



Vernieuwende woonoplossingen voor de new towns

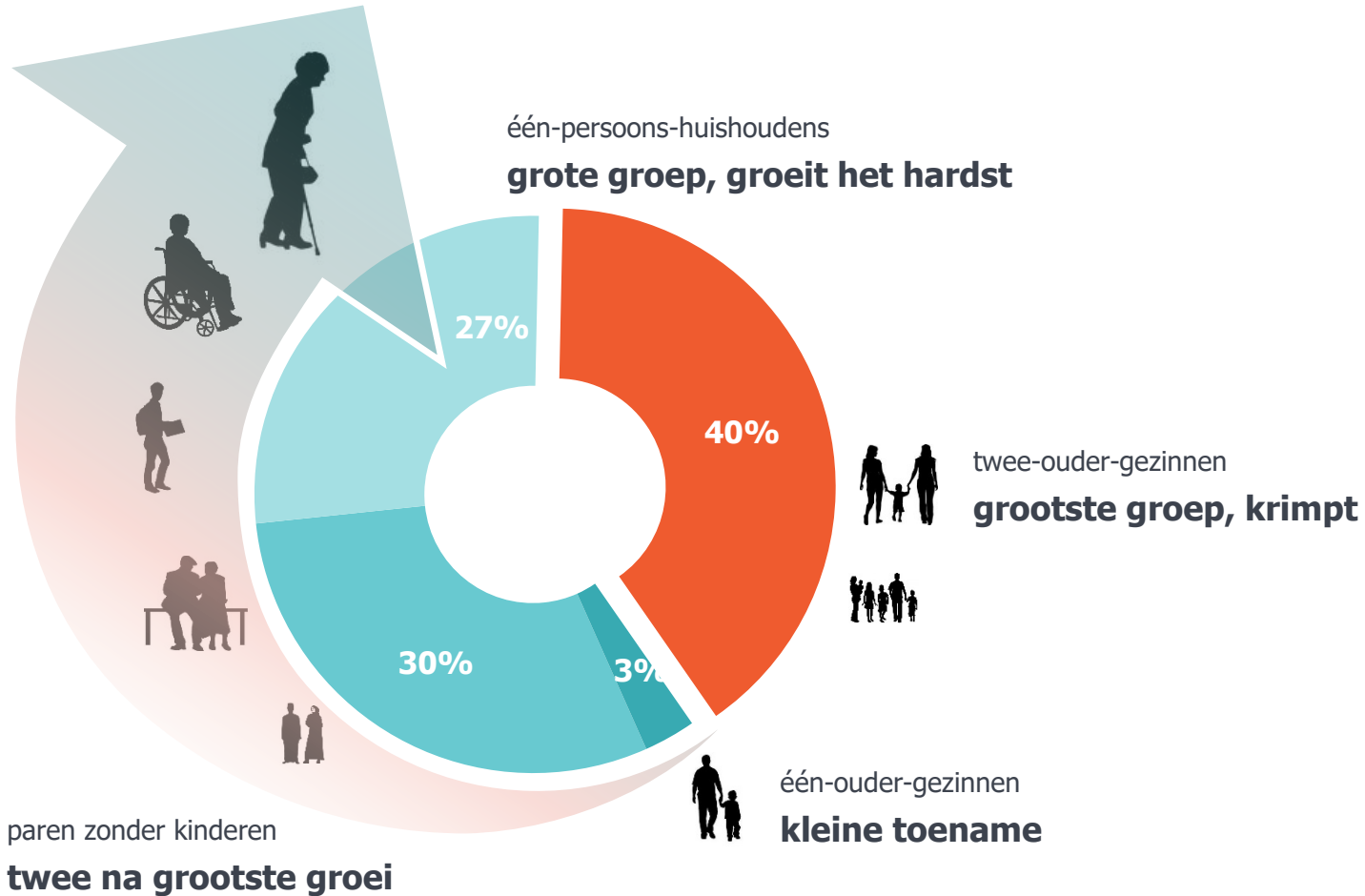
Mathieu Kastelijn (KAW)

Frank Wassenberg (Platform31)

NEW TOWNS HAVE GROW UP!

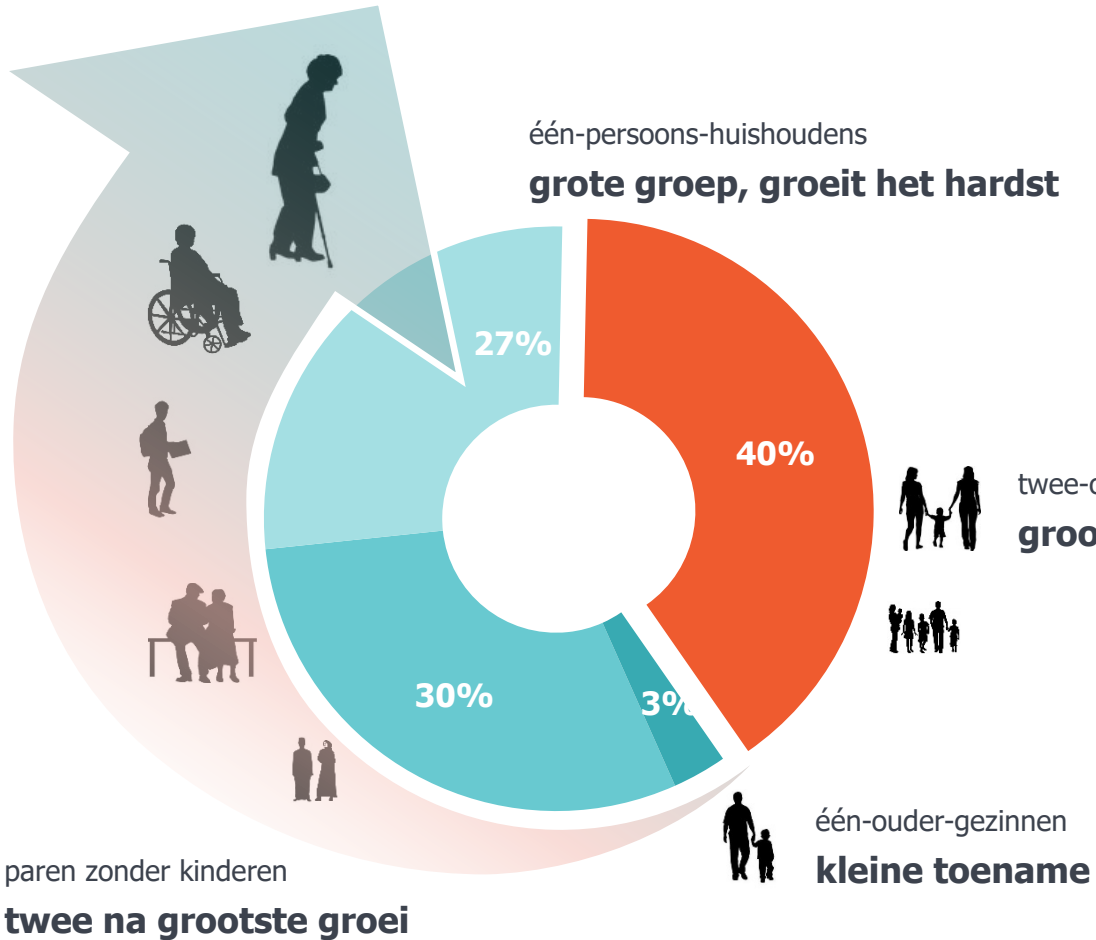


HUISHOUDENS



Samenstelling huishoudens New Towns

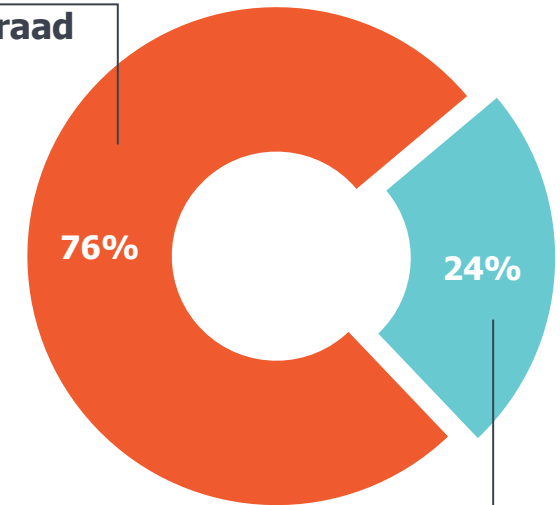
MISMATCH



Samenstelling huishoudens New Towns

eengezinswoning

Hebben we te veel, voorraad willen we vergroten

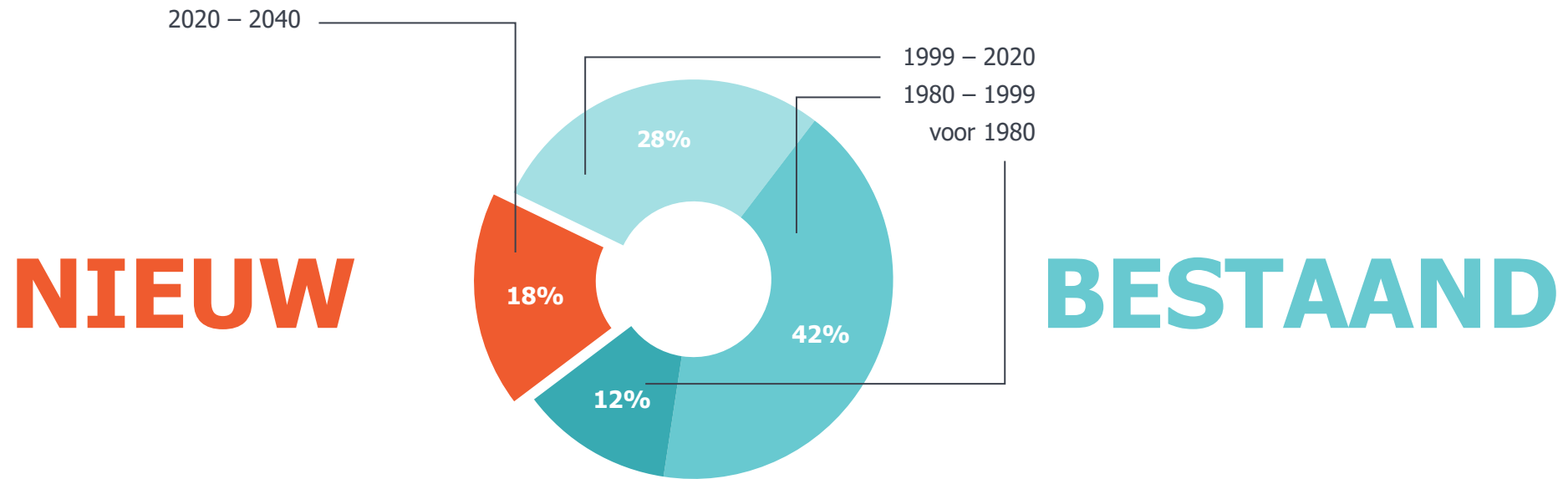


meergezinswoning

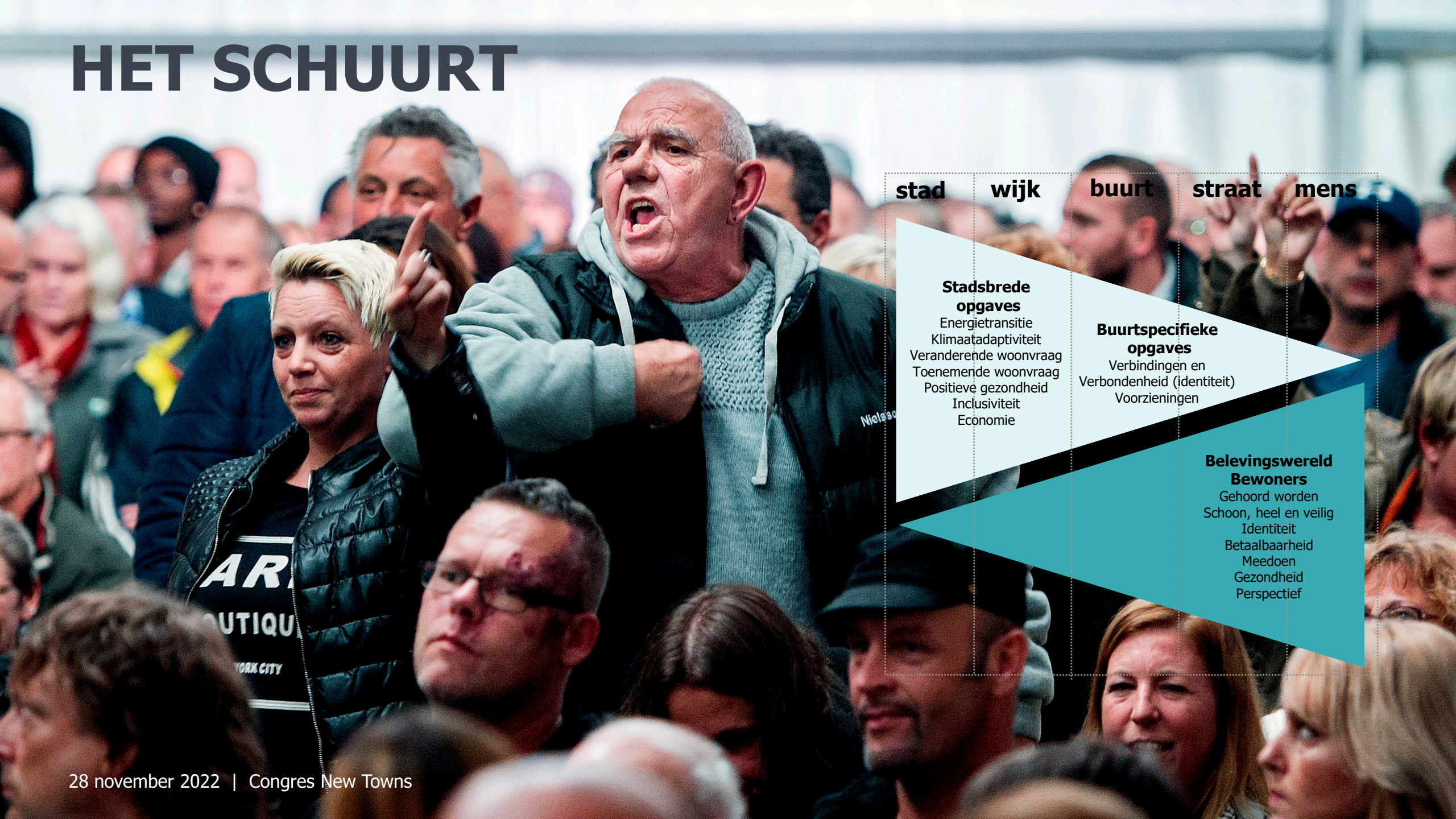
Hebben we onvoldoende, zijn matig geschikt voor éénpersoonshuishoudens en demografische veranderingen

Woningvoorraad

BETER KIJKEN NAAR WAT JE HEBT



HET SCHUURT



woning **nood**
woon **nood**

wijk **3.0** vernieuwing

naoorlogse wijken 1945 - 1985

meer woningen nodig

opgaven in buurten



RUIMTE ZAT IN DE STAD

Geldrop Amsterdam Alkmaar Rotterdam Hogeveen Houten Utrecht

bezit **woningbouwcorporaties**
in **1.800 naoorlogse buurten**
van **1945 tot 1980**.

ontwerpend onderzoek in combinatie met analyses van **big data**.

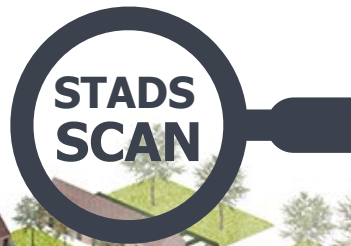
gemiddeld +25% woningen binnen eigen bezit haalbaar

capaciteit + 800.000 huishoudens in 10 jaar tijd

brede vernieuwing sociaal, bereikbaar, middelduur, duur



NAOORLOGSE WIJKEN



**BESTAANDE
WONINGEN**



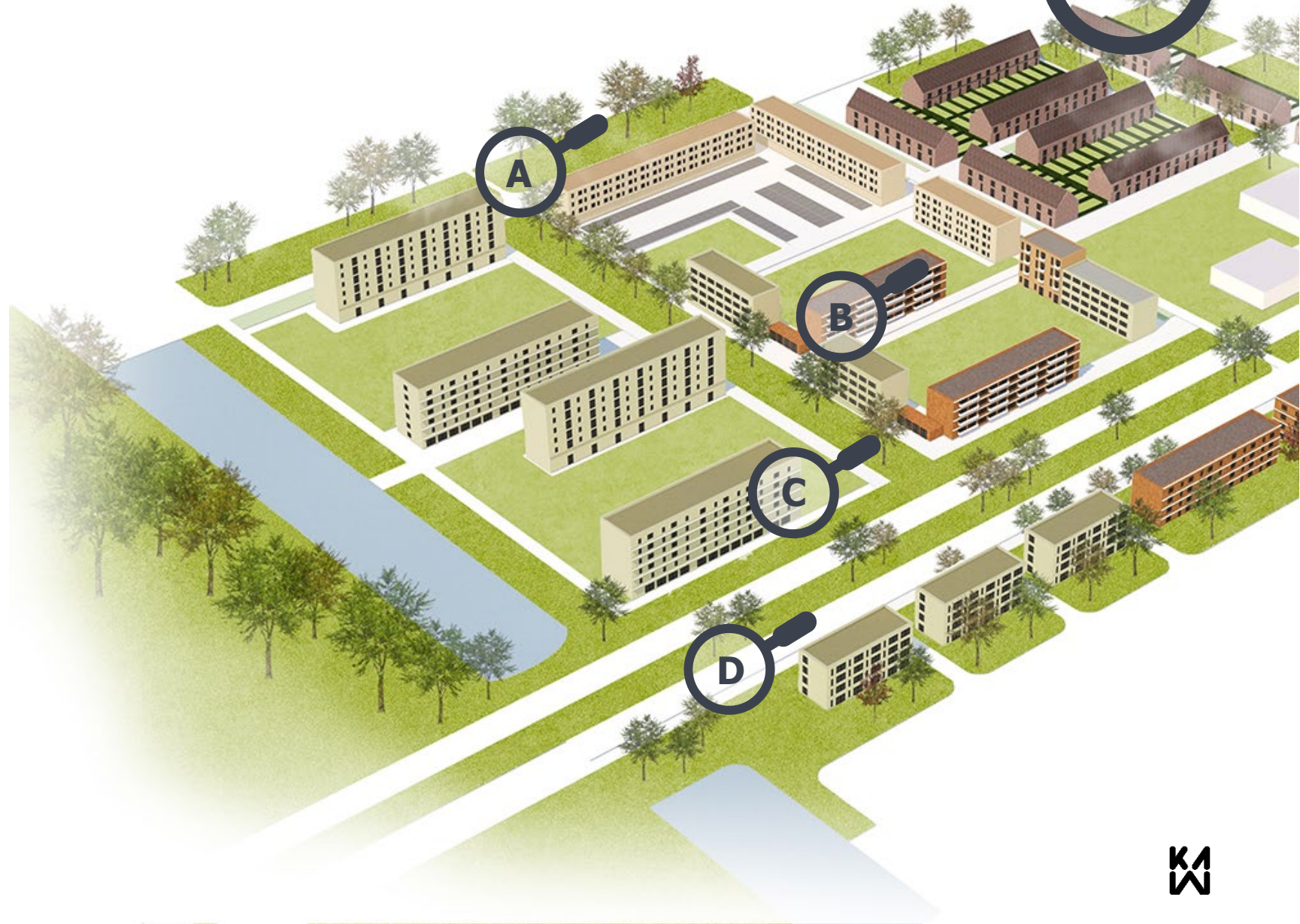
**CHIRURGISCH
INGRIJPEN**



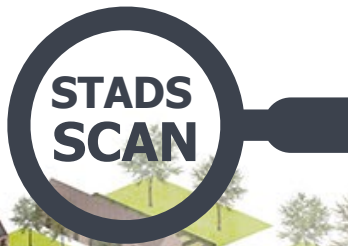
**HERSTRUCTURERING
SLOOP-NIEUWBOUW**



**ONGEBRUIKTE
WIJKRANDEN**



NAOORLOGSE WIJKEN



BESTAANDE WONINGEN

+9,6%



CHIRURGISCH INGRIJPEN

+10,8%



HERSTRUCTURERING

+9,2%



RANDEN

+11,8%



mix gemiddeld
+ 25%

KOPPELKANSSEN

- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

wijk 3.0 vernieuwing



KOPPELKANSSEN

- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

wijk **3.0** vernieuwing



ZO ZIET VERDICHTING ER UIT MET 26% MEER WONINGEN

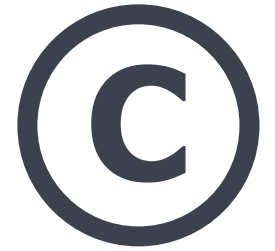


Vernieuwing Eindhoven Tivoli voor Woonbedrijf Eindhoven

ZO ZIET VERDICHTING ER UIT MET 26% MEER WONINGEN



ZO WERKT DOORSTROMING MET 2x ZO VEEL WONINGEN



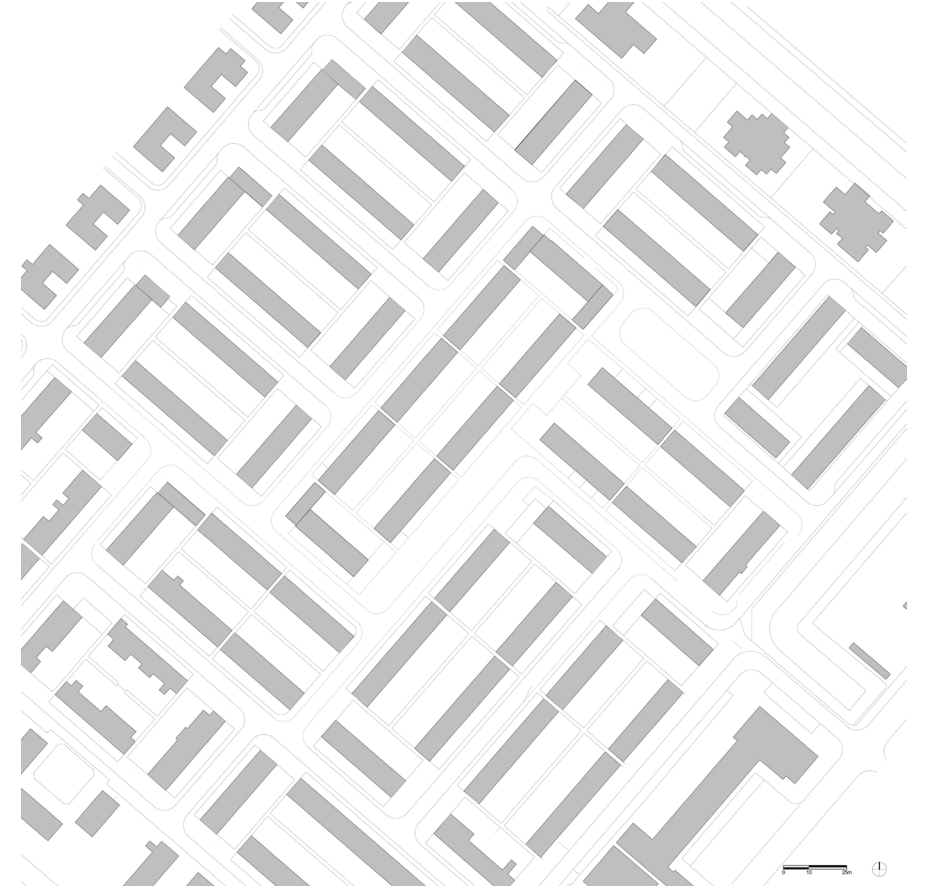
Primeur in De Compagnie: wonen bij Marianne en Laurens

DEN BOSCH - De Kruiskamp heeft een primeur. In de Bossche wijk is De Compagnie in gebruik genomen. Van de 90 appartementen worden er 20 gehuurd om mensen met dementie te laten wonen, met of zonder partner. Het is het eerste project van Vivent Het Andere Wonen waarbij een ondernemersechtpaar de zaak voor eigen risico runt en er zelf woont.

Vervanging 44 eengezinswoningen voor 90 levensloopbestendige appartementen voor Zayaz, Wijkvernieuwing De Kruiskamp 's-Hertogenbosch

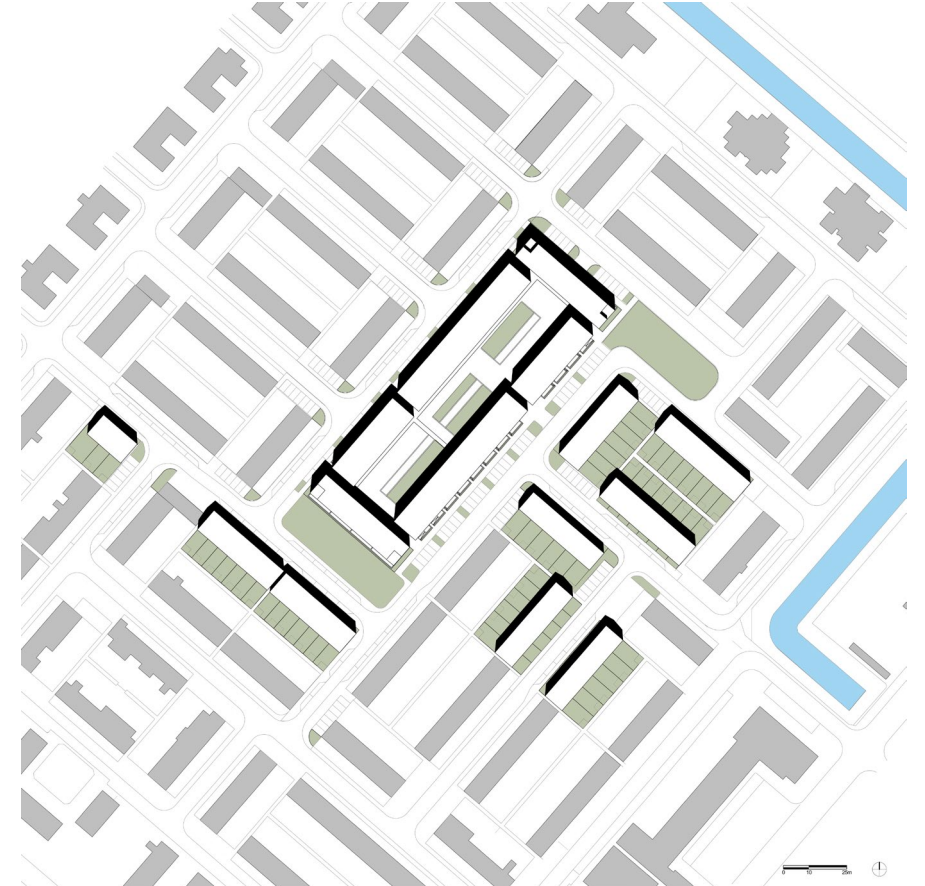
ZEEHELDENBUURT DEN BOSCH

WIJKVERNIEUWING DE KRUISKAMP | ZAYAZ



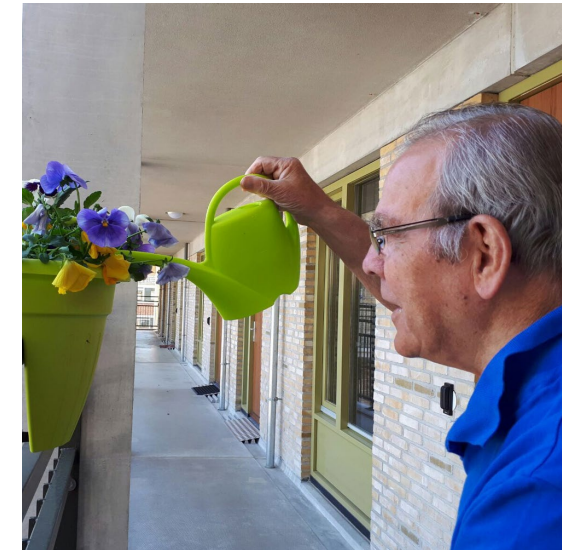
ZEEHELDENBUURT DEN BOSCH

WIJKVERNIEUWING DE KRUISKAMP | ZAYAZ



PARKEREN!

WIJKVERNIEUWING DE KRUISKAMP | ZAYAZ

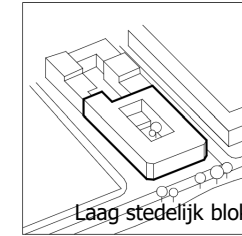


ZORGVASTGOED

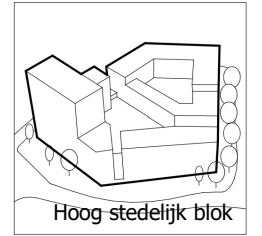
IN VEROUDERDE ZORGCOMPLEXEN



**ZEER STERK
stedelijk**

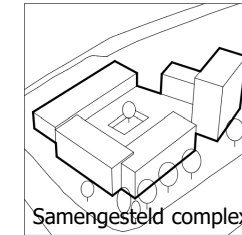


Laag stedelijk blok

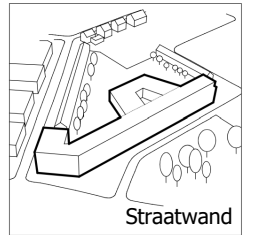


Hoog stedelijk blok

**STERK
stedelijk**

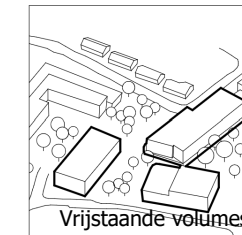


Samengesteld complex

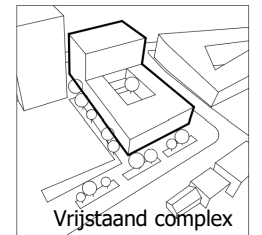


Straatwand

**MATIG
stedelijk**



Vrijstaande volumes



Vrijstaand complex

ZORGVASTGOED



IN VEROUDERDE ZORGCOMPLEXEN

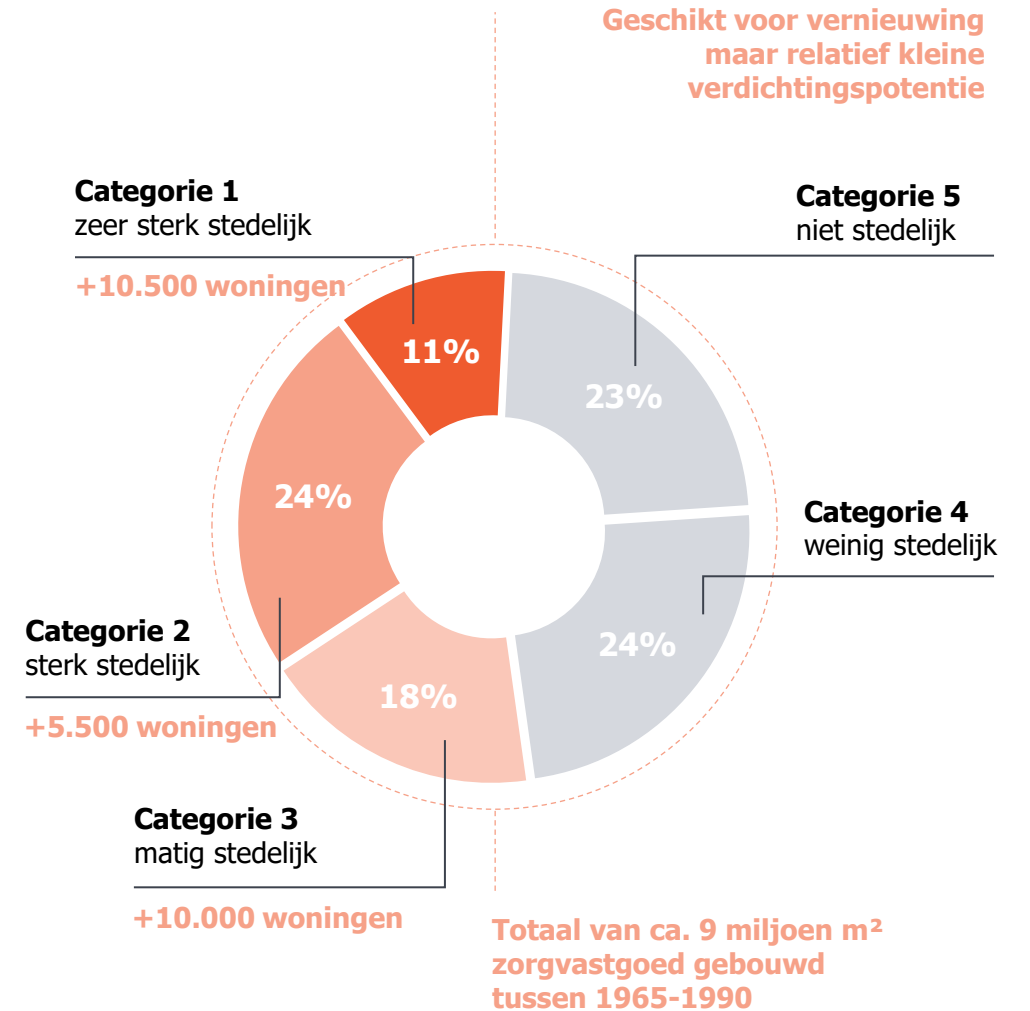


+ 26.000 woningen

28 november 2022 | Congres New Towns

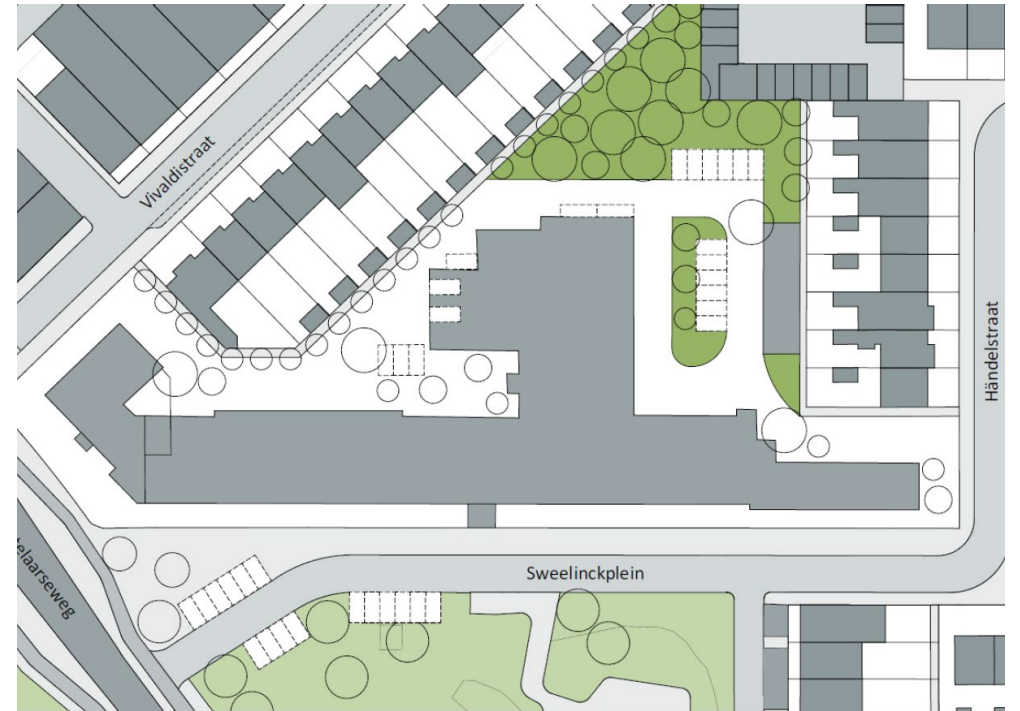
= ongeveer Middelburg

← groter ···· kleiner ···· → verdichtingspotentie ← · kleiner ···· groter ···· →



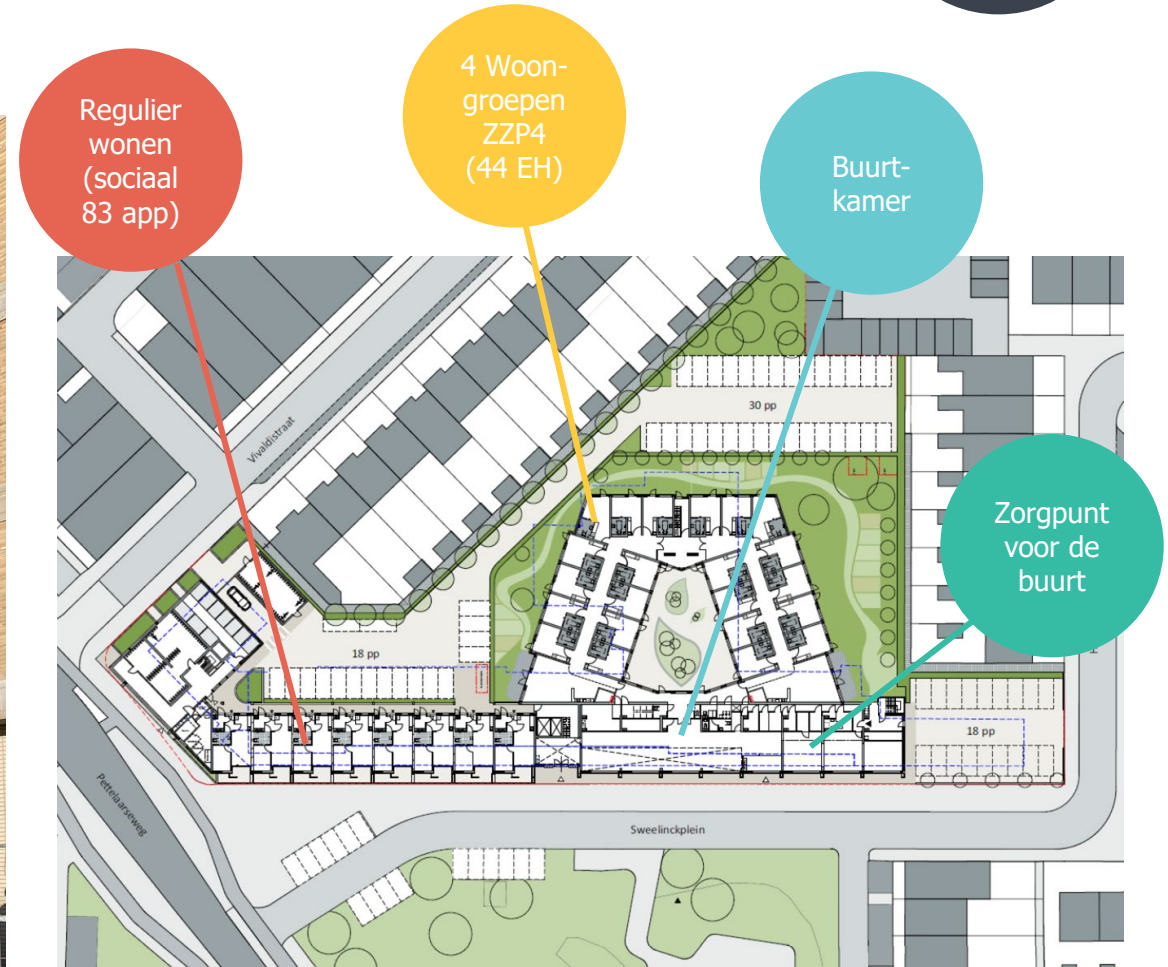
VERNIEUWING ZUIDERSCHANS

VEROUDERDE SERVICEFLAT 1972 MET 130 STUDIO'S



VERNIEUWING ZUIDERSCHANS

NIEUWBOUW MET 83 SOCIALE HUURWONINGEN EN 44 PG WONINGEN



KOPPELKANSSEN

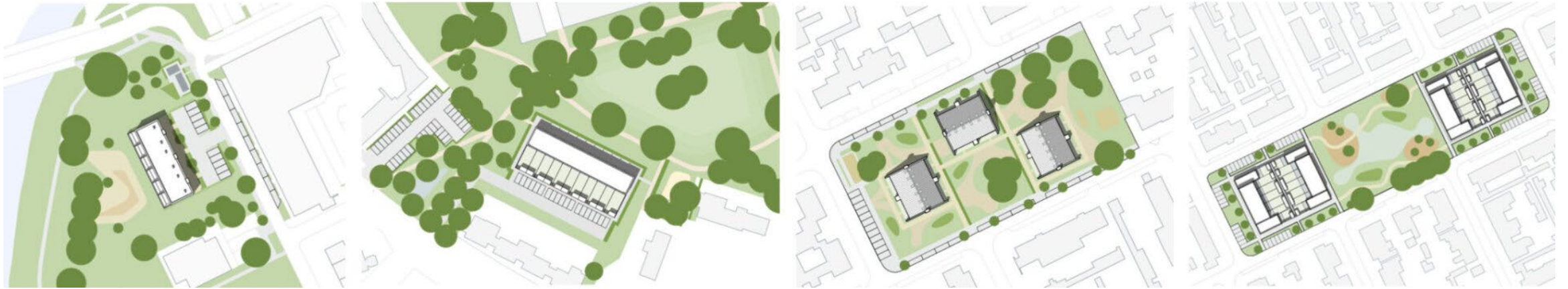
- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

wijk **3.0** vernieuwing



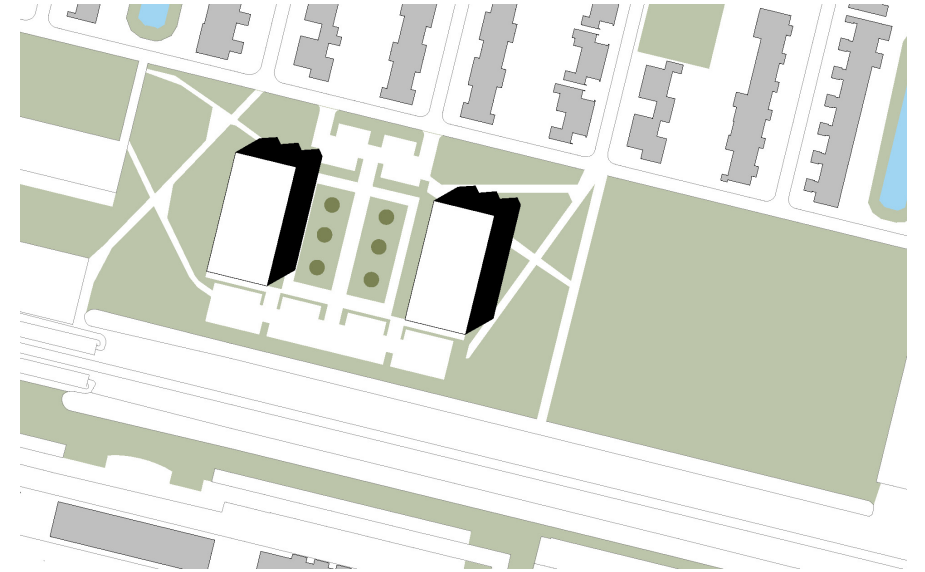
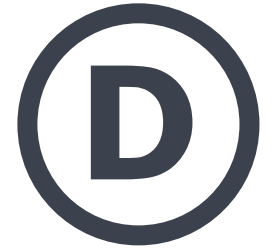
TOEVOEGEN ZONDER SLOPEN

63 SOCIALE HUURWONINGEN NIEUWBOUW VEGHEL



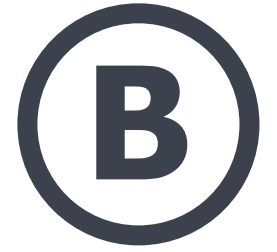
TOEVOEGEN ZONDER SLOPEN

78 SOCIALE HUURWONINGEN TILBURG



STADSCHIRURGIE ZONDER SLOOP

150 WONINGEN SOCIAAL, MIDDEN EN VRIJE SECTOR



naar 300 m²
GROEN
waterbuffering
OPNAME CO₂
biodiversiteit



KOPPELKANSSEN

- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

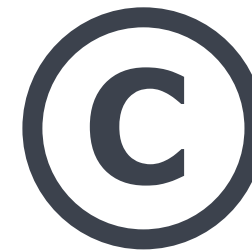
wijk **3.0** vernieuwing



FYSIEKE EN SOCIALE AANPAK MET 29% MEER WONINGEN



Buurtverbetering Gestelse Buurt – 's-Hertogenbosch i.o.v. BrabantWonen en gemeente 's-Hertogenbosch



Veilig en vertrouwd

Aanpak criminelen en overlast



Een aantrekkelijke leefomgeving

Aanpak winkelstrip Hildebrandstraat

Nieuwbouw samen



Bieden van perspectief

Jongeren zonder schulden

Werk in de buurt



Een weerbare buurt

Intensieve gezinshulp op maat

Bewoners aan zet: een *community*



KOPPELKANSSEN

- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

wijk **3.0** vernieuwing



KRIMP

1970 : 3,5

gemiddeld aantal personen per huishouden



2020 : 2,2

gemiddeld aantal personen per huishouden



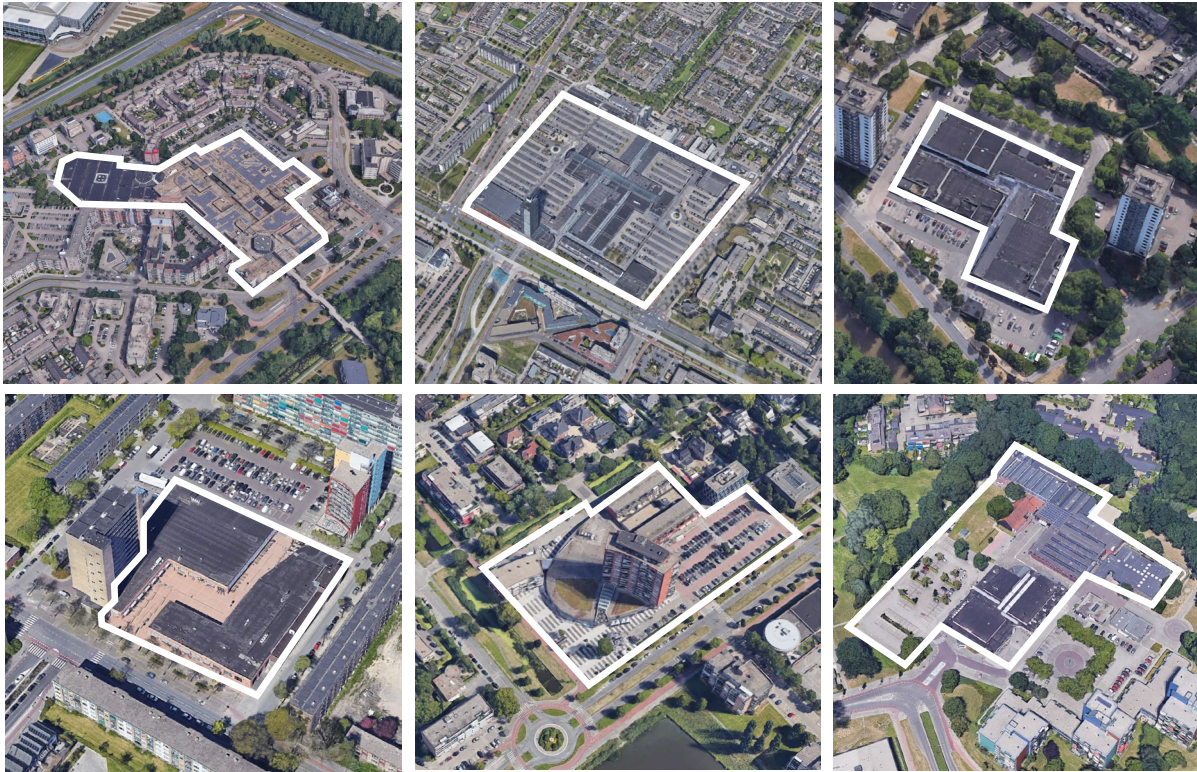
WONINGGROOTTE

< 75 m²

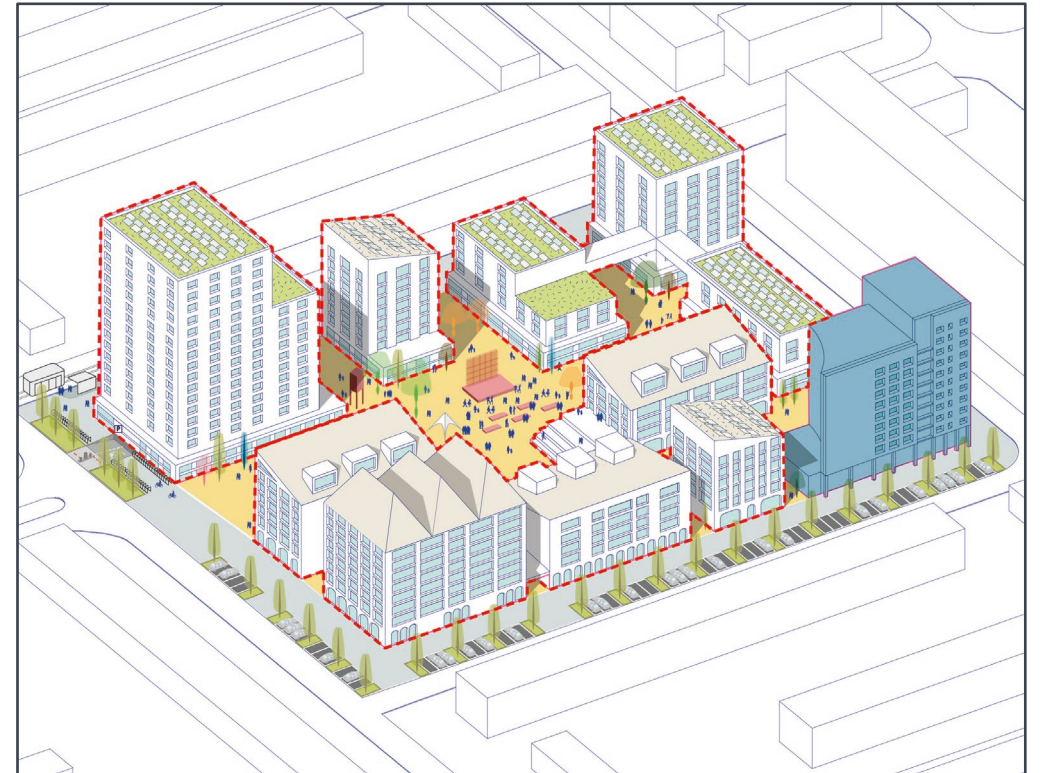
- 40%

> 75 m²

BESTAANDE WIJKWINKELCENTRA



VISIE OP VERNIEUWING



WINKELCENTRA

IN NAOORLOGSE WOONWIJKEN



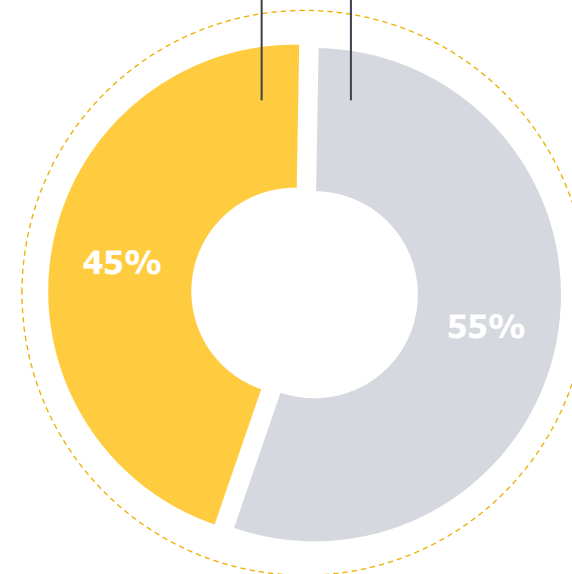
+ 86.000 woningen

Winkelcentra

Totaal ca. 2,7 miljoen m² geclusterd oppervlak in naoorlogse woonwijk. Een- en tweelaagse bouwstructuur, verschillen in eigendomsstructuur.

Winkels algemeen

verspreid door de wijk geïntegreerd in ander vastgoed Niet kansloos maar minder kansrijk voor een gebiedsgerichte aanpak



Totaal van ca. 6 miljoen m² winkeloppervlak binnen naoorlogse buurten **RUIJTE ZAT**

KOPPELKANSSEN

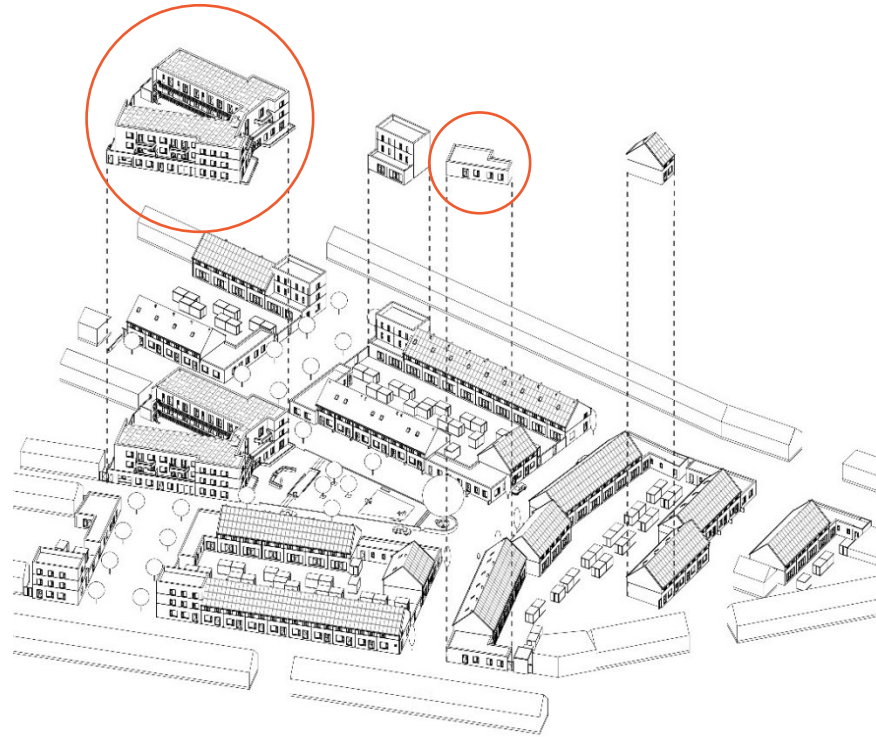
- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

wijk **3.0** vernieuwing

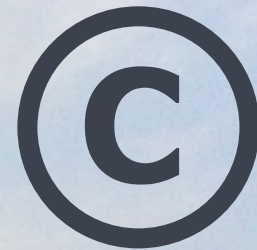


EEN NIEUWE BUURT IN 3 JAAR

VOGELTJESBUURT TILBURG



EEN NIEUW HUIS IN 19 DAGEN





Vernieuwende woonoplossingen voor de new towns
New Town congres, Zoetermeer

Frank Wassenberg
28 november 2022
frank.wassenberg@platform31.nl

Naast:

1) Bouwen!

Doen!

* Juridische instrumenten (voorrang geven aan bepaalde groepen)

Bestemmingsplan, doelgroepenverordening, sociale koop, anti-speculatiebeding, toedeling in nieuwbouw (% goedkoop-midden-duur), zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming

* Financiële instrumenten (idem: steun)

Verkoop onder voorwaarden, koopgarant, koopstart, MGE, duokoop, erfpacht, starterslening

Er is méér nodig

Anders dan nieuwbouw,
juridisch/planologische en
financiële instrumenten

En er kan ook meer !

2. Meer mensen in een huis: woningdelen

Beter benutten
bestaande
woningbouw

Feit:

- In 40% van de huizen woont één persoon
- We verwonen per persoon 65,53 m²
- In buurlanden is dat 41 - 47m²

<https://www.platform31.nl/publicaties/beter-benutten-bestaande-woningbouw>

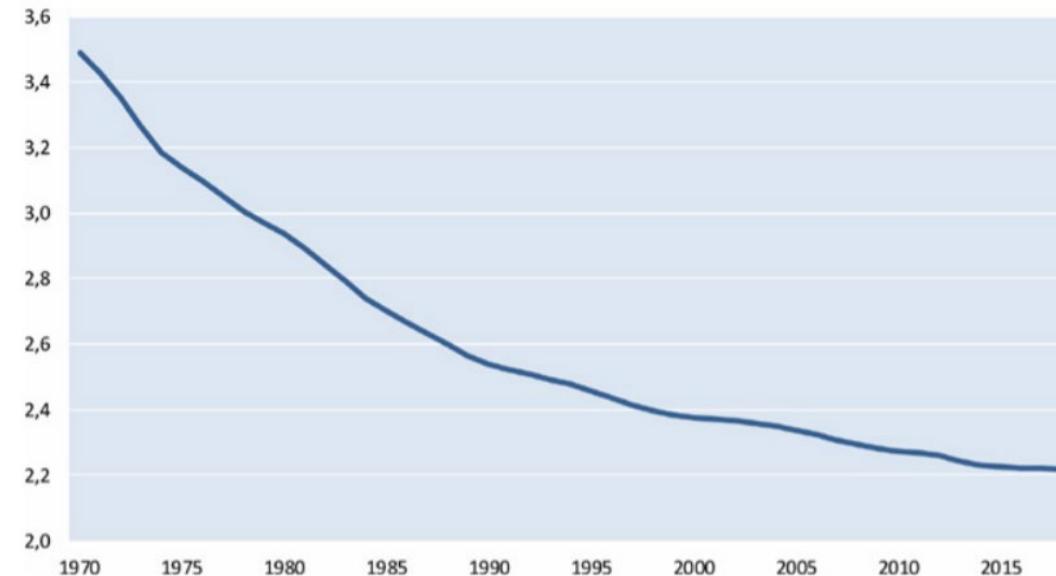
Doen:

- Samen huren, woning delen, Friendswonen, kamerverhuur, splitsen

→Maatregelen die Samen Wonen laten Lonen

→Samen wonen verbieden; of excessen tegengaan?)

Figuur 1. Gemiddelde woningbezetting 1970-2018¹²



3. Meer woningen op een kavel

Feit:

Veel ongebruikte platte daken ('gratis grond')
Veel ruime kavels

Doen:

- Daken benutten
- Garage, tuinhuisje en bijgebouw: stimuleer bewoning



4. Doorstroming van senioren

Feit: Weinig ouderen verhuizen

Doorstroming stagneert

Maar: best veel sluimerende verhuishwensen

Doen:

- Meer aantrekkelijk aanbod
- Aanpassing lokaal bouwprogramma?
Met voorrang voor senioren.
- Senioren onbekend met bestaand aanbod
- Behoefte aan ontzorging (advies, helpende hand)
- Verhuizen moet geen geld kosten: “Ik woon nu gratis”



5. Kijk ín de bebouwde kom

.....Mathieu.....

6. Kleiner bouwen

- Tiny houses, compact, kleine woningen
(verschillende motieven spelen)
- Uitbreidbaar bouwen:
later uitbouw of opbouw mogelijk
(klein casco bouwen op ruimere kavel)
- Juist níet uitbreidbaar bouwen
(Huis blijft altijd klein)



7. Transformatie leeg vastgoed

Transformatie (tot woonruimte)

- *Laatste jaren 10.000 woningen per jaar*
- *Kantoren, winkels, kerken, bibliotheken, kloosters, gymzalen, scholen*
- *Hulp via RVO*



8. Tijdelijke bewoning in lege gebouwen

Wonen in leegstand

Leegstandsbeheer, anti-kraak

- + *Is eenvoudig en snel*
- + *Juridisch/planologisch gemakkelijk*
- + *Is al snel rendabel*



9. Collectieve woonvormen

- Stimuleringsprogramma Wooncoöperaties
- Samen (ver)bouwplan ontwikkelen
- Nodig:
Aanspreekpunt binnen de gemeente
Locatie: plek of pand
Financiële steun



en artist impression van het project.

Wooncoöperatie BinnenHaven van start

MOTIE: 'GEEN BELEMMERENDE WETTEN'



10. Flexwonen

- = Tijdelijke woningen
- = Tijdelijk gebruik lege gronden
- = Tijdelijke bewoning
- + Aanvullend op reguliere woningmarkt
- + Kan snel
- + Kan goedkoper
- + Kan prefab



Vernieuwende woonvormen

1. Bouwen

*(Juridisch
instrumentarium)*

*(Financieel
instrumentarium)*

2. Meer mensen
in een huis

3. Meer huizen
op de kavel

4. Doorstroming
senioren

5. Kijk ín de wijk

6. Kleiner
bouwen

7. Transformatie
leeg vastgoed

8. Tijdelijk gebruik
leeg vastgoed

9. Gezamenlijk

10. Flexwonen