



New Towns op een kantelpunt: Erop of eronder?

Ervaringen van de New Town alliantie

Gemeente Almere



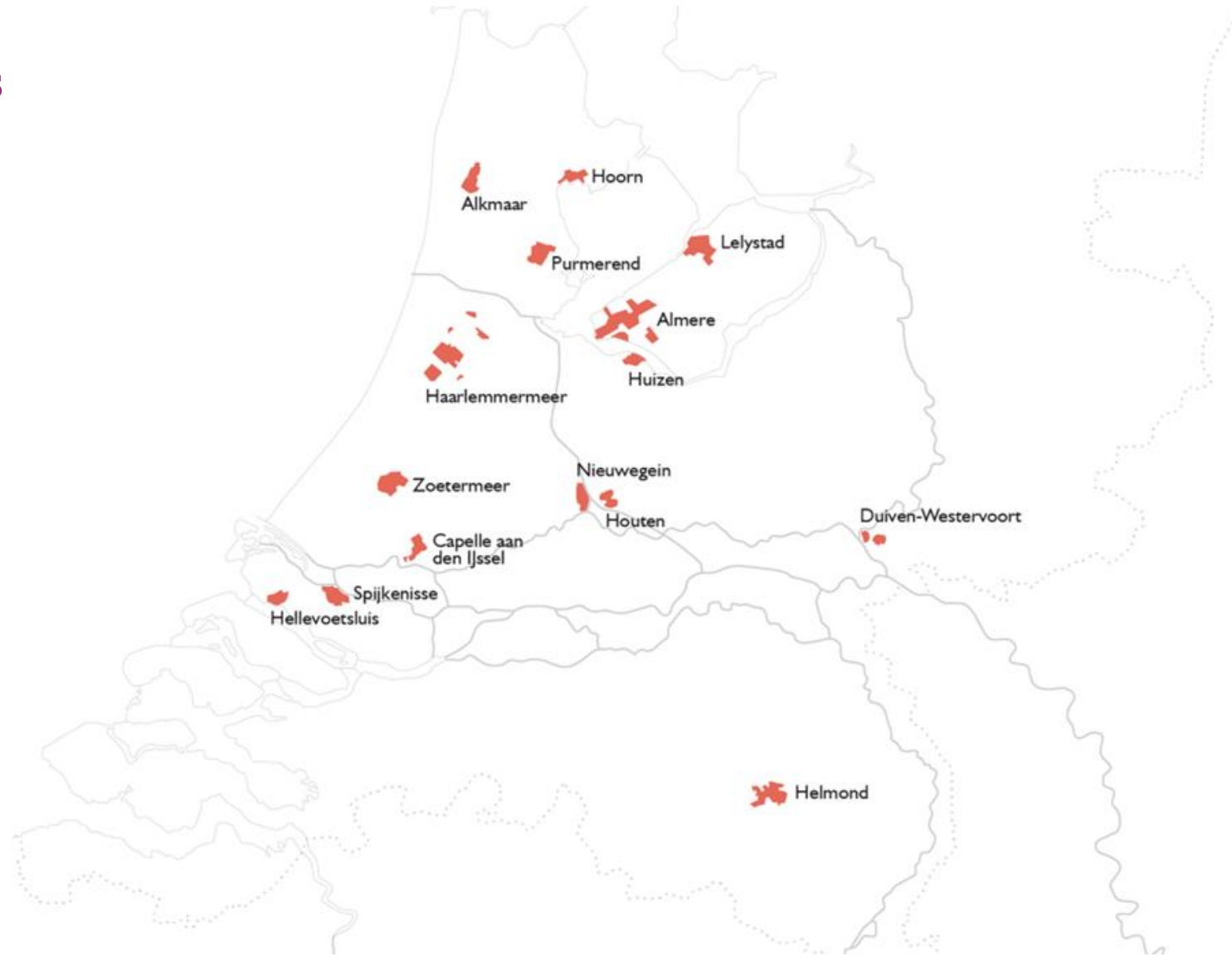
GEMEENTE
NISSEWAARD

gemeente **Capelle**
aan den IJssel



gemeente
Zoetermeer

New Towns



Kansen en uitdagingen: uniek of bovengemiddeld in New Towns

Uitdagingen	Kansen
Sociaaleconomisch neergaande trend in- en uitstroom	Nog veel ruimte voor verdichting/nieuwbouw
Eenzijdige bevolkingsopbouw	Kosteneffectieve verduurzaming in jaren '80 wijken
Vergrijzing sneller dan gemiddeld	Herstructurering/aanpassing als kans
Grote vervangingsopgave	Bij succesvolle doorstroom veel beschikbare gezinswoningen
Relatief lage woonaantrekkelijkheid	Mobiliteitstransitie als koppelkans
Mismatch beroepsbevolking en werkgelegenheid	
Statistisch gecamoufleerde problematiek	

Doorgroeien naar steden in balans

Dalende sociaaleconomische positie

Bron: Bureau Louter 2019

Tabel 2.2 *Positie totaalscore sociaal-economische ontwikkeling 2005 en 2018*

Gemeente	Positie 2005	Positie 2018	Update 2021
Zoetermeer	37	169	204
Nieuwegein	9	100	146
Almere	49	83	124
Capelle aan den IJssel	104	247	255
Purmerend	158	186	243
Lelystad	172	263	265
Nissewaard	221	284	298
Benchmark gemiddeld	119	194	222

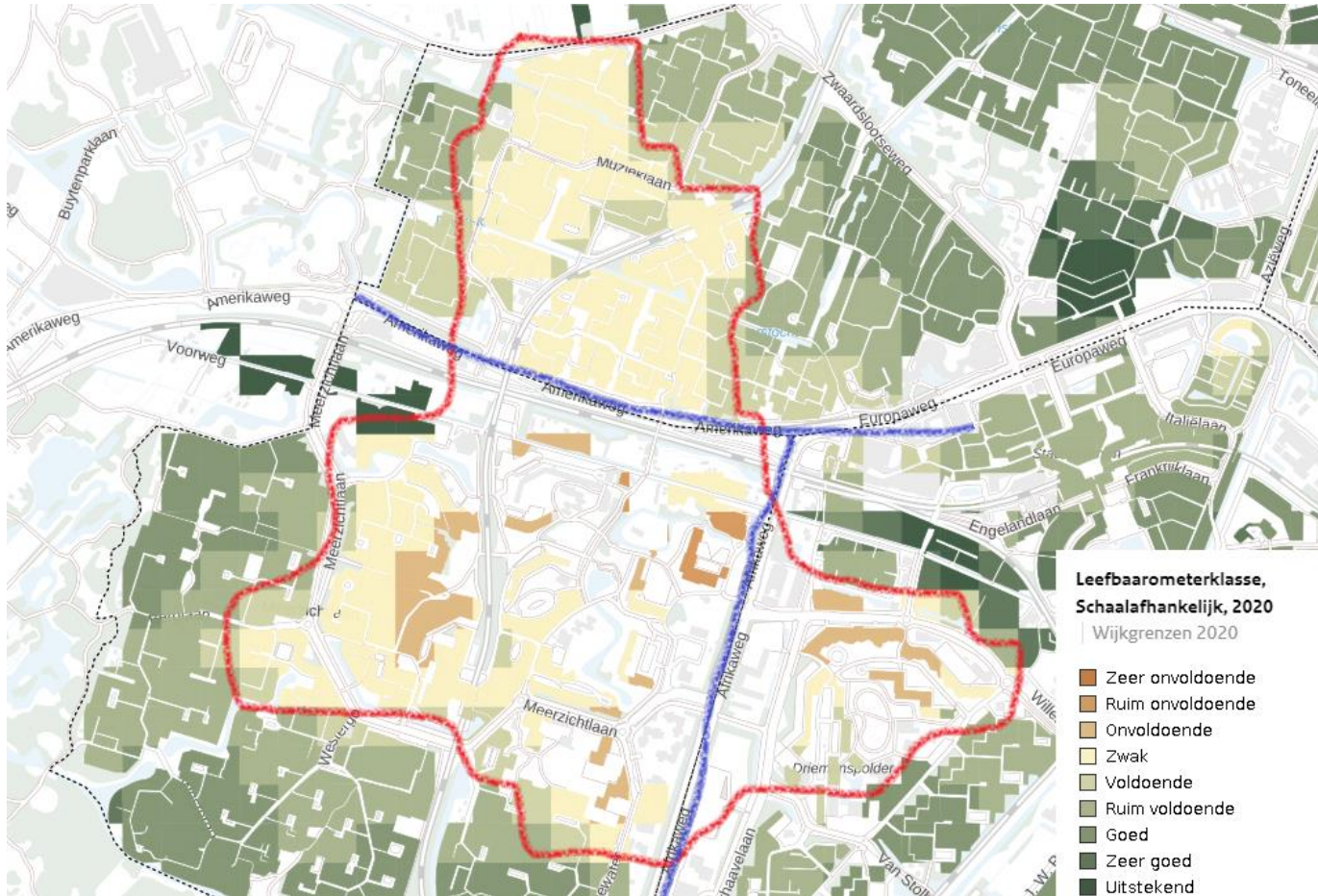
Brede welvaart blijft achter

Bron: Bureau Louter 2021

Tabel 2 *Ontwikkeling brede welvaart 2018-2020*

	Positie 2018	Positie 2020	Verandering positie 2018-2020
Zoetermeer	298	303	-5
Nieuwegein	261	250	11
Capelle aan den IJssel	326	323	3
Nissewaard	329	332	-3
Purmerend	267	275	-8
Almere	265	266	-1
Lelystad	309	307	2

Voorbeeld gecamoufleerde problematiek: Zoetermeer



3 wijken:

- Meerzicht
- Buytenwegh
- Dorp (Driemanspolder)

Grootste kansen

- Veel potentie voor koppeling van uitdagingen en kansen:
 - Herstructurering/aanpassing <-> Verduurzaming + Mobiliteitstransitie
 - Vergrijzing <-> Creëren van woningen voor starters én senioren
 - Verdichting <-> Toevoegen van diversiteit in woningaanbod
- Massa en potentie om significant bij te dragen aan maatschappelijke opgaven:
 - Woningnood
 - Energietransitie
 - Mobiliteitstransitie
- Bereidheid bij partijen om in een brede coalitie samen te werken, met aandacht en steun van de Rijksoverheid

Analyse en programma's



Doelen

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Kwaliteit: - Woonbehoefte
 - Leefbaarheid
 - Duurzaamheid

Programma's

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Drietrapsraket



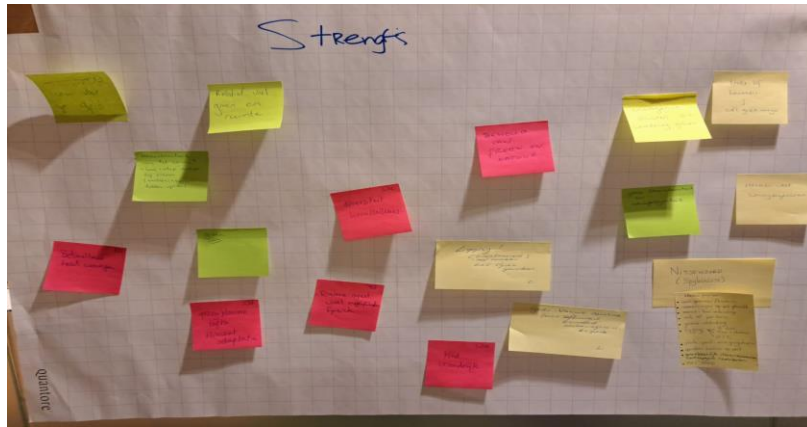
3. Deelsessie – congres

2. Integraal Leeratelier Alliantie

1. Hartige hap – Platform31



Strengths



Weaknesses



Opportunities



Threats



Strengths

- Groen blauwe structuren
- Ruimte
- Ligging
- Betaalbaar
- Diversiteit milieus
- OV Bereikbaarheid
- Veel gezinnen
- Trots

Weaknesses

- Tekort doelgroep woningen
- Weinig sociale cohesie
- Geen gezamenlijke visie woning vraagstuk
- Bevolkingssamenstelling
- Slecht imago, identiteit
- Economisch profiel
- Eenzijdige bouw -> aanbod corpo's
- Leefbaarheid

Opportunities

- Woningbouw opgave
- Leren uit het verleden
- Nieuwe woonconcepten
- Instroom jongeren
- Investeren in bestaande bouw
- Optimaliseren bedrijventerreinen
- Campus
- Centrale rol burgemeesters
- Samenspraak

Threats

- Onzichtbare val
- Fysieke wijkstructuren
- Sociaal economische achteruitgang
- Gentrification
- Groeiende mismatch arbeidsmarkt - beroepsbevolking
- Kosten beperkt doorstroming
- Beperkte middelen voor klimaatadaptatie
- Betaalbaarheid borgen
- Probleem is niet erg genoeg.

Integraal Leeratelier



Doel

- Integraal
- Diversiteit in wijkaanpakken
- Aansluitend op NWBA

4 thema's

- Een thuis voor iedereen
- Integrale (preventieve) aanpak
- Duurzaam gebouwde omgeving
- Woningbouw en betaalbaar wonen

Integraal Leeratelier



Een thuis voor iedereen

New Towns: Dit zijn de ideale steden voor verdichting/doorstroming/herstructurering.

Huidige aanpak van de vier gemeenten is nog onvoldoende om de neerwaartse spiraal te doorbreken. We zijn allemaal goed in bouwen, doen we en kunnen we. We zijn minder gefocust op behouden van de bestaande stad. Vraag is ook of we voldoende geleerd hebben van de opgaven die we zien ontstaan in de bestaande wijken. Doen we dit in de nieuwe wijken anders? Is er sprake van voldoende integraliteit tussen het fysieke en sociale domein?

Integraal Leeratelier



Integrale (preventieve) aanpak

New Towns: Wij staan op een splitsing waarbij preventie nog zin heeft.

Er is een opwaartse lijn te zien. In je eentje ga je snel, samen kom je verder. Ontwikkelen van integraliteit vraagt om lef: het is een open proces, geen blauwdruk, organisch ontwikkelen. Het vraagt ook om loslaten. De gekozen oplossing zal wellicht ook anders moeten zijn.

We zien dat de kloof tussen beide domeinen als groot wordt ervaren. Er wordt in het eigen domein al werkdruk ervaren, en dan nog integraal werken? Vraag is hoe heb je intern met elkaar het sociale gesprek met het fysieke domein?

Integraal Leeratelier



Duurzaam gebouwde omgeving

New Towns: Wijken uit de jaren '70 en '80 laten zich bij uitstek lenen om te verduurzamen.



Duurzaamheid is breder dan alleen woningaanpak. Terug te zien in het verkokerd denken.

Gevaar van vergroting van de tweedeling. De verdeling corporatie- en privébezit. De verdeling in privébezit, tussen zij die draagkrachtig zijn om aan te haken en zij die dit niet kunnen. Corporaties kunnen grootschaliger verduurzamen, waardoor een investering er sneller uitkomt dan bij kleinschaligheid. Eigenaren van gekochte sociale huurwoning zijn niet altijd bij machten om de investeringen te doen. Hierdoor ontstaat een verhoogde schuldendruk. Newtown wijken zijn de ideale wijken om te experimenteren.

Integraal Leeratelier



Woningbouw en betaalbaar wonen

New Towns: Hier zijn woningen nog betaalbaar en daardoor een ideale plek voor starters.

Heroriëntatie op de positie van het speelveld.

Ontwikkeling, rijk en bewonersinitiatieven moeten

hand in hand gaan. Waarbij de gemeentelijke organisatie oog moet hebben voor wat je hebt, wilt behouden en gaat

verbeteren. En voor de diversiteit in Inkomen, leeftijd en leefstijl.

We kunnen de wooncarrière stimuleren. Hierdoor ontstaan nieuwe mogelijkheden voor starters.

Aandacht voor de opbouw in de verbouwwijk.

De openbare ruimte, Groen en Blauw, moet gezien worden als kwaliteit en niet als kosten, het biedt meer waarde.

Betaalbaar wonen betekent niet direct goedkoop wonen. Maar een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit.



Stap 3: samen komen we verder



Hoe kunnen de volgende stappen gemaakt worden?

- Focus op twee thema's:
 - Woningbouw en betaalbaar wonen
 - Integrale (preventieve) aanpak

Thema 1: Hoe pakken we dit met elkaar in new towns aan?



Woningbouw en betaalbaar wonen.

- 1. Hoe kan binnen de New Towns verdichting, verdunning, uitbreiding en betaalbare woningen plaatsvinden?*
- 2. Aan welk type woningen hebben de new towns de meeste behoefte?*

Thema 2: Hoe pakken we ook dit met elkaar in new towns aan?



Integrale (preventieve) wijkaanpak.

- 1. Wat is er voor nodig om het sociale en fysieke domein echt samen te laten werken?*
- 2. Wat onderscheidt ons van andere steden?*
- 3. Is preventieve aanpak de oplossing?*







experiment

Mijn New Town – Experiment:

Over zes maanden heb ik in mijn organisatie bijgedragen aan de kansen en uitdagingen van New Towns door:

Was getekend:

**HEEL ERG
BEDANKT
EN
VEEL SUCCES!!!**