

Eindrapportage onorthodoxe maatregelen

Eindrapportage van het MIRT-onderzoek naar onorthodoxe maatregelen binnenstedelijke gebiedsontwikkeling



Redactie: Marcel Brok
Datum: 1 juni 2010

Foto voorzijde: Terrein voormalige CSM suikerfabriek te Breda. Rob Poelenjee, Ministerie van I&M

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in crisis	4
Aanleiding tot onderzoek naar onorthodoxe maatregelen	4
Leeswijzer	5
2. Conclusies	6
3. Algemene bevindingen	7
Rode draden voor de praktijk van gebiedsontwikkeling	7
Hoe verder?	8
Beslispunten voor het bestuurlijk overleg MIRT	9
4. Resultaten per project	12
Via Breda	12
Overstad Alkmaar	16
Scheldekwartier Vlissingen	20
Binckhorst Den Haag	23
Kop van Feijenoord Rotterdam	25
Parkstad Limburg	28
5. Resultaten overige onderwerpen	31
MKBA Stadsregio Rotterdam	31
Onorthodoxe maatregelen met betrekking tot bodemverontreiniging	33
Transformatie leegstaande kantoren naar woningen	36
Bijlage 1. Vervolg op afspraken in de rapportage van oktober 2010	37
Bijlage 2. Overzicht contactpersonen voor de projecten	40

1. Inleiding

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in crisis

De financiële uitvoerbaarheid van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Nederland is als gevolg van de economische crisis stevig onder druk komen te staan. Door sterk toegenomen onzekerheden is al in 2008 de vraag naar koopwoningen scherp teruggevallen. Tegelijkertijd zijn financiers terughoudender geworden. Met het wegvallen van de vraag naar koopwoningen is ook een belangrijke liquiditeitsbron voor corporaties opgedroogd. Daarnaast is de al voor de crisis teruglopende vraag naar kantoren verder weggevallen. Daarmee is ook voor gemeentelijke grondbedrijven een belangrijke drager voor de financiering van gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten weg gevallen. Een en ander heeft er toe geleid dat de investeringen in de woningbouw inmiddels met circa 30 procent zijn verminderd. Al lijkt het dieptepunt van de crisis voor de economie als geheel bereikt, niet duidelijk is of er in 2011 sprake zal zijn van herstel of van een nog verdere terugval van investeringen in de bouw.

De bij woningbouw en (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling betrokken partijen treffen inmiddels ingrijpende maatregelen. Veel projecten worden qua ambitieniveau neerwaarts bijgesteld, gefaseerd, opgeknipt of afgeblazen. De programmering wordt in heroverweging genomen en beleid ten aanzien van verstedelijking wordt op alle niveaus herijkt. Daarnaast vinden ingrijpende financiële herstructureringen plaats. Marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten staan bovendien voor de opgave af te boeken op overgewaardeerde grond- en vastgoedposities. Ook zal er sprake zal zijn van forse bezuinigingen en reductie, respectievelijk het wegvallen van overheidsbijdragen aan onrendabele toppen van investeringsprojecten.

Bij deze gewijzigde omstandigheden is het de vraag of de komende jaren voldoende nieuw aanbod en daarmee een gewenste aanpak van binnenstedelijke (probleem)gebieden tot stand zal komen. Niet alleen de stedelijke en regionale programmering, maar ook de realisatie van de in 2009 tussen rijk en regio gemaakte afspraken over de verstedelijking staan daarmee stevig onder druk.

Aanleiding tot onderzoek naar onorthodoxe maatregelen

De in MIRT verband gemaakte verstedelijkingsafspraken en het wegvallen van BLS-subsidies van het rijk waren eind 2009 aanleiding om een MIRT-onderzoek te starten naar de financiële uitvoerbaarheid van de binnenstedelijke opgave. Gegeven het wegvallen van rijkssubsidies is projectgericht onderzocht of er “onorthodoxe maatregelen” mogelijk zijn die tekorten op de grondexploitatie van binnenstedelijke projecten kunnen verminderen. Onorthodox klinkt meeslepend, maar betekende in het onderzoek niet meer of minder dan het verkennen van alle maatregelen die mogelijk zijn buiten rijkssubsidie. Daarbij zijn dus ook zaken naar voren gekomen die helemaal niet baanbrekend zijn. Anderzijds zijn principiële discussies over heilige huisjes niet gemedan.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden tegen een achtergrond van een beleidsveld dat volop in beweging is. Zo worden naast de hiervoor geschetste ontwikkelingen als gevolg van de crisis worden inmiddels – met de herijking en decentralisatie van het kabinetsbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte – generieke concepten en doelstellingen rond verstedelijking losgelaten met het doel ruimtelijke beperkingen van rijkswege weg te nemen. Het gaat onder andere om de stedelijke netwerken, bundelingspercentages en binnenstedelijk bouwen.

Die doelstellingen worden onderdeel van regionaal en lokaal maatwerk. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals op te nemen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) kan helpen om goede (financiële) afwegingen te maken bij (nieuwe) locatiekeuzes. Om de realisatie van de binnenstedelijke opgave te ondersteunen en op gang te houden zet het rijk onder andere in op verbetering van de investeringscondities, permanent maken van de Crisis- en Herstelwet, herziening van het Bouwbesluit en vernieuwing van het omgevingsrecht. De bevindingen bij het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen en bijbehorende vervolgacties zijn mogelijk bruikbaar bij de verdere uitwerking daarvan.

Het bestuurlijk overleg MIRT is opdrachtgever voor het onderzoek. De stuurgroep onorthodoxe maatregelen was verantwoordelijk voor de uitvoering ervan. In eerste instantie is een vijftal projecten in de G4 steden geselecteerd waarover eind 2010 in het bestuurlijk overleg MIRT is gerapporteerd¹. Halverwege 2010 zijn enkele projecten buiten de Randstad toegevoegd alsmede enkele breder terugkerende onderwerpen.

Leeswijzer

Volgend op de rapportage van de stuurgroep van oktober 2010 over de eerste tranche van projecten wordt met voorliggende eindrapportage dit MIRT-onderzoek tot een einde gebracht. Daarmee komt bezinning op resultaten, het trekken van lessen en het bepalen van eventueel vervolg aan de orde. In hoofdstuk 2 worden allereerst algemene conclusies ten aanzien van onorthodoxe maatregelen getrokken. Hoofdstuk 3 gaat in op de rode draden voor de praktijk van gebiedsontwikkeling, aangrijpingspunten voor vervolg op dit onderzoek en geeft een overzicht van de beslispunten voor het bestuurlijk overleg MIRT van mei 2011. Hoofdstuk 4 bevat de bevindingen en resultaten per project. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op enkele in bredere zin onderzochte thema's (transformatie van leegstaande kantoren, bodemverontreiniging bij binnenstedelijke projecten, maatschappelijke kosten en baten van binnenstedelijk bouwen).

¹ Bijlage bij Kamerstuk 32500-A nr. 12.

2. Conclusies

De stuurgroep onorthodoxe maatregelen komt op basis van het onderzoek tot de volgende conclusies waarmee ze haar eerdere conclusie in de rapportage van oktober 2010 herbevestigt dat er het nodige valt te winnen met (het zoeken naar) onorthodoxe maatregelen:

1. De financiële tekorten bij plannen voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van voor de crisis waren soms al omvangrijk. Als gevolg van de economische crisis zijn deze tekorten soms toegenomen en is de uitvoerbaarheid verder onder druk komen te staan door bijvoorbeeld het afhaken van (markt)partijen en problemen aan de vraagzijde.
2. De stuurgroep concludeert dat onorthodoxe maatregelen een zinvolle bijdrage kunnen leveren, maar dat dit veelal onvoldoende is om plannen in de huidige vorm realiseerbaar te maken. Zonder aanvullende (publieke) middelen kunnen (lokale) binnenstedelijke ambities in de huidige vorm niet vervuld worden.
3. Vooralsnog zijn aanvullende publieke middelen niet in zicht. Dat onderstreept het belang van de inmiddels landsbreed in gang gezette herbezinning op de programmering en ruimtelijke plannen. Het bijstellen van planambities kan de motor weer op gang brengen waarmee de opgave in ieder geval gedeeltelijk alsnog tot uitvoering wordt gebracht. Het onderzoek naar onorthodoxe maatregelen heeft bijgedragen aan een beter inzicht in de situatie die is ontstaan na de crisis en de daarbij noodzakelijke aanpassingen aan ruimtelijke plannen en de benodigde ontwikkelstrategie.
4. Lokaal is nog veel winst te behalen door het benutten van de ruimte die bestaande wet- en regelgeving al bieden. Zo liggen er mogelijkheden in de regelvrije ruimte die wordt geboden met de interimwet Stad en Milieu en de Crisis en Herstelwet.
5. Vaak blijken mogelijkheden tot oplossingen en ook blokkades lokaal bepaald. Een belangrijk aspect dat een oplossing in de weg kan staan is het lokaal ontbreken van kennis. De stuurgroep vraagt daar dan ook expliciet aandacht voor. De ervaring bij onorthodoxe maatregelen is dat het uitwisselen van kennis en ervaringen tussen gemeenten vaak heel erg veel oplevert.
6. Maatregelen die het rijk kan nemen hebben betrekking op het aanpassen van kaderstelling, beleid, wet- en regelgeving, inzet van rijksactiva (infrastructuur en rijksvastgoed) en ter beschikking stellen van kennis. Dergelijke maatregelen vergen meestal veel tijd, inzet en politiek-bestuurlijk draagvlak. Inmiddels zijn enkele maatregelen geagendeerd. Gedurende de looptijd van dit onderzoek zijn ze echter nog niet geëffectueerd (bijv. het van kracht worden van aanpassing aan de wetgeving).
7. De gevonden signalen richting beleidsvorming en nog lopende acties dienen een vervolg te krijgen. Daartoe zijn in deze rapportage specifieke afspraken geformuleerd. Hierbij zal het nieuwe interdepartementale programma investeringscondities bouw (trekker BZK) een belangrijke rol vervullen. Bovendien is op het ROMnetwerk van de VNG sinds mei 2011 een apart gedeelte ingericht voor onorthodoxe maatregelen waar alle informatie is te vinden en kennisuitwisseling tussen gemeenten en andere betrokkenen kan plaatsvinden.

3. Algemene bevindingen

Rode draden voor de praktijk van gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling 1.0 werkt niet meer. In het recente verleden nam de gemeentelijke overheid of een ontwikkelaar het voortouw in de planontwikkeling. De partij kocht zelf gronden en gebouwen aan, sloot ongewenste ontwikkelingen uit met een bestemmingsplan, investeerde in sloop, bouwrijp maken en openbare ruimte en gaf kavels uit aan gegadigden. De grote mate van zekerheid over de waardeontwikkeling maakte investeringen aan de voorkant vrij eenvoudig mogelijk. Zowel markt- als overheidspartijen lieten zich daarbij bovendien verleiden tot strategische grondaankopen. Door de crisis en structurele vraaguitval op de kantorenmarkt werkt dit verdienmodel niet meer. De ambities van voor de crisis blijken veelal niet meer haalbaar in tijd en/of geld.

Er is een andere werkwijze nodig bij gebiedsontwikkeling, in discussies gebiedsontwikkeling 2.0 of 3.0 genoemd. Inzichten die hieromtrent zijn opgedaan binnen dit onderzoek zijn mede input geweest voor de publicatie 'Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: Wat *nu* te doen?' van de TU Delft, Deloitte en Akro Consult waarin aanbevelingen voor de praktijk worden gedaan. In aansluiting en deels aanvullend daarop worden onderstaand de rode draden op een rijtje gezet. Veel wordt op dit moment in het veld al opgepakt danwel voorbereid. Tegelijkertijd moet worden geconstateerd dat de praktijk nog zoekende is, een nieuw evenwicht is nog niet bereikt en nieuwe werkwijzen zijn lang niet altijd beproefd.

- Ontdoen van de 'molenstenen' van voor de crisis. Het zal nodig zijn om een schone lei te maken om ontwikkelingen (opnieuw) op gang te brengen. De overheid moet daar een heldere visie op hebben en keuzen maken zodat duidelijk is waar nog op inzet van de overheid mag worden gerekend. Dat betekent o.a.:
 - Heldere keuzen over het loslaten van gebieden en accepteren dat er in die gebieden even niets gebeurt;
 - overgewaardeerde grondposities en winstverwachtingen afboeken;
 - niet reële plannen bijstellen of faseren;
 - samenhangend met het voorgaande de regionale programmering opnieuw tegen het licht houden o.a. om contraproductieve concurrentie in de regio tegen te gaan.
- Van actief grondbeleid naar een actief faciliterende rol. De overheid heeft minder financiële armslag en kan minder risico's aangaan. Grondaankoop kan alleen heel strategisch plaatsvinden. Dit betekent niet dat de overheid niets meer doet, maar een andere rol en houding aanneemt bij gebiedsontwikkeling. De nieuwe rol wordt een faciliterende. Maak organische groei mogelijk door bijvoorbeeld zelfrealisatie en particulier opdrachtgeverschap de ruimte te geven en denk ook in termen van tijdelijkheid en experiment. Tijdelijke functies kunnen op termijn de potentie van een gebied vergroten. Deze nieuwe rol vraagt flexibiliteit en andere inzet van instrumentarium.

- Beter aansluiten bij de behoefte en ketenomkering. Waardecreatie is niet langer een vanzelfsprekendheid maar moet zich gaandeweg bewijzen cq. worden waargemaakt. Dat betekent dat de afnemer aan het 'einde' van de keten centraal komt te staan en het vraagt een lange termijn perspectief. Ontwikkende partijen moeten een scherp beeld hebben van de vraag in de markt en daar hun inzet op richten (bijv. loslaten of wijzigen van plannen zodat ze beter inspelen op behoeften van hetzij nieuwe afnemers/kostendragers of de in het gebied aanwezige eigenaars). Eén en ander moet vertrouwen wekken bij nieuwe investerende partijen en hen voldoende ruimte bieden om in te stappen.
- Een andere ontwikkelstrategie: lange termijn, organisch, kleinschalig en flexibel. De hiervoor genoemde aspecten zullen doorgaans vertaald moeten worden in een andere ontwikkelstrategie bij gebiedsontwikkeling. De huidige situatie vraagt een meer vraaggerichte, organische ontwikkelstrategie met voldoende flexibiliteit in programma en fasering om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Een dergelijke strategie (ruimtelijk, financieel) en werkwijze (o.a. actief faciliterende rol gemeente) moeten lokaal worden beproefd waarbij zich nieuwe vraagstukken over instrumentering en toepassing van wet- en regelgeving aan kunnen dienen. Dit kan ook nieuwe signalen oproepen die vragen om aanpassing aan wet- en regelgeving. De huidige wet- en regelgeving lijkt soms onvoldoende te voorzien in de noodzakelijke flexibiliteit en sluit niet aan bij langere tijdsperiode waarover ontwikkelingen moeten worden gefaseerd.

Hoe verder?

Bij de onorthodoxe maatregelen is steeds vanuit een investeringsperspectief de verbinding gelegd tussen concrete knelpunten en oplossingen in praktijksituaties enerzijds en de beleidsmakers, o.a. bij het rijk, anderzijds. Alle betrokkenen hebben hier meerwaarde van ervaren en kunnen gebruik maken van de resultaten. Zo zijn de bevindingen door BZK gebruikt als input voor het opstellen van de Woonvisie die binnenkort door het Kabinet wordt vastgesteld.

Het stopzetten van het MIRT onderzoek betekent niet dat er geen vervolg is voor de betreffende projecten. Regio's kunnen gebruik maken van diverse kanalen om de samenwerking met het Rijk voort te zetten. Waar nog acties lopen die voortkomen uit het onderzoek naar onorthodoxe maatregelen zijn in deze rapportage specifieke afspraken geformuleerd over hoe en waar deze verder worden opgepakt. Bovendien is op het ROMnetwerk van de VNG sinds mei 2011 een apart gedeelte ingericht voor onorthodoxe maatregelen waar naast kennisuitwisseling tussen gemeenten ook verdere discussie kan plaatsvinden. Dit kan mogelijk aanleiding zijn om met nieuwe vraagstukken aan de slag te gaan.

Dit onderzoek was beperkt tot enkele projecten en het perspectief van overheden. Inmiddels speelt de problematiek in brede zin in de gehele praktijk. Niet alleen vanuit de deelnemende projecten bij onorthodox is er behoefte aan vervolg, ook buiten deze projecten bestaat behoefte aan een blijvend aanspreekpunt bij het rijk.

Inmiddels is als vervolg op de crisismaatregelen en het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen het nieuwe interdepartementale programma 'Investeringscondities bouw' gestart onder trekkerschap van ministerie van Binnenlandse Zaken (naast BZK zijn betrokken de ministeries van IenM en EL&I, het ministerie van Financiën heeft een adviserende rol). In dit programma wordt o.a., in verlengde van onorthodoxe maatregelen, voorzien in het oppakken van concrete

problematiek bij (bouw)projecten. Dit gebeurt door middel van het in stellen van een transfernetwerk voor praktijksignalen aangaande te verbeteren investeringscondities in de bouw. Enkele van de in deze rapportage gemaakte afspraken hebben hier betrekking op waarmee het vervolg op onorthodoxe maatregelen deels bij dit transfernetwerk komt te liggen.

Daarnaast is een aantal verkenningen gestart naar nieuwe verdienmodellen en financieringsarrangementen (grondexploitatie en planvorming, vastgoedexploitatie en regionale programmering). Vraagstukken die via het transfernetwerk zijn opgepakt kunnen casuïstiek worden voor deze verkenningen.

Beslispunten voor het bestuurlijk overleg MIRT

Algemeen:

- Vaststelling van de eindrapportage onorthodoxe maatregelen waarmee het MIRT onderzoek wordt afgerond.

Specifiek per project en thema:

Via Breda

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Via Breda wordt beëindigd, lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- Vanuit het MIRT onderzoek onorthodoxe maatregelen komt Breda met concrete casuïstiek om met ministeries IenM, BZK en het RVOB ontwikkelingsplanologie (voorbereidingsbesluit, stedelijke herverkaveling) en nieuwe waardeverevening (fondsvorming, afoming van planbaten) nader uit te werken. Dit wordt – in samenwerking met de projectgroep grondbeleid (IenM en BZK) – opgepakt via het ‘transferpunt’ dat onderdeel is van het programma investeringscondities bouw (trekker BZK). De bevindingen kunnen input zijn voor de verkenning ‘grondexploitatie en planvorming’ die bij datzelfde programma plaatsvindt
- Het rijk en de gemeente Breda zullen nader verkennen op welke wijze de lessen uit het dossier bestuurlijke drukte (onderdeel onorthodox) kunnen worden betrokken bij het vervolg van het project NSP Breda.

Overstad Alkmaar

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Overstad Alkmaar wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- Alkmaar komt aan de hand van concrete casuïstiek met voorstellen voor mogelijke aanpassingen aan de grexwet welke – in samenwerking met de projectgroep grondbeleid (IenM en BZK) – worden opgepakt via het ‘transferpunt’ dat onderdeel is van het interdepartementale programma investeringscondities bouw (trekker BZK). Dit kan input zijn voor de verkenning ‘grondexploitatie en planvorming’ in datzelfde programma.

Scheldekwartier Vlissingen

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Scheldekwartier Vlissingen wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.

- Het rijk gaat niet akkoord met de door de Gemeente Vlissingen gevraagde ondersteuning bij het implementeren en uitvoeren van de ketenregeling als pilot voor 5 jaar in de thans voorliggende vorm.
- De Gemeente Vlissingen gaat gesprekken met marktpartijen voeren en onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot een haalbare regeling zonder financiële rijksbijdrage. Het rijk (BZK) blijft aanspreekbaar bij het vervolg.

Binckhorst Den Haag

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Binckhorst Den Haag wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- De gemeente Den Haag gaat verder met de uitwerking van de organische aanpak op de Binckhorst waarbij signalen over effectiviteit/toepasbaarheid van het ruimtelijk instrumentarium, waaronder de problematiek van financiële uitvoerbaarheid van een structuurvisie, kunnen worden opgepakt via het 'transferpunt' dat onderdeel is van het interdepartementale programma investeringscondities bouw (trekker BZK).

Kop van Feijenoord Rotterdam

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Kop van Feijenoord Rotterdam wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- Het Ministerie van IenM beziet de mogelijkheden om de opdracht van ProRail te verruimen zodat ProRail naast haar verantwoordelijkheid als vergunningverlener en beheerder ook een adviserende rol kan vervullen bij de gebiedsontwikkeling nabij en boven de spoortunnel in het gebied Kop van Feijenoord.
- Het Ministerie van IenM onderzoekt hoe het vraagstuk van de risicoverzekerbaarheid kan worden beperkt zodat het aantrekkelijk wordt voor ontwikkelende partijen om boven of nabij infrastructuur bouwprojecten te ontwikkelen.

Parkstad Limburg

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor Parkstad Limburg wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- De voorstellen voor vervolg op diverse onderdelen uit het onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor Parkstad Limburg worden meegenomen in het kader van het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling.
- De regio Parkstad Limburg zal o.a. de onderzoeken naar het samenvoegen van woningen en de-programmeren en intrekken bouwtitels indienen als experiment in het kader van het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling.
- Regio Parkstad Limburg komt met een uitgewerkt voorstel over de IBA en betreft daar het ministerie van BZK en het Atelier Rijksbouwmeester bij.

Transformatie van leegstaande kantoren

- Het BO MIRT wordt verzocht ervan kennis te nemen dat minister Donner tijdens het AO Plattelandswoningen en Leegstand Kantoren d.d. 22 maart jl. de toezegging heeft gedaan om het rapport voor de zomer van 2011 naar de Tweede Kamer te sturen.

MKBA Zuidvleugel

- Het BO MIRT wordt gevraagd om het opdrachtgeversberaad, dat het onderzoek heeft begeleid namens het BO-MIRT (Zuidvleugel), te dechargeren.

Onorthodoxe maatregelen met betrekking tot bodemverontreiniging

- De uitkomsten van het onderzoek onorthodoxe maatregelen bodemverontreiniging worden gepresenteerd bij de G32 zodat gemeenten zelf de aanbevelingen m.b.t. hun eigen handelingsruimte kunnen oppakken, daarbij zal nog worden gezien welke rol de VNG, het Kei en Nicis hierbij kunnen spelen.
- De adviezen m.b.t. regelgeving van het rijk worden voorgelegd aan de betreffende beleidsafdelingen bij het ministerie van IenM waarbij het 'transferpunt' van het interdepartementale programma investeringscondities bouw (trekker BZK) kan faciliteren.

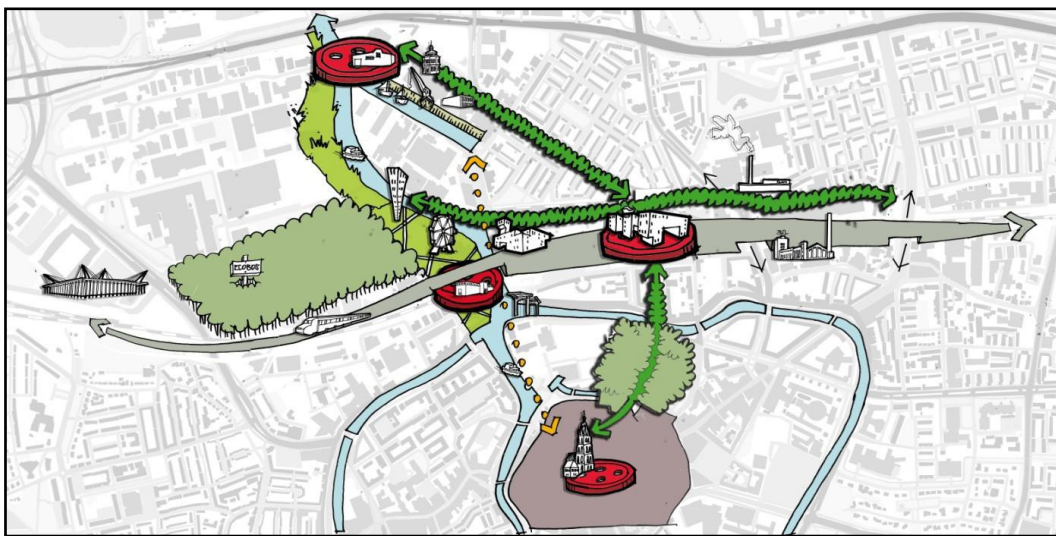
4. Resultaten per project

Onderstaand worden de bevindingen, resultaten en afspraken over vervolgstappen per project besproken.

Via Breda

Achtergrond project

Via Breda staat voor de transformatie van de spoorzone Breda. Een gebied met verouderd vastgoed en monumentale industriële complexen. Aanleiding is de aansluiting van Breda op de hogesnelheidstrein. Het plan omvat zes deelplannen rond het centraal station en beslaat in totaal zo'n 160ha., waarvan 100ha. nieuw te ontwikkelen. De ontwikkeling van de OV-terminal maakt daar onderdeel van uit. Dit betreft het Nationaal sleutelproject dat onderdeel is van één van de zes deelplannen: het Stationskwartier.



Zoekrichtingen voor onorthodoxe maatregelen

Het onderzoek in Breda heeft zich gericht op de vraagstukken rondom 'het nieuwe ontwikkelen', overheidsregie, transformatiemanagement en tijdelijk gebruik/beheer.

Resultaten van het onderzoek

Op 4 februari 2011 heeft de werkconferentie Via Breda Onorthodox plaatsgevonden. Doel van de werkconferentie was om met betrokkenen van het programma Via Breda en experts uit de markt te komen tot (onorthodoxe) oplossingen voor actuele thema's in de wereld van de gebiedsontwikkeling in algemene zin en de casus Via Breda in het bijzonder. Centrale thema's bij de workshop waren ketenomkering; loslaten; het nieuwe ontwikkelen; het bouwen van een station - als gebouw- met nul bestuurlijke drukte. Hieronder worden de resultaten besproken.

Het nieuwe ontwikkelen: Gebiedsontwikkeling 1.0, 2.0 en 3.0

Bij gebiedsontwikkeling 1.0 wordt waarde aan het begin van de keten toegevoegd en wordt vooraf afgerekend. De instrumenten van de WRO en Grexwet bieden hiervoor de basis. Het was de ontwikkelaar die aan het begin zorgde voor financiering en voornaamste risicodragers. Bij gebiedsontwikkeling 2.0 probeert de overheid de waarde van gebieden op pijl te houden door te zoeken naar samenwerking met de markt en optimale omgang met leegte en tijdelijkheid.

Grondverwerving vindt niet langer massaal plaats en voorinvesteringen zijn van beperkter omvang. Doel is om op basis van een langjarige exploitatie een rendement te genereren en kansen voor waardeontwikkeling op termijn te behouden. Gebiedsontwikkeling 3.0 kijkt niet alleen naar bestaande waardeketens, maar ook naar nieuw te ontwikkelen waardeketens in de toekomst. Dit vraagt een andere wijze van organiseren (constructies om partijen samen te brengen, inzet sociale media) en financiering. De financiering kan op verschillende plekken in de keten gevonden worden; een belegger die wil investeren of een bouwer die een financier meeneemt. Dit gebeurt ook al. Bouwers melden zich al bij de gemeente en recent heeft ook een belegger zich gemeld. Kortom, er is sprake van ketenomkering: start vanuit afnemers en het einde van de keten. Binnen Via Breda betekent dit dat op dit moment gezocht wordt naar nieuwe samenwerkingsconstructies waarin niet het aanbod van grond maar de beschikbaarheid van afnemers centraal staat. De gemeentelijke programmaorganisatie is hier op aangepast. Het initiatief is verschoven van het bestaande team ontwikkeling naar een nieuw ingesteld team markt en programmering.

Overheidsregie

De huidige tijd en opgave vraagt om een andere rol bij gebiedsontwikkeling van de overheid en de markt. De huidige opgave voor de overheid vraagt om:

- 1) een andere houding;
- 2) een ander soort planologie en instrumentarium;
- 3) het vinden en organiseren van nieuwe partners.

Hieronder zijn deze opgaven uitgewerkt.

Ad1. De huidige tijd vraagt om een andere houding van de overheid

De huidige tijd vraagt van de overheid lef en visie en kunnen schakelen tussen chaos en orde. De overheid kiest ervoor soms even niets te doen met een gebied, of juist te investeren in belangrijke knooppunten en verbindingen. Dat doet ze op basis van kennis van behoefte in de markt en visie op een gebied waarop mensen en financiers kunnen aanhaken. Het betekent ook als overheid duidelijk prioriteren waar je nog ontwikkeling faciliteert en waar niet. Koers kiezen en prioriteiten stellen. Een goede visie biedt heldere kaders en een realistisch doelenprogramma. De overheid geeft vervolgens de markt de ruimte, zonder dat het een rommel wordt. Tijdelijkheid en experimenteren is het credo. Communiceer dit helder. Zowel intern als extern en richting de politiek en wees ook eerlijk als je een gebied even braak laat liggen.

In een workshop 'bestuurlijke drukte' is teruggekeken op het proces bij de OV terminal totnogtoe en zijn succesfactoren benoemd voor de wijze van (verdere) samenwerking bij dit soort projecten. Kern van dit dossier bestuurlijke drukte dossier is dat gemeenschappelijk overheden durven te organiseren op basis van een aandeel in het te realiseren resultaat. Zowel + als -. Dit in tegenstelling tot de benadering waarin we vooral op basis van belangen organiseren. Het resultaat zelf zou je dan, los van de overheid, in de markt of maatschappij tot realisatie moeten laten komen door een daartoe geëigende partij. De gemeente wil de resultaten meenemen bij het vervolg op NSP.

Ad 2. De huidige tijd vraagt om een ander instrumentarium voor ontwikkelingsplanologie

Voor de crisis stond toelatingsplanologie centraal. Hierbij ligt de nadruk op het begin van de keten, de overheid geeft dan aan wat er mag en verliest vervolgens de regie over een ontwikkeling. In de

nieuwe situatie kan echter niet op voorhand, maar pas achteraf verdiend worden. Dat betekent een shift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Een benadering gebaseerd op gestimuleerd ondernemerschap en waardeverevening achteraf. Ontwikkelingsplanologie geeft de regie terug aan de overheid. Overheid en marktpartijen participeren beide. Dit vraagt continue betrokkenheid. Overheden moeten ontwikkelen vanuit het beheersperspectief en vanuit lange termijn en lang geld. Denk breder dan de stad, naar de hele regio, maak keuzes en laat los.

Om hier als overheid goed mee om te kunnen gaan zou de overheid moeten kunnen beschikken over nieuw instrumentarium. Nog steeds moet de overheid een heldere visie hebben op het gebied. Gekoppeld aan de visie wordt in plaats van met een grondexploitatie (GREX) gewerkt met een gebiedsexploitatie (GEX). Daarin moet worden gestreefd naar robuuste en flexibele oplossingen waarin financiële nevenstromen van energie, water, afval en transport kunnen worden gekoppeld aan de GEX. Dit vraagt o.a. om meer flexibiliteit in de grex-wet.

De bestaande en aangekondigde versoepeling in de wetgeving kan daarbij helpen. Denk aan het gebruik van ontheffingen in de milieuwetgeving die het mogelijk maken de bestaande situatie, naast een tijdelijke en deels al toekomstige bestemming en de mogelijkheid om langer af te wijken van bestemmingsplannen. Hieronder een aantal aanvullende :

- Vrijere planvorming. Komen tot minimumplannen en maximale kavelruimte;
- Denk na over wat je tijdelijk kunt met een gebied: verhuur, antikraak of geld toegeven in ruil voor positieve uitstraling (lokeend); Zorg dat ontwikkelingen die je nu initieert bijdragen aan waardeontwikkeling op termijn. Bijvoorbeeld door een industrieel monument al vast op te knappen en tijdelijke functies mogelijk te maken.
- Introduceer een nieuw instrument voor stedelijke herverkaveling en maak afroaming van een deel van de waardestijging mogelijk (waardeverevening/bestemmingsbelasting bijv. via een afroom-afsprake*, erfpacht);
- Regel dat je langer mag afwijken het bestemmingsplan van 3 jaar naar 8 of 10 jaar: ruime marge tijdelijke bestemmingen;
- Verruim de werking van het voorbereidingsbesluit naar 10 jaar. Binnen de huidige wetgeving is dit slechts 1 jaar met 1 jaar verlenging mogelijk. Huidige bestemmingsplannen faciliteren vaak ongewenste ontwikkelingen (bijvoorbeeld industrie in het stadscentrum). Een nieuw bestemmingsplan kan niet gemaakt worden omdat op voorhand geen sluitende exploitatie kan worden opgesteld. Een bijkomend nadeel is dat door direct de nieuwe functies te benoemen een roze gloed (nog niet gerealiseerde waarde) ontstaat die negatief doorwerkt op de ontwikkelingsmogelijkheden.

* In het 'Valenciaans model' dienen grondeigenaren tussen de 5% en 15% van de bouwkavels over te dragen aan de gemeente. Ook dienen grondeigenaren de grondexploitatiekosten te betalen en nodige grond ter beschikking te stellen. Tevens is het daar mogelijk om van grondeigenaren te eisen dat ze elders gelegen grond overdragen ten behoeve van bovenwijkse faciliteiten. In Spanje hebben gemeenten in uitbreidingslocaties recht op de afroaming van een deel van de waardestijging.

Ad 3. De huidige tijd vraagt om het vinden en organiseren van nieuwe partners

Nieuwe partijen moeten kunnen participeren/investeren op basis van waardecreatie op langere termijn. Toeval en ontmoeting organiseren is hiervoor voordeliger. Maak het voor mensen mogelijk te delen in je droom. Tips hiervoor:

- Vergroot de vrijheid van de afnemer door uitgifte vrije kavelruimte. Voorbeeld Almere, Stadsdorp Almere Hout Noord
- Faciliteer Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Faciliteer een nuttige invulling van leegstand en leegte (zie uitvergroting). Voorbeelden: Kauwgomballenfabriek, Volkskrant gebouw en NDSM-terrein
- Creëer lokeenden (zie uitvergroting);
- Regel de hoofdstructuur, regel ontmoeting en maak je droom inzichtelijk (virtueel)
 - Virtueel: facebook, Twitter
 - Letterlijk: inspiratiebus en Droomwonen
- Faciliteer gemeenschapsvorming (Voorbeeld wetenschappelijk tijdschrift)
- Stimuleer gemeenschapsvorming voor specifieke doelen, bijvoorbeeld handhaving van erfgoed of realisatie van betaalbare woningbouw.

Hoe verder met het project

- Gemeente Breda onderzoekt de mogelijkheden die de Crisis en Herstelwet in volle breedte biedt bij nadere afspraken tussen partijen in Bredase Spoorzone (coördinatie-regeling).
- Gemeente Breda komt met een voorstel om met Provincie Noord Brabant te komen tot een revolverend fonds (erfgoed) waarbij Via Breda (westelijk deel) als praktijkcase kan fungeren en zal daar het RVOB bij betrekken. In twee praktijkcases, het Stationskwartier rond de nieuwe OV-Terminal en de handhaving van een industriecomplex (cultureel erfgoed) met eigenaar AMvest worden de mogelijkheden verkend.
- Breda verkent samen met NS Poort nieuwe samenwerkingsconstructies met de markt.
- De lessen uit de afronding van de opdracht bestuurlijke drukte worden betrokken bij de afronding en vervolgfase op NSP Breda.
- Een einddossier onorthodox en bestuurlijke drukte wordt opgeleverd op 13 mei 2011.

Beslispunten van het BO MIRT

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Via Breda wordt beëindigd, lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- Vanuit het MIRT onderzoek onorthodoxe maatregelen komt Breda met concrete casuïstiek om met ministeries IenM, BZK en het RVOB ontwikkelingsplanologie (voorbereidingsbesluit, stedelijke herverkaveling) en nieuwe waardeverevening (fondsvorming, afoming van planbaten) nader uit te werken. Dit wordt – in samenwerking met de projectgroep grondbeleid (IenM en BZK) – opgepakt via het ‘transferpunt’ dat onderdeel is van het programma investeringscondities bouw (trekker BZK). De bevindingen kunnen input zijn voor de verkenning ‘grondexploitatie en planvorming’ die bij datzelfde programma plaatsvindt
- Het rijk en de gemeente Breda zullen nader verkennen op welke wijze de lessen uit het dossier bestuurlijke drukte (onderdeel onorthodox) kunnen worden betrokken bij het vervolg van het project NSP Breda.

Overstad Alkmaar

Achtergrond project

Het betreft een 32 ha. groot bedrijventerrein dat grenst aan het centrum. Het gebied moet transformeren tot een centrumstedelijke woon-werklocatie die het centrum van Alkmaar in omvang verdubbelt. Het grondeigendom is versnipperd en de ontwikkelingen kennen een lange doorlooptijd. De gemeente en vier marktpartijen hebben een gemeenschappelijke exploitatiemij opgericht, Nieuwoverstad BV. In het project Overstad heeft de economische recessie de nodige gevolgen gehad. Nieuwoverstad B.V. heeft inmiddels aan haar aandeelhouders een voorstel voor een nieuwe ontwikkelingsvisie aangeboden met daarin een aantal scenario's waaruit een keuze moet worden gemaakt. Mei 2011 worden hierover besluiten genomen. Eén plandeel is met een zelfrealisator begin 2010 afgesloten. Ook het plan voor het realiseren van jongerenunits is afgesproken en wordt in 2011 gerealiseerd. De overige deelplannen moeten nog worden gecontracteerd waarbij het de vraag is of dat lukt in 2011. Een voorstel voor het vestigen van een tijdelijk theater in een hal heeft het vanwege de te hoge investering t.o.v. het tijdelijk gebruik niet gehaald. Voor de invulling van het tijdelijk gebruik van de hallen (o.a. faciliteren van de creatieve economie) komt een alternatief plan.



Zoekrichtingen voor onorthodoxe maatregelen

Het onderzoek in Alkmaar heeft zich gericht op de nieuwe ontwikkelstrategie, een bijpassende ruimtelijke strategie (Wro, GREXwet), tijdelijke functies (hoe kan dit flexibel worden toegepast?), de verwervingsstrategie en eigenaarprofielen, opbrengsten (fondsvorming, kostenverhaal, subsidies, verdienmodellen) en regionale positionering.

Daarnaast zijn een aantal conclusies vanuit de stuurgroep onorthodoxe maatregelen in de rapportage bij het MIRT onderzoek, d.d. oktober 2010, van belang voor het project.

Resultaten van het onderzoek

Onderstaand worden per onderwerp de resultaten van het onderzoek behandeld.

Tijdelijke functies

Vraagstelling:

1. Welke publiekrechtelijke mogelijkheden zijn er om voor een langere termijn (>5 jaar) de hallen te kunnen gebruiken? Zijn er voorbeelden in het land aanwezig?
2. Hoe kan zodanig met vergunningseisen worden omgegaan dat geen afbreuk wordt gedaan aan harde wettelijke vereisten en toch met zoveel souplesse dat benodigde investeringen rendabel kunnen worden gedaan in de tijdelijke situatie. Dit geldt ook voor de functies die tijdelijk in de verworven hallen kunnen worden georganiseerd.
3. Hoe kan voor Overstad een tijdelijke situatie worden gecreëerd m.b.t. vergunningen zodat mogelijk nieuwe ondernemers en huurders een tijdelijk onderkomen kan worden aangeboden. Hiermee ontstaat de nodige zakelijke reuring in het gebied. Is een "vergunningsluwe zone" een mogelijkheid?

De bespreking heeft veel opgeleverd en is o.a. vertaald in de algemene bevindingen van de stuurgroep onorthodoxe maatregelen. De regelgeving met betrekking tot vrijstelling van bestemmingsplannen wordt verruimd. Het is duidelijk wat er nodig is om de tijdelijke functies te kunnen faciliteren. Er is meer regelruimte in de wet dan bekend is bij de gemeente. Dat geldt voor meerder wetten (m.n. de crisis- en herstelwet). Een goede kennisuitwisseling op dit gebied is van groot belang.

De afdeling Bouwen van de gemeente die over vergunningverlening gaat was goed betrokken. Ze kent de vraagstelling vanuit Overstad en pakt haar rol goed en voortvarend op. Tenslotte is er voor broedplaatsen in de gemeente Alkmaar, waaronder voor hal25 op Overstad, een beleidskader ontwikkeld. Door de gemeente Alkmaar wordt hier nu op doorgepakt.

Verwervingsstrategie

Vraagstelling:

1. Welke verwervingsstrategie kan worden ontwikkeld om kosten en opbrengsten zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen? Kavelgewijs aankopen en ontwikkelen of groepen van kavels?
2. Welke financiële arrangementen zijn er voor eigenaren te ontwikkelen om toch een ontwikkeling van hun grond mogelijk te maken, gelet op hun belang (vaak een pensioenvoorziening en ook bedrijfsverplaatsing)?
3. Is het mogelijk het maatschappelijk belang van bedrijfsverplaatsing te waarderen, ter onderbouwing van mogelijke subsidies?

Resultaten

- Om tot beantwoording te komen zijn eigenaarprofielen opgesteld op basis van concrete voorbeelden in Overstad. Er zijn een aantal bijzondere voorbeelden te onderscheiden. Ook met verschillende mogelijke arrangementen, zowel financieel als in onroerend goed.
- Er heeft een gesprek met de dienst Belastingen van de gemeente Alkmaar plaatsgevonden. Resultaat is geweest dat de WOZ waardes naar beneden worden bijgesteld. Gezien de huidige marktsituatie zullen de WOZ waardes niet stijgen, maar dalen.
- Er is onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden van optimale verrekening met zelfrealisatoren in het kader van de GREXwet. Inmiddels wordt hier nu ervaring mee opgebouwd. De twee belangrijke constatering uit de workshops die hebben plaatsgevonden:
 - Er is geen correctie voor inkoopsprijs. Dit maakt dat een enorme intensivering van een programma op de betreffende kavel nodig is om waarde te kunnen ontwikkelen.
 - Alle plankosten kunnen worden verrekend. Langdurige voorbereiding wordt zo beloond.
- De verwervingsstrategie is voorbereid. Op basis van de te besluiten ontwikkelstrategie in mei 2011 worden de verwervingsstrategieën opgesteld. Mogelijk is sprake van voorlopig geen verwervingen.

Ruimtelijke strategie.

Vraagstelling:

De nieuwe Wro en de Wet op de Grondexploitatie zijn inmiddels ingevoerd. Op Overstad is het de bedoeling om een nieuw bestemmingsplan te maken. Wat is de beste ruimtelijke strategie voor Overstad?

Via kennisuitwisseling en bijeenkomsten met Arun Jain en een netwerk van jonge gebiedsontwikkelaars is de (ruimtelijke) strategie inmiddels bepaald in de vorm van scenario's. Belangrijke basis hiervoor is de te kiezen nieuwe ontwikkelingsstrategie. Hiervoor zijn vier scenario's uitgewerkt. Deze wordt in mei 2011 opnieuw vastgesteld door de aandeelhouders van Nieuwoverstad.

Resultaten:

- De Grondexploitatie voor een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling over vijftien jaar is op basis van de huidige kennis en ervaring niet sluitend te krijgen.
- Gebiedsontwikkeling vraagt om een nieuwe benadering van de opgave door alle partijen (gebiedsontwikkeling 3.0): Een flexibel eindbeeld met een aantal kwalitatieve ijkpunten en een raamwerk voor infrastructuur, meer loslaten door de overheid, koppeling van een structuurvisie aan postzegelplannen met anterieure overeenkomsten met grondeigenaren, meer zelfrealisatie door beleggers, particulieren, grondeigenaren e.d., meer tijdelijk gebruik van bestaande gebouwen en meer focus op exploitaties en eindgebruikers.
- Kostenverhaal via de grexwet lijkt vanuit de huidige ervaring onvoldoende op te leveren (60 % van de op basis van de wet berekende som).
- Gebiedsontwikkeling 3.0.vraagt om ervaren procesmanagers, ondernemerschap, meer onderhandeling, andere deskundigheden (tijdelijk gebruik, financiële arrangementen, e.d.), meer tijd en daarmee ook proceskosten.

Regionale positionering

1. Welke voorwaarden zijn van belang om een regionaal grondbedrijf op te kunnen richten waarbij de plussen en minnen op grondexploitaties kunnen worden verdeeld in de regio?
2. Zijn er voorbeelden in Nederland waar dit al goed werkt?
3. Welke win-win is hier voor alle partijen in te creëren?

Er is een opzet in concept gemaakt. In overleg is besloten om niet van verevening te spreken (negatieve context) maar van 'positionering'. Daarnaast is naar voorbeelden gezocht: het Grondbedrijf Noord Brabant en regio Rotterdam. Nader onderzoek moet nog worden uitgevoerd. In het kader van MIRT-afspraken kan wordt een positionering voor Overstad ontwikkeld. Dit moet nog nader worden uitgewerkt. De provincie Noord Holland neemt verder initiatief in het kader van de MIRT-afspraken met de regio Noord Holland Noord.

Opbrengsten

Vraagstelling:

1. Hoe kunnen we tot een effectieve subsidiestrategie komen?
2. Is er een fonds te bedenken waar de overheid b.v. garant kan staan voor deze opbrengsten?
3. Moeten we bij het bepalen van de bijdrage van zelfrealisatoren uitgaan van marktwaarde of van de waarde op basis van het (oude) bestemmingsplan?

Resultaten:

Afgesproken is dat het ministerie de (Europese) subsidiemogelijkheden voor gebiedsontwikkeling in kaart brengt. Resultaat is in een rapport ontvangen.

Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheid om op termijn WOZ-opbrengsten bij toekomstige waardevermeerdering in te zetten in een fonds voor gebiedsontwikkeling. Op het uitvoeren van een dergelijk onderzoek heeft de afdeling financiën positief gereageerd. Er zijn nog geen stappen in ondernomen. Fondsvorming, financiële arrangementen en nieuwe verdienmodellen vragen een benadering vanuit een bredere context vanuit de overheid (gemeente, provincie en Rijk). Er wordt op dit onderwerp aansluiting gezocht bij het Watertorenberaad. Tevens worden nieuwe verdienmodellen onderzocht. Dit kan input zijn voor de verkenningen van nieuwe verdienmodellen en financieringsconstructies binnen het interdepartementale programma Investeringscondities Bouw (BZK is trekker).

Hoe verder met het project

- Mei 2011 worden besluiten genomen door Nieuwoverstad B.V. over een voorstel voor een nieuwe ontwikkelingsvisie en verwervingsstrategie
- De provincie Noord Holland neemt verder initiatief in het kader van de MIRT-afspraken met de regio Noord Holland Noord aangaande regionale positionering.
- Het onderwerp fondsvorming en nieuwe verdienmodellen wordt in het kader van het Watertorenberaad verder opgepakt en uitgewerkt. Dit kan input zijn voor de verkenningen van nieuwe verdienmodellen en financieringsconstructies binnen het interdepartementale programma Investeringscondities Bouw (BZK is trekker).

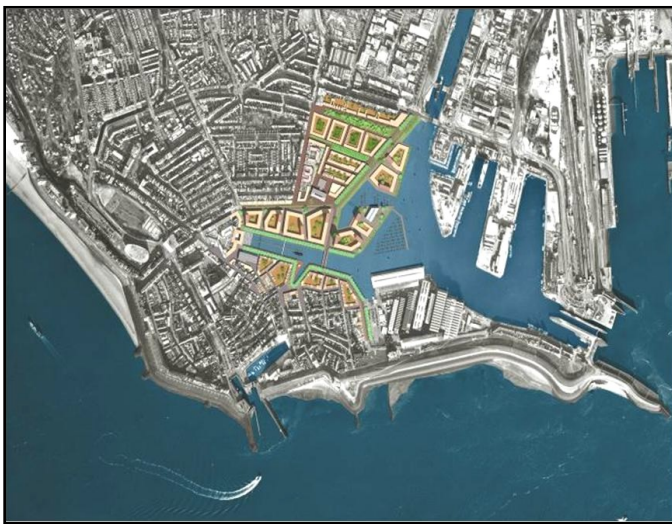
Besispunten van het BO MIRT

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Overstad Alkmaar wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- Alkmaar komt aan de hand van concrete casuïstiek met voorstellen voor mogelijke aanpassingen aan de grexwet welke – in samenwerking met de projectgroep grondbeleid (IenM en BZK) – worden opgepakt via het ‘transferpunt’ dat onderdeel is van het interdepartementale programma investeringscondities bouw (trekker BZK). Dit kan input zijn voor de verkenning ‘grondexploitatie en planvorming’ in datzelfde programma.

Scheldekwartier Vlissingen

Achtergrond project

Gelegen aan de monding van de Westerschelde, door één sluis gescheiden van de open zee, voorziet het masterplan van het Scheldekwartier op de locatie van de voormalige scheepswerf in circa 1.950 woningen in een waterstedelijke woonmilieu. Naast woningbouw voorziet het project in een verscheidenheid aan voorzieningen (o.a. cultureel en maatschappelijk), recreatie op en aan het water (jachthaven), nieuwe openbare ruimtes in de vorm van o.a. kades en een (nieuwe) stadsentree. Het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed speelt een belangrijke rol. De kernkwaliteiten van deze locatie zijn: centrumstedelijk wonen aan het water op een historische plek tegen het stadscentrum aan. Het bouwprogramma op het Scheldekwartier stelt de stad in staat om in de herstructureringswijken een forse sloop- én verdunningsopgave te realiseren en daarmee kwaliteit in de openbare ruimte toe te voegen.



Zoekrichtingen voor onorthodoxe maatregelen

In kader van onorthodoxe maatregelen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. de ketenregeling woningbouw: het leggen van een koppeling tussen het versnellen van de afzet van nieuwbouw en de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad door het introduceren van een Ketenregeling;
2. verruiming van de tijdelijke ontheffing bestemmingsplan voor tijdelijke functies;
3. deeltijdwonen i.r.t. regelgeving: onderzoek naar eventuele belemmeringen bij grootschalig inzetten van deeltijdwonen;
4. cultureel erfgoed als vliegwiel voor de ontwikkeling inzetten.

De maatregelen 2,3 en 4 zijn op verschillende manieren behandeld bij andere onorthodoxe pilotprojecten. In Vlissingen is de Ketenregeling verder uitgewerkt. Daarnaast loopt een proces van herijking van de programmering op het Scheldekwartier.

Resultaten van het onderzoek

Herijking programma

Knelpunten mede als gevolg van de crisis op het Scheldekwartier zijn de stagnerende afzet van de woningbouw, de noodzaak om opbrengsten te genereren tegenover de forse boekwaarde op het project en hoge investeringskosten in civiele constructies (kades en bruggen).

De gemeente heeft – separaat van het onderzoek naar onorthodoxe maatregelen – in samenwerking met het aanjaagteam en marktpartijen een proces van herijking van het programma op het Scheldekwartier doorlopen. Dit heeft inmiddels geleid tot veranderde inzichten in de aansluiting van het programma op de markt. Daarbij worden opbrengsten meer gezocht in mogelijkheden van recreatie (deeltijdwonen, jachthaven, etc.).

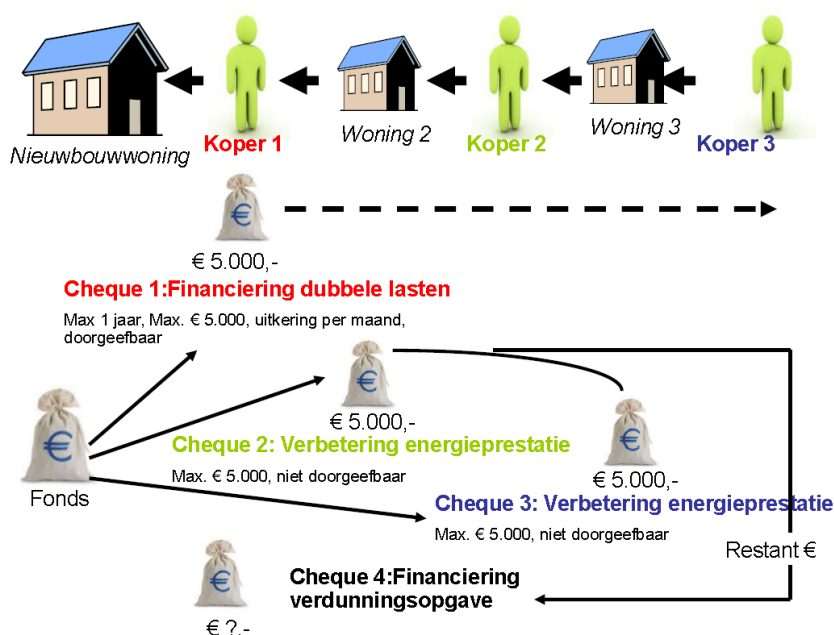
De ketenregeling Vlissingen

De gemeente Vlissingen wil zich inzetten voor de wooncarrière van haar inwoners en voor de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. In het kader van het onderzoeken van onorthodoxe maatregelen heeft de gemeente Vlissingen de ketenregeling bedacht.

De ketenregeling heeft als doel de afzet van nieuwbouwoopwoningen te versnellen en te vergroten en tegelijkertijd bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering in de bestaande woningvoorraad. Dit wordt mogelijk gemaakt door bij oplevering van een nieuwbouwoopwoning € 15.000,- in een fonds onder te brengen en daaruit vervolgens drie typen cheques te financieren:

1. de compensatie-cheque: dekt de dubbele lasten van de nieuwbouwkoper (=afzetversnelling);
2. de verbetercheque: wordt meegegeven aan de kopers van de bestaande woning van de nieuwbouwkoper en kan ingezet worden voor energieprestatieverbeterende maatregelen (= afzetversnelling en kwaliteitsverbetering);
3. de verdunningscheque: niet bestede gelden van cheque 1 en 2 worden in een fonds gestopt om ingezet te worden voor de verdunningsopgave in de gemeente (= kwaliteitsverbetering)

De € 15.000,- wordt bij elkaar gebracht door de baatontvangers van de regeling: de gemeente, het rijk en provincie (milieudoelstellingen) en projectontwikkelaars.



De ketenregeling kan gezien worden als een nieuwe vorm van financiering van de opgaven in de bestaande voorraad: nieuwbouw bij te laten dragen aan de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Daarbij is het een financieringsarrangement met meerdere betrokken partijen met elk hun eigen doelen en een instrument om de afzet van een nieuwbouwproject te versnellen. Dit heeft onder andere als voordeel een vermindering van de rentelast voor de grex. Hier staat echter wel een investering aan de voorkant tegenover om de regeling op gang te brengen. De verbetering in de bestaande voorraad heeft een positieve uitwerking op de woningwaarde in de bestaande voorraad. De verdunningsopgave is afhankelijk van de omvang van de verdunningscheque, in een ontspannen woningmarkt geeft het een duidelijk signaal af.

Hoe verder met het project

De ketenregeling is nog niet geïmplementeerd. Voor de uitvoering is onder andere cofinanciering van de verschillende baatontvangers noodzakelijk. Op basis van het rapport en de gesprekken met baatontvangers wordt besloten of het implementatietraject voor de regeling daadwerkelijk kan worden ingezet.

In de stuurgroep onorthodoxe maatregelen is door het rijk aangegeven dat een ketenbenadering een als zinvolle insteek wordt gezien. Het effect van energiebesparende maatregelen op de energierekening van bewoners wordt in principe als een kostendekkende ingreep beschouwd. Het rijk stelt zich om die reden op het standpunt dat een overheidsbijdrage hierbij niet voor de hand ligt. Los daarvan is de inschatting dat marktpartijen het bedrag van € 15.000 te hoog zullen vinden mede gezien de consequenties daarvan voor de verkoopprijzen. Daarmee worden grote vraagtekens geplaatst bij de uitvoerbaarheid van de regeling. De gemeente Vlissingen zal dit verder uitzoeken en het resultaat daarvan terugkoppelen bij het ministerie van BZK.

Beslispunten van het BO MIRT

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Scheldekwartier Vlissingen wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- Het rijk gaat niet akkoord met de door de Gemeente Vlissingen gevraagde ondersteuning bij het implementeren en uitvoeren van de ketenregeling als pilot voor 5 jaar in de thans voorliggende vorm.
- De Gemeente Vlissingen gaat gesprekken met marktpartijen voeren en onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot een haalbare regeling zonder financiële rijksbijdrage. Het rijk (BZK) blijft aanspreekbaar bij het vervolg.

Binckhorst Den Haag

Achtergrond project

De afgelopen jaren heeft de gemeente een gebiedsontwikkeling van de Binckhorst voorbereid. De gemeente voerde daarbij de regie, heeft haar toekomstvisie voor het gebied vertaald in uitgewerkte plandocumenten, grondbezit verworven in het gebied en zou ook in de uitvoeringsfase participeren. Gezien het ontbreken van adequate dekking van het omvangrijke tekort op de grondexploitatie van de Binckhorst en in reactie op de gevolgen van de economische crisis is de strategie voor de Binckhorst gewijzigd en vertaald in een nieuwe



aanpak. Met het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling (IpSO) 2011-2014 dat op 28 oktober 2010 door de raad is vastgesteld, is o.a. besloten dat de gemeente een faciliterende en reactieve rol zal vervullen bij initiatieven uit de markt in de Binckhorst en zich gaat inzetten op het in voorbereiding nemen en in uitvoering brengen van de Rotterdamsebaan en Neherkade. Hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar gesteld. De nieuwe aanpak betekent het afscheid van de uitgewerkte toekomstvisie voor de Binckhorst zoals geformuleerd in het Masterplan Nieuw Binckhorst (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2008), het Integraal Ontwikkelingsplan (vastgesteld door het college op 18 december 2009) en het herformuleren van de rol van de gemeente.

In de nieuwe aanpak ligt de nadruk op:

1. Het uitvoeren van een aantal projecten ten behoeve van de aanleg en inpassing van de Rotterdamsebaan en de aanpak van de Neherkade;
2. Het in beeld brengen van de consequenties van het stopzetten van de gebiedsontwikkeling zoals die de afgelopen jaren is voorbereid;
3. Het leveren van een bijdrage aan het versterken van de Centrale Zone;
4. Een nieuwe benadering van gebiedsontwikkeling.

Onderzoeksvraag voor onorthodoxe maatregelen

Doel van de deelname aan het onorthodoxe onderzoek was het uitwerken van (onorthodoxe) maatregelen waarmee de Binckhorst financieel beter uitvoerbaar gemaakt kan worden.

Om te komen tot een succesvolle organische ontwikkeling van de Binckhorst zijn voor de gemeente Den Haag drie punten essentieel;

- Communicatie; kennisuitwisseling om te komen tot de juiste onorthodoxe maatregelen;
- Regelgeving m.b.t. WRO, milieucirkels en het Defensiestafgebouw;
- Financiële middelen; het programma van de Binckhorst is niet alleen met onorthodoxe maatregelen te realiseren. Subsidies zijn noodzakelijk.

Resultaten

Voor de Binckhorst wordt geconstateerd dat het onderzoek tot op heden nog geen concrete resultaten en acties heeft opgeleverd die het tekort in de grex hebben gereduceerd. Door de fase waarin het project zich bevindt liggen er nog steeds meerdere zoekrichtingen open waar de gemeente Den Haag in samenwerking met betrokken partijen mee verder zal gaan.

Het onderzoek heeft wel geleid tot nieuwe 'orthodoxe' inzichten (mogelijkheden binnen de huidige regelgeving, met name van de CHW en de Interim-wet Stad en Milieu), een uitbreiding van het kennisnetwerk met projecten met eenzelfde problematiek en een continuering/uitbreiding van de samenwerking met het ministerie middels deelname aan het onderzoek naar problematiek van bodemverontreiniging en de terugkoppeling van onze problematiek rond de organische gebiedsontwikkeling.

Met name voor dat laatste onderwerp zijn belangrijke inzichten opgedaan. Organische gebiedsontwikkeling staat voor een ontwikkeling die zijn eigen weg zoekt en niet voorspelbaar is. Een ontwikkeling die drijft op ideeën en initiatieven van marktpartijen en ondernemers en waarin vele spontane, onverwachte en avontuurlijke ondernemingen moeten leiden tot het uiteindelijke doel. Het is een ontwikkeling waarin de overheid op afstand staat. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de Binckhorst verschuift van de overheid (gemeente) naar de markt. De rol van de gemeente zal veranderen van 'leidend' in 'begeleidend'. De markt moet de mogelijkheid worden geboden om met particuliere initiatieven invulling te geven aan de transformatie van de Binckhorst. Ten behoeve van het faciliteren van de markt kan de gemeente i.s.m het rijk belangrijke randvoorwaarden scheppen. Met name door de realisatie van de Rotterdamsebaan en de herontwikkeling van het defensiestafgebouw (in samenwerking met het RVOB), het beperken van regels, verplichtingen en voorwaarden én door het creëren van een gunstig investeringsklimaat. Daarnaast kan de gemeente haar grondbezit in de Binckhorst gebruiken voor het mogelijk maken van particuliere initiatieven en het in gang zetten van een transformatie van de Binckhorst.

Een belangrijk inzicht dat daarbij is opgedaan is de vraag hoe het ruimtelijk instrumentarium en de fasering van het project al dan niet kan worden ingezet. Nieuwe insteek daarbij is het werken vanuit een structuurvisie op het gebied. Daarbij is de vereiste van zekerheid ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van de structuurvisie mogelijk problematisch.

De gemeente Den Haag acht het voor het project noodzakelijk om in samenwerking met het ministerie verder te werken aan een katalyserend maatregelenpakket dat de financiële uitvoerbaarheid van de organische gebiedsontwikkeling mogelijk maakt.

Hoe verder met het project

- De gemeente Den Haag gaat verder met de uitwerking van de organische aanpak voor de Binckhorst en betreft het rijk daarbij op de relevante onderdelen (organische aanpak, milieuproblematiek, defensiestafgebouw).
- Onder andere wordt op korte termijn een gezamenlijke workshop over organische gebiedsontwikkeling georganiseerd.

Beslispunten van het BO MIRT

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Binckhorst Den Haag wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- De gemeente Den Haag gaat verder met de uitwerking van de organische aanpak op de Binckhorst waarbij signalen over effectiviteit/toepasbaarheid van het ruimtelijk instrumentarium, waaronder de problematiek van financiële uitvoerbaarheid van een structuurvisie, kunnen worden opgepakt via het 'transferpunt' dat onderdeel is van het interdepartementale programma investeringscondities bouw (trekker BZK).

Kop van Feijenoord Rotterdam

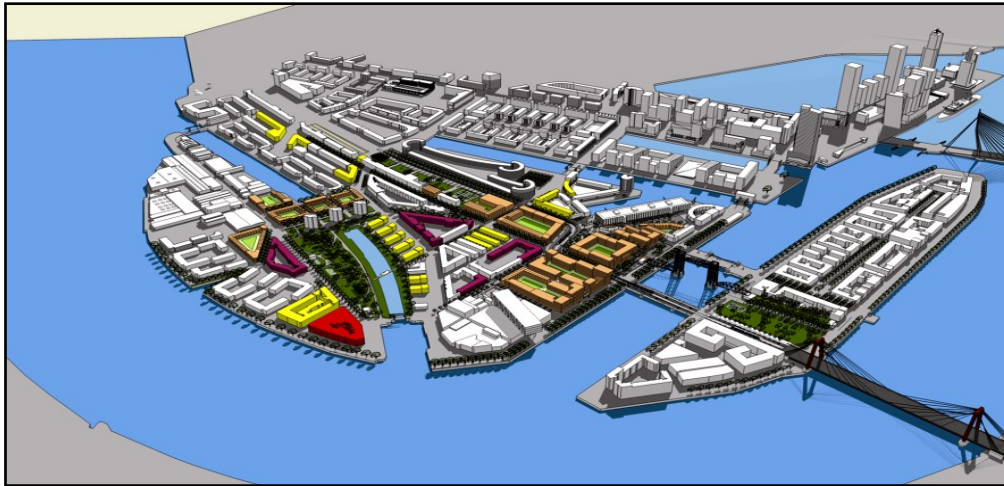
Achtergrond project

Het gebied Kop van Feijenoord heeft een markante positie binnen Rotterdam. Samen met de Kop van Zuid vormt het de schakel tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de stad, gescheiden door de Nieuwe Maas en verbonden door de Willemsbrug. Deze strategische positie is niet benut: hoewel de Kop van Feijenoord vanaf de noordoever oogt als een prachtig 19e eeuws waterfront, is het huidige woonmilieu van de wijk onder de maat. Het vroegere spoor heeft letterlijk en figuurlijk een litteken door de wijk getrokken (zie afbeelding 1). Een litteken dat ondanks de aanleg van de spoortunnel nog nauwelijks is geheeld. Achterblijvende investeringen in openbare ruimte, een langdurig dichtgespijkerd woonblok, en braakliggende terreinen geven een beeld van een wijk in ontbinding. Dus geen aantrekkelijke wijk aan het water in de directe nabijheid van Kop van Zuid en de binnenstad. Maar letterlijk en figuurlijk de achterkant van de deelgemeente Feijenoord.



Toch zijn er volop kansen. Het fundament onder deze wijk is goed. Feijenoord is een levendige wijk met betrokken bewoners en bedrijven. Noordereiland, Panorama Dillenburg en omgeving Entrepotgebouw zijn aantrekkelijke woongebieden met een sterk eigen identiteit. Architectonische iconen als de Hefbrug en het Bruggebouw geven de wijk karakter. En de alzijdige ligging aan het water maakt de Kop van Feijenoord voor veel doelgroepen aantrekkelijk om te wonen.

Op dit moment werkt de gemeente Rotterdam samen met de deelgemeente Feijenoord en een aantal ontwikkelende partijen (Dura Vermeer, AM Vastgoed, Woonstad Rotterdam) aan een nieuwe toekomstvisie voor de Kop van Feijenoord. De opgave is het verbeteren van het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners, waardoor de wijk ook voor nieuwkomers aantrekkelijk wordt, en daarnaast de wijk beter te verbinden met de binnenstad en de omringende wijken. Afbeelding 2 toont de toekomstige beoogde situatie. Het 'litteken' wordt conform huidig overheidsbeleid over binnenstedelijke verdichting opgevuld waardoor de wijk weer één wordt. Dit draagt bij aan het tegengaan van segregatie. Commerciële- en sportvoorzieningen zullen centraal in de wijk (boven de spoortunnel) geplaatst worden zodat de huidige bewoners in contact kunnen komen met de nieuwe.



Onderzoeksvraag voor onorthodoxe maatregelen

Als zoekrichting voor onorthodoxe maatregelen is gekozen voor:

- de peilhoogte problematiek (hoe zo kostengunstig mogelijk omgaan met bouwen in buitendijks gebied)
- de verkenning van mogelijkheden om te bouwen nabij en op de spoortunnel
- de aanleg van een brug over de Nieuwe Maas met trambaan.

Resultaten

Peilhoogteproblematiek

De Kop van Feijenoord is geselecteerd als casus voor het Kennis-voor-Klimaatonderzoek 'Adaptieve strategieën voor het buitendijks gebied'. Daarbij wordt onderzocht hoe adaptieve oplossingen in buitendijkse gebieden de gevolgen van overstromingen kunnen beperken. De juridische en planologische randvoorwaarden krijgen extra aandacht. Daarbij wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de toepassing van het bouwbesluit te vereenvoudigen (denk bijvoorbeeld aan versoepeling van toegankelijkheidseisen). Ook wordt onderzocht hoe de waarde van hoogwaterbestendigheid in de grondexploitatie kan worden verrekend. Het onderzoek is net (maart 2011) gestart. Het effect op de grondexploitatie zou €10 mln kunnen zijn op basis van huidige gegevens.

Bouwen op of nabij de spoortunnel

De gemeente Rotterdam wil door stedelijke ontwikkeling boven de Willemspoortunnel een litteken in de stad verwijderen en daarmee de sociaal-ruimtelijke samenhang in de Kop van Feijenoord verbeteren. Het betreft de ontwikkeling van ca. 700 woningen in combinatie met voorzieningen voor sport en welzijn. In het kader van onorthodoxe maatregelen is onderzocht² wat de knelpunten zijn en in welke richting oplossingen gezocht moeten worden. Bouwen nabij of boven het spoor is gebonden aan vergunningverlening, vastgelegd in de Spoorwegwet. Daaruit volgt onder meer dat de opdrachtgever/ontwikkelaar volledig en voor onbepaalde tijd aansprakelijk is voor directe schade en gevolgschade, die kan ontstaan tijdens de bouw en in de beheersfase daarna. Ongelimiteerde aansprakelijkheid is onverzekerbaar. De omvang van de mogelijke gevolgschade waar ProRail van uitgaat, is zo hoog dat de daarvoor gevraagde verzekeringspremies de planontwikkeling onmogelijk maken.

² 'Onorthodoxe maatregelen t.b.v. gebiedsontwikkeling op en nabij infrastructuur', Movares Nederland B.V., Utrecht, november 2010

In opdracht van de gemeente Rotterdam en het toenmalige ministerie van VROM heeft Movares onderzoek gedaan naar geldende (wettelijke) procedures bij de beheerders van infrastructuur en naar de problemen rond de risicoverzekerbaarheid. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat duidelijke procesafspraken en een oplossing voor het probleem van ongelimiteerde aansprakelijkheid nodig zijn. De gemeente Rotterdam en het ministerie van Infrastructuur en Milieu zijn in overleg om te zoeken naar een haalbare aanpak van deze problematiek. Het ministerie van IenM, dat verantwoordelijk is voor het bedrijf ProRail beziet ook hoe deze beheerder als adviseur kan deelnemen aan gesprekken over de gebiedsontwikkeling nabij de spoortunnel.

Brug en trambaan

De brug en trambaan worden op dit moment meegenomen in de MIRT-verkenning 'Kwaliteitssprong OV op Zuid', onderdeel van 'Rotterdam VooRuit'. Op dit moment worden alle oplossingsrichtingen onderzocht op hun effecten (o.a. vervoerwaarde, capaciteit, financiën, ruimtelijke effecten), waarna een selectie van oplossingsrichtingen verder wordt uitgewerkt. De besluitvorming hierover vindt op een hoger niveau plaats.

Hoe verder met het project

Constateringen:

- Voor het project Kop van Feijenoord wordt voorgesteld dat de regio zelf het onderwerp peilhoogte en uitbreiding infrastructuur verder verkent.
- Voor het onderwerp bouwen op of nabij een spoortunnel (de Willemsspoortunnel) wordt gestreefd naar een nauwere samenwerking tussen gemeente en ProRail, waarbij ProRail een adviserende rol kan spelen. Daarmee wordt beoogd dat het gebiedsontwikkelingsproces effectiever en efficiënter kan verlopen, waarmee kosten kunnen worden bespaard en meer opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Het ministerie van IenM tracht dit proces te faciliteren en werkt mee aan het zoeken naar oplossingen voor het vraagstuk van de risicoverzekerbaarheid.
- De gemeente Rotterdam organiseert op korte termijn een rondleiding waaraan vertegenwoordigers van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (DGRuimte en DGMobiliteit/directie Spoorvervoer), ProRail en de ontwikkelende partijen zullen deelnemen.

Beslispunten van het BO MIRT

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor het project Kop van Feijenoord Rotterdam wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- Het Ministerie van IenM beziet de mogelijkheden om de opdracht van ProRail te verruimen zodat ProRail naast haar verantwoordelijkheid als vergunningverlener en beheerder ook een adviserende rol kan vervullen bij de gebiedsontwikkeling nabij en boven de spoortunnel in het gebied Kop van Feijenoord.
- Het Ministerie van IenM onderzoekt hoe het vraagstuk van de risicoverzekerbaarheid kan worden beperkt zodat het aantrekkelijk wordt voor ontwikkelende partijen om boven of nabij infrastructuur bouwprojecten te ontwikkelen.

Parkstad Limburg

Achtergrond project

Als gevolg van de bevolkingsdaling in de regio Parkstad zijn ingrijpende maatregelen op de woningmarkt noodzakelijk om deze weer in evenwicht te brengen. De regio heeft een herstructureringsopgave geformuleerd waarvan maatschappelijke effecten in 2010 in beeld zijn gebracht middels een MKBA (uitkomst: totale maatschappelijke kosten herstructurering tot 2040 ca. 600 miljoen, maatschappelijke baten 1,2 miljard). De regio gaat als eerst aan de slag in een vijftal wijken waar tevens geëxperimenteerd kan worden met de aanpak. De totale sloopopgave in de vijf wijken betreft 4.600 woningen met een geraamd tekort van gemiddeld 44.000 per woning. Eén en ander vindt plaats in samenwerking tussen regio Parkstad Limburg, gemeenten, corporaties en ministerie van BZK in het project Krimp als Kans. Ook participeert regio Parkstad Limburg nadrukkelijk in het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling.



Zoekrichtingen voor onorthodoxe maatregelen

Belangrijkste onderwerpen zijn:

- Maatregelen aan de bestaande woningvoorraad door samenvoegen of aftoppen;
- Terugbrengen van plancapaciteit en bouwtitels en voorkomen van planschade;
- Synergie in fondsvorming/overheidsbudgetten;
- IBA (verkennen mogelijkheden voor een Internationale Bau Ausstellung naar Duits voorbeeld).

Resultaten en hoe verder

Het in de startnotitie aangekondigde onderzoek naar onorthodoxe maatregelen is deels klaar, deels nog in uitvoering. Aangezien het programma onorthodoxe maatregelen wordt beëindigd is onderstaand per onderdeel de stand van zaken en voorstellen voor vervolg weergegeven:

Samenvoegen woningen, oplevering voorzien juni 2011

Doel is het verkennen van de mogelijkheden voor het samenvoegen van woningen als alternatief voor sloop. Opdracht is verleend aan de Bouwhulpgroep uit Eindhoven. Deze onderzoekt:

- vier veel voorkomende geschikte categorieën woningen in de vijf wijken: *opgeleverd*
- wat de directe en indirecte kosten zijn van samenvoeging: *opgeleverd*
- of er markt vraag is naar dergelijke grotere woningen: *opgeleverd*
- wat belemmerende regelgeving is en of nieuwe regelgeving nodig is: *in uitvoering (eind mei)*

Investerings in samenvoegen zijn in eerste aanleg niet haalbaar aangezien de marktwaarde van de nieuwe woning fors lager ligt dan bij een dekkende von-prijs. Toch kan samenvoegen een interessant alternatief voor sloop zijn vanuit het oogpunt van maatschappelijk ondernemen, duurzaamheid en lange termijn investeringen van corporaties. De conclusies moeten in de praktijk getoetst worden.

Voorstel voor vervolg

- Regio Parkstad Limburg dient het onderzoek naar samenvoegen van woningen in als experiment bij het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling, waarbij het voorstel om gezamenlijk twee pilots uit te voeren.

Terugbrengen van plancapaciteit en bouwtitels en voorkomen van planschade, oplevering juni 2011. Doel is om overbodige bouwtitels en plancapaciteit terugbrengen. Er wordt een Handboek intrekken Bouwtitels ontwikkeld in samenwerking met de gemeenten van Parkstad. Opdracht is verleend aan BRO. Deze levert volgende producten:

- Structuurvisiebesluit wonen en retail: *opgeleverd ter vaststelling parkstadbestuur 15 juni 2011*
- Implementatieplan: handleiding voor gemeenten (publiekrechtelijk): *oplevering juli 2011*
- Digitale database van alle plannen in de regio: *oplevering juli 2011*
- Preventief advies inzake de handelwijze indien een privaatrechtelijke situatie ad orde (overeenkomst, toezegging of pps-constructie). *oplevering juli 2011*

Publiekrechtelijk wordt de uitvoering al opgepakt. Van belang is het voornemen van de Parkstadraad en 8 gemeenteraden om een Structuurvisiebesluit te nemen waarmee het per 1 maart 2013 weg bestemmen van bouwtitels voorzienbaar wordt gemaakt. Een hindernis is dat gemeenten hun bestemmingsplannen voor 1-7-2013 moeten actualiseren (Wro). Gezien de procedures die daaraan vooraf gaan lijkt weg bestemmen niet mogelijk zonder risico op planschade. Daarnaast vraagt het daadwerkelijk stoppen bij privaatrechtelijke situaties maatwerk en veel expertise per situatie.

Voorstel voor vervolg

- Regio Parkstad Limburg dient het onderzoek naar de-programmeren en intrekken bouwtitels in als experiment bij het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling. Het experiment wordt expertise aangeboden om privaatrechtelijke cases tegen het licht te houden om hier lering uit te trekken en onzekerheid rondom zaken als contractbreuk e.d. weg te nemen.
- In het kader van de aanpak van knellende regelgeving in krimpregio's bezien de regio en het ministerie van IenM de mogelijkheden voor het omgaan met de actualisatieplicht voor gemeenten in de stadsregio Parkstad om het traject de-programmeren mogelijk te maken.

Synergie in Fondsvorming

In het kader van fondsvorming en synergie tussen bestaande financieringsstromen is opgepakt bij de uitwerking van het Transformatiefonds Herstructurering (in kader van de € 31 miljoen vanuit het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling). De volgende stappen zijn gezet:

- Vaststelling Transformatieplan en Transformatiefonds op hoofdlijnen (12 juli 2010)
- Financieel Arrangement Transformatiefonds (3 augustus 2010, co-financiering)
- Beleidsverklaring BZK, parkstad Limburg, provincie Limburg, Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties (10 december 2010)
- Ontwikkelen 5 businesscases: Kerkrade-West, Brunssum Centrum-Noord, Heerlen-Hoensbroek, Heerlen-Vrieheide en Landgraaf Nieuwenhangen. Allen stadsdelen met een sloopopgave tussen de 300 en 1800 woningen per stadsdeel.
- Eerste toekenning voorzien in zomer 2011: Kerkrade-West

De doelstelling van het Transformatiefonds: terugbrengen van de leegstand teneinde leefbaarheid te verbeteren (in lijn met de MKBA) lijkt haalbaar en succesvol. Op basis van de case Kerkrade West, fase1 Heilust wordt met 4 miljoen krimpgelden van BZK een investering van minimaal 8 miljoen van lokale overheden en 46 miljoen bij de corporatiesector losgemaakt voor onttrekking van ca. 500 en terugbouw van ca. 70 woningen. Indirecte effecten (waardevermeerdering, leefbaarheidsbatens) zijn niet meegerekend. Problematisch is dat de aanpak van het particuliere bezit erg kapitaalintensief is. Dit vraagt meer middelen en het ontwikkelen van onconventionele oplossingen.

Voorstel voor vervolg

- In het najaar 2011 kan de stand van zaken m.b.t. het Transformatiefonds (businesscases en effectiviteit van het fonds) aanleiding zijn om het transformatiefonds opnieuw te agenderen in MIRT-verband en/of in het kader van het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling.
- Regio Parkstad Limburg vraagt het rijk om assistentie om het Transformatiefonds aan te vullen op basis van Europese programma's zoals Jessica.

Internationale Bau Ausstellung (IBA) / Flexwijk

Doel van de Internationale Bau Ausstellung (IBA) is het organiseren van een impuls en dynamiek in de regio door het stimuleren van innovatieve aanpak bij projecten rondom het transitievraagstuk van de regio. Projecten kunnen van verschillende aard zijn, maar moeten bijdragen aan het dragende concept van de IBA, vooralsnog benoemd als 'Mijnenergie'. De IBA heeft een looptijd van 2012-2020. Op dit moment loopt een proces rondom conceptontwikkeling en haalbaarheid en is een Startmanifestatie op 30 juni voorzien. Een go-no-go beslissing zal het Parkstadbestuur nemen in het najaar van 2011. In dit stadium is met name betrokkenheid van het ministerie BZK en het Atelier Rijksbouwmeester – als promotor, ambassadeur en investor vanuit architectuurbeleid, cultuurbeleid, welzijn, landschap en verstedelijking – zeer gewenst.

Voorstel voor vervolg

- Regio Parkstad Limburg komt met een uitgewerkt voorstel over de IBA en betreft daar het ministerie van BZK en het Atelier Rijksbouwmeester bij.

Overige relevante acties: Ontrekken en herstructureren in particulier bezit en zorgwoningen

Het particulier bezit wordt opgepakt in pilot ontbouwning particulier bezit Heerlen-Vrieheide als experiment in het Interdepartementaal Actieplan Bevolkingsdaling. Ook speelt het experiment: "nieuwe dynamiek in een krimpende omgeving: het Gebrookerbos" dat in samenwerking met het ministerie van EL&I wordt opgepakt. Ook voor 2011/2012 biedt het ministerie van EL&I steun bij uitwerking van de visie naar een concreet en haalbaar ontwerp. Gelijktijdig wordt onderzocht of dit project kansen biedt voor een Interreg aanvraag in samenwerking met Europese partners. Daarnaast speelt het verbouwtraject particuliere woning in zorgwoning (screeningsinstrument voor corporatiebezit), start van het brede experiment 'Voor elkaar in Parkstad' i.k.v. het Actieplan Bevolkingsdaling, halverwege 2011 start een beleidsmatige verkenning particuliere voorraad.

Beslispunten van het BO MIRT

- Het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor Parkstad Limburg wordt beëindigd, de lessen worden beschikbaar gesteld via het ROM netwerk van de VNG.
- De voorstellen voor vervolg op diverse onderdelen uit het onderzoek naar onorthodoxe maatregelen voor Parkstad Limburg worden meegenomen in het kader van het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling.
- De regio Parkstad Limburg zal o.a. de onderzoeken naar het samenvoegen van woningen en de-programmeren en intrekken bouwtitels indienen als experiment in het kader van het Nationaal Actieplan Bevolkingsdaling.
- Regio Parkstad Limburg komt met een uitgewerkt voorstel over de IBA en betreft daar het ministerie van BZK en het Atelier Rijksbouwmeester bij.

5. Resultaten overige onderwerpen

MKBA Stadsregio Rotterdam

In het BO MIRT van mei 2009 is afgesproken tussen rijk en regio om een MKBA light “Verdichten versus bouwen in uitleglocaties” uit te voeren voor de Zuidvleugel met als pilot de Rotterdamse regio. De resultaten worden betrokken bij de herijking van de verstedelijkingsopgave. Inmiddels is het rapport, getiteld ‘Binnenstedelijk of uitleg – maatschappelijke kosten en baten van verschillende verstedelijkingsstrategieën tot 2020’ in concept opgeleverd.

In de MKBA is een groot aantal *externe* effecten meegenomen, zoals effecten op de bevolkingssamenstelling, leefbaarheid, veiligheid, mobiliteit, natuur en open ruimte. Ook zijn economische effecten van agglomeratievorming op productiviteit, human capital en het voorzieningenniveau geanalyseerd.

Belangrijke conclusie: het gaat niet zozeer om de keuze tussen binnenstedelijk bouwen of bouwen in de uitleg, maar om het zoeken naar optimale locaties. Dat zijn locaties waar de som van de financieel-economische uitkomsten en de agglomeratievoor- en -nadelen, het gunstigst is. Er zijn binnenstedelijke transformatielocaties met een positief maatschappelijk rendement en er zijn uitleglocaties met een negatief maatschappelijk rendement. Investerings in uitleglocaties ten noorden van Rotterdam kunnen ook agglomeratievoordelen opleveren voor steden buiten de regio (Delft, Den Haag).

Een belangrijk voordeel van bouwen in de stad, namelijk hogere opbrengsten, is in Rotterdam kleiner dan in veel andere steden. Hoewel Rotterdam binnenstedelijk een aantal potentieel waardevolle bouwlocaties heeft, wordt de waarde ervan verminderd door de nog aanwezige leefbaarheidsproblemen. Als deze problemen kunnen worden teruggedrongen en de kwaliteiten van de binnenstad worden vergroot, kan de waarde van de binnenstedelijke locaties fors toenemen. In dat geval kan binnenstedelijk bouwen ook positiever uitpakken dan het uitlegalternatief. Uit een gevoeligheidsanalyse is gebleken dat het toerekenen van additionele kosten voor hoogwaardige infrastructuur het saldo van de MKBA doen omslaan ten nadele van uitleg.

Het opdrachtgeversberaad is van oordeel, dat het hier om een belangrijk onderzoek gaat, dat de aandacht verdient van bestuurders, volkvertegenwoordigers, ambtenaren en deskundigen binnen en buiten de Zuidvleugel, die betrokken zijn bij stedelijke ontwikkeling. Daarom wordt er op 29 juni een symposium georganiseerd naar aanleiding van het onderzoek.

Uit eerdere ervaringen met gebieds-MKBA's (zoals de MKBA voor Parkstad Limburg en Eemsdelta) blijkt dat het een goed instrument is om uiteenlopende (effecten van) keuzemogelijkheden in beeld te brengen en in geld uit te drukken. In de MKBA voor de Stadsregio Rotterdam zijn voor het eerst agglomeratie-effecten gemeten en gemonetariseerd. Ook is in beeld gebracht hoe de verdeling van kosten en baten is over de verschillende partijen. De beleidsmatige en inhoudelijke link tussen verstedelijking en de investeringen in hoogwaardige infrastructuur is een aandachtspunt in dit soort gebieds-MKBA's. Een gebieds-MKBA kan bestuurders helpen om afgewogen beslissingen te nemen over verstedelijkingsopties en kan helpen bij het komen tot een robuuste regionale programmering.

Hoe verder met het onderzoek?

- Het BO MIRT wordt geadviseerd dit onderzoek aan te bevelen voor kennisname van bestuurders en democratisch vertegenwoordigers in de Zuidvleugel (en daarbuiten).
- Het rapport wordt in juni definitief gemaakt en gepubliceerd.
- Op woensdag 29 juni ('s-middags) wordt een symposium voor bestuurders en volksvertegenwoordigers georganiseerd over het rapport 'Binnenstedelijk of uitleg – maatschappelijke kosten en baten van verschillende verstedelijkingsstrategieën tot 2020'; dan wordt ook een persbericht uitgebracht.
- De bevindingen bij de MKBA Zuidvleugel worden – als methode voor het verdiepen van de kennis voor het maken van regionale afwegingen – worden meegenomen bij de verkenning naar regionale programmering die plaatsvindt in het kader van het interdepartementale programma investeringscondities bouw (trekker BZK).

Beslispunten van het BO MIRT

- Het BO MIRT wordt gevraagd om het opdrachtgeversberaad, dat het onderzoek heeft begeleid namens het BO-MIRT (Zuidvleugel), te dechargeren.

Onorthodoxe maatregelen met betrekking tot bodemverontreiniging

Maatregelen die zijn onderzocht hebben betrekking op ernstige bodemverontreinigingen (saneringskader Wet bodembescherming), licht verontreinigde en/of hergebruiksgrond (Besluit Bodemkwaliteit onder de Wet Milieubeheer) en omgang met regelgeving. De maatregelen zijn concreet gemaakt aan de hand van de casuïstiek van onorthodoxe maatregelen, te weten Binckhorst Den Haag, NDSM Amsterdam, Scheldekwartier Vlissingen. Er is uitgegaan van het bestaande norm- en risicohuis (geen nieuwe grenswaarden). Bureau DHV heeft het onderzoek uitgevoerd en een rapportage opgeleverd.

In de rapportage van DHV zijn maatregelen voorgesteld op twee niveaus:

1. Maatregelen die op gemeentelijk niveau opgepakt kunnen worden binnen huidige regelgeving
 - Inzet van gebiedspecifiek beleid bevorderen - DEN HAAG
 - Vrijheden voor verspreiding van grondwaterverontreinigingen creëren - AMSTERDAM
 - Omgang met begrip nuttige bodemtoepassing - VLISSINGEN
 - Elk beheersgebied een eigen TOP - DEN HAAG
 - Bodemonderzoek richten op oplossingen in geval van risico's - DEN HAAG
2. Maatregelen die geïntroduceerd kunnen worden door aanpassing in wet- en regelgeving
 - Toepassen sterk verontreinigde grond in Grootschalige bodemtoepassing (GBT) - VLISSINGEN
 - Minder stringente eisen aan graafwerkzaamheden in historisch diffuus verontreinigd gebied - VLISSINGEN
 - Bodemopgave oppakken op locatieontwikkelingsniveau, zonder gevalsgrens benaderingen en toets ontvangende kwaliteit - AMSTERDAM
 - Voorkomen afzet verontreinigde grond door verticaal herschikken - VLISSINGEN
 - Oprekken criteria gebruik van 'grootschalige bodemtoepassing' - fictieve en theoretische uitwerking – GEEN PRAKTIJKVOORBEELD
 - Het toepassen van met asbest verontreinigde grond in (diepe) plassen - AMSTERDAM

Uit de resultaten van het onderzoek "Onorthodoxe maatregelen bodemverontreiniging binnen stedelijke gebiedstransities" worden twee hoofdconclusies getrokken.

1. Gemeenten beschikken vaak over meer mogelijkheden dan er worden benut

In de huidige wet en regelgeving ten aanzien van grondverzet en bodemsanering zijn ruimtes gecreëerd voor lokaal beleid. Dit vraagt wel om het vaststellen van lokaal specifiek beleid. De ervaring leert dat deze ruimtes vaak niet benut worden. Redenen hiervoor kunnen zijn, een conflict in het ambtelijk apparaat (gemeentelijke ontwikkelaars versus bevoegd gezag afdeling), politieke gevoeligheid (gezondheid, veiligheid en milieu) en een sectorale benadering. Centraal bij de afweging hoe om te gaan met de beschikbare beleidsvrijheid is dat een bredere afweging dan sec de bodemcomponent wordt gemaakt. Betekent een schonere bodem ook dat dit duurzaam is? Dit kan de vraag zijn indien dit leidt tot veel grondverzet en weinig reiniging. Zijn de extra kosten die gemaakt moeten worden voor een schone bodem het waard als we deze wegen tegen de mogelijkheden die we anders zouden hebben op gebied van luchtkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit etc?

De conclusie vraagt om handelingsperspectief bij gemeenten. Gemeenten kunnen zelf bodembeleid opstellen waarin beschreven staat hoe zij wil omgaan met de ruimte die haar is gegeven. Dit beleid dient beschouwd te worden als integraal onderdeel van de ruimtelijke ordening en dus dominant door ruimtelijke ordenaars te worden opgesteld en/of beïnvloed te worden. Bestuurders moeten het gevoel hebben dat er ruimte is, weten wat het financiële nut is en erkennen dat integratie van

bodem en RO een cultuuromslag zal betekenen van beide kanten. Deze cultuurverandering is ingezet met de komst van het Bbk en het voornemen van het ministerie om meer integratie te bewerkstelligen in wetgeving. Ook zal benadrukt moeten worden dat zorgvuldig aandacht besteed dient te worden aan de communicatie over keuzes die gemaakt worden in de omgang met bodemverontreinigingen. Op basis van dit onderzoek wordt aanbevolen om dit bij gemeenten onder de aandacht te brengen waarvoor de volgende routes gevolgd kunnen worden:

- Presenteren aanbevelingen bij het bestuurlijk overleg G32 (wethouders RO)
- Binnen VNG uitdragen en via pilot projecten tot een beter handvat per maatregel te komen

2. Bij het vasthouden van het huidige norm en risicohuis zijn met aanpassingen in de bestaande regelgeving financiële voordelen te behalen

Binnen het bestaande normen en risicohuis dat onderdeel uitmaakt van de Wet Bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) zijn op kleine schaal verantwoorde oplossingen te vinden. Er zijn problemen geconstateerd door de huidige structuur van de regelgeving. Oorzaken zijn dat de er twee wettelijke kaders zijn (Wbb en Bbk) en dat begrippen als stand-still en toets op de kwaliteit van de ontvangende bodem op plek en niet op locatieontwikkelingsniveau betrekking hebben. Hierdoor ontstaat een postzegel aanpak die niet aansluit bij het niveau van gebiedsontwikkeling.

Sterk verontreinigde grond (die als geval niet spoedeisend is) waarop mensen wonen, werken en recreëren wordt niet gezien als een saneringsopgave. In geval van ontwikkeling is dat opeens wel het geval. De regelgeving is door de jaren bijgesteld naar functiegericht saneren en naar het aanpakken van gevallen die tot een direct onaanvaardbaar risico leiden. De laatste stap daarin kan nog genomen worden. Het gaat dan om gronden die verontreinigd, maar niet spoedeisend zijn, aan te merken als gewone grond welke verplaatst en verzet mag worden. Onder voorwaarden kan hier een verantwoorde gebruiksfuncties op gerealiseerd worden.

Deze stap zien we al gedeeltelijk terug in het Bbk waar met gebiedsspecifiek beleid tot het saneringscriterium in theorie mogelijkheden zijn om het grondverzet te organiseren in relatie tot geschikt bijbehorende gebruiksfuncties. Het verder verweven van de opties van de saneringsparagraaf uit de Wbb met het Bbk levert een toegevoegde waarde. In veel van de onderzochte maatregelen zien we dit terugkomen. Dit sluit aan bij het beleid dat in ontwikkeling is.

Er worden de volgende aanbevelingen/adviezen gedaan:

- De maatregelen waarvoor wijziging van regelgeving benodigd is, voor te leggen bij de betreffende beleidsafdelingen. Hierbij wordt de vraag gesteld of deze verankerd kunnen worden in bestaande regelgeving of meegenomen kunnen worden bij de regelgeving die in ontwikkeling is.
- Ga na of de voorgestelde maatregelen wellicht al mogelijk zijn binnen de experimenteer ruimte bij de Crisis en Herstelwet. Zo kan op korte termijn een positieve bijdrage worden geleverd aan het opgang helpen van vastgelopen binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Zodoende kan hier ook alvast ervaring mee worden opgedaan.
- Stem de terminologie van de regelgeving gericht af op het communicatieve karakter ervan. Het is bijvoorbeeld lastig om uit te leggen dat de kwaliteit industrie grond heet, maar dat men er toch met een gerust hart op kan wonen (zonder tuin of volkstuin).
- Om het decentralisatie proces en het bijbehorende conflict in het ambtelijke apparaat dat daarbij ontstaat te ondersteunen in het benutten van ruimte in de regelgeving wordt

aanbevolen een adviesorgaan te benoemen die kennisvragen kan beantwoorden. Denk aan het inzetten van AgentschapNL (Bodem+) hiervoor.

Beslispunten van het BO MIRT

- De uitkomsten van het onderzoek onorthodoxe maatregelen bodemverontreiniging worden gepresenteerd bij de G32 zodat gemeenten zelf de aanbevelingen m.b.t. hun eigen handelingsruimte kunnen oppakken, daarbij zal nog worden gezien welke rol de VNG, het Kei en Nicis hierbij kunnen spelen.
- De adviezen m.b.t. regelgeving van het rijk worden voorgelegd aan de betreffende beleidsafdelingen bij het ministerie van IenM waarbij het 'transferpunt' van het interdepartementale programma investeringscondities bouw (trekker BZK) kan faciliteren.

Transformatie leegstaande kantoren naar woningen

Ook het thema 'kantorentransformatie' is in het kader van onorthodoxe maatregelen opgepakt. Daartoe is voor 10 concrete leegstaande kantoorgebouwen onderzocht of en welke regelgeving en/of werkprocessen eventueel belemmerend werken ten aanzien van het transformeren van leegstaande kantoren naar een woonfunctie.

De onderzoekers hebben met tien gemeenten, de Provincie Utrecht en de eigenaren onderzocht hoe transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar wonen – of andere nuttige functies - kan worden gestimuleerd en structureel in gang kan worden gezet. Hiervoor zijn in overleg met de deelnemers een of twee concrete gebouwen per gemeente geselecteerd. In alle gevallen betrof dat leegstaande kantoorgebouwen waarvoor in de praktijk geen initiatieven werden genomen door de eigenaar of marktpartijen. Bestaande eigenaren zijn veelal niet de aangewezen partij om transformatie ter hand te nemen. Gemeenten kunnen een belangrijke rol spelen om eigenaren enerzijds en partijen die verstand hebben van transformatie anderzijds, bij elkaar te brengen. Per pilotproject is getracht de voorwaarden in kaart te brengen om de transformaties te starten en in beeld te brengen of en hoe gemeenten hun coördinatierol of regierol kunnen invullen.

De rapportage bevestigt één van de conclusies uit de Kantorentop van mei 2010, namelijk dat een belangrijk instrument van gemeenten voor het aanpakken van leegstand in de bestaande voorraad is om op lokaal niveau overleg te voeren met institutionele én particuliere eigenaren. Als in dat overleg concrete plannen en berekeningen op tafel komen voor het alternatief gebruik van leegstaande kantoorgebouwen – bijvoorbeeld huisvesting voor specifieke doelgroepen – wordt het transformatieproces sterk bevorderd. Overigens is het algemene probleem van het verkrijgen van financiering in de bouw ook van toepassing op kantorentransformatie.

Het onderzoek laat ook zien hoe gemeenten het beschikbare instrumentarium kunnen inzetten. Het benoemt een aantal lacunes in kennis en beleid en doet suggesties voor onorthodoxe maatregelen waarmee kantorentransformatie gestimuleerd kan worden. De focus van de rapportage ligt op de procesmatige, organisatorische, publiekrechtelijke en financiële mogelijkheden van gemeenten, en minder op de techniek van transformatie waarover in het verleden al veel gerapporteerd is.

Op rijksniveau wordt gewerkt aan het nieuwe bouwbesluit dat meer duidelijkheid zal verschaffen over de bouwkundige mogelijkheden voor transformatie. Voorts zal de huidige wettelijke termijn voor tijdelijk gebruik worden verlengd. Kansen voor transformatie liggen vaak in tijdelijk gebruik en de verlenging zorgt ervoor dat dit rendabeler wordt.

Beslispunt

- Het BO MIRT wordt verzocht ervan kennis te nemen dat minister Donner tijdens het AO Plattelandswoningen en Leegstand Kantoren d.d. 22 maart jl. de toezegging heeft gedaan om het rapport voor de zomer van 2011 naar de Tweede Kamer te sturen.

Bijlage 1.

Vervolg op afspraken in de rapportage van oktober 2010

Onderstaand de gemaakte afspraken over generieke onderwerpen voorzien van een toelichting op de stand van zaken.

Juridisch instrumentarium, de Wro en grondbeleid

1. *Instellen van een kennisbank Wro, al dan niet als onderdeel van het uit te brengen voorstel m.b.t. netwerkvorming.*

Omdat de wet relatief nieuw en complex is en het lastig is om de juiste knoppen te vinden wordt een uitwisseling tussen praktijk en beleid wenselijk geacht. De noodzaak laat zich echter moeilijk beoordelen. De helpdesk Wro was een groot succes, maar is in juli 2010 gestopt. Anderzijds is het voorstel in de Nota Grondbeleid voor een kennisbank grondbeleid nooit gerealiseerd omdat er geen behoefte aan leek te bestaan. Er zijn al bestaande kennisbanken/-netwerken waarin kennisuitwisseling over het ruimtelijk instrumentarium plaatsvindt. De VNG heeft met voormalig ministerie van VROM het ROM-netwerk opgericht waar professionals milieu en ruimte elkaar digitaal kunnen ontmoeten en kennis, ervaringen en concrete voorbeelden kunnen uitwisselen. Om te voorzien in de afspraak om een kennisbank Wro op te richten is op het ROM netwerk apart ruimte gecreëerd voor uitwisseling over de onorthodoxe maatregelen en het ruimtelijk instrumentarium als onderdeel daarvan.

2. *Het rijk zal de voorstellen uitwerken over verwervingswaardes en het verruimen van vereveningsmogelijkheden ten behoeve van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.*

Doordat de Wro in de grondexploitatie uitgaat van de verkeerswaarde is de waardesprong bij een nieuwe bestemming al verdisconteerd. Het surplus blijft bij de eigenaar wanneer die zelf realiseert. Dat kan alleen opgelost worden door het opleggen van een heffing of door het afschaffen van zelfrealisatie.

Het kabinet houdt echter vast aan het huidige systeem van kostenverhaal dat op 1 juli 2008 in werking is getreden teneinde eerst meer ervaring op te doen hiermee. Wel zal het kostenverhaal worden geoptimaliseerd en zal er een forfaitaire bijdrage in de grondexploitatie voor bovenplanse kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verkend. Dit ter vervanging van de opties 'bovenplanse kosten' en 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling' in de Wro. In de praktijk blijken deze bestaande opties – mede geïllustreerd vanuit de projecten onorthodoxe maatregelen – moeilijk toepasbaar. Dit aangezien er wel enig verband is tussen een ontvangende en betalende locatie, maar het veelal ingewikkeld is om het criterium proportionaliteit toe te passen. Belangrijk voordeel van een forfaitaire bijdrage is dat het de onderhandelingstijd aanzienlijk bekort en partijen vooraf al meer zekerheid biedt over deze belangrijke kostenpost. Een dergelijke bijdrage zou ook besteed kunnen worden aan stedelijke herstructurering. Uitgangspunt is een 'budgettaire neutrale' uitwerking.

Tenslotte zal in de Wro een correctie worden aangebracht op één artikel die onterecht de onteigeningswaarde voorschrijft als inbrengwaarde in de grondexploitatie. De onteigeningswaarde hoort alleen ingebracht te worden als er daadwerkelijk is onteigend en dat kan alleen de overheid doen.

Tijdelijke functies

- 3. Het rijk komt begin 2011 met een voorstel over aanpassing van wet- en regelgeving waarmee de maximale tijdsduur voor tijdelijke vrijstelling van bestemmingsplannen wordt losgelaten.*

Er wordt met wijzigingen binnen de Wabo, Wro, Wet geluidhinder en Wet milieubeheer uitvoering gegeven aan de motie Linhard c.s. van 10 december 2009 die de regering onder andere verzoekt om een uitzonderingsmogelijkheid voor te bereiden op de Wro waarmee de mogelijkheid wordt gecreëerd voor gemeenten om in uitzonderingsgevallen een tijdelijke bestemming van tien jaar toe te staan. Dit wetgevingstraject is nog gaande. De verwachting is dat nog voor de zomer de wijzigingen op amvb niveau, o.a. in het Besluit omgevingsrecht, in procedure worden gebracht. De aanpassingen bestaan er uit de gewone procedure van 8 weken van toepassing te laten zijn op het verlenen van een omgevingsvergunning voor tijdelijke afwijkingen van een bestemmingsplan tot een duur van 10 jaar en het wijzigen van het gebruik in bestaande gebouwen (bijvoorbeeld het omzetten van leegstaande kantoorgebouwen in woningen).

Omgevingsrecht

- 4. Inzetten op kennisuitwisseling over creatieve oplossingen van milieuproblemen en het ontsluiten van kennis over de wet- en regelgeving in relatie tot de praktijk van gebiedsontwikkeling. Naast bestaande platforms, kan dit vorm krijgen in het voorgestelde netwerk voor gebiedsontwikkeling.*

De milieuregelgeving kan een lastige factor zijn in gebiedsontwikkeling. Veel knelpunt komen voort uit de situatie waarbij sectoraal dingen worden bepaald die vervolgens blijken te botsen met andere wensen. Met een beetje creativiteit zijn er echter goede oplossingen mogelijk waardoor de regelgeving minder knellend is. Kennisuitwisseling kan hierin een belangrijke rol vervullen. Er bestaan inmiddels de nodige kanalen voor kennisverspreiding over milieuwetgeving en omgevingsrecht die optimaal benut moeten worden. Zo is inderdaad in kennisuitwisseling voorzien via het ROM netwerk van de VNG. Daarnaast voorziet Agentschap NL via o.a. infomil in nodige informatie ten aanzien van milieuwetgeving.

Daarnaast zijn regelgeving en procedures zelf weldegelijk soms voor verbetering vatbaar. Het nieuwe programma 'Eenvoudig Beter' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu gaat voortvarend aan de slag met de vereenvoudiging en integratie van het omgevingsrecht. Als onderdeel daarvan worden inmiddels in samenwerking met betrokken partijen nodige onderzoeken en inventarisaties uitgevoerd, gewerkt aan het instellen van een praktijknetwerk omgevingsrecht en uitwisseling tussen projecten inkader van de CHW. De Tweede Kamer wordt hierover geïnformeerd in een brief voor de zomer. Naast de mogelijkheden voor kennisuitwisseling kunnen signalen – o.a. vanuit het MIRT onderzoek naar onorthodoxe maatregelen – over knelpunten in de regelgeving of verbeteringsuggesties worden ingebracht bij dit programma, al dan niet gefaciliteerd vanuit het transferpunt van het programma investeringscondities bouw bij BZK.

Infrastructuur - meso niveau

- 5. Het rijk inventariseert de eventuele lacunes in kennis over de samenhang van verstedelijking en infrastructuur op het regionale schaalniveau, doet zo nodig een voorstel over een vervolg en rapporteert hierover in het BO MIRT voorjaar 2011.*

Bij de in voorbereiding zijnde structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt prioriteit gegeven aan de economisch belangrijke gebieden, waaronder de stedelijke regio's rond Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. Bij de uitwerking daarvan krijgen de vraagstukken van verstedelijking en mobiliteit en de relatie daartussen veel aandacht. De ontwikkeling van de bereikbaarheidsindicator, naast de meer traditionele meting van mobiliteitsknelpunten op het infrastructuurnet, wijst daar ook op. Via die indicator, die alle modaliteiten in samenhang beziet, kan worden aangegeven in welke regio's de bereikbaarheid achter blijft ten opzichte van andere. Daarmee kan ook richting worden gegeven aan investeringen.

Daarnaast heeft dit kabinet het programma Beter Benutten gestart. Daarin wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn, naast verdere uitbreiding van het infrastructuurnet, om de beschikbare capaciteit beter te benutten. Belangrijk onderdeel daarvan vormen de multimodale knooppunten die, met name in de stedelijke regio's een belangrijke schakelfunctie vervullen tussen de verschillende modaliteiten en tussen de verschillende schaalniveau's. Daarbij zal niet alleen worden gekeken naar de vervoerswaarde van de knooppunten, maar ook naar de inrichting van de directe omgeving. De eerste fase van het programma moet eind 2011 uitmonden in regionale pakketten met een eerste tranche aan maatregelen.

Infrastructuur – bouwen op en nabij infrastructuur

- 6. Op basis van bevindingen in Rotterdam (Kop van Feijenoord) wordt in het BO MIRT voorjaar 2011 bezien of hier in generieke zin vervolg aan kan worden gegeven.*

Zie bevindingen bij Kop van Feijenoord Rotterdam.

Corporaties

- 7. De regio's kijken kritisch naar het aandeel sociale woningbouw dat nodig is binnen nieuwe gebieden waarbij het standaard voorschrijven van altijd en overal 30% sociale woningbouw wordt vermeden.*
- 8. Het Rijk betreft in zijn beleid de zorg voor voldoende financiële slagkracht van corporaties om te kunnen investeren in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Bij het volgend BO MIRT zal de stand van zaken worden gemeld.*

De beide punten worden inmiddels opgepakt. In de uitwerking van collegeakkoorden wordt het genuanceerder omgaan met percentages sociale woningbouw meegenomen. Aan de zorg voor voldoende financiële slagkracht van corporaties wordt door het ministerie van BZK nadere invulling gegeven met de Woonvisie die binnenkort naar de Tweede Kamer gaat. Naast het in beeld brengen van de investeringskracht van corporaties gaat het onder andere om het stimuleren van verkoop van corporatiewoningen, aanpassingen aan het huurbeleid in relatie tot 'scheefwonen' en onderzoek naar belemmeringen voor corporaties om te investeren in een niet gereguleerd middensegment in level playing field met andere partijen.

Bijlage 2.

Overzicht contactpersonen voor de projecten

Eerste tranche:

Binckhorst Den Haag	John Nieuwmans, gemeente Den Haag Marielle Dijkers, ministerie BZK
Kop van Feijenoord Rotterdam	Merel Richter, gemeente Rotterdam Peter Petrus, ministerie IenM
NDSM Amsterdam	Jurgen Hoogendoorn, gemeente Amsterdam Eelco Maass, ministerie BZK
Merwedekanaalzone deelgebied 4 Utrecht	Rob Posthouwer, gemeente Utrecht Emile Dil, ministerie IenM
Merwedekanaalzone deelgebied 5 Utrecht	Ineke Schartman, provincie Utrecht Emile Dil, ministerie IenM

Tweede tranche:

Overstad Alkmaar	Jan Visser, gemeente Alkmaar Joop Pennings, ministerie BZK
Via Breda	Bertwin van Rooijen, gemeente Breda Hans Savelkouls, ministerie van BZK Annemieke de Vries, ministerie van BZK
Scheldekwartier Vlissingen	Erwin van Egmond, gemeente Vlissingen Bert Hector, ministerie van BZK
Parkstad Limburg	Mathea Severeijns, Regio Parkstad Limburg Marcel Brok, ministerie van IenM Richard de Haan, ministerie van BZK