



## **Plan van aanpak pilots Bouwstenen (ontwikkeling woningbouw) bestaande stad Watertorenberaad**

### **Aanleiding**

Al enige tijd is er bewustwording van de noodzaak om de aandacht van de bouwopgave te verleggen van de nieuwbouwwijken in de uitleggebieden naar het opknappen van verouderde gebieden en wijken in onze steden. Telkenmale blijkt dit moeilijk en moeizaam te realiseren. Stedelijke herstructurering is een complexe opgave. Nu de woningmarkt aantrekt en de kwaliteit van onze gebouwde omgeving volop in de belangstelling staat is het vraagstuk van de aanpak van de bestaande stad weer terug op de agenda.

In de City Deal Binnenstedelijk bouwen & Transformatie van het Netwerk Zuidelijke Randstad, die ook door het Watertorenberaad is ondertekend, wordt bijvoorbeeld gesteld dat de herontwikkeling van de stad nodig is om 230.000 extra woningen te realiseren in 2030. Het Klimaatakkoord dat afgelopen jaar in Parijs is ondertekend doet dringend een beroep op partijen om klimaat neutrale steden te maken. Corporaties hebben met elkaar afspraken gemaakt over energiezuinige woningen, de zogenaamde Label B norm. Stroomversnelling is door een aantal bouwbedrijven en kennisinstellingen opgericht om NOM woningen te maken (nul op de meter). Talloze goede voorbeelden van herstructurering en transformatie zijn te geven van kantoren, bedrijfsterreinen, havengebieden, e.d... In de woningbouw is elke stad actief.

Maar toch gaat het niet snel genoeg, leidt complexiteit vaak tot een ééndimensionale aanpak, is integraliteit ver te zoeken en zijn er in verhouding hoge kosten mee gemoeid. Dientengevolge is ook de omvang onvoldoende en staan we nog voor een immens probleem om verouderde delen van onze steden op te knappen. De urgentie is aanwezig.

### **Vraagstelling**

Het Watertorenberaad en haar leden willen de vraag naar "Hoe maken we onze steden duurzaam, sociaal en aantrekkelijk" meer in samenhang oppakken. Dit willen we doen door de bouwstenen te verzamelen die inzicht geven in hoe kan het wel en/of hoe kan het beter...(en goedkoper en sneller). Immers juist vanwege de complexiteit gaat het er niet om alles tegelijkertijd op te willen lossen maar gaat het er om om die samenstelsels van oplossingen te vinden in inhoud, proces en samenwerking die maken dat een gebiedsontwikkeling, herstructureringsopgave cq. woningverbetering succesvol kan zijn. Wij zijn op zoek naar die combinaties van bouwstenen die gezamenlijk ontwikkeld kunnen worden. Welke bouwstenen zijn nodig, wat is haalbaar, hoe maken we kwaliteit en aantrekkelijkheid, passendheid en duurzaamheid?

Het Rijk onderkent ook deze vraagstelling evenals de provincie Zuid Holland en zij onderschrijven een aanpak via het Watertorenberaad. Het Watertorenberaad zal de -openbaar te delen- kennis/uitkomsten van deze pilots bestaande stad tzt inbrengen in de City Deal(s).

Het Watertorenberaad onderzoekt gelijktijdig samen met NEPROM, BNG en Rijk ook de mogelijkheid tot de inrichting van een nieuw investeringsfonds voor binnenstedelijke inbreidingslocaties.

### **Aanpak**

Het Watertorenberaad kiest voor het opdoen van praktijkervaringen door middel van pilots, d.w.z. concrete praktijksituaties die om een oplossing vragen en om een gezamenlijke kennisontwikkeling: anders denken en anders doen.

De voorgestane aanpak langs twee lijnen:

- a. Gezamenlijke kennisuitwisseling en kennisopbouw
- b. Pilots in vijf steden

De uitwerking aan de hand van de set pilots in verschillende steden geschiedt in nauwe samenwerking tussen markt (eigenaren/beleggers, corporaties, ontwikkelaars, bouwers) en overheid.

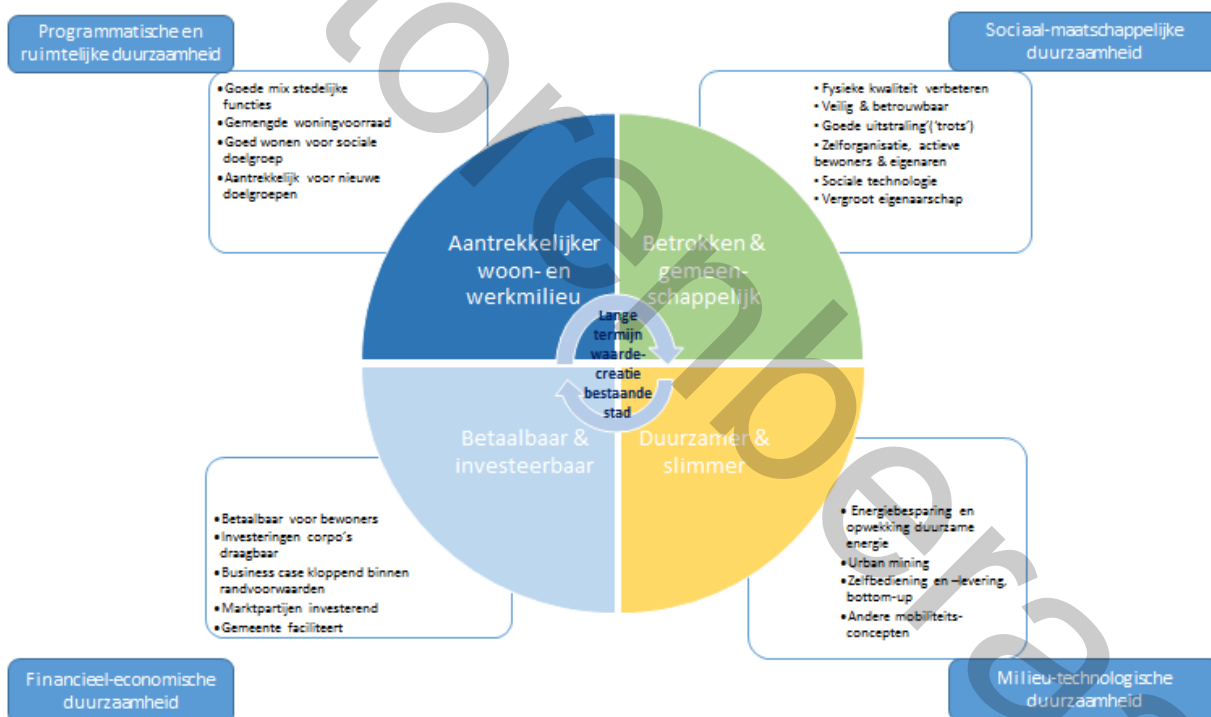
### **Vormen van duurzaamheid**

Duurzaam ontwikkelen gaat over lange termijn waarde-creatie.

We onderscheiden vier thema's duurzaamheid:

- Programmatisch-ruimtelijk
- Sociaal-maatschappelijk
- Milieu-technologisch
- Financieel-economisch

Elke thema heeft eigen aandachtspunten/bouwstenen voor duurzaamheid.



Elke pilot heeft het accent op een van deze vier thema's en vult aan met bouwstenen uit de andere thema's. Ons uitgangspunt is dat niet alles gelijktijdig kan worden uitgevonden.

### **Combinaties van bouwstenen**

De opzet is dat in elke pilot meerdere bouwstenen gecombineerd worden en dat er verschillende bouwstenen in verschillende pilots worden gezien. Het gaat om combinaties op het vlak van fysieke kwaliteit en uitstraling, duurzaamheid & energie, circulariteit/ herbenutting materialen, betere



passendheid en actuele plattegronden, sociaal en zorgzaam, smart city, etc.. Het koppelen van diverse business cases, markt maken én betaalbaar houden. Het is een zoektocht naar meer integraliteit maar niet alles overal en tegelijkertijd. We zijn al succesvol indien we er in slagen in een pilot een paar bouwstenen te combineren. Aangezien we verschillende combinaties kiezen, levert per saldo de som meer op dan de delen.

Zo hopen we snel veel praktijkkennis te vergaren.

### **Gezamenlijke kennisontwikkeling**

Door de samenwerking tussen de verschillende steden, corporaties en derde partijen komt er een bron van kennis vrij en een samenspraak over wat werkt wel en wat niet. De onderlinge suggesties en tips kunnen elke eigen pilot beter maken, maar ook die van de ander.

### **Inzet extern kennisteam**

Daarnaast vindt inbreng van de bouwstenen in een gezamenlijk overleg plaats waar partijen samenwerken met een extern kennisteam. Hier is specifieke kennis aanwezig en zullen de combinaties van de pilots van ervaringen en meer kennis worden voorzien. De rol van het kennisteam is inhoudelijke inbreng leveren-klankborden, proces binnen de pilots bezien, verbindingen maken tussen de pilots en thematische lijnen trekken.

De samenstelling van het extern expertteam is als volgt:

- Duzan Doepel, Oprichter- architect bij DoepelStrijkers, partner Cirkelstad en Active House, voormalige lector Duurzame Architectuur bij het Kenniscentrum RDM;
- Michel Baars, directeur New Horizon Urban mining;
- Erna van Holland, programmamanager Nationaal Renovatie Platform Academie, hoofdredacteur van Renda, kennisnetwerk bestaande bouw;
- Matthijs Bouw, directeur-architect One Architecture, gespecialiseerd in duurzaamheid en klimaatadaptatie in de bestaande stad;
- Guus Verduijn, oud-bestuurder corporatie en zorgaanbieder Woonzorg Nederland, oud-directeur gemeente Utrecht

Geput wordt tevens uit het netwerk van innovatieve start-ups op gebied van duurzaamheid van Holland Com Tech (een netwerk van start-ups die zij verbinden met grown-ups).

De gezamenlijke kennisontwikkeling wordt begeleid door de overall projectleider Antoinette van Heijningen alsmede ligt hier de regie op de inbreng van het extern expertteam.

### **Rol Watertorenberaad**

Het Watertorenberaad is initiërende en coördinerende partij. De inbreng van het Watertorenberaad mag gezien worden als een katalysator: op zoek naar hoe de gebiedsaanpak beter en slimmer kan. Hoe voortgang er in gebracht kan worden. Het Watertorenberaad is toeleverend in deze, en neemt niet de leiding van de processen die partijen lopen, over. De corporatie, gemeente, marktpartij etc die samen in het gebied bezit hebben en verder willen, hebben en houden de regie over dat traject. Het zijn van een pilot in dit proces mobiliseert vooral extra kennis en kunde om ook echt verder te komen.

Voorts wordt voor meedenken ook het Watertorenberaad zelf benut voor discussie en sturing. Hiernaast haalt het Watertorenberaad in nauw overleg met de pilotinbrengers mensen erbij waarvan zij denkt dat die nodig zijn.

### **Resultaat/product**

Het resultaat zal zijn een maatwerkadvies voor een uitvoeringsvoorstel, verpakt in een beknopte rapportage per pilot. Daarnaast zal een overkoepelende verkenning opgesteld worden met de



lessen en valkuilen zoals geleerd uit de vijf pilots . Deze kennisvergaring zal tevens onderdeel kunnen zijn van het Vlottrekken van bouwprojecten zodat iedereen er van kan leren.

### **Deelnemende partijen**

Pilot-inbrengers en partners, belangrijke stakeholders. Collega-partijen van elders, experts, mede vanuit Watertorenberaad als meedenkers/ inspiratiebrengers.

### *Looptijd*

Start nov-jan 2016-2017 . Duur ca. 9-12 maanden.

### *De kosten*

De kosten worden opgebracht door de deelnemende gemeenten en corporaties en marktpartijen en Watertorenberaad, BZK/BNL via het Versnellingsteam, provincie ZH. Voor de totaal aanpak en per pilot wordt een aanpak en kostenopzet gemaakt.

## **De pilots**

### **Elke pilot eigen aanpak en werkteam**

Per pilot wordt een plan van aanpak vastgesteld in overleg met de inbrengers. Op hoofdlijnen is onderstaand een eerste mogelijke opzet van de vraagstelling per pilot aangegeven. Naast pilotoverleg zullen er ook uitwisselings-bijeenkomsten tussen de pilots georganiseerd worden (of samenwerkingen tussen pilots). Om van elkaar te kunnen leren.

Elke pilot wordt vanuit de ondersteuners van het Watertorenberaad begeleid door een duo waarvan er één persoon als eerste aanspreekpunt fungeert. Deelnemers: Damo Holt, Ewoud Dekker, Bert Krikke, Gert Jan Fernhout, Antoinette van Heijningen. De begeleiding betreft de organisatie van een nader te bepalen aantal werksessies inclusief voorbereiding en nazorg, toewerkend naar een gedragen uitvoeringsvoorstel.

### **Voorgestelde pilots (Nog nader in te vullen met de deelnemende partijen: eerste suggesties)**

- **Dordrecht Spuiboulevard-Maasterras-stationsgebied** (inbrenger gemeente Dordrecht i.s.m. marktpartij(-en): centraal gelegen binnenstadsgebied met grote leegstand onder kantoren, hoe te komen tot toekomstbestendige herontwikkeling? Belangrijke discussiepunten in deze pilot liggen op het vlak van de financieel economische haalbaarheid versus stedelijke kwaliteit en al dan niet gevraagde inzet van overheidsmiddelen. Hiervoor zullen in deze pilots een aantal business cases ontwikkeld worden.

*Thema programmatisch-ruimtelijke duurzaamheid*

- **Den Haag Zuidwest/Moerwijk** (inbrenger gemeente Den Haag i.s.m. een corporatie): tot stilstand gekomen herontwikkeling en grootscheepse renovatie van woongebieden, wat met de resterende opgave en voorraad? Hoe kunnen corporaties, gemeente en private/particuliere eigenaren tot de broodnodige vernieuwing komen: duurzaam en sociaal? Partijen beogen van Moerwijk een Next Generation woonwijk te maken. Het is een oude wijk die vraagt om herontwikkeling naar een aantrekkelijke en gezonde wijk die betaalbaar blijft voor bewoners.

*Thema sociaal-maatschappelijke duurzaamheid*



- **Rotterdam Mijntbuurt** Tarwewijk (inbrenger Woonstad Rotterdam i.s.m. gemeente Rotterdam): verouderde sociale en particuliere voorraad woningbouw inclusief voorzieningen. Grote opgave. Verdeelde belangen. Hoe te komen tot integrale verbetering? Door Woonstad is een visie ontwikkeld op het te creëren woonmilieu en de programmering. Bezien zal worden of extra programma toegevoegd kan worden om levendigheid en aantrekkelijkheid te vergroten. Bewonersparticipatie is relevant, alsmede verbetering business case en inbreng duurzaamheidsaspecten

*Thema sociaal-maatschappelijke duurzaamheid*

- **Delft, Kuyperspark** (inbrenger gemeente Delft i.s.m. Vestia, Vidomes en Woonbron). Opgave: hoe te komen tot een slimme combinatie tussen integrale opwaardering van de verouderde woningvoorraad jaren '50-'70 portiekwoningen en gerichte toevoeging van middeldure huur? Via een aanpak gericht op sociale versterking in de wijken, inclusief het tot stand brengen van zinvolle wonen-zorgarrangementen?

*Thema nader te bepalen (programmatisch-ruimtelijke duurzaamheid /Financieel-economische duurzaamheid)*

- **Schiedam, Schiedam Oost**

Centrale vraag voor de gemeente: Hoe ga je om met woningen waarvan het einde van de technische levensduur in zicht is en waar de particuliere eigenaren niet individueel in staat zijn hiervoor een oplossing te vinden? Wat is nodig om de potentie van de wijk bij investeerders onder de aandacht te brengen en de investeringsbereidheid te verhogen?

Daarbij richt deze pilot met name Oosterstraat, Villastraat en Oostsingel

Uitgaande van de potentie van de wijk Oost door de zeer goede ligging (OV knooppunt, dicht bij een historische binnenstad en dicht bij Rotterdam) en de problemen rond wateroverlast in woningen als gevolg van klimaatverandering in combinatie met verzakkingen vraagt dit om een strategische aanpak voor de lange termijn. Individuele eigenaren kunnen het probleem alleen niet oplossen, mogelijk zijn er beleggers die kansen zien, die eigenaren kunnen ontzorgen en op de langere termijn kunnen profiteren van waardeverhoging.

*Thema nader te bepalen (sociale duurzaamheid, milieutechnologische en financiële duurzaamheid)*

