

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. mevrouw drs. K.H. Ollongren, minister
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Den Haag, 8 juni 2018

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 6 juni heeft u aangekondigd een revolverend fonds in te willen stellen ten behoeve van de voorfinanciering bij gebiedstransformaties. Op die manier wilt u de binnenstedelijke woningbouw stimuleren. U heeft hiervoor 38 miljoen euro beschikbaar gesteld met de verwachting dat ook andere partijen hieraan bijdragen. U wilt dat dit fonds dit jaar operationeel is. Tijdens uw speech op de Provada nodigde u partijen uit om samen met u na te denken over de opzet van dit fonds.

Het programma Stedelijke Transformatie heeft, zoals u weet, tot doel om de transformatie van bestaande stedelijke gebieden te intensiveren ten behoeve van woningbouw. Wij doen dit in een samenwerking tussen overheden, marktpartijen en kennisinstellingen. Op 31 januari jl heeft u reeds aangekondigd dat u nadenkt over het instellen van dit revolverend fonds. In de afgelopen periode hebben we daarom met diverse partners binnen en buiten het programma nagedacht over de meerwaarde van een revolverend fonds en de wijze waarop dit ingericht kan worden. Wij zijn enthousiast dat u nadenkt over dit fonds. Graag gaan wij daarom in op uw uitnodiging om mee te denken over het fonds en presenteren wij u hierbij ons advies. In deze brief geven wij een nadere toelichting hierop.

Proces

Dit advies is tot stand gekomen in een aantal verschillende sessies en onder begeleiding van Fakton. In een workshop tijdens het Jaarcongres van het programma Stedelijke Transformatie, hebben we samen met zo'n 50 deelnemers verkend of het fonds een meerwaarde heeft. Vervolgens hebben we twee sessies georganiseerd, waarbij per sessie zo'n 35 mensen aanwezig waren van gemeenten, provincies, projectontwikkelaars, investeerders, banken en kennisinstellingen. De contouren van het fonds zijn vervolgens bediscussieerd tijdens een workshop op de Dag van de Projectontwikkeling. Graag bieden wij u vanuit de stuurgroep van het programma Stedelijke Transformatie dit advies aan.

Nut en noodzaak

De potentie bij binnenstedelijke gebiedstransformaties is groot. De opgave is echter ook complex. Regelmatig zijn de voorinvesteringen die gedaan moeten worden dusdanig groot, dat een ontwikkeling niet op gang komt. Omdat de risico's groot zijn, met vaak een lange doorlooptijd, is er sprake van marktfalen. Investerings voor de ontwikkeling komen niet van de grond, ondanks dat wel sprake is van een businesscase die sluitend kan zijn. Het is verantwoord om hier publieke middelen voor in te zetten, omdat de maatschappelijke urgentie om meer woningen te bouwen groot is. Een fonds kan helpen als vliegwielt bij een ontwikkeling.

Het fonds richt zich op die gebiedstransformaties waarbij een businesscase sluitend is. Ons advies rust op dat uitgangspunt. Zoals in het advies in afbeeldingen 3 en 4 wordt geïllustreerd, kan een fonds wel bijdragen aan het sluitend maken van de businesscase. Wij willen hierbij benadrukken dat er

diverse gebiedstransformaties zijn met zogenoemde onrendabele toppen, waarbij de inzet van een fonds niet voldoende zal zijn. In de komende periode zullen we in het programma Stedelijke Transformatie ook hieraan aandacht besteden. De resultaten hiervan delen we graag in een later stadium met u.

Hoewel het uitgangspunt van het fonds is dat het revolverend is, is er sprake van een verhoogd risico. Er bestaat hierdoor de mogelijkheid dat middelen niet (volledig) terugkomen. Dit risico moet worden ingecalculeerd om het fonds te laten slagen. Het gevolg is dat het fonds als geheel niet 100% revolverend zal zijn. Op projectniveau is de doelstelling wel dat het 100% revolveert.

Wij zijn er overigens van overtuigd dat dit fonds niet alleen kan helpen om de woningbouwopgave van dit moment vlot te trekken en te versnellen, maar dat een fonds ook een meerwaarde is bij andere marktomstandigheden, bijvoorbeeld op het moment dat zich een nieuwe crisis zou aandienen. De onzekerheden nemen bij die omstandigheden immers toe, waardoor de bereidheid om te investeren afneemt.

Contouren van het fonds

In ons advies schetsen wij de mogelijke contouren van het fonds, op basis van de doelstelling, de organisatorische structuur, de financiële structuur en het type project(en). Deze dimensies moeten in samenhang met elkaar worden gezien. Wij halen graag een aantal punten naar boven.

- Publieke middelen inzetten voor een fonds is alleen verantwoord bij een helder maatschappelijk doel. De intensivering en versnelling van stedelijke transformatie ten behoeve van woningbouw is dat, gezien de urgentie. Voorkomen moet worden dat projecten aan te veel eisen moeten voldoen, waardoor in de praktijk te weinig projecten aanspraak kunnen maken op het fonds. Zowel publieke als private initiatieven zouden gebruik moeten kunnen maken van dit fonds.
- De organisatie van het fonds zou op landelijk niveau plaats moeten vinden, maar wel met kennis op het lokale niveau. Uit ervaringen met andere fondsen, blijkt dat maatwerk altijd noodzakelijk is. Lokale inbedding is daarom noodzakelijk. In ons advies doen wij een voorstel voor een organisatorische structuur. Aan te bevelen is om de fondsorganisatie op afstand te zetten van de initiatiefnemer(s). Continuïteit is namelijk noodzakelijk voor het slagen van een fonds.
- De financiële structuur van het fonds zou zo ingericht moeten worden, dat het op verschillende manieren kan bijdragen aan een gebiedsontwikkeling: als garantie, lening, participatie of ontwikkeling. Het volume van het fonds zou op basis van een pijplijnaanpak kunnen worden ingericht. Gestart kan worden met een aantal pilots. Vervolgens kan in tranches het fondsvolume worden aangevuld op het moment dat er meer initiatieven ontstaan.

Vervolg

Wij hopen met dit advies u verder te helpen in de organisatie en het opzetten van het fonds. Wij geven in ons advies nog een aantal punten mee dat naar ons idee nader moet worden uitgewerkt of onderzocht. Graag zijn we bereid binnen het programma Stedelijke Transformatie hierover nader van gedachten te wisselen. Inmiddels hebben wij met de sessies een divers netwerk opgebouwd, van waaruit ook graag wordt meegedacht over de concretere invulling van het fonds.

Hoogachtend,



Jop Fackeldey

Voorzitter stuurgroep Stedelijke Transformatie