

Aan de (in)formateur(s)
P/a Bureau Kabinetsformatie
Postbus 20008
2500 EA Den Haag

Trendbreuk in de ruimtelijke ordening vraagt offensief kabinetsbeleid

Amersfoort, 28 september

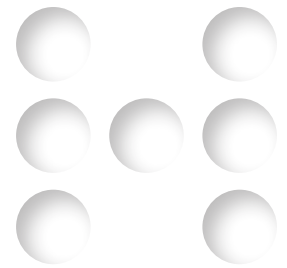
Geachte (in)formateur(s),

In het regeerakkoord zou de volgende passage moeten worden opgenomen:

Er is sprake van een trendbreuk in de ruimtelijke ontwikkeling van ons land. Van nieuwbouw en uitbreiding verschuift de aandacht naar renovatie, hergebruik en herbestemming.
Het kabinet zal systematisch nagaan welke ruimtelijke, fiscale en privaatrechtelijke aanpassingen nodig zijn en deze voortvarend en projectmatig aanpakken om het aanzien, de welvaart en de werkgelegenheid van Nederland een belangrijke stimulans te geven.

Er staat in Nederland 8 miljoen m² kantoorruimte, 1,8 miljoen m² winkels, 300.000 woningen en rond de 12 miljoen m² bedrijfsruimte leeg. Dit vertegenwoordigt meer dan 100 miljard Euro aan niet-functionele gebouwen. En dat is meer dan gezond is voor ons land. De omvang van het leegstandsprobleem kan niet alleen geweten worden aan de economische recessie, want dat zou impliceren dat de leegstand met het opbloeien van de economie weer zou verdwijnen. We weten dat het niet zo is. De leegstand is structureel en was ruim 10 jaar geleden al meetbaar. Nederland zit te ruim in zijn jasje.

De leegstand is het gevolg van een fundamentele en te laat opgemerkte verandering in de behoefte aan ruimte. De afgelopen decennia kunnen gekenmerkt worden als een periode van transitie. Van een industriële economie naar een diensteneconomie en vervolgens een verdere transitie naar een kenniseconomie. Denk aan Eindhoven dat zich in 20 jaar tijd van een postindustriële stad heeft weten te ontwikkelen tot de slimste stad van de wereld. Ook de sociale structuur van het land verandert snel. We zien een sterke trek naar de steden, waar we 20 jaar geleden nog het sub-urbane woonideaal op VINEX-locaties omarmden. We gaan naar een samenleving waar bijna 50% van de bevolking niet langer in gezinsverband woont, we werken anders. We zijn kortom in korte tijd een andere samenleving geworden.



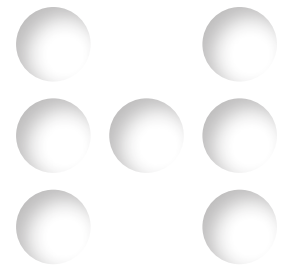
We hebben mooie steden en landschappen, het thuis van bijna 17 miljoen Nederlanders. Geroemd over de hele wereld, gedocumenteerd in de geschilderde vergezichten. De kwaliteit van de ruimtelijke structuur is in belangrijke mate bepaald door de geschiedenis van 1000 jaar generaties bestuurders, burgers, architecten en civiele technici, die liefdevol en laag voor laag ons Nederland hebben opgebouwd, zorgvuldig geordend en gereguleerd en steeds opnieuw aangepast aan een nieuwe fase van onze maatschappelijke ontwikkeling. Het bouwtempo is de afgelopen 150 jaar sterk toegenomen. We hebben in die periode voor meer dan 12 miljoen Nederlanders woningen, werkplekken, winkels, steden en infrastructuur gemaakt.

We zijn echter bij een historisch keerpunt aangekomen. De groei en de immense verandering van ons land is tot een abrupt einde gekomen. We zijn zelfs, kun je zeggen, doorgeschoten. Er wordt een lichte demografische groei verwacht voor de komende jaren, daarna wordt zelfs een krimp van de bevolking voor het hele land voorspeld. En daar komt bij dat zich nu een efficiency slag in het ruimtegebruik aan het voltrekken is. Zelfs al zou er alsnog een forse economische groei plaats vinden, dan zal dat niet meer tot groei van onze steden leiden. We nemen afscheid van de overdadige en soms morsige stedelijke groei en worden gedwongen zuiniger te worden. We gaan meer doen met hetzelfde. Beter benutten van infrastructuur, compacter wonen, minder scheiding in functies, hergebruik van bestaande gebouwen. We gaan ook niet langer de veranderingen in behoefte voorzien met nieuwe steden, we gaan de bestaande steden aanpassen aan de nieuwe tijd.

Het aanpassen van de ruimtelijke structuur van ons land aan de nieuwe behoefte is de opgave van de komende 10 jaar en verder. En dat is een grote uitdaging. Dat vergt nieuwe disciplines, nieuwe vaardigheden, nieuwe regelingen en wetten, nieuwe subsidieregels, nieuwe fiscale structuren, nieuwe bestuursstructuren, nieuwe ideeën. Zodat we ons unieke vestigingsklimaat van overzichtelijke steden in een open landschap kunnen versterken.

We moeten als bouwend Nederland (bouwers, overheid, ontwikkelaars, architecten) meetransformeren naar een nieuwe tijd en daar is een verandering in mentaliteit voor nodig. We moeten van het denken gericht op nieuwbouw, naar denken gericht op transformatie van gebouwen en gebieden. Het veranderen van ons handelen en denken zal wel eens de grootste opgave van de komende tijd blijken te zijn.

Wat het komende kabinet daar aan kan doen? Veel meer dan u denkt. Ondanks alle decentralisatie ontwikkelingen, onder de titel: decentraal wat kan, centraal wat moet, wordt de wet op de ruimtelijke ordening nog steeds in Den Haag vastgesteld en bewaakt. Maar ook de geldstromen gemoeid met de bouw, waaronder subsidies en investeringen in infrastructuur, komen uit Den Haag. En ook de huurwetgeving en fiscale structuren worden uiteindelijk op rijksniveau bepaald. En de rijksoverheid is bovendien zelf de grootste ontwikkelaar en eigenaar van vastgoed en kan het goede voorbeeld geven.



Het H-team, de denktank op het terrein van herbestemming, heeft zich ten doel gesteld de overgang naar de nieuwe praktijk te begeleiden met praktische adviezen. Om het concreet te maken hebben we een reeks maatregelen en strategieën bedacht om de nieuwe praktijk vanuit het Rijk te ondersteunen:

- Zorgen dat herontwikkeling dezelfde aandacht en faciliteiten krijgt; nu zijn beleid en regels vaak in het voordeel van nieuwbouw.
- Bestemmingsvrij maken van gebouwen; experimenten moeten helpen een jurisprudentie op te bouwen rond nieuwe (her)bestemmingsplan modellen.
- Fiscale aanmoediging van sloop en hergebruik, bijvoorbeeld door veel kortere afschrijvingstermijnen mogelijk te maken.
- Maatregelen treffen opdat eigenaren van verwaarloosde panden en terreinen worden aangeschreven om hen te dwingen te blijven investeren in de ruimtelijke ordening.
- Ons innovatieve ruilverkavelinginstrumentarium introduceren voor stadsvernieuwingsgebieden en verwaarloosde bedrijventerreinen, zodat herstructurering haalbaar wordt.
- Nieuwe bouwvoorschriften voor herontwikkeling van (kantoor)gebouwen om transformatie mogelijk te maken.

Vaak kosten deze maatregelen de rijksoverheid weinig, maar dragen bij aan de ontwikkeling van een nieuwe praktijk op gemeentelijk niveau.

Blijft over de vraag “Waarom zou u er iets aan doen”?

Omdat het welzijn en de welvaart van ons land afhangt van de vitaliteit van het stedelijk gebied. Er is geen discussie meer over dat onze steden, meer dan ooit, de katalysatoren van onze economische groei zijn. Steden die nauw aansluiten op de behoefte van de tijd, floreren, steden die disfunctioneel zijn raken in verval. Er treedt op dit moment al verwaarlozing van het stedelijk gebied op. Bezoek een bedrijventerrein, of een jaren zestig buurt, of een willekeurig buurtwinkelcentrum in een buitenwijk en ervaar het verlies aan kwaliteit. Sloop zal een onlosmakelijk onderdeel van de herstructureringsoperatie worden, evenals een grotere aandacht voor de karakteristieke gebouwen en buurten die de moeite waard zijn om in stand te houden. Immers het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van Nederland is ook een economisch belang.

Nog veel belangrijker is dat deze maatregelen bijdragen aan een verbetering van de werkgelegenheid in de bouwsector. Geen van de bedrijfstakken in Nederland heeft zulke zware klappen gehad, er is sprake van een achteruitgang van meer dan 40% en bovenbedoelde aanpassingen op een nieuwe praktijk ondersteunen het herstel. Daar is beleid voor nodig en visie, evenals nieuwe coalities tussen private en overheidspartijen. Die bereidheid is groter dan ooit, een duw in de rug helpt op dit moment grote stappen voorwaarts te maken!

Wij zijn gaarne bereid tot nadere toelichting.

Namens het H-team en de Rijksbouwmeester
Duco Stadig, Rudy Stroink & Frits van Dongen

Het H-team is onafhankelijk en agendeert kwesties die herbestemming bevorderen. Tegen de achtergrond van een groeiende leegstand én een veranderende woon- en werkomgeving, pleit het H-team primair voor de herbestemming van karakteristiek vastgoed. Het H-team bestaat uit Duco Stadig (voorzitter), Jean Baptiste Benraad, Arno Boon, Frits van Dongen, Helen van Duin, Wessel de Jonge, Marinke Steenhuis en Rudy Stroink.

Nationaal Programma Herbestemming

Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
t 033 – 421 73 40
info@herbestemming.nu
www.herbestemming.nu