

TWEEDE HERZIENE VERSIE
POSITION PAPERS RONDETAfelGESPReK OVER STEDELIJKE VERNIEUWING
10 september 2015 van 13.00 tot 17.00 uur

Blok 1: de inrichting van de moderne stad (1 uur)

- Dick van Gameren, Mecanoo Architecten
- Rob van Gijzel, Burgemeester van Eindhoven
- Martin Biewenga, West 8 architecten (verhinderd)
- Tracy Metz, initiatiefnemer/ host live talkshow en digitaal magazine Stadsleven
- Gerben van Dijk, voorzitter H-team (herbestemmingsteam)

Blok 2: de verduurzaming van de stad (45 minuten)

- Jan Willem van de Groep, initiator van Stroomversnelling (Duurzaamgebouwd)
- Mathieu van Rooij, Bouwend Nederland
- Wim Hazeu, Wonen Limburg

Blok 3: de bouwopgave van de stad (1 uur)

- Paulus Jansen, wethouder Gemeente Utrecht
- Harvey Otten, Zelfbouw
- Taco van de Hoek, Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)
- Gerrie Elfrink, wethouder G32 (stedennetwerk G32)

Blok 4: de spelers in de stad (1 uur)

- Karin Laglas, woningcorporatie Ymere
- Boudewijn Revisin, voorzitter van de VNG commissie Ruimte en Wonen
- Paul Poppink, Transport en Logistiek Nederland
- Ronald Paping, Woonbond

**Rondetafelgesprek algemene commissie Wonen en Rijksdienst
Stedelijke Vernieuwing op donderdag 10 september 2015**

Position papers

Blok 1: De inrichting van de moderne stad

DE INRICHTING VAN DE MODERNE STAD

Verdichten door ruimte te maken

Ontwerp eerst de open ruimte: de openbare, collectieve en privé ruimte.

Door deze ruimtes goed op elkaar af te stemmen, waar nodig te verbinden of juist te scheiden, kan de bebouwing van de stad verdichten en blijft het landschap buiten de stad gespaard.

Afwisseling en schaal

Bouw niet teveel van het zelfde op een bepaald moment, zoals tot nu altijd gebeurt (naoorlogse wijken, vinex, grote studentencomplexen van laatste jaren).

Ontwerp en bouw in kleine clusters of eenheden; laat gelijkgestemden bij elkaar wonen op de schaal van een woongebouw of een klein cluster van woningen; 30 tot 50 eenheden, maar meng op buurtniveau. De buurt en de stad is voor iedereen. Meng woningtypes binnen het gebouw; kleinere en grotere eenheden, levensloopbestendig.

Zorg dat verandering in de tijd mogelijk is;

de toekomst is niet voorspelbaar:

Geen ingewikkelde constructies, zowel wat betreft eigendom als de bouwkundige opzet.



Haarlemmerplein, Amsterdam (2012)



Funenpark, Amsterdam (2009)



Boerhaave, Leiden (2015)

Ontwerp zorgvuldig de tussenruimtes;

de stoep, de entrees, trappenhuis, hal, de eigen buitenruimte, maar ontwerp het interieur van de woning niet. Geef vrijheid aan de bewoner. Verbied de standaard!; 75% van de vinex productie heeft dezelfde standaard en niet aanpasbare plattegrond.

De stad van morgen is ruimtelijk, toegankelijk, afwisselend, divers, voortdurend in verandering; een steeds wisselende en verrassende aaneenschakeling van prachtige ruimtes en gebouwen waar de bewoners en gebruikers zich verbonden mee weten en verantwoording voor nemen.

Dick van Gameren,

Partner Mecanoo Architecten

Hoogleraar woningontwerp TU Delft

Delft, 9 september 2015



Position paper van burgemeester Rob van Gijzel van Eindhoven voor de Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst t.b.v. rondetafelgesprek over Stedelijke vernieuwing, donderdag 10 september

Dank voor uw uitnodiging voor dit rondetafelgesprek. Het is een thema dat Eindhoven na aan het hart ligt en waar we veel tijd en denkkraft in steken. Het doet ons deugd dat het Rijk steeds meer erkenning lijkt te hebben voor de stad als economische en sociale kracht. Geef ruimte aan en wees partner in die kracht, gun uzelf dat als Rijk.

De wereld woont in de stad

In 1800 leefde 2% van de wereldbevolking in de stad, in 1950 was dat 30% en in 2007 bereikte de wereld het omslagpunt: vanaf dat moment woonden er meer mensen in de stad dan op het platteland. In een steeds rapper tempo gaat het aantal stedelingen het winnen van het aantal niet-stedelingen. Aangenomen wordt dat in 2050 misschien wel 80% van de wereldbevolking in de stad woont. Dat komt omdat de stedelijke samenleving het meeste perspectief biedt in sociaal en economisch opzicht.

Voor de steden is dat een enorme opgave. Als we niks doen loopt dit proces vast. Want al onze huidige systemen, of het nu gaat om mobiliteit, huisvesting, energie, gezondheidszorg, voedselvoorziening of het milieu, zullen ontoereikend zijn. Omdat steden zich met deze problemen geconfronteerd zien, zijn zij bij uitstek de plaatsen waar de innovatieve en creatieve oplossingen gevonden worden. Daarmee zijn steden ook de motoren voor toekomstige economische groei.

De oplossingsrichting: geef steden financiële armslag, experimenteerterruimte en autonome bestuurlijke mogelijkheden. En laat stadsbestuurders samen met hun inwoners, bedrijven en andere stakeholders hun stad inrichten. Wij hebben als stad daar tijdens de *Dutch Design Week 2014* een conferentie over gehouden: *Redesigning Government*. Het inrichten van onze steden zal meer succes hebben op de manier van Castells, die een netwerksamenleving voorstaat, dan met de grondwet uit 1848, die in 1853 verfijnd werd met de gemeentewet. Het is in 2015 bijna niet meer te begrijpen dat de gemeente Ameland met 3.500 inwoners dezelfde wettelijke mogelijkheden heeft als Rotterdam of Den Haag met samen meer dan een miljoen inwoners. Evenzeer is het onbegrijpelijk dat nu de wereld zo verandert, we nog steeds werken met regels uit 1853. Deze situatie is vorige week ook aangehaald door de burgemeester van Rotterdam, Ahmed Aboutaleb, die erop gewezen heeft dat de Rijksoverheid eerder een belemmering vormt voor de steden dan een stimulans.

In de stad gebeurt het

Die netwerksamenleving van Castells bestaat voor een groot deel al: wereldburgers, daartoe in staat gesteld door moderne technologie, organiseren zichzelf buiten overheden om. Nationaal en internationaal. En waar zien we dat bij uitstek? In de steden. Dat is het meso-niveau waar alle stakeholders van een moderne maatschappij bij elkaar komen, waar verschillende communities elkaar raken, inspireren, beïnvloeden, verbanden leggen en verbonden sluiten. Daarom zijn steden de bron van sociale en economische innovatie. Stedelijke regio's voelen zich verantwoordelijk om de technologische oplossingen die we bedenken voor heel Nederland beschikbaar te maken.

De nieuwe stad waar de verbindingen bestaan die economische en sociale dynamiek daadwerkelijk mogelijk te maken, vraagt andere systemen, andere financiële middelen, meer bevoegdheden, meer vrijheid, een hogere snelheid en ruimere mogelijkheden om relaties te leggen met andere steden in Nederland en in de wereld, om aan te kunnen sluiten bij wat er speelt.

Volgens de Amerikaanse politicoloog Benjamin Barber verliezen natiestaten steeds meer slagkracht omdat ze elkaar gevangen houden in politieke onwrikbaarheden, terwijl steden en hun inwoners wereldwijd op talloze manieren verbonden zijn en de wereldproblemen op praktische wijze te lijf gaan. Immigratie? De gevolgen van klimaatverandering? Wereldleiders worden het er niet over eens, maar talloze steden verzinnen samen werkwijzen en oplossingen. Gewoon, omdat zij dagelijks met de gevolgen van mondiale problemen worden geconfronteerd. De werkelijkheid manifesteert zich in de straten en op pleinen van de Stad.

Betaalbare stad

Als je deze realiteit vergelijkt met hoe we het in Nederland hebben georganiseerd, dan moeten we tot het besef komen dat ons centraal gestuurde systeem onder druk staat. Neem alleen de financiële armslag: 200 jaar geleden werd 98% van de belasting lokaal geïnd en 2% landelijk. Nu is dat andersom.

Hoogwaardige technologiebedrijven trekken hoogwaardige expats aan en die komen niet zonder hoogwaardige voorzieningen. Een voorbeeld: door het aangaan van een strategische alliantie met Taiwan, -Barber in de praktijk- lukte het ons in de regio om het aantal Taiwanese bedrijven meer dan te verdubbelen: van 20 naar 60. Daarnaast hebben we hoogwaardige technologische bedrijven zoals ASML, NXP en Philips. Dat zorgt voor een toenemende instroom van expats, een verdrievoudiging in vijf jaar.

De Eindhovense economie kan niet zonder die kenniswerkers. Hun kinderen gaan naar de Internationale School, zelf bezoeken ze een concert in het Muziekgebouw of gaan naar een expositie in het Van Abbemuseum. Die hoogwaardige voorzieningen kunnen we in steeds mindere mate opbrengen. Daarom is een verruiming van het lokaal belastinggebied noodzakelijk. Dit is geen plat pleidooi voor meer geld, het raakt aan een fundamenteel probleem: het raakt de betaalbaarheid van onze stad.

Economische kracht vraagt maatwerk

Elke stad heeft zo zijn eigen specifieke behoeften om zijn aantrekkelijkheid op internationaal niveau te behouden of versterken. Ons grootste thema is dat ons voorzieningenniveau niet past bij onze economische kracht. En daarom staat die betaalbaarheid in schril contrast met onze ambities. Ambities van een, op Europese schaal, bescheiden stad met een industrieel complex waar een miljoenenstad zich niet voor zou schamen. Ambities gericht op een flinke impuls van de stedelijke kwaliteit, passend bij de tweede economie van Nederland, met de afgelopen 10 jaar een economische groei boven het Nederlandse gemiddelde en het werkloosheidscijfers onder het Nederlandse gemiddelde.

Onze bijdrage aan slagkracht is de ambitie om Eindhoven in 20 jaar te laten groeien naar een stad van 300.000 inwoners. Om een compactere stad en een draagkrachtiger stad te worden. Met



kwalitatieve hoogbouw en met een iconisch instituut als THE STEC, een nationaal podium waar we de nieuwste technologie verbinden met mensgerichte vraagstukken zoals ouderdom, voedselkwaliteit, educatie of gezondheid. Een stad met een ondergronds HSL-station, waar goederentreinen door een aparte buis de stad links laten liggen en we op de plek waar nu het platform ligt voor de perrons, *Het Balkon Van Eindhoven* willen inrichten. Op ons balkon kunnen we meters boven het maaiveld gaan wandelen, joggen en recreëren. In het westen ontstaat een verbinding met ons winkelhart, in het oosten wordt de nu nog geïsoleerd liggende campus van de TU Eindhoven verbonden met de binnenstad. Kennis in het hart van de stad, waar het hoort.

Eindhoven presteert goed in de concurrentie op innovatie met Europese steden zoals Stockholm, München, Zürich, Genève, Kopenhagen, Düsseldorf en Milaan, maar blijft achter op het gebied van leefklimaat. Dat is een regelrecht gevaar voor de concurrentiepositie van Nederland. Om de economische kracht van agglomeraties te versterken moeten we regio-specifieke afspraken maken. Bijvoorbeeld over huisvesting. In Amsterdam bestaat een geheel andere woningbouwproblematiek: gewone Amsterdammers moeten in die stad kunnen blijven wonen. Amsterdam is geen Eindhoven en andersom, waarom krijgen we dan hetzelfde gereedschap om onze problemen op te lossen?

Metropoolsamenwerking

De verschillen tussen regio's laten zien dat ieder zijn eigen kracht en zwaktes heeft. Daarom moeten we kijken hoe we elkaar kunnen aanvullen. Dat doen we met de drie metropoolregio's. Op eigen initiatief. De economie van de regio Amsterdam kenmerkt zich door een sterke financiële en dienstcomponent en natuurlijk toerisme en de creatieve sector. Regio Rotterdam staat voor haven- en transportactiviteit en proces-industrie. In de regio Eindhoven draait alles om innovatie en hoogwaardige technologische maakindustrie. Daar zit weinig overlap in. Uitstekend dus om al die zaken met elkaar te verbinden en als eenheid naar buiten, naar het buitenland, op te treden. Kiezen voor economische groei en innovatie bevat daarom twee sporen: generieke maatregelen die goed zijn voor alle steden en regio-specifieke maatregelen die toegesneden zijn op het versterken van de van de regio. Deze maatregelen vervatten we in de Agenda Stad in zogeheten *citydeals*, waar elke stad haar toonaangevende en onderscheidende projecten in kan onderbrengen om de eigen slagkracht te kunnen vergroten. Volgens het OECD-rapport *Territorial Reviews: Netherlands 2014* is dat ook hard nodig, want de Nederlandse agglomeratiekracht blijft achter bij die van de rest van Europa. Volgens een analyse van prof. Pieter Tordoir van de UvA levert een inniger samenwerking tussen de metropoolregio's zelfs 10% meer BNP op.

Digitale infrastructuur

De gevolgen van de grootschalige maatschappelijke veranderingen waar we het hier over hebben, kun je alleen opvangen met innovatie. Het zou goed zijn als het Rijk zich druk gaat maken over onze open data en hoe we spelregels kunnen vaststellen om die uitwisselbaar te houden. Als we dat niet doen remmen we de innovatie en verlagen we het tempo van vernieuwing waardoor we kansen verspelen op het oplossen van vraagstukken van de stad. Neem bijvoorbeeld *Woonconnect*, een initiatief dat het woningbestand grootschalig wil digitaliseren en zo innovatieve woon- en zorgdiensten wil ontwikkelen. Waarmee ook innovatieve, duurzame en betaalbare maatregelen voor woningverbetering ontstaan. Zo worden nieuwe kansen, business modellen, producten en processen gecreëerd die de sector fundamenteel veranderen.



EINDHOVEN

Innovatief denken is denken aan onze inwoners, niet alleen als eindgebruiker, maar als mede ontwerper van de samenleving. Hoe is het bijvoorbeeld mogelijk dat het Rijk een energieakkoord afsluit waarin we inzetten op windenergie? Terwijl de technologie laat zien dat zonne-energie de toekomst heeft en bovendien decentraal is op te wekken onder beheer van de gebruiker. Door gezinnen of coöperaties van mensen zelf, in de wijk. Humanized Technology noemen we dat in Eindhoven: de veranderingen die steden gaan doormaken met technologie, moeten niet alleen gericht zijn vanuit de belangen van technologiebedrijven óp de inwoners van de stad, maar samen mét de inwoners van de stad.

Gelijkwaardig partnerschap

Ik sluit af waarmee ik begon: dat ik blij ben dat het Rijk zich het economisch belang van de grote steden steeds meer gaat realiseren en aantrekken. Blij met de Agenda Stad waarin we vraagstukken oplossen die op de grote steden af komen en de mogelijkheden benutten die deze vraagstukken met zich meebrengen op sociaal en economisch gebied. Dat vraagt ruimte, middelen en samenwerking. De grote steden nemen samen met het Rijk verantwoordelijkheid voor een gedifferentieerde en toegesneden aanpak. Ik roep u daarom op tot een gelijkwaardig partnerschap.

Metropool NL

Met belangstelling hebben wij de brief van Minister Blok aan de Tweede kamer gelezen. In het **post ISV** tijdperk lijkt het beleid zich vooral te richten op het in stand houden en vernieuwen van de bestaande woningvoorraad en op goede burger- en ondernemerzin. De maatregelen zijn vooral gericht op lokale en kleinschalige ontwikkelingen. Wanneer we uitzoomen op de kaart van Nederland dienen er zich echter andere, strategische vraagstukken aan.

Anders dan Parijs of London is het verstedelijkte Nederland een unieke historisch gegroeide uiteengelegde Metropool. Deze Nederlandse Metropool is meer dan de Randstad en strekt zich uit van Alkmaar tot Eindhoven en van Den Haag tot Arnhem, en ca. 10 miljoen inwoners telt, is sociaal economisch gezien uitermate vitaal en veelbelovend. In deze uiteengelegde stad zijn we gedoemd om te bewegen dit vraagt om goede logistieke oplossingen en milieubewustzijn.

Voor het leefklimaat van deze Metropool is de kwaliteit van het tussenliggende Hollandse landschap van levensbelang. Niet alleen vanuit het perspectief van landbouw en voedselproductie, natuur en cultuurgeschiedenis, maar vooral ook als anker voor de stedeling. Onderzoek wijst uit dat het landschap van de binnenduinen, de polders en de plassen, de rivieren en de delta, de stuwwallen en hoge zandgronden direct bepalend zijn voor het vestigingsklimaat en daarmee voor de internationale concurrentiekracht van het verstedelijkte deel van Nederland.

De stadskernen in de metropool zijn vitaal en gevarieerd en mooier dan ooit; buitenruimtes staan er goed bij en panden zijn opgeknapt. De gebieden buiten de centra krijgen echter te weinig aandacht, worden verkwanseld en verrommelen in hoog tempo. Dit ondermijnt de concurrentiepositie van onze metropool. Het is tijd om de Stadsranden te gaan zien als hoogwaardige milieus; dit vraagt om visie en beleid.

De landgoederen zone tussen Leiden en Den Haag en de Amstelscheg zijn succesvolle voorbeelden van de interface tussen stad en landschap. Deze gebieden leven in de harten van de mensen en worden gewaardeerd en daardoor beschermd.

Metropolen als London, Singapore en Kopenhagen werken actief aan beleid om de stad als geheel aantrekkelijk en in balans te houden. In Kopenhagen en London liggen uitgebreide fietsplannen die de stad verbinden met het buitengebied. In London is het vooral de markt die initiatief neemt en ontwikkeld, maar de Greenbelt is heilig waardoor de druk hoog is en brownfields in de stad worden aangepakt.

Nu we uit het dal van de vastgoedcrisis raken is het van belang om niet in dezelfde val te lopen als tien jaar geleden met grote uitleggebieden buiten de steden. We overschatten de markt, de helft van de Vinex is niet afgebouwd. Er is geen stedelijke vernieuwing zonder integrale planning. In de randen van de stad en de overgang naar het tussengebied liggen kansen voor de toekomst van de Nederlandse Metropool die verzilverd moeten worden.

Ir. Martin Biewenga

West 8

Gespreksnotitie rondetafelgesprek Stedelijke Vernieuwing:
De inrichting van de moderne stad

Tracy Metz
Journalist, auteur en host live talkshow Stadsleven
www.stadslevenamsterdam.nl

Dank voor de uitnodiging om deel uit te maken van het rondetafelgesprek op 10 september 2015 Stedelijke Vernieuwing. Graag breng ik u een aantal zaken onder de aandacht die mij opvallen als stedeling (Los Angeles/Amsterdam) en als journalist, auteur en host en maker van de live talkshow en digitaal magazine Stadsleven (www.stadslevenamsterdam.nl).

De stad is nu ongekend populair. Jonge mensen trekken naar de stad om werk en partner te zoeken; gezinnen blijven in de stad wonen, ook al wonen ze te klein; ouderen keren de rietgedekte villa met onmetelijke tuin de rug toe en zoeken een appartement dichtbij de levendigheid. De hoofdstad trekt ook veel getalenteerde mensen uit andere landen en ook bedrijven.
Dat was pakweg 30 jaar geleden anders: in Amsterdam hingen de vellen erbij, je kon een grachtenpand voor een habbekrats kopen omdat niemand die wilde hebben. Vorige week wisselde een voornaam pand aan de Herengracht van eigenaar voor 6,7 miljoen euro.
Dat succes heeft ook een keerzijde: de stad binnen de ring wordt in toenemende mate een luxe blanke reservaat. Binnen de stad neemt de ongelijkheid toe, buiten de stad wordt het steeds leger.
De stad is de motor van de economie en het is verleidelijk om te denken dat dat altijd zo zal blijven. Maar dat is niet vanzelfsprekend, zeker naarmate het wonen in de stad voor velen onbetaalbaar wordt.
Ik kom hieronder terug op de woningmarkt.

Vervoer. Gaandeweg neemt de stedelijk afscheid van de eigen auto en gaat over op het delen van een auto: Greenwheels, Car2Go, CarConnect, SnappCar, om een paar mogelijkheden te noemen. Hierdoor, en ook door de opkomst van het schoner en stiller elektrisch rijden, zal schaarse stedelijke ruimte die nu aan infrastructuur is vergeven, kunnen worden ingericht met water en groen.

Water. Door de verandering van het klimaat regent het steeds vaker en harder. Steden kunnen, en moeten, dit aangrijpen om meer ruimte te scheppen voor de opvang van water; door het ontwerpen met water kan de stad ook aantrekkelijker en gezonder worden. Over het ontwerpen voor en met water heb ik geschreven in mijn boek *Zoet&Zout: Water en de Nederlanders* (uitg. Nai010, 2012).

Masterplan of bottom-up? Er is een toenemende spanning tussen enerzijds de opkomst van de participatiesamenleving met haar bottom-up en doe-het-zelf initiatieven, en anderzijds de langjarige Nederlandse traditie van grootschalige ruimtelijke ordening. Er zijn nu veel meer partijen betrokken bij de

stadsontwikkeling dan het traditionele triumviraat van gemeente, corporatie en ontwikkelaar. We juichen het allemaal toe dat wij als burgers zelf meer het heft in hand nemen, ook als het gaat om inrichting van de stad, of onze wijk, of die ene leegstaande kavel die nu onze moestuin is – en tegelijkertijd is het de vraag hoe we de grote lijnen, de continuïteit, de samenhang in het stadsontwerp bewaken als het masterplan op de mestvaalt der geschiedenis ligt.

De woningmarkt. Tussen de aansturing van de woningmarkt en de werkelijkheid gaapt een reusachtige kloof. Dat geldt niet alleen voor mensen met weinig geld, maar zelfs ook voor mensen met meer of veel geld. Die *disconnect* is niet alleen slecht voor de (on)gelijkheid in de stad, maar ook voor haar concurrentiepositie.

In Amsterdam is de wachttijd voor een sociale woning nu 8 tot 9 jaar. Ondertussen zijn de corporaties sociale woningen aan het verkopen, niet alleen aan de bewoners zelf maar ook aan buitenlandse eigenaren. Volgens Roel Griffioen, co-auteur van twee artikelen voor De Correspondent over onze sociale woningbouw, is er alleen al vorig jaar 1,5 miljard buitenlands vermogen in sociale woningbouw geïnvesteerd, wat alleen mogelijk is doordat de corporatie die woningen in de verkoop doet. Zijn er garanties dat de sociale woningen die eigendom zijn van een buitenlandse partij, ook sociale huren houden? De corporaties hebben de opbrengst nodig voor nieuwe sociale woningbouw, maar de realisering daarvan houdt geen gelijke tred met de (uit)verkoop. De marktwerking op de woningmarkt heeft er - onbedoeld? – toe geleid dat er tussen (sociale) huren tot rond de 700 euro en vanaf de vrijesectorhuren van 1200, 1500 euro, helemaal niets te vinden is.

Door gebrek aan alternatieven blijven veel sociale woningen bezet door mensen die qua inkomen allang genoeg verdienen om door te schuiven – het zgn scheefwonen. Naar verluidt wordt zelfs één derde van de sociale woningen in Amsterdam door scheefwonen bezet gehouden. En toch is er geen inkomenstoets voor bewoners van sociale woningen.

Ook hier leven er vernieuwende ideeën, zoals het initiatief Nieuwe Buur van Merik te Grotenhuis en Dirk Jan van Wieringhen Borski, die leegstaand maatschappelijk vastgoed gericht willen inrichten voor scheefwoners om leegstaande gebouwen een nieuwe bestemming te geven én sociale woningen vrij te maken voor degenen voor die we bedoeld zijn.

Er gaan veel stemmen op, dat Nederland zijn sociaal voelende erfenis aan het verkwanselen is. De wanverhoudingen op de woningmarkt bedreigen ook de economische toekomst van de stad: we hebben wel een Topsector Creatieve Industrie maar de bijbehorende betaalbare woningen voor de jonge creatievelingen met hun laptop zijn er niet. Jonge buitenlanders keren Amsterdam de rug toe en kiezen voor steden als Brussel en Berlijn waar woonruimte minder een bron van continue stress is.

Na jaren van crisis legt het succes van de stad grote druk op de woningmarkt. In Amsterdam wordt alweer 1 op de 3 woningen boven de vraagprijs verkocht. De bouw blijft achter ook in sectoren waar een heel duidelijke vraag is: de senioren die

naar de stad willen terugkeren en een gelijkvloers appartementen zoeken met lift en zorgvoorzieningen op maat. Hier is de marktwerking juist uitgebleven.

Schaarste creëert natuurlijk ook kansen en innovaties. De markt voor de creatieve klassen leidt wel tot initiatieven, zoals 'Zoku' van Hans Meyer, ondernemer die in de hotellerie is begonnen. In het lege kantoorgebouw Metropole aan de Amsterdamse Weesperstraat ontwikkelt hij voor deze laptopnomaden die tussen de 5 dagen en 3 maanden in Amsterdam wonen en werken, een interessante hybride tussen huis en kantoor met hoteldiensten en gezamenlijke ruimten.

De laptopnomaden behoren tot een nieuwe demografie: naarmate steeds meer werk virtueel is zijn er ook steeds meer mensen die op meer dan één plek wonen. Binnenkort verschijnt bij uitgeverij Valiz een boek over dit verschijnsel dat auteur Bern Upmeyer 'binational urbanism' noemt. In Nederland kun je bij de bevolkingsregister slechts één hoofdverblijf hebben.

In Amsterdam staat er 1,3 miljoen m² aan kantoren leeg. Het stadsbestuur wil tussen de 2,5 en 3 miljoen m² in de komende tien jaar omzetten in hotels, studentenhuisvesting, maatschappelijke opvang en ouderenwoningen. Volgens wethouder Van der Burg komen er per jaar 1000 transformatiewoningen bij in de stad.

Tot slot is er nog een andere groep die in aantal klein is maar in impact groot: de superrijken. Vooral in Londen en New York kopen zijn hun zoveelste mooie stadse plek, maar ze 'wonen' er hooguit enkele weken of maanden per jaar. De rest van de tijd staat hun pied à terre leeg. De *Guardian* berichtte vorig jaar over de één na duurste straat van Londen waar villa's van honderd miljoen pond en meer al jaren leeg staan, en waar de varens in het trappenhuis groeien en het water langs de muren stroomt. In één villa, die de koninklijke familie van Saoedi-Arabië begin jaren negentig had gekocht, stond het kogelvrij glas nog steeds onuitgepakt in de kratten van de expeditie. De eigenaren hebben niet een *huis* gekocht, maar een chic *adres*. In Amsterdam loopt het zo'n vaart niet als in de wereldsteden, maar er zijn intussen al veel pieds-à-terre in de binnenstad. En onlangs werd de stad opgeschrikt door berichten dat Chinezen panden aan de grachten aan het opkopen zijn.

Deze pied-à-terre-isering is een expressie van het succes van een stad enerzijds, maar anderzijds is het een sluipend en onzichtbaar proces dat de stad ook uitholt. De villas in Mayfair en Kensington staan het grootste deel van de tijd leeg, evenals de nieuwe condo-torens langs de Highline in het Newyorkse Chelsea. De stad heeft behoefte aan ogen op straat, zoals Jane Jacobs zei, en levendige straten en buurten waar bewoners bij betrokken zijn, waar kinderen naar school gaan, waar je me de buurman in je gedeelde moestuin staat te schoffelen.

De succesvolle stad moet zich niet alleen op de problemen bezinnen, maar ook op de uitwassen van het succes.

Tracy Metz

t.metz@nrc.nl | 0655 150 036

www.stadslevenamsterdam.nl

www.tracymetz.nl

Amsterdam, 2 sept. 2015

**Rondetafelgesprek algemene commissie Wonen en Rijksdienst
Stedelijke Vernieuwing op donderdag 10 september 2015**

Position papers

Blok 2: De verduurzaming van de stad

Bijdrage Ronde Tafel cie. W&R
Jan Willem van de Groep
10 september 2015

Met Energiebesparing verbetereren we omgevingskwaliteit

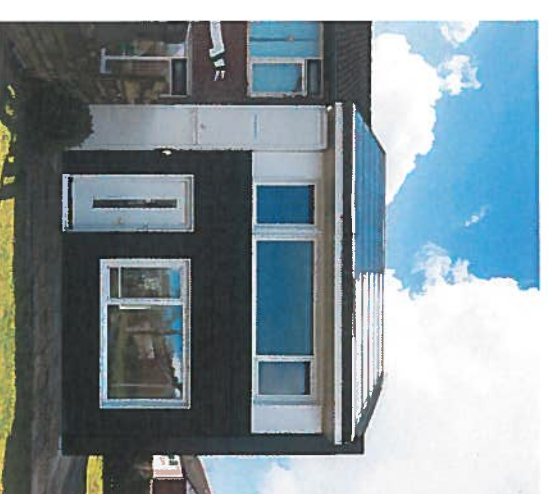
Op dit moment zijn de domeinen energie, wonen, bouwen en mobiliteit nauwelijks met elkaar verbonden. Door de opkomst van decentrale opwekking, elektrisch vervoer en energieopslag zullen die domeinen elkaar steeds meer gaan beïnvloeden. De inzet op forse besparing versterkt de transitie naar decentrale opwekking en heeft als positief effect dat de kwaliteit van de stad zienderogen kan verbeteren. Energie kan namelijk ook beschouwd worden als investeringsgeld. De renovaties waarvan u hiernaast voorbeelden ziet kunnen grotendeels betaald worden door de bespaarde energierekening in te zetten als kapitaalslast. Als de renovatieopgave wordt versneld door goede condities te scheppen dan zijn daar voor relatief lage kosten andere pregnante opgaven zoals klimaatadaptatie, langer thuis wonen en behoud van kwaliteit aan toe te voegen. Hoe werkt dat? Tellen we de energierekeningen van alle huishoudens bij elkaar op dan kan gesteld worden dat er ieder jaar 13 miljard euro verdwijnt vanuit het woondomein naar het energiedomein. Geld dat ook ingezet kan worden voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Het renoveren van jaren '50, '60, '70 en '80 wijken levert naast besparing namelijk ook volkomen nieuwe straatbeelden op (zie bijgevoegde foto's). Daarnaast zullen nieuwe technologieën de sociale interactie in de buurt versterken. Denk daarbij aan de dynamiek rondom opwek op buurniveau, de buurtbatterij en gezamenlijke inkoop van besparingsoplossingen.

Besparing is the issue

Besparen is een onderwerp dat politiek niet hoog op de agenda staat. De overheid houdt zich vooral bezig met de centrale energievoorziening. Besparing is versnipperd over 3 ministeries en wordt gezien als een niche binnen het totale energievraagstuk. Dat is echter een misrekening. De energietransitie in de gebouwde omgeving, goed voor 1/3 van de totale energiebehoefte, zou minder moeten gaan over zonnepanelen en windmolens maar des te meer over manieren om met warmte om te gaan. Die warmtevraag is rechtstreeks gekoppeld aan de vraag naar gas. Effectieve alternatieven voor gas kunnen heel snel gerealiseerd worden door in te zetten op



GOREDDUK



NIEUW BUIJEN

radicale besparing. U zou daarover moeten spreken alsof het een alternatieve energiebron betreft. Een ambitieus energiebesparingsdoel werpt namelijk een heel ander licht op de vraagstukken die spelen rondom de centrale energievoorziening. Dan zijn dure centrale warmtenetten, die een lock-in voor tenminste 30 tot 40 jaar creëren, plotseling niet meer vanzelfsprekend.

We moeten bij radicale energiebesparing niet denken aan vervangen van glas, vullen van spouwmuren of het ophangen van HR-ketels. Met die maatregelen is in 2050 amper 125 PJ bespaard van de 917 PJ waarvoor de Gebouwde omgeving staat. Een hoeveelheid energie die gelijk staat aan 144 windmolens van 2MW per gemeente. We creëren daarmee ook een enorme lock-in omdat de gebouwde omgeving nou eenmaal een langzaam transformerende massa is.

De opgave

We zullen in één keer grote stappen moeten zetten. Niet alleen vanuit de noodzaak maar ook omdat er op dat moment een businesscase van is te maken. Op dit moment voert de Stroomversnelling renovaties naar het niveau Nul Op De Meter uit met een sluitende businesscase voor woningcorporaties. NOM woningen zijn woningen die over een heel jaar evenveel energie opwekken als dat ze gebruiken. Een oplossing waarbij de woonkosten voor en na de renovatie hetzelfde blijven met als benefits een betere, gezondere en meer comfortabele woning. Een no-brainer als de condities kloppen, ook voor particuliere eigenaren.

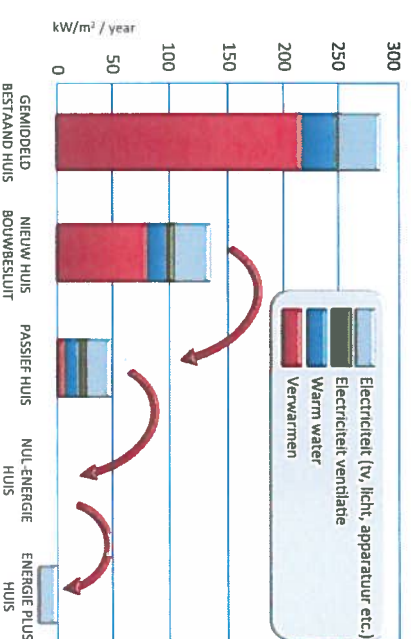
Met een grote stap wordt in één keer over de problematiek van de kleine stapjes heen gesprongen. Er wordt een systeemgrens overschreden die aanbieders dwingt om vanuit andere perspectieven naar het vraagstuk te kijken. Dat lokt ongekende innovaties uit. De gemiddelde energierekening in Nederland heeft een investeringswaarde van 45.000 euro. Onderzoek van Energiesprong heeft uitgewezen dat zo'n 50 tot 70% van dat bedrag kan worden beschouwd als toegenomen waarde. Een belangrijk gegeven voor banken die samenwerken aan financiële producten voor deze oplossingen. De bouwsector zal deze producten pas voor die prijs kunnen leveren als er schaal gaat ontstaan. Als na de eerste innovatieslagen industrieel opgeschaald kan worden.



UTRECHT (PLAN)



HEERHUGOWAARD



WARMTE IS DE ISSUE

De bouw is dus nog niet op het niveau van slimme, geïntegreerde oplossingen die industrieel opgeschaald kunnen worden. Desondanks zijn nu al in staat een woning in één dag volledig onafhankelijk maken van gas en te voorzien van 100% duurzame energie.

Wat staat opschaling in de weg?

Salderen

NOM woningen zijn zeker nog tot 2022 afhankelijk van salderen. Daarna zijn opslagtechnieken en micro-grids zover doorontwikkeld dat salderen afgebouwd kan worden. Voor het vertrouwen in deze route is een robuuste overgangsregeling nodig die de zekerheid van een sluitende businesscase versterkt. Daarmee verwacht te worden tot 2020. Een helder signaal over het einde van salderen gekoppeld aan de belofte van een goede overgangsregeling kan een enorme boost geven aan de acceptatie van NulOpDeMeter oplossingen.

Energiebelasting

Besparing kan op de lange termijn een forse impact hebben op de inkomsten uit energiebelasting. De overgang naar een duurzaam energiesysteem wordt nu echter teveel belemmerd door de angst van verminderde inkomsten. Aangezien de toekomst van energie steeds meer verschuift naar decentraal is aanpassing van het fiscale stelsel rondom energiebelasting onontkoombaar en kunnen we dat beter zo snel als mogelijk een plek geven in het nieuwe belastingplan. Het blijft raar dat we windenergie met een prijs van 9 cent onrendabel noemen als de consument bereid is er 22 cent voor te betalen. Daarbij wil ik nog opmerken dat de grootschalige aanpak van de bestaande gebouwde omgeving ook structurele inkomsten met zich meebrengt. Van iedere euro bouwomzet komt er 41% aan belasting (loon, VPB en BTW) in de schatkist terecht. Jaarlijks 10 miljard additioneel besteden aan besparing komt overeen met de verliezen op E-belasting!

Warmtenetten

U heeft een tijdje geleden de warmtevisie van Minister Kamp ontvangen. Ik wil daar niet heel diep op ingaan maar u begrijpt dat een businesscase die gebaseerd is op zo min mogelijk energieverbruik wel eens contrair kan zijn op een businesscase die uitgaat van zoveel mogelijk energieverbruik. Een pervers voorbeeld daarvan vinden we in Nijmegen waar voor een



MELICK



MELICK



COMBI NOMI EN LANGER THUISWONEN

nieuwbouwwijk een warmtenet is aangelegd. Door de aansluitplicht is het niet mogelijk om NOM nieuwbouwwoningen te bouwen. Woningen die slechts 10 duizend euro meer kosten maar de energierekening voor de bewoner volledig elimineert. Een aansluitplicht voor warmte raad ik in het kader van deze ontwikkelingen dan ook ten zeerste af.

Experimenteerimte

Binnen de Stroomversnelling wordt nu volop geëxperimenteerd met opslag en gelijkstroomoplossingen in de woning. Dat kan de komende tijd opgeschaald worden naar microgrids in combinatie met een buurtbatterij. Dit soort kleinschalige microgrids zijn de toekomst van ons energiesysteem. Het experimenteer artikel in de nieuwe wet Stroom is echter omgeven van de voorwaarden en uitsluitingen. Het administratief optuigen van experimenten zou ook geen recht doen aan de snelle technologische ontwikkelingen die nu plaatsvinden. Ik pleit er daarom voor om naast experimenteerimte ook de mogelijkheid te openen om experimenteerzones in te richten waar, zonder administratieve lasten en met instemming van de betrokken burgers, gezocht kan worden naar de meest optimale inrichting van ons toekomstige lokale energiesysteem.

Beloon de koplopers

Bouwregelgeving en beleidsplannen worden altijd afgestemd op het gemiddelde. Brancheorganisaties die daar input voor leveren willen hun nek zelden uitsteken voor de koplopers. Daardoor stagneren kansrijke ontwikkelingen. Ik pleit er voor om bewezen marktrijpe technieken binnen 2 jaar onderdeel te maken van de norm. Het treurige beleid om de norm voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen bijna gelijk te trekken aan de huidige bouwbesluitnorm is daar een voorbeeld van. Ingegeven door de bouwlobby die altijd zal kiezen voor de middelmatigheid. Om meters te maken moet dat veranderen. De koplopers bouwen nu al zonder problemen Nul Op De Meter.



HOOGBOUW IN LEIDEN



KWALITEITSIMPULS KRIMPGEBIED ULFT



DE SERIE VAN N+1 IN KERKRADE

Inbreng Bouwend Nederland rondetafelgesprek over stedelijke vernieuwing

Blok 2: De verduurzaming van de stad
Algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst
10 september 2015

Dank voor de uitnodiging voor dit rondetafelgesprek.

In zijn brief van 24 februari 2015 schrijft minister Blok dat fysieke investeringen nodig blijven om de kwaliteit van wonen en leven in Nederland hoog te houden. Die waarheid geldt zeker wat betreft de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving in de steden. Het gaat daarbij niet alleen om het terugdringen van het energiegebruik van nieuwe en bestaande woningen en gebouwen, maar ook om het nemen van maatregelen om de effecten van klimaatverandering, zoals droogtes, hittegolven, extreme regenval en stormen te beperken.

In de afgelopen decennia is er veel geïnvesteerd in steden en wijken door overheden, corporaties, positieve grondexploitaties en de ISV-gelden. Mede daardoor is het woon-, werk- en leefmilieu in onze steden flink verbeterd. Dat is nu anders. Stedelijke vernieuwing staat niet stil. Onze maatschappij verandert continue en dus zullen ook de steden moeten zich continue moeten aanpassen aan een nieuwe realiteit. Investeringen in stedelijke vernieuwing zijn echter niet meer zo vanzelfsprekend als dat in de afgelopen decennia het geval was. Het is de vraag of de stedelijke vernieuwing zonder adequate sturing en inzet van het Rijk, ook financieel, de komende decennia voldoende in beweging kan blijven.

Wat betreft de verduurzamingsopgave wil ik ingaan op een tweetal issues:

- 1) Het energiezuiniger maken van de gebouwde omgeving
- 2) De inzet van klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving

Energiezuiniger maken van de gebouwde omgeving

Wat betreft de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving is er de afgelopen jaren, in het kader van de uitvoering van het in 2008 gesloten Lenteakkoord en het in 2013 gesloten Energieakkoord veel in beweging gezet. De bouwsector is daar nauw bij betrokken. Zonder daar uitgebreid op in te gaan kan worden gesteld dat de afgelopen jaren door de partners van de akkoorden hard is gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe energiebesparende concepten en technieken voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen en gebouwen en zijn vooral voor het voor het opschalen en versnellen van investeringen in het energiezuiniger maken van bestaande koopwoningen allerlei programma's, diensten en instrumenten ontwikkeld.

Er ligt nog een grote uitdaging om grootschalige investeringen in het energiezuiniger maken van bestaande voorraad (koop)woningen op gang te brengen. Die marktontwikkeling, zowel de vraagkant (eigenaar-bewoners) als de aanbodkant (bouwers, installateurs) zal de komende jaren verder moeten worden ontwikkeld. Samenwerking en inzet van alle betrokken partijen bij het bundelen en ontsluiten van kennis, ervaringen, diensten, instrumenten en middelen in een samenhangend landelijk ondersteuningsaanbod aan eigenaar-bewoners en uitvoerende bedrijven als bouwers en installateurs is hierbij van essentieel belang.

De in het voorjaar van 2015 gevormde Regiegroep, bestaande uit vertegenwoordigers van BZK, de VNG, de provincie Overijssel, Bouwend Nederland en Uneto-VNI speelt hierbij een belangrijke rol, door synergie en samenwerking te creëren ten aanzien van de kwaliteit van de ondersteuning van vraag en aanbod. Een gezamenlijke aanpak en verantwoordelijkheid voor het realiseren van de verduurzamingsopgave is van essentieel belang.

Inzet van klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving

Hoewel klimaatadaptatie wellicht niet direct tot de aandachtsgebieden van uw commissie behoort, is er wel een samenhang in bredere zin met de verduurzaming van de gebouwde omgeving en de stedelijke vernieuwingsopgave.

De maatschappelijke aandacht voor klimaatadaptatie in de bebouwde omgeving neemt toe. Hoe groot de klimaatveranderingen exact zijn en hoe snel ze plaatsvinden is onzeker. Maar niet anticiperen, leidt tot grote financiële schade. Bouwend Nederland erkent het grote maatschappelijke belang van klimaatadaptatie in bebouwd gebied en heeft in 2014 de Intentieverklaring Ruimtelijke Adaptatie" mede ondertekent.

De realisatie van klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving is een gecompliceerde opgave vanwege de heterogeniteit aan eigendommen, regelgeving, belangen en verantwoordelijkheden. Bij stakeholders is sprake van onbekendheid met klimaateffecten, mogelijke maatregelen en onvoldoende zekerheid over het financiële rendement van maatregelen. Daarbij komt dat baten in een stad niet altijd volledig ten goede komen aan de partij die in de maatregelen investeert of worden over een lange termijn verzilverd.

Dit alles draagt eraan bij dat opdrachtgevers momenteel nog maar in zeer beperkte mate vragen om de realisatie van klimaatadaptatiemaatregelen. Het vlottrekken van deze situatie, vormt een belangrijke maatschappelijke opgave, voor zowel de overheid als marktpartijen.

Om Nederland daadwerkelijk klimaatadaptief te maken is meer nodig dan praktische maatregelen aan bestaande gebouwen, infrastructuur en gebieden. Het gaat zowel om structurele technische wijzigingen (hoe moeten we bouwen en plannen) als procesmatige wijzigingen (wat moet er veranderen om dit te kunnen regelen). Bestuurlijke, financiële, procesmatige en technische belemmeringen moeten de komende tijd nog worden opgelost om Nederland snel klimaatadaptief te maken. Samenwerking hierbij tussen overheid en marktpartijen is van essentieel belang.

Bouwend Nederland heeft Deltares gevraagd meer inzicht te scheppen in de belemmeringen en gewenste veranderingen die nodig zijn in de bouw en de ruimtelijke planvorming om Nederland klimaatadaptief te maken. Het rapport wordt binnenkort uitgebracht. Wij stellen dat graag ter beschikking aan uw commissie.

**Rondetafelgesprek algemene commissie Wonen en Rijksdienst
Stedelijke Vernieuwing op donderdag 10 september 2015**

Position papers

Blok 3: De bouwopgave van de stad

HARVEY OTTEN

Ir Harvey Otten
Pedro de Medinlaan 87b
1086 NA Amsterdam
06 21276432
info@harveyotten.nl
info@xoomlab.nl

Kleine initiatiefnemers bouwen sneller en beter

Woningen zijn geen massaproduct. Dat maakt iedereen dagelijks mee, staand in je eigen keuken, zittend in je stoel of bank, onder de douche of in bad. Ons huis is anders dan het huis van de buren en al helemaal anders dan wonen in een andere straat, stad of dorp. Waarom wordt in Nederland dan nog steeds de meerderheid van de woningen ontwikkeld door ondernemingen die zijn opgericht voor het bouwen van snelwegen, het uitbaggeren van zeehavens, het beleggen van andermans spaarcenten of het innen van sociale huur? Waarom moeten we voor een nieuwbouw koopwoning kiezen uit standaardtypes en voor een huurwoning eindeloos op een wachtlijst staan? Wij tonen met een steeds grotere groep vakgenoten overtuigend aan dat kleine initiatiefnemers plannen sneller kunnen ontwikkelen, tegen scherpere prijzen en met meer invloed van de toekomstige bewoners. Het resultaat is een stad met een grotere diversiteit aan woningen en met meer betrokken inwoners.

innovatie

In het bedrijfsleven is al langer bekend dat innovatie vooral tot stand komt in kleine bedrijven. Hetzelfde geldt voor woningen. Innovaties op het gebied van duurzaamheid, procesaanpak en woonvormen zijn met veel minder risico op een kleine schaal te realiseren. Te gemakkelijk wordt gedacht dat grote ondernemingen efficiënter kunnen werken. Het tegendeel is waar. Een kleine ondernemer is flexibeler, heeft minder overhead en voelt, vanwege de eigen investeringen, de urgentie om het bouw- en ontwikkelproces snel te doorlopen. Bewoners willen keuzevrijheid en met aanpasbare bouwproducten is dat steeds eenvoudiger te realiseren. Zelfbouw, medeopdrachtgeverschap en kleinschalige huur voorzien in een grote behoefte aan op maat gemaakte woningen.

diversiteit

Wie zijn dan die kleine initiatiefnemers? Dat is een gemêleerde club van particuliere zelfbouwers, klushuisontwikkelaars, lokale aannemers, ondernemende architecten, microbeleggers en vele anderen. Alleen al de coöperatie XOOMlab waarbinnen ik werk bestaat uit 15 professionals die meer dan 100 zelfbouwoningen hebben ontworpen, nog meer particuliere verbouwingen begeleidt, het grootste CPO project van Nederland ontwikkeld en inmiddels investeren we zelf in middeldure huurwoningen.

betrokken

Met onze initiatieven hebben we in het diepst van de crisis andere financieringsvormen gevonden en projecten gerealiseerd met meer betrokkenheid van de buurt en de toekomstige bewoners dan in de jaren van overvloed mogelijk leek. Waar regulier voor een nieuwbouwwontwikkeling met een wijziging bestemmingsplan 5 jaar wordt ingeruimd realiseren we een kleinschalige ontwikkeling als de transformatie van een monumentale school tot 19 middeldure huurwoningen in anderhalf jaar. Waar de corporaties en bouwconsortia hectares grond in Amsterdam Noord braak laten liggen wordt de CPO ontwikkeling van 34 woningen door mijn XOOMlab-collega's in de Buiksloterham dit jaar opgeleverd.

De afgelopen jaren hebben honderden kleine initiatiefnemers laten zien dat met zelfbouw, medeopdrachtgeverschap en kleinschalige huur projecten tot stand komen die meer diversiteit, meer innovatie en meer betrokkenheid van de bewoners kennen. Zij willen deze nieuwe aanpak, ook nu de crisis op de woningmarkt voorbij lijkt, doorzetten. Een bedreiging daarvoor is de reflex van de grote investeerders, corporaties en gemeenten. Alsof er niets van de crisis is geleerd wordt als antwoord op het woningtekort in de grote steden gesproken over grootschalige projecten, het opkopen van strategische locaties en zelfs over het bouwen in de wei. Dit lost de vraag naar stadswoningen niet op. Voor iedere grote investeerder staan tientallen kleine initiatiefnemers klaar die hetzelfde aantal woningen door meerdere partijen tegelijkertijd en daardoor sneller en beter kunnen ontwikkelen. Onze steden, onze wijken en vooral de mensen die een nieuwe woning willen huren of kopen zijn er bij gebaat dat kleinschalig ontwikkelen maximaal wordt gestimuleerd.

HARVEY OTTEN

Hoe kan de overheid kleinschalig ontwikkelen stimuleren?

1. Beperk de grootte van projecten

Op een enkele woontoren na hoeft een project niet groter te zijn dan 20, 30 of maximaal 50 woningen. Projecten van 5 tot 50 woningen kunnen door kleinere partijen worden gerealiseerd. Doordat meer partijen kunnen meedingen wordt concurrentie bevorderd wat een positief effect op de kwaliteit van de woningen zal hebben. Kleine projecten lopen parallel waardoor de stad sneller kan groeien.

2. Zet maximaal in op zelfbouw eengezinswoningen

Wanneer we voor de sociale huur mensen twee maanden in een tent zouden laten kamperen in afwachting van een woning noemden we dat misdadig. Voor zelfbouwkavels in Amsterdam noemen we dat marketing. Er is geen economische reden om eengezinswoningen in de koopsector projectmatig te ontwikkelen. Met zelfbouw wordt hogere kwaliteit tegen lagere ontwikkelkosten gerealiseerd. Op de 7 miljoen woningen in Nederland komen jaarlijks nog geen 20.000 nieuwbouw eengezinswoningen op de markt. Zelfs met 100% zelfbouw kan maar nauwelijks in de behoefte aan zelfbouw eengezinswoningen worden voorzien.

3. Voer een anti-speculatie beleid

Koppel aan leegstaande panden en bouwkavels de verplichting binnen enkele jaren te ontwikkelen om strategische verwerving te voorkomen. Nog van voor de crisis zijn er veel kavels en panden met optiecontracten voor corporaties en ontwikkelaars nooit benut. Zoek naar juridische middelen om deze contracten te ontbinden.

4. Durf meer projecten op de markt te brengen

Op de nieuwbouwmarkt wordt voortdurend kunstmatig schaarste gecreëerd. Grondbedrijven doen daar bewust of onbewust aan mee. Ondanks de druk op de woningmarkt wordt slechts een beperkt aantal kavels vrijgegeven. Door grond per opbod te verkopen werkt de overheid zelfs mee aan de sterke stijging van de woningprijzen in populaire steden. Stimuleer de gemeentes meer binnenstedelijke kavels en panden op de markt te brengen, ook als dat de grondwaarde onder druk zet.

5. Zet erfpacht in als planologisch instrument

In tegenstelling tot wat speculanten beweren biedt erfpacht de kans met beperkte voorfinanciering projecten te ontwikkelen. Voor afspraken over betaalbare koop- en huurwoningen is erfpacht een blijvend sturingsmiddel. Een toegankelijke grondmarkt wordt beter gegarandeerd door de overheid dan door hypotheekverstrekkers en speculanten.

6. Maak ruimte voor kleinschalige huurprojecten

Steeds meer kleine beleggers ontdekken de woningmarkt als een zekere investering. Steeds minder woningzoekenden kunnen aan de strenge hypotheekvoorwaarden voldoen. Kleinschalige huurprojecten voorzien in een grote behoefte. Ook voor middeldure huur is dit rendabel te maken. Wij denken zelfs dat dit in het sociale segment mogelijk is maar stuiten daar op het feit dat we als kleine partij geen toegelaten instelling zijn.

7. Laat kleine initiatiefnemers zelf met de buurt onderhandelen

Voor kleine herbestemmingen is het dankzij de vereenvoudigde wetgeving mogelijk binnen een jaar tijd een complete vergunningsprocedure inclusief wijziging bestemmingsplan voor te bereiden en te doorlopen. Het bouwen van een kleinschalige ontwikkeling duurt een jaar. Tot onze spijt zien wij met name bij gemeentelijke panden dat er 2 tot 3 jaar in ambtelijke en politieke overleggroepen wordt gesproken. De leegstaande panden en kavels leiden tot onzekerheid in de buurt. In plaats van veel geld en tijd te steken in intern overleg kan de afstemming met buurt, politiek en ambtelijk apparaat juist door de kleine initiatiefnemer worden gedaan.

Harvey Otten

Bijdrage G32 Ronde Tafel Stedelijke Vernieuwing, Blok 3: De bouwopgave in de stad

Wethouder Gerrie Elfrink (gemeente Arnhem)

10 september 2015

Voor gemeenten is op dit moment de grootste vraag: Hoe gaan we zorgen dat er voldoende geïnvesteerd wordt een passend woningaanbod in onze steden?

Gemeenten bouwen niet zelf, dat laten zij over aan de markt. Marktpartijen blijken slechts bereid te investeren waar dat voor hen (voldoende) rendeert. En corporaties worden o.a. door de verhuurderheffing ernstig belemmerd in hun investeringscapaciteit. Gemeenten hebben een andere rol en taak. Zij moeten voortdurend investeren in onderhoud, beheer en aanpassingen van de openbare ruimte, aan en rond woningen en gebouwen, in wijken en buurten om achteruitgang tegen te gaan en te sturen op gewenste ontwikkelingen. Veiligheid en leefbaarheid zijn voor gemeenten kernbegrippen. Deze verantwoordelijkheid van de overheid is in de Grondwet vastgelegd (art 21 en 22lid 2). Het effect van niet of minder investeren is in veel gemeenten al zichtbaar aan het worden.

De stedelijke vernieuwingsopgave bestaat gewoon nog. Zowel in corporatiebezit als particulier bezit. In 2012 heeft toenmalig minister Spies onderzoeksbureau Abf al onderzoek laten doen naar de opgave stedelijke vernieuwing en nieuwbouw. Conclusie was dat, zelfs als we alle mogelijke investeringen die anderen zouden kunnen doen, volledig aan hen doorberekenen, er nog altijd een tekort van 220 à 240 miljoen euro per jaar over blijft.

Voor hoe de rekening van deze opgave betaald moet worden heeft nog niemand een oplossing. Het is te kort door de bocht om die rekening feitelijk bij de gemeenten te leggen, met nog 'uit de lucht te toveren' nieuwe investeerders.

Het rijk heeft de stedelijke vernieuwingstaken gedecentraliseerd, echter vanaf 1 januari 2015 zonder middelen. Door het wegvallen van traditionele investeringsbronnen en de verminderde opbrengsten van het grondbedrijf is een structureel gat in de gemeentelijke begroting ontstaan. Het EIB rekent (o.m. door de inbrengwaarde van bestaand vastgoed), dat er een tekort op de grondexploitatie zit van tussen de 16.000 tot 27.000 euro per woning.

Ook is er door oplopende onderhoudsachterstand aan panden een steeds groter wordend (open einde) risico voor de gemeentelijke begroting door de aanschrijvingsplicht. Als gemeenten eigenaren aanschrijven op basis van de woningwet en de eigenaar kan het noodzakelijke onderhoud niet betalen, dan moet de gemeente het zelf uit laten voeren, de kosten voorschieten en terugvorderen.

De afgenomen financiële mogelijkheden van huurders en (woning)eigenaren zorgen voor meer onderhoudsachterstand. De boveninflatoire en inkomensafhankelijke huurverhogingen, de aangescherpte hypotheekisen, de hypotheek onder water en de maximaal benutte leencapaciteit hebben allemaal gevolg voor de bestedingsruimte van huishoudens.

De corporaties melden dat de verhuurderheffing van 1,7 miljard en de kerntakendiscussie hen in de weg staan. Dit geld wordt uit de sociale huursector gehaald en niet meer verplicht geïnvesteerd in het fysiek domein. Andere (markt)partijen hebben te kampen met de gevolgen van de economische crisis en investeren ook minder.

Fiscale regels zouden leegstand moeten ontmoedigen. Het is veel bestuurders een doorn in het oog dat een muurtje op een weiland fiscaal al telt als 'bestaand bebouwd gebied' en dat een leegstaand pand fiscaal de eigenaar blijkbaar meer oplevert dan het leegstaan zelf zou kosten.

De rol van de banken bij transformeren van leegstaande panden, particuliere woningverbetering en herstructurering is ook een lastige, door hypothecaire verplichtingen kunnen banken gewenste ontwikkelingen blokkeren.

**Rondetafelgesprek algemene commissie Wonen en Rijksdienst
Stedelijke Vernieuwing op donderdag 10 september 2015**

Position papers

Blok 4: De spelers in de stad

Postbus 20018
2500 EA Den Haag
GC Bestuur en Onderwijs
Commissie Wonen en Rijksdienst
Mw. S. de Bruin-Bergs/ Mw. M. Visschier- de la Combé
Plein 2 2511 CR Den Haag
T 070 318 2068/2071
E cie.WR@tweedekamer.nl

Anderlechtlaan 200
Postbus 90465
1006 BL Amsterdam
T 088 000 89 00
F 020 410 64 81
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 2 september 2015
Afdeling Strategie, Beleid en Innovatie
Telefoon 020 410 64 31
E-mail j.frissen@ymere.nl

Onderwerp Brief i.v.m. rondetafelgesprek 10 september 2015 over Stedelijke vernieuwing

Geachte leden van de Kamercommissie Wonen en Rijksdienst,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de brief van de minister over de betrokkenheid van het Rijk bij stedelijke vernieuwing. De minister wijst in zijn brief op de positieve resultaten die met de stedelijke vernieuwing zijn behaald. De bewoners van de probleemwijken waarderen de woningen, de openbare ruimte en de kwaliteit van het samenleven nu veel hoger dan toen. Een mooi resultaat van alle samenwerkende lokale partijen, waarbij het inmiddels afgeschafte Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) inderdaad een stimulerende werking heeft gehad. De minister wijst in zijn brief op de nieuwe opgaven die opdoemen en de veranderde omstandigheden waaronder deze moeten worden opgepakt. Wij zien dat de stedelijke vernieuwingsopgave van de komende jaren op een aantal vlakken verschillend is, maar ook veel overeenkomsten heeft met die uit het vorige decennium. De uitdaging is om onze kennis en ervaring van veertig jaar stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing, ook onder de nieuwe omstandigheden effectief in te zetten voor bewoners en samenleving. Wij zijn ons er van bewust dat de stedelijke vernieuwingsopgave regionaal sterk verschilt. De krimpgebieden en ook de steden in zwakke woningmarkten hebben hun eigen kansen en bedreigingen. Wij beperken ons in dit verhaal tot de stedelijke vernieuwing in de Metropoolregio Amsterdam.

Samenwerken als succesfactor

Onze meest effectieve stedelijke vernieuwingsprojecten zijn ontstaan wanneer partijen in de wijk gezamenlijk zijn gekomen tot een gecombineerde sociaal, economisch en fysieke aanpak. Als gemeente en corporaties, onderwijs en politie, zorgpartijen en welzijnsvoorzieningen, sportverenigingen, kunst- en cultuurinstellingen, bedrijven en bovenal de bewoners zelf de stedelijke vernieuwing als een gezamenlijke opgave zien, als ze streven naar één doel, waarbij ieder zijn toegevoegde waarde levert, dan ontstaan prachtige resultaten. Zoals bijvoorbeeld in de Amsterdamse Indische Buurt, waar de gemeente samen met de juiste ondernemers de Javastraat nieuw leven inblies. Waar drie corporaties de handen ineen sloegen om de staat van de woningvoorraad te verbeteren en het woningaanbod meer te differentiëren. Waar wij zelf, gesteund door het stadsdeel en samen met een marktpartij, de Timorschool transformeerde tot de dynamische stedelijke ontmoetingsplaats waar zowel bewoners als bezoekers van genieten. De Indische buurt was tien jaar geleden een van de meest problematische

wijken van Amsterdam en wordt door de bewoners nu enorm gewaardeerd. Samenwerking was de basis voor dit succes.

De stedelijke vernieuwingsopgave is anno 2015 in de kern nog dezelfde als tien jaar geleden, maar het staat minder hoog op de agenda bij onze partners in de wijk. Ook vandaag de dag kunnen we wijken aanwijzen waar mensen niet graag willen wonen, waar de woningvoorraad eenzijdig is samengesteld, waar de kwaliteit van de gebouwde omgeving te wensen over laat en waar sociale en maatschappelijke achterstanden zich concentreren. Zonder interventie worden dit achterstandswijken waar de bewoners - en de kinderen van de bewoners - minder kans hebben dan in andere wijken van de stad. Iets dat we moeten voorkomen. Dat begint met een aantal zaken goed te regelen die overal belangrijk zijn: de woningen en de leefomgeving moet schoon heel en veilig zijn. Als het dak lekt, het op straat en in de portieken een puin hoop is, kunnen we verder heel erg ons best doen, maar leidt dat niet tot succes. Dit vraagt zeker in stedelijke vernieuwingsgebieden een stevige inzet op de basis. Van ons als corporaties mag verwacht worden dat wij goed zorgen voor de bestaande woningvoorraad. Die moet goed en betaalbaar zijn voor huishoudens met een kleine beurs. Voor wat betreft de openbare ruimte en voorzieningen zien wij bovenal een rol voor de lokale overheid en de politie. Hier zit een punt van zorg. Wij ervaren bij deze partijen nog wel de goede wil, maar niet meer de capaciteit die er enkele jaren geleden wel was en die toen een van de belangrijkste pijlers was onder de voor de stedelijke vernieuwing.

Het zijn anno 2015 voor een deel andere wijken dan tien jaar geleden en wij twijfelen of marktpartijen interesse hebben om hier te investeren. We kunnen constateren dat we het afgelopen decennium vooral in vooroorlogse stedelijke vernieuwingswijken succesvol zijn geweest samen. Gebieden zoals Westerpark en later de Indische Buurt en de Baarsjes zijn getransformeerd tot geliefde stedelijke wijken. Het zijn nu gebieden die vitaal en leefbaar zijn door een diversiteit en nabijheid van mensen en functies. De stedelijke vernieuwingsopgave waar we nu voor staan heeft steeds meer betrekking op de naoorlogse wijken. Gebieden die wat betreft bebouwing en ligging over het algemeen minder aantrekkelijk zijn voor woningzoekenden. Hier is de *gentrification* nog ver te zoeken. In tegenstelling tot de vooroorlogse wijken, waar het succes vrij snel optrad, verwachten wij dat in deze gebieden een veel langere adem noodzakelijk is. Waar wij - net als de minister - verwachten dat marktpartijen een grotere rol gaan spelen in het middensegment in opkomende wijken, zijn we hier vooralsnog sceptisch. Wij verwachten dat het aantal partijen dat in de naoorlogse aandachtswijken durft te investeren beperkt gaat zijn, terwijl de opgave zeker zo urgent is.

Naast de overheid en de marktpartijen zien wij de bewoners als de belangrijkste compagnon in de wijkvernieuwing. Net als de minister verwachten wij heel wat van burgerinitiatieven en individuele bewoners die de schouders er onder zetten. Niet voor niets doen wij op allerlei plekken experimenten waarin bewoners delen van het beheer van ons overnemen of zelfs de hele zorg voor het gebouw (www.pek-o-bello.nl/). Daarnaast richten wij bijvoorbeeld samen met bewoners in de Van der Pekbuurt in Amsterdam een wooncoöperatie op (www.copekcabana.blogspot.nl/). Tegelijkertijd ervaren wij dat maar een deel van onze huurders hier de tijd, energie en kennis voor heeft. De meesten willen gewoon een betaalbare goede huurwoning. Daar waar bewoners wel willen en het past binnen onze visie, werken wij heel graag mee maar ook de huurders die niet op dit soort initiatieven gericht zijn verdienen onze aandacht

Balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit

Een van de meest beproefde recepten bij stedelijke vernieuwing is het woningaanbod te differentiëren. De minister wijst er in zijn brief op 'dat de verbetering van de fysieke kwaliteit van woningen en leefomgeving, mede door de sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw en de verkoop van huurwoningen, een positief effect heeft gehad op de leefbaarheid'. Ook wij geloven in een stad waar iedereen, ongeacht

opleiding, talent, achtergrond of inkomen, samen leeft. Daarbij passen geen wijken met een eenzijdig aanbod van sociale huurwoningen. In Amsterdam is er gelukkig ook voldoende ruimte om de huurwoningvoorraad te transformeren (54% sociaal). Dat hebben de huurders, de gemeente en de corporaties recent ook vastgelegd in prestatieafspraken. Maar anders dan tien jaar geleden vormt het beperkte aantal wederverhuringen in het sociale segment ('beschikbaarheid') in onze regio nu wel een belemmering voor stedelijke vernieuwing. Te veel mensen met een hoog inkomen blijven in een sociale huurwoning wonen, ook doordat er te weinig huurwoningen in het betaalbare middensegment worden aangeboden. Er komen daardoor minder sociale huurwoningen in verhuur beschikbaar, terwijl de stad wel mensen blijft aantrekken op zoek naar banen, kansen en geluk. Die toestroom neemt niet af en wordt zelfs versterkt door de instroom van vluchtelingen. De beperkte beschikbaarheid bemoeilijkt niet alleen herhuisvesting van mensen van wie de woning wordt vernieuwd. Het verlengt de wachtlijsten voor de gewone woningzoekende. Daarmee is ook het draagvlak voor stedelijke vernieuwing in het geding.

Een deel van de stedelijke vernieuwingsopgave van vandaag is het vinden van de juiste balans tussen kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hierbij moeten keuzen worden gemaakt. In het verleden hadden wij, onze partners in de wijk en ook onze huurders relatief meer te besteden (PBL, 2014). Onze keuze is dat we goede en betaalbare woningen in gemengde wijken blijven aanbieden voor mensen met een bescheiden inkomen, maar dat we de prijs-kwaliteit meer gaan differentiëren naar locatie. Zodoende kunnen we woningen in populaire wijken betaalbaar houden als ze klein zijn. Omgekeerd maken we grotere of luxere woningen goedkoper door ze aan te bieden in gebieden met een lagere prijs per vierkante meter, zoals de stedelijke vernieuwingsgebieden. Op die manier werken we aan zowel een gevarieerd betaalbaar aanbod, als aan naar inkomen gemengde wijken. Voor ons is dit – het voorkomen van verdringing door het behoud van gemengde wijken – in onze regio de maatschappelijke urgentie van deze tijd. Veel meer dan een nieuw ISV-budget, verwachten wij van de rijksoverheid een wettelijk kader, dat ruimte laat voor regionale verschillen en een zo effectief en efficiënt mogelijk inzet van onze middelen.

Kosteneffectieve investeringen

Met investeringen in wijken en buurten willen woningcorporaties mensen een betere woonplek geven en vooruit helpen. Achteraf moeten we constateren dat niet alle investeringen in stedelijke vernieuwingswijken succesvol zijn geweest. In sommige gebieden zijn we bijvoorbeeld te grootschalig gaan sloop/nieuwbouwen en soms zijn we doorgeschoten in onze kwaliteitsambities. De meeste corporaties en gemeenten hebben wat dat betreft hun lesje wel geleerd en dat geldt ook voor ons. Betaalbare en passende woningen voor onze doelgroep zijn nu onze eerste prioriteit. Daar mogen onze partners in de wijk ons op aanspreken. Voor al het andere werken we nauw samen en zoeken we synergie. Want leefbare wijken vragen meer dan dat iedereen z'n ding doet. De uitdaging is om als co-makers de specifieke combinatie van interventies te doen, die voor die wijk het meest (kosten)effectief is. Dat vraagt partijen die – na een degelijke (risico)analyse - durven te innoveren, die bereid zijn objectief te evalueren en samen lessen te leren www.watwerktindewijk.nl/. Het vraagt meer dan goede professionals en betrokken bewoners alleen. De wetgeving moet ruimte laten om de verantwoordelijkheid in de wijk te leggen. Het vraagt ook bestuurders, toezichthouders en politici die begrijpen dat niet alles kan worden gevat in regels en dat een opeenstapeling van regels verstoppend kan werken. Waar gewerkt wordt kunnen ook spaanders vallen. Uit uitsluitend vrees voor fouten is nog nooit een verbetering ontstaan.

Karin Laglas

Ymere, voorzitter directieraad

Hoorzitting Stedelijke ontwikkeling

Tweede Kamer 10 september 2015

Inbreng Transport en Logistiek Nederland (TLN)

Steden leiden tot concentratie van goederenvervoer

- Steden zijn concentraties van mensen en van functies, en veel van die functies veroorzaken vraag naar vervoerdersdiensten
- Bevoorrading van winkels en andere bedrijven (horeca!), inzamelen van afval (bewoners en bedrijven), bevoorrading bouwprojecten, etc, gaan in de stad voornamelijk over de weg
- Al die activiteiten leiden dus tot vervoersbewegingen, van zowel vrachtauto's als bestelauto's. In Amsterdam rijden zo dagelijks ruim 3.000 vrachtauto's de stad in en uit (onder het IJ). In steden als Leiden, Den Bosch en Maastricht gaat het om 400 – 500 voertuigen per dag.
- In de stad is het laatste stukje van logistieke ketens zichtbaar. Die ketens zijn voor de rest veelal onzichtbaar. Maar kijk eens in een regionaal distributiecentrum van een supermarktketen en je krijgt een beeld van de grootschalige operaties die nodig zijn voor het natje en het droogje van de stadsbewoner.

Vrachtverkeer in gemeenten vaak niet goed in beeld

- Hoewel het vrachtvervoer dus de stedelijke ontwikkeling in belangrijke mate faciliteert, is in veel structuurplannen of –visies en verkeers- en vervoersplannen van gemeenten weinig tot geen aandacht voor de verplaatsingsmogelijkheden (inclusief laad- en losplaatsen) van goederen en de benodigde ruimte daarvoor.
- Gemeenten hebben overwegend aandacht voor de leefbaarheid, de kwaliteit van de leefomgeving. Op zich begrijpelijk. Maar, door het ontbreken van aandacht voor en kennis van de logistiek in de stad wordt de transportsector vaak geconfronteerd met maatregelen die het verbeteren van de leefbaarheid juist tegenwerken.
- Enkele voorbeelden:
 - Drukke stedelijke wegen worden in tweeën geknipt, om doorgaand verkeer te weren. Bijvoorbeeld op de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Het gevolg is dat bevoorradende vrachtauto's per rit 4 km extra moeten rijden, wat 20 minuten extra tijd kost.
 - Veel gemeenten hebben venstertijden ingesteld voor de bevoorrading van winkelgebieden. Die beperken de toegang tot enkele uren in de ochtend, juist als iedereen in de auto of op de fiets op weg is naar kantoor of school. Dit vergroot de kans op ongevallen. Daarbij komt dat de venstertijden tussen bijvoorbeeld 07.00-11.00 uur door het bevoorradend vrachtverkeer pas worden benut vanaf het moment dat de winkeliers aanwezig zijn om de goederen in ontvangst te nemen. Vaak is dit niet eerder dan 09.00 uur. Dit betekent dat er een 'netto' venstertijd resteert van twee uur waarbinnen de binnenstad moet worden beleverd. Om alle zendingen binnen de beschikbare tijd af te kunnen leveren moeten meer vrachtauto's worden ingezet dan nodig zou zijn bij meer 'netto' tijd. Proeven in

Amsterdam hebben dit kwantitatief aangetoond en daar geleid tot een permanente verruiming van de venstertijd. TLN pleit daarom voor een integrale verruiming van de venstertijden en daarnaast voor het volledig vervallen van de venstertijden voor 'zero-emissie' voertuigen. Daarnaast pleit TLN voor heldere afspraken tussen gemeenten en winkeliers over de beleveringsmogelijkheden en het bestelgedrag (2x per week is beter dan dagelijks) – ook winkeliers dienen hun verantwoordelijkheid te nemen en zo een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid in de binnenstad. Tot op heden tonen winkeliers hierin nauwelijks betrokkenheid.

- Bij de ontwikkeling van winkelcentra wordt vaak niet goed nagedacht over de benodigde bevoorradingsroutes en de locatie van de laad- en losplaatsen, waardoor vrachtautochauffeurs vaak de moeilijkste kapriolen moeten uithalen om bij de losplaats te komen. Daarbij komt nog dat winkels steeds ruimere openingstijden kennen en steeds minder voorraad willen/kunnen houden, dit betekent dat er vaker moet worden beleverd.

Uitdagingen voor de toekomst: soepel de stad in en snel er weer uit

- De komende decennia zet de verstedelijking door, dit zet het functioneren van het bevoorradingsstelsel verder onder druk
 - Meer bewoners betekent meer vraag naar goederen en daarmee naar goederentransport
 - De wegen worden nog voller, meer risicovolle interacties tussen verschillende verkeersdeelnemers
 - Door sterk toenemend online-winkelen ('e-commerce'), neemt het beleveringsverkeer in de woonwijken sterk toe. Dat betekent een verschuiving van vrachtauto's naar bestelauto's
 - Milieudoelstellingen, luchtkwaliteit en klimaat, leiden tot toegangsrestricties. De milieuzones voor vrachtverkeer zijn daar al een voorbeeld van.
- Verder naar de toekomst vragen ook ontwikkelingen van zelfrijdende voertuigen en drones om een antwoord. Hoe daar mee om te gaan?
- Dit alles vraagt de betrokkenheid van veel partijen: gemeenten, transporteurs, verladers, winkeliers, projectontwikkelaars, etc.

Inzet transportsector

- Gemeenten:
 - denk na over de functies in je stad en hoe je die wilt faciliteren. Denk na over de logistiek in je stad!
 - Durf ook lang bestaande beperkingen als venstertijden nog eens kritisch te bekijken. In Amsterdam heeft een verruiming met 1 uur in 3 winkelgebieden tot minder voertuigkilometers en bijbehorende vervuiling en onveiligheid geleid
 - Maak medegebruik van busbanen mogelijk. In Utrecht werkt dit uitstekend, tot ieders tevredenheid

- Winkeliers: denk na over je functie in het online-tijdperk en hoe je je goederen bij je klant wilt hebben. Moeten ze dat zelf uit de winkel blijven meenemen? Of werk je mee aan locaties waar de klant ze makkelijk kan afhalen ('Goederenuitgiftepunten').
- Transporteurs:
 - Denk na hoe je op nieuwe ontwikkelingen inspeelt. Kijk naar de voorbeelden van collega's die dat al doen. Er zijn de nodige experimenten met alternatieve, 'zero emission' aandrijftechnieken. Die moeten zich nog bewijzen qua betrouwbaarheid en betaalbaarheid, maar TLN heeft de 'Green Deal Zero Emission Stadslogistiek' ondertekend, die er toe gaat leiden dat vanaf 2020 naar nul-emissie in 2025 wordt toegewerkt. Wacht niet tot anderen er dan klaar voor zijn en jij niet.
 - Kijk kritisch naar de veiligheidscultuur in je bedrijf. Is daar voldoende aandacht voor? Met name in de stad speelt de beruchte 'blinde hoek' een grote rol. Met het TLN-project 'Veilig op Weg' maken we niet alleen ondernemers hierop attent, maar bezoeken we jaarlijks xxx basisscholen in het hele land, om de kinderen van groep x en x te leren hoe ook zij veilig met vrachtauto's kunnen omgaan.
- Rijk: Geef gemeenten de ruimte, maar bewaak het speelveld! Voorkom a.u.b. een lappendeken aan toegangseisen voor vrachtvoertuigen. Onze sector is gebaat bij zo veel mogelijk uniformiteit. Bij de totstandkoming van de milieuzones voor vrachtauto's heeft het rijk die rol succesvol opgepakt. Daar weet iedereen waar hij aan toe is. Bij de milieuzones voor bestelauto's heeft het rijk die rol niet opgepakt, en zitten we opgescheept met verschillende toegangseisen.

Notitie

Aan : Commissie Wonen en Rijksdienst
Van : Nederlandse Woonbond
Betreft : Agenda Stad en Stedelijke Vernieuwing
Datum : 8 september 2015
Kenmerk : V15.0588

Deze hoorzitting focust op de toekomst van de stedelijke vernieuwing en is geplaatst in het kader van de ontwikkeling van de Agenda Stad. Ik zie dit als een goede gelegenheid om de aandacht te vestigen op de ontbrekende wezenlijke elementen in de aanpak tot dusverre. Een aanpak die primair is gericht op de stad als motor van de economie, terwijl de stad natuurlijk in de eerste plaats de plek is waar miljoenen landgenoten wonen. De vraag is, wat de huidige ontwikkelingen doen met die bewoners.

'Arm en rijk wonen steeds verder uit elkaar in Europese hoofdsteden', berichtte het NRC afgelopen zaterdag. Een tendens waar Amsterdam en andere Nederlandse steden niet aan ontkomen. Volgens internationaal onderzoek wordt deze toenemende segregatie veroorzaakt door toenemende sociale ongelijkheid en een terugtrekkende overheid. Deze tendens, die internationaal al jaren speelt, wordt in Nederland versterkt door de maatregelen van opeenvolgende regeringen voor de huurmarkt. Donnerpunten en een herziening van het woningwaarderingssysteem hebben geleid tot hogere huren in gewilde stadscentra. De Verhuurderheffing heeft geleid tot een verhoogd winstmaximalisatiestreven bij woningcorporaties. Als gevolg hiervan zijn woningen in de binnensteden duurder om te huren. Als ze vrijkomen, worden ze zelden opnieuw verhuurd in de sociale sector. Meestal worden ze geliberaliseerd of verkocht. Populaire binnensteden worden op deze manier in rap tempo onbetaalbaar voor iedereen die niet ruim boven modaal verdient. Deze segregatie vindt op dit moment in snel tempo plaats. Nog vorig jaar hebben 30 Europese burgemeesters, waaronder Van der Laan en Van Aartsen, hierover een brandbrief aan de Europese Commissie gestuurd: 'Betaalbare huisvesting is een voorwaarde voor sociale cohesie in onze samenleving', schreven zij toen. Zonder beleid zal verdere segregatie hand over hand toenemen, zo schrijven de onderzoekers in het eerder genoemde rapport. De agenda Stad zal de aanzet voor dat beleid moeten geven.

Sturing op betaalbaar wonen is dus van groot belang om segregatie te voorkomen. En daar gaat het op dit moment mis. Geheel in lijn met de internationale tendens trekt de overheid zich terug. Er ontbreekt sturing op de stedelijke vernieuwing. De wijkaanpak, zeven jaar geleden nog het paradepaardje van het kabinet, is een zachte dood gestorven. De wijkaanpak en de stedelijke vernieuwing werd gedragen door een fysieke en een sociale pijler. Voor de fysieke pijler ontbreken nu de middelen en de sociale pijler is - in het kader van de participatiemaatschappij - overgedragen aan de bewoners, maar bij die verantwoordelijkheid hebben zij niet de benodigde zeggenschap en ondersteuning gekregen.

Welke agenda er ook komt, daar moet zeggenschap van bewoners een wezenlijk deel van uitmaken. De Agenda Stad moet niet alleen een economische agenda zijn, maar vooral een, wat het LSA noemt: Bewoners Agenda. De bewoners vormen immers de stad. Hun verhaal moet daarom integraal deel uitmaken van de Agenda Stad. Zij maken met lokale initiatieven de steden mooier, sterker en leefbaarder. Zeggenschap voor de bewoners zelf, zal zorgen voor een Agenda Stad die echt ingaat op de ontwikkelingen waar men behoefte aan heeft.

Tot slot mijn betoog in drie punten:

- Voorkom verdere segregatie tussen arm en rijk
- Gebrek aan inzet en sturing op stedelijke en sociale ontwikkeling is funest
- Zeggenschap van betrokken bewoners moet een wezenlijk onderdeel zijn

