

Van potentieel



naar reëel

Transformatiepotentie van de stad

Goed leven in de stad vraagt bredere visie en aanpak!

De stedelijke regio's zijn in trek en veranderen voortdurend. Wereldwijd trekken mensen massaal naar de stad: om te wonen, te werken, te leren en te recreëren. Ook in Nederland gebeurt dat. De uitgangspositie is goed: onze steden staan er goed bij, na decennia waarin veel aandacht is uitgegaan naar stedelijke vernieuwing. Ook Vinex heeft – met 60 procent uitbreiding en 40 procent binnenstedelijke productie – een impuls gegeven aan stedelijke voorzieningen, mobiliteitsbeperking en duurzaamheid.

De komende jaren zal onze bevolking en het aantal huishoudens nog fors groeien. Vermoedelijk tot aan 2030 met ongeveer 1 miljoen huishoudens. De fysieke ruimte om de daarvoor benodigde woningen te bouwen is voorhanden. Steeds sterker klinkt de roep om in de bestaande bebouwde structuur (van dorpen en steden) plekken te vinden die niet of nauwelijks meer benut worden en die toe zijn aan een tweede leven als woongebied.

Leegstaand vastgoed kan helpen, maar voor een substantiële bijdrage aan de woningbehoefte moeten grotere transformatiegebieden aan snee komen. Dat gaat niet vanzelf en vraagt om gezamenlijke acties, om iedereen zo goed mogelijk onder dak te brengen. Wanneer dat onvoldoende lukt, is het gevaar van oververhitting groot: de stad wordt dan voor velen onbereikbaar en onbetaalbaar. Het debat over deze urgente kwestie moet nu – ook met het oog op het aantreden van een nieuw kabinet – gevoerd worden. In hoeverre kunnen de steden de ruimtevraag accommoderen? En wat kan er worden gedaan om het potentieel maximaal te benutten dan wel verder te vergroten?

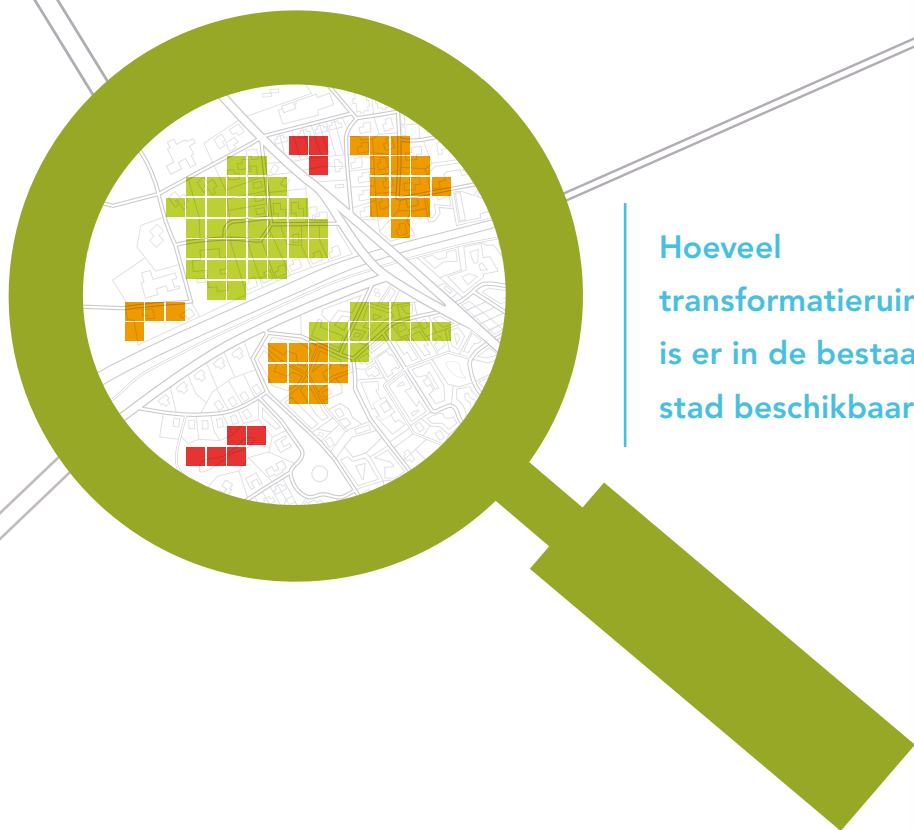


De basis: het onderzoek van PBL in juli 2016

Hoeveel transformatieruimte is er in de bestaande stad beschikbaar? Een eerste onderzoek om greep te krijgen op de transformatiepotentie van de bestaande stad is in 2016 uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Een grondige aanpak: het hele grondgebied van Nederland (3,4 miljoen hectare) is geanalyseerd. Daarbij is een zeef toegepast. Allereerst zijn de gebieden buiten bestaand stedelijk gebied weggezeefd. Vervolgens zijn verwijderd: alle gebieden met water, infrastructuur, sport, alle gebieden waar al woningen staan en gebieden waarvoor concrete ontwikkelplannen zijn. Het destillaat: 23.476 hectare aan on(der)benutte terreinen binnen bestaand stedelijk gebied. Hierop is de woningdichtheid uit de omgeving geprojecteerd, rekening houdend met de regionale woningbehoefte (hoeveel woningen worden er gevraagd, met een laag en hoog scenario van economische groei). Conclusie: van de woningbehoefte tot 2050 kan in een hoog groeiscenario ongeveer 35 procent van de benodigde woningen worden gerealiseerd in leegstaande panden en on(der)benutte terreinen in de bestaande stad. In een laag groeiscenario is dat bijna 80 procent. De verschillen tussen regio's zijn groot. Er zijn gebieden met veel en weinig ruimte en de vraagverschillen zijn eveneens groot.

Het resultaat: heel Nederland in kaart

Met deze zeef is heel Nederland in kaart gebracht. De potentiële bouw mogelijkheden zijn in beeld gebracht per cel van één hectare. De indeling laat zien hoeveel woningen er gebouwd kunnen worden en wat de huidige functie van deze plekken is. De 40 grote (Corop-)gebieden van Nederland zijn op deze manier geanalyseerd. Daarbij is qua woonmilieu en woningdichtheid aangesloten op de kenmerken van de directe omgeving.



Hoeveel
transformatieruimte
is er in de bestaande
stad beschikbaar?



De verdieping: van potentieel naar reëel

Het analyseren van de potentiële transformatieruimte (fysiek en planologisch) in aantallen is één. Het beoordelen van het realiteitsgehalte hiervan is een tweede. Overheden en marktpartijen willen graag weten: **Hoeveel woningen kunnen er nu redelijkerwijs echt in de stad worden bijgebouwd? En dat binnen afzienbare tijd en rekening houdend met de woonmilieus ter plekke?** Deze vragen vormen het vertrekpunt voor een verdiepingsslag.

Drie dimensies staan daarbij centraal:

- **Kwalitatieve woningvraag:** Aan welke woningen en woonmilieus is behoefte de komende jaren? Hoe willen mensen wonen?
- **Tijd/complexiteit:** Zijn de woningen binnen afzienbare tijd te realiseren, zodat zij de snelgroeiende vraag kunnen bedienen? Kan de complexiteit van binnenstedelijk bouwen afdoende het hoofd worden geboden? Is er voldoende organiserend vermogen?
- **Financiële haalbaarheid:** Zijn de plannen om plekken te transformeren financieel haalbaar? Of moet er geld bij? In hoeverre is de businesscase minimaal sluitend?

Uit deze verdieping moet blijken wat de reële transformatiepotentie van de bestaande stad is. En, **zijn er aanvullende acties nodig om de ontwikkelpotentie te vergroten?**



Bart Rijken, PBL

Bouwen in de bestaande stad: op korte termijn vaak duur, op de langere termijn vaak juist voordelig. De vraag is wie profiteert, en wie betaalt. Maatwerk is gewenst.



Marien de Langen, Stadgenoot

Stadgenoot constateert dat transformatie van de bestaande stad een opgave is die onverdiend naar de achtergrond dreigt te verdwijnen. Te moeilijk, te duur, te traag... Transformatie moet nieuw leven ingeblazen worden.



Thimmo van Garderen & Pauline Bieringa, BNG Bank

Wij zien een grote vraag naar woningen, met name in stedelijke gebieden. Nu de prijzen in steden stijgen, riskeren we opnieuw een 'bubbel' als er op korte termijn geen woningen bijkomen. Een goed inzicht in de transformatiepotentie is daarom noodzakelijk.



Henry Meijdam, IPO

Het IPO neemt deel aan de begeleidingsgroep omdat we geïnteresseerd zijn in de werkelijke feiten achter de emoties rondom de opvattingen over de woningbehoefte en mogelijkheden.



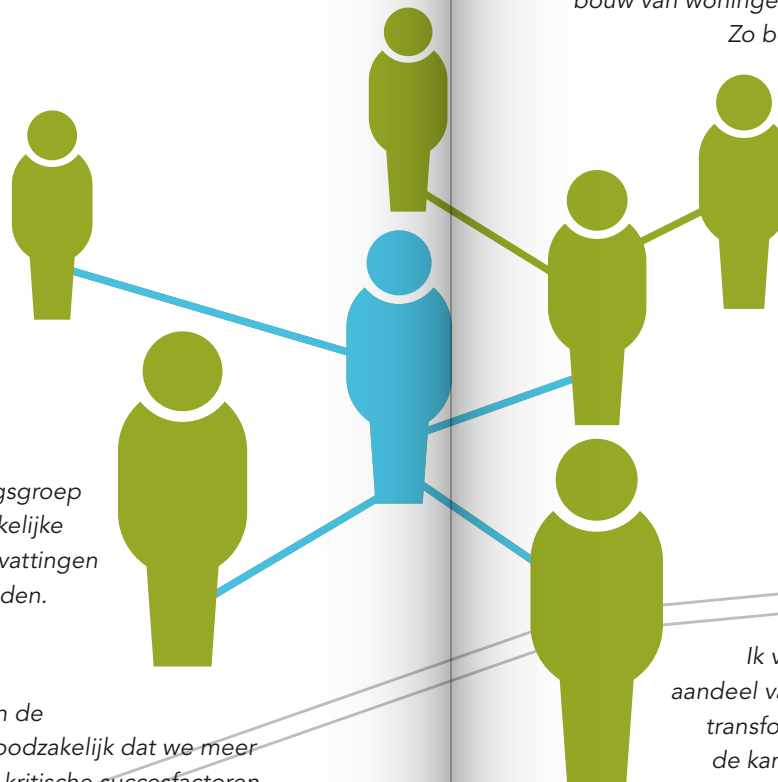
Desirée Uitzetter, BPD

We moeten optimaal gebruikmaken van de transformatiepotentie. Daarom is het noodzakelijk dat we meer begrip krijgen voor en inzicht krijgen in kritische succesfactoren.



Jop Fackeldey, G32

Transformatie is voor de steden van groot belang. Een ongedeelde en levendige stad zonder dode plekken vraagt om invulling van binnenstedelijke locaties in combinatie met een kwalitatief hoogwaardige invulling van uitleglocaties. Zo gaan kwantiteit en kwaliteit samen.



Daan Zandbelt, Rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving

Het debat richt zich erg op binnen of buiten de stad bouwen. Belangrijker is om inzicht te krijgen in welk type maatschappelijke investeringen het best renderen en hoe woningbouw kan helpen onze stedelijke regio's te versterken.



Gertjan Giele, Gemeente Den Haag

Den Haag groeit tot 2040 met misschien wel 50.000 woningen. We zijn hard op zoek naar meer plekken voor transformatie en investeren in de bouw van woningen, in bereikbaarheid, leefbaarheid en buitenruimte. Zo bouwen we een aantrekkelijke stad van de 21e eeuw.



Friso de Zeeuw, Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

Eindelijk liggen nu de feiten op tafel!



Marleen Hermans & Joost van der Werf, Brink Management / Advies

Transformeren van bestaand stedelijk gebied naar woningbouw? Ja, dat kan, maar biedt maar beperkt soelaas aan de totale woningbehoefte én je moet er wél wat voor over hebben.



Ferdi Licher, Ministerie van BZK

Ik vind het belangrijk dat we beter zicht krijgen op het aandeel van de woningbouwopgave dat via binnenstedelijke transformatie gerealiseerd kan worden en welke condities de kansen voor binnenstedelijke transformatie vergroten.



Bart van Breukelen, NEPROM

Als je kijkt naar de wens om een groot deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk op te lossen, is het van cruciaal belang dat dit aansluit bij de woonvoorkeur van consumenten én uitgaat van realistische aannames over de opnamecapaciteit van de stad.



Het vertrekpunt

Drie factoren: mens, tijd en geld

Drie knoppen om aan te draaien

Volgens de prognoses van ABF worden tot 2030 ruim 1 miljoen woningen gevraagd, verdeeld over verschillende woonmilieus. Een tweede belangrijk getal is de hoeveelheid woningen die in bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden, zonder daarbij rekening te houden met de vraag, de complexiteit of de financiële haalbaarheid. Dit getal, afkomstig uit het onderzoek van PBL en verder geanalyseerd door Brink Management / Advies, bedraagt 548.000 woningen. Dit is dus puur de ruimtelijke transformatiepotentie.

Dit vormt het vertrekpunt voor de verdiepingsslag. Hier zijn vervolgens (ieder voor zich) drie factoren overheen gelegd, te weten: 1. de kwalitatieve woningvraag, 2. de tijd/complexiteit, 3. de financiële haalbaarheid. Daarmee is in beeld gebracht welke invloed zij uitoefenen op de transformatiepotentie. In de eerste analyse is de invloed van die drie factoren steeds apart geanalyseerd.



Prognose ABF



Zie daar de uitkomst van de confrontatie van woningvraag en –aanbod. De transformatiepotentie neemt op deze manier toe van 90.000 naar 314.000 woningen – ruwweg een derde deel van de woningvraag. Voor het deel van de woningen dat deel uitmaakt van transformaties met een financieel tekort, komt het totaal benodigde subsidiebudget uit op 3,6 miljard euro**. Of er aan deze drie 'knoppen' de komende tijd gedraaid kan c.q. moet worden, dat is waar het debat nu over moet gaan. Willen publieke en private partijen de transformatie-potentie verhogen, investeren in de business-cases en de benodigde financiering én dekking van de tekorten organiseren? De vraag vanuit woningzoekenden is er, maar qua tijd en geld is er méér nodig. Een vraag voor het nieuwe kabinet, maar ook voor iedereen die betrokken is bij het wonen in de stad: Wat is binnenstedelijke transformatie ons allen waard? En wat vergt het aan inspanningen van samenwerkende partijen om die aantallen daadwerkelijk te realiseren?



* In de analysefase zijn ook andere factoren meegenomen, zoals de samenstelling van het woningbouwprogramma. Deze bleken echter weinig invloed te hebben.

** In de verdieping is sec vanuit het woondomein gerekend. Voordelen door combinatie met andere domeinen waarvoor ook investeringen plaatsvinden – zoals onder andere infrastructuur, duurzaamheid, zorg en economie – zijn buiten beschouwing gelaten.

Colofon

**Dit onderzoek is tot stand
gebracht met medewerking van:**

College van Rijksadviseurs
Gemeente Den Haag
Interprovinciaal Overleg
Ministerie van BZK
Planbureau voor de Leefomgeving
Praktijklerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
Stadgenoot

Onderzoek Brink Management / Advies

Concept BPD

Redactie Kees de Graaf (Studio Platz)

Ontwerp Volta_thinks_visual

Drukwerk NPN

Maart 2017

Dit onderzoek is een uitgave van:



bpd

NEPRDM

G32

ENG
BANK

brink
management / advies