

# TRANSFORMATIEPOTENTIE VAN DE BESTAANDE STAD IS ONVOLDOENDE

DESIRÉE UITZETTER  
DIRECTEUR GEBIEDSONTWIKKELING BPD

De transformatiepotentie van de bestaande stad is beduidend minder groot dan gedacht. Dat blijkt uit nieuw onderzoek, geëntameerd door gebiedsontwikkelaar BPD. Zelfs als iedereen alles op alles zet is de oogst nog maar één derde van de woningvraag tot 2030. Dat vraagt om creatieve oplossingen. 'We hebben behoefte aan nieuwe samenwerkingsverbanden', stelt Desirée Uitzetter van BPD.

Samen werken aan - en zo ook samen slimmer en sterker worden in - het verbeteren van onze leefomgeving, dat is de passie van Desirée Uitzetter. Iets wat in haar werk bij BPD goed van pas komt, want samenwerken daar draait het om bij gebiedsontwikkeling. 'Gebiedsontwikkeling kun je niet in je eentje voor elkaar krijgen', stelt ze. 'Je moet coalities zien te vormen en daarbij aandacht hebben voor de korte en de langere termijn. Draagvlak creëren voor je plannen en mensen daarin meekrijgen.' Die sociale component boeit haar als sociaal geograaf bijzonder. Sinds 2015 is ze in dienst bij BPD als directeur Gebiedsontwikkeling. Daarvoor was ze o.a. verbonden aan Stec Groep, BNG Gebiedsontwikkeling en KPMG Metrum. Het zoeken naar samenwerking tussen publieke en private partijen, en gebiedsontwikkeling was in al die functies een duidelijke rode draad.

Dat geldt zeker ook voor het onderwerp waar ze de laatste tijd mee bezig is: de transformatiepotentie van de bestaande stad. BPD ontwikkelt niet alleen gebieden, maar houdt zich ook sterk bezig met kennisontwikkeling en onderzoek naar woonwensen en -omgevingen. Zo entameerde BPD samen met NEPROM, G32, BNG en de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling (TU Delft) een onderzoek naar de transformatiepotentie van de bestaande stad, dat werd uitgevoerd door Brink Management / Advies.

Dit onderzoek was een vervolg op het onderzoek en rapport dat het Planbureau

voor de Leefomgeving (PBL) vorig jaar juli uitbracht en waarin het een indicatie gaf voor de transformatiepotentie van de bestaande stad. 'Dat was een eerste onderzoek waar we op zaten te wachten', stelt Desirée Uitzetter. 'Het PBL heeft met dat rapport de discussie over de potentie van het bestaand bebouwd gebied voorzien van cijfers op basis van een pragmatische en logische methode - weliswaar sterk ruimtelijk en kwantitatief.' De belangrijkste conclusie was dat tot 2050 35% tot bijna 75% van de woningbehoefte binnenstedelijk kan worden opgevangen, afhankelijk van een hoog of laag groeiscenario. 'Het was een mooie eerste stap, maar vooral een ruimtelijke en kwantitatieve analyse en dat is in onze ogen onvoldoende om een diepgaande en goede discussie te voeren in Nederland. De realiteit waar wij als marktpartijen in verkeren heeft vaak alles van doen met de financiële haalbaarheid. Het financiële aspect (zowel de haalbaarheid als de financiering) is door PBL niet meegenomen in de analyse. Om de transformatiepotentie van de bestaande stad optimaal te kunnen benutten, moet je dit wel meenemen, evenals inzicht in de complexiteit van de opgave en de werkelijke mogelijkheden.'

## VERDIEPINGSSLAG

Dat was reden voor BPD om het initiatief te nemen voor vervolgonderzoek en een verdiepingsslag te maken. De prognose van ABF, dat er ruim 1 miljoen woningen worden gevraagd tot 2030, en het feit dat de ruimtelijke transformatiepotentie zo'n 548.000 woningen bedraagt (zo'n 55% van de totale vraag), vormden het vertrekpunt. Vervolgens werd er ingezoomd op drie aspecten: de kwalitatieve woningvraag, de tijd en complexiteit van de opgave, en de financiële haalbaarheid. Verder werd de horizon tot 2030 gezet. Daardoor ontstond een heel ander plaatje. 'De werkelijke transformatiepotentie bleek veel minder te zijn



1 Handelskade, Nijmegen

“  
**Veruit de grootste potentie gaat verloren op het financiële vlak**  
”

dan het PBL had becijferd. De match tussen vraag en potentieel aanbod is 345.000 woningen in bestaand bebouwd gebied (dat is 34% van de totale vraag van 1 miljoen woningen). Als gekeken wordt naar de factor tijd blijkt dat er 417.000 woningen gerealiseerd kunnen worden (76% van de transformatiepotentie). Maar veruit de grootste potentie gaat verloren op het financiële vlak. Kosten die gemoeid zijn met grondverwerving, sloop en milieusanering zorgen ervoor dat de reële transformatiepotentie slechts 90.000 woningen is. Dat is maar 17% van de raming. Concluderend: vraag en aanbod sluiten vrij goed op elkaar aan. Ook



de factor tijd is niet echt een bottleneck. Maar met de financiële haalbaarheid ligt dat anders. Uit financieel oogpunt is het grootste deel van de transformatiepotentie niet haalbaar.'

Gecombineerd leiden de drie factoren tot een nieuw vertrekpunt: de reële transformatiepotentie is maar 90.000 woningen. 'Dat is het aantal woningen dat gevraagd wordt door woningzoekenden, dat is te ontwikkelen voor 2030 en waarvan een sluitende businesscase valt te maken. Dit is slechts 10% van de totale woningvraag. Dat is een stuk minder dan wat we tot voor kort dachten.'

### KNOPPEN

Maar daarmee is niet alles gezegd, want er kan nog aan verschillende knoppen gedraaid worden om dat aantal te verhogen. De eerste knop is het versnellen van het ontwikkelproces, maar dat zet volgens Desirée niet veel zoden aan de dijk. 'Een versnelling van 5 jaar levert slechts 1.000 extra woningen op. Wat meer effect heeft, is verdichten. 35% dichter bouwen levert in totaal 80.000 extra woningen op in de gewenste categorieën. Maar de meeste winst valt te behalen met een extra investering van gemiddeld € 25.000,- per woning voor plannen met een tekort. Daardoor praat je ineens over 143.000 extra woningen.' En wat betekent dat nu voor het totaalcijfer? Desirée Uitzetter: 'Door aan alledrie deze knoppen te draaien, neemt de transformatiepotentie toe van 90.000 naar 314.000. Dat betekent dat een tiende tot maximaal een derde van de totale woningvraag past op de te transformeren plekken. Dan moet er wel een bijdrage komen voor de 143.000 becijferde woningen. Waar die bijdrage vandaan moet komen? Van het Rijk dat in het verleden ook substantiële bijdragen had voor stadsvernieuwing, stedelijke vernieuwing en locatiegebonden subsidies. Maar misschien ook van andere publieke en/of private partijen, door verdergaande optimalisaties en/of vereenvoudiging. Daarbij moet ik wel opmerken dat we in de analyse hebben gekeken naar onderbenutte locaties in het bebouwd gebied, locaties die nu geen woonbestemming hebben. Het gaat om circa 22.500 hectare te transformeren gebied, dat is ruim 7% van het totaal bebouwd gebied in Nederland.'

### DEBAT

Het onderzoek *De transformatiepotentie van de bestaande stad - van potentieel naar reëel* werd op 8 maart 2017 in Utrecht gepresenteerd.



Tijdens de bijeenkomst gingen Kamerleden, gemeentelijke, provinciale en landelijke bestuurders, marktpartijen en andere experts en belanghebbenden met elkaar in debat over de uitkomsten. Desirée Uitzetter: 'Met de resultaten van het onderzoek en het debat denken wij belangrijke bouwstenen te hebben geleverd voor een verstedelijkingsbeleid van het nieuwe kabinet. De volgende stap is om met elkaar meer de diepte in te gaan op deelonderwerpen, bijvoorbeeld over de vraag hoe ver we de stad precies willen verdichten. Moeten alle groenstroken, volkstuintjes en sportvelden naar de randen van de stad? De algemene teneur is dat het voor de leefbaarheid van de stad wenselijk is dat er groen-

2 Berghkwartier, Oss  
3 Laan van Spartaan, Amsterdam

## Voor de leefbaarheid van de stad is het wenselijk dat er groengebieden blijven

gebieden blijven en dat je je kind niet op de fiets naar een buitenwijk hoeft te sturen voor voetbaltraining. Dat soort gesprekken moeten de komende tijd gevoerd worden. En vanzelfsprekend moet het dan gaan over de kwaliteit van de leefomgeving in brede zin, zowel in als buiten bestaand bebouwd gebied en in relatie tot de totale woningbehoefte op korte en langere termijn. Ik wil ermee zeggen dat het integraal deel moet uitmaken van de gesprekken en niet te solitair, te eng, moet worden benaderd.'

### SAMENWERKING

Tegelijkertijd met het onderzoek is het Manifest Binnenstedelijke Gebiedsontwikkeling aangeboden aan vier Tweede Kamerleden die in een panel zaten. In dit manifest hebben alle partijen afgesproken om de transformatiepotentie die er is te benutten, en gezamenlijk de schouders eronder te zetten. Het transformeren van potentiële locaties vraagt om nieuwe vormen van samenwerking, waaronder publiek-private. 'Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat de benodigde ruimte niet alleen in de bestaande stad past. Je kunt niet van individuele gemeenten verlangen dat zij dit gaan oplossen', stelt Desirée Uitzetter. Zij ziet dan ook een duidelijke taak weggelegd voor de Rijksoverheid. 'De opgave is groot en complex en moet integraal worden aangepakt. Dat vergt nieuwe coalities en lange termijn commitment. De partijen die nu een samenwerking aangaan voor de komende 13 jaar zijn echter op één hand te tellen. Misschien moeten we toe naar flexibele samenwerkingsvormen en in fasen gaan werken met verschillende partijen en ook breder kijken naar de woningbouwopgave. Een ding is zeker: er moet meer gebeuren, want met alleen de huidige transformatiepotentie komen we er niet!'



### Desirée Uitzetter

#### Wat is je drive?

'De breedte en integraliteit van het werk en het bijdragen aan een mooier en beter functionerend land. Sociale geografie gaat niet alleen over ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling, maar heeft ook nadrukkelijk een sociale kant. Vanuit stevige analyses, brede inzichten en met kennis van zaken komen tot perspectieven voor gebieden, gemeenten of regio's, waarbij ook zaken als communicatie en het smeden van coalities relevant zijn.'

#### Welke karaktertrek kun je goed kwijt in je werk?

'Mijn analytisch vermogen, maar zeker ook mijn gerichtheid op samenwerken. Niet alleen binnen het bedrijf, maar juist ook daarbuiten.'

#### Wat is het beste advies dat je ooit kreeg?

'Focus op wat je belangrijk vindt!' Je

moet duidelijke keuzes maken en daar vol voor gaan. Dat geldt ook voor de transformatiepotentie.'

#### Waar verbaas je je over in de vastgoedwereld?

'De misverstanden. Mensen zijn vaak gewend aan hun eigen branche en organisatie en zijn niet erg geneigd om daarbuiten te kijken. Ik vind het belangrijk in mijn rol om daar doorheen te breken en mensen bewust te maken van wat er buiten gebeurt.'

#### Wat doe je om te ontspannen?

'Ik ben in mijn werk ook vrij ontspannen, werk en privé lopen bij mij vloeïend in elkaar over. Ik heb een gezin met 3 kinderen en als ik niet werk, ben ik met mijn gezin bezig. Misschien heb ik weinig tijd om te ontspannen, maar gelukkig ben ik van nature een redelijk mindfull type.'