



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING NL groei, stagnatie en krimp

Henk Ovink
plv. DG Ruimte en Water
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Catshuis - rijksmonument

- Het Catshuis, gelegen op het landgoed Sorghvliet is door stadsarchitect Claes Dircx van Balckeneynde gebouwd voor Jacob Cats (1577-1660), een vooraanstaand dichter en politicus. Cats nam Huis Sorghvliet, zoals hij het zelf noemde, op 14 juli 1652 in gebruik.
- Door het terrein loopt de Haagse Beek. Het water daarvan werd gebruikt voor zijn classicistische Hollandse tuin, de bagger voor mest, en van het zand maakte hij wallen om zijn tuin tegen stuifzand te beschermen. De omgeving bestond immers nog uit woeste duingronden.
- De buitenplaats werd door Adriaan Goekoop gekocht. Net als zijn vader deed hij in onroerend goed en hij ontwikkelde allerlei Haagse buurten.





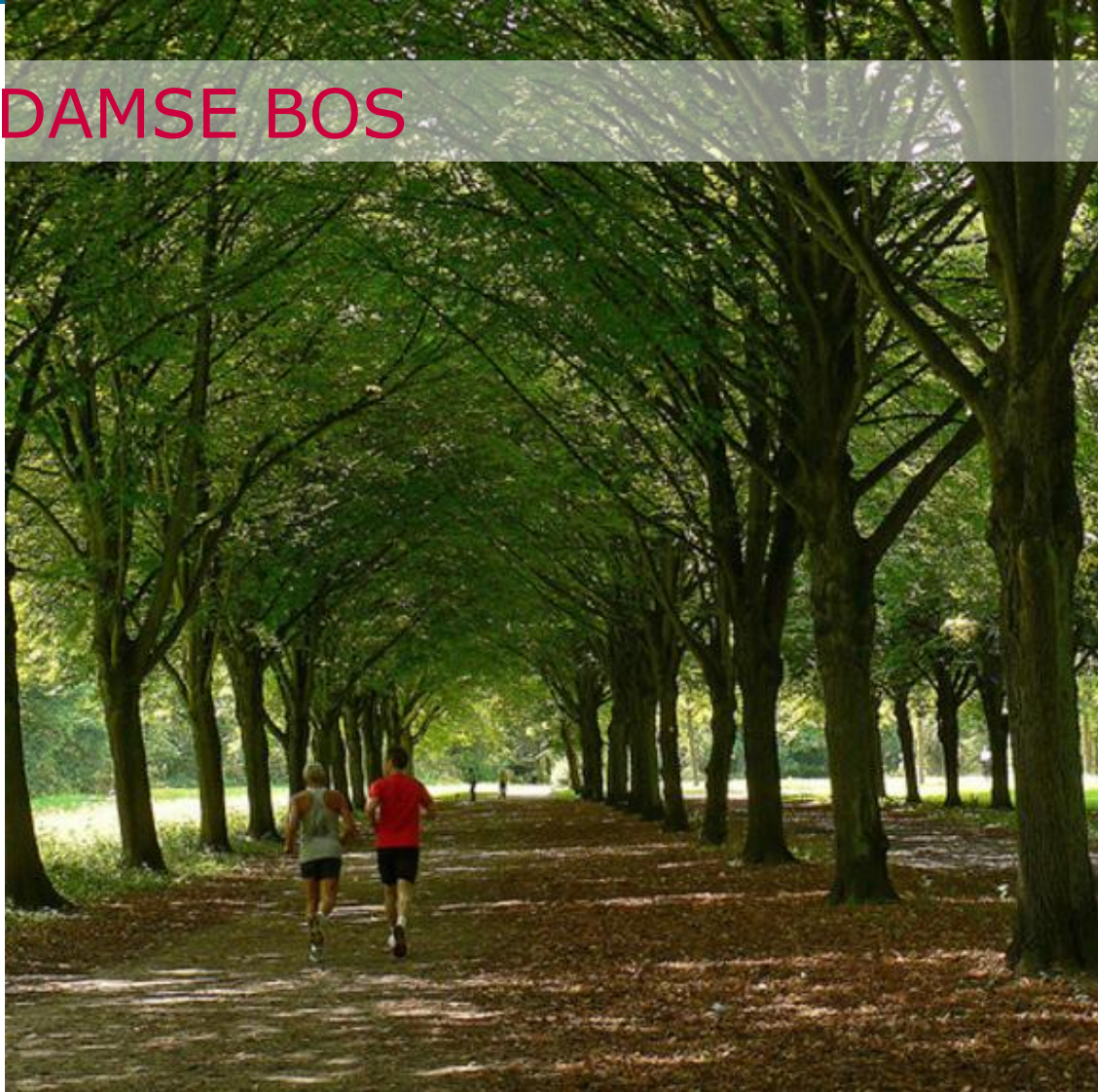
MAKING NL



Jacoba Mulder en Cornelis van Eesteren

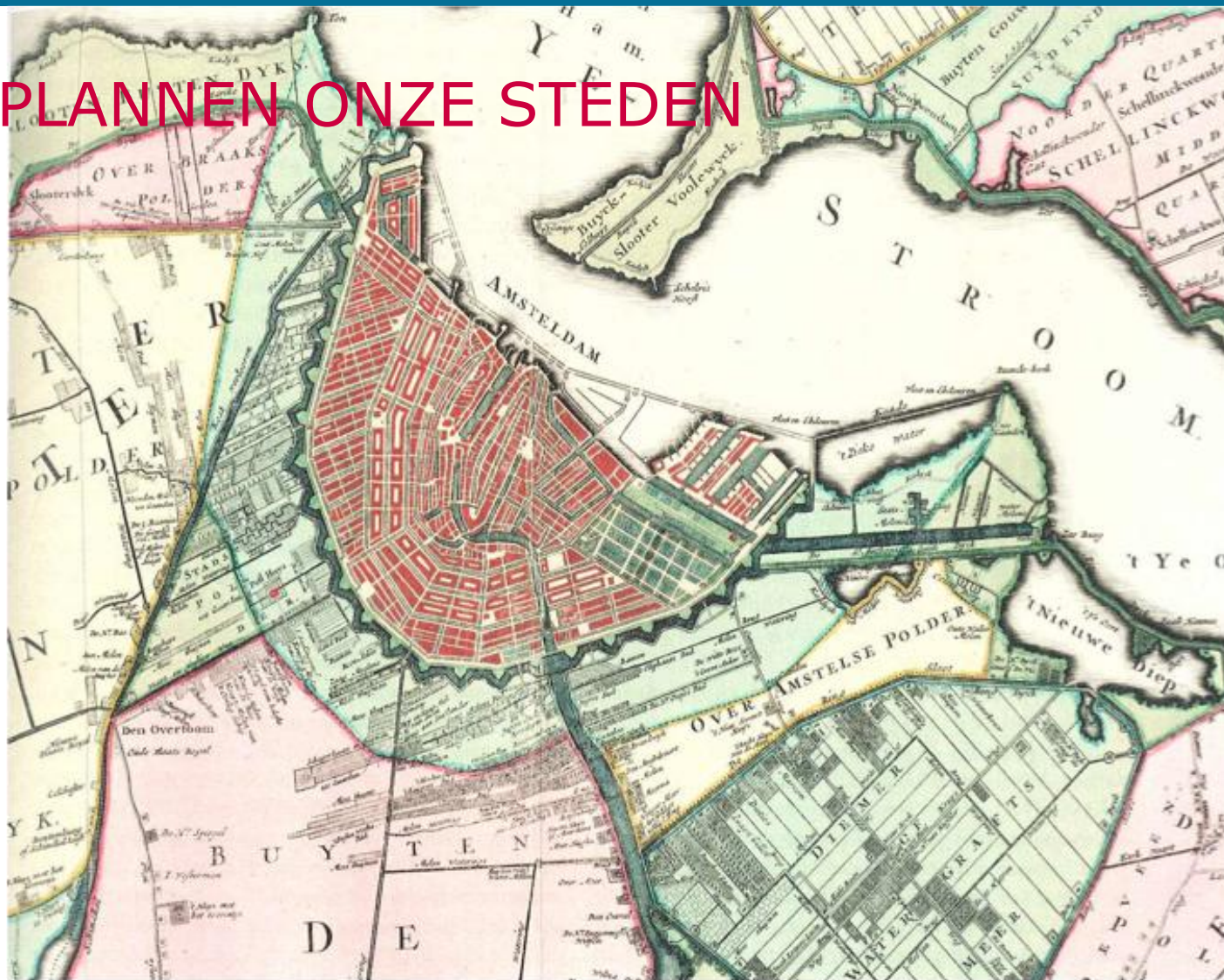


AMSTERDAMSE BOS





WE PLANNEN ONZE STEDEN

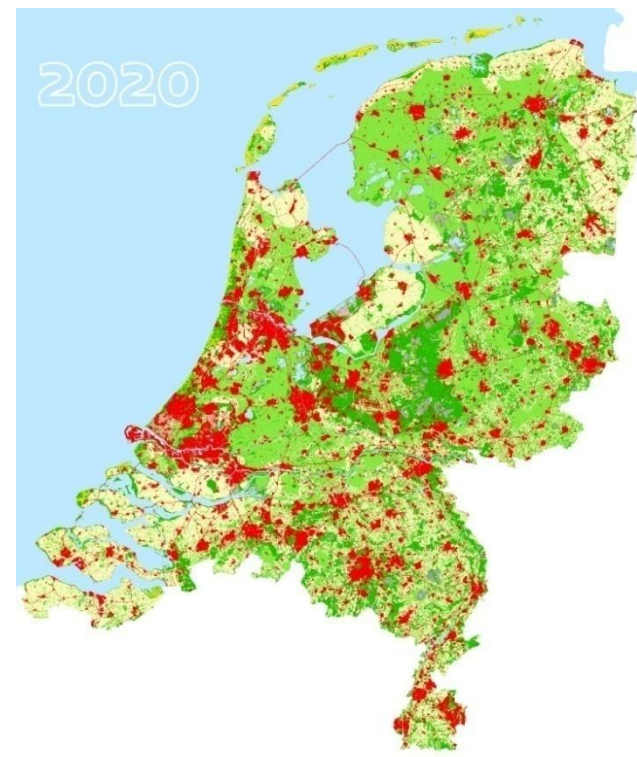
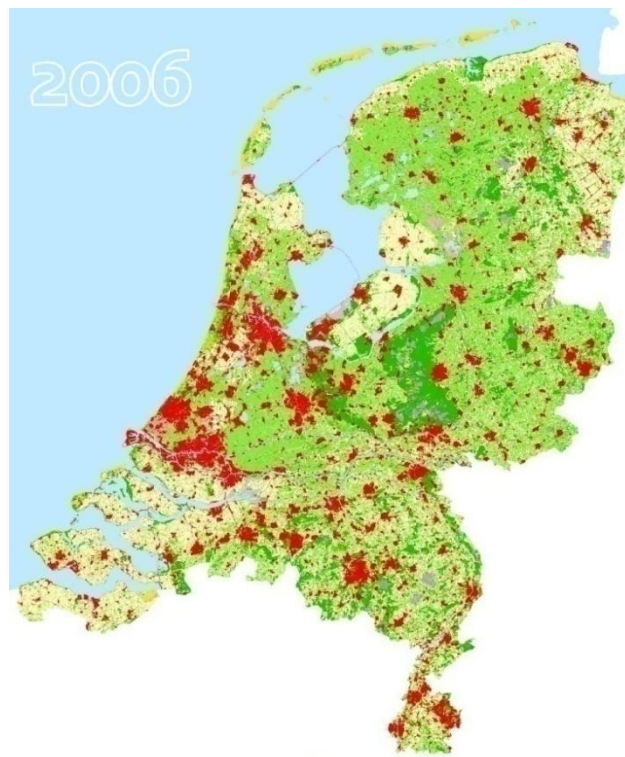
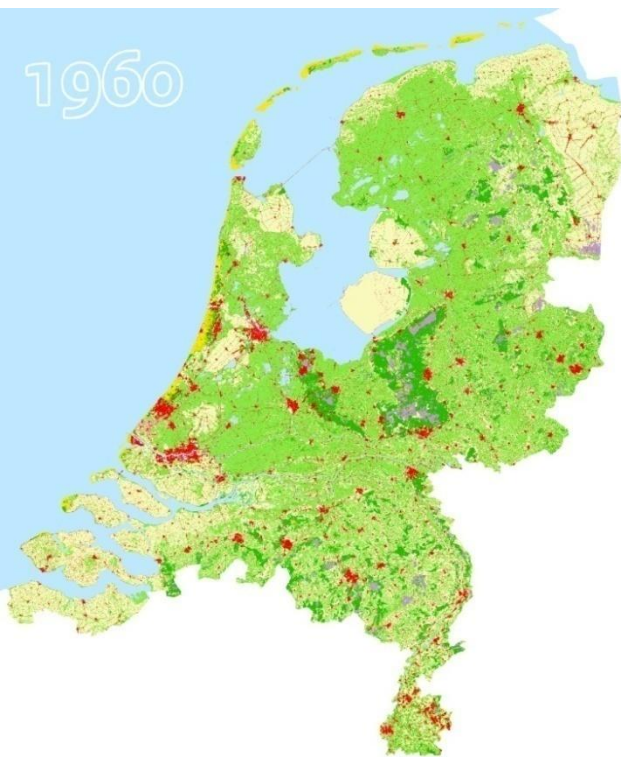




WE MAKEN ONZE STEDEN

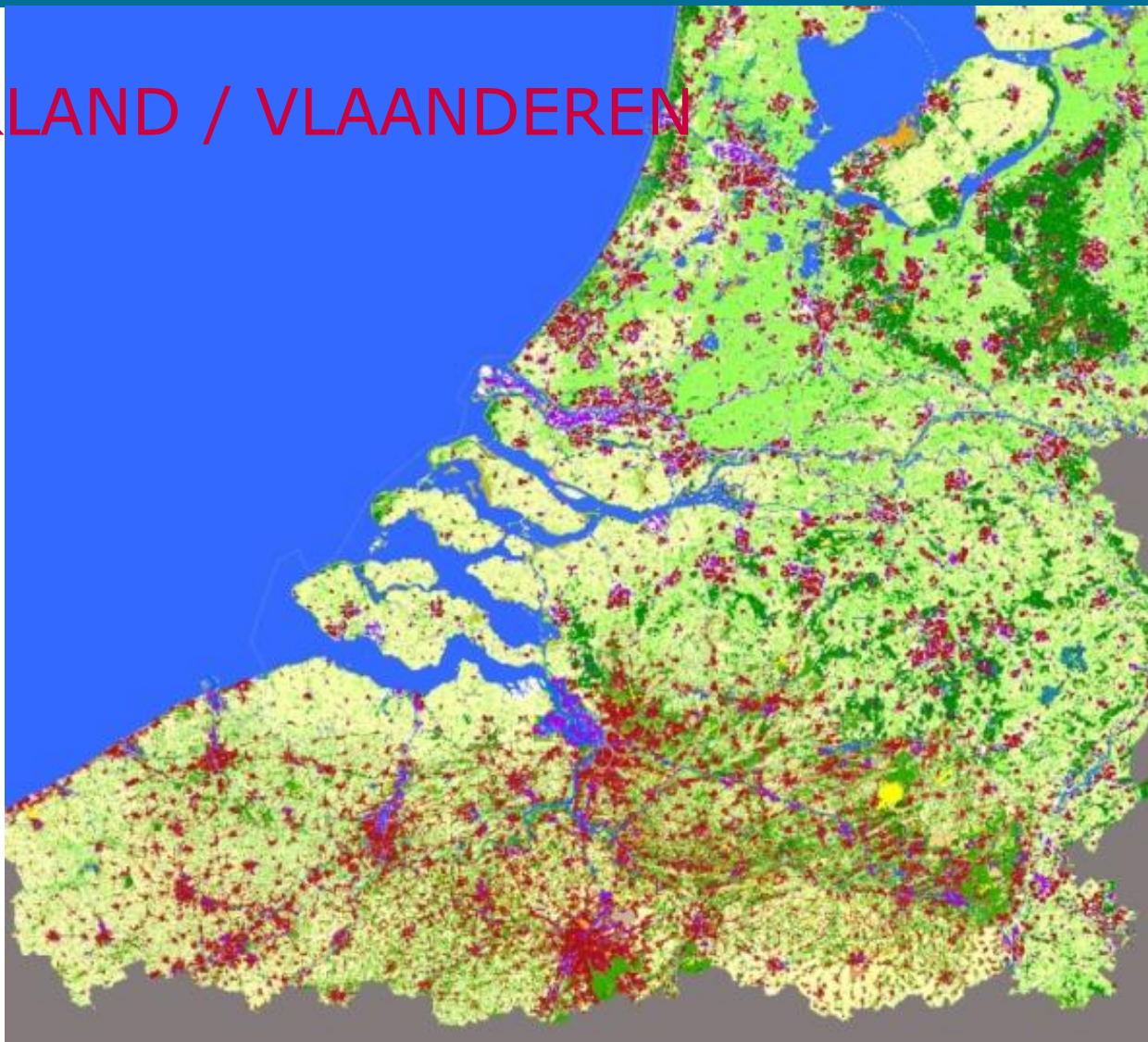


NL – HISTORIE - GROEI

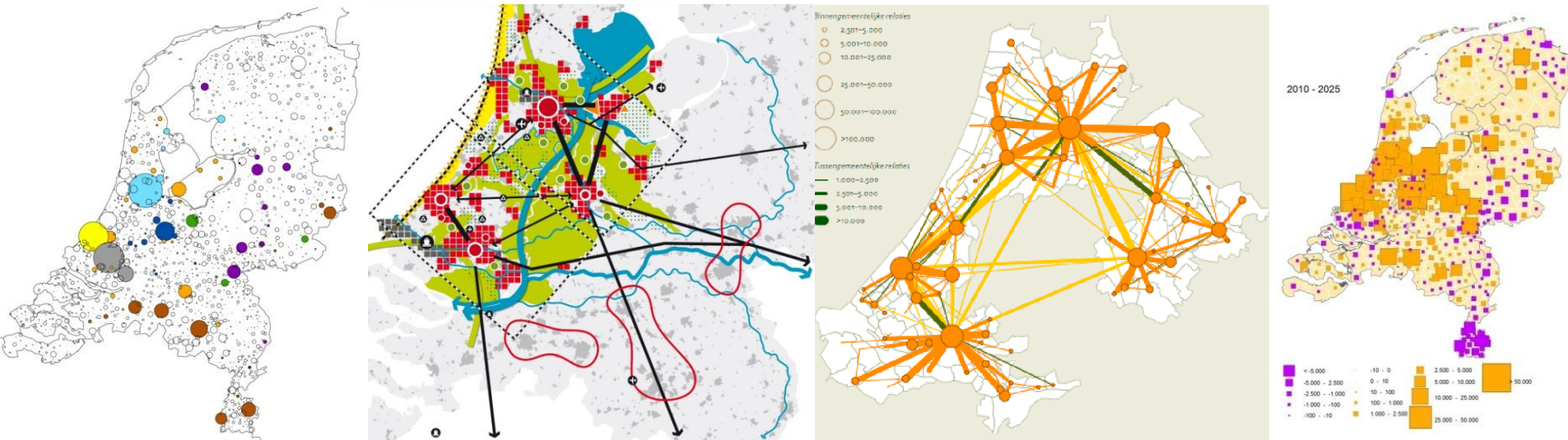


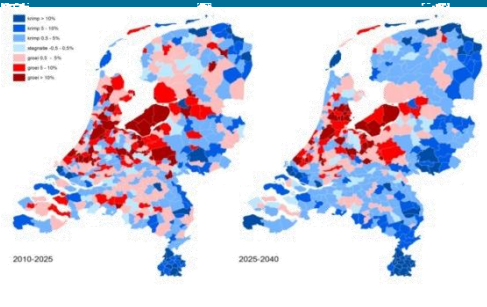


NEDERLAND / VLAANDEREN

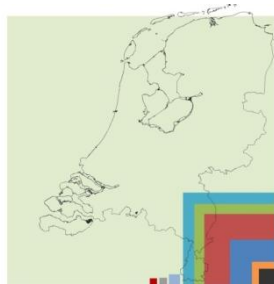


STEDEN - NETWERK - MENSEN een land van verschillen

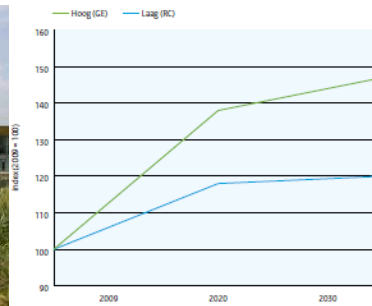




PEOPLE – toename regionale verschillen, behouden aantrekkelijk woonklimaat

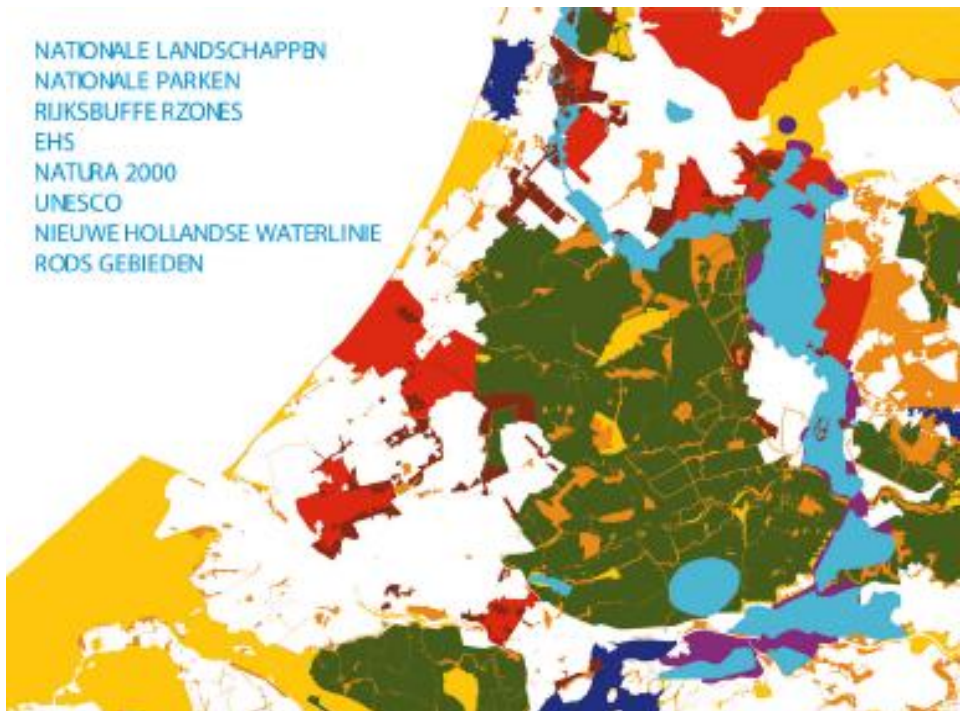
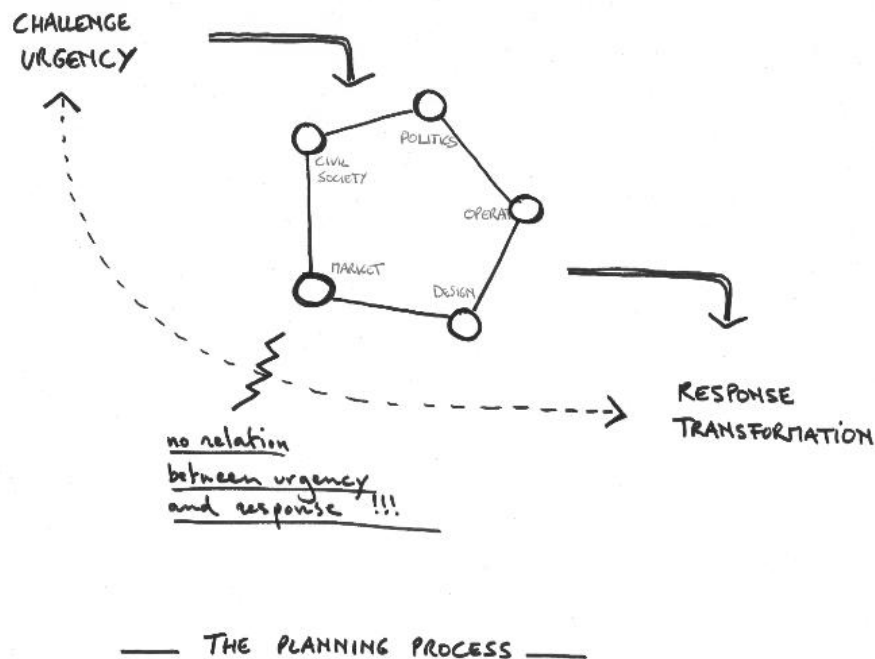


PLANET – transitie duurzame energie, klimaatverandering



PROFIT – internationale concurrentiepositie, bereikbaarheid

Economie, regeldruk(te), demografie, ecologie, transformatie, (4)dubbele sturing, reactief, ...





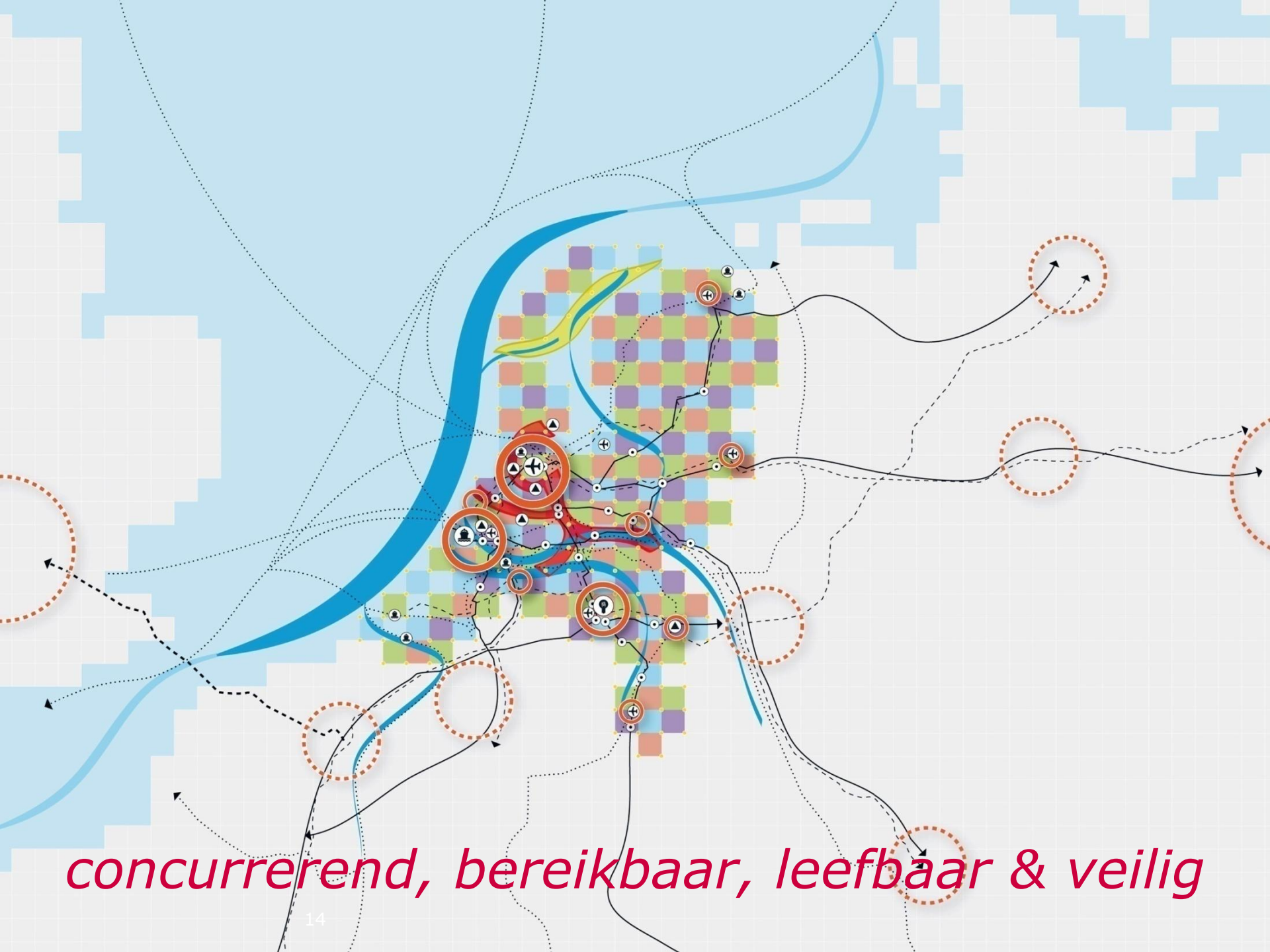
Ambitie 2040



- *NEDERLAND CONCURREREND, BEREIKBAAR, LEEFBAAR & VEILIG*



*Decentraal, tenzij..., Je gaat erover of niet,
Vertrouwen is de basis*



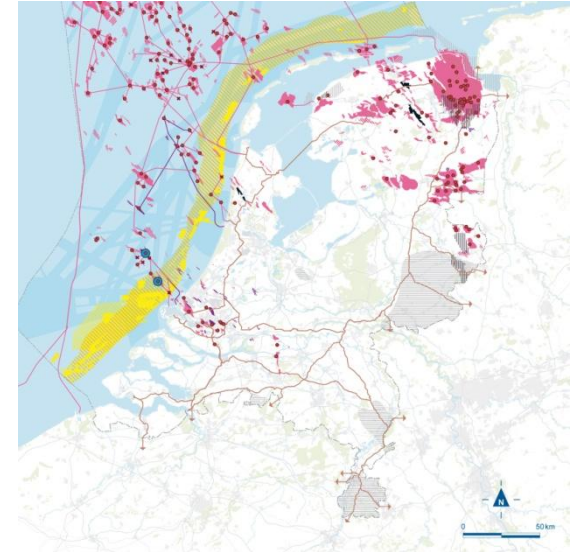
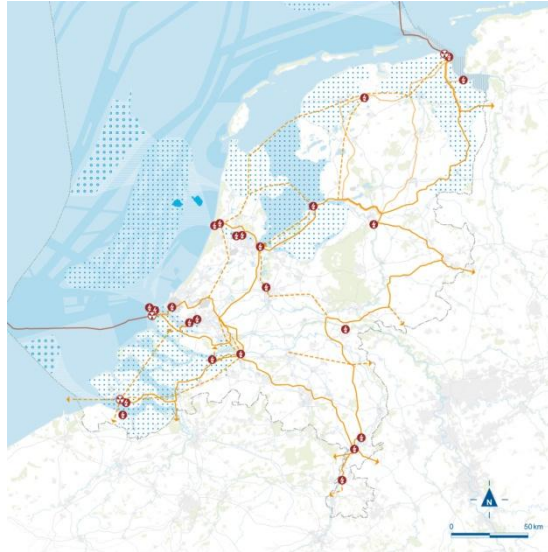
concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig



Drie rijksdoelen

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterken van de ruimtelijk-economische structuur
- (inter)nationale bereikbaarheid, aantrekkelijk vestigingsklimaat, energievoorziening, ondergrond, buisleidingen
- Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, met de gebruiker voorop
- INVESTEREN, INNOVEREN en INSTANDHOUDEN van hoofdnet weg, spoor en vaarwegen
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn
- milieukwaliteit, waterveiligheid, cultuurhistorie, natuurnetwerk, militaire terreinen

Concurrerend



- Vestigingsklimaat stedelijke regio's met topsectoren:
(inter-)nationale bereikbaarheid, energievoorziening,
buisleidingen
- > Gebiedsontwikkelingsprojecten MIRT
- > Actualisatie SEVIII
- > Structuurvisies Buisleidingen en Ondergrond



Bereikbaar

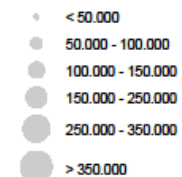


- De gebruiker centraal
- Betrouwbaar en samenhangend systeem
- Beleidsmix van investeren, innoveren, instandhouden
- > Beter Benutten
- > Investerings MIRT

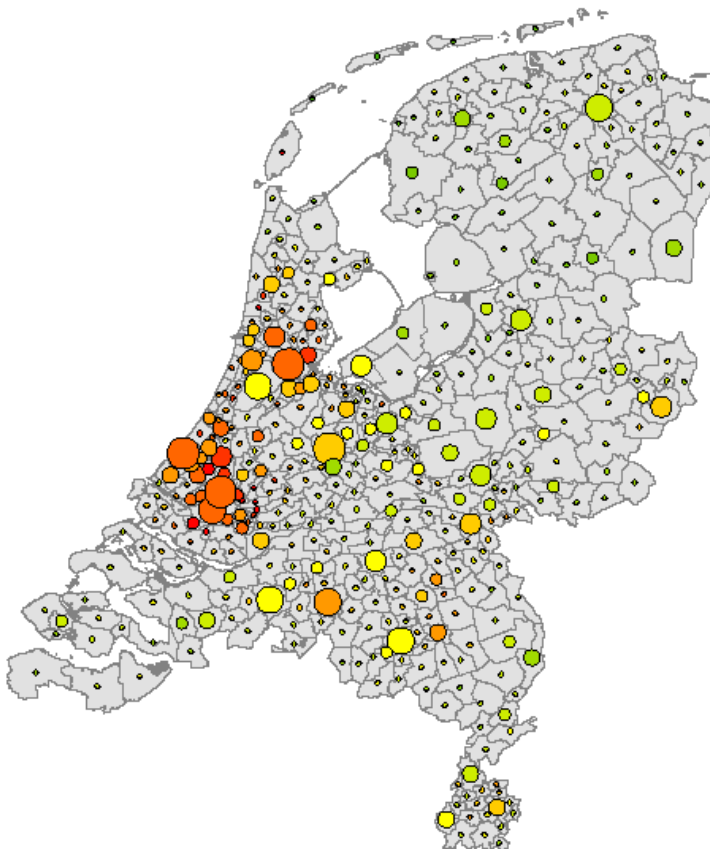
Bereikbaar

GE 2030

Aantal aankomsten

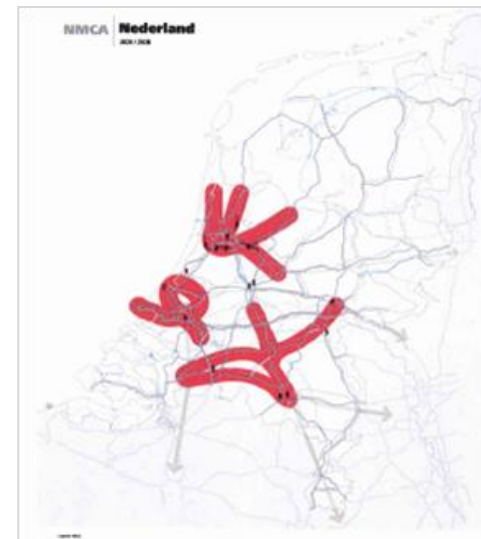


Gem. reistijdindicator

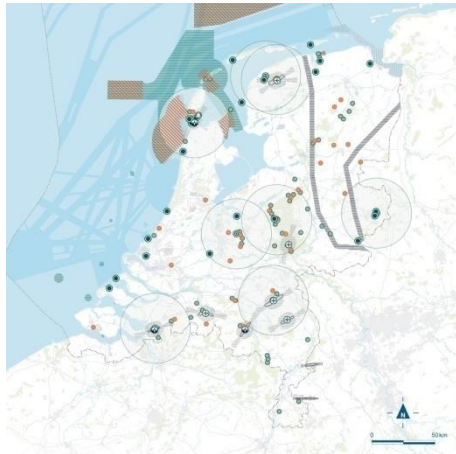
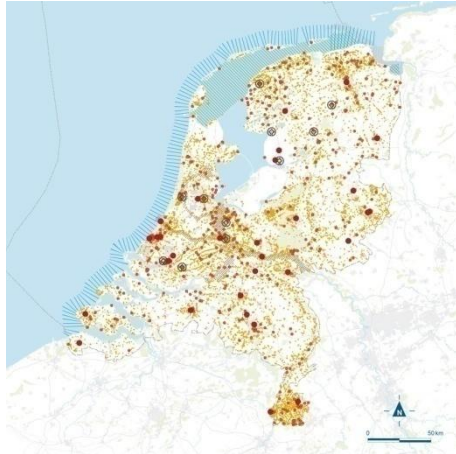
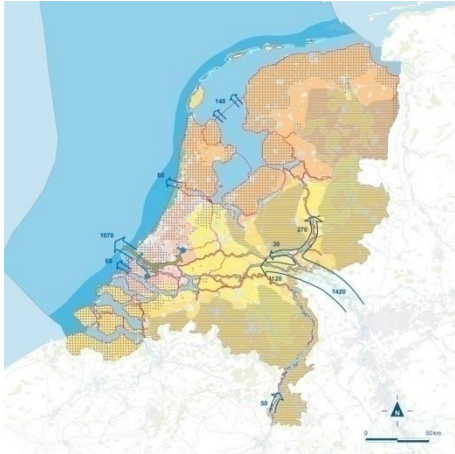


Bereikbaarheidsindicator:

- Geeft inzicht in het totale mobiliteitssysteem
- Welke investeringen geven waar de meeste toegevoegde waarden
- Maakt regionaal maatwerk mogelijk



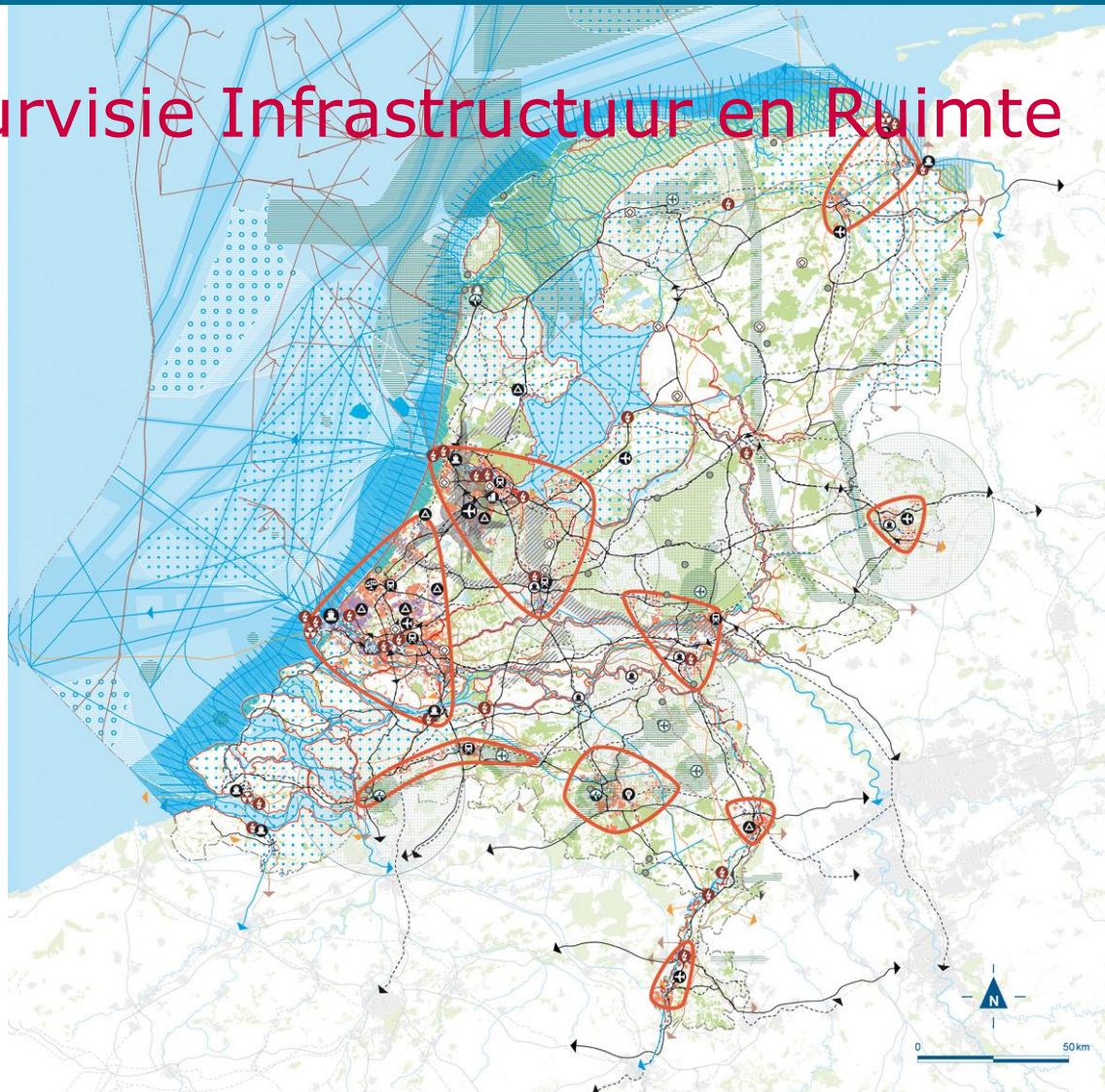
Leefbaar en veilig



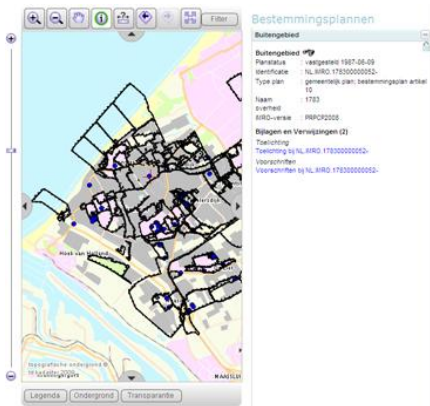
- Verbetering milieukwaliteit
 - 3,6 mld. voor projecten waterveiligheid
 - Herijking Ecologische Hoofdstructuur
 - Investeringsbudget Landelijk Gebied (nog 270 mln. besteedbaar, te decentraliseren)
 - Vereenvoudiging gebiedscategorieën
 - Werelderfgoed en rijksmonumenten
 - Militaire terreinen
- > Deltaprogramma
- > Nationaal Waterplan



Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



Goed systeem van RO



Waar moet het systeem voor zorgen?

- Meer ruimte voor regionaal maatwerk
- Meer ruimte voor initiatieven van burgers en bedrijven
- Meer ruimte voor dynamiek
- Kwaliteit in proces (ladder, ontwerp) en condities (regels, GEO data)
- Samenhangend stelsel van regels (Eenvoudig beter)

(Nieuwe) instrumenten:

- Omgevingswet / CHW
- Kennis
- Architectuurbeleid
- Verdienmodellen/grondbeleid

Omgevingswet

- Uniform begrippenkader
- Principe zorg voor leefomgeving
- Beperkt aantal planvormen
 - omgevingsvisie
 - operationeel plan
- Algemene regels
- Beperkt aantal besluiten
 - projectbesluit
 - omgevingsvergunning
- Procedures en rechtsbescherming, enz.





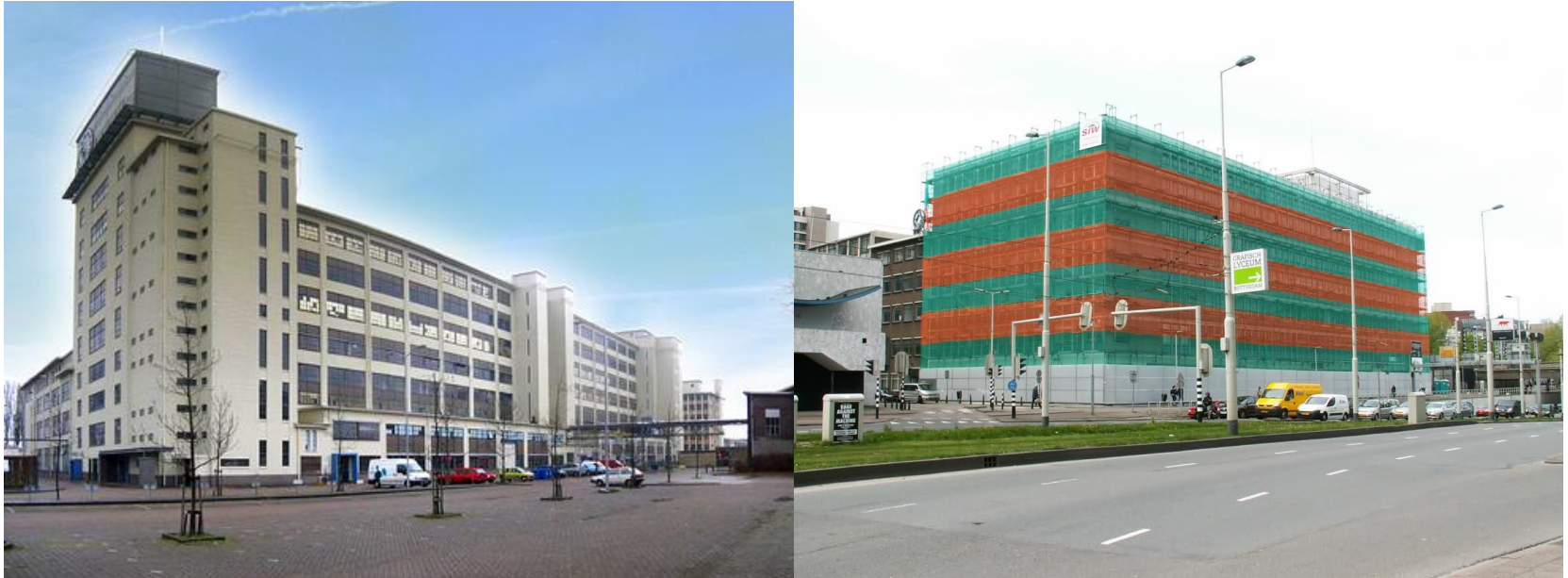
Actieagenda architectuur- en ruimtelijk ontwerp

Werken aan ontwerpkracht

- 1) Eenvoudige, eenduidige en toegankelijke infrastructuur voor architectuur en ruimtelijke ontwerp
- 2) Excellent opdrachtgeverschap van het Rijk in rijksprojecten en –programma's
- 3) Goed opdrachtgeverschap van anderen
- 4) Versterken van de maatschappelijke en economische meerwaarde ontwerp(ers)



Wat verwacht het Rijk van anderen

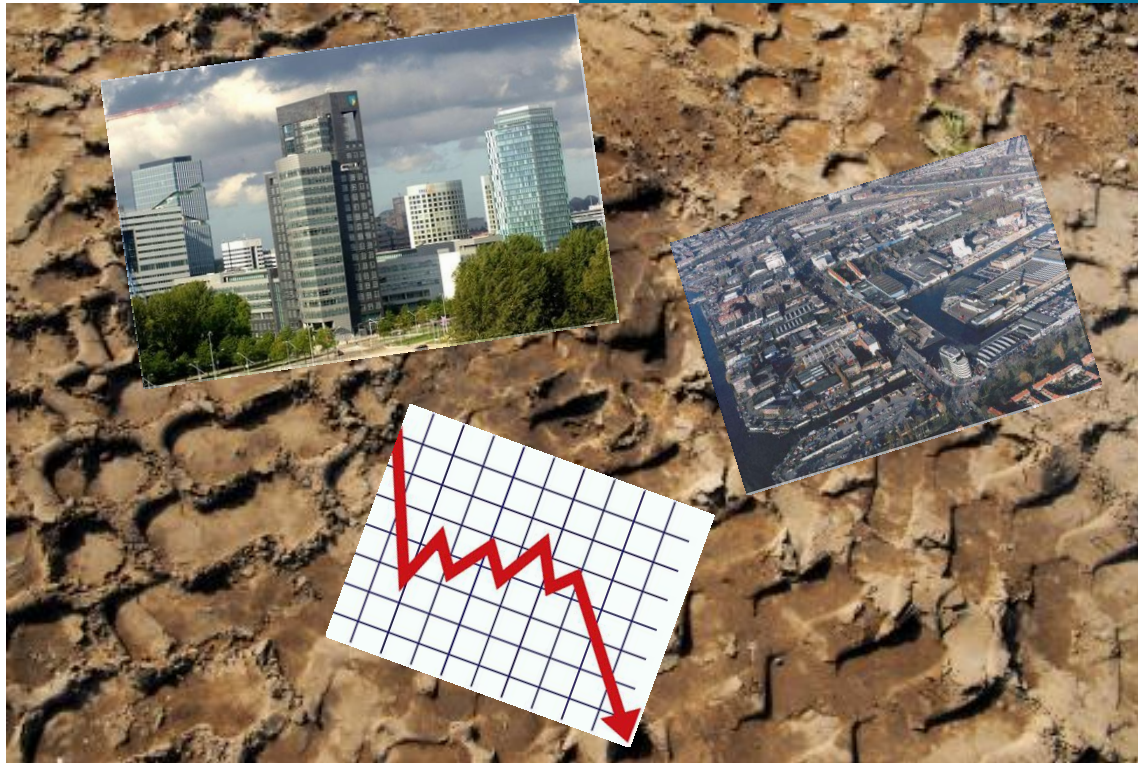


- Terughoudendheid met regels, inzet op flexibiliteit
- Realistisch in planning en uitvoering
- Meer ruimte voor burgers, bedrijven en initiatieven
- Goed opdrachtgeverschap

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



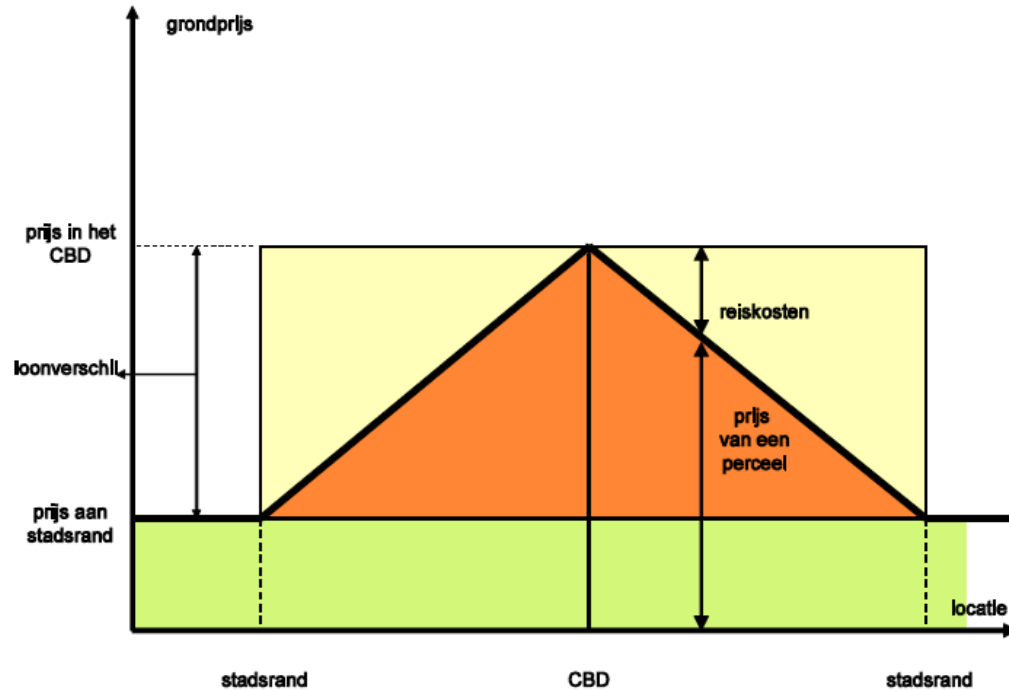
Ministerie van Infrastructuur en Milieu



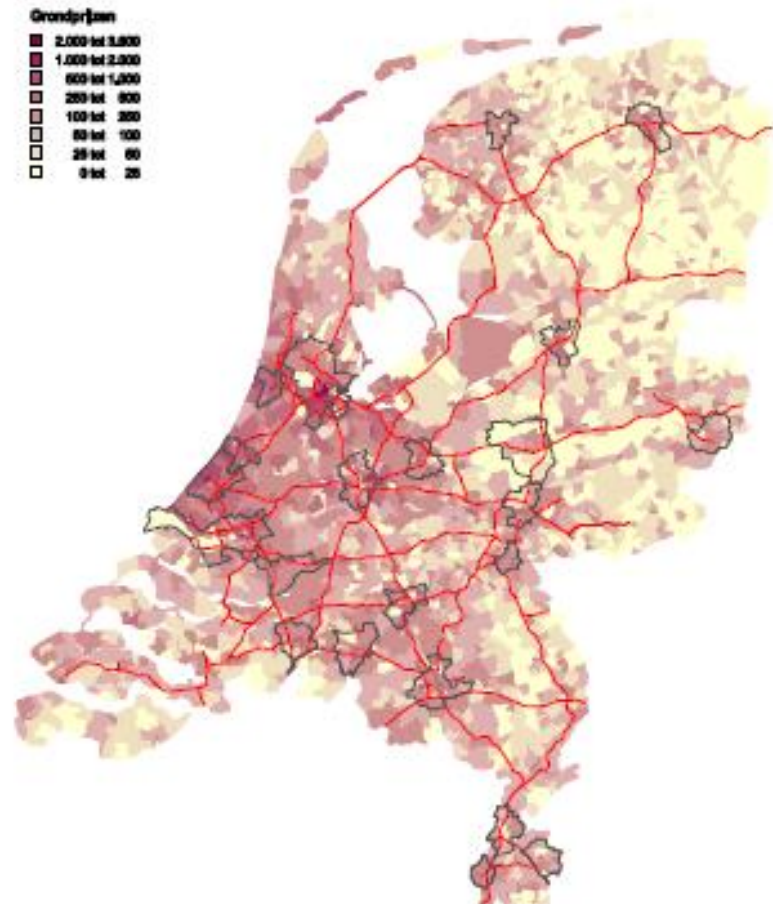
Grondbeleid

Stad land - CPB

Figuur 2.2 Grondprijzen in de monocentrische stad



Figuur 2.3 Grondprijzen in Nederland lopen sterk uiteen (PC-4 niveau, prijspeil 2007)



Ontwikkelingen

- Huidige systeem gebiedsontwikkeling
 - grond als grootste bron van inkomsten;
 - opbrengsten gebruikt voor (algemene) publieke doeleinden.
- Gemeenten genoodzaakt tot meer afwaardering, voorzieningen treffen, (her)prioriteren





Na 2008: een andere tijd

kort zal de staatsschuld ook de komende jaren nog blijven onlonen. Het disceunt en de Amsterdamse effectenbeurs

meest recente cijfers zoals die door het CBS worden verzameld. Dit levert dus een beeld op van vóór de crisis. Zoals de

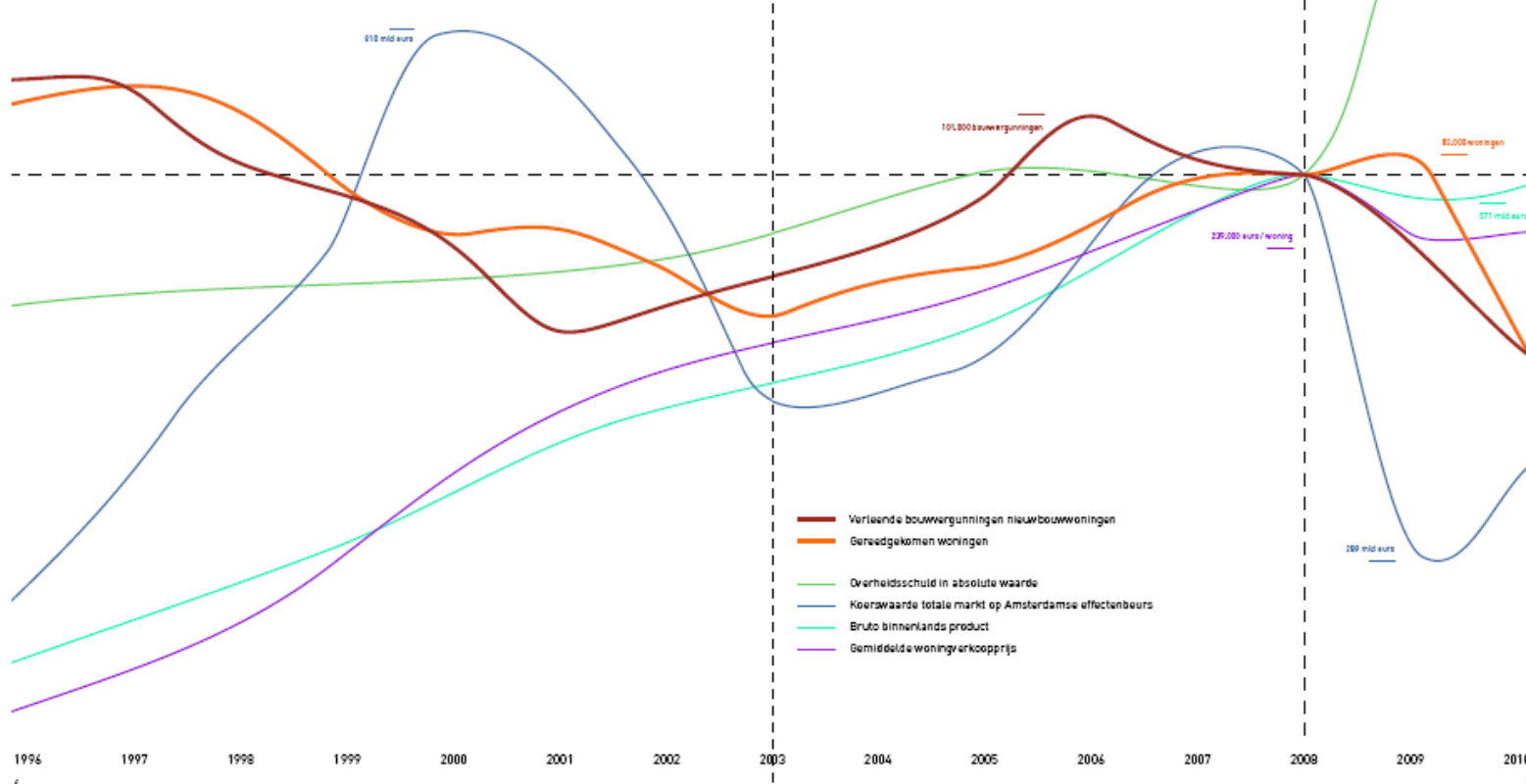
De eersten zijn vatbaarder voor bezuinigingen van het rijk; de tweede bevattelijker voor dalende huizenprijzen en terugval-

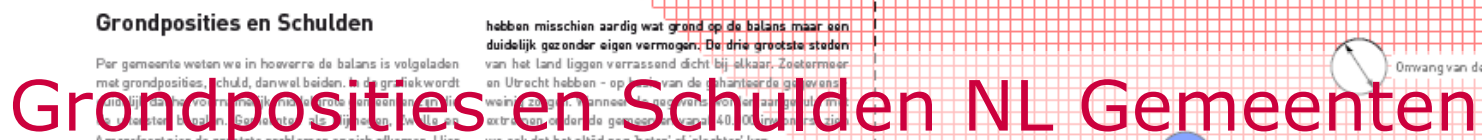
Na 2008 een andere tijd

latief stabiele en welvarende periode belandden we plots in een roerige tijd. Ook voor Nederland waren en zijn de effecten groot. Voor het eerst in jaren had Nederland te maken met een krimpende economie, zij het voor even. De staatsschuld is explosief gestegen, zowel door de financiële steun aan banken als door het begrotingstekort. De banken hebben inmiddels grotendeels terugbetaald maar door het begrotingste-

hebben de afgelopen jaren op grote schaal grond aangekocht. Met het terugvallen van de marktvraag is de ontwikkeling van veel nieuwbouwlocaties flink vertraagd. Dit betekent dat niet alleen voor private partijen, maar ook voor veel gemeenten de inkomsten uit de verkoop minder zullen zijn dan eerder werd verwacht. De in dit hoofdstuk gehanteerde cijfers ten aanzien van de gemeentelijke financiën dateren uit 2008. Dat zijn de

lokaal niveau zullen van gemeente tot gemeente verschillen. Toch valt daar - juist op basis van hun uitgangspositie van voor de crisis - wel iets over te zeggen. De hierna volgende analyse van de inkomstenbronnen van de gemeenten laat zien dat de afhankelijkheid per gemeente sterk verschilt. Veel gemeenten zijn sterk afhankelijk van het rijk; andere gemeenten hebben juist veel geldverdiend met de ontwikkeling van vastgoed.







Ontwikkelingen

- Conjunctureel:
 - Aanhouden crisis
 - Stagnatie in ruimtelijke ontwikkelingen
 - Begrotingen onder druk door ondermeer slechte resultaten gemeentelijk grondbedrijf
- Structureel:
 - Stad, Europa en mondialisering
 - Demografische ontwikkelingen (groei, stagnatie, krimp, vergrijzing en verandering arbeidsmarkt)
 - Afname grootschalige gebiedsontwikkelingen
 - Hergebruik, transformatie en sloop ipv nieuw



Grondbeleid

- Grondbeleid is primair gemeentelijke verantwoordelijkheid
 - Bewuste keuze maken: actief of faciliterend
 - Afweging is maatwerk per locatie, per gemeente, per regio
 - Keuze door colleges B&W en gemeenteraden
- Ministeries I&M/ DGRW en BZK/ DGWBI zijn bezig om rijksinstrumentarium te optimaliseren



Toekomstbestendige gereedschapskist

- Actief grondbeleid
- Grotendeels al gevuld
- Ondersteuning Wet voorkeursrecht gemeenten, Onteigeningswet
- Faciliterend grondbeleid
- Via exploitatieplan kosten verhalen (stok achter de deur)
- Experimenten Stedelijke Herverkaveling (I&M en BZK ism TUD en Radboud)



Verkenningen grondbeleid

- Omgevingswet:
- Onderzoek verbeteringen, vereenvoudigingen grondexploitatiewet
- Onderzoek beperking toepassingsbereik Wet voorkeursrecht gemeenten
- Evaluatie (deel van de) onteigeningswet
-
- Onderzoek forfaitaire bijdrage (bovenplanse kosten)
- Onderzoek inbrengwaarde (bijdrage aan openbare ruimte via exploitatieplan)

Kennisontwikkeling I&M/BZK ism VNG en VvG

- Via bijeenkomsten met gemeenten
- Actualisatie en uitbreiding 'handreiking voor raadsleden'
- Verkennen: 'handreiking grond(prijs)beleid' genoemd in agenda voor de bouw
- Goed initiatief en overzicht van ontwikkelingen:
- Publicatie 'Gemeentelijke grondbedrijven in andere realiteit, aanbevelingen voor gebiedsontwikkeling' van 'Leerstoel gebiedsontwikkeling' en 'Kring van Adviseurs'





LEEGSTAND KANTOREN

Hier de beste 'business seats'

COMMERZ REAL
Commerzbank Group

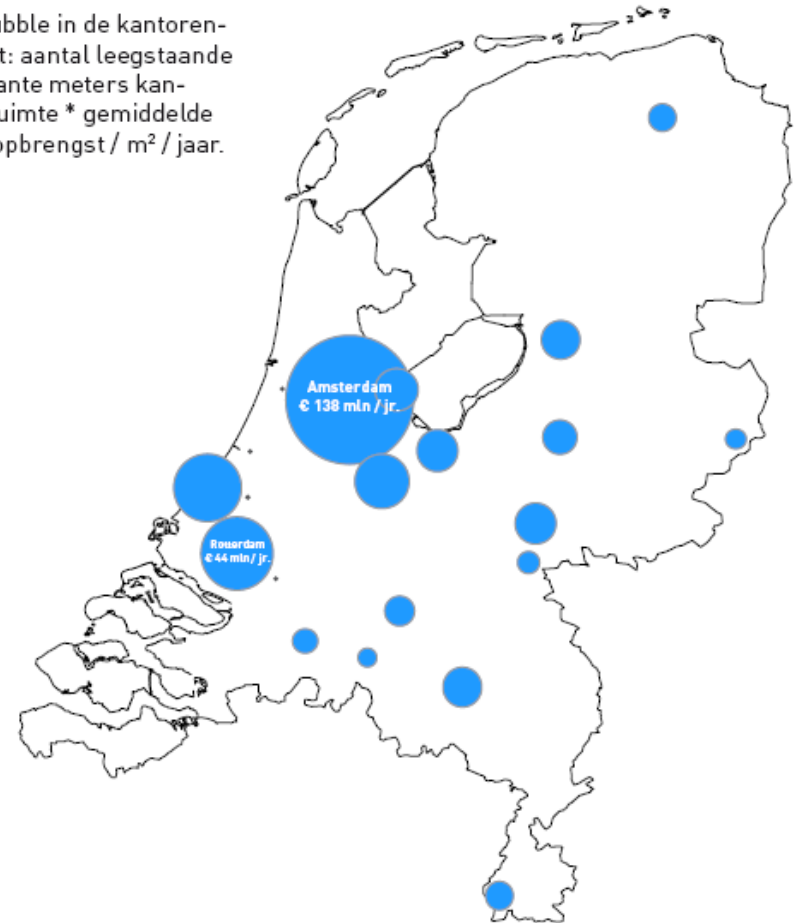
buiten de ArenA!

VAN GOOL • ELBURG
VASTGOEDSPECIALISTEN
020 664 85 85
WWW.VANGOOLELBURG.COM

KANTORENTOP

- Samen werken aan een duurzame en gezonde kantorenmarkt
- Tegengaan verloedering:
 - bestaande kantorenvorraad verduurzamen,
 - de huidige voorraad krimpen door in bepaalde gevallen verouderde kantoren aan de voorraad te onttrekken
 - kwaliteitsverbetering door nieuwbouw onder voorwaarden.
- Markt en regio zijn aan zet
- Rijk faciliteert met onderzoek
- Gezamenlijk convenant over aanpak

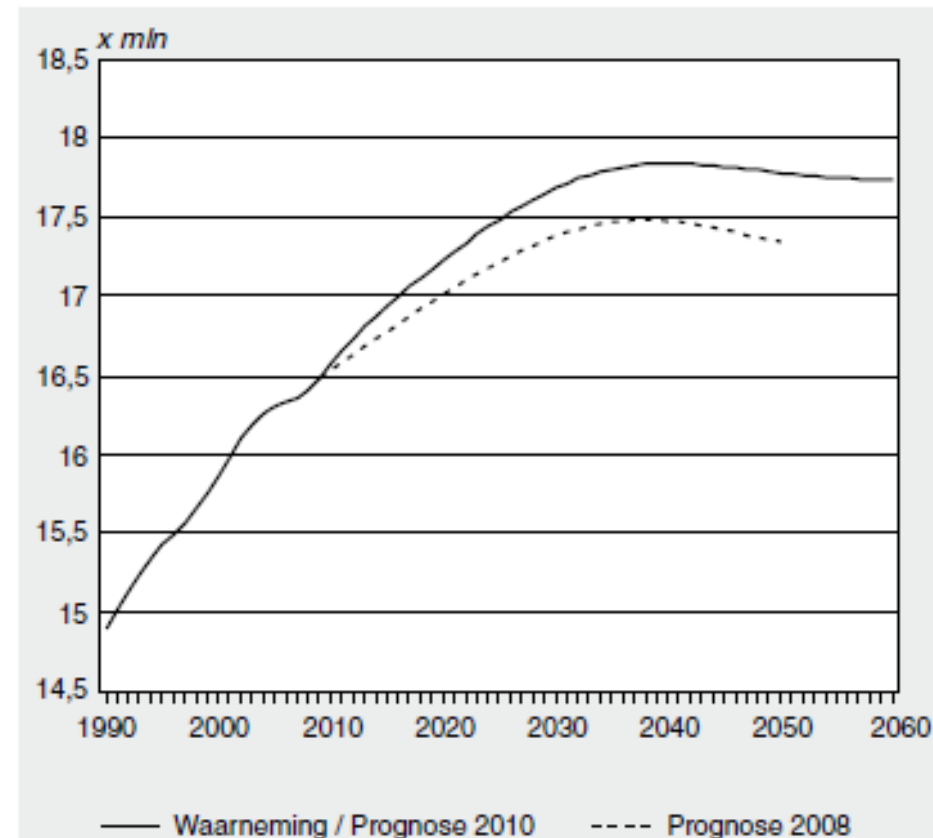
De bubble in de kantorenmarkt: aantal leegstaande vierkante meters kantoorruimte * gemiddelde huuropbrengst / m² / jaar.



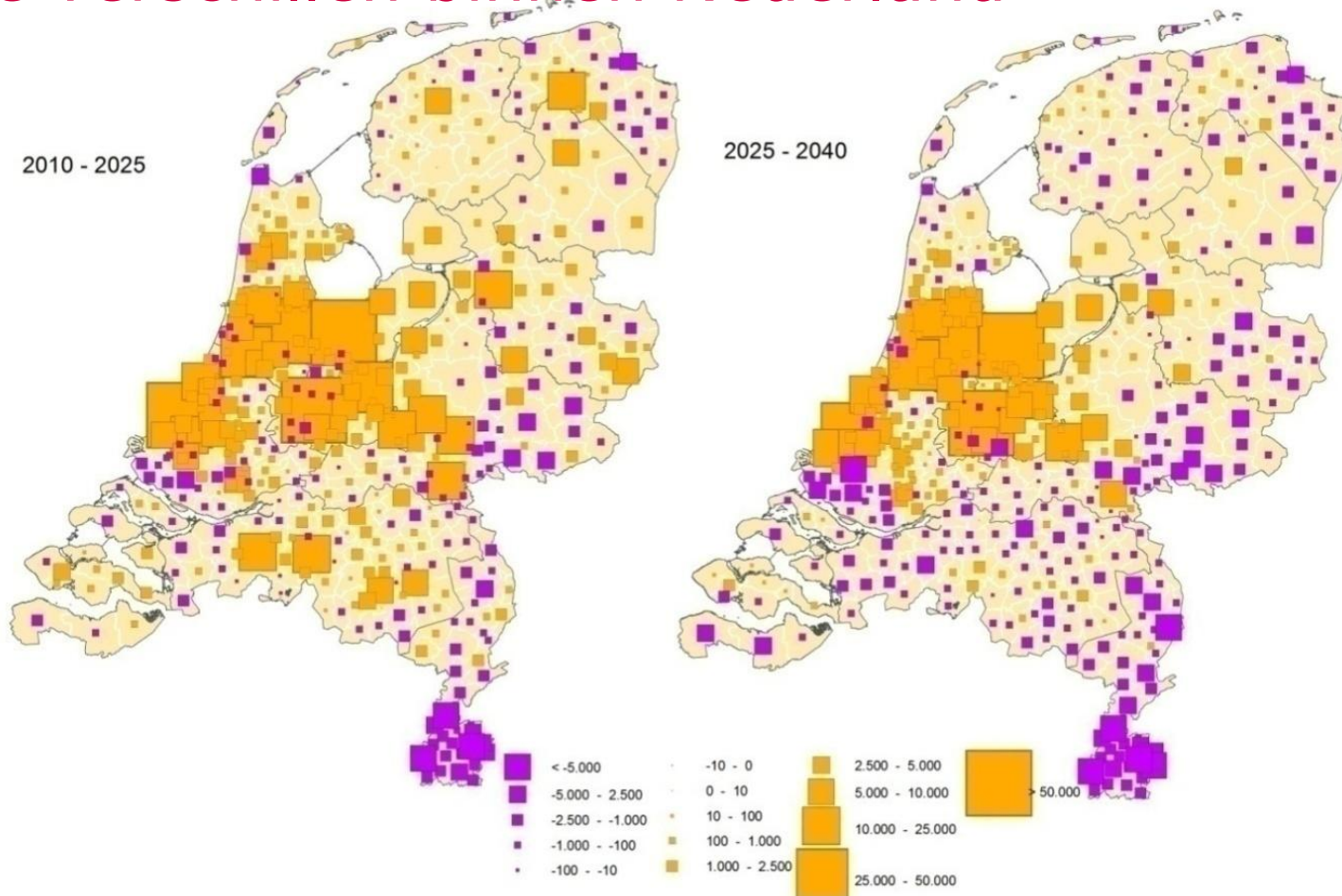


Groei-stagnatie-krimp:

- 2012:
 - 16,7 miljoen
 - 2,5 miljoen 65+
- 2040:
 - 17,8 miljoen
 - 4,5 miljoen 65+
- 2060:
 - 17,7 miljoen
 - ??

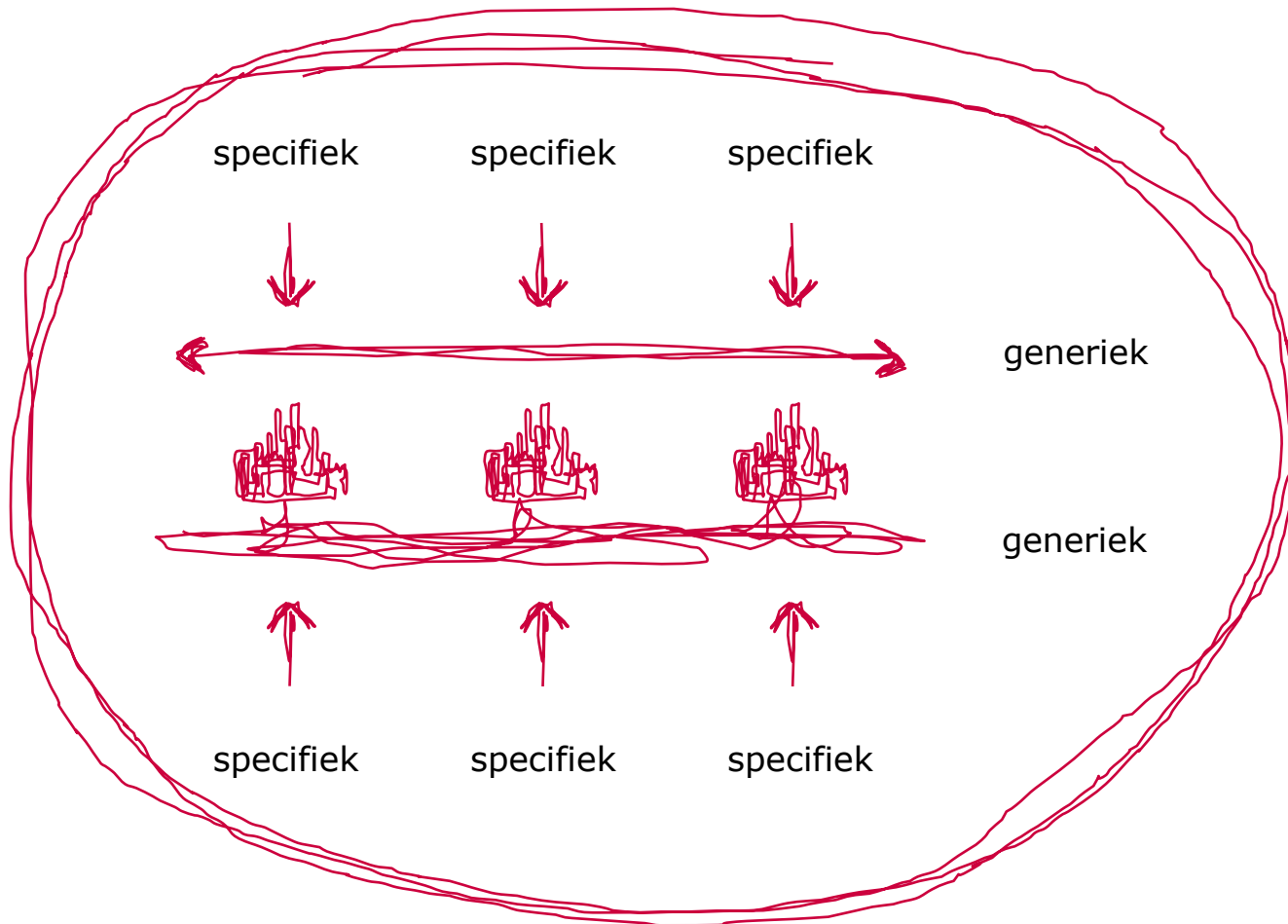


Grote verschillen binnen Nederland



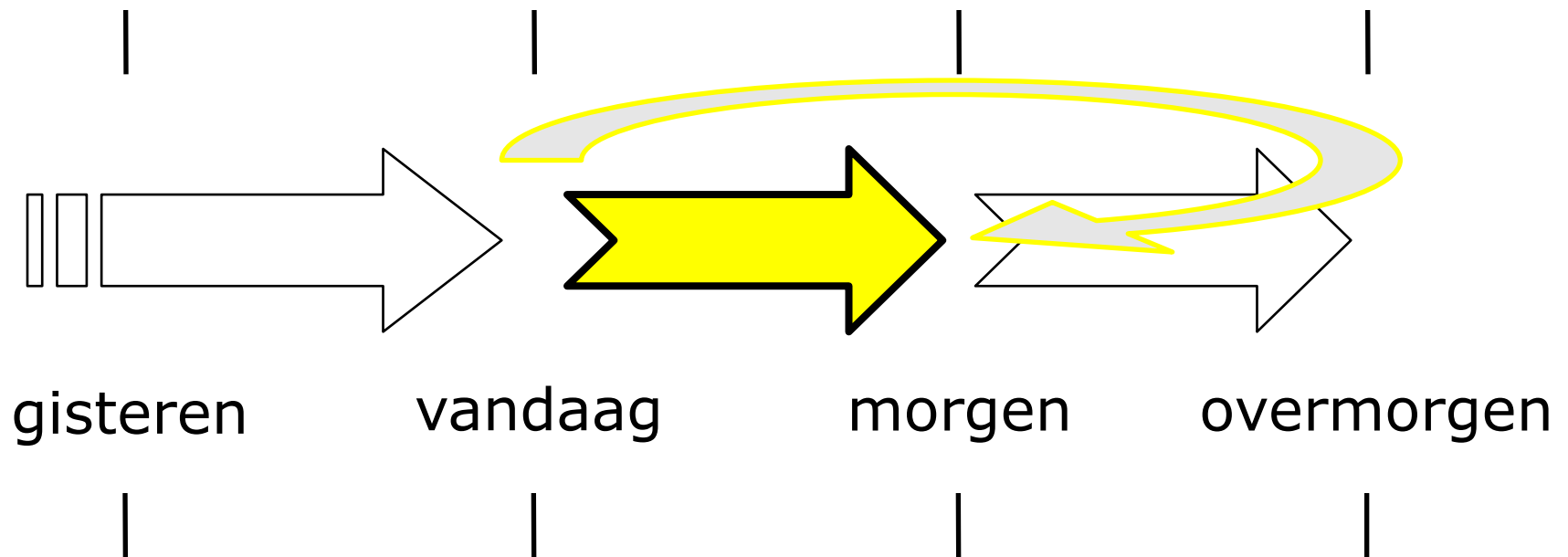


SPECIFIEK - GENERIEK





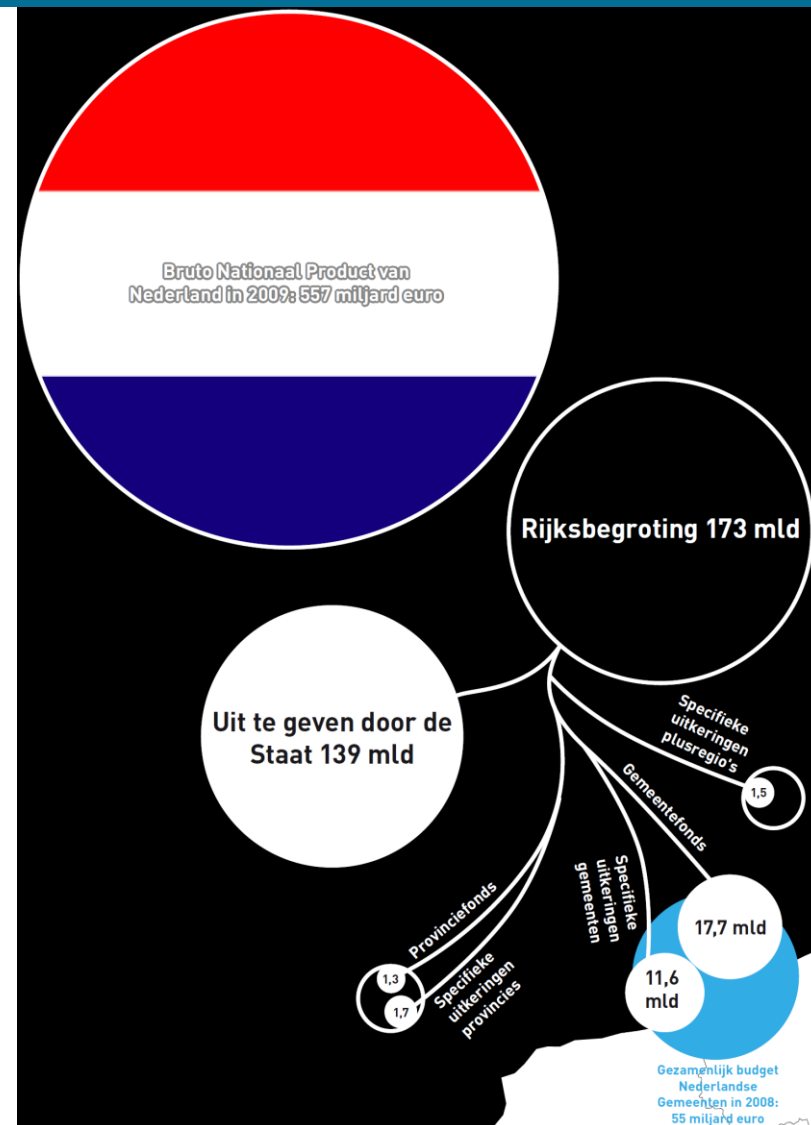
HANDELINGSPERSPECTIEF





NU?

- POLITIEK:
 - verkiezingen en EU
- REGELS:
 - beperkt, goed, flexibel
- GELD:
 - deregulering en lokaal/regionaal
- INVESTERINGEN
 - impuls of basis op orde
- BESTAAND
 - hergebruik, transformatie, sloop
- COALITIES
 - niet als excuus maar actief





Florentijn Hofman, Beukels Blauw Rotterdam