



9. Wonen

In Hoofdpijnen:

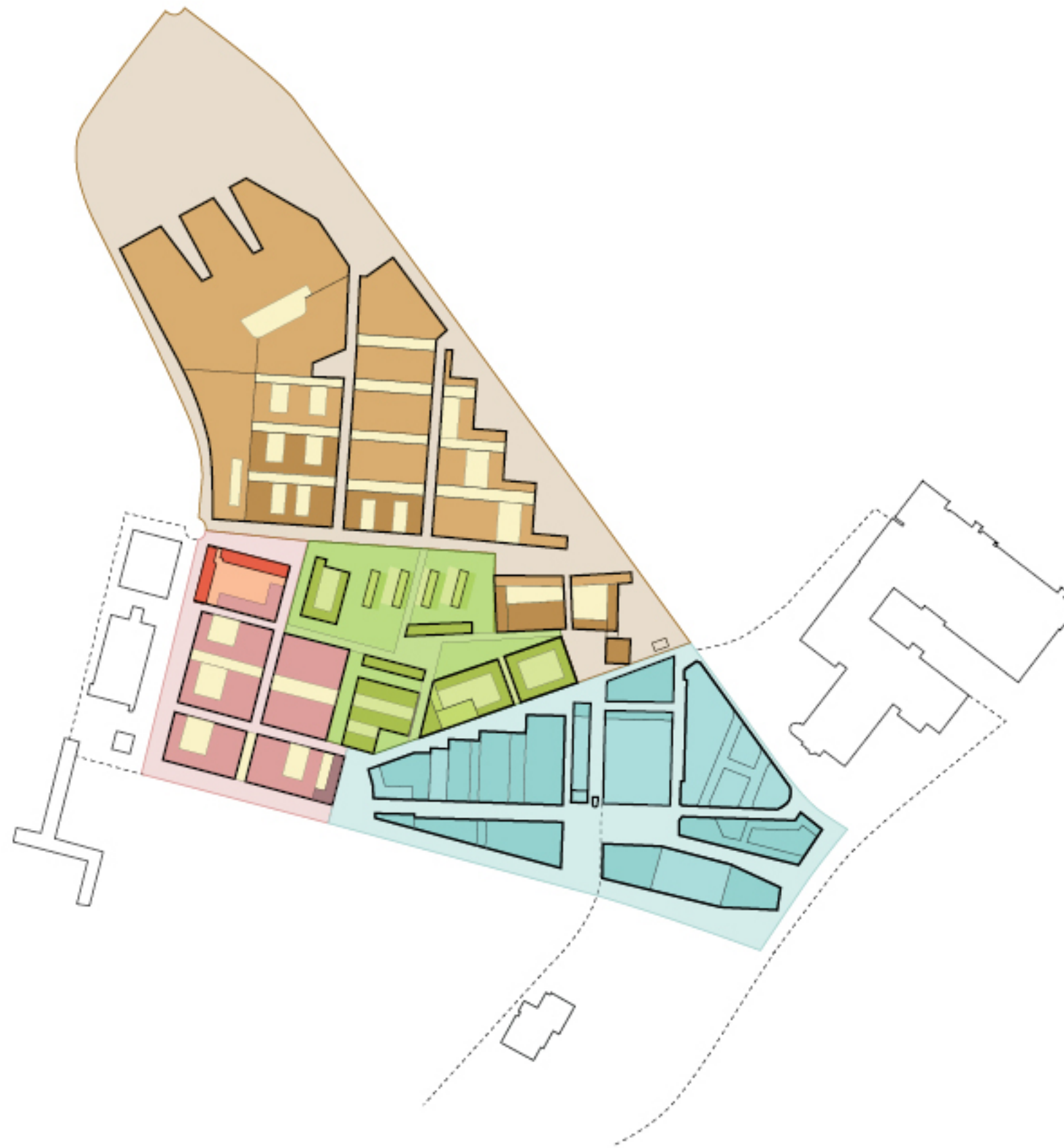
- Realiseren van gevarieerde en gedifferentieerde wijken en buurten.
- Eenzijdigheid woningaanbod verminderen.
- Door aanvullend bouwen in mix prijs categorieën en woningtypologieën de bewoner meer keuzemogelijkheden bieden
- Voor herstructureringsgebieden ligt het accent bij nieuwbouw op sociale (minimaal 35%) en middeldure segment.
- Voor Boschveld wordt voor lange termijn ingezet op behoud van aantal sociale huurwoningen: één-op-één terugbouwen. Een scenariostudie deelgebied 2 zal dienen uit te wijzen in hoeverre dat haalbaar is.
- Vergroten van het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen.

Specifiek voor deelgebied 1 van Boschveld gelden de volgende uitgangspunten:

- Sloop van circa 200 bestaande huurwoningen.
- Renovatie 72 woningen van Brabant Wonen (4 flats aan Copernicuslaan).

- Nieuwbouw van ca 800 woningen op vrijgekomen woon- en bedrijvenlocaties, waarvan: 35 % in sociale segment (huur en koop), 35-40% middeldure en 20-30% in dure segment.
- Per saldo 600 extra woningen in deelgebied 1 realiseren.
- Binnen sociale segment ca 10% in sociale koop via marktconform of MGE-concept.
- Aandeel van minimaal 25% grondgebonden woningen waarvan 35 % in de sociale sfeer. De helft van die woningen (ca 35 stuks) uit te voeren als minimaal 4 kamer woningen.
- Variatie in woningtypen en in woninggrootte om een gedifferentieerd woningaanbod te maken met meer mogelijkheden voor verschillende doelgroepen (kleinere huishoudens, jongeren, (jonge) gezinnen, ouderen).
- 1/3 van de nieuw te bouwen woningen heeft 3 slaapkamers of meer om het gezinnen mogelijk te maken in de wijk te blijven/komen.
- Woningen moeten voldoen aan eisen aanpasbaar bouwen.
- Aantal seniorpluswoningen verhogen, want nu zijn er

- onvoldoende aanwezig in Boschveld.
- Er wordt geëxperimenteerd met bijzondere woonvormen voor familie zorg.
- Doorstroming van bewoners binnen Boschveld mogelijk maken door te bouwen voor de sloop uit.
- Niet alleen investeren in stenen, maar ook in mensen, vandaar ook aandacht voor de te verhuizen bewoners.
- Op basis van deze uitgangspunten zal uiteindelijk per project/fase het daadwerkelijke programma en de daarbij beoogde doelgroepen verder worden gespecificeerd en uitgewerkt, waarbij accenten kunnen verschillen. De specifieke programmering worden bepaald, rekening houdend met het gestelde eindbeeld.
- Het creëren van woningen of wooneenheden voor mensen die om diverse redenen (tijdelijk of permanent) specifieke zorg en/of begeleiding nodig hebben en die daarbij een specifieke woonvraag (kunnen) hebben.



wonen

- parkkwartier, bestaande bebouwing
- parkkwartier, nieuwe bebouwing
- stationskwartier, bestaande bebouwing
- stationskwartier, nieuwe bebouwing
- waterkwartier, bestaande bebouwing
- waterkwartier, nieuwe bebouwing
- hart, bestaande bebouwing
- hart, nieuwe bebouwing

Uitgangspunten Woonbeleid Nota Wonen 2007

Boschveld bestaat nu voornamelijk uit een aanbod van vroeg-naoorlogse portiek-etage-woningen en galerijflats. Een groot aandeel van de woningen behoort tot de categorie sociale huur. Uitgangspunt van woonbeleid (Nota Wonen 2007) is het realiseren van gevarieerde en gedifferentieerde wijken en buurten. Doel van de herstructurering is de eenzijdigheid in het woningaanbod te verminderen en bewoners meer keuzemogelijkheden te bieden door 'aanvullend te bouwen', in een mix van prijscategorieën en woningtypologieën. Daardoor wordt de woningdifferentiatie vergroot en kunnen bewoners - ook bij een stijgend inkomen - binnen de buurt 'wooncarrière' maken. In alle herstructureringsgebieden ligt het accent dan ook op het sociale (minimaal 35%) en middeldure segment. Voor Boschveld wordt daarbij voor de lange termijn ingezet op behoud van het aantal sociale huurwoningen. Een scenario voor studio deelgebied 2 zal dienen uit te wijzen in hoeverre dat haalbaar is. Het gaat daarbij uitdrukkelijker om het gewenste eindbeeld; tussentijds kan door sloop of nieuwbouw de voorraad sociale huurwoningen tijdelijk kleiner of groter zijn.

Doorkijk woningbouwprogramma deelgebied 1

Voor de herstructurering van deelgebied 1 wordt ingezet op een mix van fysieke ingrepen, namelijk:

- sloop van circa 200 bestaande huurwoningen,
- nieuwbouw van circa 800 woningen op de vrijgekomen gronden van de gesloopte woningen en op bedrijventerrein,
- per saldo toevoegen van 600 extra woningen in deelgebied 1,
- renovatie van woningen (de vier flats van BrabantWonen aan de Copernicuslaan).

In hoofdstuk 15 (par. Haalbaarheid) is een tabel opgenomen met daarin de woningaantallen per bouwblok.

Deze fysieke ingrepen bieden kansen om een meer gedifferentieerd woningaanbod te creëren en bovendien meer mogelijkheden te bieden voor huisvesting van verschillende doelgroepen. Hierbij gaat speciale aandacht uit naar kleinere huishoudens, jongeren en (jonge) gezinnen en ouderen.

Prijsklasse

Op basis van de stedenbouwkundige schets (blz 54) gaan wij ervan uit dat er in deelgebied 1 ca. 600 woningen extra gebouwd kunnen worden. Het voorgestelde

woningbouwprogramma voor deelgebied 1 ziet er als volgt uit:

- 35-40 % sociale segment, waarvan circa 10% koop (met een prijs voor de koper van maximaal € 180.000 per 1-1-2009,
- 35-40% middeldure segment (middelduur 1 en 2)
- 20-30% in dure segment.

Met de voorgestelde mix in prijsklassen wordt zowel ingezet op het bieden van mogelijkheden om wooncarrière te maken als op het zoveel mogelijk behouden van de sociale samenhang.

Sociale woningbouw: huur en koop

Met het percentage van 35 % sociale woningen worden in deelgebied 1 ca 100 sociale woningen meer gerealiseerd dan de 200 die er gesloopt worden. Er wordt met andere woorden tijdelijk een overmaat van 100 woningen gecreëerd. Hierdoor ontstaat de ruimte om de woningvoorraad van deelgebied 2 te zijner tijd meer te differentiëren (door sloop van huurwoningen en nieuwbouw van duurdere koop- of huurwoningen dan wel door verkoop of samenvoeging van bestaande huurwoningen). Binnen het sociale segment zal een deel in het koopsegment gerealiseerd worden. Het is daarbij van belang dat de woningen ook op langere termijn tot de goedkope voorraad blijven behoren. Dat kan door marktconform (en dus klein) te bouwen of door toepassing van het zogenaamde MGE-concept. Met Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) wordt de woning met korting onder de marktprijs verkocht en bij verkoop aan de woningcorporatie aangeboden. Deze kan de woning dan wederom met een korting verkopen. Belangrijk voordeel van dit MGE-concept is dat mensen met lage inkomens in staat worden gesteld een woning te kopen en een eerste stap op de koopwoningmarkt te zetten.

Woningtypen

Uitgangspunt voor heel deelgebied 1 is het aandeel van minimaal 25% grondgebonden woningen. Daarvan wordt minimaal 35 % in de sociale sfeer gerealiseerd. Dat komt overeen met ca 70 woningen. De helft daarvan wordt uitgevoerd als minimaal 4 kamer woningen. Vanwege de ligging ten opzichte van het centrum en het stedelijke karakter van de buurt, zal de nadruk liggen op gestapelde woningbouw, maar dan wel met variatie en vooral ook nieuwe combinaties. Denk aan de combinatie van benedenwoningen

met daarboven een of meerdere appartementen met dakterras of patio's met daarboven stadswoningen (met in plaats van een tuin een dakterras). Het is ook wenselijk om op beperkte schaal woonwerk-woningen te realiseren (woningen met een werkruimte aan huis). Dit alles vraagt om creatieve ontwerpers die de gewenste stedelijkheid en levendigheid kunnen combineren met de woonwensen en privacybehoefte van mensen.

Doelgroepen

Het te realiseren woningaanbod moet verder aantrekkelijk zijn voor jonge én oudere huishoudens, alleenstaanden, stellen en gezinnen en voor bijzondere doelgroepen. Dit betekent dat het creëren van woningen of wooneenheden voor mensen die om diverse redenen (tijdelijke of permanente) specifieke zorg en/of begeleiding nodig hebben en die daarbij een specifieke woonvraag (kunnen) hebben. Onder bijzondere doelgroepen worden in de eerste plaats verstaan ouderen en gehandicapten (lichamelijk, verstandelijk en visueel gehandicapt), maar ook mensen met een psychiatrische aandoening of mensen met een verslavingsproblematiek kunnen tot de doelgroep worden gerekend

Niet alleen de bovengenoemde variatie in woningtypen is hierbij van belang, maar ook de woninggrootte. Naast kleine woningen voor starters en alleenstaanden, dienen ook woningen met vier en vijf kamers gerealiseerd te worden. Uitgangspunt is dat tenminste 1/3de van de nieuwe woningen 3 slaapkamers of meer zouden moeten hebben. Daarmee krijgen gezinnen expliciet de mogelijkheid om in Boschveld te komen of te blijven wonen. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden.

Woningen met zorg

Om woningen ook aantrekkelijk te maken voor ouderen dienen alle woningen uitdrukkelijk te voldoen aan de eisen van 'aanpasbaar bouwen'. Op die manier zijn ze met kleine aanpassingen geschikt te maken voor mensen met beperkingen.

Boschveld maakt onderdeel uit van de woonservicezone West (zie ook hoofdstuk 12 werken, bedrijvigheid en voorzieningen). Voor de intramurale woningen is Boschveld aangewezen



levensloopbestendige wijk

op zorgvoorziening De Taling (Van Neijnsel Groep) bij de Helftheuvel. Boschveld zelf heeft een te kleine omvang om een dergelijke voorziening te exploiteren. Een punt van aandacht verdienen de seniorenpluswoningen in Boschveld. Daarvan zijn er nu onvoldoende.

In deelgebied 1 wordt hierin een eerste stap gezet door een aantal woningen van de Westhoek op te plussen en daarnaast in de eerste fase seniorenplus woningen toe te voegen. Het heeft de voorkeur de seniorenplus woningen zoveel mogelijk te concentreren in het hart van Boschveld, zo dicht mogelijk bij de voorzieningen. De huidige (oudere) bewoners van Boschveld hebben aangegeven de senioren bij voorkeur te willen mengen onder de andere bewoners en ze niet allemaal te concentreren in een complex. Gezien het huidige aantal aanwezige woningen voor bijzondere groepen wordt er in eerste instantie niet ingezet op het toevoegen van nieuwe woonvormen voor bijzondere groepen.

Familiezorg

Familiezorg verdient aparte aandacht. Allochtone senioren zijn niet in grote aantallen aanwezig in de wijk of zelfs stad

maar er zijn wel verschillen in de wijze waarop zij zorg willen ontvangen. Familie speelt hier nog steeds een belangrijke (maar wel langzaam afnemende) rol. Ook voor mensen met beperkingen en hun families kan een woonvorm die familiezorg makkelijker maakt, een uitkomst zijn. In Boschveld zal worden geëxperimenteerd met bijzondere woonvormen voor familiezorg. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld 2 huizen naast elkaar, verbonden met een tussendeur of studio's in gezinshuizen, kangarowoningen.

Doorstroming binnen Boschveld

Maatregelen die getroffen worden om doorstroming van huidige bewoners binnen Boschveld mogelijk te maken:

- Bouwen voor de sloop uit

Met uitzondering van de eerste fase geldt het adagium bouwen voor de sloop uit. Het is de bedoeling dat er nieuwe (passende) woningen gereed zijn voordat een blok gesloopt gaat worden zodat bewoners in de wijk kunnen doorstromen. Voor fase 2 is uitgangspunt dat fase 1 in die behoefte voorziet.

- Uitzondering woningtoewijzingsbeleid

In de eerste fase is eerst gesloopt. Voor deze bewoners en de



betaalbare woningen

bewoners uit de tweede fase is er een uitzondering gemaakt op het woningtoewijzingsbeleid waardoor deze bewoners met voorrang kunnen reageren op huizen in de eerste fase (collegebesluit november 2007). Daarna is er nog een aanpassing in het woningtoewijzingsbeleid gemaakt waardoor andere bewoners uit Boschveld met voorrang op de woningen in Boschveld kunnen reageren. Het toewijzingsbeleid geeft inhoud aan het behouden van mensen en sociale structuren in de wijk.

- Woonwensenonderzoek

Daarnaast kan er gedacht worden aan het uitvoeren van woonwensenonderzoek op bepaalde locaties. Belangrijk is om dit instrument gericht in te zetten om verkeerde verwachtingen te voorkomen.

Tegengaan waterbedeffect

Het is zeer waarschijnlijk dat ook een deel van de huidige bewoners van Boschveld verhuist naar andere delen van de stad. De buurten Kruiskamp en Schutskamp zijn gezien de aanwezigheid van grote woningen erg in trek. Als bewoners naar andere delen van de stad verhuizen is de inzet om



historische bouwblokken koesteren

het meeverhuizen van van (individuele of samenlevings-) problemen te voorkomen. Dit meeverhuizen van problemen wordt landelijk ook wel het waterbedeffect genoemd. Aanpak via herstructurering van de ene aandachtswijk leidt in dat geval tot het creëren van een nieuwe aandachtswijk. Via inzet van het ambulante team en eventuele aanvullende op te zetten projecten gericht op bewoners in de uit te verhuizen blokken wordt dit zoveel mogelijk voorkomen. Uitgangspunt van dit wijkplan is dat we niet alleen investeren in stenen maar ook in mensen.

Tijdens de herstructurering monitoren we de verhuisbewegingen in Boschveld en Boschveld uit om te volgen of het ingezette beleid ook het gewenste doorstromingseffect heeft. Waar nodig worden tussentijds aanvullende of andere instrumenten ingezet.