstransformatie bij de business case te betrekken.

Wat is nodig en wat doen wij?

5

Wij gaan over en weer langjarig commitment aan

Wij vinden dat bij binnenstedelijke gebiedstransformaties gehandeld moet worden vanuit een visie op de lange termijn, flexibel en aanpasbaar aan veranderingen in de vraag en de financiële mogelijkheden, vastgelegd in een regionaal afgestemd ontwikkelingsprogramma dat meerdere collegeperioden beslaat. In die ontwikkelingsprogramma's moeten gemeenten vastleggen aan welke gebieden prioriteit wordt gegeven, waar menskracht wordt ingezet, waar welke investeringen plaatsvinden en waar wat aan de markt en maatschappelijke initiatieven wordt overgelaten. Op basis daarvan kunnen – afhankelijk van lokale mogelijkheden en wenselijkheden – gemeenten en marktpartijen langjarige samenwerking aangaan (onder andere in de vorm van privaatrechtelijke contracten en PPS-constructies), die investeerders ook voor de middellange termijn zekerheid biedt. De marktprijken voor robuuste en duurzame kwaliteit worden op die wijze gelijkgeschakeld met de publieke doelen.

6

We lossen samen financiële knelpunten op

Voor het succesvol versnellen en opschalen van binnenstedelijke gebiedstransformaties zijn samenwerkende gemeenten, marktpartijen en

Het stedelijk ontwikkelingsprogramma moet daarbij geen dichtgetimmerd masterplan zijn, maar een gewenst, verleidelijk toekomstbeeld schetsen met een procesaanpak, dat veel ruimte biedt voor samenlevingsgerichte en gefaseerde invullingen. Essentieel is dat marktpartijen en maatschappelijke initiatieven die voor kleinere of grotere gebieden de marktrisico's van de (opstal)ontwikkeling aangaan, voldoende zekerheid wordt geboden betreffende de langjarige doelstellingen van de gemeente en de daaraan gekoppelde RO-trajecten, zodat zij zich daaraan ook daadwerkelijk risicodragend kunnen verbinden. Dat vergt dat er nieuwe samenwerkingsmodellen gericht op langjarige betrokkenheid worden ontwikkeld en dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van de nieuwe Omgevingswet. Daar zetten wij ons gezamenlijk voor in.

burgerinitiatieven in de eerste plaats zelf aan zet en verantwoordelijk. Zij nemen het leeuwendeel van de noodzakelijke investeringen voor hun rekening. Op onderdelen is samenwerking met hogere overheden een noodzakelijke voorwaarde.

De initiatiefnemers van dit Manifest willen met het Rijk en de provincies langjarige samenwerking aangaan in een gezamenlijk Intensiveringsprogramma Binnenstedelijke Gebiedstransformaties met daarin op generiek niveau afspraken over doelstellingen, randvoorwaarden en aan te wenden middelen. Dit gezamenlijke intensiveringsprogramma moet de basis bieden voor integrale financiering en bekostiging van binnenstedelijke gebiedstransformaties, waarbij Rijk en provincies aan gemeenten voldoende vrijheid moeten bieden om middelen vanuit verschillende bestaande en eventueel nieuw te creëren fondsen gebiedsgericht in te zetten. Van het Rijk wordt een bijdrage gevraagd met het oog op de (deels) onrendabele investeringen in noodzakelijke infrastructurele aanpassingen, OV-voorzieningen en excessieve kosten in verband met verwervingen en milieusaneringen ten behoeve van de complexere transformatiegebieden.

Mede getriggerd door gerichte inzet van gebiedstransformatiefondsen komen vanuit ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en andere marktpartijen en maatschappelijke initiatieven omvangrijke investeringsmiddelen beschikbaar voor de gebieds- en opstalontwikkelingen. Op die manier maakt beperkte publieke inzet aan middelen (ten behoeve van deels bovenplanse, randvoorwaardelijke publieke voorzieningen) een veelvoud aan investeringen vanuit de markt mogelijk.

Inzet van de middelen uit het intensiveringsprogramma dient bepaald te worden op basis van de regionaal afgestemde ontwikkelingsprogramma's, waarbij naast het economisch en maatschappelijk rendement ook het commitment en de financiële betrokkenheid van de samenwerkende marktpartijen en gemeente belangrijke toetsstenen zijn. In deze regionale ontwikkelingsprogramma's dient ook aandacht te zijn voor de relatie met de transformatieopgave in de kernen van de krimpgebieden. Als gevolg van het ontbreken van andere verdienmodellen is hier ook ondersteuning vanuit de overheid nodig.

De kennis en ervaringen die wij bij binnenstedelijke gebiedstransformaties opdoen willen wij delen en verspreiden, waarbij wij zullen aanhaken bij bestaande structuren, zoals Platform31 en de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft.

7

Duurzame stedelijke groei in Regeerakkoord

Met dit Manifest willen wij een bijdrage leveren aan het Regeerakkoord van het nieuwe vormen kabinet. Wij zijn er van overtuigd dat hiermee de duurzame en gezonde groei van onze steden krachtig wordt bevorderd. Wij roepen andere partijen op dit Manifest te onderschrijven.

VOORSTEL VOOR EEN PASSAGE IN HET REGEERAKKOORD:

De aanhoudende, omvangrijke vraag naar woningen maakt het noodzakelijk én mogelijk dat verouderde bedrijfsterreinen en andere, onderbenutte gebieden in onze steden worden getransformeerd naar nieuwe, aantrekkelijke en duurzame (gemengde) woonmilieus. Daarmee wordt de economische potentie van onze steden beter benut, creëren we nieuwe werkgelegenheid, trekken we de stedelijke woningmarkt vlot, verbeteren we de betaalbaarheid van het wonen en bevorderen we de leefbaarheid en de duurzaamheid van onze gebouwde omgeving. Het Rijk start daarom samen met decentrale overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties een Intensiveringsprogramma Binnenstedelijke Gebiedstransformaties, dat de basis biedt voor integraal in te zetten gebiedstransformatiefondsen met als doel de versnelling en opschaaling van complexe en kostbare binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Het Rijk levert een financiële bijdrage aan de (deels) onrendabele investeringen in infrastructurele aanpassingen, OV-voorzieningen en excessieve kosten van verwervingen en milieusaneringen ten behoeve van de complexere transformatiegebieden.

De ondertekenaars van dit Manifest

Jop Fackeldey,
voorzitter fysieke pijler G32



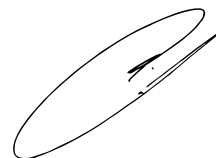
Stedennetwerk
G32

Paulus Jansen
wethouder wonen, ruimtelijke ordening,
sport, dierenwelzijn, vastgoed



Gemeente Utrecht

Bart van Breukelen,
voorzitter NEPROM



NEPROM

Henk Jagersma,
voorzitter IVBN



IVBN

Maxime Verhagen,
voorzitter Bouwend Nederland



Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijver

Nico Rietdijk,
directeur NVB



NVB
Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers

Marc van den Tweel,
alg. directeur, Natuurmonumenten



Natuurmonumenten

Dit Manifest sluit nauw aan bij de NL Next Level campagne van VNO-NCW, MKB-Nederland en LTO-Nederland, en zij beschouwen dit manifest als een nadere uitwerking hiervan voor binnenstedelijke gebiedstransformatie.

De doelstellingen en oplossingsrichtingen in dit Manifest worden onderschreven door de steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag; zij kiezen echter voor andere kanalen richting de landelijke politiek.