



## Nu écht aan de slag met de stedelijke transformatie

*Eerste jaarcongres Stedelijke Transformatie*

Eén miljoen woningen in de komende decennia, met een grote binnenstedelijke opgave. We staan dus aan de vooravond van een enorme transformatie van onze steden. Hoe gaan we dat voor elkaar krijgen? En wat betekent die nieuwe woningbouw voor bijvoorbeeld de leefbaarheid, mobiliteit en gezondheid in de stad? “De druk is groot”, zegt dagvoorzitter Martijn de Greve tegen deelnemers van het eerste jaarcongres Stedelijke Transformatie op donderdag 22 februari in Amersfoort. “Maar vandaag gaan we in themasessies écht werk maken van die stedelijke transitie.”



Op het eerste jaarcongres Stedelijke Transformatie draaide alles om de vraag hoe we de stedelijke transformatie kunnen vormgeven. Ruim 400 deelnemers van onder andere gemeenten, provincies en marktpartijen kwamen samen om te werken aan die gezamenlijke opgave. “Die grote opkomst, en zeker vanuit de gemeente is heel mooi”, zegt een projectontwikkelaar achteraf. “Dat toont het belang en de urgentie van de opgave waar we allemaal voor staan.”

En daar is de dagvoorzitter het volkomen mee eens. “We moeten én meer snelheid maken én een hoge kwaliteit realiseren én meerdere complexe opgaven integraal oplossen”, zegt De Greve. “Dit vergt een nieuwe manier van kijken, misschien wel naar jezelf, misschien wel naar de partners waarmee je samenwerkt.” In verschillende themasessies zijn de diverse vraagstukken, opgaven en casussen rondom de transformatie van binnenstedelijke gebieden

uitgediept. Van slimme financieel-economische arrangementen tot cultuurhistorie als inspiratiebron voor transformatie.

Tijdens de plenaire sessie was het grote woord aan Peter van der Gugten, directeur van Heijmans Vastgoed. “We hebben allemaal skyhoge ambities: we willen de druk op de steden wegnemen, leegstand opheffen en bestaande woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en havengebieden transformeren. Maar hoe? We moeten versnellen, verdichten en opschalen, en dat is een enorme en heel belangrijke opgave.”

### **Context en creativiteit**

Om antwoord te geven op de ‘hoe-vraag’ is de context volgens Van der Gugten heel belangrijk. “We hebben te maken met mobiliteit, digitalisering, druk op de steden en klimaat. We willen gezond leven, duurzaamheid en zoeken tegelijkertijd naar verbinding en bewustwording. Maar we hebben ook

een gebrek aan grondstoffen en een verantwoordelijkheid om iets aan circulariteit te doen bij de ontwikkeling van een gebied of gebouw. Daar kunnen we niet meer omheen.” De directeur van Heijmans Vastgoed kijkt ook naar de toekomstige samenleving, naar de next economy en sharing communities waarin eigendom niet meer vanzelfsprekend is. Maar dat de ontstaansgeschiedenis ook aantrekkelijke ruimtelijke oplossingen kan bieden kwam naar voren in de themasessie [Cultuurhistorie](#). Bovendien kan rekening houden met de identiteit van een gebied bijdragen aan draagvlak voor een bestemmingsplan. Dat blijkt ook uit de transformatie het Havenkwartier in Deventer, die tijdens de sessie ter sprake komt.



Creativiteit is een belangrijk ingrediënt voor de oplossing volgens Van der Gugten. “Denk buiten de kaders en schakel eventueel mensen in als je zelf niet creatief bent. Zelf kijkt hij bijvoorbeeld veel naar het buitenland voor voorbeelden van creativiteit. Zoals naar de transformatie van het Amerikaanse Pittsburgh, dat vijftien jaar terug nog leegliep en nu op de kaart staat als één van de meest innovatieve steden van de Verenigde Staten.

Van der Gugten is niet de enige die zich daar graag door laat inspireren. Onderzoekers van de TU Delft zochten buitenlandse instrumenten, samenwerkingsvormen en handelingsperspectieven die nuttig zijn bij gebiedstransformaties. In de themasessie [‘Nieuwe’ instrumenten en samenwerkingsvormen bij gebiedstransformaties](#) presenteren de onderzoekers het eindresultaat van die studie; de publicatie [‘Gebiedstransformaties: Ruimte voor Durf en Diversiteit’](#).

### De juiste partner vinden

Van der Gugten benoemt ook de goede samenwerking, die belangrijk is voor een succesvolle binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. “Met wie werk je samen en hoe? Wat zijn de gezamenlijke ambities? Je moet op zoek naar wederzijdse commitment.” Daarover gaat ook de themasessie [Afspraken bij samenwerkingen](#). Daarin benadrukken Anne Marie Ferwerda van HabrakenRutten Advocaten en Ruben Vlaander, afdelingshoofd Vergunning Bouw & Milieu van de Omgevingsdienst Arnhem, dat het maken van heldere samenwerkingsafspraken aan het begin van het traject heel belangrijk is. Voor een goede samenwerking moet je goed begrijpen wie je partner is, vinden Ferwerda en Vlaander. Dat benadrukt Van der Gugten ook. “Ik kijk naar wie ik tegenover mij heb. Hoe verdien jij je geld? Hoe doe jij je handel? Wie werken er bij jouw bedrijf. Kijk elkaar in de ogen en vraag jezelf af: kunnen we dit samen doen?” In de themasessie [Gebiedstransformaties tenderen](#). Hoe doe je dat? zegt aanbestedingsexpert Roger Kersten van AKRO hetzelfde: “Het gaat niet meer om een plan aanbesteden, maar je moet op zoek naar een partner met wie je op een transparante manier aan de knoppen kunt draaien.”



### Financiële oplossingen

“Transparantie is essentieel”, zegt van der Gugten. “Zeker bij contractvorming. Ik ben heel selectief in wat ik doe en met wie ik samenwerk. Mijn uitgangspunt is niet geld, maar kwaliteit. Toch is het belangrijk dat de businesscase klopt, want tegelijkertijd moet er wel wat verdiend worden. En dat mag ook iedereen van elkaar weten. Wees dus vooraf duidelijk over je rendement en risico. Wat is je prijs? Wat is je opbrengst?” Ook wethouder Jop

Fackeldey van Lelystad en voorzitter van de stuurgroep Stedelijke Transformatie, die na Van der Gugten het programma Stedelijke Transformatie toelicht, benadrukt het belang van transparantie. "Wethouders denken weleens 'die ontwikkelaar wil over mijn rug geld verdienen', terwijl ontwikkelaars op hun beurt weer worden beperkt door politieke ambities van lokale bestuurders. Wees open en transparant in je belangen en spreek die in de samenwerking ook gewoon naar elkaar uit."



In de themasessie [Financieel economische arrangementen](#) vertelt Damo Holt van Rebel aan welke oplossingsrichtingen je kunt denken, afhankelijk van het soort probleem op het gebied van financiën. Willen bijvoorbeeld onvoldoende partijen investeren? Komt dat door een slechte balans tussen vraag en aanbod? Of is het maatschappelijk belang gering? In zijn schema staan mogelijke oplossingsrichtingen bij veelvoorkomende financiële problemen bij gebiedstransformaties. Een revolverend fonds kan één van die oplossingsrichtingen zijn, vertellen Jan Fokkema van de Neprom en Thimmo van Garderen van Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). In hun themasessie [Revolverend fonds gebiedstransformaties](#) gaan ze dieper in op deze complexe financiële constructie; het is geen bankfinanciering en ook geen subsidieverstrekking, maar een tussenvorm die helpt herstructurering met maatschappelijk belang te versnellen door krediet te verstrekken.

Een mogelijk financieel probleem bij stedelijke ontwikkelingen en gebiedstransformaties is planschade, een financiële vergoeding voor aanpassingen aan een pand of stuk grond, veroorzaakt door wijzigingen in de plancapaciteit en

bestemmingsplannen. Daardoor kan het pand of stuk grond minder waard worden. Maar dit probleem valt te voorkomen, vertelt Arjan Bregman, verbonden aan de Juridische Expertpool Planschade van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In de themasessie [Planschade](#) presenteert hij een stappenplan hoe je met voorzienbaarheid planschade kunt voorkomen.

### Flexibiliseren met burgers

"Is de financiering rond en heb je de juiste partner gevonden? Zorg dan voor een flexibel contract", zegt keynotespeaker Van der Gugten. "Elke gebiedsontwikkeling krijgt weer met een volgende crisis te maken. Hoe ga je daarmee om? Je wil niet over een paar jaar vastlopen op onmogelijke contracten. Dus je moet zorgen dat je contracten crisis-proof zijn." Uit de themasessie [Flexibele bestemmingsplannen](#) blijkt dat dit vooral neerkomt op een transparante vorm van samenwerking, waarbij vaak gebruik wordt gemaakt van Publiek Private Buurtsamenwerking (PPBS) en Value Engineering (VE).

In een PPBS of VE komt ook de burger aan bod en dat contact met die burger lijkt misschien lastig, maar is helemaal niet zo slecht voor de totstandkoming van binnenstedelijke transformaties. Uit de sessie [Participatie](#) blijkt bijvoorbeeld dat inspraak en betrokkenheid van de burger juist kan bijdragen aan de kwaliteit en draagkracht van je plan. Anita van de Looij en Marte Kappert van de Katalysator Participatie presenteren in die sessie de [Inspiratiegids Participatie Omgevingswet](#), vol voorbeelden hoe je participatie slim inzet bij gebiedstransformaties.



Participatie is ook de rode draad binnen de nieuwe Omgevingswet. Emeritus-hoogleraar Friso de Zeeuw van de TU Delft en Sarah Ros van Ros Bestuursadvies vertellen in hun sessie [Veranderingen met de Omgevingswet](#) dat die nieuwe wet vooral de wildgroei aan ruimtelijke plannen en regels wil terugdringen. Een nieuw instrument daarvoor is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Hierin komen alle regels over de fysieke leefomgeving, van alle verschillende beleidsterreinen – rijk, provincie en gemeente – bij elkaar: eenvoudig, onderling afgestemd en duidelijk in één plan. Monique Arnolds, programmamanager Implementatie Crisis- en Herstelwet, laat in de themasessie [Transformeren met een omgevingsplan](#) zien hoe dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte werkt en geeft tips om dit instrument te gebruiken, waardoor partijen alvast kunnen oefenen met werken in de geest van de Omgevingswet.

### Populaire problemen

Eén van drukstbezochte themasessies ging over [parkeren](#). En dat is geen wonder, aangezien bij vijf op de acht projecten parkeren de fysieke en financiële haalbaarheid van binnenstedelijke transformatie belemmert. Bovendien wordt door de ruimte die parkeerplaatsen innemen twintig procent minder woningen gerealiseerd. Aan de hand van bijvoorbeeld de transformatie van de Merwedekanaalzone worden in die sessie vragen gesteld over hoe we nu omgaan met mobiliteit en parkeren. Kan parkeren niet elders? Moeten we autogebruik ontmoedigen? Veel gemeenten lopen daarnaast ook tegen milieuwetgeving op. Al blijkt dit uit de themasessie [Kansen binnen milieuregelgeving](#) vooral te komen doordat gemeenten de regels zelf strenger interpreteren dan nodig. En soms kun je zelfs afwijken van wettelijke milieunormen.

Een ander veelvoorkomend probleem bij stedelijke transformatie is versnipperd eigendom. Hoe kom je vooruit als je te maken hebt met een grote groep eigenaren? Een oplossing kan zitten in stedelijke kavelruil. Daarmee bepalen particuliere eigenaren zelf hoe hun woon- en leefomgeving eruit komt te zien. Volgens Theo Aquarius, programmamanager Stimuleringsprogramma Stedelijke Kavelruil, werkt dit instrument goed bij stedelijke transformatie, zo

legt hij uit in zijn themasessie [Versnipperd grondeigendom - inzet stedelijke kavelruil](#). Voor inspiratie over hoe je leegstand kunt opheffen, konden deelnemers terecht bij de sessie [Versnellen van gebiedstransformatie in het oude Lelycentre](#). Tijdens de sessie vertelt de gemeente Lelystad hoe het 40.000 m2 aan leegstaande kantoren transformeert tot woonwijk.



### Gewoon gaan!

Volgens Jop Fackeldey, voorzitter van de stuurgroep Stedelijke Transformatie, was de opzet van de middag om zelf aan het werk te gaan met concrete opgaven en met het programma Stedelijke Transformatie – daar kunnen meer projecten bij: [aankomen kan nog tot en met 31 maart](#). “De druk wordt elke dag groter om aan de gewenste woningvoorraad te voldoen. De projecten moeten nu écht gaan leven; we moeten het nu écht waarmaken.” Aan het eind van de middag, na twee rondes themasessies, lijkt de grote groep deelnemers ondanks de grote hoeveelheid informatie verrassend energiek. “We moeten het gewoon gaan doen!”, zegt een ambtenaar van de gemeente Zeist enthousiast. Daarna geeft dagvoorzitter De Greve nog de laatste complimenten: “Voor de open mind en voor het kijken naar oplossingen. Ik heb echt vertrouwen erin dat Nederland er beter gaat uitzien. Ik wens u heel veel creativiteit en hele fijne gesprekken met elkaar toe.”