

Stoeien met de onrendabele top

Transformatie van oude havens en bedrijfsterrainen tot woongebieden is noodzakelijk om de sterk olopende vraag naar woonruimte in veel steden op te lossen. Er zijn best succesvolle voorbeelden, toch zit er weinig schot in nieuwe initiatieven. Begin juli, bij de presentatie van het onderzoek *Gebedstransformaties – Ruimte voor durf en diversiteit*, bogen publieke en private professionals zich over de vraag hoe hier meer vaart in te krijgen.

Rom publiceerde in het vorige nummer (ROM 7-8, juli 2017) al de bevindingen van genoemd onderzoek door de TU Delft en uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Hoewel de vraag naar woningen oploopt, wat de koop- en huurprijzen opdrijft, loopt het met de transformatie van brownfields (bedrijventerreinen, havigebieden en dergelijke) stroef. Volgens optimistische cijfers zou 25 procent van deze gebieden door de markt opgepakt kunnen worden. Pessimistische inschattingen gebaseerd op de reële transformatiepotentie (onder meer rekening houdend met de woningvraag van de consument) gaan uit van 10 procent. Door aan knoppen te draaien (overheidssubsidie, verdichten, ontslakken) kan dit 30 procent worden.

Aanbevelingen

Er zijn flinke barrières voor private ontwikkelaars. Die liggen deels besloten in de aard van transformaties. Veelal zijn onteigeningen en bodemsanerungen nodig. Bestemmingsplannen behoeven aanpassing. De infrastructuur moet op de schop. Deze hoge proces- en infrastructuurkosten zetten een onrendabele top op de grondexploitatie. Duur vastgoed in hoge dichtheid bouwen teneinde de businesscase te sluiten, is markttechnisch vaak te riskant. Daarnaast vergt een gebiedstransformatie een forse voorinvestering met een lange terugverdientijd; voor banken niet aantrekkelijk om te financieren.

Het zevental geformuleerde aanbevelingen in het rapport roept vooral op tot diversiteit en afwisseling in het aanwenden van rollen en instrumenten, het equiperen van de eigen

organisatie qua arbeidskracht en competentie (kennis en ervaring), alsmede het opbouwen en gebruikmaken van een kennisnetwerk.

Een bijzondere aanbeveling betreft het creëren van experimenteeruimte, zoals pilotprojecten, living labs (bijvoorbeeld inzake energie en leefbaarheid) binnen gebiedsontwikkelingen. Op nummer 1 staat de aanbeveling om gebiedstransformaties gekoppeld aan duurzaamheid op de nationale agenda te zetten. Duidelijk verbonden aan de oproep tot gerichte overheidsfinanciering, eventueel via een revolventend fonds.

Kennis en geld

In het aansluitende debat memoreerde Esselina Schieven, directeur Verkeer en Openbare Ruimte, Gemeente Amsterdam, dat de gemeentelijke overheid wat betreft financiering aan handen en voeten is gebonden. 'Strengere regels binden ons aan termijnen van tien jaar. Langerlopende financiële contracten mogen niet meer. Maar tien jaar is te kort voor grote transformatieopgaven.'

Toch zijn er wel degelijk mogelijkheden, aldus Paul Matthieu, ontwikkelmanager Gemeente Nijmegen. Zo fungeert de transitie naar aardgasvrije wijken in die gemeente via een Green Deal als breekijzer voor gebiedstransformatie. Bij de grootschalige verduurzaming en deels herstructurering van woningen in Nijmegen wordt opgetrokken met de lokale woningcorporatie en het regionale netwerkbedrijf. De gemeente heeft een wijkontwikkelingsfonds opengesteld en een revolventend fonds om particuliere eigenaren mee te trekken.

Gemma Smid, directeur Ruimte van Provincie Zuid-Holland, stelde dat het niet zozeer ontbreekt aan goede instrumenten, maar aan de 'topsporters'. Kennisontwikkeling is hard

Transformatie en energietransitie gaan samen in de Klimkerbuurt 2, onderdeel van de Schoemaker Plantage in Delft, waar momenteel dertig nul op de Meter-huizen worden gerealiseerd. De Schoemaker Plantage op de voormalige TNO-locatie is een buurt met bijzondere aandacht voor de uitstraling. De zonnepanelen zijn fraai geïntegreerd in het ontwerp van de huizen. De huizen zijn voorzien van een warmte-koudeopslag (WKO)-systeem met warmtepomp.

Beeld AM

nodig. Henk Harms, directeur Ontwikkeling en Realisatie DSO van Gemeente Den Haag, zag de oplossing evenmin in andere instrumenten. Hij stelt vast dat het voor de ontwikkeling van de brownfields ontbreekt aan risicodragend kapitaal uit de markt. Verder is regionale samenwerking zeer belangrijk. 'Het is zot als aan weerszijden van een denkbeeldige lijn concurrerende ontwikkelingen worden gestart.' Harms stelt dat de overheid inderdaad moet meedoen in het risico, maar samen met de private sector. 'Die zou via een specifiek investeringsfonds over de streep getrokken kunnen worden.'

Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling, onderschreef de nood aan financiering en het geringe nut van nieuwe instrumenten als tax increment financing. Hij afficheerde die als 'druppels op een gloeiende plaat'. Als positieve stimulans noemde ook De Zeeuw het op peil brengen van kennis en kunde bij gemeenten en private partijen. Vooral met het oog op het nieuw leven inblazen van PPS-constructies. Omdat een substantiële bijdrage van het Rijk er niet in zit, zullen desondanks veel binnenstedelijke gebiedsopgaven niet van de grond komen.

Infra uit de grex

Onderzoeker en coauteur van het rapport Fred Hobma (Urban Management Development, TU Delft) ziet tal van mogelijkheden voor revolventende fondsen. Deze kunnen in dat

stukje financiering voorzien dat niet uit de markt te halen is vanwege de lange terugverdientijd. 'Voor infrastructuur is zonder meer overheidsgeld nodig', stelde hij vast. Positief daarbij is dat de Aanvullingswet grondeigenaren het mogelijk maakt om infrastructuur uit de GREX te halen. Hobma vroeg zich tenslotte af wat het alternatief is als het Rijk subsidiëring blijft afwijzen. Zijn antwoord: 'Druk op de greenfields, olopende grond- en huizenprijzen en verdere gentrificatie in stedelijk gebied.'

Extra rijksgeld voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zit er inderdaad niet in, bevestigde Bert van Delden, directeur Agenda Stad bij BZK, in zijn afrondende beschouwing. Het nieuwe kabinet zal vooral investeren in de energietransitie. Misschien zijn er wel mogelijkheden tot koppeling. Via het Gemeentefonds kunnen de gemeenten misschien iets meer toegeschoven krijgen. Voor infrastructuur en mobiliteit bij gebiedstransformaties wordt mogelijk wat ruimte gemaakt in het MIRT-budget. Wat innovatie en kennisontwikkeling betreft mikt de rijksoverheid vooral op de koplopers (via Green Deals, City Deals), niet op een generieke benadering via de koplopers. Gebieden die innovatieve transformaties laten zien moeten de komende jaren in de spotlights worden gezet, aldus Van Delden. «

Kees Hagedijk