

Speech Adri Bom-Lemstra, bijeenkomst Ladder voor Duurzame Verstedelijking & Slim Ruimtegebruik, 7 september 2015, Den Haag

Dames en heren,

Het is nu vier jaar geleden dat de provincie Zuid-Holland aan de slag ging met een aantal wezenlijk nieuwe uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid.

De economische crisis was een wake-up call, voor ons allemaal, en werd steeds beter voelbaar met oplopende werkloosheid, dalende huizenprijzen en leegstand in winkelstraten.

Daarom wilden wij een paradigmashift voor de ruimtelijke ontwikkeling: die van *aanbodgericht* naar *vraaggericht* bouwen.

Deze noodzaak tot “omdenken” is onverminderd actueel.

De tijd dat gebiedsontwikkeling kon worden dichtgerekend met het toevoegen van dure bouwkavels of extra vierkante meters kantoor of detailhandel ligt definitief achter ons.

Ongebreidelde groei heeft plaats gemaakt voor maatwerkoplossingen.

Vanuit onze bovenregionale rol zijn wij stevig gaan inzetten op het wegwerken van de overtollige plancapaciteit.

Wij hebben met ons interventie-instrumentarium, waar nodig, op de rem getrapt.

Het adagium was: niet bouwen voor leegstand.

Nieuw college

We staan nu in het derde kwartaal van 2015 en de leegstand is nog lang niet weggewerkt, net zo min als de overtollige grondposities en plancapaciteit.

Daarom zal ook het nieuwe college van GS van Zuid-Holland blijven sturen op realistische programmering en bouwontwikkelingen waar behoefte aan is.

Ik zal daar als gedeputeerde voor Ruimtelijke Ordening & Economie mijn verantwoordelijkheid voor nemen.

En ik nodig u uit om dat samen met mij en met elkaar te doen.

Maar ik wil het vanmiddag niet alleen hebben over realistisch programmeren en onze regulerende inzet.

Ik zie dat als een achtervang.

Als er in goed overleg niet is uitgekomen.

Als er geen slimme oplossingen zijn gevonden.

Ik wil het met u hebben over het samen vinden van slimme oplossingen voor het tot stand brengen van transformatie.

Welke mogelijkheden er zijn om de bestaande bebouwing beter te benutten.

In ons Hoofdlijnenakkoord van mei van dit jaar hebben wij dit de “uitgestoken hand” genoemd.

Het betekent dat dit provinciebestuur actief meedenkt en volmondig “ja” zegt tegen slimme combinaties van oplossingen.

Ik kom hier straks op terug; eerst iets over “realisme als leidraad” in de ruimtelijke ordening.

Realisme als leidraad

Ik hoop dat wij het eens zijn dat de vraag naar ruimte voor woningen en plekken om te werken en te winkelen *structureel* is veranderd.

Dat wij mogen vaststellen dat veel van de nog niet gerealiseerde plannen, die uw voorgangers nog met de beste bedoelingen maakten, niet meer passen bij de woon- en werkmilieus van de komende 25 jaar.

Daarom vind ik dat *realisme* het leidend principe moet blijven voor de afspraken die we maken over woningbouw, kantoren, detailhandel en bedrijventerreinen.

Ik kan hierbij kort zijn over de werklocaties.

Analyseren we het grotere geheel dan zal in Zuid-Holland nog slechts *beperkt behoefte* zijn aan nieuwe kantoren, winkels of bedrijventerreinen, en dan alleen op heel specifieke plekken.

Voor kantoren is Zuid-Holland landelijk koploper in de leegstand met bijna twintig procent.

Voor winkels staat in onze provincie ruim 10 procent leeg; met uitschieters in sommige gemeenten waar 1 op de 3 winkelpanden leegstaat.

De vraag die we onszelf moeten stellen is dus veeleer:

hoe vormen we het fysiek bestaande zo slim mogelijk om naar de vraag van nu en morgen?

Stedelijk wonen

Voor wonen is de situatie anders.

Er bestaat in Zuid-Holland een grote vraag naar stedelijk wonen, en we weten dat die vraag nog lang zal aanhouden.

Tal van studies en trendanalyses wijzen uit dat de stad als een magneet werkt op de woonconsument en op bedrijven.

De binnenstad is blijvend populair, ook bij jonge gezinnen, een belangrijke trendverschuiving.

Tegelijk zien we een groot tekort aan plekken waar dit gerealiseerd kan worden en juist een overschot aan "uitleglocaties", dus aan de randen van steden en dorpen.

De provincie rondt op dit moment het onderzoek "Stimuleren Stedelijk Wonen" af, in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport van het Rijk, het MIRT.

Dit onderzoek is met zo'n honderd partijen gezamenlijk opgepakt en moet tot afspraken leiden met de verantwoordelijk bewindslieden volgende maand.

Het onderzoek levert enkele belangrijke conclusies op.

Tot 2030 verwachten wij een *stedelijke* woonwens van circa 230.000 woningen in Zuid-Holland.

Wij hebben redelijk nauwkeurig in beeld dat in de regio's slechts 60 procent van die woonbehoefte gerealiseerd kan worden.

We hebben het hier dus over ruim 90.000 woningen die niet gebouwd zullen worden als het roer niet omgaat en de kwalitatieve onbalans de zaak blijft verlammen.

U ziet: ook hier zullen wij gezamenlijk moeten zorgen dat het aanbod beter aansluit op de structureel, veranderde vraag.

Sturen op programmeren

Als provincie zien wij dan ook nog steeds een prominente rol voor ons weggelegd om te sturen op een realistische programmering van wonen en werken.

We hebben ons zeker de afgelopen jaren niet altijd even populair gemaakt met dit beleid.

Sommigen van u zullen de degens met ons hebben gekruist over zienswijzen of reactieve aanwijzingen.

En ik heb de laatste maanden als gedeputeerde al de nodige telefoontjes van wethouders mogen krijgen om toch vooral uitzonderingen op ons beleid toe te staan.

Tegelijk constateert de provincie de afgelopen periode toenemende waardering voor haar beleid.

Zo kregen wij onlangs nog een pluim van de Neprom over ons kantorenbeleid. Zuid-Holland is, samen met de provincie Utrecht, selectiever in het toestaan van nieuwbouwlocaties.

De Neprom roept nu andere provincies op dat voorbeeld te volgen en “strenger” te zijn.

Nu is het er mij niet om te doen om streng te zijn en al helemaal niet om uw plannen te dwarsbomen.

De provincie beziet bestemmingsplannen in samenhang op regionale schaal, en daarbij kan nooit alleen het individuele, gemeentelijk belang doorslaggevend zijn.

Aantallen of vierkante meters zijn bij toetsing een hulpmiddel.

Uiteindelijk moet alles leiden tot het behoud en toevoegen van *kwaliteit*.

Dus zorgen voor aantrekkelijke leef- en werkmilieus, aantrekkelijke centra, het maken van plekken waar mensen zich thuis voelen, slimme aansluitingen op infrastructurele knooppunten, het betaalbaar houden van wonen, het voorkomen van dichtgetimmerde panden die de leefkwaliteit bedreigen.

Ruimtelijke ordening dus die zorgt voor een aantrekkelijk en concurrerend Zuid-Holland.

Ladder Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een beleidsinstrument dat ons hierbij helpt.

Het is een hulpmiddel om zorgvuldig te programmeren en benutting van het bestaande te stimuleren.

Toepassing van de Ladder werd oktober 2012 als motiveringseis bij wet opgenomen. Sindsdien hebben wij er met elkaar ervaring mee mogen opdoen, en zagen we soms ook plannen sneuvelen bij de Raad van State wanneer de Ladder niet goed was toegepast.

Ik overdrijf niet als ik zeg dat we samen steeds beter met die Ladder leren werken. Dat zag de provincie terug in de tweede generatie woonvisies die wij deze zomer van u ontvingen.

In de geest van de Ladder stemde u met uw regiopartners de behoefteeraming en bouwplannen met elkaar af en legde u dit neer in regionale Woonvisies.

Daarmee werd de eerste trede van de Ladder bestegen: aantonen welke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte er is op regionaal niveau.

Ook van de regionale Kantorenvisies zijn recent de eerste versies bij ons binnengekomen.

Onze eerste indruk is dat regio's de voorkeurlocaties uit onze Visie Ruimte & Mobiliteit volgen, in meer of mindere mate papieren locaties schrappen, maar toch ook hun eigen regionale voorkeurslocaties overeind willen houden.

In ieder geval is het goed te zien dat u samen met uw collega's ook voor de kantoren het aanbod en de behoefte in kaart heeft gebracht, zodat we een beter beeld krijgen wat er aan papieren capaciteit bestaat en waar kantoren leegstaan.

Ik ga er in ieder geval van uit dat u binnen de randtotalen blijft zoals geformuleerd in de Visie Ruimte & Mobiliteit.

We zetten goede stappen, maar we zijn er nog niet.

Slim ruimtegebruik

De Ladder blijft voor ons het kompas waarop wij met regio's en gemeenten in gesprek gaan over programmering, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Het helpt ons leegstand te voorkomen en om bestaande capaciteit in beeld te krijgen waar nieuwe functies gehuisvest kunnen worden.

Maar daarmee is nog niets gezegd over *hoe* we het bestaande beter kunnen benutten.

Bij de invulling van het Beter Benutten, de facto de tweede trede van de Ladder, zag de provincie voorheen geen verantwoordelijkheid voor zichzelf weggelegd.

Wij zagen Beter Benutten als een exclusieve taak voor gemeenten, ontwikkelaars en andere partners.

Ik wil een andere, meer uitnodigende houding aannemen om transformatie en herontwikkeling gezamenlijk ter hand te nemen.

Ik wil met elkaar invulling te geven aan de tweede en derde trede van de Ladder.

Dit moet leiden tot wat wij in het coalitieakkoord "Slim Ruimtegebruik" noemen.

Dus samen zoeken naar realistische programmering, inspelen op de werkelijke behoefte en het bestaande beter benutten door transformatie, herontwikkeling, hergebruik, tijdelijk gebruik of sloop.

De komende tijd willen we deze nieuwe aanpak samen met u uitwerken. Het is goed om aan te geven dat we onze beleidskaders niet op zijn kop zetten.

De Visie Ruimte en Mobiliteit staat.

We gaan vooral kijken of we in de uitvoering slimmer met u kunnen samenwerken.

We willen geen nieuwe aanpak achter de tekentafel bedenken.

Ik wil met u leren door te doen, met ideeën en slimme oplossingen van u krijgen, te horen krijgen waar de provincie kan helpen en waar de provincie volgens u meerwaarde kan hebben.

Ik wil in ieder geval aan de slag met gebiedsgerichte pilots.

De pilots moeten een bijdrage leveren aan het terugdringen van leegstand van kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed en monumenten door hergebruik, tijdelijk gebruik, functiewijziging en herbestemming.

Het stedelijk gebied en gebieden rondom stations hebben daarbij mijn eerste prioriteit. Ik verwacht dat de eerste pilots eind dit jaar al moeten kunnen beginnen.

Als het gaat om de eerder aangehaalde opgave voor het stedelijke wonen, zie ik kansen voor transformatie van leegstaand vastgoed en gebieden naar betaalbare koop- en huurwoningen.

Overigens zal ik daar binnenkort nog het gesprek over aangaan in het Bestuurlijk Overleg MIRT met de verantwoordelijke bewindspersonen. Het is goed te zien dat ook het Rijk meezoekt naar oplossingen om herontwikkeling en transformatie in het stedelijk woongebied mogelijk te maken.

Resumé

De provincie heeft de ambitie om met u en andere partners te kijken naar wat wél mogelijk is.

Om samen de schouders te zetten onder Slim Ruimtegebruik.

Voor ons betekent dit een wezenlijk andere houding, een cultuurverandering zelfs.

We willen niet alleen toetsen maar ook (mee)poetsen.

Niet alleen reguleren maar ook stimuleren.

En stimuleren begint met kennis delen, zoals we vandaag doen.

De komende jaren wil ik samen met u zichtbaar resultaat boeken op plekken die onze steden en dorpen sterker maken.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar zeker ook de regionale visies voor wonen, kantoren en detailhandel kunnen ons behulpzaam zijn om realistisch te programmeren, herontwikkeling mogelijk te maken en te komen tot Slim Ruimtegebruik.

Op het gebied van detailhandel werken we nog niet met aanvaarding van visies door de provincie, maar een regionale visie kan uzelf wel helpen bij de onderbouwing van de behoefte en regionale afstemming.

Ook kan het helpen om de onderbouwing beter voor het voetlicht te krijgen bij de toetsende Detailhandelscommissie die wij onlangs hebben ingesteld.

Ik ben me er terdege van bewust dat het u voor lastige vragen stelt en het de nodige regionale afstemming vergt.

Maar ik hoop dat ik u hebben kunnen overtuigen dat Slim Ruimtegebruik leidt tot gerichte keuzes voor gebiedsontwikkeling waar Zuid-Holland behoefte aan heeft. Dat realistisch programmeren, transformatie en herontwikkeling kunnen bijdragen aan sterkere steden en dorpen.

De provincie wil daar samen met u invulling aan geven, u helpen daar waar nodig en daar waar wij ook echt iets kunnen toevoegen.

EINDE SPEECH