

Dynamis Symposium

16-02-2017

Sprekende beleidsvoorstellen

prof. mr. Friso de Zeeuw
praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft

Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling



Wat het nieuwe kabinet te doen staat:

'drie in de pan':

1. turbo op woningproductie in groeigebieden
2. vergroting plancapaciteit
3. impuls binnenstedelijke gebiedstransformatie

robuust rijksbeleid voor huur en koop

offensief verduurzaming bestaande voorraad

kanttekening: kwetsbare economie vergt
flexibele en adaptieve aanpak

Vergroting woningbouwproductie, plancapaciteit en kwaliteit

- verhoging productie 50.000 naar 75.000 per jaar
- voldoende plancapaciteit voor periode tot 2030
- richt zich primair op de Randstad (NH, ZH en U)
- indien geen perspectief binnen 6 mnd. :
dan *Vinex*-achtige aanpak

Steeds letten op:

- flexibiliteit en faseerbaarheid
- betaalbaarheid
- doorstroming
- passend aandeel vrije sector huur (Van Gijzel)
- kwaliteit en duurzaamheid
- balans tussen binnenstedelijk en daarbuiten (50/50)

Aanpak korte termijn: 'vooruit, geef gas!'

Rijksoverheid maakt met steden, provincies en metropoolregio's de volgende afspraken:

- binnen twee jaar verhoging van de woningbouwproductie met 25%
- stagnerende bestaande en kleine nieuwe locaties vlottrekken: 'ontslakken'
- professionele aanjaagteams (met directe toegang tot bestuurders) ruimen knelpunten op
- met betrokkenheid marktpartijen en corporaties

Aanpak langere termijn (2030)

Rijksoverheid maakt met steden, provincies en metropoolregio's de volgende afspraken:

- voorbereiding voldoende 'harde' plancapaciteit
- locatiekeuze, differentiatie etc. in beginsel decentraal
- met participatie bewoners, marktpartijen, corporaties

Rijksoverheid helpt (o.m.) met:

- bereikbaarheid locaties; afstemming infra-investeringen
- haalbaar maken binnenstedelijke locaties

Sloop de Ladder (voor wonen); wel goede r.o.

rode contouren ('Ladder voor duurzame verstedelijking') vervallen, maar:

- wel groene contouren (bescherming waardevolle groene gebieden);
- kwaliteitsteams voor inpassing en 'kwaliteit op nieuwe locatie'

locaties:

- afgestemd op de marktvraag
- goede ruimtelijke ordening en inpassing; mobiliteit
- koppeling met andere belangen

Impuls binnenstedelijke gebiedstransformatie

programma beperkt zich *niet* tot de Randstad

baseert zich op:

- onderzoek (nu in uitvoering)
- komend publiek-privaat Manifest Binnenstedelijk

voorziet in:

- verlaging risicoprofiel inzet risicodragend marktkapitaal (voor financiering 'badkuip') en een publieke financieringsfaciliteit
- rijksbijdrage voor onrendabele top: 200 mln. p.j. uit opbrengst verhuurdersheffing

Wettelijk en fiscaal regiem koop

stabiliteit voorop:

- hypotheekrenteaftrek komende 4 jaar ongemoeid laten (tegen de druk van de *Financiële Taliban*)
- aflossing tot 50% mogelijk maken
- LTV: houden op 100% (Taliban: naar 90%)
- LTI: verruimen, later invoeren (conform voorstel Dynamis)

Wettelijk en fiscaal regiem huur

stabiliteit voorop:

- Woningwet ongewijzigd laten
- gematigde huurverhogingen (betaalbaarheid)
- geleidelijke vergroting aandeel vrije sector huur
- geen gedwongen verkoop door corporaties