

VERSTEDELIJKINGSALLIANTIE

Dordrecht ■ Rotterdam ■ Schiedam ■ Delft ■ Rijswijk ■ Den Haag ■ Zoetermeer ■ Leiden

MRDH ■ Provincie Zuid-Holland

Versie 6 november BIB

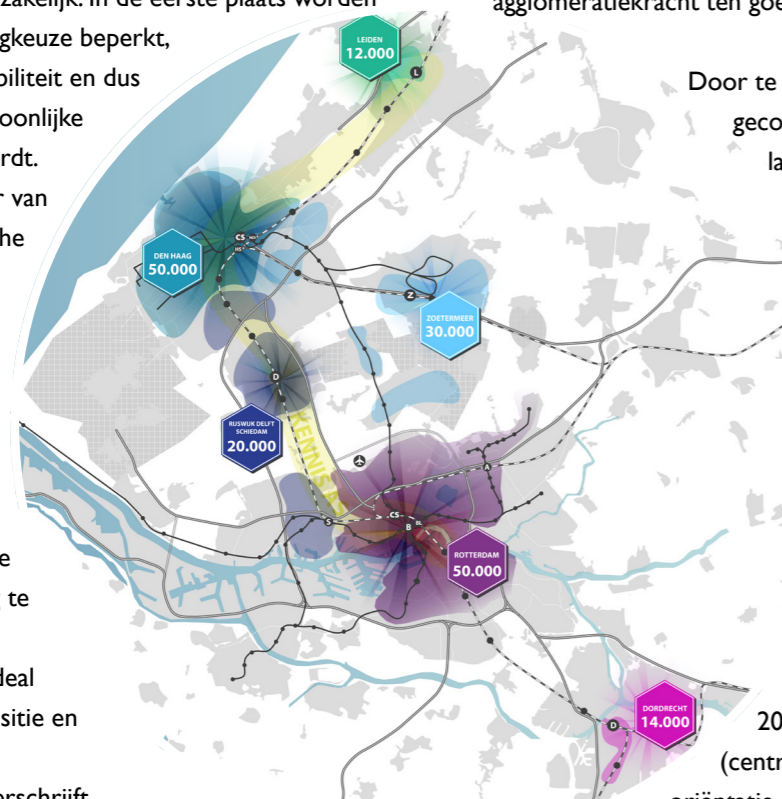
Wat is het vraagstuk?

Sterke metropolen zijn de motor van de nationale economie. Het perspectief op werk zorgt voor een trek van mensen naar de stedelijke regio's. Voor het behoud van voldoende werkgelegenheid is meer economisch innovatiekracht te nodig. De Zuidelijke Randstad streeft naar een duurzame stedelijke ontwikkeling, versterking van de economische concurrentiekracht, het openhouden van het landschap, het voorzien in de vraag naar (centrum) stedelijk wonen, het vergroten van de kansen voor mensen en het beperken van het forensenverkeer. Hiervoor is versterking van de agglomeratiekracht nodig. Meer massa en dichtheid, onderscheidende interactiemilieus en een sterk transportnetwerk zijn nodig om groeikansen te verzilveren. De woningbouwproductie is een belangrijke middel om de agglomeratiekracht te versterken. De regio staat aan de vooravond van een grote bouw golf: tot 2040 moeten er in de Zuidelijke Randstad circa 250.000 woningen extra bij komen. Of al deze woningen daadwerkelijk gebouwd en in welk tempo is van veel factoren afhankelijk. Waar het echt om gaat is wáár er wát gebouwd gaat worden, en voor wie? Hier kan gestuurd op worden. Zo hebben we een zeer belangrijke mogelijkheid om de toekomstige economische ontwikkeling en leefbaarheid van onze regio stevig te versterken. Op gang houden van de woningbouwproductie is om meerdere redenen noodzakelijk. In de eerste plaats worden mensen nu in hun woningkeuze beperkt, waardoor de arbeidsmobiliteit en dus de economische en persoonlijke ontwikkeling geremd wordt. Daarnaast is bouwsector van grote directe economische betekenis en draagt de afgeleide economische activiteit op gebied van woninginrichting significant bij aan de jaarlijkse Nederlandse groei. Alle reden dus om de woningbouwproductie en woningmarkt op gang te houden. Opmaat naar een Regiodeal voor wonen, energietransitie en bereikbaarheid. Het regeerakkoord onderschrijft deze noodzaak. Het nieuwe kabinet wil

graag regiodeals sluiten, waarin wonen en bereikbaarheid gezamenlijk en integraal worden vormgegeven. Het nieuwe kabinet wil 'in overleg met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders afspraken maken over het aanjagen van de woningbouwproductie.' Verduurzaming van de gebouwde omgeving is hierbij een belangrijk streven van het nieuwe kabinet. Hierbij wordt om te beginnen de nieuw te realiseren woningbouw gasvrij en zo energie-efficiënt mogelijk opgeleverd. Ook hier zijn regiodeals met lokale regionale partners de inzet

Wat is het bod?

Een belangrijke eerste stap op weg naar een regiodeal wonen, energietransitie en bereikbaarheid is een hard en haalbaar bod vanuit de regio ter versnelling van de woningbouw op de meest geëigende locaties. De bouwstroom die nu op gang komt mag niet opdrogen. Gemeenten zijn hiertoe in eerste instantie aan zet. De directies wonen van acht gemeenten (Dordrecht – Rotterdam – Schiedam – Delft – Rijswijk – Den Haag – Zoetermeer – Leiden) hebben de handen ineen geslagen in een verstedelijkingsalliantie. Vanuit gezamenlijke ambitie is een strategie ontwikkeld om tot versnelde ontwikkeling van woningbouwlocaties te komen. Uitgangspunt is hierbij dat de woningbouw goed aansluit bij de toekomstige regionale vraag, de programmering in onderlinge samenhang is bezien en op juist die plekken gebouwd wordt waar deze de agglomeratiekracht ten goede komt.



Door te kiezen voor een geconcentreerde verstedelijking langs bestaande infrastructuur (de oude lijn en rail en HOV-systeem in Zoetermeer) waarin de woningbouwopgave, de versterking van de economische toplocaties in samenhang met investeringen in HOV in een integrale aanpak wordt uitgewerkt. Dit zorgt voor:

- Realisatie van ruim 170.000 extra woningen tot 2040, waarvan 150.000 in een (centrum)stedelijk milieu met HOV-oriëntatie en waarvan 75.000 in de directe

nabijheid van treinstations.

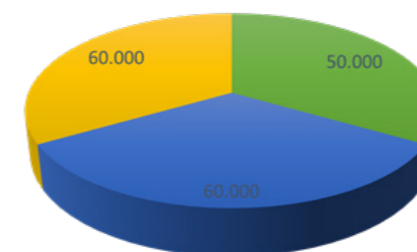
- Versterking van vijf REOS-toplocaties in de Zuidelijke Randstad: Bioscience campus Leiden, CID/Binckhorst Den Haag, TU-Delft, Rotterdam Makers District en Central District.
- Ontwikkeling en versterking van binnenstedelijke interactiemilieus waar vernieuwende woon-werkcombinatie bijdragen aan innovatie van de economie en groei van de werkgelegenheid
- Opwaardering van de oude lijn in verschillende fase tot metrokwaliteit, opwaardering en versterking van het HOV-systeem in Zoetermeer.

Wat is nodig om het bod te realiseren?

Om 170.000 woningen in bestaand (centrum)stedelijk gebied toe te voegen is een integrale aanpak nodig die de woningbouwopgave koppelt aan andere maatschappelijke doelen: voldoende betaalbare woningen, verduurzaming van het energienetwerk, innovatie van de economie en de versterking metropolitaan OV-systeem. Om de randvoorwaarden op orde te brengen zijn publieke investeringen op stedelijk en regionaal niveau nodig:

- Investeren in de stedelijke structuur: Het toevoegen van grote aantallen woningen in stedelijk gebied vraagt extra investeringen in de publieke infrastructuur: groen, maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte en kleine infrastructurele maatregelen. Vanuit de gemeentebegrotingen wordt hierin geïnvesteerd.
- Samenhang verstedelijking en regionale OV-bereikbaarheid: Binnenstedelijke verdichting met een hoge omgevingskwaliteit leidt tot grote veranderingen in het mobiliteitspatroon: minder autogebruik en meer ruimte voor OV, fiets en lopen. Dit maakt het mogelijk sterkere steden te bouwen tegen lagere bereikbaarheidskosten. Investeringen in de verbetering van regionale OV-bereikbaarheid zijn randvoorwaardelijk voor de verstedelijkingsopgaven in de OV-georiënteerde ontwikkelingsgebieden langs de oude lijn. De additionele kosten hiervoor zijn lager dat het bereikbaar maken van nieuwe locaties in het landelijk gebied. Met de uitwerking van het MIRT-gebiedsprogramma Bereikbaarheid Rotterdam-Den Haag wordt hierin voorzien – de Werkplaats Metropolitain OV, Ruimte en Duurzaamheid is hierin de centrale schakel. Als de publieke randvoorwaarden op orde zijn komen marktpartijen tot sluitende vastgoed- en gebiedsexploitaties. Een analyse van de planvoorraad geeft het volgende beeld

Financiering woningbouwplannen



1) Financieel gedekte plannen

Voor 1/3 van de opgave (circa 50.000 woningen) is er financiële dekking of is het de verwachting dat deze er op korte termijn komt, waardoor het merendeel van deze plannen op korte termijn uitgevoerd worden. Hiervan is binnen circa 40% gedekt met 'oude' Rijkssubsidies. Zonder een financiële Rijksbijdrage zouden toonaangevende grote projecten nu niet gerealiseerd zijn (o.a. Katendrecht, Nieuw Crooswijk, Lloydkwartier, Nesseland).

2) Planontwikkeling zonder overheidsbijdrage

Op veel plekken trekt de woningbouw flink aan. Vooral op gewilde locaties investeren marktpartijen in binnenstedelijke verdichting en transformatie op pandniveau. De verwachting is ongeveer 1/3 van de totale opgave (circa 60.000 woningen) door de markt wordt ontwikkeld zonder overheidsbijdrage in de grondexploitatie. Het ontwikkeltempo van deze vastgoedontwikkelingen is erg conjunctuurafhankelijk en wordt door het wegnemen van belemmeringen en het reduceren van kostenverhogende aspecten versneld.

3) Agglomeratiekrachtversterken de ontwikkelingsgebieden

In de huidige markt droogt het aantal beschikbare locaties in rap tempo op. Minstens 1/3 van de opgave (circa 60.000 woningen) komt alleen door middel van gebiedsontwikkeling in binnenstedelijke transformatiegebieden van de grond. Het leeuwendeel van deze opgave concentreert zich in tien uitstekend gelegen gebieden langs de spoorlijn Den Haag – Rotterdam (oude lijn). Het gaat om gebieden die optimaal bijdragen aan de versterking van de agglomeratiekracht doordat de verstedelijkingskansen samenvallen met ambities voor versterking van de economische toplocaties, toekomstige bereikbaarheidsinvesteringen en duurzaamheidsambities. Naast juridische en bestuurlijke-organisatorische maatregelen zit er ook een financieel tekort op deze gebieden, meestal vanwege de hoge kosten voor bouwrijp maken (o.a. verplaatsing, onteigening, sanering). Zonder voorinvesteringen van de overheid worden deze locaties niet ontwikkeld.

In de uitwerking van de transformatiegebieden is de juiste balans tussen wonen en werken van belang. Bij de transformatie dient de realisatie van woningbouw gecombineerd te worden met een groei van de werkgelegenheid. Ieder gebied heeft daarbij een ander profiel, waarbij de complementariteit van de verschillende gebieden optimaal bijdraagt aan de versterking van de agglomeratiekracht.

Uitvoeringsprogramma gericht op samenhangende verstedelijkingsaanpak

In de uitwerking van het concept voor samenhangende ontwikkeling van woningbouw, versterking economische toplocaties en metropolitaan OV ligt de focus vanuit de verstedelijkingsalliantie bij de uitwerking van de woningbouwdoelstellingen. Het doel is het borgen van een continue bouwstroom in de woningbouwproductie (kwantitatief) en realisatie van gemengde (hoog)stedelijke milieu met HOV-ontsluiting die complementair zijn (kwalitatief).

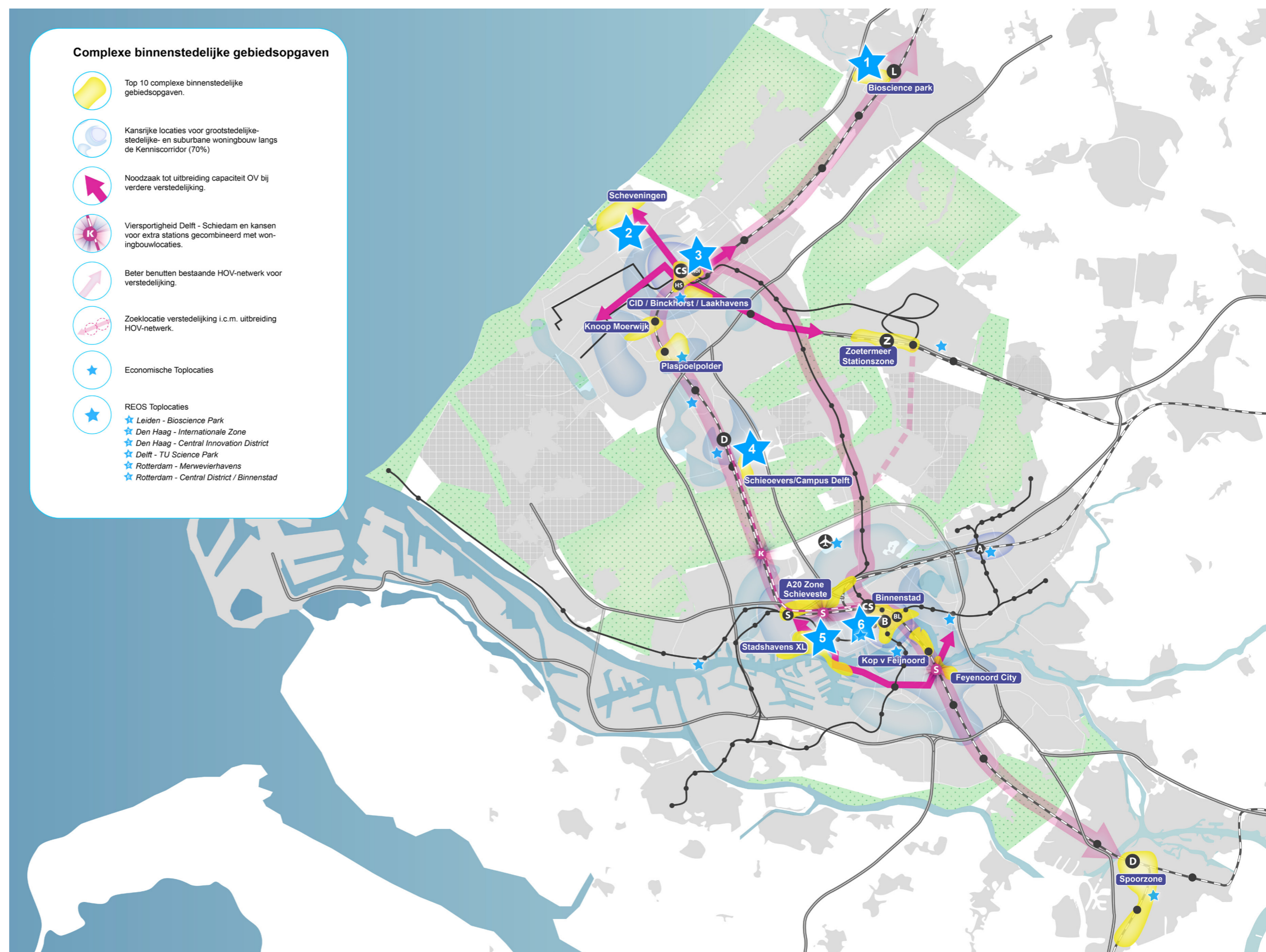
Om het doel te bereiken moet nu gestart worden met de voorbereiding en realisatie van de agglomeratiekracht versterkende ontwikkelingsgebieden. Het adagium daarbij is decentraal wat kan! Ieder draagt bij vanuit zijn eigen rol en toegevoegde waarde. De primaire verantwoordelijkheid voor de planuitwerking ligt bij de acht gemeenten. In een uitvoeringsprogramma staat het uitwerken van de 13 transformatiegebieden (programma, profiel, tijd, etc.). In een aantal sporen wordt uitgewerkt waar een bovenlokale aanpak van meerwaarde of zelfs noodzakelijk is:

- Agenderen knelpunten en kansen
- Benoemen randvoorwaardelijke bereikbaarheidsmaatregelen
- Bewaken voortgang bouwproductie

Concrete knelpunten waar gemeenten tegen aan lopen zijn de milieuzonering, die een transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied in de weg staat en de aanwezigheid van milieuhinderlijke bedrijven in een hoge milieucategorie (NIMBY), zoals afvalverwerkers. Oplossingen op gemeentelijk niveau zijn vaak suboptimaal. Regionale clustering zorgt voor slimmer ruimtegebruik en vergroot de ontwikkelmogelijkheden in de transformatiegebieden. Daarnaast is het een opgave om de ontwikkelgebieden te verknopen met (regionale) route- en groenstructuren. Gezamenlijke investeren in het opheffen van barrières zorgt voor goede verbindingen van deze gebieden met de stad en de regio.

Alle gebieden hebben een opgave op het gebied van ketenmobiliteit. Investerings en innovatieve oplossingen voor de first & last mile kunnen getest worden in één gebied en bij succes worden opgeschaald. Hierbij kunnen we ook lessen delen met andere partners.

Zonder investeringsbeslissingen gericht op opwaardering van de Oude Lijn tot metrokwaliteit komen de verstedelijkingskansen in de transformatiegebieden niet van de grond. Omgekeerd zijn investeringsbeslissingen over de gebiedsontwikkelingen randvoorwaardelijk voor de mobiliteitsinvesteringen. Daarom is het van belang dat Rijk



en regio gezamenlijk invulling geven aan een gecombineerde ontwikkelstrategie.

Als basis voor een gecombineerde ontwikkelstrategie is het van belang om de voortgang van de gemeentelijke woningbouwprogramma's – en de transformatiegebieden in het bijzonder – te bewaken. In de verstedelijkingsalliantie

is de basis gelegd om periodiek de voortgang bij te houden en welke programmatische afstemmingsvraagstukken er spelen en hoe het ontwikkeltempo van de verschillende transformatiegebieden zich ten opzichte van elkaar in de tijd verhouden. In het kader van de uitwerking van de werkplaats Ruimte, Mobiliteit & Duurzaamheid wordt uitgewerkt welke

vraagstukken het beste met welke partners opgepakt kunnen worden.

Met bovengenoemde acties zetten we stappen om ook de woningbouwproductie op middellange termijn te borgen te het waarmaken van het bod om 170.000 woningen in stedelijk gebied nabij HOV te realiseren.