



## INCLUSIEF AANVULLING PROVINCIE ZUID HOLLAND (definitief)

# RUIMTE ZAT IN DE STAD



## ONDERZOEK NAAR BETER GEBRUIK VAN DE RUIMTE DIE WE HEBBEN

KAW ROTTERDAM EN GRONINGEN | MAART 2021 | LEEF DE RUIMTE!



Het voorliggende onderzoek is uitgevoerd door  
het onderzoeksteam van KAW

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN

maart 2021 | Ruimte zat - Zuid Holland

# INHOUD

WOORD VOORAF  
CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN  
KOPPELKANSEN  
MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT  
HET ONDERZOEK  
**BIJLAGE ZUID HOLLAND**  
METHODIEK DATA-ANALYSES



# WOORD VOORAF

De roep om nieuwe woningen wordt steeds luider. Terwijl “woningnood” toeneemt, gebruiken steeds minder mensen de woningen die er al zijn. Uitbreiding van de stad maakt dat probleem alleen maar groter. De sleutel is juist de focus op bestaande woningen in bestaande buurten.

De Nederlandse stadswijken krimpen. Vergeleken met de 70er jaren leven in een gemiddeld huishouden 40% minder personen. En dat terwijl de huizen en straten niet kleiner zijn geworden. Doordat er veel minder mensen wonen dan voorheen zijn voorzieningen niet meer levensvatbaar, scholen worden samengevoegd en er is steeds minder leven op straat. Dan is het logisch dat vereenzaming toeneemt, dat verduurzaming moeilijker gaat, dat het autogebruik toeneemt. Als wij de stad met nieuwe uitleggebieden steeds verder uithollen, jaag je deze negatieve spiraal steeds verder aan. Daarom is het tijd voor een paradigmaswitch voor de omgang met woningnood.

## Ontwikkel de stad van binnenuit!

Doe dat met de mensen die daar wonen, in de ruimte die er is. Stel de sociale en economische omgeving die je daar hebt centraal. Met als hart van de ontwikkeling de bestaande stadswijken. Dit is dé kans om tot een duurzame, rechtvaardige en toekomstgerichte inrichting van onze leefomgeving te komen, waar goed wonen weer een basisrecht is voor iedereen!

Het wordt steeds moeilijker om betaalbare woonruimte in de stad te vinden. Dat geldt niet alleen voor minder kansrijke groepen maar in steeds toenemende mate voor vrij sterke schouders. Tegelijkertijd zijn er mensen, die zelfs de sociale huur niet kunnen opbrengen. Die van armoede naar “energiearmoede” geslingerd worden. In wijken die half afgeschreven zijn, omdat daar niemand met een positieve motivatie naartoe wil. Waar steeds meer kwetsbare mensen komen te wonen, die tussen de mazen van een zorg- en woonstelsel vallen. Dit gaat niet over woningnood. Dit gaat over woon-nood, die als maatschappelijke opgave vergeten wordt.

Met **RUIMTE ZAT IN DE STAD** laten wij zien dat voor deze visie niet alleen voldoende ruimte is om de vraag naar meer woningen in bestaande buurten te bedienen. Wij bieden een lonkend perspectief om tegelijkertijd woon-nood tegen te gaan. En om dit te verbinden met de grote opgaven waar onze generatie voor staat voor een duurzame en verantwoorde manier bij de omgang met wat wij hebben.

KAW, Groningen Rotterdam Eindhoven

# CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Wij laten met het voorliggende onderzoek zien, dat in de bestaande stad **RUIMTE ZAT** is. Ruimte, om in alleen de naoorlogse buurten, en bijna uitsluitend met of in de nabijheid van het bezit van woningbouwcorporaties veel woningen toe te voegen. Het zijn allemaal locaties met planvorming van tussen 1 en 10 jaar van start tot realisatie. Afhankelijk van de gekozen mix gaan wij ervan uit dat tussen de **482.000** en **708.000** nieuwe huishoudens extra in deze buurten kunnen wonen. Dat is een toename van gemiddeld bijna de **volledige Nederlandse nieuwbouwproductie** van dit moment. Er zijn veel meer verdichtingskansen dan alleen naoorlogse woonbuurten. Wij hebben het niet onderzocht, maar op basis van dit onderzoek durven wij te beweren dat in bestaand stedelijk gebied voldoende ruimte moet zijn om aan de woonvraag van de komende twee decennia te voldoen.

## OPROEP

Om dit mogelijk te maken moet er veel gebeuren. De belangrijkste aanbeveling die wij hebben: richt de focus maximaal op de bestaande stad. Bewoners verdienen deze hernieuwde aandacht. Aandacht voor kwalitatieve invulling en verbetering van buurten die dat nodig hebben. Aandacht niet alleen voor de woningen, maar ook voor persoonlijke ontwikkeling en wijkeconomie. Hiermee heb je een aanpak voor het woningvraagstuk én kun je kwetsbare wijken een boost geven. Een écht verbindende aanpak om voortgaande tweedeling een halt toe te roepen.

## PARADIGMASWITCH

De manier van denken zou volledig omgedraaid moeten worden. Door de bestaande stad als uitgangspunt te nemen, ontstaan zeer grote koppelkansen. Hierdoor draag je niet alleen bij aan bouwproductie. Je zorgt ook voor bijeffecten op sociaal, ecologisch en economisch gebied. Het vraagt ook om gedeelde uitgangspunten en visie. Het is aan te bevelen om alle te bereiken doelen en koppelkansen in samenhang te onderzoeken. Hierbij zullen bepaalde vastgestelde kaders losgelaten moeten worden om resultaat te bereiken. Vooral woningbouwcorporaties moeten weer het volle vertrouwen krijgen. Zij kunnen een echte ontwikkelmotor zijn en verplichtingen op het gebied van het verduurzamen van de eigen voorraad integreren.



# HYPOTHESE

In Nederland hebben wij **RUIMTE ZAT** in de stad om de huisvestingsbehoefte van komende generaties veilig te bedienen. Er is veel meer fysieke, procesmatige en financiële ruimte, dan doorgaans wordt aangenomen. Met onze **STADSSCAN** laten wij deze capaciteit voor het eerst zien.

De hypothese voor dit onderzoek: de bestaande stad biedt **voldoende ruimte** om door middel van aanpassing van **bestaande gebouwen** en **stedelijke structuren** op een gezonde en rechtvaardige manier wonen voor toekomstige generaties mogelijk te maken. Dat alles niet alleen beter maar ook nog betaalbaarder en sneller dan wanneer we nieuwe ruimte buiten de stad zouden gebruiken.



# ruimte ZAT

# SCOPE

Het onderzoek gaat over de **NAOORLOGSE WIJKEN** in de periode tussen 1950 en 1980. Deze gebieden hebben een enorme capaciteit. Wij kennen de processen die nodig zijn om hier tot aanpassingen te komen. Wijken jonger dan 40 jaar zijn niet kansloos maar minder kansrijk om veel woonruimte toe te voegen.

Wij combineren **ontwerpend onderzoek** met analyses van **big data**. Hiervoor hebben wij voor de verschillende onderwerpen specifieke, representatieve locaties ruimtelijk onderzocht en getoetst op haalbaarheid van ruimtelijke invulling met woningen. De hieruit voortkomende inzichten hebben wij veralgemeniseerd. Door middel van extrapolatie en gegevens over de wijken in Nederland hebben wij een **sluitend totaalbeeld** kunnen vormen. Het resultaat: Nederlandse corporaties kunnen binnen hun eigen bezit **gemiddeld 25%** woningen toevoegen. Deze ruimte hoeft lang niet allemaal voor sociale huur te worden aangewend. Het is juist een enorme kans voor een allesomvattende vernieuwing. Met de juiste aanpak is deze potentie tussen 1 en 10 jaar realiseerbaar. Hiermee kunnen jaarlijks alleen al binnen het bezit van corporaties **60.000 nieuwe huishoudens** extra woonruimte in de stad vinden.





# RESULTATEN

Wij hebben de verschillende uitkomsten in vier categorieën gebundeld. Per categorie laten wij een voorbeeld van het ontwerponderzoek zien, onderbouwen wij met data wat het kwantitatieve effect op de hele woningvoorraad zou kunnen zijn en destilleren wij welke meerwaarde en effecten we hiermee kunnen bereiken. Hierbij slaan wij telkens de brug tussen **SOCIALE, ECONOMISCHE en RUIMTELIJKE** aspecten.

Voor de geïnteresseerde lezer van dit onderzoek is het belangrijk je te realiseren, dat wij slechts **een deel van de volledige capaciteit** van de bestaande stad hebben onderzocht. Namelijk alleen datgene wat in de reeds bestaande, naoorlogse wijken ligt. Buiten ons onderzoeksgebied is er nog **veel meer ruimte!**



# KOPPEL KANSEN

---

Met ons onderzoek laten wij zien, dat uitbreiding van de stad niet nodig is om de woonvraag goed en voor iedereen bereikbaar te bedienen. Niet om nieuwbouw op de groene wei dogmatisch te verbieden, maar om simpelweg de juiste dingen te doen. Het gaat namelijk niet alleen om de aantallen. Het grote voordeel zijn de koppelkansen door verbetering van de bestaande stad. Je bereikt veel meer met dezelfde inspanning. Enkele hiervan lichten wij uit.

**wijk**  
vernieuwing **3.0**

# KOPPELKANSSEN

## ① — Aanbod in balans

Niet alleen kwantiteit, maar vooral de kwaliteit, de passendheid van een groot aantal woningen in de bestaande wijken is een pijnpunt. Bij volledige nieuwbouw in nieuwe wijken blijft dit probleem bestaan. Met als gevolg een toenemend aantal verouderde en niet-passende woningen in bestaande wijken. Door de toevoeging mét deze woningen te realiseren (aanpassingen of sloop), houd je het aanbod op veel duurzamere wijze in balans met de vraag. De druk is groter bij de middelgrote en grote stedelijke centra. Juist daar is ook de omvang van naoorlogse wijken groter. Er is dus veel meer plancapaciteit juist daar waar het nodig is.

## ② — Fysiek en sociaal

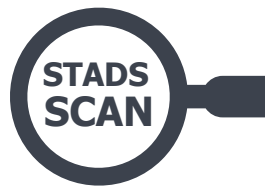
Veel van de wijken waar wij het over hebben zijn kwetsbare wijken. Een fysieke ingreep is de kans bij uitstek voor de combinatie met een sociale aanpak. Niet in de zin van verdringing, maar in de zin van positieve ontwikkeling van binnenuit. Dit kan op allerlei manieren, met verschillende programma's, maar er bestaan ook bijzondere en innovatieve vormen. Bij een nieuwe wijk is dit onmogelijk, er woont immers nog niemand.



Voor de wijkvernieuwing van Selwerd in Groningen is een unieke koppeling met de fysieke vernieuwing ontwikkeld. In het Wijkbedrijf Selwerd ontstaat initiatief, meewerken, persoonlijk ontwikkelen en harde werkgelegenheid voor bewoners van de buurt. Op een voor Nederland unieke schaal hebben corporaties en gemeente afgesproken, dat geldstromen voor de vernieuwing niet alleen door de wijk gaan maar vooral ook bij de mensen in de wijk terecht komen. Er zijn inmiddels 400 vrijwilligers werkzaam waarvan 100 op betaalde basis.



# KOPPELKANSSEN



## ③ Doorstroming stimuleren

Hoe kunnen mensen op leeftijd passender wonen? “Passend” is een subjectief criterium. Spingco Urban Analytics hebben dit recent goed geobjectiveerd. Uit hun onderzoek blijkt, dat vanaf de leeftijdscategorie 50 – 54 mensen verhoudingsgewijs “te groot” wonen. Terwijl tegelijkertijd de leeftijdscategorie 35 – 50 vaak te klein woont.

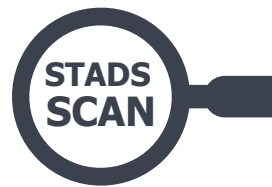
Wij leven in een welvaartstaat waar we woonruimte niet toebedelen en niet oordelen over iemand die het beter heeft dan een ander. Maar er is grote urgentie om dit onderwerp beter bespreekbaar te maken. Er is een groeiende groep ouderen die best graag wat kleiner wil wonen, maar geen passend aanbod vindt. In bepaalde regio's – niet alleen de krimpregio's – ontstaan nu al problemen met de verkoopbaarheid van huizen van de babyboom-generatie. Deze zijn vaak groter dan een startend gezin zich kan veroorloven. Veel mensen op leeftijd zitten hierdoor op dood kapitaal. En er is een groeiende groep mensen die dringend kleiner moet wonen, om het leven betaalbaar te kunnen houden en bij afhankelijkheid van hulp en zorg ook nog zelfstandigheid te kunnen houden. Volgens de Rabobank gaat het in Nederland om minimaal 820.000 huishoudens waarvan een kwart verhuis geneigd is. Ruim 40% daarvan verhuist echter niet, omdat er geen aanbod is in de eigen buurt.

Een goed en passend aanbod voor deze vraagstukken in bestaande buurten zou doorstroming veel vanzelfsprekender en vanuit positieve motivaties stimuleren.

Woningstichting Wooninc. uit Eindhoven zet al geruime tijd in op Woonplus-concepten. In samenwerking met Vitalis ontwikkelen zij woonvormen, die in de eerste plaats bestemd zijn voor regulier wonen in bestaande buurten. Bewoners ervaren het verhuizen niet als opname in een verpleeghuis maar als een stap naar een passende woonomgeving. Zij kunnen volledig zelfstandig wonen. Maar desgewenst kan er gebruik worden gemaakt van gemeenschappelijke voorzieningen, huishoudelijke ondersteuning en zorg en verpleging aan huis.

Beeld: Gemeenschappelijke ruimte Wooninc. Plus Jean Sibelius Eindhoven, ontwerp KAW genomineerd voor Gebouw van het Jaar

# KOPPELKANSSEN

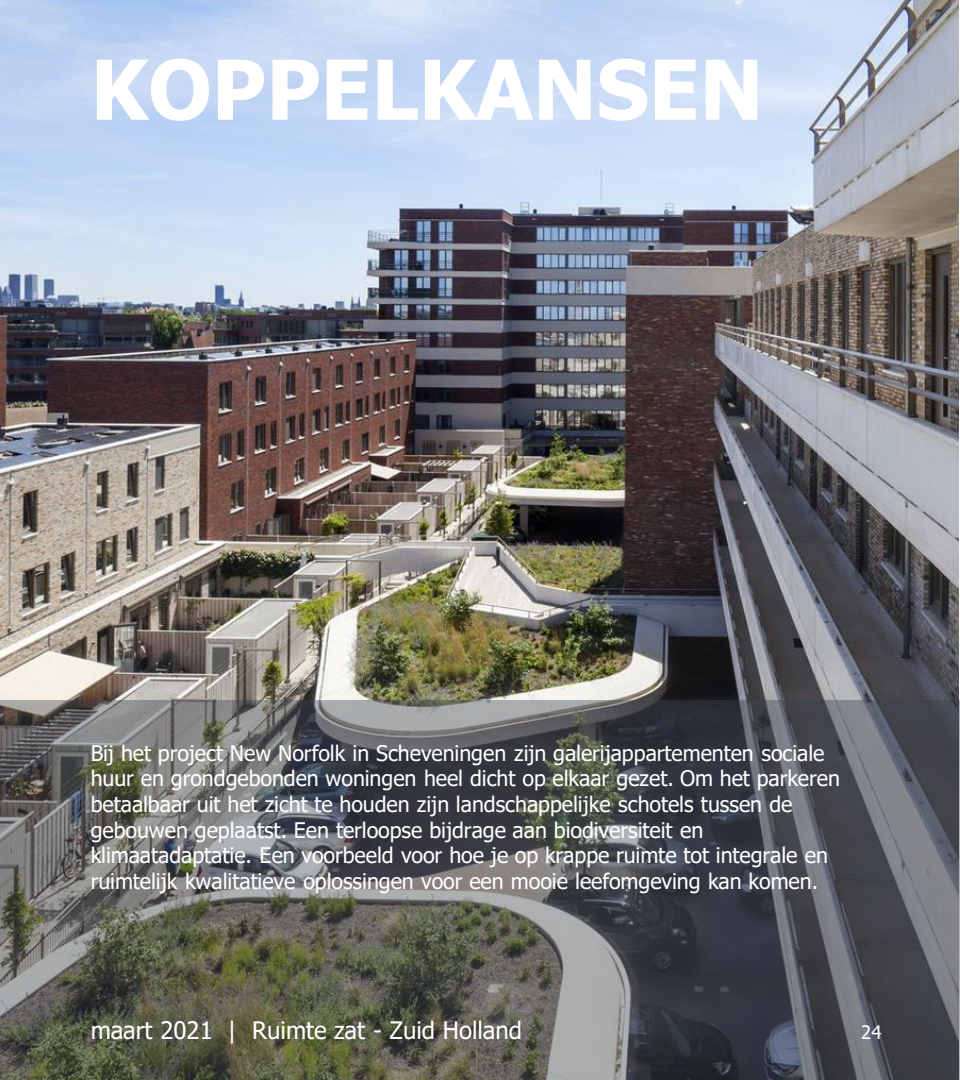


## ④ Intensivering als draagvlak voor voorzieningen

Intensiveren en verdichten is geen doel op zich. Het doel is om alles in het werk te stellen dat onze leefomgeving als waardevol ervaren wordt. Daarbij hoort ook dat voorzieningen levensvatbaar zijn zoals onderwijs en zorg, openbaar vervoer en detailhandel. Hoe meer mensen bij elkaar wonen hoe meer draagvlak daarvoor is.

In de 70er jaren bestond het gemiddelde huishouden uit 3,5 personen. Tegenwoordig zijn dat maar 2,2. En het zouden er al veel minder zijn, als niet zo veel mensen noodgedwongen samen moesten wonen. De huizen, straten en buurten krimpen echter niet mee met deze huishoudenskrimp. Hierdoor wonen er steeds minder mensen per m<sup>2</sup> in een buurt. Geen wonder dat openbare voorzieningen het steeds moeilijker hebben.

Bereikbaarheid en intensiteit is een belangrijke sleutel voor duurzame stedelijkheid. Wil je geen getto's en anonieme stapeling, dan is dit vraagstuk niet alleen kwantitatief. Het gaat erom hoe wij verdichting kwalitatief ruimtelijk in bestaande wijken kunnen organiseren.



Bij het project New Norfolk in Scheveningen zijn galerijappartementen sociale huur en grondgebonden woningen heel dicht op elkaar gezet. Om het parkeren betaalbaar uit het zicht te houden zijn landschappelijke schotels tussen de gebouwen geplaatst. Een terloopse bijdrage aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een voorbeeld voor hoe je op krappe ruimte tot integrale en ruimtelijk kwalitatieve oplossingen voor een mooie leefomgeving kan komen.



# KOPPELKANSSEN

## 5 — Economisch model

80% van alle mogelijkheden die wij in dit onderzoek hebben opgespoord komen we in de praktijk niet tegen als aangewezen woningbouwlocaties. Er wordt de laatste tijd veel naar restplukjes in de stad gekeken maar deze worden slechts mondjesmaat structureel ingecalculleerd. Dat betekent dat ze ook niet met inkomsten uit grondkosten meegerekend zijn. Dit kun je als directe toegevoegde waarde beschouwen. Je zou dit gegeven ook kunnen aanwenden, om uit te gaan van veel lagere grondkosten. Daarmee stimuleer je de realisatie van meer woningen én je genereert extra inkomsten die er voorheen niet waren.

## 6 — Minder gevoelig

Aan binnenstedelijk bouwen kleeft het stigma van complexiteit. De huidige discussie over de stikstofproblematiek laat zien dat het tegendeel waar is als je alle aspecten eerlijk vergelijkt. Juist in het kader van dit probleem is de toevoeging van nieuwe woonruimte in bestaande wijken veel minder gevoelig door minder risico's.



Een van de grootste tegenwerpingen voor de focus op de bestaande stad is de angst voor de woede van bewoners. Het schrikbeeld: hoge proceskosten en vertraging. Onze ervaring is het exacte tegendeel. Als je bereid bent om huidige bewoners als uitgangspunt te nemen en mét hen samen aan vernieuwing te werken, zie je dat participatie een versneller van processen is met substantieel minder risico's en lagere kosten. Zeker vergeleken met de procedures en bezwaarmogelijkheden bij het herbestemmen van nieuwe gronden buiten de stad.



# KOPPELKANSSEN

## 7 — Besparing op infrastructuur energievoorziening

De komende jaren zullen vooral de elektriciteitsnetten in bestaande wijken moeten worden verzaamd en onderhouden. Ze moeten steeds beter bestand zijn tegen pieken en dalen in de energievraag en levering door wind en zon. Als je dat toch moet doen, kun je ook meteen de extra capaciteit aan nieuwe woningen meenemen. Het zijn kosten die toch al gemaakt moeten worden. Dit kan tegen een fractie van de kosten, vergeleken met een nieuwe wijk elders met hetzelfde aantal woningen. Deze besparing kun je aan deze manier van stadsontwikkeling toerekenen.

## 8 — Groen, ecologie en klimaatbestendig wonen

Door geen nieuwe gebieden te verstenen dragen we positief bij aan een leefomgeving die veel klimaatbestendiger, ecologischer en biodiverser ingericht kan worden. Door de focus op bestaande wijken kunnen wij daarnaast ook nog buurten “ontharden”, flora en fauna in gebouwconcepten opnemen en ecologische routes verbeteren en het groene recreatieve landschap rondom onze steden beter behouden.

Beeld: Klimaatadaptatie en kwaliteit openbare ruimte geïntegreerd in de wijkvernieuwing Hoornes Noord Katwijk, Dunavie



# KOPPELKANSSEN ...

STADS  
SCAN



**wijk**  
vernieuwing **3.0**

- 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

**... door de integratie van alle kansen voor de vernieuwing van naoorlogse wijken!**

# MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT

---

De huidige woningvoorraad is matig afgestemd op de vraag. Dit versterkt het gevoel van schaarste. Er is niet alleen te weinig woonruimte in Nederland. Er is vooral ook niet genoeg passende woonruimte. Op de volgende pagina's tonen wij de basisgegevens waarmee deze "mismatch" zichtbaar wordt.

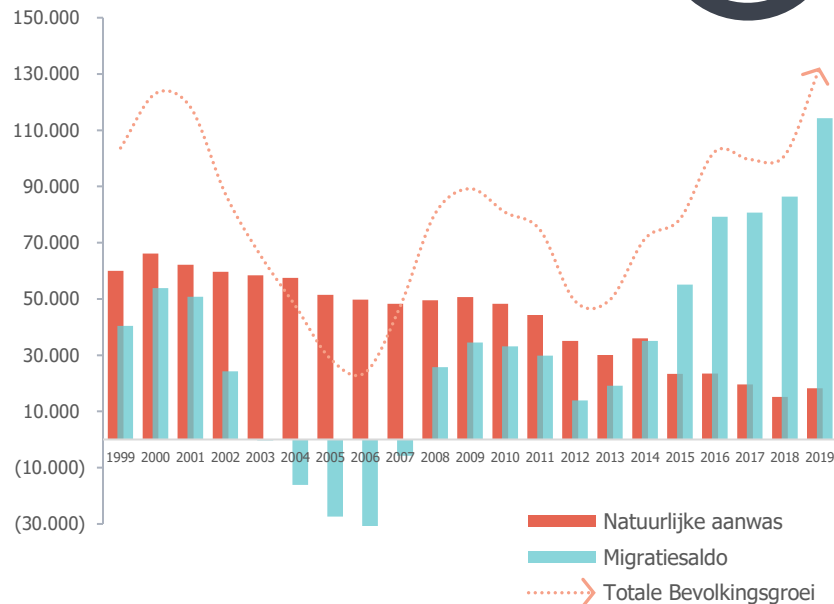
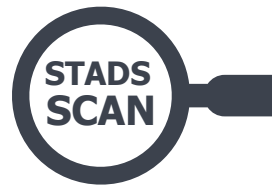


# BEVOLKING

Wereldwijd groeit de bevolking. In Nederland is de absolute bevolkingsgroei met minder dan 1% per jaar bescheiden. Voor 2030 wordt een toename van 750.000 inwoners verwacht, hoofdzakelijk door immigratie, naar een totaal van 18 miljoen inwoners. Toch ervaren wij druk op de woningmarkt. Die wordt veroorzaakt door een aantal fenomenen. Bij de stedelijke centra is bijvoorbeeld sprake van binnen- en buitenlandse immigratie.

## Het geboorteoverschot loopt al decennialang terug.

Dit zien wij veel in welvarende landen. Het wordt vaak als probleem afgeschilderd maar is welbeschouwd een hoopgevend fenomeen. Feitelijk lukt het voor het eerst in de geschiedenis om welvaart in te zetten tegen ruimtegebrek in plaats van oorlog. Het betekent echter ook dat je alle systemen, of het nou gaat om ons economisch systeem, het pensioenstelsel, resultaten uit aandelen om moeten bouwen zodat ze niet alleen werken met groei maar ook met behoud en wellicht zelfs krimp. De eerste samenleving die dit lukt wordt gidsland voor een diep duurzame maatschappij.



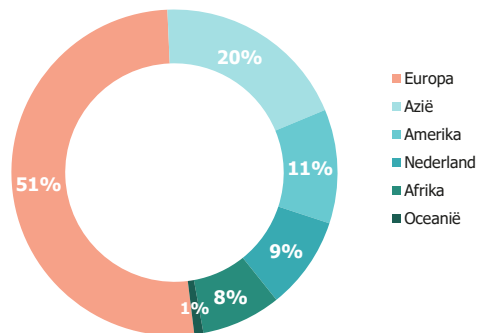
Bron: CBS januari 2020

# IMMIGRATIE

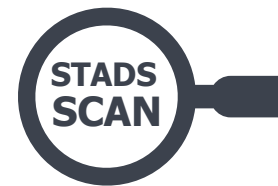
BRON: CBS

Nederland had in 2019 een positief migratiesaldo van 109.166 personen. Immigratie is de voornaamste reden voor de bevolkingsgroei. Tussen 2003 en 2007 kende Nederland nog een negatief migratiesaldo. De bevolkingsgroei werd tot 2014 hoofdzakelijk veroorzaakt door een geboorteoverschot. Sindsdien is Nederland een immigratieland geworden, met hoofdzakelijk binnen-Europese migratie. Een in wezen positieve ontwikkeling.

## Immigratie is een indicator voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.



Migratieachtergrond 2019



Immigratie vertaalt zich in de meest uiteenlopende huisvestingsbehoeftes. De belangrijkste migratierechten zijn arbeid, gezin, asiel en studie. Er komen mensen die zich langdurig willen vestigen en mensen die voor korte tijd komen.

De tweede categorie wordt in het publieke debat gedomineerd door seizoensgebonden arbeidsmigranten. Zonder deze arbeidskrachten zouden sectoren als landbouw, zorg en logistiek het moeilijk hebben. Arbeidsmigranten vervulden in 2016 één op de twintig banen in Nederland. Door schaarste op de woningmarkt wordt geschat dat ongeveer 20% hiervan geen geschikte woonruimte heeft. De "woningmarkt" voorziet niet in deze "doelgroep". Hierdoor wonen mensen in hotels, bij huisjesmelkers, in containers of vakantieparken. En in het ergste geval worden ze politiek misbruikt als voorbeeld van verdringing op de woningmarkt.

Bronnen:  
CBS 2019  
Kennisbank Algemene Bond Uitzendondernemingen [www.abu.nl](http://www.abu.nl)  
Expertisecentrum Flexwonen via [RTLNieuws.nl](http://RTLNieuws.nl)

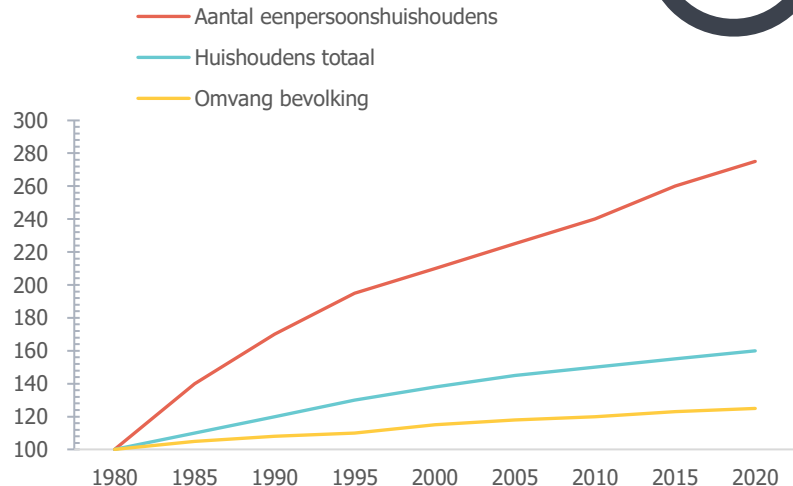
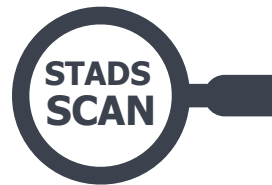
# HUISHOUDENS

Binnenlandse migratie zorgt vooral voor pieken en dalen in vraag en aanbod. Absoluut gezien hebben we in Nederland eigenlijk geen echt probleem. Bij de concentratie in steden uiteraard wel. Daarbij is er op de woningmarkt een duidelijke tendens:

## We worden ouder en huishoudens worden kleiner.

Echter: eenpersoonshuishoudens zijn niet één doelgroep. De woonbehoefte is net zo uiteenlopend als bij alle andere huishoudensvormen. Soms beschermd, gemeenschappelijk en in de buurt van voorzieningen voor bijvoorbeeld ouderen. Soms onafhankelijk maar dichtbij de stad voor gescheiden ouders. Of juist individualistisch en zelfstandig voor mensen die willen ontspullen en onthaasten. Diversiteit is enorm belangrijk.

Het is aannemelijk dat de stadsontwikkeling in de meeste West-Europese landen meer gebaseerd zal zijn op verandering en aanpassing dan explosieve groei. Zeker vergeleken met grote metropolen in Azië, Afrika of Zuid-Amerika. De omgang met de bestaande stad wordt steeds relevanter voor alle landen, die vergelijkbare welvaartsontwikkelingen kennen. Door hiervoor nieuwe modellen te ontwikkelen, kunnen wij nieuwe perspectieven schetsen hoe dit positief en proactief aangepakt kan worden.



Bron: CBS januari 2020 | index 1980 = 100

Bij een toename van ongeveer 750.000 inwoners tot 2030 wordt een toename van 585.000 huishoudens aangenomen. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt explosief toe. Het aantal personen per huishouden is sinds 1970 gedaald van 3,5 naar 2,2. Momenteel treedt geen verdere daling op. Dit is vooral te wijten aan het grote tekort aan geschikte woningen en daarmee buitensporig veel noodgedwongen samenwonen.

Bron: Prognose Woningbouw 2019 – 2024 NEO Observatory in opdracht van Ministerie BZK

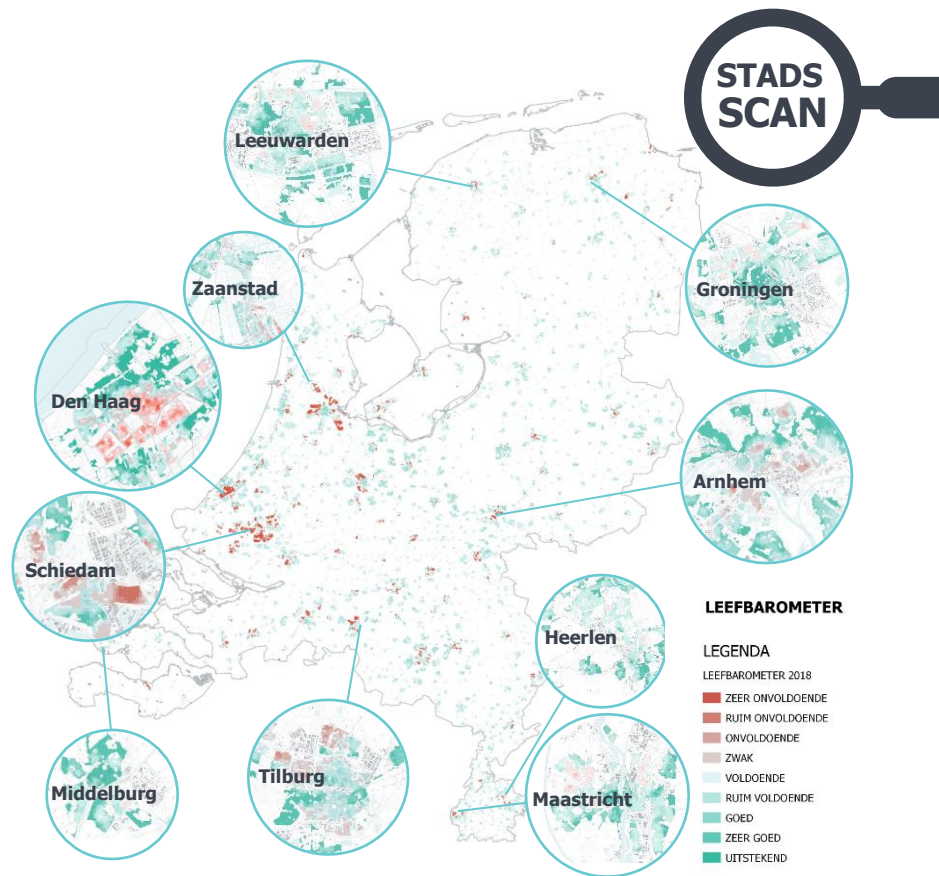


# LEEFBAARHEID

Het zichtbaar maken van de kwaliteit van leefbaarheid is ingewikkeld omdat dit aan veel interpretatie en beleving onderhevig is. De cijfers van de nationale Leefbarometer van BZK zijn in ieder geval een vrij goede indicator. Hier is op verschillende niveaus (ruimtelijk, sociaal, economisch) op nationaal niveau vergeleken. Wat opvalt: in alle steden, of groot of klein, randstedelijk of in landelijk gebied, lichten de naoorlogse wijken negatief op.

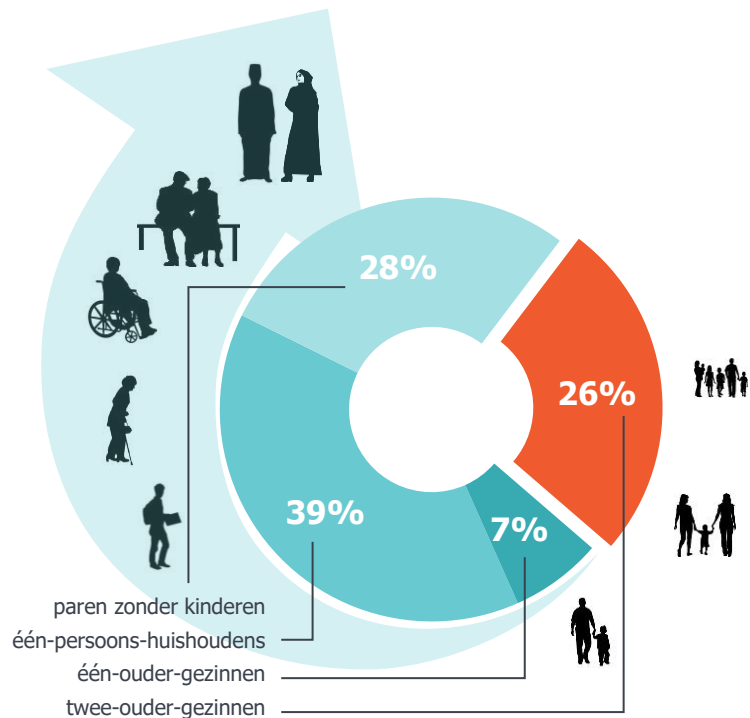
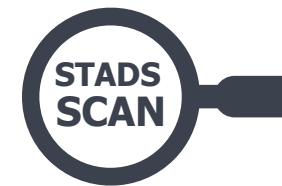
## De naoorlogse wijken en buurten kampen structureel met een achterstand.

Doordat dit een nationale vergelijking is, kun je niet veronderstellen dat het in al deze wijken slecht gaat met iedereen. Perceptie van mensen, gewinning en verhouding kun je hier niet zien. Maar het laat wel duidelijk zien, waar eerder de focus op verbetering moet liggen en waar niet.

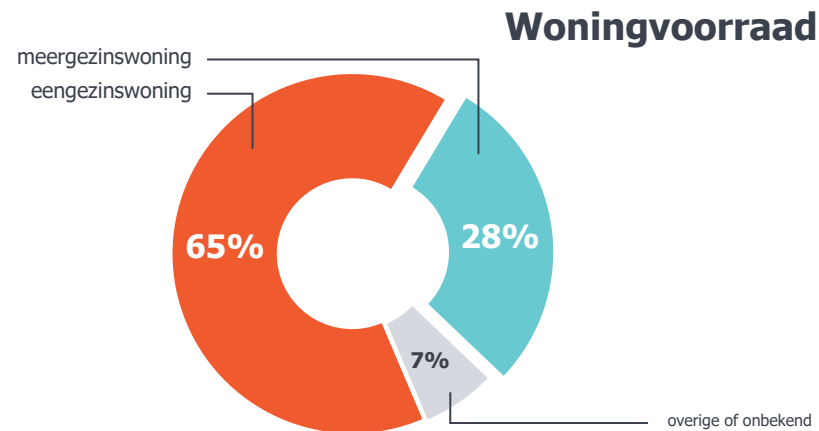


Bron: Leefbarometer 2018, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

# MISMATCH VRAAG / AANBOD NL



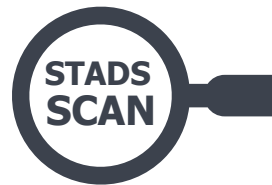
## Samenstelling huishoudens



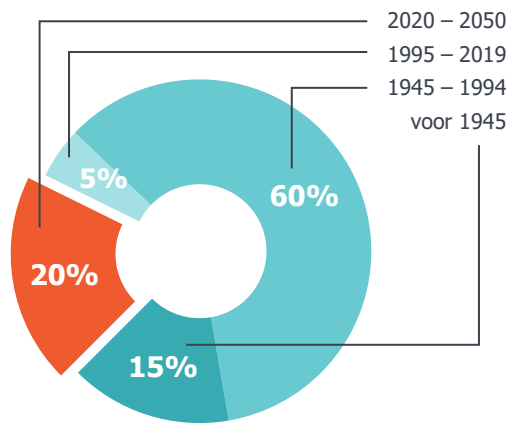
Slechts iets meer dan een kwart van de Nederlandse huishoudens bestaat 2020 uit twee ouders met kinderen. Dit staat in schril contrast met de opbouw van de woningvoorraad: bijna twee derde van alle woningen bestaat uit eengezinswoningen.

Het is op zijn minst opmerkelijk, dat nog tot op de dag van vandaag de focus bij nieuwbouw ligt op eengezinswoningen.

# BESTAANDE BOUW



Bij een hoge nieuwbouwproductie de komende 30 jaar, kunnen wij in een zeer gunstig scenario 65.000 woningen per jaar realiseren. In dat geval zal de woningvoorraad over 30 jaar voor slechts 20% bestaan uit nieuwe woningen.

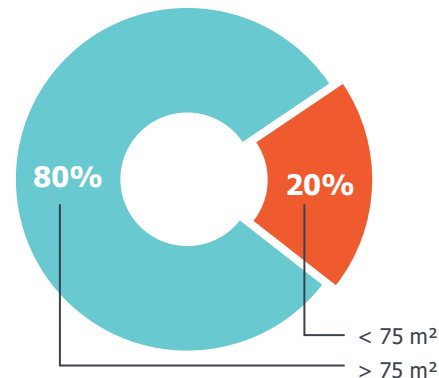


## Woningvoorraad 2050

De resterende 80% van de woningen in 2050 staat er nu al. Alleen al de opgave om woningen uit de naoorlogse periode te verduurzamen en aan te passen aan de woonvraag is drie keer groter dan alle nieuwbouw bij elkaar.

De bestaande woningen zijn groot vergeleken met de te verwachten demografische ontwikkelingen en dito woonvraag. Wij hebben momenteel per Nederlander gemiddeld 60m<sup>2</sup> woonruimte beschikbaar. We zien echter een duidelijke trend dat de huishoudens kleiner worden, terwijl slechts 20% van de bestaande woningen kleiner is dan 75 m<sup>2</sup>. Tegelijkertijd is er een grote schaarste aan woningen. Daarom is er dringend behoefte aan een visie om bestaande woningen aan te passen. Dit draagt bij aan een stabielere waardeontwikkeling en veel meer capaciteit om nieuwe huishoudens binnen de huidige reeds gebouwde casco's te huisvesten.

## Woninggrootte 2020



Deze vraag om bestaande woningen niet achtergesteld te laten raken speelt al langer in gebieden die het moeilijk hebben. In 2020 is dit fenomeen al lang opgerukt in de directe nabijheid van de grote centra. Het zal op middellange termijn overal een probleem worden dat wij beter niet kunnen ontkennen.

# HET ONDERZOEK

---

Wij hebben twee soorten onderzoek bij elkaar gebracht. Door middel van ①- **ontwerponderzoek** aan de hand van geselecteerde, realistische en werkelijk bestaande buurten hebben wij de principiële capaciteit bepaald van een bepaalde soort ingreep. Deze ingrepen worden weergegeven in ②- **vier verschillende categorieën**. Om een goede uitspraak te kunnen doen over de volledige capaciteit, hebben wij met ③- **data-analyse** alle vergelijkbare situaties opgespoord. Door middel van extrapolatie en met gebruik van ④- **realistische reductiefactoren** hebben wij een sluitend beeld kunnen vormen. In de tussentijd hebben wij de methodiek van het onderzoek ook concreet in onderzoekstrajecten voor specifieke vragen van gemeenten en corporaties ingezet. Hierdoor weten wij dat onze methodiek goed aansluit bij de werkelijkheid en ⑤- **constant wordt geverifieerd**. Uit de resultaten concluderen wij dat ons onderzoek eerder conservatief en voorzichtig te noemen is. Wij vermoeden dat de werkelijke capaciteit van de bestaande stad nog substantieel groter is.

Voor meer achtergronden zie hoofdstuk "Methodiek Data-analyses"

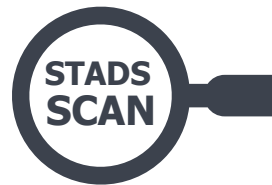


# WOONKWALITEIT!

## Hoe groot zijn kleine woningen?

Is het stedelijk wonen van de toekomst een Tiny Houses van 20 m<sup>2</sup> op een dak van een kantoorgebouw? Dit soort karikaturen van “kleiner” wonen zijn snel gemaakt. Maar dat is niet wat wij met dit onderzoek bedoelen.

Wij hebben expliciet onderzocht, welke minimale grootte volgens huidige maatstaven nodig is voor een volwaardige woning. Dit is niet volledig te objectiveren. Wij vinden, dat een woning ook goed bruikbaar moet zijn met zorg en hulp. Rolstoeltoegankelijkheid is dan een simpel te integreren eis. Maar een woning moet ook bruikbaar zijn als volwaardig, zelfstandig en gezond thuis. Daaronder verstaan wij een woning met redelijke ruimte om te zitten, eten en koken. Met een bruikbaar balkon en een slaapkamer met een deur vanaf een hal. En je wilt niet dat bezoek alleen door de slaapkamer naar de WC kan. Als je dit soort eisen en ruimtelijke relaties bij elkaar optelt, is de kleinst mogelijke, zinvolle woning net iets kleiner dan 50 m<sup>2</sup>.

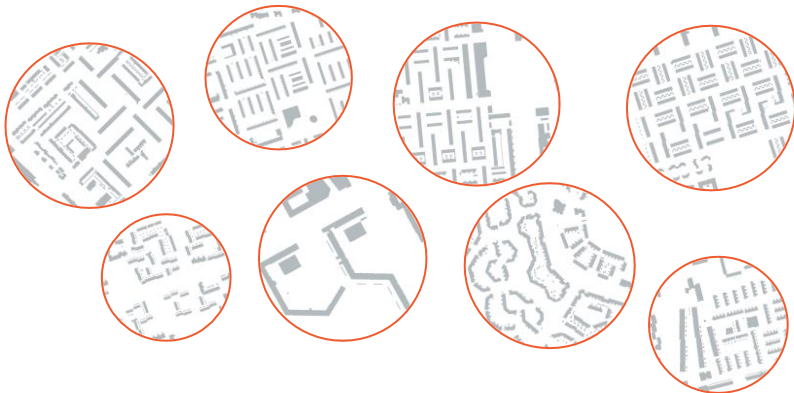


Zodra je minder m<sup>2</sup> realiseert, zul je op één van deze eisen concessies moeten doen. In de perceptie van een bewoner betekent dat afstand doen van volwaardig en zelfstandig wonen. Het is niet zo dat daar geen vraag voor is en het kan voor bepaalde situaties wel degelijk zinvol zijn. Maar in onze ogen zou dat niet het uitgangspunt moeten zijn voor een structureel debat over woon-nood.

In het voorliggende onderzoek Ruimte Zat werken wij met verdichtingsmodellen, gebaseerd op het toevoegen van woningen van 50 m<sup>2</sup> en groter. Hierbij is altijd een mix gehanteerd van verschillende woninggroottes. Woningen van 70, 80 of 90 m<sup>2</sup> betekenen in veel gevallen verkleining ten opzichte van bestaande woningen. De in dit onderzoek gepresenteerde oplossingen zijn gebaseerd op hele reguliere woonproducten voor zowel de sociale als ook de middeldure en dure huur- en koopmarkt.



# BUURTEN



De zoek- en onderzoeksruimte:

**1.800 typisch naoorlogse buurten in heel Nederland**  
**1.800.000 naoorlogse woningen**  
**waarvan 720.000 sociale huurwoningen**

In deze buurten zijn programmatische studies uitgevoerd door middel van planvorming. Door middel van ontwerpend onderzoek zijn betrouwbare gegevens over verdichtingskansen gegenereerd. Deze zijn vervolgens voor een compleet beeld met behulp van dataonderzoek geëxtrapoleerd. Zoals het kaartbeeld laat zien betreft het buurten door heel Nederland. Er is gebleken dat er niet alleen ruimte is bij grote centra maar door het hele land.

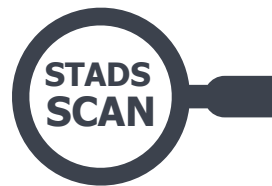
\* Voor de onderbouwing van dit basisgetal zie Methode 1 in het hoofdstuk "Methodiek Data-analyses"

STADS  
SCAN



Geografische ligging van alle buurten in Nederland met minimaal 500 huishoudens en minimaal 50% woningen gebouwd tussen 1945 en 1980 (zie Methode 2 hoofdstuk "Methodiek Data-analyses")  
Bron: data van CBS, BAG en WOZ

# DE VIER CATEGORIEËN



## BESTAANDE WONINGEN

splitsen, uitbouwen, optoppen

Opbouwen op bestaande gebouwen, veelal binnen het bestemmingsplan, lichte constructies met één of twee bouwlagen extra. Aanpassen van bestaande woningen aan toekomstige vraag en splitsen van één woning naar twee of twee naar drie. Vooral interessant bij naoorlogse portiekwoningen en gezinswoningen volgens meest rationele systeemwoningen met duidelijk casco.



## CHIRURGISCH INGRIJPEN

kleinschalige ingrepen, gebruik van restruimtes

Gebruik van ongebruikte restruimte waar kleine woonvormen kunnen ontstaan. Slopen van kleine gebouwen als aanleunwoningen of garages voor ruimte voor grotere gebouwen, vaak op hoeken van grote blokken. Verbetering stedenbouwkundige situatie. Slopen eengezinswoningen en vervangen van één voor twee woningen.



## HERSTRUCTURERING

uitgebreid slopen en nieuw bouwen

Verdichten door bij sloop en nieuwbouw meer woningen terug te bouwen. In het verleden werd vaak uitgedund, terwijl verdichtingsmodellen goed mogelijk zijn. Hiervoor is een andere visie op woningtypologieën nodig. Gebruik scholenlocaties van scholen die samengevoegd worden waardoor plekken in de wijk vrijkomen voor nieuwe woningen.



## RANDEN

wijkranden en terugtrekkend verkeer

Door de verwachte veranderingen in de mobiliteit is vrij goed te voorspellen dat autoverkeer schoner gaat worden maar ook gaat afnemen. Hierdoor komt ruimte in de stad vrij, vaak aan de randen van wijken (minder rijbanen nodig, minder hinder door geluid en fijnstof, mogelijkheid om dichterbij op infrastructuur te bouwen).

# A – BESTAANDE WONINGEN



Naoorlogse portiekwoningen worden vaak afgeschreven, omdat ze slecht te vergroten zijn. Maar ze zijn juist heel goed te verkleinen door de ontsluitingsstructuur. Je kunt ze afhankelijk van de grootte aanpassen van 2 naar 3 of 4 woningen. Niet allemaal, maar wel specifieke types

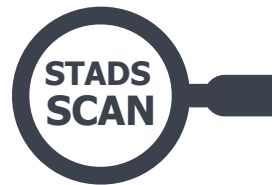


Nederlandse eengezinswoningen zijn erg ruim en onder bepaalde condities goed te splitsen. Vooral hoekwoningen lenen zich uitstekend, omdat de ontsluiting van de tweede woning die ontstaat beter werkt. Bovendien is vaak sprake van slecht of niet gebruikte ruimte in het openbaar gebied op de hoeken. Door deze bij de woning te betrekken kunnen gewilde woningen ontstaan, zoals grondgebonden levensloopbestendige woningen. Hiermee kun je doorstroming in een buurt bevorderen.



# A – BESTAANDE WONINGEN

## ABSOLUTE GROEIPOTENTIE BINNEN NAOORLOGSE VOORRAAD



### Splitsen naoorlogse portiekwoningen

Van de 440.000\* naoorlogse appartementen zijn 187.000\* sociale huur met label C of slechter die de komende 10 jaar aangepakt moeten worden. In combinatie met een renovatieaanpak kan ongeveer 70% van deze woningen aangepast worden van twee naar drie of vier woningen. Gemiddeld kun je daarmee 0,75 woningen per bestaande woning toevoegen. Door het splitsen van naoorlogse portiekwoningen kan een totaal worden toegevoegd van

**98.000 woningen** op 440.000\* woningen.

### Splitsen naoorlogse tussenwoningen

Van de in totaal ongeveer 1.400.000\* naoorlogse tussenwoningen is 327.000\* sociale huur met label C of slechter en zal de komende 10 jaar aangepakt moeten worden. In combinatie met renovatie kan ca. 20% van deze woningen aangepast worden van één naar twee woningen. Gemiddeld kan hiermee 1 woning per woning worden toegevoegd. Door het splitsen van naoorlogse tussenwoningen kan een totaal worden toegevoegd van

**65.000 woningen** op 1.400.000\* woningen.

### Hoekwoningen

Er zijn in Nederland ongeveer 290.000\* eengezins-hoekwoningen in naoorlogse wijken. Ongeveer 40% van deze woningen leent zich voor een verdichtingsingreep. Per ingreep kan gemiddeld 0,5 woningen per woning worden toegevoegd. Daarmee kan een totaal worden toegevoegd van

**58.000 woningen** op 290.000\* woningen.

\* Voor de onderbouwing van dit basisgetal zie Methode 1 in het hoofdstuk "Methodiek Data-analyses"

De totale optelsom van de splitsingspotentie omvat

**+221.000 woningen**

die met de juiste aanpak gedurende de komende 10 jaar kunnen worden gerealiseerd. Dit aantal is de totale toevoeging ten opzichte van het huidige aantal woningen.

# B – CHIRURGISCHE INGREPEN

STADS  
SCAN

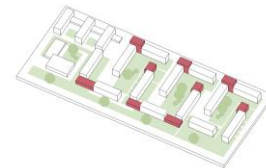
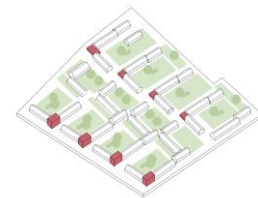


Veel naoorlogse verkavelingen kennen blinde koppen en hoeken. Beheerstechnisch zijn het vaak probleempunten. Het zijn ogenschijnlijk kleine kavels. Doordat de hoeken naar buiten gekeerd zijn, kan hier echter een redelijk bouwvolume worden gerealiseerd, zonder inkijk in tuinen. De optelsom van dit soort plekken in buurten is groot.

In een laagbouwbuurt gaat het vaak om enkele woningen die op dit soort plekken kunnen worden toegevoegd. In hoogbouwbuurten zijn hele flatgebouwen denkbaar, of combinaties met de ontsluiting van de bestaande panden.

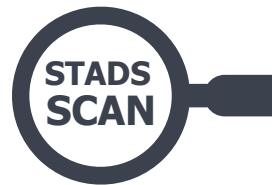
Veel naoorlogse wijken hebben parkeerterreinen met overcapaciteit. Wij zien autogebruik overal afnemen en grote vlakken steen en asfalt vrijkomen.

In veel buurten is sprake van anonieme tussenruimtes. Ooit ontworpen vanuit een bepaalde buurtgedachte maar vanuit huidig oogpunt vaak onbruikbaar. Het gebruik van dit soort plekken kan vaak voor betere stedenbouwkundige relaties zorgen tussen het openbare en het privé domein.



# B – CHIRURGISCHE INGREPEN

## ABSOLUTE GROEIPOTENTIE BINNEN NAOORLOGSE VOORRAAD

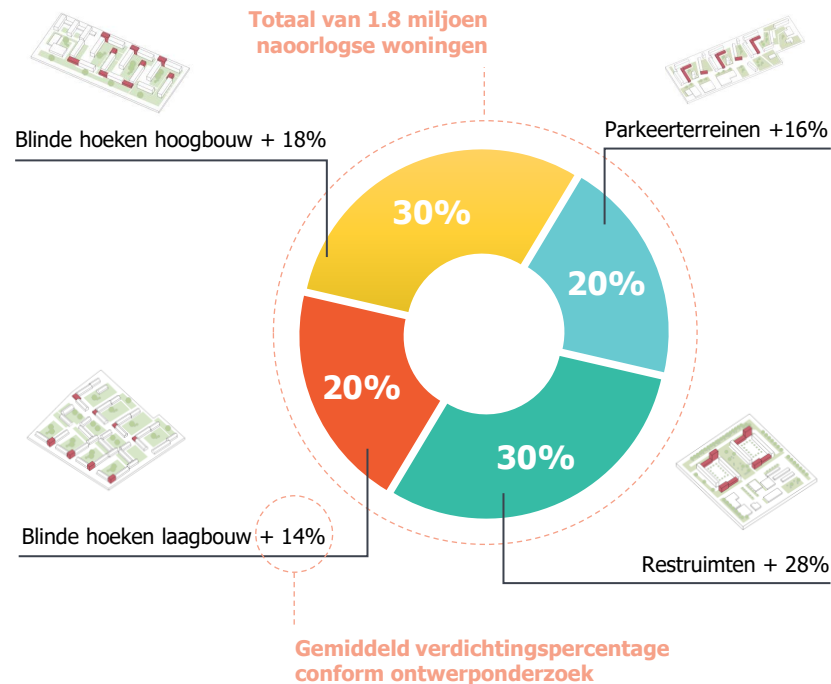


De vier onderzochte chirurgische ingrepen kunnen alleen in de daarbij horende ruimtelijke omstandigheden worden uitgevoerd. In de grafiek aan de rechterkant zijn de verhoudingen in de wijken weergegeven en de bijhorende verdichtingspercentages uit het ontwerponderzoek. Er staan in totaal 1.800.000\* naoorlogse woningen in de wijken, die voor deze aanpak in aanmerking komen.

Ervan uitgaande dat minimaal 70% van de ingrepen ook werkelijk kunnen worden uitgevoerd, kunnen

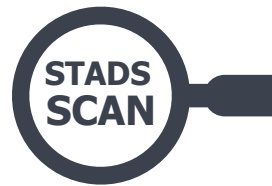
## +250.000 woningen

met de juiste aanpak gedurende de komende 10 jaar worden gerealiseerd. Dit aantal is de totale toevoeging ten opzichte van het huidige aantal woningen en is in geen prognose meegenomen.



\* Voor de onderbouwing van dit basisgetal zie Methode 2 in het hoofdstuk "Methodiek Data-analyses"

# C – HERSTRUCTURERING



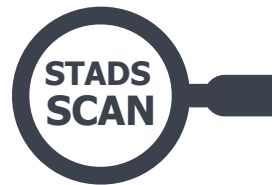
Herstructurering is in het verleden vaak toegepast om gentrificatie aan te jagen. Wij zien het meer als kans om buurten van binnenuit, en ook voor en met de zittende bewoners te vernieuwen. De transformatie van stempelwijken naar nieuwe structuren biedt veel ruimte voor woningbouw maar ook juist voor het veel beter benutten van de groene potentie voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Een specifieke kans is de behoefte aan nieuwe scholen. Hierdoor komen vaak oude schoollocaties vrij of kunnen slimmer worden gecombineerd met woningbouw. De totale potentie hiervan is niet enorm maar wel deel van de oplossing.



# C – HERSTRUCTURERING

## ABSOLUTE GROEIPOTENTIE BINNEN NAOORLOGSE VOORRAAD

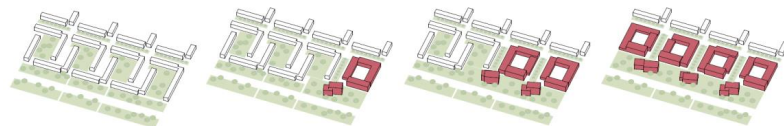


Er zijn in Nederland ongeveer 1.800\* buurten groter dan 500 woningen met meer dan 50% naoorlogse woningen. In deze buurten bevinden zich in totaal 720.000\* naoorlogse woningen in corporatiebezit. 70% hiervan liggen in geschikte transformatiegebieden. De gemiddelde toename aan woningen door herstructurering is + 40%. In dezelfde buurten bevinden zich nog eens ca. 850\* schoollocaties waarvan minimaal 20% de komende jaren aangepakt zullen worden. Per schoollocatie kunnen gemiddeld 50 woningen worden toegevoegd.

Herstructurering (+ 202.000 woningen) en schoollocaties (+ 8.000 woningen) kunnen samen

## +210.000 woningen

extra leveren, die met de juiste aanpak gedurende de komende 10 jaar kunnen worden gerealiseerd. Dit aantal is de totale toevoeging ten opzichte van het huidige aantal woningen.



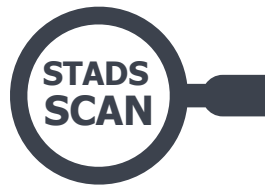
Transformatiestudie stempelwijken



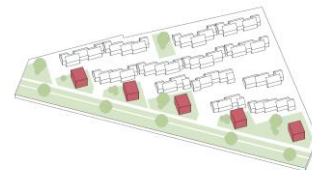
Transformatiestudie schoollocaties

\* Voor de onderbouwing van dit basisgetal zie Methode 2 in het hoofdstuk "Methodiek Data-analyses"

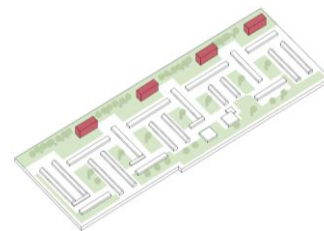
# D – RANDEN



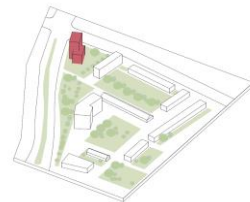
Veel buurten hebben rafelranden met matige ruimtelijke kwaliteit. Hier kan een beter oplossing ook ruimte bieden voor meer en betere woningen.



Wij zien veel dubbele ontsluitingen van wijken, overmaat in infrastructuur en een langzaam afnemend autogebruik. Deze factoren bij elkaar leveren veel ruimte op, die ook op dit moment niets anders is dan verharding. Het werkt op zichzelf staand. Maar vaak is het gebruikt hiervan in combinatie met herstructurering extra efficiënt.

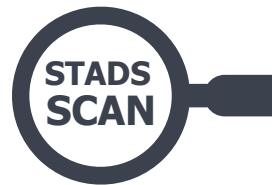


Hetzelfde geldt voor doorgaande wegen, waar we nog vaker hoekkavels en grote aaneengesloten, ongebruikte kavels aantreffen.



# D – RANDEN

## ABSOLUTE GROEIPOTENTIE BINNEN NAOORLOGSE VOORRAAD

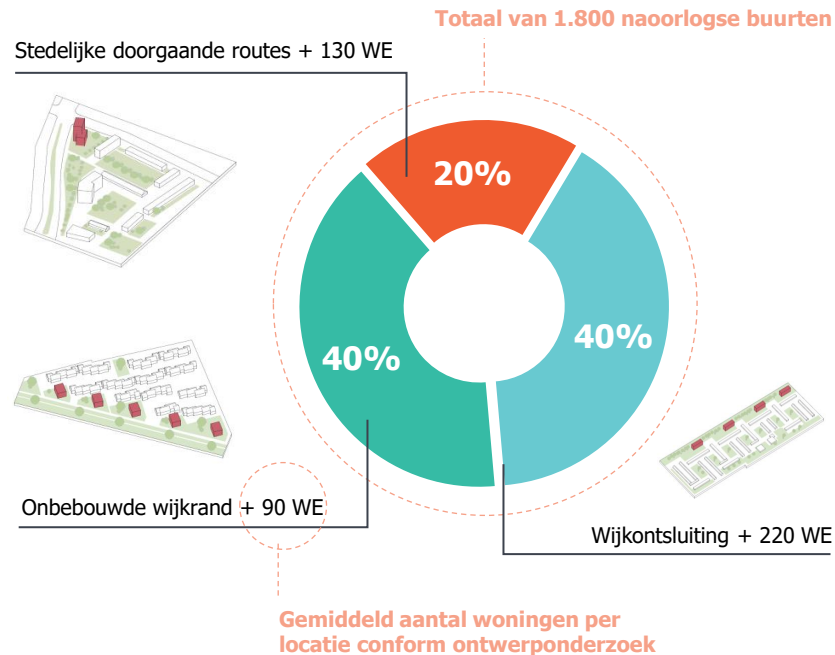


De drie mogelijkheden om met randen om te gaan kunnen alleen in de daarbij horende ruimtelijke omstandigheden worden uitgevoerd. In de grafiek aan de rechterkant zijn de verhoudingen in de wijken weergegeven en het bijhorend gemiddeld aantal woningen uit het ontwerponderzoek. Er zijn in totaal 1.800\* naoorlogse buurten die voor deze aanpak in aanmerking komen.

Wijkranden zijn over het algemeen vrij direct te gebruiken ruimten. Hier kunnen

## +272.000 woningen

met de juiste aanpak gedurende de komende 10 jaar worden gerealiseerd. Dit aantal is de totale toevoeging ten opzichte van het huidige aantal woningen en is in geen prognose meegenomen.



\* Voor de onderbouwing van dit basisgetal zie Methode 2 in het hoofdstuk "Methodiek Data-analyses"

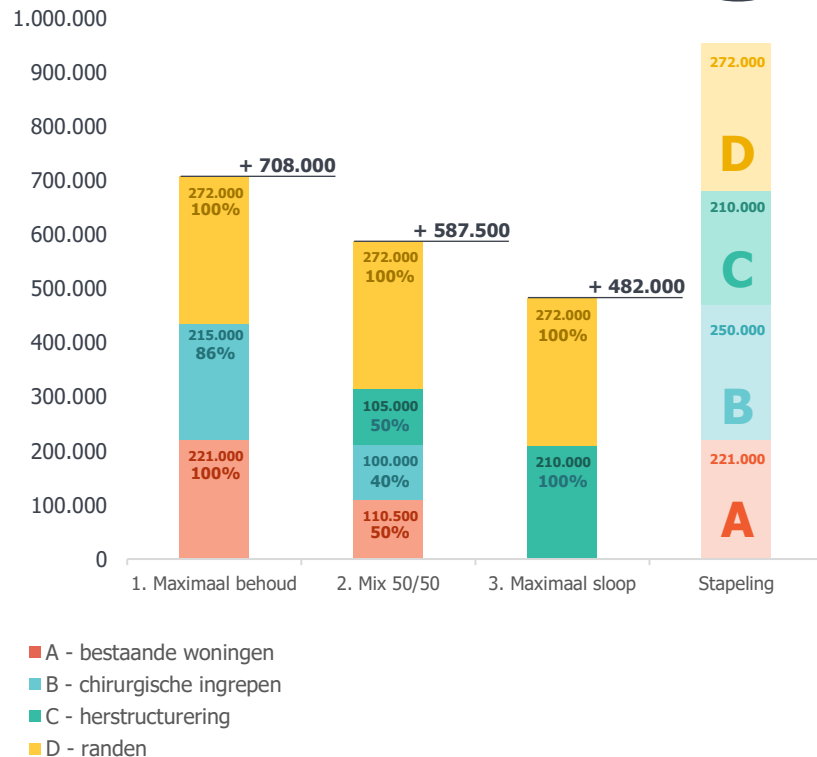
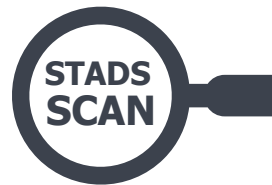
# OPTELSOM

De onderzoeken per categorie leveren absolute aantallen op, als de betreffende buurt voor 100% met één van de categorieën wordt aangepakt. In de praktijk zal dit nooit het geval zijn. Een slimme combinatie van de vier categorieën met elkaar zal veel betere oplossingen opleveren. Bij elkaar opgeteld leveren alle categorieën bijna 1 miljoen extra woningen op. Dat kan echter niet omdat er sprake is van bepaalde afhankelijkheden:

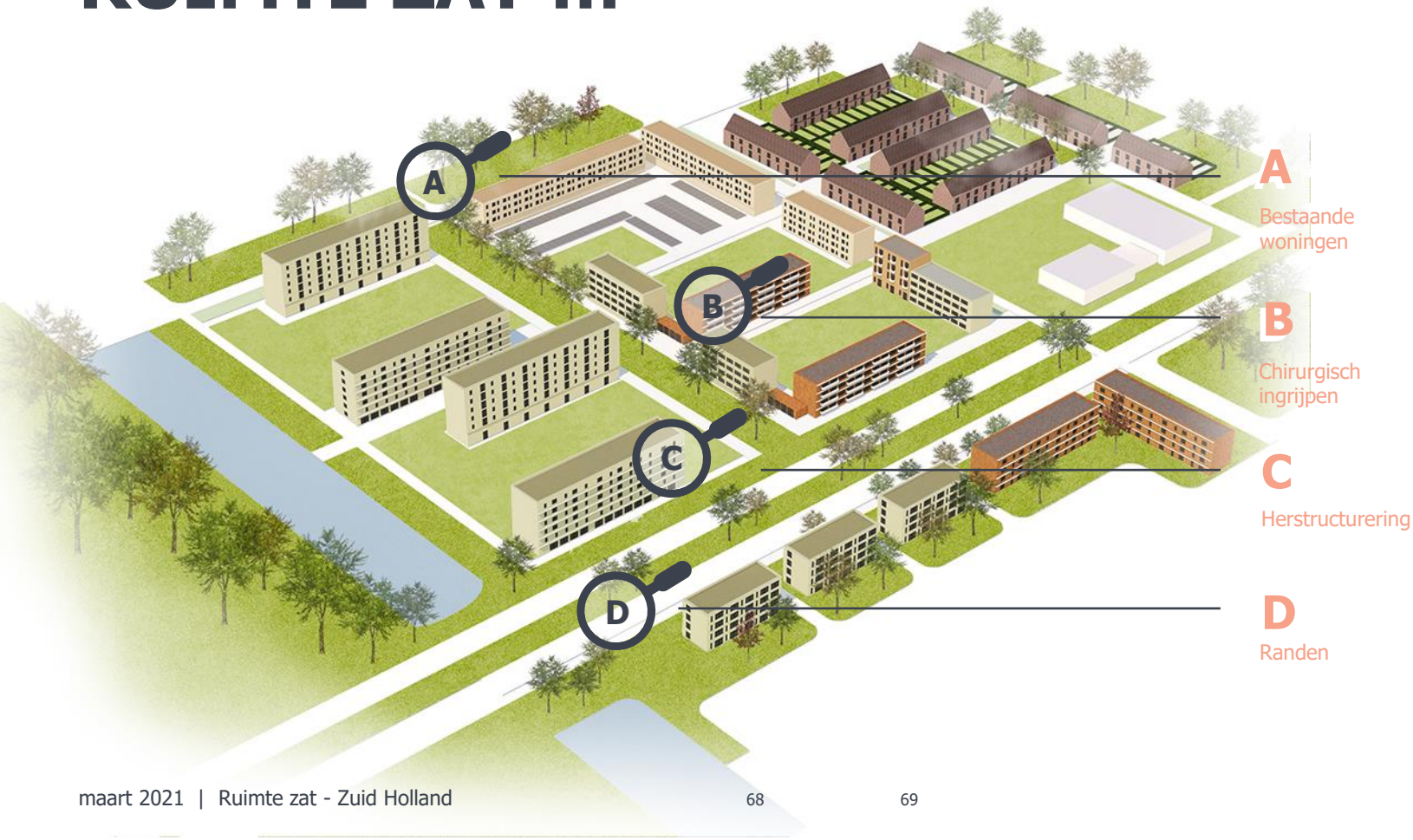
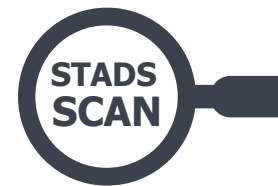
## Afhankelijkheden

1. Als je woningen sloopt bij herstructurering (C) kun je ze niet meer samenvoegen (A) of chirurgisch ingrijpen (B);
2. Als je woningen samenvoegt (A) betekent dit alleen voor de hoekoplossingen laagbouw dat deze minder uitgevoerd kunnen worden (minimale reductie hoeveelheid chirurgische ingrepen);
3. De randen zijn te allen tijde een volledige toevoeging, zonder andere categorieën in omvang te belemmeren.

Om de totale capaciteit te bepalen, hebben wij drie scenario's gemaakt: één gebaseerd op het volledig slopen van woningen door alleen op A, B en D in te zetten. Eén gebaseerd op maximale sloop door in te zetten op C en D. En één mixscenario met een 50 / 50 verhouding van de twee.



# RUIMTE ZAT ...





# ... IN DE STAD

DE RESULTATEN LANDELIJK GEMIDDELD

STADS  
SCAN





# ZUID HOLLAND

---

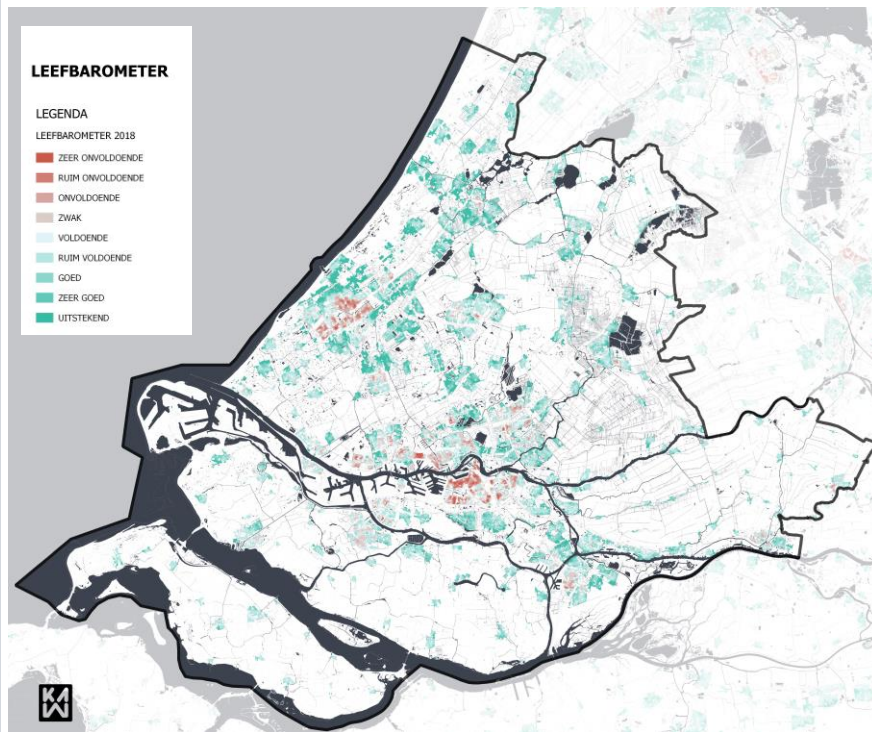
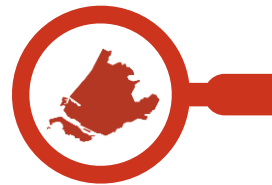
De cijfers in dit ingezoomde onderzoek zijn tot stand gekomen met behulp van meerdere bronnen. Met behulp van een adressenbestand op basis van de BAG en WOZ is herleid wat de verhoudingen zijn van verschillende woningtypes in Zuid Holland. Doordat wij nu de beschikking hebben over een provinciale dataset mbt sociale huurwoningen hebben we de berekeningen van mogelijke capaciteit aangevuld. Deze cijfers zijn gecheckt op correctheid met een provinciale vastgoed dataset.

# LEEFBAARHEID

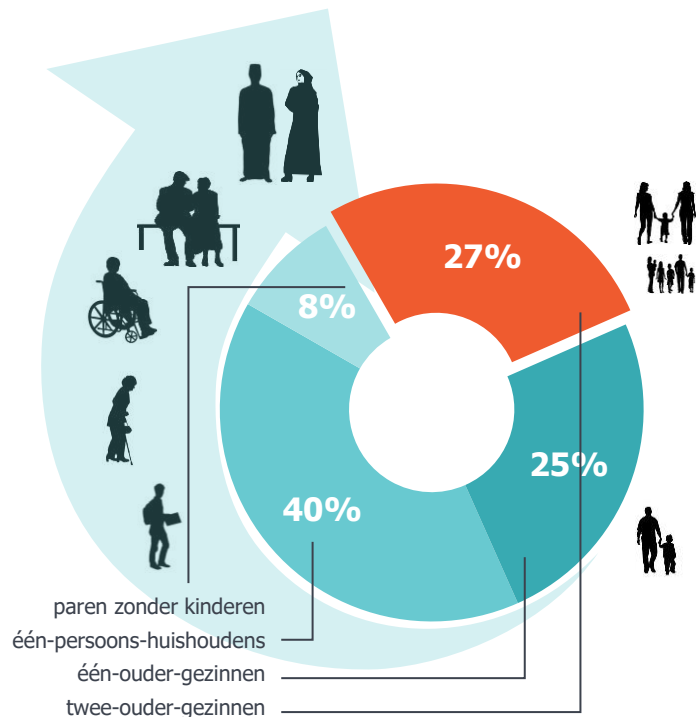
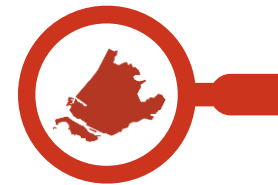
Het zichtbaar maken van de kwaliteit van leefbaarheid is ingewikkeld omdat dit aan veel interpretatie en beleving onderhevig is. De cijfers van de nationale Leefbarometer van BZK zijn in ieder geval een vrij goede indicator. Hier is op verschillende niveaus (ruimtelijk, sociaal, economisch) op nationaal niveau vergeleken. Wat opvalt: in alle steden, of groot of klein, randstedelijk of in landelijk gebied, lichten de naoorlogse wijken relatief negatief op.

## De naoorlogse wijken en buurten kampen structureel met een achterstand.

Doordat dit een provinciale kaart is, kun je niet veronderstellen dat het in al deze wijken slecht gaat met iedereen. Perceptie van mensen, gewinning en verhouding kun je hier niet zien. Maar het laat wel duidelijk zien, waar eerder de focus op verbetering moet liggen en waar niet.

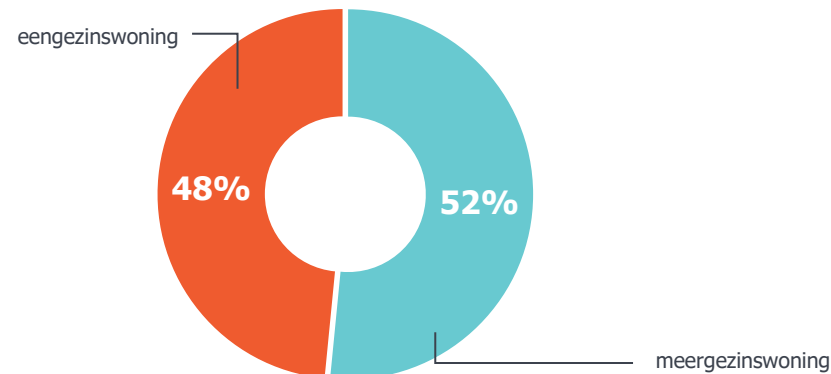


# MISMATCH VRAAG / AANBOD ZH



## Samenstelling huishoudens

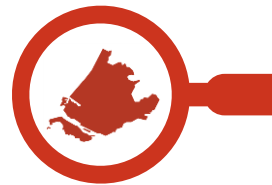
## Woningvoorraad



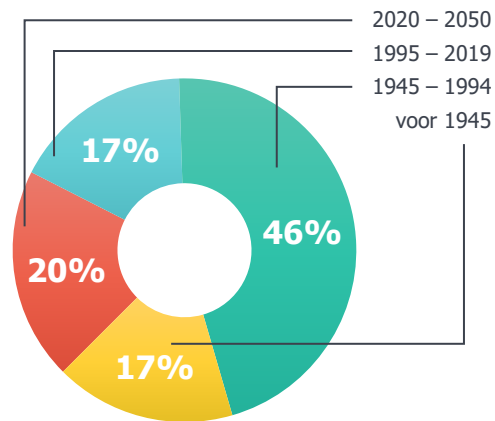
Slechts iets meer dan een kwart van de Zuid Hollandse huishoudens bestaat 2020 uit twee ouders met kinderen. In Zuid Holland bestaat 48% van de woningen uit ééngezinswoningen.

Het is op zijn minst opmerkelijk, dat nog tot op de dag van vandaag de focus bij nieuwbouw ligt op eengezinswoningen.

# BESTAANDE BOUW



Bij een hoge nieuwbouwproductie de komende 30 jaar, kunnen wij in een zeer gunstig scenario in Zuid Holland 14.000 (2014-2018 was dit 10.200 netto toevoeging per jaar) woningen per jaar realiseren. In dat geval zal de woningvoorraad over 30 jaar voor slechts 20% bestaan uit nieuwe woningen.

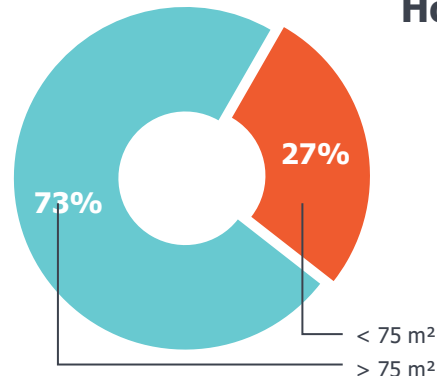


**Woningvoorraad 2050**

De resterende 80% van de woningen in 2050 staat er nu al. Alleen al de opgave om woningen uit de naoorlogse periode te verduurzamen en aan te passen aan de woonvraag is drie keer groter dan alle nieuwbouw bij elkaar.

De bestaande woningen zijn groot vergeleken met de te verwachten demografische ontwikkelingen en dito woonvraag. Wij hebben momenteel per Zuid Hollander gemiddeld 50m<sup>2</sup> woonruimte beschikbaar. We zien echter een duidelijke trend dat de huishoudens kleiner worden, terwijl slechts 27% van de bestaande woningen kleiner is dan 75 m<sup>2</sup>. Dit verschilt nauwelijks van het landelijk gemiddelde ondanks een hoger aandeel appartementen in de totale voorraad. Tegelijkertijd is er een grote schaarste aan woningen. Daarom is er dringend behoefte aan een visie om bestaande woningen aan te passen. Dit draagt bij aan een stabielere waardeontwikkeling en veel meer capaciteit om nieuwe huishoudens binnen de huidige reeds gebouwde casco's te huisvesten.

**Woninggrootte 2020 in Zuid Holland**

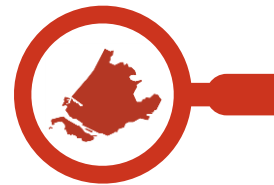
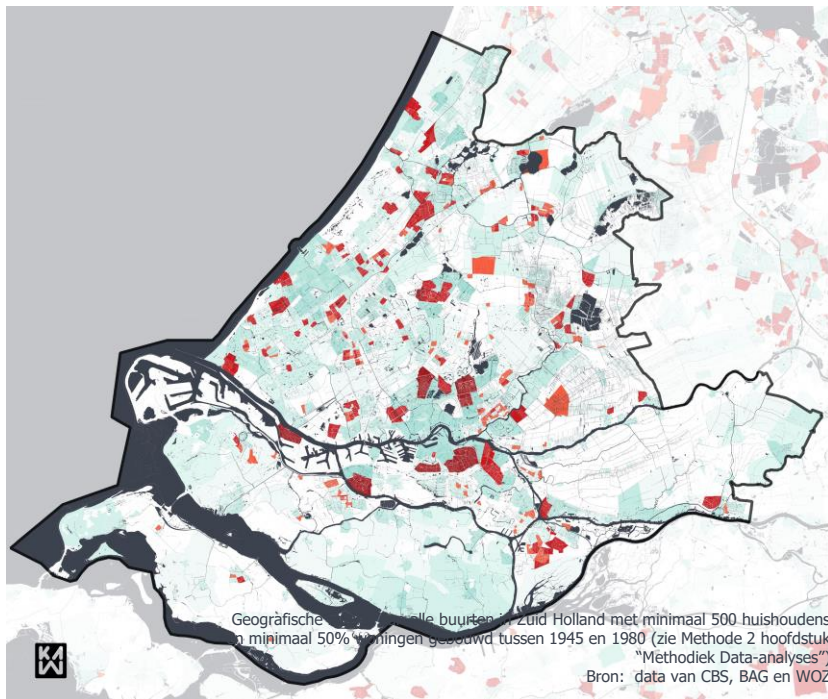


Deze vraag om bestaande woningen niet achtergesteld te laten raken speelt al langer in gebieden die het moeilijk hebben. In 2020 is dit fenomeen al lang opgerukt in de directe nabijheid van de grote centra. Het zal op middellange termijn overal een probleem worden dat wij beter niet kunnen ontkennen.



# BUURTEN

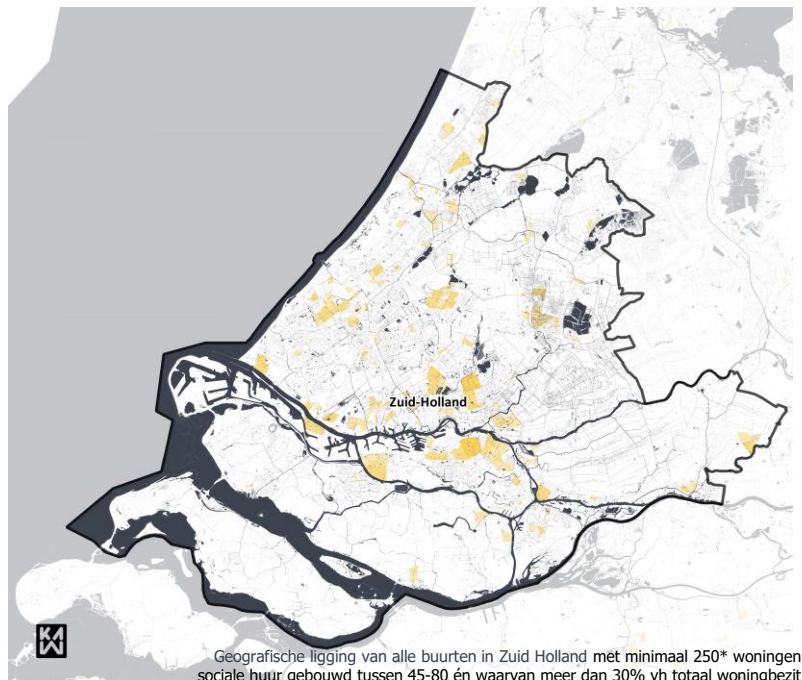
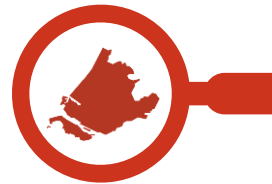
## 280 BUURTEN LANDELIJKE DATASET



- Was een extrapolatie van landelijke data, dat leidde tot in totaal 280 kansrijke buurten
- Buurten met meer dan 500 woningen uit bouwperiode 1945-1980
  - 425.000 woningen totaal
  - aanname 270.000 woningen 1945-1980
  - 77.000 sociale huur
- kleine correctie op missende data van enkele kernen

# EXTRA BUURTEN

## 220 BUURTEN PROVINCIALE DATASET SH



Geografische ligging van alle buurten in Zuid Holland met minimaal 250\* woningen sociale huur gebouwd tussen 45-80 én waarvan meer dan 30% vh totaal woningbezit uit periode 45-80 is

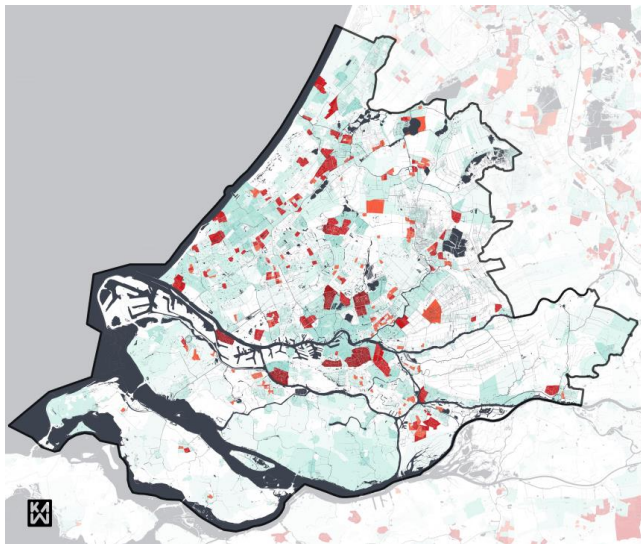
Bron: data van CBS, BAG en WOZ, provincie Zuid Holland

- Nieuwe dataset van Provincie geeft extra input, specifiek over sociale huurwoningen.
- Buurten met minimaal 250\* woningen sociale huur gebouwd tussen 1945-1980 én waarvan meer dan 30% van het totaal woningbezit uit periode 1945-1980 is.
- \*250 is meer dan 1 complex en correspondeert ongeveer met een buurt van 500 woningen met daarbinnen geëxtrapoleerd het gemiddelde aandeel sociale huurwoningen in de Nederlandse voorraad

# VERANDERINGEN

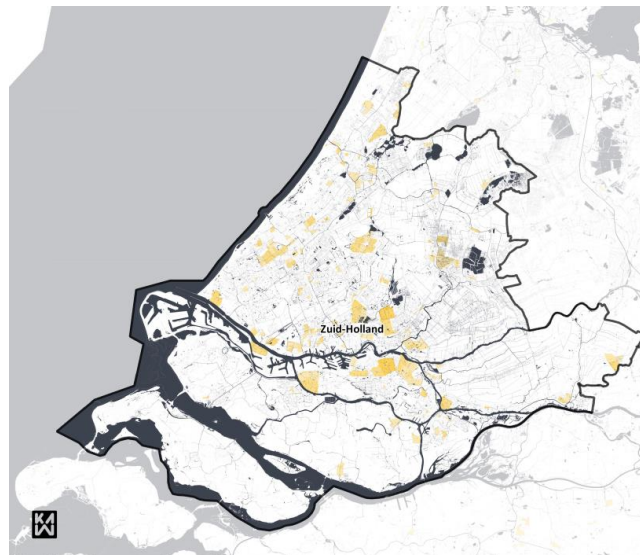
## EXTRA BUURTEN TGV INFORMATIE OVER SOCIALE HUURWONINGEN PROVINCIE ZH

### Buurten op basis van eerder beschikbare dataset (280 BUURTEN)



Geografische ligging van alle buurten in Zuid Holland met minimaal 500 huishoudens en minimaal 50% woningen gebouwd tussen 1945 en 1980 (zie Methode 2 hoofdstuk "Methodiek Data-analyses")  
Bron: data van CBS, BAG en WOZ

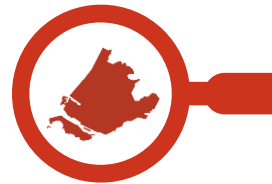
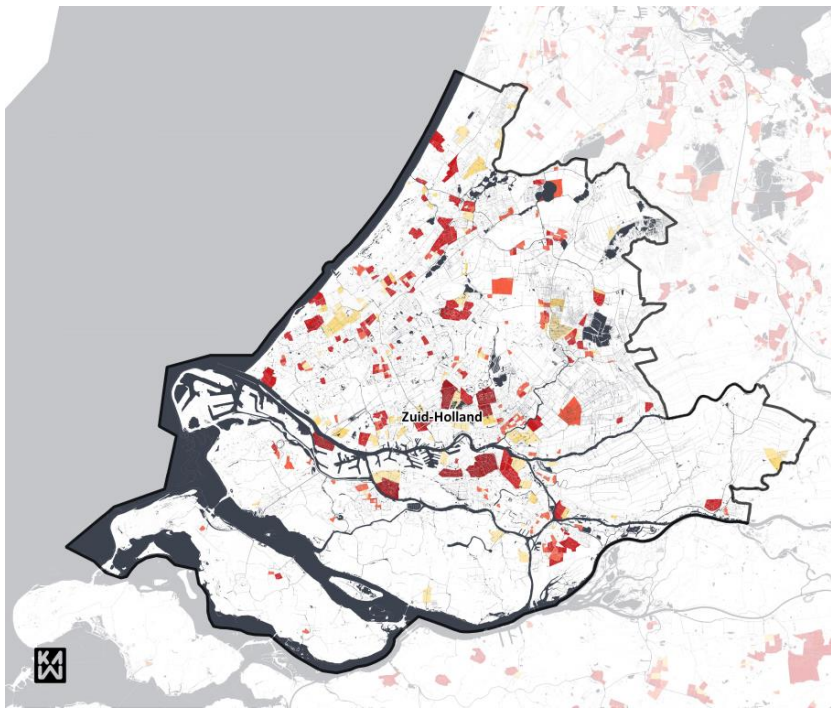
### Buurten op basis van nieuwe dataset (220 BUURTEN)



Geografische ligging van alle buurten in Zuid Holland met minimaal 250\* woningen sociale huur gebouwd tussen 45-80 én waarvan meer dan 30% vh totaal woningbezit uit periode 45-80 is  
Bron: data van CBS, BAG en WOZ, provincie Zuid Holland

# BUURTEN

## 390 BUURTEN COMBINATIE



### WELKE BUURTEN WORDEN MEEGEREKEND BIJ WELKE CATEGORIËN

A- Splitsen: Corporatiebezit gebouwd tussen 1945-1980 in alle buurten. Kansen voor splitsen van grotere woningen zijn onafhankelijk van massa van deze bouwperiode op buurtniveau.

*(aantallen buurten 220 op basis van provinciale dataset)*

B – Chirurgische ingrepen: Alle naoorlogse woningen in buurten met bouwjaar tussen 45-80. Dit is toegenomen van 280 naar 390 door beide datasets te combineren.

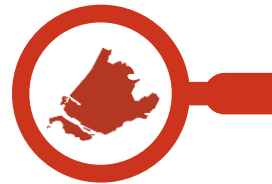
*(aantallen buurten 390 combinatie landelijke en provinciale dataset)*

C- Herstructurering: Corporatiebezit (aantallen buurten 220) bepalend hierbij gebruiken we de oude dataset van versie 1 dus niet meer.

*(aantallen buurten 220 op basis van provinciale Dataset)*  
D- Randen: Alle buurten met bouwjaar tussen 45-80. Dit is toegenomen van 280 naar 390 door beide datasets te combineren.

*(aantallen buurten 390 combinatie landelijke en provinciale dataset)*

# DE VIER CATEGORIEËN



## BESTAANDE WONINGEN

splitsen, uitbouwen, optoppen

Opbouwen op bestaande gebouwen, veelal binnen het bestemmingsplan, lichte constructies met één of twee bouwlagen extra. Aanpassen van bestaande woningen aan toekomstige vraag en splitsen van één woning naar twee of twee naar drie. Vooral interessant bij naoorlogse portiekwoningen en gezinswoningen volgens meest rationele systeemwoningen met duidelijk casco.



## CHIRURGISCH INGRIJPEN

kleinschalige ingrepen, gebruik van restruimtes

Gebruik van ongebruikte restruimte waar kleine woonvormen kunnen ontstaan. Slopen van kleine gebouwen als aanleunwoningen of garages voor ruimte voor grotere gebouwen, vaak op hoeken van grote blokken. Verbetering stedenbouwkundige situatie. Slopen eengezinswoningen en vervangen van één voor twee woningen.



## HERSTRUCTURERING

uitgebreid slopen en nieuw bouwen

Verdichten door bij sloop en nieuwbouw meer woningen terug te bouwen. In het verleden werd vaak uitgedund, terwijl verdichtingsmodellen goed mogelijk zijn. Hiervoor is een andere visie op woningtypologieën nodig. Gebruik scholenlocaties van scholen die samengevoegd worden waardoor plekken in de wijk vrijkomen voor nieuwe woningen.



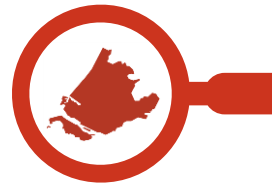
## RANDEN

wijkranden en terugtrekkend verkeer

Door de verwachte veranderingen in de mobiliteit is vrij goed te voorspellen dat autoverkeer schoner gaat worden maar ook gaat afnemen. Hierdoor komt ruimte in de stad vrij, vaak aan de randen van wijken (minder rijbanen nodig, minder hinder door geluid en fijnstof, mogelijkheid om dichter op infrastructuur te bouwen).



# A – BESTAANDE WONINGEN



Naoorlogse portiekwoningen worden vaak afgeschreven, omdat ze slecht te vergroten zijn. Maar ze zijn juist heel goed te verkleinen door de ontsluitingsstructuur. Je kunt ze afhankelijk van de grootte aanpassen van 2 naar 3 of 4 woningen. Niet allemaal, maar wel specifieke types



Nederlandse eengezinswoningen zijn erg ruim en onder bepaalde condities goed te splitsen. Vooral hoekwoningen lenen zich uitstekend, omdat de ontsluiting van de tweede woning die ontstaat beter werkt. Bovendien is vaak sprake van slecht of niet gebruikte ruimte in het openbaar gebied op de hoeken. Door deze bij de woning te betrekken kunnen gewilde woningen ontstaan, zoals grondgebonden levensloopbestendige woningen. Hiermee kun je doorstroming in een buurt bevorderen.

# A – BESTAANDE WONINGEN



ABSOLUTE GROEIPOTENTIE BINNEN NAOORLOGSE SOCIALE VOORRAAD (220 BUURTEN) 210.000 WONINGEN > 60M<sup>2</sup>

## **Splitsen naoorlogse portiekwoningen**

Van de 210.000\* naoorlogse sociale huurwoningen zijn er 23.000 portiekwoningen met label C of slechter die de komende 10 jaar aangepakt moeten worden. In combinatie met een renovatieaanpak kan ongeveer 70% van deze woningen aangepast worden van twee naar drie of vier woningen. Gemiddeld kun je daarmee 0,75 woningen per bestaande woning toevoegen. Door het splitsen van naoorlogse portiekwoningen kan een totaal worden toegevoegd van

**12.000 woningen**

## **Splitsen naoorlogse tussenwoningen**

Van de in totaal ongeveer 210.000\* naoorlogse sociale huurwoningen is 60.000\* rijwoningen met label C of slechter en zal de komende 10 jaar aangepakt moeten worden. In combinatie met renovatie kan ca. 20% van deze woningen aangepast worden van één naar twee woningen. Gemiddeld kan hiermee 1 woning per woning worden toegevoegd. Door het splitsen van naoorlogse tussenwoningen kan een totaal worden toegevoegd van

**12.000 woningen**

## **Hoekwoningen**

Van de 210.000\* naoorlogse sociale huurwoningen zijn er 12.300 hoekwoningen met label C of slechter die de komende 10 jaar aangepakt moeten worden. Ongeveer 40% van deze woningen leent zich voor een verdichtingsingreep. Per ingreep kan gemiddeld 0,5 woningen per woning worden toegevoegd. Daarmee kan een totaal worden toegevoegd van

**2.500 woningen**

De totale optelsom van de splitsingspotentie omvat

**+26.500 woningen**

die met de juiste aanpak gedurende de komende 10 jaar kunnen worden gerealiseerd. Dit aantal is de totale toevoeging ten opzichte van het huidige aantal woningen.

# B – CHIRURGISCHE INGREPEN

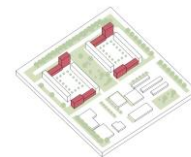
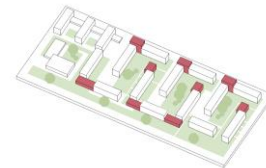
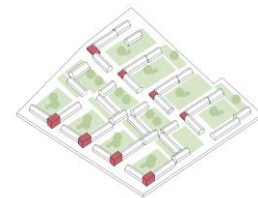
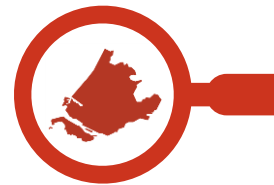


Veel naoorlogse verkavelingen kennen blinde koppen en hoeken. Beheerstechnisch zijn het vaak probleempunten. Het zijn ogenschijnlijk kleine kavels. Doordat de hoeken naar buiten gekeerd zijn, kan hier echter een redelijk bouwvolume worden gerealiseerd, zonder inkijk in tuinen. De optelsom van dit soort plekken in buurten is groot.

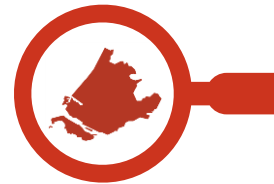
In een laagbouwbuurt gaat het vaak om enkele woningen die op dit soort plekken kunnen worden toegevoegd. In hoogbouwbuurten zijn hele flatgebouwen denkbaar, of combinaties met de ontsluiting van de bestaande panden.

Veel naoorlogse wijken hebben parkeerterreinen met overcapaciteit. Wij zien autogebruik overal afnemen en grote vlakken steen en asfalt vrijkomen.

In veel buurten is sprake van anonieme tussenruimtes. Ooit ontworpen vanuit een bepaalde buurtgedachte maar vanuit huidige oogpunt vaak onbruikbaar. Het gebruik van dit soort plekken kan vaak voor betere stedenbouwkundige relaties zorgen tussen het openbare en het privé domein.



# B – CHIRURGISCHE INGREPEN IN ZH



## ABSOLUTE GROEIPOTENTIE BINNEN NAOORLOGSE VOORRAAD IN BUURTEN

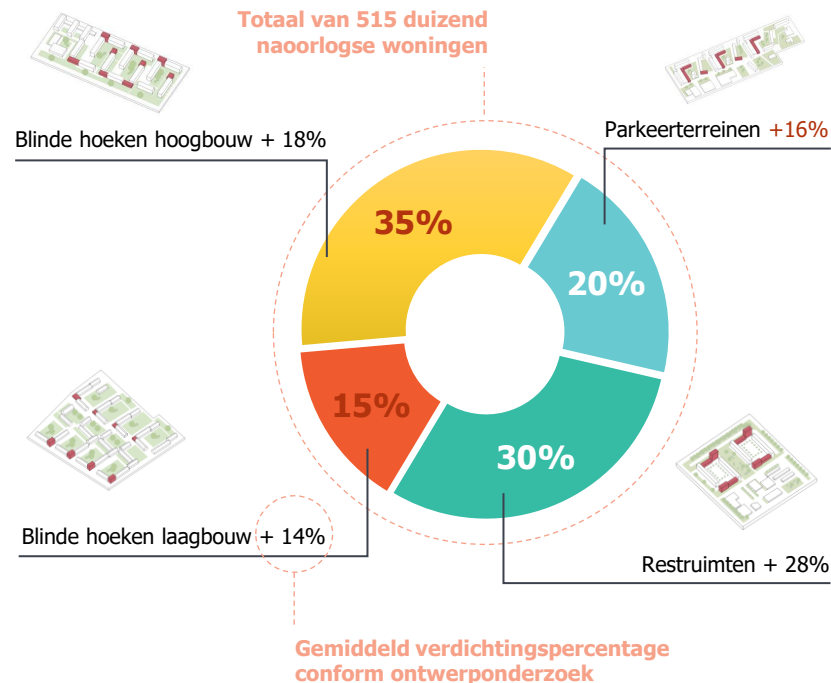
De vier onderzochte chirurgische ingrepen kunnen alleen in de daarbij horende ruimtelijke omstandigheden worden uitgevoerd. In de grafiek aan de rechterkant zijn de verhoudingen in de wijken weergegeven en de bijhorende verdichtingspercentages uit het ontwerponderzoek. Er staan in totaal 515.000\* naoorlogse woningen in de 390\* buurten, die voor deze aanpak in aanmerking komen.

Ervan uitgaande dat minimaal 70% van de ingrepen ook werkelijk kunnen worden uitgevoerd, kunnen

## +74.000 woningen

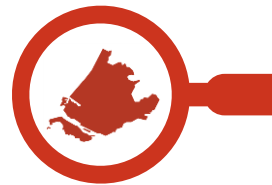
met de juiste aanpak gedurende de komende 10 jaar worden gerealiseerd in enkel de geselecteerde wijken. Dit aantal is de totale toevoeging ten opzichte van het huidige aantal woningen en is in geen prognose meegenomen.

(in rood in grafiek percentages die afwijken van landelijk gemiddelde ivm mogelijke hogere dichtheden en ander woningbestand)



\* Voor de onderbouwing van dit basisgetal zie Methode 2 in het hoofdstuk "Methodiek Data-analyses"

# C – HERSTRUCTURERING



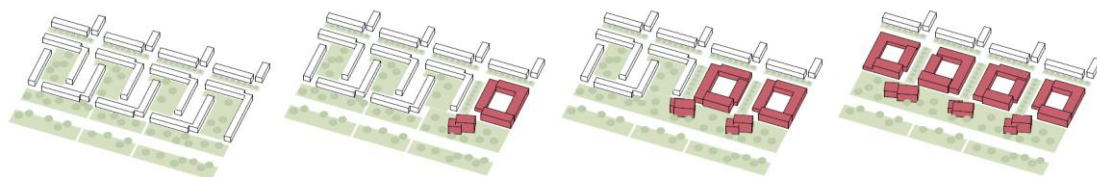
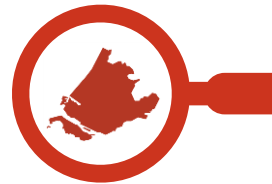
Herstructurering is in het verleden vaak toegepast om gentrificatie aan te jagen. Wij zien het meer als kans om buurten van binnenuit, en ook voor en met de zittende bewoners te vernieuwen. De transformatie van stempelwijken naar nieuwe structuren biedt veel ruimte voor woningbouw maar ook juist voor het veel beter benutten van de groene potentie voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Een specifieke kans is de behoefte aan nieuwe scholen. Hierdoor komen vaak oude schoollocaties vrij of kunnen slimmer worden gecombineerd met woningbouw. De totale potentie hiervan is niet enorm maar wel deel van de oplossing.



# HERSTRUCTURERING

WOONLOCATIES



## TRANSFORMATIE VAN NAOORLOGSE STEMPELWIJK

BUITENVELDERT, AMSTERDAM

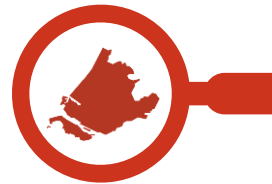
VERDICHING BUURTNIVEAU  
WONINGEN VOOR/NA 360/550

**35%**



# C – HERSTRUCTURERING IN ZH

## ABSOLUTE GROEIPOTENTIE BINNEN NAOORLOGSE VOORRAAD (CORPORATIEBEZIT)

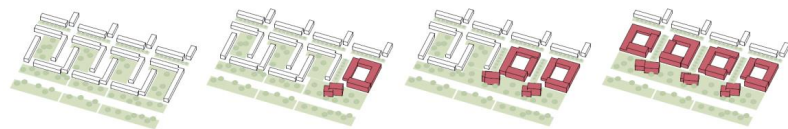


Er zijn in Zuid Holland ongeveer 220\* buurten met meer dan 250 sociale huurwoningen gebouwd tussen 45-80 woningen met meer dan 30% van de woningen in de buurt tussen 45-80. In deze buurten bevinden zich in totaal 153.000 naoorlogse woningen in corporatiebezit. 70% hiervan liggen in geschikte transformatiegebieden. De gemiddelde toename aan woningen door herstructurering is + 50%. In dezelfde buurten bevinden zich nog eens ca. 110 schoollocaties waarvan minimaal 20% de komende jaren aangepakt zullen worden. Per schoollocatie kunnen gemiddeld 50 woningen worden toegevoegd.

Herstructurering (+53.500 woningen) en schoollocaties (+ 1.100 woningen) kunnen samen

## +54.600 woningen

extra leveren, die met de juiste aanpak gedurende de komende 10 jaar kunnen worden gerealiseerd. Dit aantal is de totale toevoeging ten opzichte van het huidige aantal woningen.

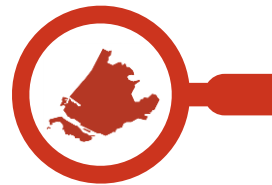


Transformatiestudie stempelwijken op basis waarvan de verdichting is berekend. In Zuid Holland is te verwachten dat er iets meer verstedelijkt kan worden en rekenen we met een toename van 50% ipv 40%

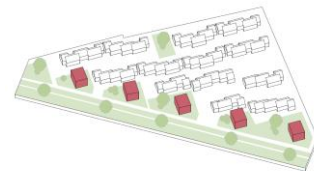


Transformatiestudie schoollocaties

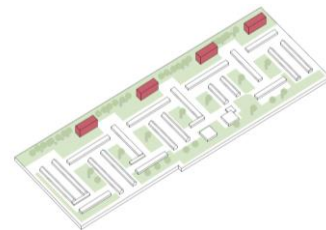
# D – RANDEN



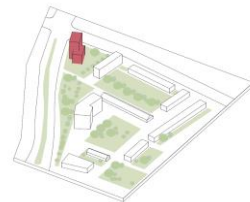
Veel buurten hebben rafelranden met matige ruimtelijke kwaliteit. Hier kan een beter oplossing ook ruimte bieden voor meer en betere woningen.



Wij zien veel dubbele ontsluitingen van wijken, overmaat in infrastructuur en een langzaam afnemend autogebruik. Deze factoren bij elkaar leveren veel ruimte op, die ook op dit moment niets anders is dan verharding. Het werkt op zichzelf staand. Maar vaak is het gebruikt hiervan in combinatie met herstructurering extra efficiënt.

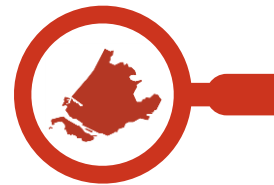


Hetzelfde geldt voor doorgaande wegen, waar we nog vaker hoekkavels en grote aaneengesloten, ongebruikte kavels aantreffen.



# D – RANDEN IN ZUID HOLLAND

## ABSOLUTE GROEIPOTENTIE BINNEN NAOORLOGSE VOORRAAD

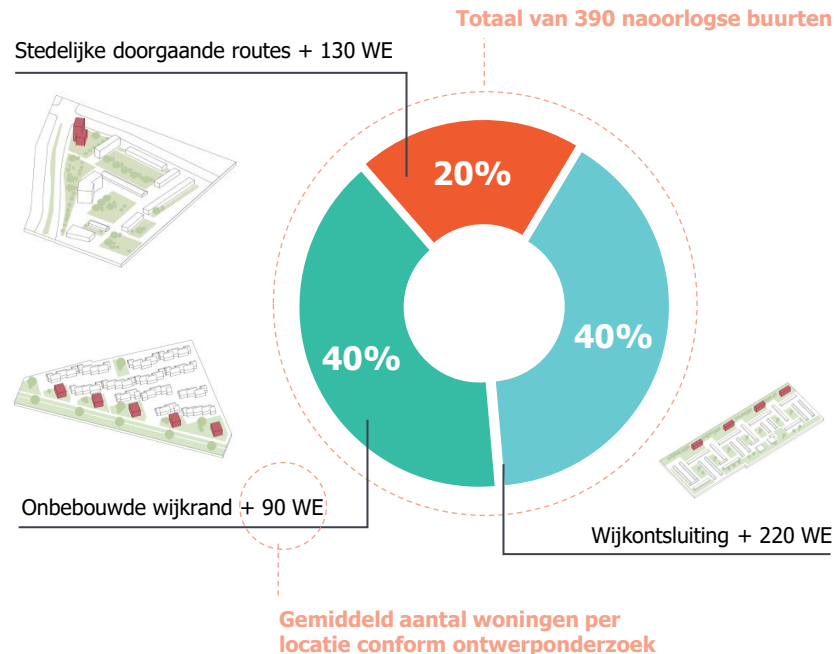


De drie mogelijkheden om met randen om te gaan kunnen alleen in de daarbij horende ruimtelijke omstandigheden worden uitgevoerd. In de grafiek aan de rechterkant zijn de verhoudingen in de wijken weergegeven en het bijhorend gemiddeld aantal woningen uit het ontwerp onderzoek. Er zijn in totaal **390** naoorlogse buurten die voor deze aanpak in aanmerking komen.

Wijkranden (buurten) zijn over het algemeen vrij direct te gebruiken ruimten. Hier kunnen

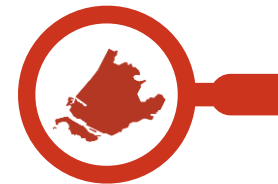
## +58.500 woningen

met de juiste aanpak gedurende de komende 10 jaar worden gerealiseerd. Dit aantal is de totale toevoeging ten opzichte van het huidige aantal woningen en is in geen prognose meegenomen.



\* Voor de onderbouwing van dit basisgetal zie Methode 2 in het hoofdstuk "Methodiek Data-analyses"

# OPTELSOM ZUID HOLLAND

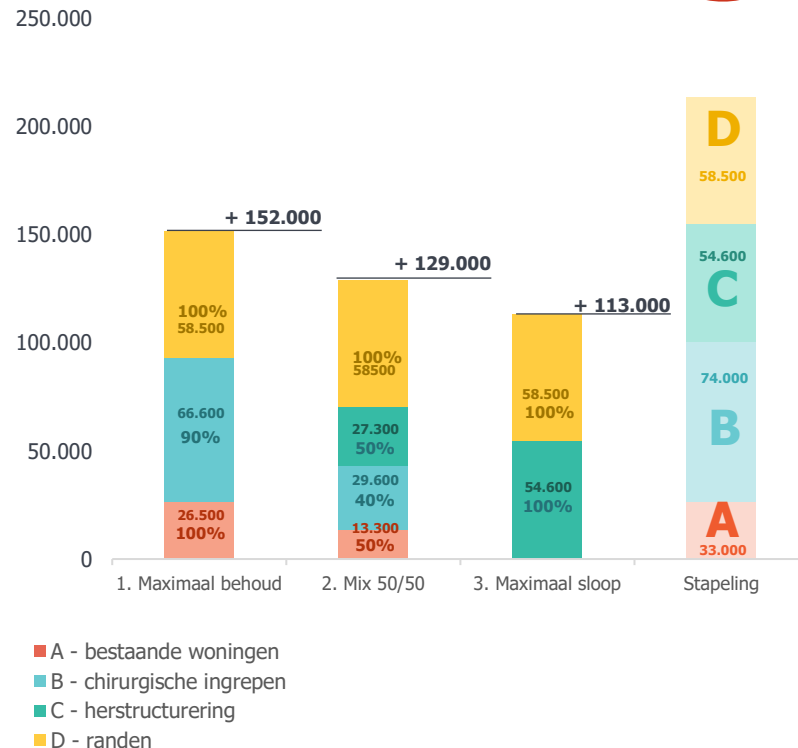


De onderzoeken per categorie leveren absolute aantallen op, als de betreffende buurt voor 100% met één van de categorieën wordt aangepakt. In de praktijk zal dit nooit het geval zijn. Een slimme combinatie van de vier categorieën met elkaar zal veel betere oplossingen opleveren. Bij elkaar opgeteld leveren alle categorieën ongeveer 214 duizend extra woningen op. Dat kan echter niet omdat er sprake is van bepaalde afhankelijkheden:

## Afhankelijkheden

1. Als je woningen sloopt bij herstructurering (C) kun je ze niet meer samenvoegen (A) of chirurgisch ingrijpen (B);
2. Als je woningen samenvoegt (A) betekent dit alleen voor de hoekoplossingen laagbouw dat deze minder uitgevoerd kunnen worden (minimale reductie hoeveelheid chirurgische ingrepen (minder dan landelijk ivm lager aandeel laagbouw));
3. De randen zijn te allen tijde een volledige toevoeging, zonder andere categorieën in omvang te belemmeren.

Om de totale capaciteit te bepalen, hebben wij drie scenario's gemaakt: één gebaseerd op het volledig slopen van woningen door alleen op A, B en D in te zetten. Eén gebaseerd op maximale sloop door in te zetten op C en D. En één mixscenario met een 50 / 50 verhouding van de twee.





# PUSH FACTOREN

---

Een aantal aspecten kan de kansrijkheid van verdichting en herstructurering vergroten.

Gebruikte bronnen:

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG, nov. 2019)

Registratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ, nov. 2019)

CBS Wijken en Buurten 2019

Kennisbank Algemene Bond Uitzendondernemingen

Provinciale Inventarisaties en Primos Prognose 2019

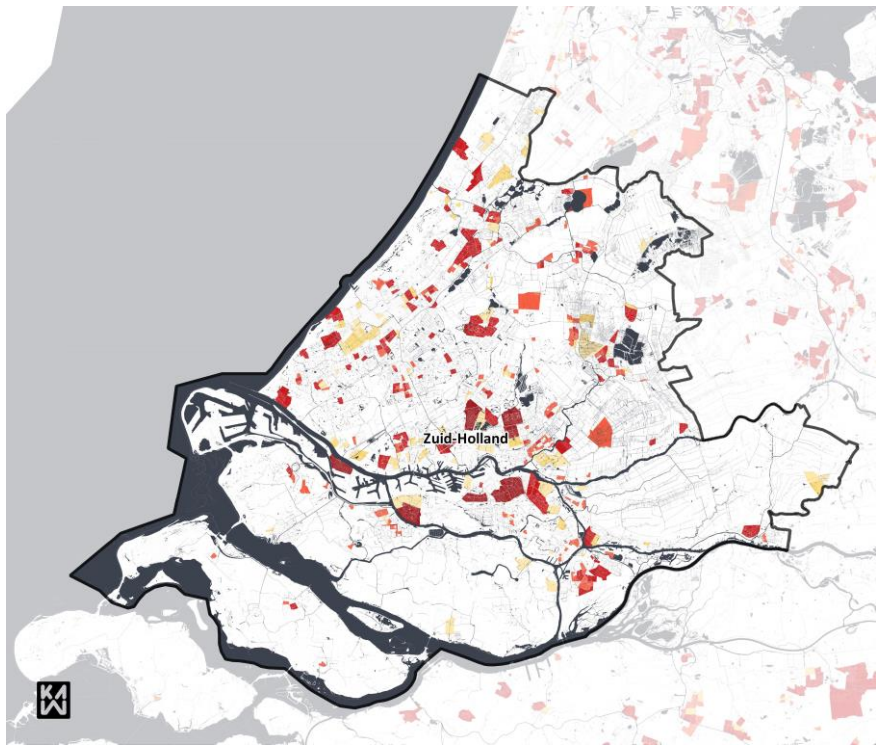
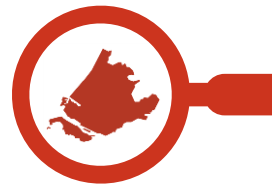
Nationale Woonagenda

Prognose Woningbouw 2019 – 2024, NEO Observatory in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken

“Woningvoorraad kan veel beter benut worden met doorstroming”, 10 juni 2020, [www.stadszaken.nl](http://www.stadszaken.nl) met achterliggend onderzoek SpringCo Urban Analytics

# BASISKAART

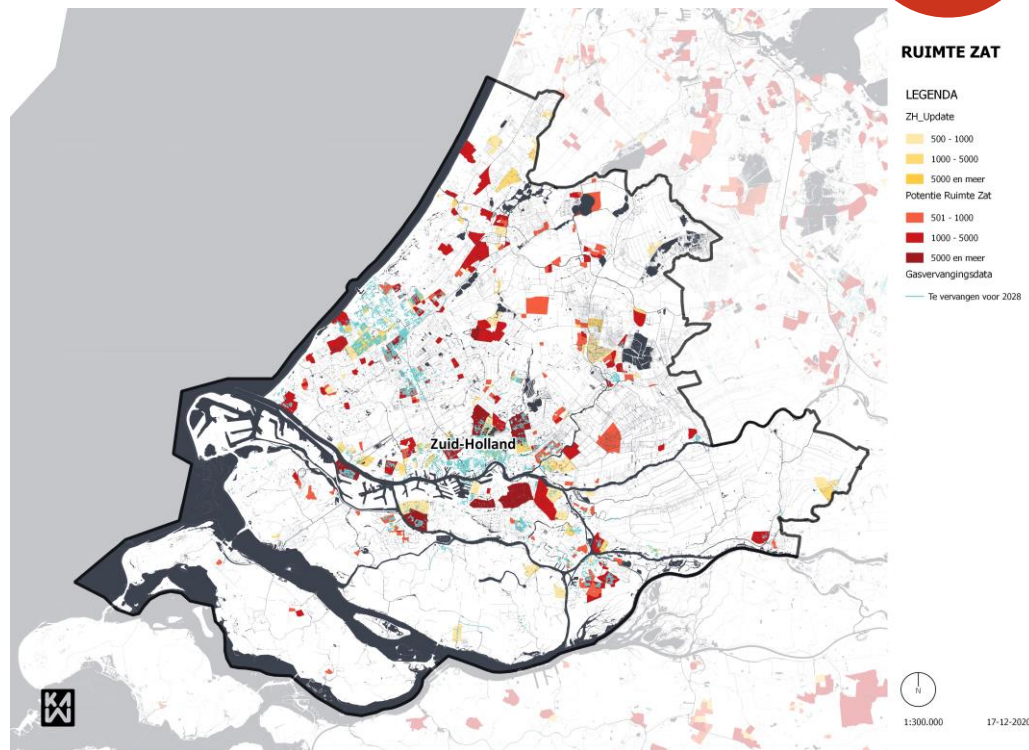
KANSRIJKE BUURTEN 390 BUURTEN



# STEDIN

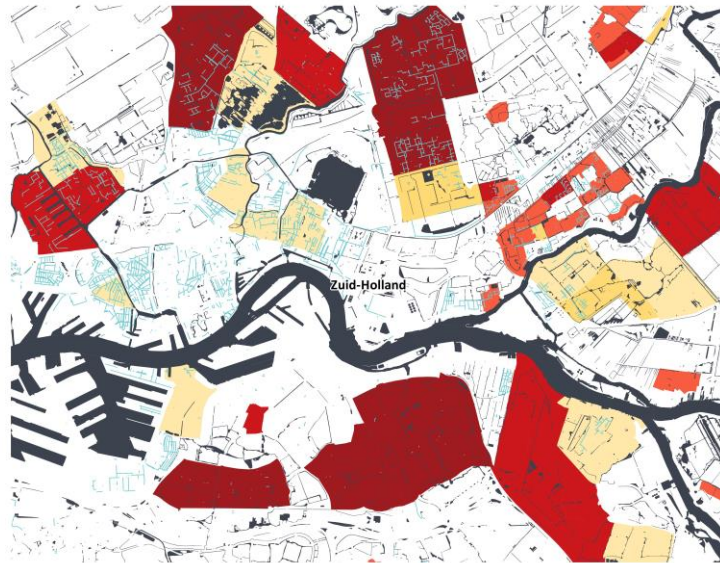
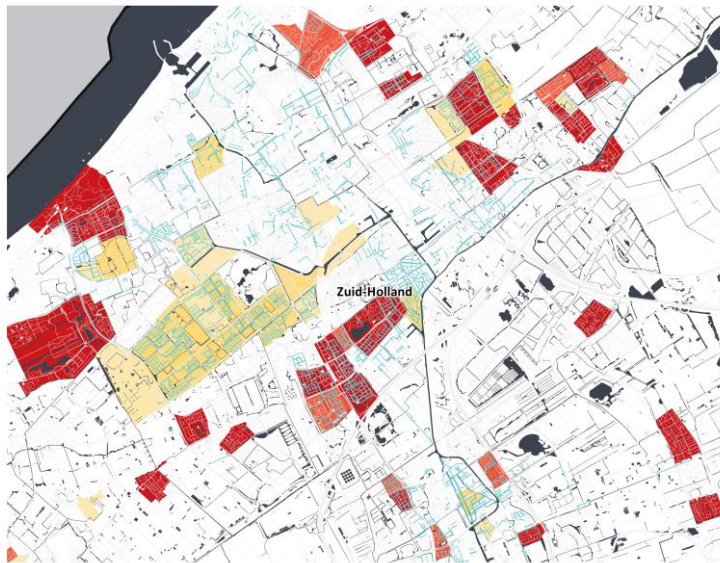
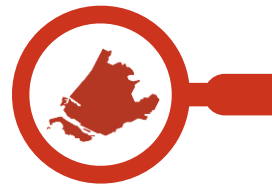
## INGREPEN IN GASNET VOOR 2028– KANSRIJKE BUURTEN

- Op plekken waar recent het gasnetwerk is vervangen en op plekken waar alternatieve warmtebron wordt gebruikt (stadsverwarming) zijn er geen plannen om voor 2028 de grond in te gaan voor vervanging van het gasnetwerk.
- In grote delen van de Provincie is echter nog een grote opgave in het vervangen van het netwerk. Het betreft voor een groot deel (oude) binnensteden, maar ook naoorlogse buurten met hoge verdichtingspotentie hebben hier vaak een grote overlap. Op de volgende pagina voorbeelden.



# BASISKAART

## INGREPEN IN GASNET – KANSRIJKE BUURTEN



### Gas Vervanging

#### LEGENDA

Gasvervangingsdata

— Te vervangen voor 2028



1:50,000

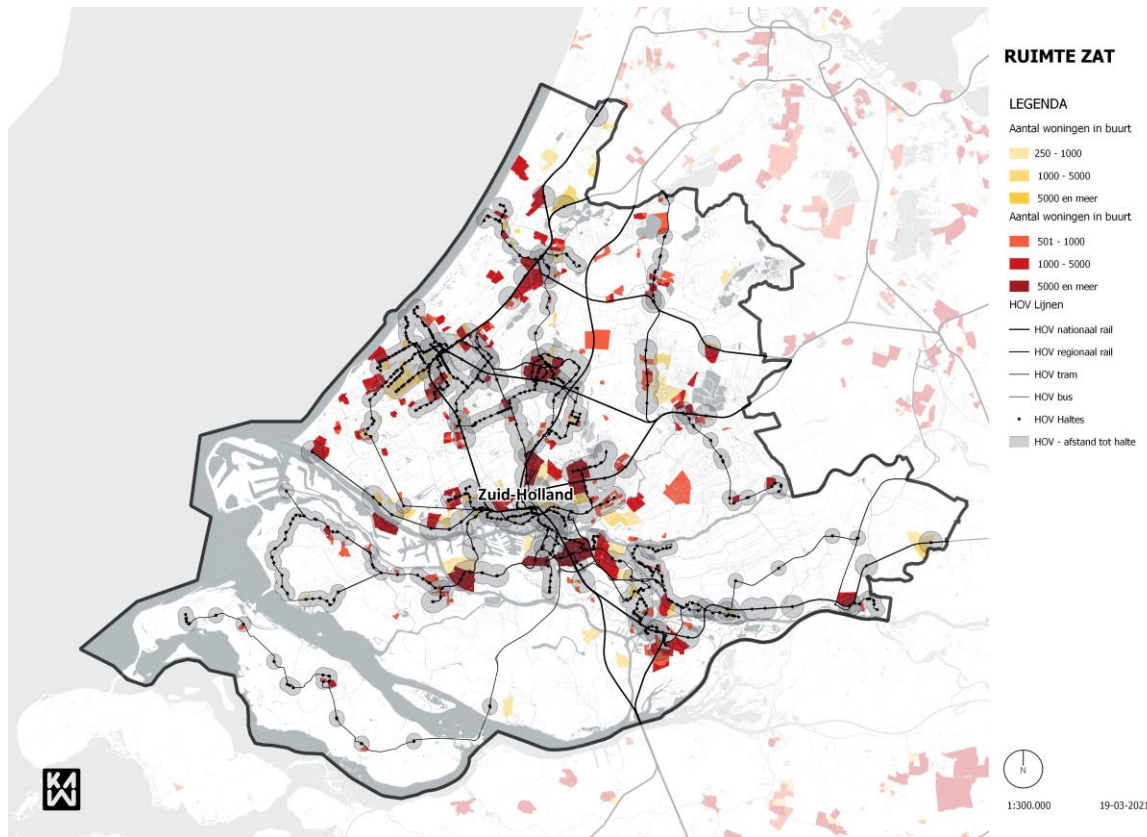
17-12-2020



# HOV

## PROVINCIALE KAART

- Cirkels straal 800 meter van HOV-tram en bus, en 1200m van HOV nationaal en regionaal vervoer
- Binnen deze cirkels liggen ruim 230 buurten. Een behoorlijk aandeel van de kansrijke buurten zijn dus zeer goed ontsloten





# WELKE BUURTEN | VOOR WELKE INGREEP

## PROVINCIALE KAART

Door de selectie van buurten in ons onderzoek naar overwegend bouwjaar | grootte | mate van corporatiebezit is al een duidelijk beeld ontstaan waar de verdichtingsmogelijkheden liggen. In principe zijn alle ingrepen in meerdere stedenbouwkundige verkavelingstypologieën mogelijk.

Algemene regel is daarbij hoe groter de ingreep, hoe meer afhankelijk men is van aaneengesloten corporatiebezit en in het

geval van toevoeging op grotere schaal van fysieke ruimte, aan wijkranden of in verkavelingen. Daarom zijn stempelwijken met name kansrijk. Er is vaak veel aaneengesloten bezit én er is veel ruimte die niet optimaal wordt gebruikt. Groter is de verdichtingspotentie in de praktijk te realiseren nabij HOV knooppunten omdat veel gemeenten daar al ruimte geven in de parkeernormen en het autobezit lager is.

### BESTAANDE WONINGEN

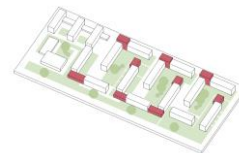
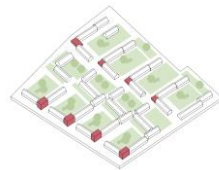


**Kan in alle buurten met uitzondering van grootschalige buurten met overwegend galerijcomplexen. Mogelijk geschikte strategie waarin diversificatie van programma in buurten een rol speelt in combinatie met renovatie van bestaand bezit.**

### CHIRURGISCH INGRIJPEN



**Kan in alle buurten, met name in stempelverkavelingen van zowel hoog als laagbouw**

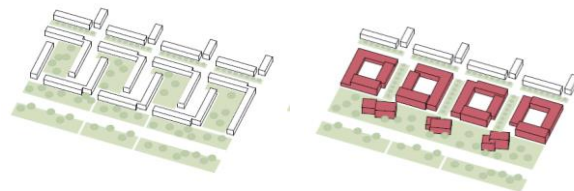


# WELKE BUURTEN | VOOR WELKE INGREEP



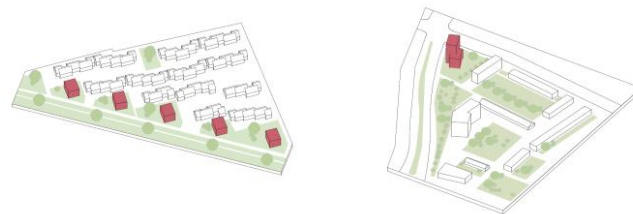
## HERSTRUCTURERING

Kan met name in buurten met aaneengesloten corporatiebezit of in buurten met groen ingebedde voorzieningenzones



## RANDEN

Kan in buurten waar overgedimensioneerde infrastructuur uit jaren 60 tot 80 grenzen aan de woonbuurt



# VOORBEELDEN

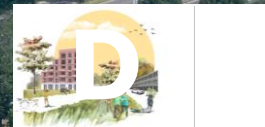
---

In een aantal gemeenten hebben we van gemeente of corporaties de vraag gekregen om conform deze methodiek te kijken naar kansen voor verdichting. Schiedam, Zoetermeer, Vlaardingen (corporatie), Amsterdam (corporatie), Den Bosch (corporatie).



# ROSMOLENBUURT ZAANDAM

70 WONINGEN SLOOP | 150 WONINGEN NIEUWBOUW

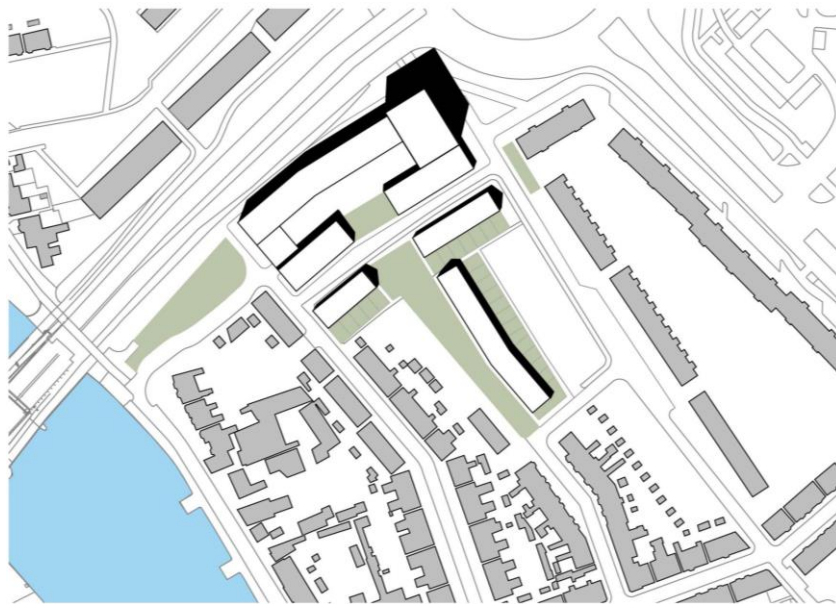


RANDEN



# ROSMOLENBUURT ZAANDAM

70 WONINGEN SLOOP | 150 WONINGEN NIEUWBOUW





# ANTILLENSTRAAT GRONINGEN

0 WONINGEN SLOOP | 163 WONINGEN NIEUWBOUW



# ROC LOCATIE LEIDERDORP

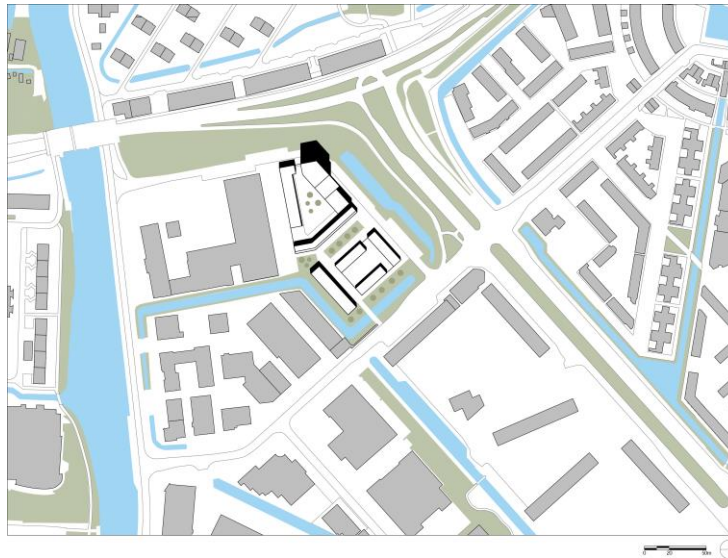
190 HUUR- EN KOOPWONINGEN | VINK BOUW I.S.M. DID VASTGOEDONTWIKKELING





# ROC LOCATIE LEIDERDORP

190 HUUR- EN KOOPWONINGEN | VINK BOUW I.S.M. DID VASTGOEDONTWIKKELING





# DEN BOSCH

90 SOCIALE HUURWONINGEN | ZAYAZ

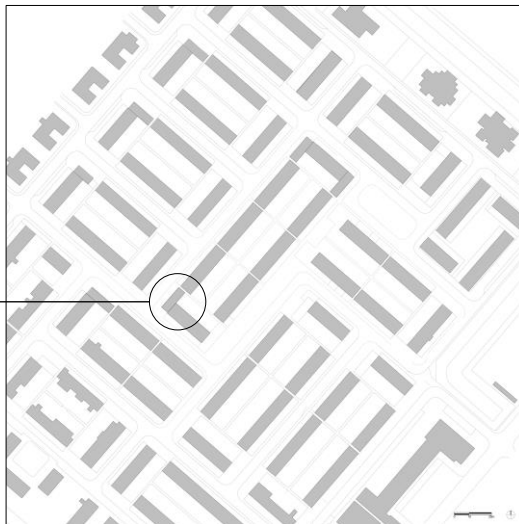


maart 2021 | Ruimte zat - Zuid Holland



# DEN BOSCH

90 SOCIALE HUURWONINGEN | ZAYAZ



Bestaand

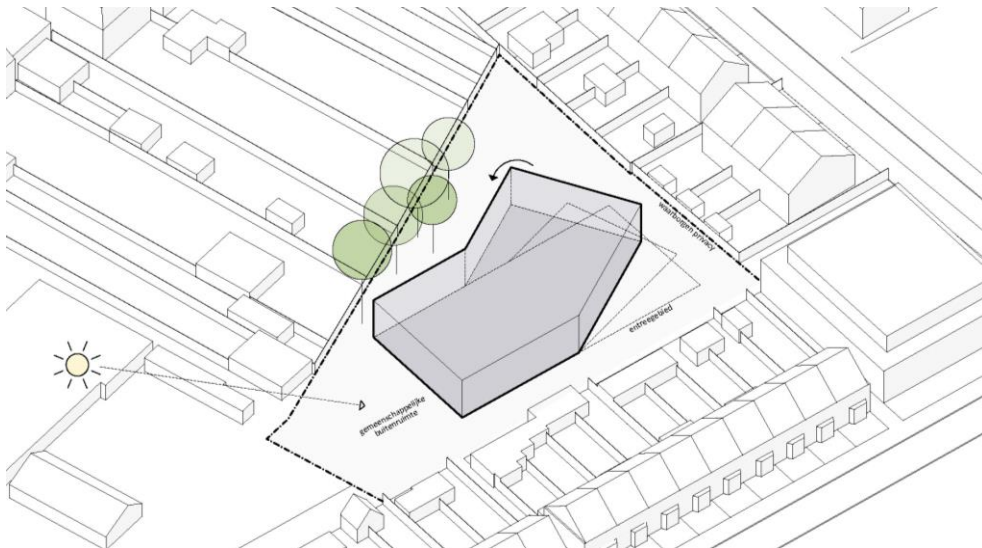


Nieuw



# MAYCRETE BREDA

15 WONINGEN VOOR JONG-VOLWASSENEN MET EEN BEPERKING



# MAYCRETE BREDA

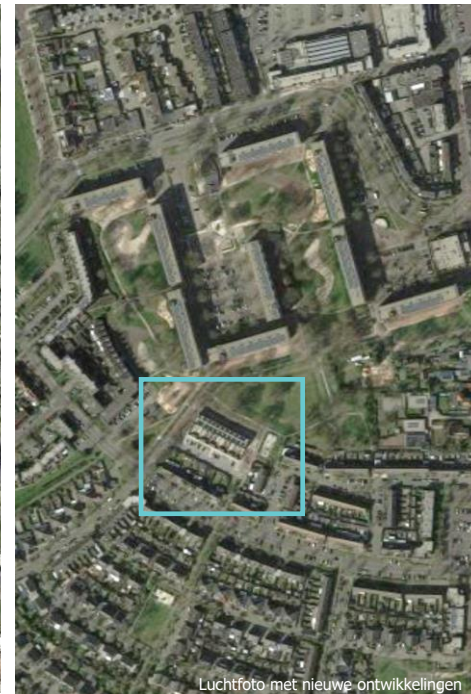
15 WONINGEN VOOR JONG-VOLWASSENEN MET EEN BEPERKING





# VERSNELLINGSKAMER VEGHEL

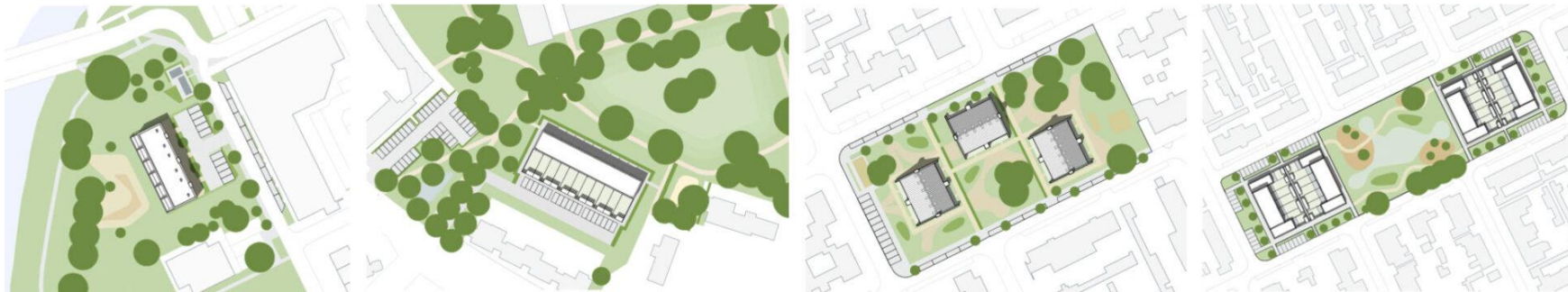
0 WONINGEN SLOOP | 63 WONINGEN NIEUWBOUW | + 100%



Luchtfoto met nieuwe ontwikkelingen

# VERSNELLINGSKAMER VEGHEL

0 WONINGEN SLOOP | 63 WONINGEN NIEUWBOUW | + 100%





# WIELEWAAL ROTTERDAM

NIEUWBOUW 110 SOCIALE HUURWONINGEN

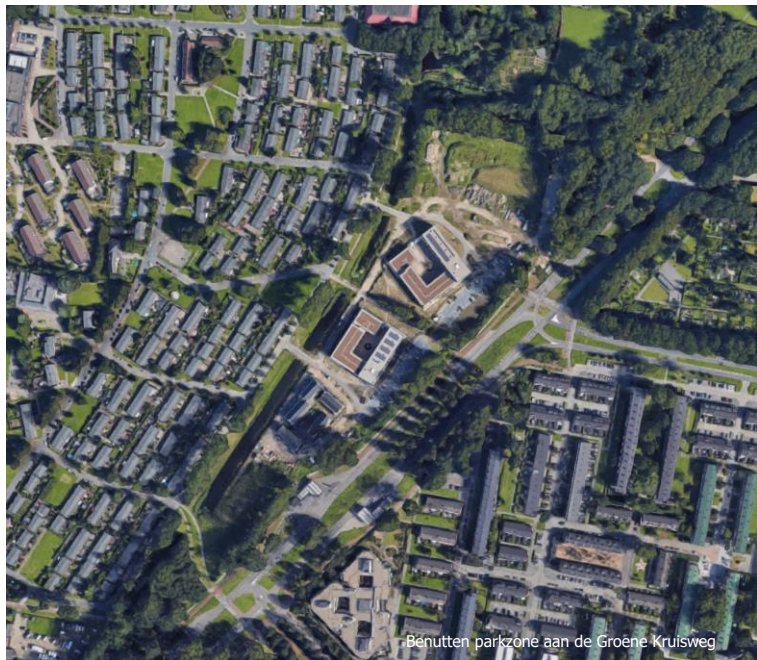


RANDEN



# WIELEWAAL ROTTERDAM

NIEUWBOUW 110 SOCIALE HUURWONINGEN



# METHODIEK

# LANDELIJKE DATA-ANALYSES

---

De cijfers in dit onderzoek zijn tot stand gekomen met behulp van meerdere bronnen. Met behulp van een adressenbestand op basis van de BAG en WOZ is herleid wat de verhoudingen zijn van verschillende woningtypes in Nederland. Er zijn 3 methodes toegepast om tot de inschattingen te komen.

Gebruikte bronnen:

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG, nov. 2019)  
 Registratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ, nov. 2019)  
 CBS Wijken en Buurten 2019

Kennisbank Algemene Bond Uitzendondernemingen  
 Provinciale Inventarisaties en Primos Prognose 2019  
 Nationale Woonagenda

Prognose Woningbouw 2019 – 2024, NEO Observatory in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken

“Woningvoorraad kan veel beter benut worden met doorstroming”, 10 juni 2020, [www.stadszaken.nl](http://www.stadszaken.nl) met achterliggend onderzoek SpringCo Urban Analytics

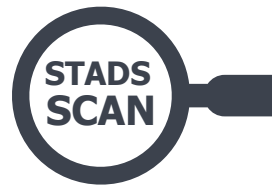
# METHODE 1

## DATA-ANALYSES CATEGORIE A

De totale potentie van de verdichtingsmaatregel van categorie A is op de volgende manier bepaald:

De totale woningvoorraad is gefilterd op basis van **bouwjaar** (1946-1980) en **grootte** (groter dan 60 m<sup>2</sup> woonoppervlak). Vervolgens hebben we gekeken welke woningen **sociaal worden verhuurd** en een **matige energetische kwaliteit** hebben. Dit hebben wij gedefinieerd als label C of slechter. Deze woningen zullen de komende jaren zeker bouwkundig aangepast moeten worden om aan de verduurzamingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Door middel van het ontwerponderzoek is het maximaal mogelijke verdichtingspercentage bepaald. Dit drukken wij uit in een percentage t.o.v. het aandeel sociale huurwoningen. Aan de hand van praktijkervaring en een analyse van de buurttypologieën is bepaald, op een hoe groot aandeel van deze woningen deze aanpak logischerwijze uitgevoerd kan worden.



### Sociale huurwoningen

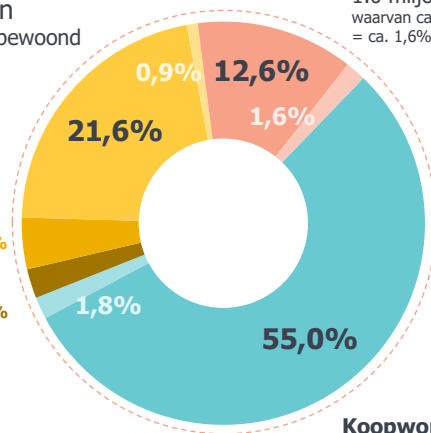
2.3 miljoen woningen  
waarvan ca. 70.000 niet bewoond  
= ca. 0,9% van totaal

### Overige verhuur

1.0 miljoen woningen  
waarvan ca. 130.000 niet bewoond  
= ca. 1,6% van totaal

187.000 naoorlogse  
portiekwoningen label C of slechter  
Aandeel aan totaal woningen 4,1%

327.000 naoorlogse  
tussenwoningen label C of slechter  
Aandeel aan totaal woningen 2,4%



### Koopwoningen

4.5 miljoen woningen  
waarvan ca. 140.000 niet bewoond  
= ca. 1,8% van totaal

**Alle woningen NL**  
7.8 miljoen woningen  
waarvan 340.000 niet bewoond  
= ca. 4,3 % van totaal

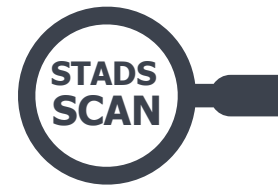
bron: CBS StatLine 2019 / voor specifieke types BAG WOZ



# METHODE 2

## DATA-ANALYSES CATEGORIE B, C, D

Voor de analyses in onderdeel B, C en D is er gekozen voor een benadering vanuit buurten. We hebben de typische wederopbouwbuurten in Nederland gefilterd. Hiervoor hebben wij het totaal aantal woonadressen in de buurt gedeeld door het aantal woonadressen dat gebouwd is ná 1945 en vóór 1980. Buurten met meer dan 50% naoorlogse woningen beschouwen we als 'naoorlogse buurt'. We hebben vervolgens uitsluitend buurten van meer dan 500 woningen meegenomen in de selectie. Van die buurten hebben wij als uitgangspunt het aantal woningen in corporatiebezit genomen. Dit is vervolgens als uitgangspunt genomen voor dichtheidspotentie die in onderdelen B, C en D geconstateerd wordt.



Het totale woningbestand.

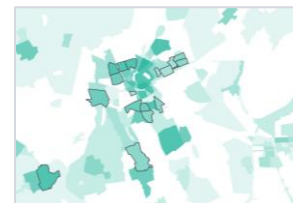


Dichtheden woonadressen periode 1945 - 1980



Buurten met meer dan 50% naoorlogse woningen en meer dan 500 woningen. Het resultaat:

**1.800 buurten**  
**1.800.000 naoorlogse woningen**  
**720.000 sociale huurwoningen**

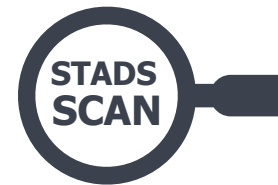


# METHODE 3

## REFERENTIEKADER TOTALEN

Afhankelijk van de methode voorspellen verschillende bronnen een behoefte van 600.000 tot 800.000 nieuwe woningen tot 2030. De Nationale Woonagenda gaat uit van nieuwbouw van 75.000 nieuwe woningen jaarlijks om aan deze behoefte te kunnen voldoen.

Wij hebben dit getal als referentiekader gebruikt. Hiermee hebben wij een inschatting ervan gemaakt, hoe realistisch en bereikbaar de focus op de bestaande stad kan zijn. De gebruikte percentages staan op deze bladzijdes. Let wel: het betreft niet het percentage ten opzichte van al deze woningen, maar slechts van die buurten, woningen, woningtype en staat, die wij vooraf als geschikt hebben geselecteerd.



### **A – bestaande woningen**

70% van de aanpak "splitsing naoorlogse portiekwoningen"  
20% van de aanpak "splitsing naoorlogse tussenwoningen"  
40% van de aanpak "hoekwoningen"

### **B – chirurgische ingrepen**

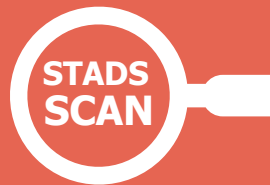
70% van de hele aanpak

### **C - herstructurering**

70% van de aanpak "geschikte transformatiegebieden"  
20% van de aanpak "schoollocaties"

### **D - randen**

100% van de hele aanpak



### **Projectteam**

Wout Smits | w.smits@kaw.nl | +31 6 54 66 14 21

Jeroen Drewes | j.drewes@kaw.nl | +31 6 15 14 44 49



Koöperatieve  
Architekten  
Werkplaats

### **KAW**

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl) +31 88 529 0000 | [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl)