

Verslag

Aftrap week van het wonen – online informatiebijeenkomst Schieoevers Noord, 9 februari 2021

Op 9 februari vond de eerste bijeenkomst van de week van het wonen plaats. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via videobelplatform Zoom. Er waren circa 46 deelnemers aanwezig. Zij konden mondeling een vraag stellen of opmerking maken via de 'Raise hand' functie.

Opening en welkom

Arjan Kaashoek van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle kijkers en vertelt dat hij vanavond het gesprek zal leiden.

Schieoevers Noord en het participatieproject – Derk van Schoten (Gemeente Delft)

Derk van Schoten licht toe dat het participatieproces betrekking heeft op het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) voor de gehele Schieoevers Noord en op het Kabeldistrict en Delfts Schiekwartier. Vervolgens loopt hij de drie fasen van het proces door en legt uit dat we ons nu in fase 2 bevinden, waarbij het RKK wordt doorgenomen in het participatietraject. Het RKK is te vinden op <http://www.schieoeversnoord.nl>. Deze week staat in het teken van het wonen. Derk licht toe wat er wordt bedoeld met het thema wonen. Het is belangrijk dat, in dit gemengde gebied, wordt vastgesteld wat de wensen van de toekomstige bewoners zijn en hoe deze worden gecombineerd met de wensen van ondernemers. Hij zoomt vervolgens in op het Kabeldistrict en legt uit dat hier gemengde woonvormen komen. Dit betekent een mix van jong en oud, maar ook studentenwoningen, sociale huurwoningen en midden huurwoningen en vrije sector koop-en huurwoningen. Voldoende groenvoorziening is hierbij belangrijk. De ontwikkelingen in het Kabeldistrict zijn gefaseerd, naar verwachting start de bouw van de eerste fase eind 2022. Derk gaat ook in op de woningen bij het Delfts Schiekwartier. Hij licht het ontwerp toe, waar veel groen te zien is en de beperkte toegankelijkheid van de auto.

Accommodatie van de toekomstige woningvraag – Peter Boelhouwer (TU Delft)

In de tweede presentatie vertelt Peter Boelhouwer over de noodzaak van de woningenbouw. Peter legt uit dat de voornaamste reden om meer woningen te bouwen de bevolkingsgroei is. Hij laat een prognose van het CBS zien, waarop duidelijk wordt dat er over ongeveer 30 jaar, 2 miljoen

mensen bij zijn gekomen in Nederland. Daarbij verdunt het aantal huishoudens en dat betekent dat er meer woningen moeten komen voor alleenstaanden. Naast verdunning speelt migratie een belangrijke rol. In combinatie met een toenemende vergrijzing, is deze migratie hard nodig om voldoende aanbod te hebben op de arbeidsmarkt en de economie en levensstandaard op hetzelfde niveau te houden. Nederland loopt achter met de bouw van woningen in vergelijking met de bevolkingsgroei. Dit is vooral duidelijk in de Randstad, waar mensen zich bijna niet kunnen vestigen of verhuizen. Dit heeft tot gevolg dat er veel mensen naar buiten de Randstad trekken. Dit effect is nog versterkt door de corona crisis. Uiteindelijk leiden deze trends tot een toenemende druk op de ruimte. Peter noemt dit de slag om de ruimte, omdat de ruimte die we hebben niet alleen bestemd is voor woningen, maar ook voor energielandschappen, ecosystemen en een extensivering van de landbouw. Tot slot, geeft Peter verschillende voorbeelden van woonvormen, variërend van woontorens met veel groen, tot studio's voor één persoon.

Woonvisie Schieoevers Noord – Karin Schrederhof (wethouder gemeente Delft)

In de derde presentatie gaat Karin Schrederhof in op de Woonvisie van gemeente Delft (voor 2016-2023). Ze legt uit dat de druk op de woningmarkt natuurlijk ook in Delft te merken is. Aangezien er geen grote uitbreidingslocaties zijn, betekent dit dat binnenstedelijke ontwikkeling erg belangrijk is. Het grootste voorbeeld van zo'n binnenstedelijke ontwikkeling is Schieoevers Noord. In dit gebied moeten in eerste instantie zo'n 3.600 woningen komen die de woningnood verlichten. Dit aantal maakt deel uit van ongeveer 15.000 woningen die Delft tot 2040 wil realiseren. Het is een unieke locatie die dicht bij de binnenstad ligt en de kans biedt om wonen en werken te combineren. Vervolgens gaat Karin in op de doelgroepen van deze woningen. Dit zijn de (Delftse) starters, doorstromers, ouderen en studenten; kortom een diverse groep aan mensen. Aansluitend licht Karin een aantal doelstellingen van Delft toe, die in 2040 bereikt moeten zijn. Zo moet het aandeel middeldure huur stijgen en zal het percentage sociale huur relatief dalen. Dit kan omdat Delft op dit moment relatief veel sociale huur heeft. Naast het oplossen van de woningnood draagt deze nieuwe wijk ook bij aan het mengen van bewonersgroepen, optimaal gebruik van nabije voorzieningen en een kans om alternatieve woonvormen te realiseren, zoals woningen met minder individuele ruimte en meer collectiviteit. Tot slot benadrukt Karin dat Schieoevers Noord een uniek stukje Delft is dat verbindt en verrast.

HTSM – Remko van Eldik (gemeente Delft)

In de laatste presentatie van de avond gaat Remko van Eldik in op de ruimte die nodig is voor Delftse bedrijvigheid om zich op de lange termijn te blijven ontwikkelen. Hij legt uit dat in de Schieoevers innovatieve maakindustrie wordt gemengd met bestaande bedrijven en woningbouw. Deze innovatieve maakindustrie wordt ook wel High Tech Systems & Materials genoemd (HTSM). Remko legt uit dat HTSM de

basis is van allerlei slimme oplossingen zoals microchips. Studenten in Delft worden opgeleid om met dit soort systemen te werken. Daarom benadrukt hij dat het belangrijk is dat deze ‘slimme koppen’ ook de mogelijkheid hebben om in Delft te blijven wonen en werken. De ruimtevraag is divers, omdat er allerlei soorten bedrijvigheid in Delft te vinden is. Variërend van bureauwerk tot labruimte of een vorm hier tussenin. Het gaat erom om de verschillende vormen van bedrijvigheid op goede manier te mixen met de diverse types woningen en doelgroepen. Remko sluit zijn presentatie af met de boodschap dat er ruimte voor verschil moet zijn.

Vraag & antwoord

Na de presentaties konden deelnemers vragen stellen en was er ruimte voor discussie. In onderstaande tabel zijn alle vragen samengevat.

Werken
Waar wordt er precies gewerkt in het Schieoevers gebied?
Peter: Er blijft een behoorlijk aantal arbeidsplaatsen in de Schieoevers en er komt nog meer bij. Veel zit in de dienstverlening en er zijn delen van het industrieterrein die nog niet optimaal worden benut.
Kunnen we in dit hele grote plan wat net is geschetst nog wel dingen aanpassen als je denkt aan bijvoorbeeld het werken op afstand, de halve TU staat leeg en al die werktorens. Zit er wel een mate van flexibiliteit in dit plan?
Karin: Volgens mij is die druk op de woningmarkt zo hoog, dat je die extra woningen altijd wel nodig zal hebben. Ook als veel mensen naar Zwolle of een andere stad verhuizen. Die flexibiliteit waar de kijker het ook over heeft, is altijd noodzakelijk en zit ook zeker in het plan.
Olga: We zitten nu echt in een enorm stedenbouwkundig plan. En in de fase waar we nu in zitten zijn er pas twee bouwvelden in uitwerking. In deze fase leren we natuurlijk ook dingen voor de toekomst. We hebben nu nog geen blauwdrukken voor alles liggen, dus dat staat nog niet vast.
Studenten en wonen
Eén van deze ideeën is een studentenhuisvesting met investerende ouders in CPO verband. De zoon of dochter gaat dan met mensen uit zijn/haar netwerk in het huis wonen met onzelfstandige kamers. Oftewel gemeenschappelijke ruimtes. Dit wordt ook al in Utrecht gedaan. Wat is de mening hierover?
Peter: Er werd aangegeven dat er op TU Noord al voor studenten wordt gebouwd en dat zijn ook dit soort eenheden, die bestaan al. Ik vind het juist interessant om voor andere groepen wat te doen en woongroepen te creëren die er langer gaan wonen. Dat zijn hele mooie concepten waar mensen echt intensief contact met elkaar hebben. Bij zo'n nieuw project is het juist leuk om te kijken, wat hebben we nog niet.
In Kabeldistrict en Schiekwartier wordt relatief een klein percentage voor studentenwoningen gereserveerd, waarom

<p>is voor zo'n kleine hoeveelheid gekozen vanuit de Gemeente?</p>
<p>Karin: Wat je merkt is dat er echt een gevecht is om de ruimte. Dit zie je niet alleen bij studenten maar ook andere groepen. Dat betekent dat we echt keuzes maken. En er wordt al hard gewerkt om verkamering tegen te gaan en het bouwen van studentenwoningen buiten Delft. Er is namelijk al zo'n grote hoeveelheid studentenwoningen die beslag legt op de stad, dat we daar keuzes in moeten maken. En dat doen we samen met de Raad. Van het nieuwbouwprogramma is 15% voor studentenwoningen.</p>
<p>Een vervolgvraag hierop: waarom wordt er dan niet meer de nadruk gelegd op studentenwoningen die bijvoorbeeld zes mensen kunnen huisvesten, in plaats van studio's die heel veel ruimte in beslag nemen?</p>
<p>Karin: Terechte vraag, maar wat je ziet is dat het Woningwaarderingssysteem daar niet in meewerkt en voor onzelfstandige kamers kan je minder huur vragen dan wel kunnen studenten geen huurtoeslag krijgen waardoor deze woningen voor hun weer duurder zijn. Bij DUWO zie je ook dat individueel bouwen ook vanuit de financiën gemakkelijker is. Bij het bouwen van zelfstandige studentenwoningen wordt gebruik gemaakt van de inzet van huurtoeslag. De vraag is of dat ooit de bedoeling was. Het is heel lastig om dit te doorbreken, dat is ook een politieke keuze en niet zozeer van Delft maar landelijk.</p>
<p>Er wordt in Schieoevers Noord een gemengde ontwikkeling nagestreefd. Kan dit gezien de woningdruk ook niet beter in andere gebieden in Delft worden gedaan? Bijvoorbeeld op de Campus, waar je de dichtheden ook beter hoger kan maken.</p>
<p>Karin: We hebben hier natuurlijk altijd gesprekken over met de TU, maar zij moeten ook ruimte hebben om onderwijs te geven. Ik denk dat het daarom een beetje zoeken is naar een vorm van mix, maar dat dat ook begrensd wordt door de functie die er al zit. Dit heeft er toe geleid dat er op de Campus beperkt gemengd wordt, maar dat dit op Schieoevers, waar het startpunt al die menging is, beter past.</p>
<p>Peter: De TU is altijd erg terughoudend geweest, terwijl als je er woningen realiseert, word het een veel interessanter gebied. Ik moet wel eerlijk zeggen dat ook de Campus heel erg aan het concentreren is. Er worden nu ook allemaal nieuwe onderwijsgebouwen neergezet, dus het wordt wel moeilijk om daar nog dingen aan toe te voegen.</p>
<p>Is er op de TU niet een project te bedenken voor de studenten, waarin zij kunnen bedenken hoe zij hun eigen woningbouw boven de collegezalen kunnen realiseren?</p>
<p>Peter: Leuk idee, je ziet ook steeds vaker houten stellages bovenop gebouwen, het is licht en duurzaam dat kan zeker. Echter, is het wel een fundamentele discussie of je wel in het verdichte TU wilt wonen. Ik ben daar zelf heel erg voor, maar dan moeten de bedrijven daar natuurlijk ook in meegaan.</p>
<p>Wonen</p>

<p>Waarom is er eigenlijk gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling, als er zo'n enorme woningvraag is?</p>
<p>Derk: We zijn natuurlijk niet bewust aan het wachten, maar er zit een bepaalde volgorde in van het één naar het andere blok/bouwweld. Je kan niet in Delft in 1 jaar 1.000 woningen verkopen. Daarnaast wordt het tempo ook ingegeven door een soort natuurlijk proces van de bouwlogistiek. We kunnen niet alle woningen tegelijk bouwen.</p>
<p>Toevoeging van Arjan: Om de vraag van flexibiliteit met deze vraag te combineren, door het uitrolproces creëer je automatisch een mate van flexibiliteit.</p>
<p>Derk: Het is ook belangrijk om te bedenken dat Kabeldistrict en Schiekwartier ook twee verschillende projecten zijn en daarom ook andere woningsoorten hebben. En laat ook duidelijk zijn dat het RKK een richting aangeeft voor hoe het in het gebied moet worden en die bestaat uit allerlei verschillende leefmilieus die juist zeggen dat die variatie belangrijk is. Langs een drukke weg zal het beeld er heel anders uitzien dan dicht bij de Schie bijvoorbeeld en dat is ook wel het achterliggende idee van Schieoevers, het is niet één grote gelijkvormige massa.</p>
<p>Ronald: Het is zeker nog mogelijk om in de plannen bij te sturen en daarbij kijken we ook naar dit participatietraject voor ideeën. Bijvoorbeeld een woongroep die invulling kan geven of een ouderenhuisvesting met grondgebonden woningen. We pakken de ideeën die we nu binnenkrijgen d.m.v. participatie mee.</p>
<p>Er zijn vanavond verhalen geweest over enerzijds wonen, anderzijds werken, maar hoe vind die menging nou echt plaats in praktijk?</p>
<p>Olga: Wat je ziet dat er vaak al wonen en werken wordt gecombineerd, denk aan winkels in de plint. Wat het heel leuk maakt om in het Kabeldistrict te werken is dat we echt naar de werklaag aan het kijken zijn. We willen veel woningen, bedrijfsruimten en voorzieningen realiseren en het is natuurlijk leuk dat er dan echt gewoond kan worden in het gebied waar ook gewerkt wordt. We willen hier echt een stukje stad creëren waar ook wat te doen is in de zin van Werken en je daarnaast kan ontspannen en anderen kan ontmoeten. Hoe doen we dat? Nou goed nadenken over de verschillende gebouwen en functies die er gaan komen. En ook de soort werkgebouwen die je neerzet, want er zit een verschil tussen een woon- en werkgebouw.</p>
<p>Wat voor doorstroom in de sociale woningbouw wordt er geacommodeerd in dit plan? Niet iedereen is bijvoorbeeld geschikt voor collectiviteit en microbouw. Hoe zou dit dan aansluiten op de aansluitende wijken?</p>
<p>Karin: Er is gekozen om voor Delftse woningcorporaties huurwoningen te gaan ontwikkelen. Dit betekent dat er ook afspraken worden gemaakt met de corporaties wat zij voor doorstroming willen zien. Er is ook voor het bouwen van middensegment huur gekozen om doorstroming te realiseren, maar ook collectieve woonvormen en ik denk dat dat de twee groepen zijn die in een plek zullen krijgen in het doorstromen van corporatiewoningen op Schieoevers.</p>

Na het beantwoorden van vragen legt Arjan Kaashoek twee stellingen aan de kijkers voor. Dit wordt gedaan met behulp van een Mentimeter. De eerste stelling is: *‘Delftenaren moeten voorrang krijgen om in Schieoevers Noord te wonen.’* Het blijkt dat een aanzienlijk deel het oneens is met deze stelling, circa 65 procent. Een van de kijkers gaf als reactie dat veel van zijn collega’s in Delft werken, maar er (nog) niet kunnen wonen. Schieoevers zou daarvoor een uitkomst kunnen bieden. Een andere reactie was om alleen in de sociale huur voorrang te geven aan Delftenaren, zodat er voor andere mensen ook weer woningen vrijkomen. De tweede stelling luidt als volgt: *‘De aanwezigheid van werken biedt een meerwaarde voor het wonen in Schieoevers Noord.’* Het blijkt dat iedereen het hier mee eens is.

Afsluiting

Arjan sluit de avond af met een kort overzicht van de agenda van deze week. Verder attendeert hij de kijkers op de website waar alle documenten en presentaties op worden geplaatst. Arjan geeft aan dat de kijkers zich kunnen aanmelden op de nieuwsbrief en dat verdere vragen via de e-mail kunnen worden verstuurd en beantwoord.