Aan: Inbreng ronde tafel Tweede Kamer binnen- en buitenstedelijk bouwen

Door: Programma Stedelijke Transformatie

Betreft: Position paper programma Stedelijke Transformatie

Datum: 28 oktober 2020

Het programma Stedelijke Transformatie is in 2017 opgericht door een samenwerking van overheids- en marktpartijen om de binnenstedelijke woningbouw te versnellen. Zo willen we bijdragen aan het enorme tekort aan woningen. Het programma richt zich op gebieden die nu een andere functie hebben en getransformeerd worden naar een (overwegend) woongebied. Samen met zo’n 35 projecten in het hele land, werken we in themasessies aan het doorgronden en oplossen van problemen. We richten ons op de thema’s financiën, samenwerking, wet- en regelgeving en kwaliteit leefomgeving. Hierbij ontwikkelen en verspreiden we nieuwe werkwijzen om de ontwikkelingen te versnellen. Locatiekeuze is geen onderdeel van het programma.

Binnenstedelijke gebiedstransformaties bieden potentie. Naast het voorzien in voldoende woningen, kunnen gebieden is steden verbeteren. Verloederde plekken door leegstand worden weer aantrekkelijk, denk aan verouderde bedrijventerreinen. Of gebieden die nu extensief worden gebruikt worden optimaler gebruikt, zoals in kantorengebieden of sommige gebieden rondom stations. Het zijn veelal plekken die relatief dichtbij binnensteden liggen, waardoor ze voor grote groepen mensen aantrekkelijk zijn. In veel gevallen kan het de trekpleister van de stad worden: Strijp S in Eindhoven, het stationsgebied in Tilburg of de Kop van Zuid in Rotterdam. En niet alleen het gebied kan verbeteren: ook het omliggende gebied kan profiteren. Denk aan het toevoegingen van voorzieningen, groen of (fiets)infrastructuur. Al met al leidt dit tot aantrekkelijke stedelijke gebieden.

Het is geen eenvoudige opgave, door bijvoorbeeld veel belangen van zittende bedrijven en omliggende bewoners. En het gaat vaak om chirurgische ingrepen, die zorgvuldig moeten gebeuren. Het is ingewikkeld om de businesscase of de gebiedsexploitatie sluitend te krijgen, zeker als omliggende infrastructuur aangepast moet worden. Het toevoegen van sociale woningbouw of voldoende leefruimte zijn onderdelen die van het grootste belang zijn, maar ook geld kosten. De Woningbouwimpuls is een essentieel middel gebleken om dergelijke gebieden tot ontwikkeling te krijgen.

De plannen wijzigen voortdurend. Door de grote mate van complexiteit en veranderende omstandigheden, zien we dat deze de gebieden zich niet makkelijk laten plannen. Van een blauwdruk is nooit sprake en dus wordt hier door organische ontwikkelingen op ingespeeld. De wijzigingen zitten in aantallen woningen. Naar boven, bijvoorbeeld omdat er mogelijkheden voor optimaliseren zijn. Of naar beneden, bijvoorbeeld omdat omliggende ontsluiting niet meer toelaat. De wijzigingen zitten ook in de tijd. Procedures bij de Raad van State, archeologische vondsten of vervuiling in de bodem leiden tot vertraging. Maar soms ook versnelling, omdat een zittend bedrijf bijvoorbeeld vertrekt. Het is daarom lastig om continu in de gaten te houden hoeveel woningen gerealiseerd worden.

In veel regio’s met een (aanzienlijke) woningbehoefte, lijkt het niet haalbaar om alle ontwikkelingen binnenstedelijk te realiseren. Aantallen zijn lastig te noemen. Het vergt continue monitoring om te zien wat de stand van zaken is van de woningbouw en de vraag naar woningen. Dit ontbreekt nog op verschillende plekken. Bovendien zijn de meeste ontwikkelingen relatief stedelijk met hoge dichtheden: nodig om de gebiedsexploitatie rond te krijgen en passend bij de plek in de stad. Het is daarom goed om niet alleen naar absolute aantallen te kijken, maar ook naar de behoefte aan woonomgevingen.