

Winterspecial

Stedelijke Transformatie



**Stedelijke
Transformatie**

Meer ruimte voor wonen

Winterspecial

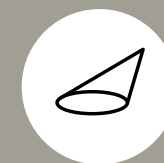
Stedelijke Transformatie



Met het programma Stedelijke Transformatie werken overheden, corporaties, marktpartijen en kennisinstellingen samen om de hoognodige binnenstedelijke transformaties te versnellen en op te schalen om zo tot meer woningen te komen in een goede leefomgeving.

Deze special geeft een overzicht van de belangrijkste opbrengsten van het programma Stedelijke Transformatie in de tweede helft van 2024. We hebben deze praktijkervaringen, oplossingsrichtingen en versnelmogelijkheden per thema gebundeld: financiën, kwaliteit leefomgeving, samenwerking en wet- en regelgeving.

Thema's



Uitgelicht



Financiën



**Kwaliteit
leefomgeving**



Samenwerking



**Wet- en
regelgeving**



Webinar

Woningbouw: onrendabele toppen en betaalbaarheid

Het vraagstuk van onrendabele toppen speelt bij de realisatie van woningbouw aan zowel publieke als private zijde, bij midden- én sociale huur. In dit webinar belichten we hoe deze onrendabele toppen ontstaan, vanuit het samenhangende geheel van de vastgoedexploitatie (VEX) van een ontwikkelaar, de operationele exploitatie van een corporatie of belegger (OPEX) en de bredere grondexploitatie (GREX) van een (publieke of private) grondeigenaar dan wel -ontwikkelaar. Het gaat daarnaast in op de vraag aan welke 'knoppen' je kunt draaien om invloed uit te oefenen op dit samenhangende geheel.

[Bekijk het webinar](#)





Uitgelicht



Financiën



Kwaliteit
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en
regelgeving



Hoe kom je met alle ambities tot een rendabel transformatieplan?

De financiering van binnenstedelijke gebiedstransformaties is zo complex en veelomvattend, dat het vaak afschrikt om je hierin te verdiepen. Het programma Stedelijke Transformatie helpt je meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden én onmogelijkheden van transformatieplannen.

[Meer informatie over dit onderwerp vind je hier](#)



Artikel

Samen slim investeren in gebieds- ontwikkelingen

Gebiedsontwikkelingen met toekomstwaarde vragen extra investeringen. In de huidige manier van denken zijn de gebiedsexploitaties van deze ontwikkelingen negatief. Door hiernaar op een integrale manier te kijken, krijg je een gebiedsontwikkeling wel voor elkaar.

[Lees meer en bekijk het webinar](#)





◆◆◆◆◆ Hoe kom je tot realistische ambities?

Zeker bij verdichting en een intensiever gebruik van het openbaar gebied is een goede leefkwaliteit essentieel. Je moet bijvoorbeeld werk maken van de energietransitie, inclusiviteit, bereikbaarheid en klimaatadaptatie om een toekomstbestendige leefomgeving te creëren. En zorgen dat die betaalbaar blijft voor de (toekomstige) bewoners. Het programma Stedelijke Transformatie laat zien hoe je ambities en opgaven integreert en gebiedstransformaties kunt versnellen.

[Meer informatie over dit onderwerp vind je hier](#)



Uitgelicht



Financiën



**Kwaliteit
leefomgeving**



Samenwerking



Wet- en
regelgeving



Artikel

Gezond verdichten

Stedelijke transformatie leidt al snel tot het verdichten van steden. Recent onderzoek laat zien dat de huidige verdichtingsaanpak negatieve effecten kan hebben op de mentale en fysieke gezondheid van de inwoners van onze steden. Goed nieuws: ook gezond verdichten van steden is mogelijk. Bijvoorbeeld door groenblauwe netwerken centraal te stellen in het ontwerp.

[Lees meer](#)





Uitgelicht



Financiën



**Kwaliteit
leefomgeving**



Samenwerking



Wet- en
regelgeving

◇ ◆ ◇ ◇ ◇ Artikel

Groeiende zorgvraag van ouderen vraagt om zorgzame gemeenschappen

De bouwopgave voor senioren is groot. Daarbij gaat het niet alleen om aantallen. Nu zorgpersoneel schaars is, is innovatie - gericht op zelfredzaamheid - nodig om tegemoet te komen aan de langdurige zorgvraag van de groeiende groep ouderen. Het beleid vanuit het Rijk richt zich daarom op de ontwikkeling van nieuwe woonzorg-concepten. Gemeenten zijn bij uitstek de partij om deze zorgzame gemeenschappen van de grond te krijgen, vindt het landelijk opererende Aanjaagteam Wonen, Welzijn, Zorg voor Ouderen.

[Lees meer](#)





Toekomstbestendig bouwen: kansen op alle schaalniveaus

Wie zich verdiept in toekomstbestendig bouwen stuit op termen als circulair, biobased, klimaatadaptief en natuurinclusief. Voor dit alles geldt dat er duidelijk veel gaande is op verschillende schaalniveaus: Europees, landelijk, provinciaal en lokaal. Dit artikel zet de zaken op een rijtje.

[Lees meer](#)





Tool

Concurrerende ruimteclaims en afwegingskaders bij prioriteren van woningbouw

Veel bestuurders en beleidsmakers worstelen met de vraag wat ze voorrang moeten geven bij het verdelen van de beschikbare, schaarse ruimte in hun vaak al dichtbebouwde steden en dorpen. Ze moeten een afweging maken tussen woningen, groen, parkeerruimte, mobiliteitshubs, zorgvoorzieningen, ontmoetingsplekken, waterpartijen, nieuwe energiesystemen. Arcadis Overmorgen ontwikkelde het ABC stappenplan met handvatten, waarmee ze weloverwogen keuzes kunnen onderbouwen en maken en op zoek kunnen naar mogelijke win-wins.

[Lees meer](#)





Dealen met netcongestie bij binnenstedelijke gebiedstransformaties

Op steeds meer plekken in het land ontstaan er problemen met de energielevering. Nieuwe aansluitingen voor winkels, scholen en bedrijven zijn nu al problematisch: ook woningen krijgen hiermee te maken. Het probleem is niet in korte tijd op te lossen. We moeten anders naar onze energievoorzieningen gaan kijken. Deze factsheet geeft inzicht in het vraagstuk en in een aantal oplossingsrichtingen voor woningbouw.

[Lees meer](#)

Dealen met netcongestie bij binnenstedelijke gebiedstransformaties

Steeds meer plekken in het land krijgen een probleem met de energielevering. Nieuwe aansluitingen voor winkels, scholen en bedrijven zijn nu al problematisch: ook woningen krijgen hiermee te maken. Het probleem is niet in korte tijd op te lossen. We moeten anders naar onze energievoorzieningen gaan kijken. Deze factsheet geeft inzicht in het vraagstuk en in een aantal oplossingsrichtingen voor woningbouw.

Oorzaken van het probleem?

- Toename van het gebruik van elektriciteit, vooral andere door energietarief
- Steeds meer pieken in het gebruik, vooral onder andere elektrisch vervoer, elektrische auto's en gebruik van warmtepompen
- Elektriciteitsnet is overgevoelig op de pieken: groter deel van de dag zit het net niet aan de maximale capaciteit. Pieken in opwek van duurzame energie en gebruik van elektriciteit doen zich niet tegelijkertijd voor.

Elektriciteitsnet in Nederland

- Elektriciteitscentrale
- Hoogspanningsnet
- Lokaal hoogspanningsnet
- Middenspanningsnet
- Laagspanningsnet
- Woning
- Transformatorhuisje
- Hoogspanningsstation
- Decentrale opwek via zonnepanelen en windmolens draagt ook andere verandering aan de energie-infrastructuur.

Het elektriciteitsnet is centraal georganiseerd: met opwek op enkele plaatsen; landelijke verdeling via hoogspanningsleidingen, en verdeling via middenspanning naar transformatorhuisjes in wijk- en vervolgnetten binnen de wijken.

Stedelijke Transformatie
Meer ruimte voor wonen

www.stedelijketransformatie.nl



Hoe werk je langdurig en effectief samen?

Bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen zijn de spelers voor langere tijd aan elkaar gebonden en van elkaar afhankelijk. Hoe zorg je dat die samenwerking dan goed verloopt? Het programma Stedelijke Transformatie tipt op welke manieren je de onderlinge samenwerking toekomstbestendig aanvielt en vormgeeft.

[Meer informatie over dit onderwerp vind je hier](#)

◆ ◆ ◆ ◆ Factsheet

Samenwerking bij stedelijke transformaties

Effectief samenwerken is essentieel bij gebiedstransformaties. Dat begint met het kiezen van een passende samenwerkingsvorm. Inzichten uit zeven jaar programma Stedelijke Transformatie leveren deze vijf ingrediënten voor effectieve samenwerking op.

[Lees meer](#)

Samenwerking in Stedelijke Transformaties

Effectief samenwerken is essentieel bij gebiedstransformaties. Dat begint met het kiezen van een passende samenwerkingsvorm. Inzichten uit zeven jaar programma Stedelijke Transformatie leveren vijf ingrediënten voor effectieve samenwerking op.

- Fysieke ontmoeting**

Onbekend maakt onbemind. Door elkaar regelmatig op te zoeken verbeter je vaak de contacten met professionals van samenwerkingspartners. Die goede contacten zijn nodig in de beginfase en zeker ook in later fases van de gebiedstransformatie. Regelmatige ontmoeting zorgt voor vertrouwen tussen partijen. Besteed er ook aandacht aan bij personeelwisselingen, zo voorkom je dat de relaties die je met partners hebt opgebouwd afzwakken.
- Transparante belangen en gedeelde waarden**

Bepaal zo vroeg mogelijk de ambities met je samenwerkingspartners. Volg eigenbelang om naar gemeenschappelijke waarden. Zorg dat je het eens bent over het hoofdoel. Dan betekent niet dat je lastige kwesties als risico's en geld moet vermijden. Inzicht in de gedeelde belangen voorkomt conflict over elke kostenpost of meevaller.
- Taal en relaties**

Partijen spreken vaak een andere taal en kennen elkaars bedrijfsvoering vaak onvoldoende. Elkaars taal leren spreken maakt constructieve dialoog mogelijk en relaties gelijkwaardiger. Het maakt feedback uitwisselen en elkaar aan afspraken houden makkelijker. Dat is nodig om te kunnen omgaan met veranderende omstandigheden.
- Heldere afspraken**

Houd bij het maken van afspraken altijd het gezamenlijk doel en belangen voor ogen. Afspraken helpen het team om daar te komen. Goede afspraken, zoals over bandbreedtes of minimum eisen, laten ruimte over voor flexibiliteit.
- Aansturing**

Betrokken partijen richting geven, bijhouden en aan afspraken houden vraagt om [geen mix van taakdele en taakdele instellingen](#). Naast inhoud stellen deze ook gevoel en relaties centraal. Een onafhankelijke procesmanager, met eventueel een supervisie- of stuurgroep waarin alle organisaties en dus expertise vertegenwoordigd zijn, zal de samenwerking ten goede komen.

Geleerde lessen

[Stedelijke Transformatie](#)
www.stedelijketransformatie.nl



Artikel

Placemaking bij gebieds- ontwikkeling: heilige graal of hoofdpijndossier?

Placemaking brengt een gebied in beweging. Nieuwe, tijdelijke activiteiten trekken nieuwe doelgroepen aan en dragen positief bij aan de levendigheid, sociale cohesie en identiteit van een gebied. Het brengt de (her)ontwikkeling van aantrekkelijke woon- en werkgebieden dichterbij. De wisselwerking tussen tijdelijkheid en permanente ontwikkeling en tussen top-down sturing en bottom-up initiatief brengen dilemma's met zich mee voor gemeente, ontwikkelaars en gebruikers. En de uitdagingen bij placekeeping (op de langere termijn) zijn anders dan bij initiële *placemaking*.

[Lees meer](#)





Gebiedsontwikkeling voor iedereen

Wie bij gebiedsontwikkeling alle betrokkenen – ongeacht achtergrond of sociaal-economische positie – betreft bij de besluitvorming en inrichting van 'hun' omgeving werkt actief aan cohesie. Het stimuleert zeggenschap, samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheden binnen de gemeenschap. Dit alles zorgt ervoor dat er na de (her)ontwikkeling van een gebied 'gemeenschapszin' ontstaat.

[Lees meer](#)

Gebiedsontwikkeling voor iedereen

Wie bij gebiedsontwikkeling alle betrokkenen - ongeacht achtergrond of sociaal-economische positie - betreft bij de besluitvorming en inrichting van 'hun' omgeving, werkt actief aan cohesie. Het stimuleert zeggenschap, samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheden binnen de gemeenschap. Dit alles zorgt ervoor dat er na de (her)ontwikkeling van een gebied 'gemeenschapszin' ontstaat.

Wat is de opgave?

- > **Eenzaamheid groeit:** Sinds de coronapandemie in 2020 is het eenzaamheidsgevoel sterk toegenomen. In 2023 voelde 10,8% van de bevolking zich eenzaam (CBS). Het treft alle leeftijdsgroepen en vraagt om meer aandacht binnen gebiedsontwikkeling.
- > **Het belang van gemeenschapszin:** Elkaar ontmoeten, samen activiteiten ondernemen en naar elkaar omzien, draagt bij aan het gevoel van veiligheid, verbondenheid en mini-geluksmomenten in de buurt. Dit helpt ook het verminderen van eenzaamheid.
- > **Betrek toekomstige bewoners:** Door bewoners te betrekken voordat ze hier wonen en ze invloed te geven op hun woonomgeving, investeert je in gemeenschapszin: mensen voelen zich hierdoor betrokken en met elkaar verbonden.
- > **Gebiedsontwikkeling voor iedereen:** Om eenzaamheid tegen te gaan en gemeenschapszin te bevorderen, moet gebiedsontwikkeling gericht zijn op inclusiviteit en het creëren van ontmoetingsmogelijkheden voor diverse bewoners.



Wat brengt sociale kwaliteit in gebiedsontwikkeling?

- 1 Versterken van saamhorigheid:** Het stimuleren van inclusie leidt tot een sterker gevoel van gemeenschap en saamhorigheid in de omgeving. 
- 2 Levensvatbaarheid op lange termijn:** Gebieden waarin bewoners zich betrokken voelen, blijven op de lange termijn levendig en aantrekkelijk, omdat zij eerder geneigd zijn om bij te dragen aan het onderhoud en de verbetering van hun buurt. 
- 3 Gelijke kansen:** Sociale inclusie garandeert dat alle sociale groepen gelijke kansen hebben om mee te doen aan de ontwikkeling van hun omgeving. 



Artikel

Unieke samenwerking in Stadhavens Groningen

Bij de transformatie van het verouderde bedrijven- en industrieterrein langs het Eemskanaal in Groningen tot een nieuwe wijk voor wonen en werken werkt de gemeente samen met meerdere grondeigenaren. Bij deze ontwikkeling is niet gekozen voor een gezamenlijke grondbank, maar voor het scheiden van de grond- en de vastgoedexploitatie. Dit verdeelt het risico van de ontwikkeling evenredig over de partijen.

[Lees meer](#)





Hoe ga je slim om met wet- en regelgeving?

De regels bij gebiedstransformatie zijn ingewikkeld en dat kan het transformatieproces vertragen. Het programma Stedelijke Transformatie laat zien hoe je binnen (en dankzij) wet- en regelgeving versnelt.

[Meer informatie over dit onderwerp vind je hier](#)



Artikel

Ministerie VRO zet in op minder regels, meer targets om woningbouw te versnellen

Het woningtekort oplossen staat meer dan ooit hoog op de agenda. Het kabinet-Schoof wil nóg meer vaart zetten achter gebiedstransformatie en nieuwbouw, onder andere door belemmerende regelgeving aan te pakken. Gaat dat helpen? En hoe combineren we snelheid met toekomstbestendigheid en duurzaamheid? Die vraag legden we voor aan zo'n dertig wethouders, gedeputeerden en bestuurders van woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers bij de jaarlijkse bestuurdersbijeenkomst van het programma Stedelijke Transformatie.

[Lees meer](#)





Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

Blijf op de hoogte

Wil je op de hoogte blijven van ontwikkelingen in het programma Stedelijke Transformatie?
Volg ons dan op LinkedIn. Of schrijf je in voor onze nieuwsbrief.



nieuwsbrief

Fotografie:

Coverfoto: Sabine Joosten | ANP | HH

Johan Bosma

Sebastiaan ter Burg

Alex Schröder

Nanda Sluijsmans

Natasja van der Veer

Roel Wijnants