

DATUM 1 maart 2024

AAN De heer Kim Putters

VAN Professionals van gemeenten, regio's en corporaties

## Overheid: toon ambitie in gebiedsontwikkeling!

Nederland heeft een gewaardeerde traditie van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Daarmee toonden we decennialang oplossend vermogen bij de grote maatschappelijke vraagstukken. Dat oplossend vermogen wordt nu meer dan ooit aangesproken. We staan voor een complexe verstedelijkingsopgave. De woningbehoefte groeit sterk. En de ambities zijn waardevol en noodzakelijk. We willen leefbare, zorgzame, inclusieve, fraaie, klimaatbestendige, toekomstbestendige, betaalbare en bereikbare gebieden. Dit leidt in de uitvoering dikwijls tot een onontwarbare knoop van deelbelangen en uiteindelijk stagnatie. Voor invulling van de ruimte is oog nodig voor deze veelheid aan invalshoeken.

Een selecte groep betrokken professionals uit de wereld van planologie en volkshuisvesting ging met elkaar in gesprek en zocht oplossingsrichtingen voor deze knoop. Resultaat is een aantal voorstellen voor nationale en lokale aanpakken. Deze voorstellen zijn vervat in drie punten voor het regeerakkoord en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Deelnemers aan het gesprek waren professionals van:

- Gemeente Alphen a/d Rijn
- Gemeente Arnhem
- Gemeente Den Haag
- Gemeente Ede
- Gemeente Eindhoven
- Gemeente Leeuwarden
- Gemeente Utrecht
- Gemeente Veenendaal
- Regio Achterhoek
- Regio Parkstad Limburg
- Rentree Wonen Deventer
- Mozaïek Wonen Gouda
- Public Result
- Companen Advies

## Rli: uitvoering en beleid principieel gelijkwaardig

Het bleek niet moeilijk de problemen en uitdagingen waar we voor staan te benoemen. We weten het wel. We missen doorzettingsmacht, organisatie- en uitvoeringskracht, verbeeldingskracht, resultaatgerichtheid, vertrouwen, ervaring en routines. En we hebben te maken met verkokering, een complexe samenhang van domeinen, en omgevingsdialogen. De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) stelde dit ook al vast in haar [advies 'De uitvoering aan zet'](#). In dit aanbevelenswaardige advies geeft de Rli aan dat uitvoering en beleid principieel gelijkgeschakeld moeten worden. Het was het vertrekpunt voor ons gesprek over complexe gebiedsontwikkelingen.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

# Drie adviezen voor complexe gebiedsontwikkelingen

Uit het gesprek volgen drie aanbevelingen om de gebiedsgerichte uitvoering een stap verder te brengen.

## 1. Neem een breed eindbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling als vertrekpunt

Als professionals in gebiedsontwikkeling willen we een overheid die ambitie toont. Op verschillende fronten: leefbaarheid, wijkopbouw, stedenbouw, prijs en duurzaamheid. Op gemeentelijk én nationaal niveau. Tegelijk ervaren we een brede behoefte vanuit allerlei sectoren om deze ambities te vertalen naar normen: zoals parkeernormen, welstandseisen, duurzaamheidseisen, vierkante meters en prijzen. Het zijn een paar voorbeelden die per sector heel nuttig zijn, maar opgeteld niet werken. Doe dat daarom niet! De optelsom van normen zorgt namelijk niet voor de best denkbare ontwikkeling, maar vooral voor stilstand. Het leidt ertoe dat professionals zich terugtrekken op het eigen (meetbare) domein. Een stevig eindbeeld met ambitie daarentegen daagt professionals uit om samen de best denkbare oplossing te vinden voor de gebiedsontwikkeling. Dat nodigt uit tot echt vakmanschap. Met andere woorden: stapel ambities in plaats van normen en schets de marsroute!

*‘Durf ambities te stapelen en  
druk die minder door vanuit sectoren’*

Een dergelijke open benadering past in de traditie van de Nederlandse ruimtelijke ordening. Altijd was een geloof in de gewenste ordening van het land het uitgangspunt: een ambitievol beeld van de toekomst van stad en regio. Dit vraagt verbeeldingskracht vanuit de overheid, zodat zij partners in gebiedsontwikkelingen inspireert om dit samen vorm te geven en in te vullen. Dat geldt ook voor private partijen.

Het ambitieuze eindbeeld moet op nationaal en lokaal niveau principieel een gezamenlijk verhaal zijn van alle sectoren. Hiervoor is nodig dat het nieuwe kabinet, en daarin zeker de nieuwe minister voor VRO, komt met een kabinetsbreed gedragen perspectief op de inrichting van steden en regio's. Wat is de kwaliteit, leefbaarheid en opbouw van die steden en regio's? Welke ambities streven we na? En waar we dit van de minister vragen, moeten we dit ook op lokaal niveau doen en het nationale eindbeeld aanvullen met lokale best practices. Ook daar zullen colleges meer collegiaal invulling aan het verhaal moeten geven.

## 2. Werk naar een nieuwe regie vanuit een gemeenschappelijke definitie en feitenbasis

Het ambitieuze eindbeeld voor de gebiedsontwikkeling in Nederland als vertrekpunt functioneert alleen als we werken vanuit een gelijke probleemdefinitie. Hiervoor is beter zicht op feiten nodig. Dat vraagt niet om een datagedreven aanpak met eenvoudig meetbare doelen, maar vooral om

een databedreven aanpak waarbij data zeggingskracht hebben. Er zijn immers veel data beschikbaar die samen inzicht geven in de (conflicterende) ruimtelijke claims vanuit verschillende beleidsvelden. We hebben slimme combinaties en analyses nodig. Innovatieve technieken helpen hierbij door simulatie van mogelijke scenario's bij gebiedsontwikkelingen. Dat inzicht helpt ook om de besluitvorming te optimaliseren.

### *'Juiste data en gelijke taal helpen bij het gesprek over essentiële dingen'*

Het eindbeeld en de slimme scenario's dragen bij aan het vertrouwen in en gezag van de overheid. Dit vertrouwen en gezag zijn de noodzakelijke voorwaarden voor een geloofwaardige regierol. Het ministerie voor VRO heeft met haar Nationale woon- en bouwagenda en de NOVEX-programma's de ambities voor de ontwikkeling van het wonen redelijk gedefinieerd. Met inzet op grootschalige woningbouwlocaties, het terugdringen van het woningtekort, een eerlijke kans voor aandachtsgroepen in alle gemeenten, en bouwstenen voor een ruimtelijke puzzel. Dit is geen dichtgetimmerd verhaal, maar vooral een wenkend perspectief waaraan partijen op lokaal niveau uitvoering kunnen geven. En dat alles in samenhang met andere belangrijke onderwerpen vanuit meerdere segmenten, Laat de invulling vervolgens aan de lokale partners binnen de gestelde kaders en definities. Per gebied kan dit principieel verschillen. En mocht een gemeente stelselmatig de gedefinieerde opgave niet oppakken, treed dan sterk op.

### **3. Kom tot een nieuw fonds leefbaarheid en volkshuisvesting**

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zijn investeringen nodig. Decennia investeerden het Rijk en de gemeenten ruimschoots in de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurde op basis van ambities die nog geen economische waarde vertegenwoordigden en zich pas later terugverdienden, zoals kwaliteit in de openbare ruimte.

Nadien werden investeringen mogelijk door hoge boekwinsten op gronden. Maar die tijd ligt achter ons. Ambitieuze gebiedsontwikkelingen vergen investeringen die zich pas op termijn terugverdienen. Laten we die gebiedsontwikkelingen nu over aan de markt, dan komen eventuele rendementen bij een enkeling terecht, terwijl velen moeten investeren.

### *'Bouw wijken in plaats van woningen'*

Nu de gebiedsontwikkelingen zo complex zijn en investeringen en rendementen steeds meer onder druk staan, is herintroductie van een Rijks-investeringsfonds noodzakelijk. Dit nationale fonds moet niet gaan over huizen alleen, maar over de hele gebiedsontwikkeling. De bijdragen aan het fonds komen van het Rijk en van (private) partners in het gebied. Zij profiteren ook van investeringen uit het fonds. Voorwaarde is wel dat overheid, corporaties en marktpartijen zich langjarig willen verbinden aan een gebied. Dit vraagt hernieuwd partnerschap, met herwaardering van de positie van overheid (gemeenten en Rijk), corporaties en marktpartijen.

We moeten daarmee 'terug naar de toekomst'. Dat betekent: een brede langjarige doeluitkering waarbinnen lokale partijen keuzes maken. Een fonds dat op gebiedsniveau andere investeerders

aantrekt en een multipliereffect teweegbrengt. Corporaties spelen hierin steeds meer een rol als verbinder en investerende partij in leefbaarheid.

Door de drie geformuleerde adviezen principieel en in samenhang te volgen, komt de focus op daadwerkelijke realisatie te liggen. Dat is een stevige ambitie waaraan wij graag meewerken.

Namens professionals van gemeenten, regio's en corporaties

Bram Klouwen  
Algemeen directeur Companen

Kees Stob  
Directeur Public Result