

Tekst Pieter Verbeek  
Beeld Nationale Beeldbank

## PUBLIEKE WERKEN

Steden en marktpartijen slaan handen ineen

# Werken aan versnelling van binnenstedelijk bouwen

Er is in ons land een enorme behoefte aan woonruimte. Door aanhoudende huishoudensgroei moet de woningvoorraad tot 2025 met zo'n 600.000 woningen worden uitgebreid om aan die woningvraag te voldoen. Een groot deel daarvan kan worden gerealiseerd in binnenstedelijk gebied. Maar zo makkelijk is dat niet. Steden en marktpartijen gaan daar nu versnelling in brengen met een nieuw samenwerkingsprogramma. Daarbij maken ze gebruik van de kennis en ervaringen uit de City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie.

Van oude parkeerterreinen tot leegstaande bedrijvenpanden, waar niets mee wordt gedaan. In steden zijn gebieden en gebouwen genoeg die kunnen worden getransformeerd tot woningen. Een substantieel deel van de woningbehoefte kan dan ook worden opgevangen in binnensteden. Toch vervullen op dit moment ontwikkelaars, met heel veel inspanningen en extra geld, slechts een derde van de benodigde woningbouwopgave in de steden. Ze lopen tegen allerlei barrières aan. Van lastige procedures, aanpassingen van bestemmingsplannen tot steeds wisselende of afwezige gebiedsvisies. Investeren durven ze niet omdat zekerheid vaak ontbreekt bij planvorming rond te herontwikkelen gebieden. Steden en marktpartijen werken samen om de kansen in binnensteden te benutten om zo de economische vitaliteit en leefbaarheid van de steden te versterken en tegelijk belangrijke bijdragen te leveren aan andere grote

opgaven, zoals als de energietransitie, klimaatadaptie en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De G32, G4, IPO, IVBN, Bouwend Nederland, Neprom, NVB en TU Delft, starten daarvoor het Samenwerkingsprogramma Intensivering Binnenstedelijke Gebiedstransformaties. Samen willen ze zorgen voor de realisatie van voldoende duurzame en betaalbare woningen door binnenstedelijke gebiedstransformaties te versnellen en op te schalen.

### Transformatie

Deelnemende partijen maken gebruik van de ervaringen en kennis van de City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie die vorig jaar werd gesloten in het kader van Agenda Stad, het interbestuurlijke programma waarin steden en rijk met maatschappelijke partners samenwerken aan de groei, leefbaarheid en innovatie in Nederlandse steden. In deze deal, kijken zeven Zuid-Hollandse steden samen met provincie en marktpartijen hoe gebiedstransformaties in de binnensteden makkelijker van de grond kunnen komen. Welke typen van aanpak zijn nodig? Welke alternatieve instrumenten en financieringsconstructies kunnen helpen? In de City Deal, die eind dit jaar afloopt, zijn dan ook verschillende onderzoeken gedaan. Met de overdracht van deze kennis in het landelijke Samenwerkingsprogramma lijkt de City Deal geslaagd in haar opzet. Ferdi Licher, directeur Bouwen en Energie bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: 'Ik zie ook dat het tempo van de woningbouw nu snel omhoog moet en dat bij grootschalige en binnenstedelijke bouwopgaven dat niet eenvoudig is. Goed dus dat partijen de handen ineenslaan om samen meer tempo te gaan maken en om wat we in de City Deal hebben geleerd breder toe te gaan passen'.

### Concrete pilots

Het nieuwe programma, dat op 30 oktober op de Dag van de Stad wordt gelanceerd, gaat een stap verder. De

partners willen namelijk een groot aantal binnenstedelijke projecten, verspreid over heel Nederland, in procedure krijgen richting uitvoering. 'De City Deal heeft veel helderder gemaakt wat de problematiek nu echt is bij binnenstedelijke transformaties,' stelt Jop Fackeldey, voorzitter Fysieke Pijler van de G32 en wethouder van Lelystad. 'De volgende stap is niet meer praten maar doen. Daarom gaan we nu de komende vier jaar inzetten op concrete pilots in steden. Samenwerking is daarbij essentieel. Het gaat immers veelal om complexe opgaven.'

### Nieuwe woningbouw

Jan Fokkema, directeur van Neprom, de belangenorganisatie van projectontwikkelaars, is het daarmee eens. 'Om dit te bereiken vergt het bijzondere inspanningen. We moeten privaot en publiek samenwerken, maar niet zoals voor de crisis. We moeten zoeken naar nieuwe manieren. Als je wilt investeren in binnenstedelijk bouwen dan doe je dat op langere termijn, zeg maar 10 tot 15 jaar. De markt wil dan ook zekerheid dat een project waar ze in investeert echt doorgaat, ook als er een nieuw college van B&W komt. Hoe regel je dat, zonder alles vast te leggen in dikke contracten en blauwdrukken? Al dit soort vragen pakken we samen op in het samenwerkingsprogramma.' Een andere belangrijke component in het nieuwe samenwerkingsprogramma is kennisdeling. 'Zo heeft dat wat wij van elkaar leren impact op de langere termijn,' aldus Fackeldey. De kennisdeling vindt onder meer plaats via regiobijeenkomsten en zelfs via een eigen opleidingsprogramma, waarbij de TU Delft, die ook nauw betrokken is bij de City Deal, een coördinerende rol krijgt. 'We willen met elkaar een soort community vormen,' legt Fokkema uit. 'Het commitment van het rijk

is daarbij van groot belang. We hebben draagvlak nodig om dingen in gang te zetten. Anders blijven we wellicht steken op een lager niveau dan we willen. Zo missen we misschien weer kansen in de binnenstad die we dan buiten de stad gaan oplossen. Dat draagvlak is ook belangrijk voor publiek investeren, wat nu eenmaal ook nodig is. Denk aan milieusanering die nodig is bij een bouwproject, of openbaar vervoerroutes die moeten worden aangepast voor woningbouw. Wie betaalt dat? Dat haal je niet uit de opbrengsten van de woningen. Als we willen versnellen is publiek geld hard nodig, veelal in de vorm van flankerende investeringen, geen subsidies. Dit werkt alleen als de opgave die er ligt duidelijk is voor iedereen.'

En dat is het geval, volgens Fokkema. 'Toch moeten we met zijn allen waakzaam zijn dat er concrete resultaten worden geboekt,' waarschuwt de Neprom-directeur. 'We moeten wel kritisch blijven. We vragen van elkaar veel energie. Dat moet natuurlijk niet leiden tot een groot praatcircus, dat concreet niet veel verder komt. Ik vind daarom dat men ons erop moet kunnen afrekenen dat er over vier jaar echt tientallen omvangrijke projecten in de pijplijn zitten die leiden tot concrete transformatie en woningbouw.' De Omgevingswet die voor de deur staat kan daarbij helpen, stelt Fackeldey. 'Deze wet kan meer ruimte creëren voor binnenstedelijk bouwen. Dan gaan alle stakeholders samen naar een probleem kijken. Zolang je maar aan de voorkant het eens wordt over de voorwaarden. Kortom, we hebben het tijd mee, laten we dus gezamenlijk doorpakken.' ■

[www.agendastad.nl](http://www.agendastad.nl)  
<http://dedagvandestad.nl>  
<http://agendastad.nl/citydeal/binnenstedelijk-bouwen/>



Stadswerven  
Dordrecht

'Het tempo van de woningbouw moet omhoog'