

Managementsamenvatting City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling

Investeringsbereidheid in gebieden vergroten en vertraging voorkomen door te ontwikkelen in lijn met Europese kaders.

We staan in Nederland voor de uitdaging om per jaar zo'n 100.000 woonruimten extra toe te voegen, de ruimtelijke kwaliteit van gebieden te vergroten en tegelijkertijd onze milieu-impact drastisch te verlagen. Deze uitdaging grijpen we met de City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling met beide handen aan. De komende 5 jaar werken we in meer dan 25 gebieden, verspreid over heel Nederland, aan projecten om te laten zien dat snelheid, betaalbaarheid en hoge kwaliteit hand in hand gaan. Sterker nog, dat als je samen inzet op hoge kwaliteit vanaf het begin van het traject, je samen kunt versnellen. En belangrijker: samen veel vertraging voorkomt door in lijn met Europese kaders te werken. Daarom is een cruciaal onderdeel van de City Deal het ontwikkelen van een gezamenlijke gedragen taal. Hiermee borgen we dat alle partijen effectief aan dezelfde doelen werken op korte en lange termijn, dat we duidelijkheid scheppen voor de markt en investeringsbereidheid vergroten.

Komende jaren ontwikkelen partijen in de City Deal een schaalbare aanpak voor toekomstbestendige gebiedsontwikkeling samen met de markt op basis van de praktijkervaring in meer dan 25 gemeenten. Een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling:

- Voorkomt vertraging: gebieden lopen een kleinere kans op vertraging omdat ze in lijn met Europese kaders en netbewust ontwikkeld worden. is en in een vroegtijdig stadium vanuit integraal afwegingskader stuurt op kwaliteit.
- Is robuust: gebieden zijn robuust (bestand tegen klimaat- en marktverandering) om investeringsbereidheid te verzekeren
- Heeft hoge kwaliteit: gebieden kennen een hoge ruimtelijke kwaliteit met positieve maatschappelijke impact, zodat je er ook echt wilt en kunt wonen en het gebied waardevol is voor de regio.

Europa biedt kansen

“Met de Europese Greendeal is een ambitieuze klimaatstrategie gelanceerd; een enorme kans om onze gebiedsontwikkelingen klimaatneutraal te maken. Europa streeft naar strategische autonomie en klimaatneutraliteit. Minder afhankelijkheid van externe (van buiten Europa afkomstige) energiebronnen, voeding en materialen en een sterke regionale economie met netto nul uitstoot in 2050. Dit schept een duidelijk kader waarbinnen gebiedsontwikkeling zich moet bewegen, een kader dat uitdagingen met zich meebrengt, maar vooral nieuwe mogelijkheden biedt. Door de Green Deal te omarmen kunnen lokale en regionale projecten **investeerbaar** (aantrekkelijk voor financiers) én **weerbaar** (bestand tegen klimaat- en marktveranderingen) worden.”
(dr.ir. Michaël Peeters MRE – TUDelft)

Marktpartijen, beleggers en financiers werken al met Europese kaders, zoals de EU Taxonomy en de Whole Life Carbon-benadering. Centraal in de Green Deal staat de ESG-benadering: milieu, sociaalmaatschappelijke aspecten en organisatie en bestuur worden in samenhang bekeken. Het ruimtelijk beleid en de procedures van overheden sluiten nog onvoldoende op deze ontwikkelingen aan. Dit vormt een groeiende bedreiging voor de betaalbaarheid van bouwprojecten, de slagkracht van de sector en de langetermijn waarde van gebieden.

Het kan al sneller én beter

De huidige wooncrisis vereist dat we sneller betaalbare en passende woonruimtes realiseren. Ontwikkelingen stagneren door een mix van juridische, financiële en procedurele obstakels en door de groeiende druk op beschikbare ruimte en netwerken. Urgent zijn bijvoorbeeld de congestie op het stroomnet of de stikstofproblematiek. Deze belemmeringen stagneren gebiedsontwikkelingen en de bouw van woningen.

Veel stagnatie kan al voorkomen worden door tijdig de juiste maatregelen te treffen in het gebiedsontwikkelingsproces. Kleinschalige projecten bewijzen dat een toekomstbestendige aanpak de doorlooptijd aanzienlijk verkort en vele belemmeringen het hoofd biedt. Dit gaat hand in hand met een hoge ruimtelijke kwaliteit en wordt mede mogelijk gemaakt door digitalisering, industrialisatie en vernieuwende bouwmethoden.

Samen aan de slag in meer dan 25 gebieden

Met de City Deal slaan we een brug tussen de Europese kaders en lokale praktijk. Voor elk gebied dat wordt ingebracht in de City Deal, wordt een implementatieplan voor toekomstbestendige gebiedsontwikkeling gemaakt, samen met het projectteam (gemeenten en marktpartijen). Zo wordt vroegtijdig gestuurd op het hooghouden van de ambities en ligt er een gezamenlijke strategie om de ambities te realiseren.

Successen vieren en de beweging groter maken

Het doel is dat vanaf 2030 alle gebiedsontwikkelingen toekomstbestendig zijn. Daar moet heel veel voor gebeuren. Daarom ontwikkelen we gezamenlijk een actieve communicatiestrategie om onze successen naar buiten te brengen. Om te laten zien wat er nu al kan, wat het oplevert en wat dit van betrokkenen vraagt. Zo wordt de beweging steeds groter.

De projecten in de City Deal dienen als proeftuin voor toekomstbestendige gebiedsontwikkeling in brede zin. De gebieden worden door de City Deal ondersteunt met expertise en worden onderdeel van een netwerk om te leren van elkaar, en de feedback loop tussen praktijk en beleid/ instrumentarium te versterken.

Uniforme taal

Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling vraagt om een uniforme taal. Zodat iedereen hetzelfde bedoelt, we gezamenlijk kunnen sturen richting succes en de aantrekkelijkheid van financiering kunnen vergroten. We harmoniseren bestaande initiatieven tot een standaard in lijn met Europese kaders. Deze standaard testen we en schaven we bij in de realiteit van deelnemende gebieden. Het resultaat is een beproefde taal die bestaat uit onder andere meetbare indicatoren, ontwerpprincipes en instrumentarium voor het ontwikkelingsproces. We dragen bij aan de vertaling naar procedures en beleid.

Experimenteerruimte waar nodig

Samen met VRO bereiden we een aanvraag voor een experimenteerbepaling voor, om meer ruimte te creëren voor oplossingen op gebiedsniveau. Hierin verkennen we samen hoe we van de MPG en BENG systematiek over kunnen stappen naar de Whole Life Carbon benadering op basis van Europese kaders. Dit is een expliciete behoefte vanuit de markt om integraal op CO₂-uitstoot te kunnen sturen in plaats van afzonderlijk via de energieprestaties en materiaalimpact van een gebouw.

Een meerjarig programma van intensieve samenwerking

We vragen aan alle partijen om in-kind bij te dragen. Daarnaast vragen we overheidspartijen een deelnemersfee en marktpartijen om budget te reserveren om bij te dragen aan gezamenlijke projecten die nodig zijn om onze gezamenlijke doelen te bereiken. Met de financiële bijdragen dekken we deels de programma- en proceskosten en zetten we experts aan tafel bij de projectorganisaties. Zo voorkomen we dat wielen opnieuw uitgevonden worden en werken we samen aan implementatie en opschaling.

De City Deal werkt actief samen met het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw van het Ministerie van VRO, zodat directe terugkoppeling van onze lessen en barrières naar landelijk beleid is gegarandeerd. De City Deal zal vijf jaar lopen, tot 2030. Daarnaast beogen we een hoge in-kind bijdrage, door de inzet van de partners en door actief samen te werken met bestaande initiatieven zoals o.a. expertteam woningbouw, de Nationale Aanpak Biobased Bouwen, Convenant Toekomstbestendig Bouwen, Lente Akkoord 2.0, en Cirkelstad.

Het werken aan toekomstbestendige gebiedsontwikkelingen, met uniforme taal op basis van Europese kaders biedt continuïteit. Dit versterkt het investeringsklimaat en maximaliseert kansen voor de sector. Het resultaat: snelle realisatie van woonruimten voor de vele woningzoekenden in gebieden met een hoge kwaliteit voor huidige en toekomstige generaties.