

Gouden regels voor Stedelijk Wonen

Het advies van de Stec Groep is om te werken met gouden regels voor Stedelijk Wonen. De Gouden regels voor stedelijk wonen in Netwerkstad Twente zijn:

1) Kies voor de beste centrumlocaties, en werk met contouren als focus voor stedelijk wonen.

Achtergrond hiervan is dat de NT-steden veel fysieke ruimte hebben, weinig historische of natuurlijke begrenzingen, en van nature weinig marktstructurering hebben. Meer keuzes en het aanbrengen van een elastiekje waarbinnen nieuwbouw van stedelijk wonen kan plaatsvinden, is belangrijk om focus aan te brengen, vastgoedpartijen te begeleiden naar de gewenste locaties, en de steden in het hart te versterken;

2) Varieer veel meer in typen, locaties en architectuur voor rijke portefeuille.

De NT-steden moeten meer differentiëren in smaakjes, woningtypen, locaties, en wat minder 'eenheidsworst' worden;

3) Wees kritisch bij transformatie naar stedelijk wonen.

Transformatie van lege kantoren, winkels of maatschappelijk vastgoed is zinvol, maar niet richting te kleine of matige woningen. De meeste gemeenten in Nederland worden steeds kritischer op transformatie, en brengen hiervoor nadere criteria aan (eisen aan buitenruimte en minimale omvang, enkel transformaties in centrum of beeldbepalende plekken);

4) Maak werk van goede middel-dure huur als smeerolie van de woningmarkt.

Tussen sociale huur en de koopmarkt moet een volwassen middel-dure huurmarkt ontstaan (huur tussen 600 en 900 euro per maand), voor starters, de middeninkomens, mensen die tijdelijk in de stad zijn en flexibiliteit willen, en doorstromers zoals senioren die niet in de sociale huur terecht kunnen, en niet willen/kunnen kopen. Iedere NT-stad moet honderden middel-dure huurwoningen toevoegen;

5) Zet vaker in op exclusief wonen binnenstedelijk woonsegment.

De bovenkant van stedelijk wonen moet in de NT-steden beter worden bediend, met naar aard en schaal voldoende woningen op stedelijke locaties die zeer verleidelijk en onderscheidend zijn.

De NT-steden willen deze adviezen van Stec Groep overnemen en werken ieder aan een vertaling naar de eigen programmering.