



Gefaseerde strategie voor de herontwikkeling van Rolduckerveld

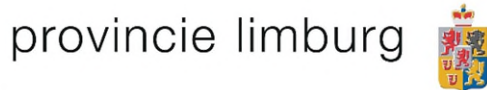
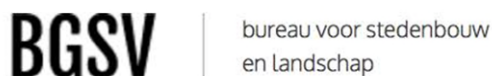
De financiering en planvorming van een herstructureringsaanpak in Kerkrade

Jan Rademaker (Stadsregio Parkstad Limburg)

Suzanne Lipsch (Stadsregio Parkstad Limburg)

Ton van der Velden (gemeente Kerkrade)

Met medewerking van:



Rijksoverheid



2

Uitgave

Platform31
Den Haag, juni 2020

Auteurs: Jan Rademaker (Stadsregio Parkstad Limburg), Suzanne Lipsch (Stadsregio Parkstad Limburg) en Ton van der Velden (gemeente Kerkrade)

Redactie: Platform31

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Voorwoord	4	
1 Aanleiding	5	
1.1 Kenmerken van Rolduckerveld	5	
1.2 Doel experiment Kerkrade Oost	7	
2 Strategie voor gebiedsontwikkeling	9	
2.1 Samen aan de slag in Rolduckerveld	9	
2.1.1 Gefaseerde verwerving particuliere woningbouw	10	
2.1.2 Onttrekken van incurante woningen	10	
2.1.3 Betaalbare en levensloopbestendige woningen voor oudere doelgroepen	11	
2.1.4 Plusambities/mee-koppelkansen	11	
2.1.5 Duurzaamheid	12	
2.1.6 Sociaal programma	12	
2.2 Gezamenlijke planvorming	12	
3 Conclusie	13	3

Voorwoord

Na twee succesvolle rondes startte in het najaar van 2016 de Derde ronde experimenten Bevolkingsdaling (2016-2019). In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) begeleidde Platform31 drie jaar lang zeven experimenten, gericht op het behouden van de leefbaarheid in krimpgebieden en een betere afstemming van vraag en aanbod van woningen, voorzieningen en werkgelegenheid. In mei 2019 is het experimentenprogramma afgesloten met het evaluatierapport 'Vernieuwingskracht in krimpgebieden'.

'Herontwikkeling van Kerkrade-Oost' is een van de experimenten uit de derde ronde. Specifiek is dit experiment gericht op de wijk Rolduckerveld: een gebied met structurele leegstand, dalende woningwaarden en een kwetsbare leefbaarheidssituatie. In 2016 namen de gemeente Kerkrade, de stadsregio Parkstad Limburg, twee betrokken woningcorporaties en de provincie Limburg het initiatief voor een ambitieuze integrale gebiedsontwikkeling.

De afgelopen vijftien jaar staken gemeenten en woningcorporaties in de regio Parkstad Limburg al veel energie in het ontwikkelen van slimme manieren om de woningvoorraad te verdunnen en de aanpak van leefbaarheidsproblemen, waarmee veel wijken in dit voormalige mijnbouwgebied kampen. In Rolduckerveld wilden deze partijen de geleerde lessen en diverse ontwikkelde instrumenten bundelen tot een integrale strategie voor gebiedsontwikkeling. Met als doel in twintig jaar een integrale gebiedstransformatie te realiseren, met minder maar kwalitatief betere woningen en meer groen.

4

Bij de start van het experiment in 2016, was al duidelijk dat de transformatie van Rolduckerveld de experimentperiode zou overstijgen. Omdat de planvorming ten tijde van de evaluatie nog in volle gang was, kon in het evaluatierapport beperkt worden ingegaan op strategische keuzes en afwegingen voor het gebied. Bovendien was eind 2019 de Regio Deal Parkstad Limburg toegekend, waarmee extra middelen beschikbaar kwamen. Een jaar later zijn er – mede dankzij deze Rijksbijdrage – enkele doorbraken gerealiseerd.

Deze publicatie gaat dieper in op de ontwikkelde gebiedsstrategie. Over pakweg vijftien jaar zullen we met eigen ogen kunnen zien wat het experiment Rolduckerveld heeft opgeleverd.

Matthijs Uyterlinde

Projectleider Experimentenprogramma Bevolkingsdaling derde ronde

1 Aanleiding

Parkstad Limburg is een regio die in het teken staat van verandering. In de periode 2020 - 2030 wordt in de regio Parkstad een afname van circa 2.200 huishoudens verwacht, op een huidig aantal van 125.700 huishoudens. Dit zal leiden tot problemen op de woningmarkt. Zowel kwalitatief als kwantitatief staat Parkstad Limburg dus voor een grote en ingewikkelde woningmarkt-opgave; de huidige woningvoorraad is verouderd, doordat het gros van de huizen gebouwd is in de mijnbouwperiode (1930 - 1970). Daarnaast kampt de regio met forse sociale achterstanden; een relatief groot deel van de inwoners heeft lage inkomens, het opleidingsniveau blijft achter en ook de gezondheidsscores zijn zorgelijk.

Terwijl in Parkstad de vraag naar (sociale) huurwoningen toeneemt, ontstaan steeds meer problemen in de koopwoningmarkt. En juist dat is een ingewikkeld vraagstuk. Door méér aanbod dan vraag, dalen de woningwaarden en ontstaat leegstand. Investeren in een woning wordt voor zittende bewoners financieel onaantrekkelijk, of zelfs onmogelijk. Het verdienvermogen om een kwaliteitsimpuls te realiseren ontbreekt. Daar waar woningcorporaties ingrijpen bij leegstand en huurwoningen slopen, zal een particuliere eigenaar zijn eigen woning nooit slopen. Hierdoor raakt een groot deel van de bevolking – vaak kwetsbare inwoners - ‘gevangen’ aan de onderkant van de particuliere woningvoorraad. Dit incurante vastgoed heeft een negatieve uitstraling op de woonomgeving.

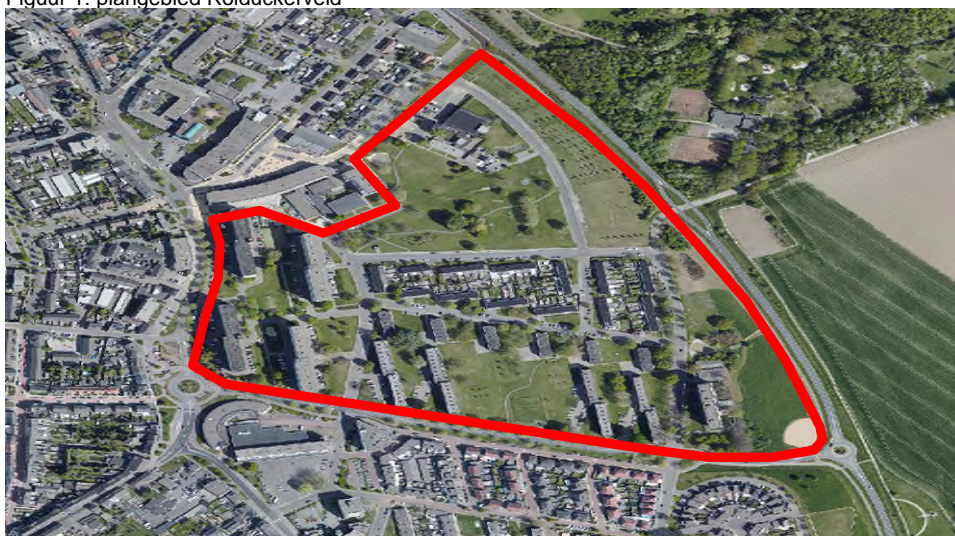
De complexe opgaven, die voortkomen uit een daling van het aantal huishoudens, bieden echter ook kansen. De regio krijgt de mogelijkheid om zichzelf te transformeren en opnieuw vorm te geven. Dat vraagt wel om creatieve en vernieuwende manieren van planvorming en financiering.

5

1.1 Kenmerken van Rolduckerveld

De wijk Rolduckerveld is een naoorlogse wijk, gelegen in het oosten van de gemeente Kerkrade. In de nabijheid van het ‘Wormdal’; een fraai natuurgebied in Kerkrade en ‘Abdij Rolduc’; een rijksmonument en het grootste abdijcomplex van de Benelux.

Figuur 1: plangebied Rolduckerveld



De wijk is sociaaleconomisch zwak en kent grote leefbaarheidsproblemen. Er zijn veel verhuisbewegingen in de huur en over de hele linie dalen de woningwaarden. De aantrekkelijkheid en de vitaliteit van de wijk staan meer en meer onder druk.¹ De wijk scoort zwak op alle indicatoren van de Leefbaarometer.² Er spelen veiligheidsproblemen, veel bewoners kampen met armoede, schuldenproblematiek en laaggeletterdheid en de participatiegraad ligt laag. Ook het aantal inwoners dat eenzaam is, is relatief hoog. Ruim 30 procent van de inwoners voelt zich 'zeer ernstig eenzaam'³. Deze kwetsbaarheden worden ook zichtbaar in de zogeheten RIGO-cirkel van Rolduckerveld (zie figuur 2), het instrument dat door woningcorporaties en gemeenten in de regio wordt gebruikt om de leefbaarheid en vitaliteit van wijken te monitoren.

Figuur 2: RIGO-cirkel; score op leefbaarheid en vitaliteit van de wijk Rolduckerveld

buurt - Rolduckerveld (Kerkrade)



6

Uit de RIGO-cirkel van Rolduckerveld blijkt dat de buurt op bijna alle sociaaleconomische aspecten negatief afwijkt ten opzichte van het gemiddelde van de provincie Limburg (oranje cirkel binnenkant). Met name de kwadranten 'binding' en 'competenties' blijkt dat het opleidingsniveau en gemiddeld besteedbaar inkomen van de wijk laag is, en er veel goedkope (sociale) huurwoningen in de wijk aanwezig zijn. Daarnaast zijn er weinig kinderen aanwezig in de wijk en juist veel alleenstaanden. Ook op het gebied van 'leefomgeving' wijkt negatief af van het Limburgs gemiddelde, door een hoge mate van onveiligheidsgevoel en een woningaanbod dat sterk afwijkt bij de vraag.

¹ Bron: Gemeente Kerkrade; Gebiedsvisie Rolduckerveld, BGSV/Studio BNL;
<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Kerkrade&id=737449d8-40e1-4627-89fd-2e4d4566e1f4>
² Bron: Ministerie van BZK, Leefbaarometer.
³ Bron: Onderzoek GGD-Zuid-Limburg naar eenzaamheid.

De woningvoorraad in Rolduckerveld kenmerkt zich door een groot aandeel sociale huur (70%), vooral in gestapelde bouw. Daarnaast zijn er twee hoogbouwflats in particulier bezit (200 woningen), waar sprake is van constructieve problemen, waardoor de kans op een negatieve uitstraling op het gebied groot is. Een vergelijkbare problematiek speelt bij twee naastgelegen hoogbouwflats in het sociale huursegment (ook 200 woningen). Vooral in en rond de hoogbouw is sprake van een waardedaling van de woningen en oplopende transactietijden. Naar de toekomst toe is de verwachting dat rond deze hoogbouwcomplexen de leegstandsproblemen zullen toenemen. De hoogbouwflats naderen in bouw- en woontechnisch opzicht het einde van de levensduur en er bestaat een risico op verloedering als niet wordt ingegrepen.

Facts & figures Rolduckerveld

- 734 woningen (70% sociaal / 30% particulier)
- Gemiddelde WOZ-waarde = € 93.000,-
- Gemiddeld inkomen per inwoner = € 17.000,-
- Huishoudens onder of rond sociaal minimum: 18%
- Aandeel bijstandsuitkeringen = 10%
- Veiligheidsbeleving (12% van de inwoners voelt zich onveilig)
- Hoge mate van eenzaamheid (30% van de inwoners voelt zich ernstig eenzaam)

In de wijk ligt ook een kerk; 'De Blijde Boodschap', met daarnaast een drietal (particuliere) woningen. De kerk is in 2012 aan de eredienst onttrokken en heeft tot op heden geen nieuwe bestemming gekregen. Daarnaast kent de wijk nog 79 eengezinswoningen (gespikkeld bezit), 190 portieketagewoningen (sociale huur) en een middelhoge flat met 62 appartementen (sociale huur). Dit deel van de woningvoorraad in Rolduckerveld kent met name een verduurzamingsopgave. Het gemiddelde energielabel van de woningen in Rolduckerveld is label 'G'.

7

Sinds 2016 wordt door betrokken partijen gewerkt aan visievorming rond transformatie en verdunding van de woningvoorraad en vergroening van de omgeving in Rolduckerveld. Doel van de transformatie is om een duurzame en gefaseerde gebiedsontwikkeling tot stand te brengen en de leefbaarheid op fysiek, sociaal en economisch vlak te verbeteren.

1.2 Doel experiment Kerkrade Oost

Eind 2016 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg 'de transformatie van Kerkrade Oost' ingediend als experiment voor de derde ronde van het [Experimentenprogramma Bevolkingsdaling](#) (2016-2019). In de tweede ronde van het Experimentenprogramma Bevolkingsdaling (2013-2016) ontwikkelde de Stadsregio Parkstad een [vernieuwend instrument](#) voor de aanpak van particulier bezit in een krimpende woningmarkt, dat nog niet in de praktijk was toegepast. Doel van het experiment in de derde ronde was om te onderzoeken of deze innovatieve aanpak in de wijk Rolduckerveld kon worden ingebed in een bredere gebiedsontwikkeling.

De ambitie in Rolduckerveld was om niet alléén te werken aan de aanpak van één of twee vastgoedcomplexen, maar om integraal aan de slag te gaan met een kwalitatieve opwaardering van het gebied. Een integrale opwaardering van de leefbaarheid in Rolduckerveld was voor woningcorporaties Wonen Zuid en HEEMwonen randvoorwaardelijk, om ook een bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van de kwalitatief slechte particuliere voorraad. Het idee was om daarbij ook te kijken naar de mogelijkheden van instrumenten, zoals een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) en stedelijke

herverkaveling. Met name om ervoor te zorgen dat in een complexe gebiedsontwikkeling, zoals in Rolduckerveld, *mutual gains* gevonden konden worden. De afspraken zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Rolduckerveld tussen gemeente Kerkrade, woningcorporaties Wonen Zuid en HEEMwonen, Stadsregio Parkstad Limburg en provincie Limburg.

2 Strategie voor gebiedsontwikkeling

2.1 Samen aan de slag in Rolduckerveld

Gemeente Kerkrade en de woningcorporaties HEEMwonen en Woningstichting Wonen Zuid namen in 2016 samen met de Stadsregio Parkstad Limburg het initiatief voor de ontwikkeling van een gebiedsstrategie voor het gebied. Er is een 'vlekkenplan' opgesteld, waarin een gezamenlijke ambitie is geformuleerd, zonder dat dit een blauwdruk vormt. Op basis hiervan gaven de partners samen een kwalitatief en kwantitatief woonprogramma vorm en er is een gezamenlijke strategie opgesteld voor de gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen. Hiermee zijn kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling afgesproken. Deze afspraken zijn in 2017 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, die eind 2019 is geactualiseerd.

Het programma en de strategie hebben betrekking op een plangebied waar, naast meer dan honderd particuliere eigenaren, de twee woningcorporaties en de gemeente eigendom hebben. Met 2035 als ijkpunt, is bewust gekozen voor een lange termijnperspectief, want de werkelijkheid is weerbarstig. Voor de wijk is een vlekkenplan (zie figuur 3) opgesteld, met als doel de gebiedsontwikkeling volgtijdelijk te kunnen uitvoeren: door elke vlek gefaseerd aan te pakken, wordt voorkomen dat de ene fase de andere fase hindert. Dit heeft als voordeel dat het leidt tot een betere doorstroming van huurders, zodat bewoners de mogelijkheid hebben om in het gebied te blijven wonen.

Figuur 3: Vlekkenplan Rolduckerveld



Deze fysieke ingrepen fungeren als katalysator van een sociaal-fysieke verbetering van de wijk. In de plaats van de huidige bebouwing komt een zwaar gereduceerd maar ook verduurzaamd en natuurinclusief gebied terug, waar ook oog is voor de vergrijzing. In totaal wordt de investering geraamd op 124,5 miljoen euro.

2.1.1 Gefaseerde verwerving particuliere woningbouw

Een van de onderdelen betreft een deelgebied, waarbij partijen samen met de provincie Limburg een businesscase ontwikkelden om particuliere woningbouw aan te pakken. Deze businesscase bouwt voort op de aanpak van particulier bezit, zoals ontwikkeld in de tweede ronde van het Experimentenprogramma Bevolkingsdaling. Dit financiële model is samen met drie woningcorporaties (Wonen Zuid, HEEMwonen en Wonen Limburg) nader uitgewerkt en geoptimaliseerd. In Rolduckerveld betreft dit een gefaseerde aankoop van 200 appartementen en de bijbehorende garages, waarvan een deel in eigendom is bij een belegger en een deel bij particuliere eigenaren. De woningen worden na aankoop tijdelijk te verhuurd volgens het verhuurbeleid van Wonen Zuid, en op termijn gesloopt. Deze aanpak is uiteindelijk een stuk goedkoper dan woningen aankopen en direct te slopen, omdat het tekort voor een deel wordt gedekt uit de huuropbrengsten.

Op 31 december 2019 is de uitvoering van de businesscase gestart en nam Wonen Zuid de 108 woningen van de belegger over. Het proces met de particuliere eigenaren loopt inmiddels ook en er zijn al een aantal particuliere woningen verworven. De tekort- en risicodekking van de businesscase vindt plaats door financiële bijdragen van gemeente Kerkrade, Wonen Zuid, provincie Limburg, Stadsregio Parkstad Limburg en een bijdrage vanuit het Rijk via de Regio Deal Parkstad Limburg⁴. Hiervoor is een financieel arrangement ontwikkeld, waardoor bijdragen beschikbaar komen op het moment dat de tekorten in de businesscase ook daadwerkelijk ontstaan. De partijen dragen in totaal gezamenlijk 12,5 miljoen euro bij. De vrijstelling van verhuurderheffing voor de aankoop van particulier bezit heeft in deze businesscase gedurende deze exploitatieperiode een positief effect van 750.000 euro.

10

De uitvoering van deze businesscase markeert de start van het investeren in een nieuwe toekomst voor de wijk. Omdat onttrekkingen uit de particuliere woningmarkt mogelijk worden gemaakt, wordt de woningmarkt beter in balans gebracht. Verwacht wordt dat dit de leefbaarheid en de waardeontwikkeling van het vastgoed in de omgeving positief zal beïnvloeden.

2.1.2 Onttrekken van incurante woningen

Het streven naar een kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu betekent dat het gebied aantrekkelijker moet worden voor een diversiteit aan doelgroepen. Bij het bepalen van de uitgangspunten van het vlekkenplan hebben gemeente, regio en woningcorporaties daarom samen gezocht naar een toekomstbestendige woningbouwprogrammering in huur en koop. Vanwege hun leeftijd en bouwkundige staat, vraagt dit bij veel van de huidige rijwoningen en appartementen om keuzes over ingrijpende renovatie, sloop of herontwikkeling. Deze keuzes zijn nader verwerkt in de gebiedsvisie Rolduckerveld.⁵ De gebiedsvisie is inmiddels bekrachtigd door de gemeenteraad van Kerkrade. Op basis van de gebiedsvisie worden momenteel ook andere deelprojecten gestart. Zo heeft woningcorporatie HEEMwonen inmiddels een sloopbesluit genomen betreffende een deel van haar eigen bezit (de hoogbouwcomplexen sociale huur, bestaande uit 2x 100 woningen).

⁴ Mededeling portefeuillehouder Drippy inzake gebiedsontwikkeling Rolduckerveld – 5 november 2019:

<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Limburg/d21a8251-ca51-41c8-bebc-d2876192a4d7>

⁵ Bron: Gemeente Kerkrade; Gebiedsvisie Rolduckerveld, BGSV/Studio BNL;

<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Kerkrade&id=737449d8-40e1-4627-89fd-2e4d4566e1f4>

2.1.3 Betaalbare en levensloopbestendige woningen voor oudere doelgroepen

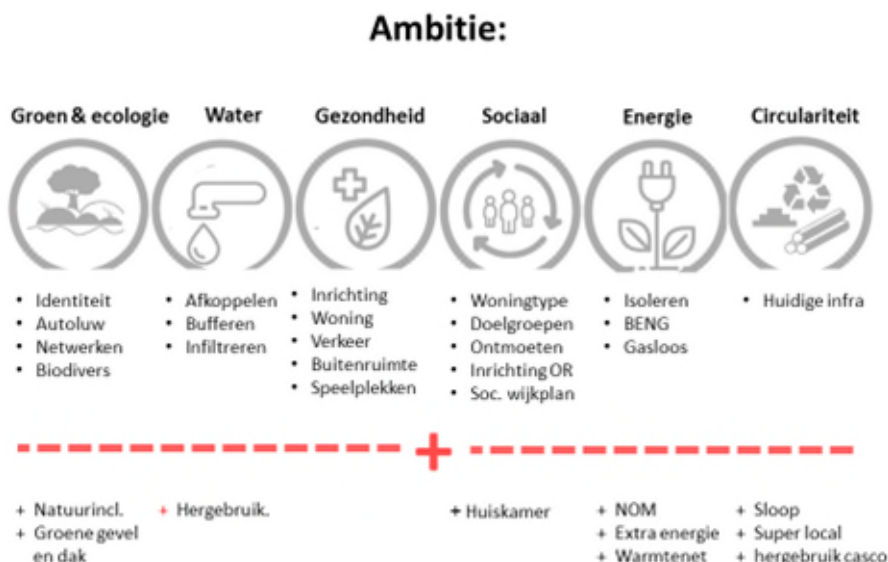
In Rolduckerveld is sprake van afname van het aantal huishoudens in vrijwel iedere leeftijdscategorie. Een uitzondering vormen echter de 75-plussers: tussen 2020 en 2030 wordt voor deze groep juist een sterke huishoudentoeename verwacht. De komende jaren komt een groeiende groep huishoudens in een kwetsbaardere levensfase terecht. Dit heeft impact op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad.

Op korte termijn is daardoor behoefte aan comfortabele en levensloopbestendige huurwoningen die beschikbaar en betaalbaar zijn voor de huurtoeslagdoelgroep, met een maandelijkse huur tot circa 630 euro. Het gebied leent zich goed voor deze kwalitatieve opgave vanwege de centrale ligging in Kerkrade en de aanwezigheid van goede zorgvoorzieningen. De ligging van de wijk nabij het centrum van Kerkrade betekent dat er in de directe nabijheid ook voldoende stedelijke voorzieningen zijn. Inmiddels zijn de voorbereidingen genomen voor de nieuwbouw van 108 sociale huurwoningen door Wonen Zuid en HEEMwonen in het projectgebied. Daarvoor worden de leegstaande kerk en de drie bijbehorende particuliere woningen verworven en gesloopt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. De start van de nieuwbouw is voorzien in 2021.

2.1.4 Plusambities/mee-koppelkansen

De voorgenomen meerjarige ontwikkeling van de wijk Rolduckerveld is een kans om vanuit verschillende perspectieven naar de wijk te kijken en te verbeteren. De komende tijd worden kansen onderzocht om van Rolduckerveld een aardgasloze wijk te maken, maar wordt ook gekeken of in de herontwikkeling mogelijkheden zijn voor natuurinclusief of circulair bouwen.⁶ Deze plusambities zijn in de gebiedsontwikkeling financieel nog niet doorvertaald.

Figuur 4: Ambities en plusambities Rolduckerveld



⁶ De Stadsregio Parkstad Limburg en gemeente Kerkrade nemen sinds 2019 met de wijk Rolduckerveld deel aan het experimentenprogramma Verduurzaming van kwetsbare wijken van Platform31 en Nyenrode Business Universiteit. Hierin staat het identificeren en verzilveren van koppelkansen centraal.

2.1.5 Duurzaamheid

Nergens in Nederland is er een regio te vinden met zo veel groene ruimte binnen het stedelijk gebied, dat maakt Parkstad Limburg bijzonder. Echter de toegankelijkheid, de inrichting en belevingswaarde van de open ruimtes kan op veel plekken nog worden verbeterd. In de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld wordt ingezet om stad en land beter met elkaar te verbinden, de biodiversiteit te vergroten en te voldoen aan de gestelde klimaatopgaven van de regio. Zo wordt een kwalitatief hoogwaardige groene zone ontwikkeld, die ervoor moet zorgen dat de verbindingen met de natuurgebieden in de omgeving worden versterkt. Daarnaast wordt er gewerkt aan thema's als: groen en ecologie, water, gezondheid, sociaal, energie en circulariteit.

2.1.6 Sociaal programma

Separaat aan de fysieke ontwikkelingen wordt ook gewerkt aan een sociaal programma. Een sociale aanpak is noodzakelijk doordat er sprake is van relatief veel huishoudens met lage inkomens, armoede, hoge percentages kinderen met achterstanden, laaggeletterdheid en eenzaamheid. Om de leefbaarheid te verbeteren, wordt ingezet op een aanpak gericht op het bestrijden van ondermijning, drugs- en woonoverlast en fysieke verloedering van de wijk. Om de sociale problematiek aan te pakken, wordt ingezet op het vergroten van gelijke onderwijskansen, het vergroten van de arbeidsparticipatie en het bevorderen van gezondheid en gezondheidsbewustzijn. Om de financiële draagkracht van individuen en gezinnen te ondersteunen, wordt gestart met het project de Voorzieningenwijzer.

2.2 Gezamenlijke planvorming

12

Voor het woonprogramma in het gebied zijn een aantal varianten ontwikkeld, waarbij kernkeuzes, woningtypen en -aantallen en een indicatieve financiële doorrekening tegenover elkaar zijn gezet. Enkele uitgangspunten stonden vast, zoals het streven naar maximaal vijfhonderd woningen (dus een forse verdunning om te anticiperen op bevolkingsdaling), de inzet van een mix van woningtypen en het realiseren van een groene verbindingzone tussen het centrum van Kerkrade en het buitengebied.

Voor het maken van keuzes voor het vlekkenplan van het gebied is goed gekeken naar de aanpak van particulier woningbezit. Voor een deel van de samenwerkende partijen is deze onlosmakelijk verbonden met het vlekkenplan voor het gebied. De grondeigenaren in de wijk, dat wil zeggen de gemeente en de woningcorporaties, gaan een samenwerkingsverband aan en maken op basis van het plan een verdiepende uitvoeringsvisie voor de herontwikkeling van het gebied.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om op basis van een gezamenlijke grond- en gebiedsexploitatie de diverse deelgebieden te ontwikkelen. Gemeente Kerkrade financiert de openbare ruimte en Wonen Zuid en HEEMwonen zorgen voor de vastgoedontwikkeling. In het totaal bedraagt de investering van Wonen Zuid circa 30 miljoen euro en de investering in het gebied van HEEMwonen circa 70 miljoen euro in het gebied.

3 Conclusie

Het experiment Rolduckerveld heeft laten zien dat het ontwikkelen van een goed doordachte en onderbouwde businesscase voor de aanpak van particulier bezit een belangrijke stap is om in een krimpende woningmarkt een integrale gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. De transitie-exploitatie, het in de tweede ronde van het experimentenprogramma ontwikkelde instrument om verdunning te realiseren in een krimpende woningmarkt, is in Rolduckerveld succesvol toegepast – mede dankzij de inbedding in een bredere gebiedstransformatie. Dat ging echter niet zonder slag of stoot; de kosten van een dergelijke gebiedsontwikkeling zijn hoog en het proces van onderhandelingen met vastgoedeigenaren vergde veel tijd.

In de regio Parkstad zijn overheden en corporaties al jarenlang aan het zoeken naar slimme manieren om de complexe opgave in de particuliere voorraad aan te pakken en de leefbaarheid in kwetsbare wijken te verbeteren. In Rolduckerveld is het uiteindelijk gelukt om beide vraagstukken in samenhang aan te pakken, maar de gebiedsontwikkeling was waarschijnlijk niet van de grond gekomen zonder steun en betrokkenheid van het Rijk. De (financiële) ondersteuning van het Rijk via de Regio Deal die eind 2018 is toegekend, en die in 2019 verder is uitgewerkt, was doorslaggevend om tot een haalbare businesscase voor Rolduckerveld te komen. Mede daardoor kan pas een jaar na de afronding van de derde ronde van het Experimentenprogramma deze conclusie worden getrokken.

De ervaring die de afgelopen jaren in Rolduckerveld is opgedaan, maakt duidelijk dat de businesscase die in de tweede ronde van het Experimentenprogramma Bevolkingsdaling (2013-2016) is ontwikkeld voor hoogbouwcomplexen, meerwaarde heeft voor een veel groter gebied. De aanpak van de hoogbouwcomplexen leidde tot een beter plan en tot meer draagvlak voor de kwalitatieve transformatie van de wijk. Een grootschalige en integrale gebiedsontwikkeling, zoals die voor Rolduckerveld is uitgestippeld, is haalbaar. Mits alle relevante partijen samen willen investeren in een gebied. Niet alleen gemeente, corporaties en andere vastgoedeigenaren, maar ook de provincie en Rijksoverheid.

13

Essentieel bij zo'n ingrijpende en langlopende gebiedstransformatie is het inbouwen van voldoende flexibiliteit, zowel in de planvorming als het proces. Gaandeweg het proces zijn nieuwe opgaven op wijkniveau in beeld gekomen, bijvoorbeeld op het gebied van circulariteit, natuurinclusief bouwen en de energietransitie. De komende tijd wordt verder onderzocht hoe dergelijke koppelkansen te verzilveren zijn. Door méér belangen samen te brengen in een gebiedsaanpak, groeit de armslag voor een integrale gebiedsimpuls: investeringen kunnen immers worden gefinancierd vanuit meerdere kostendragers.