PPS voor een nieuw regeerakkoord en verder

17 maart zijn er nationale verkiezingen, de maanden daarop zal gewerkt worden aan een nieuw regeerakkoord. Partijprogramma's staan bol van urgente stedelijke opgaven: klimaatadaptatie, energietransitie, woningtekorten en mobiliteitssprongen. In de vakwereld worden de afgelopen tijd vele debatten gevoerd en actie agenda's gemaakt: het moet sneller, met meer schaal, betaalbaarder en integraler.

Allemaal waar en nodig, maar meer beleidsvoornemens gaan deze problematiek niet oplossen. Er is een doelgerichte executiestrategie nodig, een overtuigend, vernieuwend en taboedoorbrekend publiek-privaat arrangement waarbij gebiedsgerichte prestatieafspraken worden gemaakt. Holland Metropole is een netwerkorganisatie met meer dan 100 partners zoals de G5, particuliere investeerders, ontwikkelaars en adviseurs.

Als basis hiervoor hebben we in de Holland Metropole bijeenkomst van 3 maart 2021 een viertal thema's geagendeerd. Deze komen niet uit de lucht vallen, maar zijn een logisch vervolg op de Holland Metropole sessie van 9 september 2020 en ook gebaseerd op de vragen vanuit het Ministerie van BZK aan Holland Metropole tijdens de recente regiegroep in januari 2021.

Versnellen
Stop met tenderen van locaties voor de hoogste prijs, maar stuur op tempo en bouwgarantie en daag het ondernemerschap uit op duurzaamheidsinnovaties. Tender veel grotere eenheden voor over langere tijd. Stimuleer innovaties in standaardisering van woningbouw en sluit, net als in Eindhoven, hierover publiek-private arrangementen die afname van deze nieuwe producten garandeert.
Een van de meest prangende problemen blijkt de ambtelijke capaciteit voor de uitvoering van gebiedsontwikkellocaties. Vanuit het Ministerie van BZK is een flexpool opgezet, sommige provincies zetten hierbij de verdubbelaar in, maar het zal niet genoeg zijn. Er zijn meer mensen nodig en vooral ook mensen met de juiste ervaring en skills. Laat private partijen helpen bij de (voor)financiering van ambtelijke capaciteit. Laat op korte termijn het effect van Covid-19 op de voorverhuur van commerciële plinten van mix-use gebouwen niet de woningbouw vertragen. Geef juridisch en beleidsmatig de ruimte aan ontwikkelaars om programmawijzigingen door te voeren, wees hierin ruimhartig. Onderzoek of de inzet van een overbruggingsfonds nodig is.

- Werk met een masterplan en geef duidelijk de randvoorwaarden aan. Verdeel in stukken en zet dit langjarig weg waarbij je mobiliteit meefinanciert.
- Om toekomstige opbrengst gefinancierd te krijgen, is publiek/privaat absoluut een must. Werk in PPS-constructies met sterke bedrijven met bewezen staat van dienst.
- Werk zowel publiek als privaat met een versnellingsteam waarin harde deadlines worden afgesproken (voorbeeld Den Haag & Rotterdam).
- We maken een keuze en willen snel aan de slag rond de 14 NOVI-gebieden.
- Pak het stikstofbeleid aan, maak een keuze en stop de regulering.

Bereikbaarheid
De randvoorwaardelijkheid van mobiliteit voor woningbouw is ondertussen wel duidelijk, de plannen voor de grootstedelijke regio's liggen klaar. Maar vinden we ook de middelen om alle grote plannen te bekostigen? De Rijksoverheid is de afgelopen 20 jaar alleen maar minder aan infra uit gaan geven. Het is essentieel dat daar nationaal een kentering in gaat plaatsvinden, waarbij OV en lightrail natuurlijk de oplossingen zijn voor de Holland Metropole. We zullen de komende jaren structureel meer moeten gaan vrijmaken voor duurzame mobiliteit. Anders lopen alle woningbouwplannen vast en boeten we in op agglomeratie- en concurrentiekracht. En deze urgentie wordt gevoeld door zowel publieke als private partijen. Sterker: private partijen onderzoeken ook manieren om zelf te investeren in mobiliteit. Het moet echt gaan om gezamenlijke, door publiek-private schouders gedragen ideeën.

Copyright Holland Metropole, 3 maart 2021

En: het gaat nooit alleen om mobiliteit. Op het niveau van de Rijksoverheid maar ook bij lagere overheden moet meer dan nu integraliteit met andere thema's als woningbouw en ruimtelijke ontwikkeling geborgd worden. Een coördinerend minister van Wonen en Ruimte (met budget en doorzettingsmacht) kan die integraliteit borgen. Als er ruimte komt in een nieuw regeerakkoord voor beprijzing van mobiliteit mag dit in ieder geval nooit ten koste gaan of in plaats komen van structureel meer middelen voor mobiliteit op de begroting. Ook zal er ruimte moeten zijn voor plaats- en tijdsgebonden maatwerk voor de grootstedelijke regio's.

Publiek-private locatie arrangementen
Benoem in de NOVEX een fors aantal nieuwe bouwlocaties. Daag marktpartijen uit om met een langjarig en onherroepelijk (klimaatinclusief) bod te komen voor de ontwikkeling en realisatie van deze locaties. Selecteer een select aantal consortia en gun in een keer een groot aantal woningen, middels een langjarige prestatieovereenkomst en met een beperkt aantal eenvoudig geformuleerde maar ambitieuze duurzaamheidsdoelen, tempodoelen en doorbouwgaranties. Laat deze afspraken verder geen keurslijf zijn, maar uitdagen tot ondernemen.

- Er is (personeels-)schaarste in de hele keten (zowel publiek als privaat), een miljoen woningen gaan we zo niet halen. Daar moeten we iets op bedenken.
- Werk met een gemeenschappelijke businesscase.
  Wees daarin transparant. Helder afspreken over wat publiek moet en wat privaat kan. Institutionele beleggers hebben hetzelfde belang als de publieke sector. Werk dat belang samen uit. Resultaat wordt publiek/privaat gedeeld.
- Continuïteit is cruciaal. Daarom: heldere kaders voor langere tijd, masterplan van de overheid. Borg de continuïteit: maak afspraken voor de lange termijn.
  Bied garantie/zekerheid van overheid, dat zorgt voor de-risking bij marktpartijen.
- Bereidheid tot consortia, graag andere vormen van lange termijn samenwerking ook. Markt in z'n geheel inclusief beleggers, corporaties en infra aan het begin. Spreek langjarige samenwerking tussen publiek en institutionele beleggers af, per te ontwikkelen (middelgrote) stad.
- Voorkom te veel details en stapeling aan de voorkant van het proces waardoor het lang duurt voordat je kunt gaan bouwen.
- Zorg dat je samenwerkt en zorg voor verbinders binnen deze consortia.

Regie
Het roepen om een nieuw ministerie alleen is te makkelijk. Hoe kan het vervolg op de NOVI, de onvermijdelijke en noodzakelijke NOVEX het karakter van een TI-REX krijgen, een sterk executieplan? Wat is de rol en de potentie van de Regionale Investeringsagenda (RIA) als samenhangende publiek-private uitvoeringsafspraak?

- PPS businesscase op waardevermeerdering (à la Kopenhagen) kan hier ook.
- Gamechanger moet zijn dat steden in Nederland ook actief met grote plannen komen (Maak grootse plannen op lokale schaal).
- Het Rijks Vastgoedbedrijf kan actief meewerken.
- Door Covid-19 is het publieke geld schaars en moet er privaat geld aangetrokken worden. De private sector dient ook een rol in de regie te krijgen.
- Houd de kwaliteit goed in de gaten zodat er over 15 jaar ook nog goede woningen zijn.
- Kies voor een gezamenlijke aanpak op Metropool-niveau en voorkom versnippering.
- Een nieuw ministerie of coördinerend minister met budget en doorzettingsmacht is goed, maar integraliteit met bijvoorbeeld mobiliteit is essentieel.
- Bij de NOVI zijn zowel een uitvoerings- als een financieringsplan nodig. Dat moet de volgende stap zijn.

Copyright Holland Metropole, 3 maart 2021