

SRBT - Gids naoorlogse buurten en wijken

Inhoudsopgave

1 Werk aan de winkel!

2 Typering naoorlogse buurten en wijken

3 Van ambitie naar maatregelen

4 Wijktype jaren 50 dorp

5 Wijktype jaren 50 middelgrote kern

6 Wijktype jaren 60 dorp

7 Wijktype jaren 60 middelgrote kern

8 Wijktype jaren 70 dorp

9 Wijktype jaren 70 middelgrote kern

10 Wijktype jaren 80 dorp

11 Wijktype jaren 80 middelgrote kern

Colofon

Bijlagen

01

Werk aan de winkel!

Aan de slag in de naoorlogse buurten en wijken

De naoorlogse buurten en wijken in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)[1] vormen een belangrijk deel van de bestaande steden, middelgrote kernen en dorpen. In deze buurten en wijken is veel aan de hand. De woningen zijn vaak verouderd, sluiten niet aan bij de woonbehoefte en zijn ook energetisch niet toekomstbestendig. De openbare ruimte is in veel buurten sterk versteend en onvoldoende ingericht op het veranderende klimaat, met toenemende hittestress en wateroverlast als gevolg.

Naast deze ruimtelijke en fysieke vraagstukken spelen ook sociale ontwikkelingen een belangrijke rol. De komende jaren neemt de druk op zorg en welzijn sterk toe. De vergrijzing leidt tot stijgende zorgkosten en een toenemende behoefte aan passende woonvormen. Ook groeit het besef dat sociale isolatie en eenzaamheid grote maatschappelijke gevolgen hebben. In een aantal naoorlogse buurten en wijken, met name die met een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen, staat de leefbaarheid bovendien al langere tijd onder druk. Problemen rondom armoede, gezondheid en kansenongelijkheid stapelen zich op en versterken elkaar. Het aanpakken van deze naoorlogse buurten en wijken is noodzakelijk; anders nemen de knelpunten en het leed van bewoners verder toe. Uitstellen helpt niet — de problemen worden groter en de kosten zullen alleen maar stijgen.

Juist omdat deze opgaven samenkomen in dezelfde wijken, ligt hier ook een belangrijke kans. De komende jaren staat de regio namelijk voor een grote woningbouwopgave. Tot 2040 moeten er in de SRBT naar verwachting tussen de 20.000 en 25.000 nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande naoorlogse wijken. Met de juiste aanpak fungeert deze opgave als een vliegwiel voor bredere verbetering.

De uitdagingen in de naoorlogse buurten en wijken zijn fors. Inwoners, oud en jong, rekenen op daadkracht. Of het nou gaat om wonen, zorg, opvang of bestaanszekerheid. Raadsleden, college, ambtelijke organisatie, partners, inwoners staan er samen voor aan de lat. De vraag is hoe ze van ambities komen tot zichtbare resultaten.

Buurten en wijken in heel de regio kennen vergelijkbare opgaven. Dat geldt voor de context, de inhoud en de omstandigheden op financieel, personeel en organisatorisch vlak. Vanuit dat besef werken partijen binnen SRBT samen, omdat ze elkaar nodig hebben en elkaar kunnen versterken.

Om de partners in de regio handvatten te bieden bij de aanpak van de naoorlogse buurten en wijken hebben de partners in de SRBT een gids opgesteld. Deze gids is opgesteld om gemeenten, woningcorporaties, waterschappen en andere publieke en maatschappelijke en private partners te inspireren en praktische handvatten te bieden bij de aanpak van de naoorlogse buurten en wijken. Daarin staat de uitvoering centraal. De gids is geen blauwdruk, maar een hulpmiddel om keuzes te maken, samenwerking te organiseren en gesprekken te voeren over de naoorlogse buurten en wijken.

1 In de Stedelijke Regio Breda-Tilburg werken sinds 2020 negentien gemeenten, vier waterschappen, de provincie Noord- Brabant en het Rijk samen aan de opgaven in de fysieke leefomgeving. De gemeenten die de SRBT vormen zijn: Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten- Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oisterwijk, Oosterhout, Tilburg, Waalwijk en Zundert. De betrokken waterschappen zijn de Brabantse Delta, De Dommel, Aa en Maas en Rivierenland.

De urgentie van de aanpak van de naoorlogse buurten en wijken

In de naoorlogse buurten en wijken (1950-1990) staan ongeveer 200.000 woningen. Dat is bijna de helft van de bestaande woningvoorraad in de SRBT. De regio heeft de ambitie om 80.000 tot 100.000 woningen toe te voegen, waarvan een kwart (20.000 - 25.000) in bestaande naoorlogse buurten en wijken wordt toegevoegd. Het succes van de operatie in de naoorlogse buurten en wijken zal – meer nog dan de bouw van woningen in uitbreidingswijken – bepalend zijn voor het behoud van de Brede Welvaart in steden, kernen en dorpen in de regio.

De uitdaging

De naoorlogse buurten en wijken waren lange tijd een toonbeeld van vooruitgang en boden ruimte, betaalbaarheid en voorzieningen voor een groeiende bevolking. Door het samenkomen van ontwikkelingen staan ze op een kantelpunt:

- **Fysiek:** veroudering woningvoorraad, matige energieprestaties en hittestress in versteende ruimtes.
- **Sociaal:** vergrijzing, kleinere huishoudens, lage inkomens en minder vermogen, stapeling van zorg.
- **Economisch:** verschuivend draagvlak voor voorzieningen en verdwijnen van buurtfuncties.

Het perspectief

Er is een behoefte aan tienduizenden nieuwe woningen binnen de bestaande buurten en wijken. Die opgave kan worden benut om de naoorlogse buurten en wijken te behouden als vitale en toekomstbestendige woongebieden voor volgende generaties:

- combineren van woningbouw met openbare ruimte en verduurzaming;
- focus op sociale vitaliteit en economische dynamiek;
- samenwerking tussen inwoners, ondernemers, publieke en private partners in de wijk.

Brandstof voor uitvoeringskracht

Het is duidelijk dat er werk aan de winkel is in de naoorlogse buurten en wijken. De vervolgvraag dient zich aan: en wat nu? ‘Aan de slag’ is makkelijker gezegd dan gedaan. Vaak lukt het nog wel om een mooi wijkplan of uitdagende visie te maken. In de uitvoering ligt de echte uitdaging. Partijen lopen daar tegen uiteenlopende problemen aan. De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023) vat ze als volgt samen:

- stapeling en complexiteit van beleid;
- handelingsverlegenheid;
- ontoereikende organisatie van de uitvoering;
- ongelijke verdeling van kosten en baten;
- structurele schaarste aan menskracht.

In de zoektocht naar oplossingen waarschuwt de raad bovendien: ‘De uitvoering [...] is complex en vergt werk op diverse fronten. Er is niet één silver bullet – geen wondermiddel dat in één klap alle problemen in de uitvoering kan wegnemen.’

De instrumentenkist om de obstakels in de uitvoering aan te pakken is gelukkig goed gevuld. De partijen in de buurt of wijk kunnen putten uit de lessen uit de eigen regio, zoals de Brabantse Dorpenstrategie, de evaluatie van de woondeals en de ervaringen van onder meer Tilburg en Breda. Daarnaast bieden diverse algemene studies concrete handreikingen om aan de slag te gaan.

De belangrijkste vraag is misschien wel: waar te beginnen? Uit de praktijk is bekend dat fysieke ingrepen vrijwel altijd het vliegwiel vormen voor wijkvernieuwing. Fysieke maatregelen worden door gemeenten, woningcorporaties en waterschappen (meerjarig) gepland. Door aan te sluiten op elkaars plannen kunnen partijen met elkaar (extra) kwaliteit in de buurt of wijkbrengen. Door de fysieke meerjarenplannen als vertrekpunt te nemen, is ook goed te beargumenteren wanneer welke buurt of wijk ‘aan de beurt is’.

De start van een aanpak van een buurt of wijk kan ook liggen in iets ‘kleins’, bijvoorbeeld een ingreep op het gebied van ‘schoon, heel en veilig’, het aangekondigd vertrek van een bedrijf naar een bedrijventerrein of een burgerinitiatief voor een buurtontmoetingsplek.

De Brabantse Dorpenstrategie: toolbox

De Brabantse Dorpenstrategie richt zich op het versterken van leefbaarheid en vitaliteit. Omdat dorpen met uiteenlopende opgaven kampen – van woningdruk tot voorzieningen, klimaatadaptatie en mobiliteit – is een integrale aanpak noodzakelijk. Tijd, ruimte en middelen zijn te beperkt om elk vraagstuk afzonderlijk op te lossen. Daarom zet de strategie in op multitools: maatregelen die meerdere ruimtelijke, sociale en economische opgaven tegelijk adresseren. Door opgaven te verbinden ontstaat meerwaarde en kunnen dorpen toekomstbestendig vernieuwen, met behoud van identiteit en menselijke maat.

Nevenstaand overzicht bevat een samenvatting van handreikingen om bekende obstakels in de uitvoering weg te nemen. Het gaat veelal om bestaande en beproefde middelen die ‘slechts’ vragen om lokale toepassing. Dat vergt bestuurlijk en ambtelijk **leiderschap**, ondersteund met gedeelde kennis en **bovenlokaal** werken aan oplossingen voor capaciteitsproblemen. Soms is **innovatie** nodig, vooral om bestaande patronen te doorbreken.

1

Stapeling en complexiteit van beleid

- Veelheid, dynamiek, complexiteit Rijksbeleid
- Lokale ‘plus’ in ambities, regels en normen
- Gebrek aan aandacht voor bestaande wijken

2

Handelingsverlegenheid

- Druk door negatieve media-aandacht en maatschappelijke weerstand
- Gebrek aan kennis en kunde van instrumenten
- Toenemende onzekerheden leiden tot overmaat aan onderzoek

3

Ontoereikende organisatie van de uitvoering

- Botsende belangen en sectorale versnippering in plaats van ‘de opgave centraal’
- Gebrek aan mandaat in de uitvoering
- Geen werkorganisatie die specifiek aan de opgave werkt

4

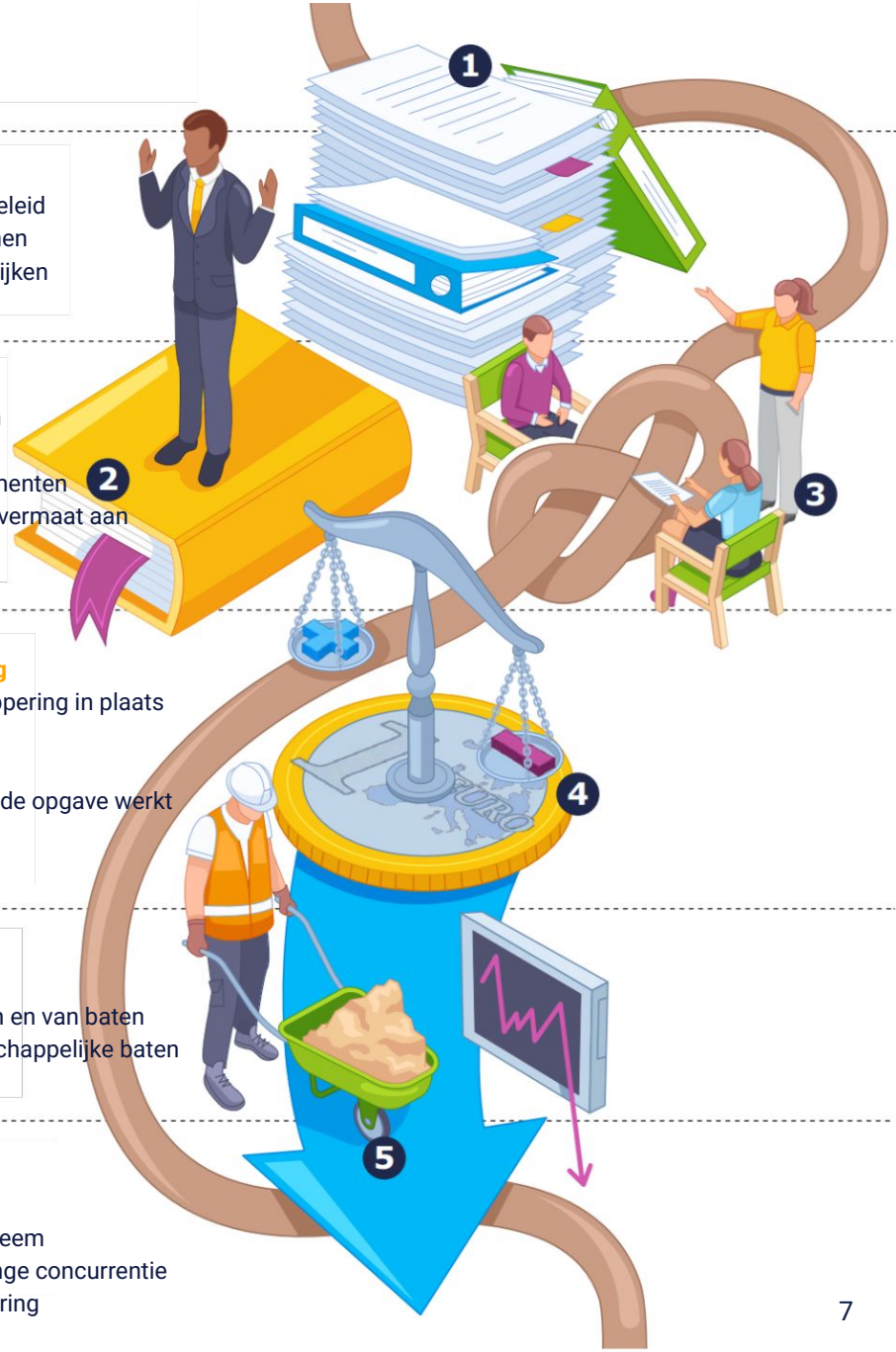
Ongelijke verdeling van kosten en baten

- Baathebbers zijn niet de lastendragers
- Tijdsverloop tussen moment van kosten en van baten
- Onvoldoende mogelijkheden om maatschappelijke baten mee te wegen

5

Structurele schaarste aan menskracht

- Structureel tekort aan personeel
- Structurele onderschatting van dit probleem
- Verergering van schaarste door onderlinge concurrentie en inefficiënte organisatie van de uitvoering



	Leiderschap	Bovenlokaal werken	Innovatie
• Strategisch agenderen: behandel naoorlogse wijken niet als nieuwe opgave, maar als een plek waar wonen, zorg, werk en klimaat uitkristalliseren	✅		
• Ongelijk investeren: gedifferentieerde investeringen in buurten, prioriteren op basis van programmatische aanpak van corporaties en waterschappen	✅		
• Mandjes maken: bundelen van financierings- en subsidieverzoeken vanuit verschillende buurten, wijken en gemeenten	✅		
• Tijdelijke noodhulp om blokkades te doorbreken in samenwerking met eigen gemeentelijke organisatie		✅	
• Kennishubs: delen van werkzame praktijken, informeren van ontwikkelende partijen, gemeenten en inwoners over plannen en maatregelen (optopcoach, wijkhub of -steunpunt, splitsingscoach, buurtcoach)		✅	
• Garantiestellingen: geef inwoners garanties op terugkeer naar de woning (sociaal plan) en werk (voorbeeld AanDeBak: opleiding met garantie op baan)	✅		
• Organiseren van robuuste, multidisciplinaire opgaveteams: over disciplines en organisatiegrenzen heen, gericht en gefocust, zonder dubbel werk, wijkontwikkelingsmaatschappij	✅		
• Arrangeren: scherpe (regionale) arrangementen en prestatieafspraken, koppeling van ontwikkeling van uitbreidingslocaties en naoorlogse wijken	✅		
• Opruimen: actief schrappen of herzien van belemmerende lokale regels (parkeernormen, huishoudensdefinitie, leges, activiteiten vergunningvrij maken, schaakbordmenging)	✅		
• Actieve(re) grondpolitiek, actief kostenverhaal, erfpacht en antispeculatie	✅		
• Toepassen brede businesscase, waarbij toekomstige maatschappelijke besparingen c.q. baten worden geherinvesteerd; resultaatfinanciering			✅
• Netwerkfinanciering: matchfunding, netwerksubsidie (zoals voor ontstenen, waterberging of verduurzaming, revolverend fonds (bijvoorbeeld Wijkfonds of Stadmakersfonds), Right to Challenge, Social Impact Bond, Voucher			✅
• Uitwerken van visie en maatregelen		✅	
• Vraag-je-buur: inzet projectbureau buurgemeente	✅	✅	
• Deel-je-expert: expertisevertegenwoordiging c.q. delen van specialistische expertise		✅	

Deze brandstof voor uitvoeringskracht kent verschillende verschijningsvormen en toepassingen. Voorbeelden hiervan zijn genoemd in het overzicht. Een deel van de instrumenten wordt verderop in de gids gekoppeld aan concrete maatregelen - fysiek, sociaal en economisch - in verschillende wijktypen.

Leeswijzer

De aanpak van de naoorlogse buurten en wijken vraagt om een langjarige programmatische en bovenlokale werkwijze. Binnen SRBT kan dit worden opgenomen in het SRBT-jaarplan, zodat analyse, prioritering en uitvoering structureel onderdeel worden van de regionale programmering. Gemeenten, corporaties en waterschappen kunnen dit parallel verwerken in hun meerjarenplannen, waardoor inzet en investeringen beter op elkaar aansluiten. Door deze plannen te koppelen ontstaat een gezamenlijke prioritering van buurten en wijken op basis van urgentie, kansrijkheid en uitvoeringscapaciteit. Dit geeft duidelijkheid over waar versnelling het meest nodig en haalbaar is en maakt gerichte inzet van middelen mogelijk. Daarmee ontstaat bovendien de hefboom die nodig is om maatregelen daadwerkelijk van de grond te krijgen: door bundeling van opgaven, middelen en aandacht wordt de stap naar uitvoering kleiner en worden ingrepen mogelijk die afzonderlijk niet haalbaar zouden zijn.

Gemeenten bepalen de koers en de regio zou kunnen ondersteunen met bijvoorbeeld een regionaal team voor de programmatische taken (zoals coördinatie, data-analyse, ontwerpbegeleiding en juridische en financiële ondersteuning). Daarmee ontstaat een structuur waarin én wijkgericht kan worden gewerkt én regionale samenhang en ondersteuning geborgd blijven. Zo wordt de aanpak van de naoorlogse buurten en wijken niet incidenteel, maar onderdeel van een meerjarige, programmatische werkwijze die zowel beleidsmatig als bestuurlijk is verankerd en gericht op uitvoering.

Deze praktische structuur, waarin lokale autonomie wordt aangevuld met regionale ondersteuning en gezamenlijke leerprocessen, bevordert de uitvoering.

Wat te doen als gemeente:

1. Pas Het Drieluik (zie H3) toe.
2. Lees deze gids ten minste tot H4.
3. Bepaal welk hoofdstuk van de gids het meest aansluit bij de eigen aan te pakken wijk.
4. Maak ook gebruik van relevante informatie in andere hoofdstukken (zie hiervoor de verwijzingen naar andere buurten en wijken).
5. Bepaal welke expertise voor de verschillende fasen van Het Drieluik nodig zijn: eigen organisatie, inhuur externe expertise, adviesvraag aan SRBT.

Maatwerk en de lokale context zijn altijd leidend. Principes uit de gids kunnen weliswaar als inspiratie dienen, maar iedere buurt of wijk heeft een eigen ziel en specifieke ruimtelijke, sociale en bestuurlijke context. Wat in het ene deel van de buurt of wijk goed werkt, kan in een ander deel mislukken. De strategieën uit de gids bieden daarom bewust flexibiliteit: afhankelijk van de specifieke mix in de buurt of wijk moeten de accenten lokaal worden bepaald en gecombineerd.

02

Typering naoorlogse buurten en wijken: de opgaven en kansen

Het ontstaan en de doorontwikkeling

De naoorlogse buurten en wijken in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg vormen geen uniforme categorie. Ze zijn in verschillende perioden gebouwd en weerspiegelen telkens de maatschappelijke opvattingen, stedenbouwkundige ideeën en woningbehoeften van hun tijd. Toch vertonen deze buurten en wijken duidelijke overeenkomsten in de manier waarop zij zich ontwikkelen. Veel buurten zijn in korte tijd gerealiseerd en trokken in hun beginfase een grote groep jonge gezinnen aan. Naarmate deze bewoners ouder worden en hun levensfase verandert, verandert ook de samenstelling van de wijk.

In de eerste fase groeien buurten en wijken snel en zijn ze levendig en gezinsgericht. Daarna verandert de samenstelling en leeftijd van de inwoners continu: het aantal inwoners per woning neemt af/toe, de bevolking vergroent/vergrijst en hiermee verandert ook het gebruik van woningen en voorzieningen. De mate waarin een buurt of wijk deze veranderingen kan opvangen hangt onder meer samen met de aanwezigheid van voorzieningen, werkgelegenheid, sociale netwerken en de ruimtelijke structuur van de buurt. Flexibiliteit en tijdelijkheid zijn hierbij van belang. De schaal en het karakter van de kern spelen daarbij een rol. Autonome dorpen en middelgrote kernen beschikken vaak over andere economische en sociale buffers dan stedelijke buurten en wijken. Daardoor verlopen de fases en cycli niet overal op dezelfde manier, maar zijn de onderliggende patronen in de regio wel duidelijk herkenbaar.

Hoewel iedere buurt of wijk zijn eigen geschiedenis en karakter heeft, zijn in de regio duidelijke patronen zichtbaar die samenhangen met het decennium waarin de buurten en wijken zijn gebouwd. De scheiding tussen wijktypen in de praktijk is niet altijd zo strak; buurten en wijken zijn soms een mix of vormen een overgang tussen verschillende bouwperiodes.

De buurten en wijken uit de **jaren vijftig** vormen het begin van deze ontwikkeling. Ze ontstonden in de periode van wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, toen het woningtekort groot was en snel nieuwe woningen nodig waren. De stedenbouwkundige opzet is compact en relatief eenvoudig, met een mix van eengezinswoningen en vormen van portieketagebouw. De openbare ruimte is vaak vrij sober en versteend ingericht. Inmiddels zijn deze woningen meer dan zeventig jaar oud en voldoet een groot deel van de woningvoorraad niet meer aan de huidige eisen op het gebied van comfort, energiegebruik en toegankelijkheid. Daarnaast kennen deze buurten vaak een bijzondere bevolkingssamenstelling. Een deel van de oorspronkelijke bewoners woont er nog steeds en behoort inmiddels tot de oudste leeftijdsgroepen, terwijl nieuwe gezinnen hun intrede doen in vrijkomende woningen. Daardoor ontstaat een mix van generaties die zowel kansen als nieuwe zorgvragen met zich meebrengt.

In de **jaren zestig** nam de schaal van de woningbouw sterk toe. Door de snelle bevolkingsgroei werd de bouwproductie opgevoerd en werden buurten en wijken rationeler en grootschaliger ontworpen. De stedenbouw uit deze periode kenmerkt zich door stempelstructuren en strokenbouw met herhalende bouwpatronen. De doorzonwoning werd een dominant woningtype en daarnaast verschenen grotere portiek- en galerijflats. Wonen, werken en winkelen werden ruimtelijk van elkaar gescheiden volgens de toenmalige principes van functiescheiding.

Tussen de bouwblokken ontstonden ruime groene zones die destijds als modern en ruimtelijk werden ervaren, maar die tegenwoordig niet altijd voldoende kwaliteit hebben. In verschillende van deze buurten en wijken is de sociale structuur in de loop van de tijd veranderd. In buurten met een groot aandeel sociale huur is de concentratie van huishoudens met lagere inkomens en een grotere zorgvraag toegenomen, wat de druk op leefbaarheid en voorzieningen kan vergroten.

De **jaren zeventig** vormden een reactie op de grootschalige en rationele benadering van het vorige decennium. Stedenbouwkundigen zochten naar kleinschaligheid en een meer informele woonomgeving. Dit leidde tot de karakteristieke woonerven en bloemkoolstructuren met kronkelende straten en naar binnen gerichte buurten. De nadruk lag op een rustige woonomgeving waarin auto's langzaam rijden en kinderen veilig buiten kunnen spelen. Veel van deze buurten en wijken bestaan uit laagbouw en hebben relatief veel verhard oppervlak voor straten en parkeren. Dat maakt ze vandaag de dag kwetsbaar voor hittestress en wateroverlast. Demografisch bevinden veel van deze buurten zich momenteel in een fase van sterke vergrijzing. De eerste generatie bewoners is inmiddels op hoge leeftijd en het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Hierdoor kan de sociale dynamiek in de buurt afnemen en ontstaat een groeiende behoefte aan toegankelijke woningen en nabijheid van zorg en ontmoeting.

De buurten en wijken uit de **jaren tachtig** vormen de jongste laag van de klassieke naoorlogse uitbreidingen. Ze bouwen deels voort op de woonervenstructuren uit de jaren zeventig, maar bestaan vaak uit relatief ruime eengezinswoningen die destijds zijn ontworpen voor gezinnen met kinderen. Inmiddels bevinden veel van deze huishoudens zich in een andere levensfase. De kinderen zijn uit huis en veel bewoners blijven met één of twee personen achter in relatief grote woningen. Hierdoor ontstaat een vorm van ruimtelijke onderbenutting. De levendigheid van de buurt of wijk verandert doordat scholen, speelplekken en andere voorzieningen minder intensief worden gebruikt. Wanneer er geen nieuwe instroom van jonge gezinnen plaatsvindt, kan het draagvlak voor voorzieningen geleidelijk afnemen en kan de buurt of wijk langzaam verstillen.

Deze verschillen tussen decennia laten zien dat naoorlogse buurten en wijken weliswaar verschillende verschijningsvormen hebben, maar wel vergelijkbare ontwikkelingspatronen volgen. Ook werkt de problematiek per bouwperiode anders uit: de technische staat, de ruimtelijke opzet en de sociale dynamiek verschillen, waardoor elke buurt of wijk eigen accenten en aandachtspunten heeft.

De opgaven in de naoorlogse buurten en wijken van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg vragen om een aanpak van fysieke, sociale en/of economische ingrepen. De aanpak is daarom gebaseerd op Brede Welvaart en richt zich op de kwaliteit van leven in de volle breedte.

Concrete speerpunten vertalen deze ambitie naar een praktisch handelingskader. Ze geven richting aan keuzes in de uitvoering en helpen om de opgave te koppelen aan thema's als klimaat, gezondheid, leefbaarheid en bestaanszekerheid. Zo vormen deze uitgangspunten de basis voor gerichte maatregelen en een samenhangende kwaliteitsimpuls, passend bij de specifieke opgaven van de naoorlogse buurten en wijken.

Ambitie

Brede Welvaart bevorderen

- Goed wonen waarborgen
- Gezonde leefomgeving (beschermen van het milieu, klimaatadaptief)
- Subjectief welzijn bevorderen
- Gezondheid verbeteren
- Samenleving versterken
- Veiligheid vergroten
- Materiële welvaart vergroten
- Arbeid en vrije tijd optimaliseren

Wat willen we concreet bereiken?

Bewonerstevredenheid over woonomgeving en groen in de buurt verhogen

Woningvoorraad van woningen met energielabel D of lager verduurzamen

'Broze gezondheid' onder bewoners verlagen

Eenzaamheid terugdringen en sociale samenhang versterken

Aandeel huishoudens dat rond het sociaal minimum leeft terugdringen

Aantal mensen dat moeite heeft met rondkomen verminderen

Onveiligheid en overlast terugdringen

Ervaren veiligheidsscore behouden of verhogen

Vermogen van bewoners vergroten

Arbeidsparticipatie verhogen en voldoende lokaal (on)betaald werk faciliteren

Zorgen voor toegankelijk recreatief groen en blauw in de wijk

Adequate en toegankelijke ondersteuning bieden aan kwetsbare groepen (voorzieningen sociaal domein en jongeren met jeugdzorg)

Balans op de woningmarkt behouden om wonen betaalbaar en toegankelijk te houden (koop/huur en eigendom woningcorporaties)

Zorgen voor goede bereikbaarheid en diversiteit van dagelijkse voorzieningen

Lokale hittestress en het stedelijk hitte-eiland-effect beperken

Strategieën

De strategieën laten zien op welke manieren een integrale kwaliteitsimpuls in de praktijk vorm kan krijgen, en hoe verschillende opgaven met elkaar verbonden kunnen worden door strategieën met elkaar te combineren.

Ook bieden de strategieën flexibiliteit. Afhankelijk van de wijk, het bouwtijdperk en het type kern kunnen accenten verschillen, maar het onderliggende principe blijft gelijk: elke ingreep draagt bij aan een bredere verbetering van de leefkwaliteit.

fysiek

sociaal

economisch

STOMP: stappen, trappen, ov, mobility as a service en personenauto

01
Woningvoorraad verduurzamen (energetische renovatie, gasloos maken en circulair bouwen)

02
Tevredenheid met groen en oppervlak recreatief groen behouden of vergroten

03
SPONS: klimaatadaptatie, vergroening en het opvangen, vasthouden en vertraagd afgeven van regenwater

04
Balans op de woningmarkt behouden door toevoeging aantal woningen: binnenstedelijk verdichten, optoppen, woningdelen en -splitsen

05
STOMP: mobiliteitstransitie voor goede bereikbaarheid

06
Functiemenging (tegengaan van functiescheiding): bedrijvigheid en voorzieningen in de wijk

07
15-minuten-kern: een concept waarbij bewoners alle essentiële voorzieningen – zoals werk, winkels, zorg, onderwijs en cultuur – binnen 15 minuten lopen of fietsen kunnen bereiken

08
Gezonde beweegvriendelijke leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten

09
Onveiligheid terugdringen/ veiligheidsscore verhogen: sociaal veilige stedenbouw (‘ogen op straat’)

10
Iedereen doet mee: een inclusieve benadering die streeft naar een samenleving waarin iedereen, ongeacht beperking, achtergrond of inkomen, volwaardig kan deelnemen aan het maatschappelijke leven (vervoersarmoede valt hier ook onder)

11
Communityvorming, gemeenschappen bouwen en ruimte voor ontmoeting

12
Vergroten arbeidsparticipatie door versterken vaardigheden en duurzame werkplekken in lokale en regionale economie

13
Lokaal werk faciliteren

Maatregelen

De maatregelen laten zien welke ingrepen mogelijk zijn om de integrale kwaliteitsimpuls daadwerkelijk te realiseren, variërend van fysieke aanpassingen in de gebouwde omgeving tot sociale en economische interventies. Ze zijn dus fysiek, sociaal én economisch van aard, en meestal gaat het om een combinatie daarvan. Veel maatregelen zijn niet nieuw; nieuw is vooral de specifieke toepassing ervan in dorpen, middelgrote kernen en stedelijke milieus, en in de verschillende bouwperioden waarin deze gebieden tot stand zijn gekomen.

fysiek

sociaal

economisch

1 | Optoppen (evt. in combinatie met verduurzaming): extra woonlagen toevoegen op bestaande gebouwen. Het doel is meer woningen realiseren zonder extra grondgebruik én tegelijk gebouwen verduurzamen en moderniseren.

2 | De woningvoorraad differentiëren vergroot de variatie in woningtypen qua grootte, prijsklassen en woonvormen. Door ook woningen op kopse kanten van bestaande gebouwen toe te voegen, ontstaat extra aanbod zonder grote ingrepen. Het doel is een toekomstbestendige buurt of wijk waar verschillende doelgroepen kunnen wonen en de doorstroming beter op gang komt.

3 | Woningen toevoegen als sociaal en financieel vliegwiel: nieuwe woningen toevoegen binnen de wijk, vaak in gemengde segmenten. Het doel is doorstroming stimuleren, voorzieningen versterken en investeringen in de buurt of wijk rendabel maken.

4 | Woningverbetering: het opknappen en verduurzamen van bestaande woningen. Het doel is comfort verhogen, energiearmoede verminderen en woningen toekomstbestendig maken.

5 | Extra entrees toevoegen: nieuwe toegangen maken in gebouwen of woonblokken. Het doel is bereikbaarheid, sociale veiligheid en flexibiliteit in gebruik verbeteren.

6 | Woningen splitsen/zolders (beter) benutten: bestaande woningen opdelen of uitbreiden (bijv. beneden/boven woningen creëren). Het doel is extra, vaak betaalbare woonruimte realiseren zonder nieuwbouw, door de woningvoorraad efficiënter te gebruiken.

7 | Sloop en nieuwbouw met terugkeergarantie: woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, waarbij bewoners ervan verzekerd zijn dat zij kunnen terugkeren naar een passende woning in dezelfde buurt. Het doel is verouderde woningen te vervangen door duurzame nieuwbouw, terwijl de sociale samenhang in de buurt of wijk behouden blijft.

8 | Inpandig verdichten faciliteren als informeel sociaal vangnet: extra woonruimte binnen bestaande woningen wordt benut om naasten tijdelijk of langdurig onderdak te bieden (bijv. kangoeroewoningen). Het doel is mensen dicht bij hun sociale netwerk te laten wonen en zo een laagdrempelig vangnet te realiseren zonder extra nieuwbouw.

9 | Collectieve tuinen: bewoners maken gezamenlijk gebruik van gedeelde groene ruimtes in hun buurt, vaak ter vervanging van versnipperde of versteende tuinen of openbare plekken. Het doel is om deze buurten en wijken groener, socialer en klimaatbestendiger te maken door ontmoeting, biodiversiteit en een prettiger leefomgeving te stimuleren.

10 | Multifunctionele wijkcentra/voorzieningen clusteren: bestaande wijkcentra worden versterkt of nieuwe centra worden gerealiseerd waar meerdere functies samenkomen, zoals ontmoeting, ondersteuning, cultuur, sport of zorg. Het doel is om een centrale, toegankelijke plek in de buurt of wijk te bieden die sociale samenhang versterkt en bewoners laagdrempelig ondersteunt in hun dagelijkse leven.

11 | NOM-renovatie voor portiekwoningen: bestaande portiekwoningen worden gerenoveerd tot Nul-op-de-Meter-woningen (NOM), waarbij ze evenveel energie opwekken als ze verbruiken. Het doel is om deze oudere woningtypen toekomstbestendig te maken door ze grondig te verduurzamen, het wooncomfort te verhogen en de energielasten voor bewoners sterk te verlagen.

12 | Warmtenet met restwarmte van bedrijven: industriële restwarmte, bijvoorbeeld uit omliggende havens, wordt benut om woningen via een ondergronds leidingennetwerk te verwarmen. Het doel is om buurten en wijken aardgasvrij te maken, de CO2-uitstoot te verlagen en een duurzame warmtevoorziening voor de toekomst te realiseren.

13 | Parken doorontwikkelen: bestaande (wijk)parken worden opgewaardeerd met duidelijkere entrees, betere groene, wandel- en fietsroutes en nieuwe functies zoals sportvelden, volkstuinen of horeca. Het doel is om een aantrekkelijke leefomgeving of meer biodiversiteit te realiseren die sociale ontmoeting stimuleert, de cohesie versterkt en aanzet tot bewegen.

19 | De 3-30-300-regel toepassen voor groen: een richtlijn waarbij iedereen drie bomen kan zien, buurten en wijken 30% bladerdek hebben en iedereen op max. 300 meter van een park woont. Het doel is gezondere, koelere en groenere buurten en wijken te realiseren.

25 | Voorzieningen clusteren: buurtfuncties zoals zorg, sport, cultuur en ontmoeting samenbrengen op één plek. Het doel is toegankelijkheid vergroten en voorzieningen efficiënter en levendiger maken.

14 | 'Ongebruikte' restruimte transformeren voor klimaatadaptatie: zwaar versteende, ongebruikte plekken, bijvoorbeeld overbodig brede stoepen of lege parkeervlakken, versteende voortuinen worden omgevormd tot groene gebieden, zoals wadi's of wateropvang. Het doel is om de buurt of wijk beter bestand te maken tegen extreme weersomstandigheden zoals hittestress en watertekort/-overlast, en de buurt direct te vergroenen.

20 | 'Blinde plinten' activeren als 'ogen op straat': dichte, inactieve begane-grondgevels omvormen tot functies met zicht en activiteit, zoals werkplekken, buurtkamers of ateliers. Het doel is sociale veiligheid en levendigheid vergroten door meer interactie en toezicht in de openbare ruimte.

26 | Buurthubs realiseren: centrale plekken in de buurt of wijk waar mobiliteit, ontmoeting, pakketdiensten, energievoorziening of ondersteuning samenkomen. Het doel is bereikbaarheid vergroten en dagelijkse voorzieningen dichterbij brengen.

15 | Integrale aanpak meervoudige problematiek van kwetsbare huishoudens: een langjarige, domeinoverstijgende samenwerking waarbij fysieke wijkvernieuwing direct wordt gekoppeld aan sociale en economische interventies (zoals schuldhulp of toeleiding naar werk). Het doel is om gestapelde problemen structureel te doorbreken en de kansengelijkheid, bestaanszekerheid en veiligheid van deze bewoners te herstellen.

21 | Fysieke, laagdrempelige hulp- en steunpunten inrichten: toegankelijke plekken in de buurt of wijk waar bewoners terechtkunnen voor ondersteuning, ontmoeting of advies. Het doel is drempels verlagen voor hulp, een sterkere sociale basis stimuleren en problemen vroeg signaleren.

27 | (Sociaal) ondernemerschap faciliteren: ruimte, ondersteuning en kansen bieden aan ondernemers met een maatschappelijke insteek. Het doel is lokale economie versterken en sociale initiatieven laten groeien.

16 | Straten versmallen: brede, vaak verkeersrijke straten smaller maken. Het doel is verkeersveiligheid vergroten, ruimte vrijmaken voor vergroening en verblijfskwaliteit verbeteren.

22 | Opleiding en re-integratie in de buurt of wijk stimuleren: scholing, trainingen en werktrajecten aanbieden dicht bij huis. Het doel is bewoners kansen geven op werk en economische zelfstandigheid, en de buurt of wijk sociaal versterken.

28 | De onzichtbare wijkeconomie fysiek zichtbaar maken: informele of kleinschalige bedrijvigheid (zoals thuiskappers, reparateurs, micro-ondernemers) een zichtbare plek geven. Het doel is economische activiteit erkennen, versterken en integreren in de wijk.

17 | Ontstenen: tegels en verharding in tuinen en openbare ruimte verwijderen en vervangen door groen. Het doel is hittestress verminderen, water beter laten infiltreren en de buurt of wijk aantrekkelijker maken.

23 | Werkzoekenden aan lokale transitie koppelen: werkzoekenden betrekken bij wijkvernieuwing, zoals verduurzaming of renovatieprojecten. Het doel is werkgelegenheid vergroten en bewoners laten profiteren van investeringen in hun eigen wijk.

29 | Werkcorporaties faciliteren en opzetten: bewonersorganisaties of coöperaties ondersteunen die gezamenlijk werk uitvoeren, bijvoorbeeld onderhoud of groenbeheer. Het doel is lokale werkgelegenheid creëren en bewoners eigenaarschap geven over hun leefomgeving.

18 | Groenblauwe daken: daken voorzien van vegetatie en waterberging. Het doel is wateroverlast beperken, isolatie verbeteren en biodiversiteit vergroten.

24 | Fiets- en wandelnetwerken versterken/veiliger maken: routes verbeteren, verbreden en verkeersveilig maken. Het doel is actief vervoer stimuleren, gezondheid verbeteren en de buurt of wijk beter verbinden.

30 | Maatschappelijk vastgoed herbestemmen: leegstaande of onderbenutte gebouwen (scholen, buurthuizen, kerken) een nieuwe functie geven. Het doel is ruimte optimaal benutten en nieuwe voorzieningen of woonvormen mogelijk maken.

03

Gebruikershandleiding: van 262 buurten naar 8 prototypen

Brede en verdiepende benadering

Deze compacte en praktische gids is ontworpen voor de aanpak van naoorlogse buurten en wijken in een regio van negentien gemeenten en hun partners. Omdat deze opgave betrekking heeft op veel verschillende gebieden, uiteenlopende problemen en talloze mogelijke oplossingen, is de aanpak in deze gids vereenvoudigd. Door te werken met 'prototypen' van buurten en wijken krijgen gebruikers handvatten om een voor hen herkenbare situatie te vinden en deze succesvol te vertalen naar hun eigen wijk. Voor diepgaande achtergrondinformatie over specifieke oplossingen verwijst de gids naar al bestaande thematische handboeken.

De structurele aanpak: Het Drieluik

Om recht te doen aan de grote diversiteit van buurten en wijken in de regio wordt een systematische methode gehanteerd. Deze aanpak brengt de complexiteit van de buurten en wijken in kaart aan de hand van drie fasen, Het Drieluik:

- **Paspoort en opgaven**: een grondige analyse op basis van Brede-Welvaartdata en kwalitatieve expertise van betrokken partijen. Dit geeft inzicht in de huidige en (verwachte) toekomstige fysieke, sociaal-economische en demografische staat van een buurt of wijk en de aanwezige achterstanden.
- **Schatkamer met maatregelen:** de verbeterkansen uit de analyse worden doorvertaald naar concrete maatregelen. Dit biedt inzicht in de kansen op sociaal, fysiek en economisch vlak, zoals het verbeteren van veiligheid, groenvoorzieningen en het functioneren van de wijk.
- **Kompas voor de realisatie:** de focus ligt hier op de uitvoering: ‘Hoe krijg je het voor elkaar?’. Dit draait om uitvoeringskracht, regie, de juiste volgorde van ingrepen en het doorbreken van schotten tussen verschillende beleidsdomeinen

De gids bundelt deze aspecten door buurten en wijken in cijfers en tekst te belichten en een overzicht (tableau) van dertig fysieke, sociale en economische maatregelen te bieden, die veelal een integraal effect hebben.

Van data naar wijkprototypen

Omdat de regio maar liefst 262 buurten telt, is er op basis van openbare data gewerkt met prototypen. Deze prototypen zijn ingedeeld langs twee assen:

- Bouwperiode: jaren 50, 60, 70 en 80.
- Karakteristiek: dorps, regionale middelgrote kernen, en hoogstedelijk gebied.

De bouwperiode is bepaald door de dominante bouwperiode van woningen. De karakteristiek van de naoorlogse buurten en wijken bouwt voort op de specifieke karakteristiek en typering van de naoorlogse buurten en wijken, zoals deze is vastgelegd in de Ontwikkelstrategie SRBT en het Verstedelijkingsperspectief van de provincie Noord-Brabant.
Een prototype representeert een 'typische' buurt die kampt met specifieke, vergelijkbare knelpunten en vraagt om vergelijkbare oplossingen. Op basis van data en composietindicatoren is voor iedere categorie de 'middelste' of meest representatieve buurt voor de opgaven geselecteerd.

Acht prototypen

In totaal zijn er acht prototypen uitgewerkt in de gids. Het hoogstedelijke gebied is hierbij bewust weggelaten. Deze steden werken namelijk al langere tijd aan de transformatie van hun naoorlogse buurten en wijken; zij fungeren in dit traject voornamelijk als partners die hun waardevolle kennis en ervaring met de regio delen. Ondanks de indeling in prototypen blijft de wijkaanpak altijd maatwerk, omdat iedere buurt naast overeenkomsten ook unieke kenmerken heeft.

	50'er jaren	60'er jaren	70'er jaren	80'er jaren
dorps karakter				
karakter middelgrote kern				
stads karakter				

Matrix naar acht prototypen

Ontwikkelpaden

De onderstaande schema's illustreren twee gerichte ontwikkelpaden voor de aanpak van naoorlogse buurten en wijken. Omdat de uitdagingen per wijktype sterk verschillen, vereist elke tijdsperiode een eigen, unieke en gefaseerde strategie. Samen bieden deze schema's een praktisch vierstappenplan om de leefomgeving in deze specifieke naoorlogse decennia weer toekomstbestendig, veilig en gezond te maken.

Ontwikkelpad in typische jaren 50- en 60-wijk

De wederopbouwwijken uit de jaren 50 en 60 staan nu op een sociaal en fysiek kantelpunt: de woningen zijn energetisch verouderd, stookkosten zijn hoog, en veel bewoners zijn kwetsbaar of vergrijzend. Daardoor is de aanpak hier om financiële ruimte te creëren om de noodzakelijke verduurzaming en sociale basis te kunnen bekostigen. Daarna wordt de buitenruimte ingericht tot een veilige, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving die de sociale samenhang versterkt.



Ontwikkelpad in typische jaren 70- en 80-wijk (bloemkoolwijken)

De 'bloemkoolwijken' uit de jaren 70 en 80 staan voor een grote opgave: de bevolking vergrijst, huishoudens worden kleiner en het draagvlak voor lokale voorzieningen neemt af. Om de vastgelopen woningmarkt los te trekken en het afbrokkelende voorzieningenniveau te keren, ligt een maatregelenpad voor de hand dat start bij de woningen, vervolgens de voorzieningen versterkt, het hart van de buurt of wijk robuuster maakt en doorloopt naar de mobiliteitstransitie.



Hoewel het logisch lijkt om wijkvernieuwing te starten met economische maatregelen – omdat een sterke lokale economie banen, ontmoetingsplekken en veiligheid oplevert – blijkt dit in de praktijk zelden de startmotor. In de praktijk worden veelal fysieke ingrepen aangegrepen als het noodzakelijke vliegwiel. Daarvoor bestaan drie pragmatische redenen.

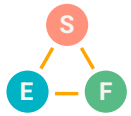
- Er zijn structurele budgetten voor fysieke opgaven. Fysieke ingrepen, zoals rioleringsvervanging, verduurzaming of verdichting via nieuwbouw, beschikken over langjarige budgetten of leveren direct financieel rendement op. Sociaal-economische financiering is daarentegen vaak tijdelijk en beperkt. Daardoor vormen fysieke opgaven de logische aanjager van grotere wijkaanpak. De opbrengsten van verdichting kunnen vervolgens worden ingezet om minder rendabele sociale en economische verbeteringen te financieren.
- Wijkeconomie is geen wettelijke taak. Gemeenten zijn niet verplicht om de wijkeconomie te stimuleren. Hierdoor gaat de aandacht van economische afdelingen meer uit naar binnensteden en bedrijventerreinen, terwijl kwetsbare buurten en wijken achterblijven. Economische maatregelen komen daardoor minder vanzelfsprekend van de grond.
- Fysieke renovatie als sociaal breekijzer: een fysieke renovatie lost problemen achter de voordeur niet op, maar creëert wél een noodzakelijk contactmoment. Bij verduurzaming van bijvoorbeeld portiekflats ontstaat direct gesprek met bewoners, wat ruimte biedt voor ondersteuning bij werk, schulden of andere sociale vraagstukken.

Van belang is om niet uitsluitend fysiek te starten, maar om economische versterking vanaf het begin te verbinden aan de fysieke verbouwing. Denk aan Social Return in de bouw, het creëren van ruimte voor ondernemers of het benutten van de wijkaanpak om bewoners te ondersteunen richting werk en financiële stabiliteit.

Per prototype beschrijft de gids de wijkspecifieke opgaven en de bijbehorende maatregelen. Vaak zijn maatregelen ook inzetbaar in andere wijktypen; dit wordt dan aangegeven met een symbool. Wanneer het ‘wat’ en het ‘hoe’ van de maatregelen per prototype verschillen, zijn deze verschillen opgenomen. Als er geen verschillen zijn, worden ze niet vermeld. Ontbreekt de oranje tekst, dan wijkt het ‘hoe’ dus niet af van wat bij andere prototypen is beschreven.

In de wijkpaspoorten komen twee variabelen voor die extra toelichting behoeven:

- Vergrijzingsdruk: een score van bijvoorbeeld +0,06 betekent dat de verhouding tussen ouderen (meestal 65+) en de potentiële beroepsbevolking (20-64 jaar) met 0,06 is toegenomen.
- Diversiteit aan dagelijkse voorzieningen: een score van ‘14 uit 17’ betekent dat een buurt of wijk een zeer sterke basisstructuur heeft en dat bijna alle 17 basisvoorzieningen aanwezig zijn. Inwoners kunnen daardoor de meeste zaken lopend of fietsend afhandelen.



Dit duidt aan of het een sociale, economische en/of fysieke maatregel betreft.



Deze maatregel is goed te koppelen aan andere maatregelen.



Deze maatregel vereist een afweging, omdat uitvoering hiervan mogelijk andere maatregelen uitsluit.

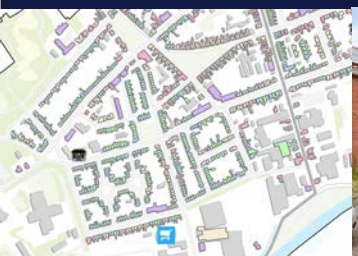


Deze maatregel is ook in te zetten voor ander type wijk. D = specificatie dorp, M = specificatie middelgrote kern, zonder specificatie in beiden inzetbaar

04

Wijktype jaren 50

dorps karakter








JAREN 50 KARAKTER DORP

Demografische aspecten

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Eengezins/meergezinswoning	90% vs. 10%	63% vs 37%
Stijging/daling aantal personen per pand	-0.29	-0.2 (1995/2024)
Gem. huishoudensgrootte	2,2	2,2
Bevolkingsdichtheid	1912 pers/km2	1500-3000 pers/km2
Vergrijzingsdruk	+0.11	+0.11

Fysieke aspecten

Tevreden met de woonomgeving (RIVM) · Tevreden met het groen (RIVM) · Recreatief groen en blauw (RIVM) · Nabijheid van voorzieningen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Hittestress verschil stad en platteland	+0,94°C	+ 2-4 °C
Energielabel D of lager	35,7%	+- 35-40%
Koop vs. huurwoning	72% vs. 28%	57% vs. 43%
Eigendom woningcorporatie	23%	29%
Personenauto's per huishouden	1,3	1,1

Sociale aspecten

Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer) · Sociale samenhang (Leefbaarometer) · Broze gezondheid (RIVM) · Sociale eenzaamheid (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Opleidingsniveau (laag, middel, hoog)	L: 20,5%, M: 33%, H: 20%	L: 20-25%, M: 45%, H: 30-35%
Eenzaamheid	31,2%	onbekend
Ervaren veiligheidsscore (0-10)	6	7,3
Mutatiegraad koop en corporatiewoning	3,5% en 5,9%	4-5% en 7-8%
Jongeren met jeugdzorg	12%	10-12%
Huishoudens met sociale voorziening	18,9%	17-20%

Economische aspecten

Arbeidsparticipatie (CBS) · Mediaan vermogen (CBS) · Gestandaardiseerd inkomen (CBS) · Moeite met rondkomen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Arbeidsparticipatie (netto)	75%	73%
Vermogen	197,1K	224 K
Aandeel huishoudens rond sociaal minimum	3,7	6-8%
Nabijheid van dagelijkse voorzieningen	(0-100): 72	(0-100): 60-70
Aantal zzp-vestigingen per 1000 inwoners	272	65
Mkb <50 werknemers per 1000 inwoners	96,7	60-70
Diversiteit dagelijkse voorzieningen	14 uit 17	onbekend

Opgaven

De wederopbouwwijken uit de jaren 50 kenmerken zich in dorpen door een compacte opzet met traditionele eengezinswoningen en een hoog aandeel particulier eigendom (circa 72%). De woningen en vroege portiekflats zijn vaak klein en energetisch sterk verouderd. Door de bouw in een periode van materiaalschaarste behoren ze tot de meest gehorige en tochtige huizen van Nederland. Hoewel deze wijken bekendstaan als groene tuindorpen, zijn destijds ook veel overmaatse, versteende pleinen en brede, anonieme stoepen aangelegd met weinig verblijfswaarde.

De woningen, gebouwd tijdens de naoorlogse schaarste, voldoen vaak niet meer aan de hedendaagse eisen van comfort, energiegebruik en levensloopbestendigheid. Doordat oudere bewoners achterblijven in eengezinswoningen, terwijl er nieuwe gezinnen instromen, ontstaat er ruimtelijke onderbenutting en een mix van generaties met nieuwe zorgvragen. Er is een sterke behoefte aan woningverbetering, de inbreiding van compacte woningen en het toevoegen van ontmoetingsplekken om de buurt of wijk vitaal te houden.

Er ligt een belangrijke opgave om de sociale structuur te ondersteunen en de eenzaamheid onder de sterk vergrijzende bevolking tegen te gaan. Voor elke 100 mensen in de werkzame leeftijd zijn er nu 11 ouderen extra ten opzichte van de vorige meting. De openbare ruimte is veelal sober en versteend, wat leidt tot een directe opgave voor vergroening en klimaatadaptatie. Ook op energetisch vlak is de urgentie zeer hoog: een aanzienlijk deel van de woningen (ruim 35%) heeft een matig tot slecht energielabel (D of lager), wat om een flinke verduurzamings- en isolatieopgave vraagt. De afhankelijkheid van de auto is relatief groot, wat druk legt op de buitenruimte en kansen voor vergroening belemmert.

Wijktype jaren 50 dorp

50
M

Optoppen (evt in combinatie met verduurzaming)

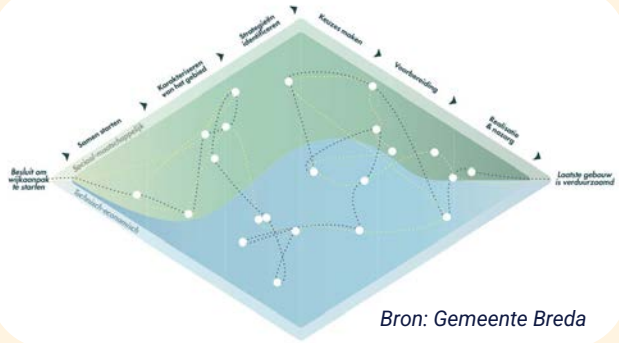
In veel jaren 50-dorpen biedt het toevoegen van een extra woonlaag (optoppen) een kans om binnen de bestaande dorpskern nieuwe gelijkvloerse seniorenwoningen of compacte startersappartementen te realiseren. Omdat veel woningen uit deze periode een eenvoudige kapconstructie hebben, kan optoppen goed worden gecombineerd met verduurzaming: een geïsoleerd dak, zonnepanelen en het verbeteren van de energieprestatie van de bestaande woningen.

De verkoop of verhuur van de nieuwe woningen kan de middelen opleveren om de renovatie voor de huidige bewoners betaalbaar te houden. Tegelijkertijd geldt dat het optoppen van individuele woningen in deze buurten en wijken het karakter van het jaren 50-dorp kan aantasten. Het blijft daarom maatwerk: optoppen alleen waar dit ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is.

De grootste zorg is vaak de verwachte toename van auto's. De doelgroepen voor gesplitste of gedeelde woningen hebben echter gemiddeld minder vaak een auto dan traditionele gezinnen. Gemeenten kunnen daarop inspelen door parkeernormen te moderniseren, te differentiëren of een nullijn te hanteren. Met deelmobiliteit in buurthubs of aan de rand van de buurt of wijk kan de afhankelijkheid van de privéauto verder afnemen. Zijn extra parkeerplekken nodig, dan bieden oplossingen zoals half-verdiepte parkeerbakken of het overbouwen van bestaande parkeervelden uitkomst.

Praktijkvoorbeeld Wijkenergieplan 'Wisselaar aardgasvrij-ready'

Een voorbeeld van de gemeentelijke regierol bij woningverbetering is het Wijkenergieplan 'Wisselaar aardgasvrij-ready' in Breda. Om de buurt of wijk efficiënt voor te bereiden op een duurzame energieoplossing richting 2035, heeft de gemeente strategisch kansrijke gebieden aangewezen op basis van slimme criteria: de aanwezigheid van repeterende bouw, de potentiële energiebesparing (isolatiegraad), plannen van corporaties en al lopende buurtinitiatieven.



Bron: Gemeente Breda

50
60

Woningverbetering

Woningverbetering en grondige isolatie zijn hier absolute noodzaak om energiearmoede te bestrijden, het wooncomfort te verhogen en de woningen klaar te maken voor de warmtetransitie (aardgasvrij). Door dit seriematig aan te pakken, dalen de energielasten van de bewoners aanzienlijk. Bovendien levert dit direct gezondheidswinst op.

Introduceer een gemeentelijke stimuleringsregeling voor regenwater- en grijswatersystemen in woningen, naar het voorbeeld van Vlaanderen. Dit kan bestaan uit verplichte regenwateropvang, een regenwatertank met aansluiting op toilet, wasmachine en tuin, en automatische omschakeling naar drinkwater bij droogte.

Gemeenten nemen de regie via het Warmteprogramma (Wgiw) en organiseren een collectieve wijkaanpak, waarbij lokale energiecoaches of een 'inbreider' bewoners achter de voordeur ontzorgen met advies over verbouw- en subsidiemogelijkheden. Woningcorporaties verhogen het tempo door de renovatie van repetitieve rijtjeshuizen projectmatig aan te pakken. De financiële haalbaarheid kan geborgd worden door een combinatie met optoppen of woningsplitsen. De contactmomenten worden direct benut om met bewoners in gesprek te gaan over sociale vraagstukken.



Woningen toevoegen als sociaal en financieel vliegwiel

De naoorlogse buurten en wijken kenmerken zich door een ruime stedenbouwkundige opzet met veel (onderbenut) 'kijk-groen', zoals brede plantsoenen, grote grasvelden en voormalige droogpleinen. Door op ongebruikte plekken op kleinschalige wijze woningen toe te voegen, ontstaat een krachtig vliegwieleffect voor voorzieningen. Het toevoegen van bijvoorbeeld een senioren- of startershofje brengt een verhuisstroom op gang en trekt nieuwe generaties aan. Deze relatief kleine toevoeging vormt vaak precies het tipping point dat nodig is om de lokale basisschool, de buurtsuper of de buslijn voor het dorp of de wijk te behouden. Bovendien functioneren de investeringen van deze inbreiding als een integrale kwaliteitsimpuls voor de hele buurt, waarmee de resterende openbare ruimte levendiger, groener en toekomstbestendiger wordt gemaakt.

Gemeenten sturen actief op de betaalbaarheid van deze inbreiding door erfpacht of antispeculatiebedingen in te zetten, of door ruimte te bieden aan lokale wooncoöperaties. Woningcorporaties investeren de opbrengsten van deze nieuwe woningen vervolgens via een wijkfonds direct terug in de wijk, bijvoorbeeld in het opknappen van de openbare ruimte en het toevoegen van groen.



NOM-renovatie voor portiekwoningen

Omdat naoorlogse tuindorpen vooral uit rijtjeswoningen bestaan, is maatwerk voor de lokale gemeenschap van belang. Gericht op de typische dorpse rijtjeswoning kan een NOM-renovatie de energierekening verlagen. Voor kleinschalige dorpsflats kan dit de huurlasten verlagen en blijven de flats behouden voor de huisvesting van jongeren en ouderen.



‘Ongebruikte’ restruimte transformeren voor klimaatadaptatie

Door klimaatverandering zorgen versteende vlaktes in de zomer voor hittestress en bij piekbuien voor wateroverlast. Het weghalen van deze verharding en deze omvormen tot wadi’s (wateropvang) of groene ontmoetingsplekken maakt de openbare ruimte duurzamer, gezonder en aantrekkelijker voor bewoners. Er ontstaat ruimte voor sociale interactie: plekken waar kinderen kunnen spelen (bijvoorbeeld ‘ruige’ speelplekken en eventueel voedselkweek), buren elkaar ontmoeten en waar informele netwerken in de buurt of wijk worden versterkt. Groen fungeert daarbij niet alleen als klimaatadaptieve maatregel, maar ook als katalysator voor sociale cohesie en gezondheid.

In het algemeen zijn er structurele en ‘zachte’ ingrepen, die regelmatig veranderen. Gemeenten kunnen bij gepland groot onderhoud, zoals de vervanging van de verouderde riolering, de openbare ruimte herprofileren door overbodig asfalt en brede stoepen direct om te bouwen tot waterbergend en kwalitatief hoogwaardig groen. Waterschappen en gemeenten versterken dit door subsidies (zoals Steenbreek) te verstrekken aan bewonersinitiatieven die de anonieme tussenruimtes rondom hun woonblokken willen adopteren en kwalitatief willen vergroenen tot collectieve tuinen of moestuinen. Betrek bij deze maatregelen bewoners, zij kennen de straat en buurt; dit draagt bovendien bij aan het draagvlak.

Groenblauwe daken

De woningen zelf zijn veelal voorzien van schuine kappen, maar de latere aanbouwen, grote bergingen en de platte daken van vroege portiekflats zijn vaak bedekt met donker bitumen. Door deze daken groenblauw te maken met substraat, planten en waterkratten, wordt regenwater gebufferd en hitte uit de huizen geweerd. Dit biedt direct verlichting voor het overbelaste dorpsriool en verhoogt de isolatiewaarde van het dak. (De constructie moet wel sterk genoeg zijn.)

Woningcorporaties maken deze klimaatadaptieve toevoeging standaard onderdeel van hun duurzame meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wanneer de platte daken van flats en bergingen vervangen moeten worden. Gemeenten en provincies versnellen dit bij particulieren en vve's door collectieve inkoopacties te organiseren en specifieke SPUK-subsidies voor waterberging ter beschikking te stellen.



Deze groene greppels (wadi's) dienen als ecologische waterberging om overtollig regenwater op te vangen en langzaam in de bodem te laten zakken.

De 3-30-300-regel toepassen voor groen

Hoewel jaren 50-buurten en wijken van oudsher groen zijn opgezet, bestaat dit groen vaak uit kortgemaaide grasvelden met weinig schaduwrijke bomen. De 3-30-300-regel biedt een gezonde richtlijn die zorgt voor broodnodige verkoeling, minder hittestress, meer bestendigheid tegen droogte en stimuleert inwoners om naar buiten te gaan en te bewegen. Deze vorm van vergroening leidt bovendien tot lagere onderhoudskosten, al vraagt het wel om een andere houding ten aanzien van 'onkruid'. Naast de kwantitatieve benadering gaat het om de kwaliteit, inheemse soorten en groen met ecologische waarde.

Gemeenten borgen deze gezondheids- en klimaatdoelen door de 3-30-300-regel als richtlijn te verankeren in hun omgevingsvisie en gemeentelijke ontwerphandboeken voor de openbare ruimte, waarbij afwijken van de norm enkel is toegestaan via een uitdrukkelijk gemotiveerd collegebesluit. Drukte in de ondergrond, de aanwezigheid van buizen en leidingen en dergelijke, kan een reden zijn om hiervan af te wijken.

Woningcorporaties en stadsbeheerders pakken de uitvoering in de buurt of wijk op door versnipperd groen en versteende restruimtes via nieuwe bomenlanen slim te verbinden tot aaneengesloten, schaduwrijke routes naar het (wijk)park, en buurtbewoners actief te betrekken bij het ontwerp en beheer hiervan.

Straten versmallen

In de oorspronkelijke stedenbouw van de jaren 50 lag de focus nog sterk op de fietser en voetganger, maar in de decennia erna zijn veel dorpsstraten verbreed om ruim baan te maken voor de auto. Om de verkeersveiligheid te verbeteren en het intieme karakter van de dorpsstraat terug te brengen, moeten deze straten worden versmald of geknipt. Het vrijgekomen asfalt kan worden gebruikt voor bredere stoepen (eventueel aan één kant van de straat verwijderen), bomen en veilige speelruimte voor kinderen.

Ontstenen

Net als in veel andere naoorlogse buurten en wijken zijn de voor- en achtertuinen van de woningen in de loop der tijd vaak volledig dichtgetegeld door bewoners, mede door vergrijzing en de behoefte aan onderhoudsgemak. Dit draagt flink bij aan hittestress en blokkeert de natuurlijke waterafvoer. Door tegels te wippen en te vervangen door groen, daalt de omgevingstemperatuur, verbetert de biodiversiteit en ziet het dorp er direct vriendelijker uit.

De onzichtbare wijkeconomie fysiek zichtbaar maken

In de naoorlogse buurten en wijken is vaak markant maatschappelijk vastgoed aanwezig, zoals oude parochiekerken, voormalige buurthuizen of leegstaande schoolgebouwen. Door ontgroening en secularisatie hebben deze gebouwen hun functie verloren. Het herbestemmen van deze panden voorkomt sloop van cultureel erfgoed en optimaliseert het ruimtegebruik in de middelgrote kern. Deze gebouwen kunnen uitstekend worden getransformeerd tot een nieuw, centraal gezondheidscentrum, vernieuwende woon(zorg)vormen of een creatieve broedplaats die als huiskamer fungeert voor de buurt.

Breng het lokaal ondernemerschap in kaart, vorm een actief lokaal netwerk, steun initiatieven van onderop (bottom-up), en grijp gericht in zodat de onmisbare, laagwaardigere bedrijvigheid een plek in de naoorlogse buurt krijgt of behoudt. Gemeenten kunnen dit planologisch mogelijk maken door 'schaakbordmenging' toe te passen, wat lichte bedrijvigheid tussen de woningen weer legaal maakt. Woningcorporaties ondersteunen dit door oude, inactieve (winkel)plinten of leegstaande garageboxen actief en tegen gereduceerde, betaalbare tarieven te verhuren aan deze lokale micro-ondernemers.

Werkcorporaties faciliteren en opzetten

Voor een dorpswijk met kwetsbare huishoudens biedt een werkcorporatie een krachtig middel om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan werk te helpen en ze verantwoordelijk te maken voor hun eigen leefomgeving, bijvoorbeeld door gezamenlijk het buurtgroen te beheren.

Gemeenten en het Rijk stimuleren de oprichting van deze lokale initiatieven door een 'Stadmakersfonds' of specifieke startsubsidies beschikbaar te stellen. Woningcorporaties creëren vervolgens direct werkgelegenheid door structurele contracten met de werkcorporatie af te sluiten voor het groenonderhoud en kleine reparaties rondom hun eigen woningbezit.

Monseigneur Nolensplein: herontwikkeling van voormalige kerk (Onze Lieve Vrouwe van Altijddurende Bijstand, monument) tot multifunctionele accommodatie, Huis van de Heuvel met onder meer twee basisscholen, een kinderdagverblijf en een ontmoetingscentrum (ontworpen door Atelier PRO). Het Monseigneur Nolensplein neemt in de Heuvel de plek in als sociaal hart van de wijk.

Maatschappelijk vastgoed herbestemmen

In de naoorlogse dorpsbuurten en -wijken zijn vaak karakteristieke maatschappelijke gebouwen te vinden, zoals de oude parochiekerk, het voormalige buurthuis of een leegstaand schoolgebouw. Vanwege de krimpende huishoudens en secularisatie hebben deze gebouwen hun oorspronkelijke functie vaak verloren. Door deze panden te herbestemmen worden sloopkosten voorkomen, blijft het culturele hart van de buurt of wijk behouden en ontstaat ruimte voor nieuwe maatschappelijke of residentiële functies.

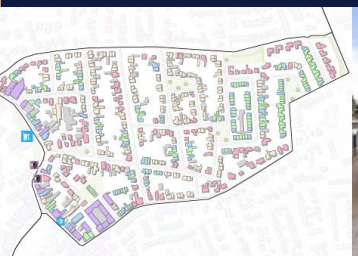
Gemeenten passen hun Omgevingsplan aan met brede, flexibele bestemmingen zodat deze gebouwen zonder trage procedures omgevormd kunnen worden. Woningcorporaties of ontwikkelaars verbouwen deze onbenutte wijkcentra vervolgens tot unieke woonzorgvormen, een centraal gezondheidscentrum, of een creatieve broedplaats voor de buurt.



05

Wijktype jaren 50

karakter middelgrote kern








JAREN 50 KARAKTER MIDDELGROTE KERN

Demografische aspecten

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Eengezins/meergezinswoning	85% vs. 15%	63% vs 37%
Stijging/daling aantal personen per pand	-0.58	-0.2 (1995/2024)
Gem. huishoudensgrootte	2,3	2,2
Bevolkingsdichtheid	4974 pers/km2	1500-3000 pers/km2
Vergrijzingsdruk	+0.06	+0.11

Fysieke aspecten

Tevreden met de woonomgeving (RIVM) · Tevreden met het groen (RIVM) · Recreatief groen en blauw (RIVM) · Nabijheid van voorzieningen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Hittestress verschil stad en platteland	+0,91 °C	+ 2-4 °C
Energielabel D of lager	38,24%	+- 35-40%
Koop vs. huurwoning	63% vs. 37%	57% vs. 43%
Eigendom woningcorporatie	29%	29%
Personenauto's per huishouden	1,1	1,1

Sociale aspecten

Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer) · Sociale samenhang (Leefbaarometer) · Broze gezondheid (RIVM) · Sociale eenzaamheid (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Opleidingsniveau (laag, middel, hoog)	L: 28,3%, M: 30%, H: 21,4%	L: 20-25%, M: 45%, H: 30-35%
Eenzaamheid	30,4%	onbekend
Ervaren veiligheidsscore (0-10)	6	7,3
Mutatiegraad koop en corporatiewoning	3% en 4,7%	4-5% en 7-8%
Jongeren met jeugdzorg	13%	10-12%
Huishoudens met sociale voorziening	onbekend???	17-20%

Economische aspecten

Arbeidsparticipatie (CBS) · Mediaan vermogen (CBS) · Gestandaardiseerd inkomen (CBS) · Moeite met rondkomen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Arbeidsparticipatie (netto)	78%	73%
Vermogen	180,1K	224 K
Aandeel huishoudens rond sociaal minimum	4,8	6-8%
Nabijheid van dagelijkse voorzieningen	(0-100): 80	(0-100): 60-70
Aantal zzp-vestigingen per 1000 inwoners	114	65
Mkb <50 werknemers per 1000 inwoners	115	60-70
Diversiteit dagelijkse voorzieningen	9 uit 17	onbekend

Opgaven

Deze compacte stadsbuurten uit de vroege wederopbouw kenmerken zich door een mix van traditionele rijwoningen en de eerste generatie portiekflats. Ondanks de tuindorp-achtige opzet, zijn er in de jaren 50-stedenbouw ook veel overmaatse, zwaar versteende pleinen of brede, anonieme stoepen aangelegd die vandaag de dag weinig verblijfswaarde hebben. In de jaren 50 lag de stedenbouwkundige focus nog op fietsers en voetgangers, maar later zijn veel ontsluitingswegen in deze buurten en wijken verbreed voor de auto.

Door de stevige vergrijzingsdruk en krimpende huishoudens sluit de relatief eenzijdige woningvoorraad steeds minder goed aan bij de actuele woonvraag. Er is grote behoefte aan diversificatie door middel van optoppen of inbreiden, het toevoegen van levensloopbestendige woningen en het herbestemmen van vrijkomend maatschappelijk vastgoed, zodat er een toekomstbestendige, gemengde stadswijk ontstaat.

Er ligt een belangrijke opgave om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in deze buurten op peil te houden en de lokale economie te versterken. De openbare ruimte is doorgaans stenig ingericht, wat in combinatie met klimaatverandering vraagt om ingrepen tegen hittestress en wateroverlast. Op energetisch vlak is er een aanzienlijke verduurzamingsopgave, aangezien ruim 20% van de woningen een slecht energielabel heeft en klaar moet worden gemaakt voor de warmtetransitie. Daarnaast is er een grote sociale opgave rondom de aanpak van eenzaamheid (ruim 32%) en het faciliteren van ontmoeting in de wijk.

Wijktype jaren 50 middelgrote kern

Optoppen (evt. in combinatie met verduurzaming)

Door een extra woonlaag toe te voegen (optoppen), worden er gelijkvloerse (senioren)woningen of startersappartementen gerealiseerd in de bestaande kern. Dit is een uitgelezen kans om het optoppen direct te combineren met verduurzaming, zoals een nieuw, zwaar geïsoleerd dak en zonnepanelen. De verkoop of verhuur van de nieuwe woningen levert de financiële middelen op om deze renovatie voor de bestaande, kwetsbare bewoners betaalbaar te houden.

Gemeenten faciliteren dit met een gemeentelijke 'optopcoach' en wijkvisie, terwijl woningcorporaties dit structureel in hun meerjarenonderhoudsplan agenderen bij dakvervanging. Gemeenten kunnen ook een actieve rol pakken om het optoppen te bevorderen. Omwonenden worden betrokken door helder te communiceren dat deze verdichting in de hoogte noodzakelijk is om het draagvlak voor de resterende wijkvoorzieningen in de middelgrote kern te behouden.



Bron: Kingspan

NOM-renovatie voor portiekwoningen

De eerste generatie portiekflats uit de jaren 50 in middelgrote kernen kampt met hoge stookkosten en een zwaar verouderd binnenklimaat. Door deze woningen te renoveren naar Nul op de Meter (NOM), worden ze extreem goed geïsoleerd en wekken ze zelf energie op via warmtepompen en zonnepanelen. Dit verlaagt de woonlasten voor de vaak financieel kwetsbare huurders enorm, en zorgt ervoor dat deze karakteristieke wederopbouwarchitectuur toekomstbestendig behouden blijft.

Woningcorporaties kunnen NOM-renovaties efficiënt en met weinig overlast uitvoeren dankzij gestandaardiseerde prefab-gevels en daksystemen die speciaal zijn ontwikkeld voor jaren-50-woningen. De lagere energierekening helpt bovendien om het benodigde draagvlak (70% instemming) onder huurders te verkrijgen.

Ook bij koopwoningen is een NOM-transformatie mogelijk. De kosten variëren, maar bedragen vaak enkele tientallen duizenden euro's, afhankelijk van isolatie, warmtepomp en zonnepanelen. Subsidies zoals de ISDE en groene leningen verlagen de drempel voor eigenaren van goedkope koopwoningen. Voor veel huishoudens is een stapsgewijze aanpak – eerst isoleren, later een warmtepomp en zonnepanelen – financieel het meest haalbaar.

Woningen toevoegen als sociaal en financieel vliegwiel

De naoorlogse (tuin)dorpsachtige buurten en wijken in middelgrote steden hebben vaak een ruime opzet met grote grasvelden of voormalige droogpleinen. Hier kunnen op kleine schaal woningen worden toegevoegd in gemengde segmenten.

Sloop en nieuwbouw met terugkeergarantie

Sommige woningen in de jaren 50-buurten en wijken, zoals de allerkleinste arbeiderswoningen of de vroegste flats, zijn bouwtechnisch zo slecht dat renovatie onrendabel is. Bij sloop-nieuwbouw is de impact op de vaak van oudsher hechte buurtgemeenschap echter groot. Sloop is alleen een optie als andere maatregelen geen soelaas bieden. Door bewoners een harde terugkeergarantie te geven, blijft de sociale samenhang behouden en wordt voorkomen dat oudere bewoners ongewenst naar een andere wijk of kern moeten verhuizen. De verouderde woningen maken zo plaats voor duurzame nieuwbouw die beter aansluit bij de actuele, kleinere huishoudens. Dit resulteert veelal wel in hogere huren.

Woningcorporaties borgen deze terugkeergarantie in een sociaal plan, waarbij zittende huurders absolute voorrang krijgen op de nieuwbouw in hun eigen buurt. Gemeenten verzachten het proces door tijdelijke flexwoningen aan de rand van de wijk in te zetten, zodat de sterke sociale weefsels tijdens de bouwfase intact blijven.

Praktijkvoorbeeld Betuwestraat in Tilburg

Vier verouderde, naoorlogse Airey-woningen maken plaats voor één compact gebouw met veertig betaalbare en duurzame appartementen. Door de beschikbare ruimte bewust te benutten voor verdichting in plaats van enkel te renoveren, worden kwalitatieve woningen voor senioren gerealiseerd, wat direct de doorstroming in de buurt of wijk stimuleert. Daarbij behoudt het nieuwe complex zijn verbinding met de omgeving door een moderne knipoog naar de typische Airey-architectuur uit de buurt.



Bron: KAW

Woningverbetering

Woningverbetering en grondige isolatie zijn in deze buurten en wijken absolute noodzaak om energiearmoede te bestrijden, het wooncomfort te verhogen, bij te dragen aan positieve gezondheid en de woningen klaar te maken voor een aardgasvrije toekomst. Door dit in deze uniforme stempelwijken seriematig aan te pakken, kunnen de energielasten van bewoners aanzienlijk worden verlaagd.

‘Ongebruikte’ restruimte transformeren voor klimaatadaptatie

Door klimaatverandering zorgt de vele verharding in dorpen uit de jaren 60 steeds vaker voor hittestress in de zomer en wateroverlast bij hevige buien. Het verwijderen van overtollig asfalt en het omvormen tot waterbergende wadi’s of groene ontmoetingsplekken is een no-regret-maatregel: het koelt de buurt direct, vangt regenwater op en versterkt de leefbaarheid en sociale samenhang.

Ontstenen

Zowel de grote openbare parkeerkoffers als de voor- en achtertuinen van de jaren 50-woningen zijn de afgelopen decennia vaak volledig dichtgetegeld. Veel vergrijzende bewoners kozen voor steen uit behoefte aan onderhoudsgemak. Deze verstening blokkeert echter de natuurlijke waterinfiltratie en veroorzaakt extreme hitte-eilanden in de wijk. Door de tegels te wippen en te vervangen door groen (ontstenen), daalt de temperatuur, verbetert de lokale biodiversiteit en krijgt de buurt of wijk direct een aantrekkelijker, gezonder aanzien.

Communicatie over het waarom van het ontstenen en het voordeel ervan voor de bewoner is van belang. Gemeenten zetten actief buurtaanpakken en 'Steenbreek'-campagnes in, waarbij ze direct aan de voordeur met (oudere) bewoners in gesprek gaan en fysieke en financiële ondersteuning bieden bij het onttegelen van privétuinen. Waterschappen en provincies versterken dit met gerichte subsidies voor collectieve, waterbergende bewonersinitiatieven. Woningcorporaties nemen direct het voortouw door hun eigen zwaar versteende binnenterreinen en ongebruikte parkeervlakken resoluut open te breken en kwalitatief hoogwaardig te vergroenen.

Praktijkvoorbeeld Klimaatadaptatie in versteende volkswijk Fellenoord

Het Design Thinking-project laat zien hoe klimaatadaptatie in naoorlogse buurten en wijken kan worden aangepakt vanuit de leefwereld van bewoners. Een mensgerichte methode stond centraal, waarbij eerst werd onderzocht wat bewoners beweegt en belangrijk vinden. Via gesprekken en observaties werden onderliggende drijfveren zichtbaar en vertaald naar nieuwe perspectieven, die vervolgens in de praktijk zijn getest met concrete ideeën en prototypes.

De kracht van deze aanpak ligt in het aansluiten bij de dagelijkse beleving van bewoners en het samen ontwikkelen van oplossingen. Hierdoor ontstaan maatregelen die beter passen bij de buurt of wijk en eerder worden geaccepteerd en toegepast.



Bron: Gemeente Breda

Groenblauwe daken

Hoewel de jaren 50-eengezinswoningen meestal schuine pannendaken hebben, zijn de platte daken van latere aanbouwen, grote bergingen en vroege portiekflats veelal bedekt met donker, hitte-absorberend bitumen.

De 3-30-300-regel toepassen voor groen

Het nastreven van deze richtlijn zorgt voor verkoeling tijdens hittegolven en nodigt de ouder wordende populatie in de middelgrote kern uit om veilig naar buiten te gaan en te bewegen.

Straten versmallen

Om de verkeersveiligheid in de middelgrote kern te herstellen en het karakter van de naoorlogse *buurt of* wijk terug te brengen, is het versmallen (evt. in combinatie met het knippen van het doorgaand verkeer) van deze straten van belang. Het vrijgekomen asfalt kan worden gebruikt om stoepen weer breed en veilig te maken voor spelende kinderen of ouderen met rollators, en biedt ruimte voor de aanplant van grote schaduwbomen.

Maatschappelijk vastgoed herbestemmen

De jaren 50-buurten en wijken hadden veel kleine bedrijvigheid, zoals de melkboer of de groenteman op de hoek van de straat. Die zijn verdwenen, maar inmiddels is er een ‘onzichtbare’ economie ontstaan van zzp’ers, thuiskappers en reparateurs die vanuit huis werken. Door deze informele bedrijvigheid weer een zichtbare, formele plek in de buurt of wijk te geven, wordt lokaal ondernemerschap gestimuleerd, krijgt de economische dynamiek een impuls en ontstaan nieuwe, natuurlijke ontmoetingsplekken op straat. Ook het inrichten en beschikbaar maken van vergaderplekken voor onder andere zzp’ers draagt hieraan bij, doordat het werken in de buurt of wijk wordt gefaciliteerd en nieuwe vormen van ontmoeting en samenwerking ontstaan.

Gemeenten faciliteren deze transformatie door het Omgevingsplan te verruimen met flexibele 'gemengde' bestemmingen, zodat lange bestemmingsplanwijzigingen worden omzeild en functies makkelijk kunnen meebewegen. Woningcorporaties of lokale ontwikkelaars nemen vervolgens het voortouw door deze karakteristieke, onderbenutte panden fysiek te verbouwen tot bruisende voorzieningenhubs waar bewoners van alle generaties laagdrempelig samenkomen.

De onzichtbare wijkeconomie fysiek zichtbaar maken

In de jaren 50 bruisten deze buurten en wijken van de kleine hoekwinkeltjes (de groenteman, de melkboer), maar die bedrijvigheid is goeddeels verdwenen en vervangen door een 'onzichtbare' economie van micro-ondernemers en zzp'ers (zoals thuiskappers of reparateurs) die vanuit de woningen werken. Door deze informele bedrijvigheid weer een zichtbare, formele plek te geven, wordt de economische emancipatie van bewoners gestimuleerd, wordt de lokale werkgelegenheid versterkt en keert levendigheid en ontmoeting terug in de straten.

Gemeenten maken dit planologisch haalbaar door in het Omgevingsplan de oude, strikte functiescheiding te doorbreken en via 'schaakbordmenging' kleinschalige, lichte bedrijvigheid in de woonstraten toe te staan. Woningcorporaties faciliteren dit direct door hun inactieve, voormalige winkelplinten of leegstaande garageboxen tegen een sociaal, betaalbaar tarief te verhuren aan deze lokale micro-ondernemers.



Werkcorporaties faciliteren en opzetten

Een werkcoöperatie kan bijvoorbeeld verantwoordelijk worden voor het beheer van het buurtgroen of voor kleine onderhoudstaken. Dit biedt kwetsbare bewoners een laagdrempelige opstap naar de arbeidsmarkt, stimuleert eigenaarschap over de leefomgeving en zorgt ervoor dat de miljoeneninvesteringen in de buurt of wijk direct bijdragen aan de economische zelfstandigheid van de buurt.

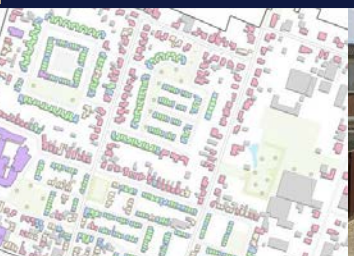
Het Rijk en gemeenten jagen de oprichting van deze lokale initiatieven aan door startsubsidies, borgstellingen of een Stadmakersfonds beschikbaar te stellen, waarmee de onrendabele top van de huisvesting wordt gedekt. Woningcorporaties versterken deze werkcorporaties door structurele langetermijncontracten met hen af te sluiten voor het groenbeheer en wijkonderhoud rondom het corporatiebezit.

***Dr. Struyckenplein**: herontwikkelen tot het winkelplein van de Heuvel met ruimte voor een actueel aanbod aan winkels (o.a. 2 supermarkten) en ca. 210 appartementen met parkeervoorzieningen voor de bewoners in een kelder en op de eerste verdieping (door NBU-ontwikkeling met o.a. architectenbureau MIX).*

06

Wijktype jaren 60

dorps karakter








JAREN 60 KARAKTER DORP

Demografische aspecten

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Eengezins/meergezinswoning	78% vs. 22%	63% vs 37%
Stijging/daling aantal personen per pand	-0.12	-0.2 (1995/2024)
Gem. huishoudensgrootte	2,3	2,2
Bevolkingsdichtheid	3257 pers/km2	1500-3000 pers/km2
Vergrijzingsdruk	+0.14	+0.11

Fysieke aspecten

Tevreden met de woonomgeving (RIVM) · Tevreden met het groen (RIVM) · Recreatief groen en blauw (RIVM) · Nabijheid van voorzieningen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Hittestress verschil stad en platteland	+0,92°C	+ 2-4 °C
Energielabel D of lager	20,9%	+- 35-40%
Koop vs. huurwoning	63% vs. 37%	57% vs. 43%
Eigendom woningcorporatie	25%	29%
Personenauto's per huishouden	1,2	1,1

Sociale aspecten

Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer) · Sociale samenhang (Leefbaarometer) · Broze gezondheid (RIVM) · Sociale eenzaamheid (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Opleidingsniveau (laag, middel, hoog)	L: 16,5%, M: 31,4%, H: 18,9%	L: 20-25%, M: 45%, H: 30-35%
Eenzaamheid	28,8%	onbekend
Ervaren veiligheidsscore (0-10)	6	7,3
Mutatiegraad koop en corporatiewoning	4,1% en 7,6%	4-5% en 7-8%
Jongeren met jeugdzorg	13%	10-12%
Huishoudens met sociale voorziening	21,2%	17-20%

Economische aspecten

Arbeidsparticipatie (CBS) · Mediaan vermogen (CBS) · Gestandaardiseerd inkomen (CBS) · Moeite met rondkomen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Arbeidsparticipatie (netto)	80%	73%
Vermogen	266,9K	224 K
Aandeel huishoudens rond sociaal minimum	2,9	6-8%
Nabijheid van dagelijkse voorzieningen	(0-100): 75	(0-100): 60-70
Aantal zzp-vestigingen per 1000 inwoners	143	65
Mkb <50 werknemers per 1000 inwoners	95,8	60-70
Diversiteit dagelijkse voorzieningen	13 uit 17	onbekend

Opgaven

De jaren 60-buurten en wijken kenmerken zich door een strakke, rationele opzet met eindeloze rijen identieke doorzonwoningen (vaak aangeduid als 'eenheidsworst') en een strikte stedenbouwkundige scheiding tussen wonen en werken. Het rationele, strakke stedenbouwkundige ontwerp van de jaren 60 liet veel 'restruimte' open: overmaatse grasvelden zonder duidelijke functie, zeer brede stoepen en blinde, versteende zijgevels.

Doordat de grote gezinnen van weleer hebben plaatsgemaakt voor één- of tweepersoonshuishoudens, is de ruimtelijke onderbenutting groot en de vergrijzing toegenomen. Er is een sterke behoefte aan het differentiëren van de woningvoorraad (zoals door woningsplitsen en zolderverbouwingen), het introduceren van kleinschalige bedrijvigheid en het realiseren van levendige, veilige straten.

Er ligt een belangrijke opgave om de eenzijdige stempelverkaveling te doorbreken en de buurt of wijk meer divers en toekomstbestendig te maken. De huidige openbare ruimte wordt gedomineerd door breed opgezet asfalt en groen met onvoldoende kwaliteit, wat grote kansen biedt voor transformatie naar gebruiksgroen, toename biodiversiteit en wateropvang voor klimaatadaptatie. Op energetisch vlak staan de robuuste maar tochtige woningen voor een aanzienlijke renovatieopgave, waarbij de overstap naar aardgasvrij via een wijkgerichte aanpak een collectieve kans biedt. De ruime maatvoering van de wijk biedt bovendien fysieke ruimte voor de toevoeging van nieuwe functies en voorzieningen.

Wijktype jaren 60 dorp



Optoppen (evt. in combinatie met verduurzaming)

Oudere bewoners kunnen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, dicht bij voorzieningen én bij de mensen die ze kennen door het optoppen van woningen en kleinschalige flats. Nieuwe ontmoetingsplekken in en rond het gebouw, zoals gedeelde entrees, binnentuinen of collectieve dakterrassen, stimuleren contact tussen generaties. Zo ontstaat een hechter woonmilieu waarin bewoners elkaar makkelijker vinden, ondersteunen en samen bijdragen aan een leefbare buurt. Deze toevoeging biedt bovendien een kans om duurzaamheidsmaatregelen te nemen. De verkoop of verhuur van de nieuwe ‘optopwoningen’ levert namelijk de financiële middelen op om bijvoorbeeld een goed geïsoleerd dak en zonnepanelen te realiseren. De huidige bewoners profiteren direct van lagere energielasten en meer wooncomfort.

Gemeenten kunnen dit faciliteren door het vergunningsproces te vereenvoudigen (bijvoorbeeld via een BOPA) en een speciale 'optopcoach' aan te stellen die vve's en particulieren ontzorgt. Zij kunnen ook een actieve rol spelen bij het optoppen van woningen.. Woningcorporaties kunnen bovendien de bouwoverlast in de rustige dorpskern minimaliseren door structureel met gestandaardiseerde, modulaire prefab-oplossingen te werken. Samenwerking tussen corporaties kan eveneens de realisatie versnellen en verbeteren.



Woningen toevoegen als sociaal en financieel vliegwiel

Door op blinde zijgevels of overmaatse, versteende parkeerhofjes kleinschalig in te breiden, bijvoorbeeld door kleine hoekappartementen of een (senioren)hofje aan de straat toe te voegen, komen er weer nieuwe bewoners bij. De extra bewoners herstellen het economisch draagvlak voor de kwetsbare dorpsvoorzieningen (zoals de buurtsuper of buslijn), en de financiële winst uit de bouw kan worden gebruikt om de openbare ruimte op te waarderen.

Om dit in goede banen te leiden, stelt de gemeente een wijkvisie op die exact aanwijst op welke restruimtes inbreiding is toegestaan, zodat er snel geschakeld kan worden. Corporaties en ontwikkelaars borgen de financiële meerwaarde voor de buurt door de winst uit de grondverkoop of de nieuwe woningen via een wijkfonds direct te investeren in onrendabele wijkverbeteringen, zoals extra groen. Denk ook aan sociale koop van betaalbare koopwoningen met zelfbewoningsplicht voor starters en middeninkomens, verhuisvergoeding voor bewoners die moeten verhuizen vanwege sloop, renovatie of herstructurering en startersleningen voor mensen die hun eerste koopwoning willen kopen (BNG Bank).



Woningen splitsen/zolders (beter) benutten

Door bestaande rijtjeshuizen horizontaal of verticaal te splitsen, transformeert de straat naar een gevarieerde mix van benedenwoningen voor senioren en compacte appartementen voor jongeren. Ze zijn hierdoor ook uitstekend in te zetten als meergeneratiewoning. Daarnaast fungeert het tijdelijk woningdelen als een flexibele, omkeerbare woonvorm die gemakkelijk meebeweegt met de veranderende levensfases en behoeften van bewoners. Deze aanpak jaagt de lokale doorstroming aan, behoudt alle generaties voor het vertrouwde dorp en versterkt de sociale cohesie.

Gemeenten jagen dit aan door een centraal loket met een 'splitsingscoach' in te richten en belemmerende parkeernormen op eigen terrein los te laten via een 'nullijn'. Woningcorporaties maken hier beleid van door bij de mutatie van huurders de grote, vrijgekomen eengezinswoningen of kopwoningen standaard op te delen in meerdere kleine appartementen.

Woningverbetering

Grootschalige woningverbetering en verduurzaming is noodzakelijk om de woningen weer comfortabel en betaalbaar te maken. Omdat dorpsbuurten en -wijken uit deze tijd in grote series met exact dezelfde plattegronden zijn gebouwd, leent deze renovatieopgave zich uitstekend voor een zeer efficiënte, collectieve aanpak voor de hele straat in één keer.

‘Ongebruikte’ restruimte transformeren voor klimaatadaptatie

Door klimaatverandering zorgen versteende vlaktes in de zomer voor hittestress en bij piekbuien voor wateroverlast. Het weghalen van deze verharding en dit omvormen tot wadi’s (wateropvang) of groene ontmoetingsplekken maakt de openbare ruimte duurzamer, gezonder en aantrekkelijker voor bewoners. Groen fungeert daarbij niet alleen als klimaatadaptieve maatregel, maar ook als katalysator voor sociale cohesie en gezondheid.

Extra entrees toevoegen

Slim geplaatste extra entrees aan voormalige blinde kopse kanten of langs achterpaden veranderen onveilige achterzijden in levendige, toegankelijke straatjes met deuren. Dit verbetert de bereikbaarheid voor voetgangers en vergroot de sociale veiligheid omdat er letterlijk meer ogen op straat gericht zijn. Dit kan samengaan met woningsplitsing/-deling.

Gemeenten faciliteren deze transformatie door het Omgevingsplan en de welstandsnota te versoepelen, zodat het openbreken van gevels en het plaatsen van buitentrappen sneller en eenvoudiger wordt toegestaan. Woningcorporaties en vve's realiseren hierbij direct meerwaarde door bij groot onderhoud en herstructurering blinde plinten of ongebruikte garageboxen te voorzien van nieuwe entrees, en deze te verhuren aan kleinschalige, lokale bedrijvigheid.

Talmazone: ontwikkeling van nieuwe woonmilieus aan de zuidzijde van de Heuvel, op voormalige recreatie en werkterreinen in combinatie met herinrichting van de water-, natuur- en landschapsopgave rond de Turfvaart.



Sloop en nieuwbouw met terugkeergarantie

Soms zijn de verouderde woningen, zoals de matig geïsoleerde portiekflats of de kleinste rijtjeshuizen, bouwtechnisch zo slecht dat renovatie niet meer rendabel is. Bij sloop-nieuwbouw is de impact op de vaak van oudsher hechte buurtgemeenschap echter groot. Sloop is alleen een optie als andere maatregelen geen soelaas bieden. Met een harde terugkeergarantie voor bewoners blijft de sociale samenhang behouden en wordt voorkomen dat oudere bewoners ongewenst naar een andere wijk of kern moeten verhuizen. De verouderde woningen maken zo plaats voor duurzame nieuwbouw die beter aansluit bij de actuele, kleinere huishoudens in het dorp. Dit resulteert veelal wel in hogere huren.

Woningcorporaties kunnen bewoners zekerheid bieden door deze terugkeergarantie juridisch te verankeren in een sociaal plan, waarbij zittende huurders absolute voorrang krijgen op de nieuwbouw. Gemeenten kunnen dit proces verzachten door tijdelijke flexwoningen in of aan de rand van het dorp te faciliteren, zodat bewoners ook tijdens de bouwfase in hun vertrouwde sociale netwerk kunnen blijven wonen.



NOM-renovatie voor portiekwoningen

De kleinschalige portiekwoninggen in jaren 60-dorpen behoren vaak tot de energetisch slechtst presterende woningen, wat leidt tot tocht, schimmel en energiearmoede bij de bewoners. Door deze woningen te renoveren naar Nul op de Meter (NOM), worden de energielasten voor bewoners verlaagd én wordt er direct gezondheidswinst geboekt, en wekken ze zelf de benodigde energie op met zonnepanelen en warmtepompen. Omdat de jaren 60-woningen sterk gestandaardiseerd zijn, leent dit type zich bij uitstek voor een snelle, seriematige aanpak. Dit verhoogt het wooncomfort van de kwetsbaardere bewoners drastisch en maakt de woningen weer klaar voor de komende vijftig jaar.



Integrale aanpak meervoudige problematiek van kwetsbare huishoudens

In sommige buurten/straten binnen het dorp stapelen problemen zoals (energie)armoede, werkloosheid en schulden zich op achter de voordeur. Uitsluitend een fysieke woningrenovatie lost deze onderliggende kwetsbaarheid niet op. Door fysieke wijkvernieuwing te benutten als breekijzer om ook sociale en economische hulp te bieden, komt de meervoudige problematiek in samenhang in beeld en kan ze gericht worden aangepakt. Zodra een woning bijvoorbeeld wordt verduurzaamd, kan direct het gesprek worden aangegaan over toeleiding naar werk of hulp bij financiële stress, wat de bestaanszekerheid van de bewoner duurzaam herstelt.

Programmabureaus en gemeenten kunnen een langjarige, domeinoverstijgende alliantie vormen waarbij fysieke wijkbudgetten direct worden gekoppeld aan sociale acties en armoedebestrijding. Woningcorporaties en welzijnsorganisaties opereren hierbij proactief door fysiek in de buurt of wijk aanwezig te zijn, bijvoorbeeld in een buurthub, om via persoonlijk contact bewoners te signaleren en te begeleiden naar schuldhulp of scholing.



Warmtenet met restwarmte van bedrijven

Hoewel dorpen zelf niet altijd grote industrie hebben, liggen ze vaak wel in de nabijheid van regionale industrie of havens. De overstap van het aardgasnet naar een warmtenet gevoed door deze restwarmte, is een robuuste manier om in één keer een hele straat of stempelwijk aardgasvrij te maken. De uniformiteit van de jaren 60-woningen maakt het relatief eenvoudig om de hele straat op hetzelfde moment aan te sluiten op zo'n collectief systeem, wat een enorme reductie in CO2-uitstoot oplevert.

Gemeenten kunnen in hun Warmteprogramma (Wgiw) stads- of dorpsbrede kaders vaststellen waarbij ze de regie voeren op de betaalbare aansluiting van de buurt of wijk op deze regionale warmtebronnen. Woningcorporaties en lokale energiecoöperaties fungeren hierbij als 'startmotor' door hun geclusterde jaren 60-woningbezit als eerste aan te sluiten, wat het netwerk direct voldoende volume en rendabiliteit geeft.

Straten versmallen

Jaren 60-buurten en -wijken zijn ontworpen in een tijd waarin de auto centraal stond. De brede, rechte en doorgaande wegen nodigen uit tot hoge snelheden en zorgen voor een onveilig gevoel onder bewoners. De ruimte die hiermee wordt teruggewonnen op het asfalt, kan worden ingezet om de stoepen te verbreden voor rollators en kinderwagens, en om laanbomen en groenstroken toe te voegen voor een betere verblijfskwaliteit. Een andere mogelijk om de verkeersveiligheid in woonstraten te verhogen is het ‘knippen’ van de straat om doorgaand verkeer te weren. De wens om de verkeersveiligheid te vergroten en de autodominantie te verminderen is breed aanwezig, maar een herinrichting van alleen de lokale straat is veelal onvoldoende. Het gaat om een heroverweging van de functie van de weg en het inzichtelijk maken van de gevolgen voor het omliggende wegennet.

Gemeenten kunnen de veiligheid en leefbaarheid in woonstraten verbeteren, maar het is verstandig niet direct met definitieve herinrichtingen te beginnen. Bewoners ervaren direct meer rust, waardoor het draagvlak groeit. Pakt de ingreep goed uit, dan kan het vrijgekomen asfalt structureel worden ingericht volgens het STOMP-principe, met bredere stoepen, schaduwrijke verblijfsplekken, groen en ruimte voor deelmobiliteit. Daarbij blijft het van belang om aantrekkelijke alternatieven voor de auto te bieden, zoals veilige fietsroutes en voldoende, goed geplaatste fietsenstallingen.



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. (juni 2020 | Ruimte Zat in de Stad, KAW) Rechts op pagina.

Groenblauwe daken

Naoorlogse dorpsbuurten en -wijken kennen door de uitbouwen, vrijstaande garageboxen en portiekflats opvallend veel platte daken. Omdat deze met zwart bitumen zijn bedekt, dragen ze flink bij aan hitte in de woning en wateroverlast in de wijk.

De 3-30-300-regel toepassen voor groen

Hoewel de jaren 60-verkaveling groen oogt, is dit groen vaak functioneel arm of ontbreken er grote bomen die voor schaduw zorgen.



Fiets- en wandelnetwerken versterken/veiliger maken

De rationele stempelstructuur kent vaak een harde scheiding tussen autowegen en onoverzichtelijke 'achterpaden' of voetgangersgebieden. Voor ouderen, die steeds langer thuis wonen, voelen deze paden vaak sociaal onveilig of zijn ze fysiek moeilijk begaanbaar door obstakels. Door deze routes te verbreden, te vergroenen, en te voorzien van goede verlichting, verlaagt de drempel voor actief vervoer. Een goed netwerk moedigt alle leeftijden aan om te wandelen of fietsen, wat bijdraagt aan ontmoeting en preventieve 'positieve' gezondheid. Kijk hierbij ook naar de aansluiting op het grotere netwerk. Een ander onderdeel om het fietsen te bevorderen is het organiseren van parkeergelegenheid voor de fiets; aangepast op de moderne fiets. Overweeg of dit ten koste kan gaan van de auto-parkeergelegenheid.

De beste raadgever is hier de inwoner. Betrek inwoners bij de te nemen maatregelen. Gemeenten en corporaties pakken de anonimiteit van deze routes aan door blinde gevels of bergingen te openen met nieuwe entrees of raampartijen, wat zorgt voor sociale controle op het wandelpad. Tevens bestemt de gemeente specifieke wijkbudgetten voor de aanleg van drempelvrije bestrating en plaatst ze structureel rustbankjes in de schaduw om de oudere generatie letterlijk een steuntje in de rug te bieden.



Buurthubs realiseren

In de jaren 60 kende het dorp een sterke scheiding van functies; wonen, werken en winkelen lagen ruimtelijk uit elkaar. Omdat dorpswinkels vaak zijn verdwenen, hebben bewoners behoefte aan een nieuwe, geclusterde en nabije plek voor hun dagelijkse behoeften. Een buurthub brengt diensten (zoals deelmobiliteit en pakketkluisjes) en ontmoeting (zoals een buurthuiskamer of koffieplek) samen op een toegankelijke, centrale locatie in de wijk, wat de afhankelijkheid van de auto vermindert. Ook lokale verenigingen en clubs profiteren van deze aanpak, omdat een meer gemengde en betaalbare wijk zorgt voor nieuwe aanwas en meer betrokkenheid, waardoor de sociale samenhang in de gemeenschap verder wordt versterkt.

Woningcorporaties transformeren ongebruikte garagekoffers of inactieve plinten van flats naar deze multifunctionele buurthubs om zo de sociale cohesie en voorzieningen in het dorp terug te brengen. De gemeente faciliteert dit planologisch door brede, gemengde bestemmingen in het Omgevingsplan op te nemen, zodat deze locaties zonder complexe vergunningstrajecten kunnen inspelen op veranderende behoeften. Een aandachtspunt is het voorkomen van overlastgevende of onveilige situaties, bijvoorbeeld als gevolg van pakketdiensten.



De onzichtbare wijkeconomie fysiek zichtbaar maken

Vanwege de historische planningsvisie was bedrijvigheid in jaren 60-buurten en -wijken streng verboden; bedrijven moesten naar het nabijgelegen industrieterrein. Tegenwoordig floreren veel kleine micro-ondernemers (zoals reparateurs, ICT'ers of thuiskappers) onzichtbaar achter de voordeuren van de doorzonwoningen. Door hen een formele, zichtbare plek te geven, ontstaat er reuring op straat en wordt lokaal ondernemerschap erkend en gestimuleerd, wat de economische veerkracht van de bewoners vergroot.

De gemeente faciliteert deze transitie door de verouderde functiescheiding los te laten en via 'schaakbordmenging' in het Omgevingsplan kleinschalige, lichte bedrijvigheid tussen de woningen expliciet toe te staan. Woningcorporaties realiseren vervolgens fysieke ruimte door hun inactieve plinten, bergingen en lege garageboxen om te vormen tot betaalbare, zichtbare werk- en atelierruimtes voor deze lokale ondernemers.



Werkcorporaties faciliteren en opzetten

Werkcorporaties zijn speciaal opgerichte bewonersorganisaties of lokale coöperaties die zich inzetten om structureel betaalbare werkruimte in de buurt of wijk te behouden en werkloosheid tegen te gaan. In een jaren 60-dorp kan zo'n coöperatie bijvoorbeeld de leegstaande dorpsschool opkopen om er een bedrijfsverzamelgebouw van te maken, of gezamenlijk het groenbeheer in de openbare ruimte uit te voeren. Het geeft de dorpsbewoners zelf het eigenaarschap over hun buurt en creëert banen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

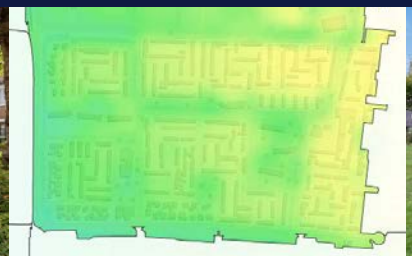
Het Rijk en gemeenten ondersteunen de oprichting van dergelijke lokale initiatieven door subsidies, borgstellingen of een Stadmakersfonds beschikbaar te stellen, zodat de onrendabele top van deze betaalbare werkruimtes wordt gedekt. Woningcorporaties faciliteren de werkcorporatie actief door structurele contracten met hen af te sluiten voor het (groen)onderhoud van het lokale corporatiebezit, wat direct zorgt voor stabiele wijkbanen.

07

Wijktype jaren 60

karakter middelgrote kern








JAREN 60 KARAKTER MIDDELGROTE KERN

Demografische aspecten

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Eengezins/meergezinswoning	84% vs. 16%	63% vs 37%
Stijging/daling aantal personen per pand	-0.76	-0.2 (1995/2024)
Gem. huishoudensgrootte	2,1	2,2
Bevolkingsdichtheid	3853 pers/km2	1500-3000 pers/km2
Vergrijzingsdruk	+0.16	+0.11

Fysieke aspecten

Tevreden met de woonomgeving (RIVM) · Tevreden met het groen (RIVM) · Recreatief groen en blauw (RIVM) · Nabijheid van voorzieningen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Hittestress verschil stad en platteland	+1,05°C	+ 2-4 °C
Energielabel D of lager	26,26%	+- 35-40%
Koop vs. huurwoning	73% vs. 27%	57% vs. 43%
Eigendom woningcorporatie	19%	29%
Personenauto's per huishouden	1,1	1,1

Sociale aspecten

Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer) · Sociale samenhang (Leefbaarometer) · Broze gezondheid (RIVM) · Sociale eenzaamheid (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Opleidingsniveau (laag, middel, hoog)	L: 25,7%, M: 34,5%, H: 8,8%	L: 20-25%, M: 45%, H: 30-35%
Eenzaamheid	37,6%	onbekend
Ervaren veiligheidsscore (0-10)	5	7,3
Mutatiegraad koop en corporatiewoning	5,1% en 6,8%	4-5% en 7-8%
Jongeren met jeugdzorg	13%	10-12%
Huishoudens met sociale voorziening	23,4%	17-20%

Economische aspecten

Arbeidsparticipatie (CBS) · Mediaan vermogen (CBS) · Gestandaardiseerd inkomen (CBS) · Moeite met rondkomen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Arbeidsparticipatie (netto)	73%	73%
Vermogen	151,3K	224 K
Aandeel huishoudens rond sociaal minimum	4,9	6-8%
Nabijheid van dagelijkse voorzieningen	(0-100): 75	(0-100): 60-70
Aantal zzp-vestigingen per 1000 inwoners	189	65
Mkb <50 werknemers per 1000 inwoners	77,2	60-70
Diversiteit dagelijkse voorzieningen	15 uit 17	onbekend

Opgaven

De naoorlogse jaren 60-buurten en -wijken in middelgrote kernen kenmerken zich door hoogbouw (portiekflats) afgewisseld met stroken eengezinswoningen in een rationele stempelstructuur. De harde scheiding tussen voor- en achterkanten leidt vaak tot blinde plinten en een verminderd gevoel van sociale veiligheid op straat. Om de leefbaarheid te verhogen en de buurt of wijk weer aantrekkelijk te maken voor diverse inkomensgroepen, is er een sterke behoefte aan woningdifferentiatie, de toevoeging van woningen (zoals optoppen) en het fysiek clusteren van verschraalde voorzieningen.

Er ligt een belangrijke opgave om de sociale samenhang te versterken en de meervoudige problematiek bij kwetsbare huishoudens, deels geconcentreerd in de sociale huur, integraal aan te pakken. De ruimtelijke structuur, destijds sterk ontworpen voor de auto met brede wegen en veel restruimte, vraagt om herinrichting waarbij anoniem groen plaatsmaakt voor klimaatadaptieve parken en veiligere langzaam-verkeersroutes. Ook de verduurzaming is zeer urgent: de vele portiekflats en eengezinswoningen presteren energetisch onder de maat en de warmtetransitie vraagt hier om ingrijpende, seriematige investeringen.

Wijktype jaren 60 middelgrote kern

Optoppen (evt. in combinatie met verduurzaming)

Jaren 60-buurten en -wijken in middelgrote kernen kennen veel uniforme portiekflats en strokenbouw met platte daken. Optoppen biedt hier een uitgelezen kans om snel en zonder extra grondgebruik de ruimte te benutten en nieuwe woningen (bijvoorbeeld levensloopbestendig met lift) toe te voegen. Dit is het ideale moment om het gehele verouderde gebouw aan te pakken: de combinatie van een extra verdieping met noodzakelijke verduurzaming (zoals dakisolatie) is een slimme win-win, waarbij zittende bewoners tevens profiteren van een lagere energierekening.

Gemeenten faciliteren of hebben een actieve rol bij deze vorm van verdichting in de hoogte door de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) in te zetten, een 'optopcoach' te bieden en wijkvisie op te stellen. Woningcorporaties schalen dit efficiënt op door gebiedsgericht te werken in de grote stempelwijken en de bouwoverlast voor zittende huurders drastisch te beperken met industriële prefab-modules.



Woningen toevoegen als sociaal en financieel vliegwiel

De ruime opzet van jaren 60-buurten en -wijken liet veel stedenbouwkundige 'overmaat' achter, zoals grote onbestemde grasvelden, dode hoeken of overmaatse parkeerhoven. Door op deze restruimtes of aan de blinde kopse kanten van een huizenblok kleinschalig nieuwe appartementen in te breiden, wordt de straat logisch afgemaakt en trekt de buurt nieuwe, jongere bewoners aan. Deze toevoeging fungeert als vliegwiel om het afnemende draagvlak voor voorzieningen en de basisschool te herstellen.

De gemeente neemt hierin de regie door via een gebiedsvisie de inbreidingslocaties wijkbreed aan te wijzen en via erfpacht te sturen op betaalbare huur of koop. Ontwikkelaars en woningcorporaties dragen structureel bij door de nieuwbouwopbrengsten (de financiële winst van de verdichting) direct via een lokaal wijkfonds in te zetten voor het vergroenen en opwaarderen van de onrendabele openbare ruimte.

Vivare hoekwoningaanpak (links)

Op bepaalde hoeken van bestaande appartementencomplexen ligt ruimte voor uitbreiding, denkt KAW, zoals deze toren tussen twee flats (rechts).

De woningvoorraad differentiëren

De rationele stempelverkaveling van de jaren 60 leverde een zeer eenzijdige woningvoorraad op met straten vol identieke, ruime eengezinswoningen. Nu deze vaak door slechts één of twee oudere personen worden bewoond, sluiten ze niet meer aan bij de vraag van kleine huishoudens en stokt de doorstroming. Door een gevarieerder woningprogramma aan te bieden (bijvoorbeeld door splitsen of het inbreiden van seniorenappartementen), kan actief worden gestuurd op het behouden van sociale stijgers en het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Dit draagt direct bij aan een gemengde, toekomstbestendige wijk.

Gemeenten stimuleren dit door de belemmerende regels in het Omgevingsplan te versoepelen, de vergunningsplicht voor woningsplitsen te vervangen door een snelle meldplicht en legeskosten te schrappen. Woningcorporaties borgen de wenselijke differentiatie door in lokale prestatieafspraken concrete doelen vast te leggen over het structureel opdelen of splitsen van hun eengezinswoningen bij huurdersmutaties.



Woningverbetering

Veel woningen in deze naoorlogse buurten hebben lage energielabels en zijn energetisch niet toekomstbestendig. Dit leidt door tocht, vocht en de stijgende energieprijzen tot serieuze energiearmoede onder de veelal kwetsbare bewoners. Het integraal en duurzaam verbeteren van deze woningen is absoluut noodzakelijk om het wooncomfort te verhogen en de buurt of wijk klaar te maken voor een aardgasvrije toekomst. Het heeft bovendien een gunstig effect op de gezondheid.

Straten versmallen

De stedenbouw van de jaren 60 in middelgrote steden is sterk ontworpen om de auto ruim baan te geven, wat resulteerde in brede, rechte doorgaande wegen die uitnodigen tot hardrijden en dominant aanwezig zijn. Om de verkeersveiligheid te vergroten en de verblijfskwaliteit in de buurt of wijk te herstellen, is het versmallen of knippen van deze straten een oplossing.

Extra entrees toevoegen

In het ontwerp van de jaren 60 domineert vaak een harde scheiding tussen voor- en achterkanten, resulterend in inactieve zijgevels, uitgebouwde bergingen aan de straat en lange, sociaal onveilige achterpaden. Door blinde kopgevels open te breken of bergingen te transformeren tot nieuwe toegangen en voordeuren, worden dode muren omgevormd tot actieve voorkanten. Dit verbetert de wandelroutes (doorwaadbaarheid), zorgt voor meer direct toezicht ('ogen op straat') en maakt het straatbeeld beduidend veiliger en levendiger.

Gemeenten faciliteren deze ruimtelijke ingrepen soepel door de strenge regels in het Omgevingsplan en de lokale welstandsnota te verruimen, zodat het openbreken van gevels eenvoudig is. Woningcorporaties en vve's realiseren dit in de praktijk door bij elke grote herstructurering of woningsplitsing structureel inactieve (garage)plinten te verbouwen tot nieuwe voordeuren of kleinschalige ateliers.



Woningen splitsen/zolders benutten

Er is een flinke mismatch op de woningmarkt: miljoenen robuuste doorzonwoningen uit de jaren 60 met ongebruikte zolders worden inmiddels bewoond door slechts één of twee personen. Door deze woningen (bouwkundig) te splitsen of de zolders bewoonbaar te maken met dakkapellen, kan razendsnel en zonder verlies van schaarse groene ruimte extra, betaalbare woonruimte gerealiseerd worden. Dit biedt de mogelijkheid om beneden een levensloopbestendige unit voor ouderen te maken en boven starters te huisvesten, waardoor de voorraad veel efficiënter wordt gebruikt.

Gemeenten jagen dit aan door een centraal loket met een 'splitsingscoach' in te richten en belemmerende parkeernormen op eigen terrein los te laten via een 'nullijn'. Woningcorporaties maken hier beleid van door bij de mutatie van huurders de grote, vrijgekomen eengezinswoningen of kopwoningen standaard op te delen in meerdere kleine appartementen.

Ministerie BZK, handreiking 'Woonwijken van de toekomst: vormgeven aan de naoorlogse wijken in transitie'



NOM-renovatie voor portiekwoningen

De wijdverspreide, vier verdiepingen tellende portiekflats uit de jaren 60 presteren energetisch slecht en veroorzaken torenhoge stookkosten. Bij een Nul-op-de-Meter-renovatie (NOM) wordt de bestaande flat grondig verduurzaamd met een nieuwe, superisolerende schil, waarbij het gebouw net zoveel energie opwekt (via zonnedaken en warmtepompen) als het verbruikt. Hierdoor dalen de maandlasten van de veelal financieel kwetsbare bewoners drastisch en is de karakteristieke wederopbouwarchitectuur volledig toekomstbestendig gemaakt.



Warmtenet met restwarmte van bedrijven

Om de enorme afhankelijkheid van aardgas in deze verouderde buurten en wijken aan te pakken, biedt de warmtetransitie grote kansen. Omdat jaren 60-buurten en -wijken dichtbebouwd zijn in herhalende stempelpatronen, is het vaak zeer rendabel om deze buurten wijkbreed aan te sluiten op een collectief ondergronds leidingennetwerk, gevoed met industriële restwarmte (bijvoorbeeld uit de nabijgelegen regionale industrie). Dit verlicht de druk op het overvolle elektriciteitsnet aanzienlijk en zorgt in één klap voor een enorme verlaging van de lokale CO2-uitstoot.

Gemeenten voeren via de nieuwe Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) harde regie door de stempelwijk in een strakke planning aan te wijzen als gebied dat binnen een termijn van acht jaar van het aardgas afgaat. Woningcorporaties treden vervolgens op als onmisbare 'startmotor' door hun geclusterde, uniforme corporatieflats als eerste grootzakelijke afnemer aan te sluiten, wat het warmtenet direct voldoende financiële schaal geeft voor de rest van de kern.



Integrale aanpak meervoudige problematiek van kwetsbare huishoudens

In bepaalde delen van de jaren 60-wijk, met name in de slecht geïsoleerde corporatieflats of in de particuliere verhuur, stapelen sociale en financiële problemen zich vaak op (zoals eenzaamheid, energiearmoede, werkloosheid en schulden). Een puur fysieke renovatie van het vastgoed lost deze hardnekkige problemen achter de voordeur niet op. Door de wijkvernieuwing te koppelen aan het sociaal domein, fungeert de renovatie als vliegwiel om tevens schuldhulp, taallessen of toeleiding naar werk direct in de buurt te organiseren.

Gemeenten, corporaties en zorgpartijen verankeren deze werkwijze in domeinoverstijgende allianties (zoals in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid) waarbij de fysieke en sociale wijkbudgetten structureel met elkaar worden verweven. Woningcorporaties en welzijnswerkers sturen daarnaast proactief wijk- en energiecoaches op pad om via huisbezoeken vroegtijdig financiële stress te signaleren en kwetsbare huishoudens gericht te helpen.

Parken doorontwikkelen

Jaren 60-buurten en -wijken in middelgrote steden hebben door hun ruimtelijke opzet ('licht, lucht en ruimte') vaak wel veel gras en groen. Door het centraal gelegen wijkpark grondig op te waarderen met heldere, drempelvrije wandelroutes en nieuwe, actieve functies toe te voegen – zoals een natuurspeeltuin, sportvelden of een buurtmoestuin – transformeert het tot het kloppende, levendige hart van de buurt. Een veilig en divers wijkpark nodigt de vergrijzende bewoners uit tot bewegen en fungeert als dé natuurlijke ontmoetingsplek, wat eenzaamheid in de buurt of wijk actief bestrijdt.

Gemeenten en landschapsarchitecten betrekken buurtbewoners intensief bij het herontwerp om het park perfect te laten aansluiten op de lokale wensen. Zorg- en welzijnspartijen, samen met buurtsportcoaches, activeren het park vervolgens door structureel laagdrempelige beweegprogramma's en collectieve activiteiten in de buitenlucht te organiseren.



Bron: Rijnboutt

Praktijkvoorbeeld 'Succesvolle groenparticipatie doe je zo'

In het masterplan van Park Geeren-Zuid in Breda stond het bruikbaar maken van de openbare ruimte centraal, waarbij bewoners vanaf het begin intensief werden betrokken.



Bron: Green & So

Tijdens het ontwerpproces dachten grote groepen buurtbewoners mee, inclusief kinderen, wat leidde tot concrete toevoegingen zoals een opvallende klok bij de speelplek. Een cruciale succesfactor voor het slagen van dit park is dat het toekomstige beheer als structureel onderdeel is meegenomen. Ontwerpers toetsten de beheerbereidheid van de buurt om te voorkomen dat het park na oplevering zou verloederen, en pasten hier zo nodig het onderhoudsniveau van het groen op aan. Doordat de bewoners via deze weg intensief betrokken zijn geraakt, voelen zij zich meer eigenaar van het park en zijn zij nu veel sneller geneigd om zelf de handen uit de mouwen te steken bij het beheer.

Fiets- en wandelnetwerken versterken/veiliger maken

Door de strakke opzet van jaren 60-buurten en -wijken lopen langzaam-verkeersroutes vaak onlogisch via onoverzichtelijke achterpaden of kruisen ze onveilige, zeer brede autowegen. Zeker voor kwetsbare ouderen of mensen die slecht ter been zijn, vormen deze barrières en het gebrek aan comfortabele rustplekken een grote hindernis om de deur uit te gaan. Het verbreden, drempelvrij en overzichtelijk inrichten van wandel- en fietspaden, gecombineerd met strategische verlichting, stimuleert dagelijkse beweging en draagt direct bij aan de preventieve gezondheid van bewoners.

Gemeenten pakken dit planmatig aan door in hun mobiliteitsbeleid (via het STOMP-principe) absolute prioriteit te geven aan de wandelaar en de fietser. Zij reserveren gerichte wijkbudgetten om de wandelroutes fysiek op te waarderen en plaatsen elke 125 meter schaduwrijk, comfortabel zitmeubilair (met rug- en armleuningen) om wandelaars letterlijk een steuntje in de rug te bieden.

50 D

‘Ongebruikte’ restruimte transformeren voor klimaatadaptatie

De strakke stedenbouw van de jaren 60 liet veel stedenbouwkundige 'overmaat' achter in de vorm van extreem brede, loze stoepen van soms wel tien meter breed, overbodige asfaltvlakten en zeer grote, versteende parkeerhoven. Door klimaatverandering veroorzaakt deze enorme hoeveelheid verharding direct extreme hittestress in de zomer en overstromingen van de verouderde riolering bij hevige piekbuien.

50 M

Ontstenen

Zowel de grote openbare parkeerkoffers tussen de portiekflats als de tuinen zijn in de afgelopen decennia veelal volledig dichtgetegeld. Veel vergrijzende bewoners kozen voor volledige bestrating uit behoefte aan onderhoudsgemak. Deze massale verstening blokkeert echter de natuurlijke waterinfiltratie bij stortbuien en zorgt voor aanzienlijke hitte-eilanden in de kern tijdens de hete zomers. Door tegels massaal te wippen en te vervangen door weelderig groen (ontstenen), daalt de omgevingstemperatuur, verbetert de lokale biodiversiteit en krijgt de straat direct een vriendelijker, natuurlijker aanzien.

Praktijkvoorbeeld ‘1000 watervriendelijke tuinen’

Het burgerintiatief ‘Blauwe tuinen’ richt zich op het klimaatbestendig maken van 1000 particuliere tuinen door tegels te vervangen door groen en regenwater beter op te vangen. De gemeente Tilburg ondersteunt dit initiatief in een faciliterende rol, als samenwerkingspartner van lokale organisaties en bewoners.

De kracht van het project zit in de creatieve en ontzorgende aanpak vanuit de bewoners zelf, zoals een actie waarbij vrijwilligers regentonnen met korting aanboden en direct thuis installeerden. Daarnaast inspireerden buurtgenoten elkaar via workshops voor kinderen en een 'Koffieroute' door hun succesvol ontsteende, groene tuinen laagdrempelig open te stellen.



Bron: klimaatadaptatiebrabant.nl

50 D

Groenblauwe daken

De jaren 60-buurten en -wijken in middelgrote kernen kenmerken zich door uitzonderlijk veel platte daken, niet alleen op de portiekflats, maar ook op grote rijen vrijstaande garageboxen en latere woningaanbouwen. Omdat deze daken veelal bedekt zijn met donker, hitte-absorberend bitumen, dragen ze sterk bij aan de opwarming van de buurt of wijk en de woningen.

50 D

De 3-30-300-regel toepassen voor groen

Hoewel jaren 60-buurten en -wijken bekend staan om hun relatief ruime opzet, ontbreekt het op veel plekken aan grote, volwassen bomen die voor verkoelende schaduw zorgen, waardoor het gewenste aandeel bladerdek niet wordt gehaald.

Buurthubs realiseren

In het oorspronkelijke ontwerp van de jaren 60 bestond er een sterke scheiding tussen wonen en voorzieningen. Nu veel kleine buurtsupers of diensten zijn verdwenen, is er behoefte aan een moderne clustering van dagelijkse benodigdheden. Een buurthub brengt diensten – zoals (elektrische) deelmobiliteit, openbare laadpalen, pakketkluizen en soms een kleine ontmoetingsplek of koffiecorner – slim en compact samen op één herkenbaar plein. Dit verkleint de autoafhankelijkheid, brengt voorzieningen weer dicht bij huis en lokt natuurlijke, dagelijkse ontmoetingen uit tussen buurtbewoners.

‘Blinde plinten’ activeren als ‘ogen op straat’

De stedenbouwkundige opzet van de jaren 60 kenmerkt zich door harde grenzen tussen voor- en achterkanten en een strikte functiescheiding. Dit resulteert in het straatbeeld in veel dichte garageboxen, ongebruikte fietsenbergingen en blinde kopgevels op de begane grond (blinde plinten). Deze geslotenheid maakt de straten en paden anoniem en sociaal onveilig. Door in deze inactieve muren ramen en voordeuren te maken, of ze te transformeren tot kleinschalige ateliers en werkplekken, ontstaat er interactie en direct toezicht ('ogen op straat'), wat de verblijfskwaliteit en veiligheid versterkt.

Gemeenten faciliteren deze ingrepen door in het Omgevingsplan de rigide functiescheiding te versoepelen ('schaakbordmenging'), zodat lichte, levendige bedrijvigheid in de woonstraten legaal mogelijk wordt. Woningcorporaties realiseren dit fysiek door bij wijkvernieuwing inactieve (garage)plinten open te breken en deze betaalbaar te verhuren aan lokale sociaal ondernemers of micro-ondernemers.



Bron: CCV

Inrichten van fysieke, laagdrempelige hulp- en steunpunten

Vanwege de grote vergrijzing en de stapeling van kwetsbaarheden in bepaalde buurten en wijken uit de jaren 60, is de behoefte aan nabije, toegankelijke zorg en ondersteuning groot. Door het inrichten van herkenbare, fysieke steunpunten midden in de wijk, bijvoorbeeld in de vorm van een buurtkamer, een wijkrestaurant of een lokaal 'Michi-Noeki'-paviljoen, ontstaat een veilige, vertrouwde thuishaven. Op deze plekken kunnen bewoners binnenlopen voor een ontmoeting, een kop koffie, maar ook direct terecht voor hulp bij ingewikkelde post, financiële stress of aandacht van (regel)zorg, politie, gemeente en andere partijen. Spreekuren en een buurtapp kunnen de buurtkamer tot een thuishaven maken, wat drempels verlaagt en eenzaamheid of schuldenproblematiek actief aanpakt.

Woningcorporaties faciliteren dit door structureel ongebruikte hoekwoningen, of inactieve plinten van flats in te zetten en aan te passen voor deze fysieke wijksteunpunten. Welzijnsorganisaties en de gemeente bemannen deze locaties vervolgens proactief met buurtcoaches, zodat zorg- en hulpvragen in een vroeg stadium direct in de buurt gesignaleerd worden.

08

Wijktype jaren 70

dorps karakter








JAREN 70 KARAKTER DORP

Demografische aspecten

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Eengezins/meergezinswoning	77% vs. 23%	63% vs 37%
Stijging/daling aantal personen per pand	-0.15	-0.2 (1995/2024)
Gem. huishoudensgrootte	2,3	2,2
Bevolkingsdichtheid	4130 pers/km2	1500-3000 pers/km2
Vergrijzingsdruk	+0.16	+0.11

Fysieke aspecten

Tevreden met de woonomgeving (RIVM) · Tevreden met het groen (RIVM) · Recreatief groen en blauw (RIVM) · Nabijheid van voorzieningen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Hittestress verschil stad en platteland	+0,37°C	+ 2-4 °C
Energielabel D of lager	5,5%	+- 35-40%
Koop vs. huurwoning	67% vs. 33%	57% vs. 43%
Eigendom woningcorporatie	31%	29%
Personenauto's per huishouden	1,3	1,1

Sociale aspecten

Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer) · Sociale samenhang (Leefbaarometer) · Broze gezondheid (RIVM) · Sociale eenzaamheid (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Opleidingsniveau (laag, middel, hoog)	L:20,9%, M:32,3%, H:17,65%	L: 20-25%, M: 45%, H: 30-35%
Eenzaamheid	29,9%	onbekend
Ervaren veiligheidsscore (0-10)	7	7,3
Mutatiegraad koop en corporatiewoning	3,2% en 6,4%	4-5% en 7-8%
Jongeren met jeugdzorg	9,2%	10-12%
Huishoudens met sociale voorziening	22,3%	17-20%

Economische aspecten

Arbeidsparticipatie (CBS) · Mediaan vermogen (CBS) · Gestandaardiseerd inkomen (CBS) · Moeite met rondkomen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Arbeidsparticipatie (netto)	73%	73%
Vermogen	211,7K	224 K
Aandeel huishoudens rond sociaal minimum	3	6-8%
Nabijheid van dagelijkse voorzieningen	(0-100): 74	(0-100): 60-70
Aantal zzp-vestigingen per 1000 inwoners	197	65
Mkb <50 werknemers per 1000 inwoners	76,8	60-70
Diversiteit dagelijkse voorzieningen	14 uit 17	onbekend

Opgaven

De bloemkoolwijken uit de jaren 70 in dorpen kenmerken zich door kleinschaligheid, meanderende woonerven, en een zeer hoog aandeel particulier eigendom (vaak ruim 80%). De buurt of wijk is destijds specifiek ontworpen voor jonge gezinnen, maar kampt inmiddels met een aanzienlijke vergrijzingsdruk en een toename van eenzaamheid (ruim 32%). De ruime eengezinswoningen vragen om beter en intensiever gebruik, bijvoorbeeld door inpandig verdichten of (zorg)splitsen, om zo een informeel sociaal vangnet te ontwikkelen en de buurt of wijk weer toegankelijk te maken voor jongere generaties.

Er ligt een belangrijke opgave om het voorzieningenniveau in stand te houden en de introverte ruimtelijke structuur veiliger en beter doorwaadbaar te maken. De huidige wirwar van kronkelende, doodlopende straten en achterpaden wordt door bewoners beperkt sociaal gecontroleerd. Op energetisch en klimatologisch vlak is de opgave tevens groot: het grote aandeel verhard oppervlak (zowel openbaar als in de overwegend particuliere tuinen) veroorzaakt inmiddels flinke hittestress (tot wel +1,5 graden) en wateroverlast. Tegelijkertijd moet het overgrote deel van de woningen nog verduurzaamd en geïsoleerd worden.

Wijktype jaren 70 dorp



Multifunctionele wijkcentra/voorzieningen clusteren

Vanuit de oorspronkelijke wijkgedachte kregen jaren-70 dorpen vaak verspreide kleine voorzieningen, zoals een apart bibliotheekje, een losse gymzaal en een dorpshuis. Door bevolkingskrimp en vergrijzing is het draagvlak hiervoor afgenomen en dreigen deze uit het dorp te verdwijnen. Door de resterende functies – zoals zorg, ontmoeting, welzijn en cultuur – te bundelen in één sterk, vernieuwd multifunctioneel centrum, ontstaat een nieuw kloppend dorpshart dat efficiënt en laagdrempelig te exploiteren is. Dit versterkt de sociale cohesie enorm, omdat jong en oud elkaar weer op één centrale plek tegenkomen, bijvoorbeeld bij een gedeeld (school)plein of buurtcafé.

Gemeenten en woningcorporaties kunnen dit realiseren door samen een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) of dorpscoöperatie op te richten die als spin in het web versnipperde subsidies uit welzijn, zorg en onderwijs succesvol onder één dak bundelt. Planologisch faciliteert de gemeente dit door het Omgevingsplan te verruimen met een brede 'centrumfunctie', zodat leegstaand maatschappelijk vastgoed flexibel kan meebewegen met de veranderende behoeften van het dorp.



Werkzoekenden aan lokale transitie koppelen

De grote voorraad eengezinswoningen uit de jaren 70 in het dorp staat voor een gigantische renovatie- en verduurzamingsopgave. Regionale aannemers en installateurs kampen met een schreeuwend tekort aan technisch personeel. Door een fysieke leeromgeving in het dorp te ontwikkelen (zoals een lokale 'Beroepentuin'), kunnen werkzoekenden of zij-instromers uit de buurt direct worden opgeleid in de groen- of installatietechniek. Zo vloeien de miljoeneninvesteringen in de verduurzaming van de dorpswoningen direct terug in de zakken van de lokale bewoners, wat de wijkeconomie een enorme impuls geeft.

Gemeenten en corporaties sturen hier hard op door bij aanbestedingen voor de dorpsrenovatie 'Social Return'-eisen te stellen, waardoor aannemers verplicht lokale werkzoekenden moeten opleiden en inzetten. Om de financiering van deze trajecten rond te krijgen, passen zij de 'brede businesscase' (zoals Samen Slim) toe, waarbij toekomstige besparingen op uitkeringen en zorg direct worden geherinvesteerd in deze lokale banen.



Opleiding en re-integratie in de buurt of wijk stimuleren

Ook in dorpen is sprake van kwetsbare huishoudens en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Voor deze bewoners vormt de fysieke afstand tot regionale ROC's of werkgelegenheidscentra vaak een hoge drempel. Door scholing en werk letterlijk naar het eigen dorp te halen, vergroot je de economische zelfstandigheid en verminder je eenzaamheid en financiële stress.

Gemeenten en welzijnsorganisaties zetten in op kleinschalig, sociaal maatwerk. Ze organiseren laagdrempelige leer-werktrajecten en taallessen direct in de vertrouwde omgeving, in nauwe samenwerking met de plaatselijke dorpsondernemers (de lokale middenstand). Woningcorporaties ondersteunen dit door leegstaande ruimtes, inactieve plinten of een deel van het dorpshuis beschikbaar te stellen als fysieke, veilige leer- en ontmoetingsplekken. Het draait hier om het benutten en versterken van de hechte dorpsgemeenschap.

Fiets- en wandelnetwerken versterken/veiliger maken

De kenmerkende bloemkoolstructuur met zijn doodlopende straatjes is autoluw, maar creëert voor fietsers en voetgangers vaak een onoverzichtelijk doolhof van donkere 'achterpaden'. Voor de steeds ouder wordende dorpsbewoners voelen deze routes vaak fysiek en sociaal onveilig, wat hen belemmert om zelfstandig naar de buurtsuper of het dorpscentrum te gaan. Het verbreden, vergroenen en goed verlichten van deze kronkelige paden, aangevuld met rustbankjes, stimuleert ontmoeting en actief bewegen en ondersteunt daarmee de preventieve gezondheid en zelfredzaamheid van ouderen.

Gemeenten faciliteren dit door wijkbudgetten expliciet in te zetten voor drempelvrije bestrating en het strategisch plaatsen van rustbankjes langs de belangrijkste looproutes. Gemeenten en corporaties kunnen bewoners en vve's juridisch helpen om gedeelde, groene binnenterreinen open te stellen, zodat er een doorwaadbaar en overzichtelijk wandelnetwerk door het hele dorp ontstaat.

Praktijkvoorbeeld 'MFA Het Kruispunt in Tilburg'

MFA Het Kruispunt is gerealiseerd door de bestaande Heilige Kruiskerk te herbestemmen en te integreren in het nieuwe plan. Het gebouw combineert functies zoals onderwijs, kinderopvang en buurtvoorzieningen onder één dak. Door deze clustering ontstaat een centrale ontmoetingsplek waar verschillende doelgroepen elkaar dagelijks tegenkomen. Het ontwerp zet daarbij in op transparantie, toegankelijkheid en gedeelde ruimtes die ontmoeting stimuleren.



Bron: Gemeente Tilburg

Voorzieningen clusteren

In een krimpende en sterk vergrijzende dorpswijk staat het lokaal behoud van basisvoorzieningen zwaar onder druk. Het in stand houden van losse, verouderde gebouwen voor de huisarts, de fysiotherapeut of het welzijnswerk is financieel vrijwel onhaalbaar. Door deze functies samen met de bibliotheek ruimtelijk samen te brengen onder één dak (bijvoorbeeld in een vernieuwd dorpshuis), delen organisaties hun huisvestingskosten en is hun voortbestaan in het dorp gegarandeerd. Deze kleinschalige bundeling zorgt bovendien voor een logische kruisbestuiving: de bibliotheek fungeert direct als een laagdrempelig, warm inlooppunt voor eenzame ouderen of voor taal- en regelhulp.

Gemeenten maken dit mogelijk door brede 'gemengde' bestemmingen in het Omgevingsplan op te nemen. Gezien de kleinschaligheid neemt vaak de lokale woningcorporatie of de welzijnsstichting de rol van verbinder op zich om de beperkte lokale budgetten slim en pragmatisch samen te voegen.

Praktijkvoorbeeld 'Wijkfonds In de wijk geworteld'

PD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, VolkerWessels, WonenBreburg en de gemeente Tilburg stellen bij wijkvernieuwing en het toevoegen van woningen in Tilburg Noord een wijkfonds beschikbaar. De keuze voor Tilburg Noord is bewust: de wijk kent uitdagingen op het gebied van veiligheid, armoede en leefbaarheid. Door hier gericht te investeren, wordt woningbouw gekoppeld aan sociale ontwikkeling. Het wijkfonds ondersteunt bewoners bij het realiseren van eigen ideeën die bijdragen aan leefbaarheid, sociale samenhang en kansen in de wijk. De kern van de aanpak is bewonersregie: via een laagdrempelig proces kunnen initiatieven worden ingediend en (mede) door bewoners worden beoordeeld. Het fonds biedt zowel inhoudelijke als financiële ondersteuning, waardoor plannen ook echt tot uitvoering komen. Dit leidt tot uiteenlopende projecten, van educatieve ondersteuning tot ontmoetingsplekken en beweegactiviteiten.

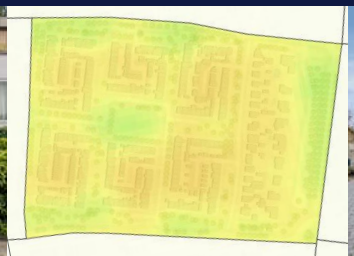


09

Wijktype jaren 70

karakter middelgrote kern





JAREN 70 KARAKTER MIDDELGROTE KERN

Demografische aspecten

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Eengezins/meergezinswoning	100% vs. 0%	63% vs 37%
Stijging/daling aantal personen per pand	-0.5 (1995/2024)	-0.2 (1995/2024)
Gem. huishoudensgrootte	2,4	2,2
Bevolkingsdichtheid	4816 pers/km2	1500-3000 pers/km2
Vergrijzingsdruk	+0.12	+0.11

Fysieke aspecten

Tevreden met de woonomgeving (RIVM) · Tevreden met het groen (RIVM) · Recreatief groen en blauw (RIVM) · Nabijheid van voorzieningen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Hittestress verschil stad en platteland	+ 1,5 °C	+ 2-4 °C
Energielabel D of lager	5,6%	+- 35-40%
Koop vs. huurwoning	82% vs. 18%	57% vs. 43%
Eigendom woningcorporatie	17%	29%
Personenauto's per huishouden	1,4	1,1

Sociale aspecten

Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer) · Sociale samenhang (Leefbaarometer) · Broze gezondheid (RIVM) · Sociale eenzaamheid (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Opleidingsniveau (laag, middel, hoog)	L: 18,9%, M: 37,7%, H: 18,9%	L: 20-25%, M: 45%, H: 30-35%
Eenzaamheid	32,5%	onbekend
Ervaren veiligheidsscore (0-10)	6	7,3
Mutatiegraad koop en corporatiewoning	5,4% en 7,7%	4-5% en 7-8%
Jongeren met jeugdzorg	14%	10-12%
Huishoudens met sociale voorziening	25,8%	17-20%

Economische aspecten

Arbeidsparticipatie (CBS) · Mediaan vermogen (CBS) · Gestandaardiseerd inkomen (CBS) · Moeite met rondkomen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Arbeidsparticipatie (netto)	70%	73%
Vermogen	218,7K	224 K
Aandeel huishoudens rond sociaal minimum	1,4%	6-8%
Nabijheid van dagelijkse voorzieningen	(0-100): 65	(0-100): 60-70
Aantal zzp-vestigingen per 1000 inwoners	43	65
Mkb <50 werknemers per 1000 inwoners	84,9	60-70
Diversiteit dagelijkse voorzieningen	6 uit 17	onbekend

Opgaven

De versteende 'bloemkoolwijken' uit de jaren 70 kenmerken zich door meanderende en vaak onoverzichtelijke woonerven, een groot aandeel particulier eigendom en een hoge mate van verstening, zowel in de openbare ruimte als particuliere tuinen. Dit veroorzaakt in de zomer hevige hittestress en bij stortbuien wateroverlast. De bestaande woningvoorraad vraagt om beter en intensiever gebruik. Er is behoefte aan meer diversiteit in woningtypen en woonmilieus om een meer gevarieerde en evenwichtige bevolkingssamenstelling te realiseren, ook wel aangeduid als 'omgekeerde gentrificatie'.

De oorspronkelijke 'wijkgedachte' uit de jaren zeventig ging uit van talloze kleine, verspreide voorzieningen, die door bevolkingskrimp inmiddels vaak zijn verdwenen. Er ligt een belangrijke opgave om de lokale economie en functiemenging te versterken. De huidige ruimtelijke structuur met anonieme wegen en achterkanten leidt regelmatig tot een gevoel van onveiligheid en beperkt de sociale controle in de openbare ruimte. Ook op energetisch vlak staan deze buurten voor een grote opgave: veel woningen hebben een matig energielabel en zijn nog aangesloten op aardgas, wat aanzienlijke investeringen vraagt in de warmtetransitie. De dominante aanwezigheid van geparkeerde auto's in het straatbeeld legt bovendien druk op de beschikbare openbare ruimte en bemoeilijkt ruimtelijke oplossingen voor vergroening en klimaatadaptatie.

Wijktype jaren 70 middelgrote kernen

De woningvoorraad differentiëren

Om beter aan te sluiten op de woonbehoefte, kunnen de eenzijdige eengezinswoningen gesplitst worden, kan er een extra woonlaag worden toegevoegd ('optoppen') of kan een woning (tijdelijk) gedeeld worden via een hospitaregeling. Gebruik dode hoeken en blinde gevels om enkele nieuwe (senioren)woningen of 'tiny houses' toe te voegen, zodat de buurt of wijk verdicht zonder zijn ruime karakter te verliezen. Deze maatregelen stimuleren doorstroming, laten senioren in hun eigen buurt wonen én brengen extra bewoners die het lokale voorzieningenniveau rendabel houden.

Maak gebruik van de pragmatische versnellingsaanpak (Oost-aanpak in Zuidoost-Brabant), waarbij gestandaardiseerde processen en modulaire modelwoningen worden ingezet om de woningbouwopgave sneller, betaalbaarder en regionaal afgestemd te realiseren. Vereenvoudig het proces door in het Omgevingsplan de vergunningsplicht voor woningsplitsen om te zetten in een simpele meldplicht en de gemeentelijke leges af te schaffen. Stel bovendien een provinciale, regionale of gemeentelijke 'splitsingscoach' aan die particuliere eigenaren gratis informeert en als één centraal loket ontzorgt bij het complexe ontwerp- en vergunningstraject. De juridische kaders variëren per gemeente.

Praktijkvoorbeeld 'Van garagebox naar woning'

In de Wisselaar (Breda) zijn onder andere koppen van stroken grondgebonden woningen (waar garageboxen stonden) herontwikkeld tot kleinschalige appartementen complexen, bijvoorbeeld aan de Kaprijkestraat, Temsestraat en Vlaanderenstraat. Op de plek van het voormalige zwembad (Petegemstraat) is nieuwbouw gerealiseerd.



Woningen toevoegen als sociaal en financieel vliegwiel

Benut de kenmerkende opzet van de jaren 70-blokken door *kleinschalige* appartementen of hofjes toe te voegen op de 'blinde' kopse kanten van rijtjeshuizen of op overtollige parkeerterreinen. Deze inbreiding trekt senioren en jonge gezinnen aan, waardoor de buurt zijn vroegere levendigheid terugkrijgt met voorzieningen en mogelijk openbaar vervoer. Gebruik het geld dat met de grondverkoop of nieuwbouw wordt verdiend (het vliegwiel) om de onrendabele wijkvernieuwing, zoals de aanleg van beter groen of het opknappen van de openbare ruimte, te financieren via een lokaal wijkfonds of wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM).

Faciliteer de bouw door als college Buitenplanse Omgevingsplan-activiteiten (BOPA's) in te zetten, waarmee woningcorporaties kleinschalige inbreidingspilots snel kunnen realiseren. Borg bovendien de betaalbaarheid van deze toevoegingen door de grond uit te geven in gemeentelijke erfpacht met een antispeculatiebeding of door samen te werken met lokale wooncoöperaties. De 30-40-30-verdeling is een klassieke mix voor sociale, midden- en dure woningen, maar de VNG, Aedes, IPO en Woonbond stellen een eenvoudiger alternatief voor: in elke gemeente moet minimaal 30% sociale huur én minimaal twee derde betaalbare nieuwbouw worden gerealiseerd.

Multifunctionele wijkcentra/voorzieningen clusteren

Door de overgebleven functies, zoals huisarts, apotheek, welzijnswerk en buurtcafé te bundelen onder één dak in een centraal, getransformeerd gebouw, ontstaat opnieuw een herkenbaar hart van de wijk: een complete wijk. Koppel hier direct de buitenruimte aan, bijvoorbeeld door een gedeeld schoolplein buiten schooltijden open te stellen. Zo ontstaat een laagdrempelige, levendige ontmoetingsplek voor bewoners, idealiter goed bereikbaar met openbaar vervoer of doelgroepvervoer.

De Driesprong (Breda) ligt aan de oostzijde van Breda, tussen het spoor en de Tilburgseweg, en is onder meer de wijk waar de Molukse gemeenschap is gevestigd. De herontwikkeling omvatte sloop-nieuwbouw, renovatie en gedeeltelijke herstructurering van bedrijven. Door de sociaal-economische positie van een deel van de bewoners had de vernieuwing een sterke sociale component. Daarnaast is ingezet op het beperken van de impact van het spoor (raildempers, geluidsscherm, afschermende nieuwbouw), het verbeteren van de doorstroming, prijsdifferentiatie en een herinrichting van de openbare ruimte met aandacht voor waterberging-infiltratie.

Collectieve tuinen

Transformeer rommelige achterstraatjes en overbodige, versteende parkeerkoffers tot collectieve buurttuinen, ontmoetingsplekken of wateropvang (wadi's). Dit stimuleert bewoners (jong en oud) om elkaar te ontmoeten en de buitenruimte samen te beheren, wat eenzaamheid tegengaat. Bovendien verbetert de toename van groen direct de klimaatadaptatie tegen hittestress en wateroverlast in deze sterk versteende buurten. Faciliteer dit door bewoners te ondersteunen bij de oprichting van bewonerscoöperaties.

Gemeenten en waterschappen kunnen dit financieel aanjagen via subsidies en bewoners via een 'right to challenge' het beheer van plantsoenen laten overnemen. Woningcorporaties kunnen het voortouw nemen door de anonieme achterkanten van hun woningblokken actief open te stellen als gedeelde buurttuinen.



Parken doorontwikkelen

Het stevig opwaarderen van bestaande (wijk)parken met duidelijke, herkenbare entrees en drempelvrije wandel- en fietsroutes verandert deze gebieden in een actief en veilig netwerk. Als hier vervolgens nieuwe, gemengde elementen aan worden toegevoegd, zoals een natuurspeeltuin, sportvoorzieningen, volkstuinen of kleinschalige horeca (zoals een paviljoen), wordt het park dé centrale huiskamer van de wijk.

Gemeenten kunnen dit ruimtelijk faciliteren door in het Omgevingsplan lichte horeca- of sportfuncties in het park toe te staan en vanuit de wijkbudgetten gericht te investeren in drempelvrije, logische toegangspaden vanuit de omliggende woonerven. Daarnaast kunnen welzijnsorganisaties en gemeenten het daadwerkelijke gebruik stimuleren door buurtsportcoaches in te zetten voor activiteiten in het park, en door bewoners via een 'right to challenge' het beheer van de nieuwe buurtmoestuinen of sportplekken in eigen hand te geven.



Ontstenen

Voor inwoners heeft klimaatverandering steeds meer invloed op de gezondheid. Massale verstening blokkeert de natuurlijke waterinfiltratie bij stortbuien en veroorzaakt aanzienlijke hitte-eilanden tijdens hete zomers. Door tegels massaal te wippen en te vervangen door kwalitatief hoogwaardig groen, daalt de omgevingstemperatuur, verbetert de lokale biodiversiteit en krijgt de straat direct een vriendelijker, natuurlijker aanzien.



Groenblauwe daken

De jaren 70-woningen hebben veelal karakteristieke platte daken op aanbouwen, grote garages of carports. Deze donkere oppervlakken houden veel warmte vast.



De 3-30-300-regel toepassen voor groen

Gemiddeld ligt de boomkroonbedekking in dit soort buurten momenteel op slechts 22,5%, wat ruim onder de gewenste norm ligt. Bomen zorgen voor schaduw en verkoeling op wandelroutes en speelplekken, terwijl een toegankelijk, groter park binnen 300 meter de bewoners stimuleert om veilig een ommetje te maken, te ontspannen en elkaar te ontmoeten.



Fiets- en wandelnetwerken versterken/veiliger maken

Door de complexe bloemkoolstructuur met doodlopende straten ontbreken vaak overzichtelijke langzaam-verkeersroutes richting het centrum. Maak van verborgen en rommelige 'achterpaden' of kleine groenstroken veilige, verbredende hoofdfiets- en wandelroutes. Plaats met grote regelmaat rustbankjes of kleine ontmoetingsplekken langs deze routes; dit is cruciaal om ouderen of mensen die slecht ter been zijn te stimuleren om toch veilig een 'ommetje' door de wijk te blijven maken. En denk ook aan openbaar vervoer en/of doelgroepvervoer.

Gemeenten kunnen dit faciliteren door in hun mobiliteitsvisie actief te sturen op het STOMP-principe (waarbij lopen en fietsen de absolute prioriteit krijgen) en wijkbudgetten gericht in te zetten voor goede verlichting en de plaatsing van comfortabele rustbankjes om de 125 meter. Tevens kunnen gemeenten en corporaties vve's en bewoners juridisch ondersteunen bij het (onder voorwaarden) openstellen van hun gedeelde binnenterreinen of achterpaden, om zo een aaneengesloten netwerk te smeden.



Fysieke, laagdrempelige hulp- en steunpunten inrichten

In verband met de dubbele vergrijzing en kwetsbaarheid in delen van deze buurten en wijken is de behoefte aan toegankelijke zorg enorm. Transformeer ongebruikte garageboxen ('blinde plinten') of leegstaande hoekwoningen tot kleine, herkenbare zorghubs, inlooppunten. Hier kunnen buurt- of energiecoaches structureel fysiek aanwezig zijn, zodat de drempel voor bewoners met hulpvragen over zorg, financiën of regelhulp wordt verlaagd en de sociale veiligheid door extra toezicht op straat toeneemt. Zorg ook voor fysieke bereikbaarheid van dergelijke hulp- en steunpunten voor minder/niet mobiele inwoners.

Woningcorporaties kunnen actief sturen op deze leefbaarheid door in de prestatieafspraken vast te leggen dat zij hun Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG) tegen een gereduceerd tarief verhuren aan sociale ondernemers of zorgaanbieders. Gemeenten faciliteren dit door via 'schaakbordmenging' in het Omgevingsplan ruimte te bieden aan maatschappelijke werkfuncties tussen de woningen, zodat transformatie legaal mogelijk is.



Opleiding en re-integratie in de buurt of wijk stimuleren

In middelgrote steden is vaak sprake van een structurele mismatch op de arbeidsmarkt: er is wel (regionaal) werk en onderwijs, maar praktisch opgeleide wijkbewoners en jongeren vinden lastig aansluiting. De kloof tussen de leefwereld in de buurt of wijk en de systeemwereld van de arbeidsmarkt vraagt hier om een robuuste, institutionele aanpak.

Programmabureaus en gemeenten treden op als strategische verbinder tussen lokale werkgevers, ROC's en welzijnspartijen via een regionale 'Human Capital Agenda'. Hier worden succesvolle stedelijke concepten ingezet, zoals de 'AanDeBak-garantie' (Rotterdam/Arnhem) of 'Verbeter Breda-banen'. Hierbij krijgen jongeren uit de buurt of wijk bij de start van hun mbo-opleiding al de zekerheid van een lokale baan. Daarnaast eisen overheden en corporaties actief 'Social Return' bij de grootschalige fysieke wijkvernieuwing: de miljoeneninvesteringen in de buurt of wijk moeten gegarandeerd lokale banen en leerwerkplekken voor de eigen wijkbewoners opleveren.



Werkzoekenden aan lokale transitie koppelen

De ruime eengezinswoningen uit de jaren 70 staan aan de vooravond van grootschalige renovatie- en verduurzamingsopgaven. In delen van deze buurten en wijken wonen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, terwijl er in de regio een groot tekort is aan technisch personeel om renovatie- en verduurzamingsopgaven uit te voeren. Door een fysieke leerwerkomgeving (zoals een 'Beroepentuin' of 'Energieschool') midden in de buurt of wijk te faciliteren, kunnen werkzoekenden uit de buurt laagdrempelig worden omgeschoold in de groen- of installatietechniek, waardoor de miljoeneninvesteringen in de buurt of wijk direct ten goede komen aan de economische zelfstandigheid van de bewoners zelf.



Voorzieningen clusteren

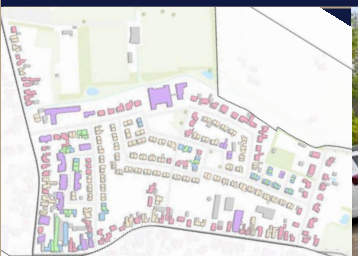
In de bloemkoolwijken van middelgrote kernen is vaak sprake van een complexere wijkopgave rondom eenzaamheid, kansengelijkheid en sterk verouderde wijkwinkelcentra. Hier is de oplossing grootschaliger: het fysiek bundelen van zwaardere functies zoals basisscholen, sporthallen, cultuur en intensieve (jeugd)zorg in één robuuste Multifunctionele Accommodatie (MFA). Dit kloppende hart van de buurt of wijk forceert ontmoetingen tussen sterk verschillende generaties en culturen en bestrijdt zo actief eenzaamheid en segregatie. Het voorzieningenniveau groeit hierbij proactief mee met de diverse wijkpopulatie. Omdat het hier gaat om het stapelen van grote, verzuilde budgetten vanuit onderwijs, zorg en welzijn, is een zware governance vereist.

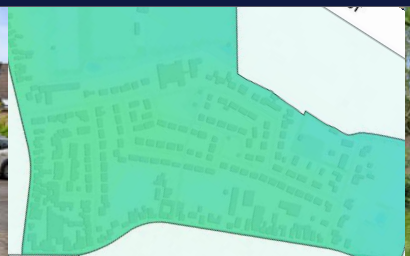
Gemeenten en corporaties richten hiervoor vaak een aparte Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) of een onafhankelijk programmabureau op. Zij treden op als onafhankelijke regisseur om deze versnipperde instellingen succesvol onder één dak te smeden, ruimtelijk gefaciliteerd door een brede 'centrumfunctie' in het Omgevingsplan.

10

Wijktype jaren 80

dorps karakter








JAREN 80 KARAKTER DORP

Demografische aspecten

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Eengezins/meergezinswoning	70% vs. 30%	63% vs 37%
Stijging/daling aantal personen per pand	-0.61	-0.2 (1995/2024)
Gem. huishoudensgrootte	1,9	2,2
Bevolkingsdichtheid	2409 pers/km2	1500-3000 pers/km2
Vergrijzingsdruk	+0.28	+0.11

Fysieke aspecten

Tevreden met de woonomgeving (RIVM) · Tevreden met het groen (RIVM) · Recreatief groen en blauw (RIVM) · Nabijheid van voorzieningen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Hittestress verschil stad en platteland	+0,4°C	+ 2-4 °C
Energielabel D of lager	2,96%	+- 35-40%
Koop vs. huurwoning	56% vs. 44%	57% vs. 43%
Eigendom woningcorporatie	38%	29%
Personenauto's per huishouden	1,2	1,1

Sociale aspecten

Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer) · Sociale samenhang (Leefbaarometer) · Broze gezondheid (RIVM) · Sociale eenzaamheid (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Opleidingsniveau (laag, middel, hoog)	L:17,1%, M:32,9%, H:18,4%	L: 20-25%, M: 45%, H: 30-35%
Eenzaamheid	33,7%	onbekend
Ervaren veiligheidsscore (0-10)	7	7,3
Mutatiegraad koop en corporatiewoning	3,2% en 6,6%	4-5% en 7-8%
Jongeren met jeugdzorg	9,7%	10-12%
Huishoudens met sociale voorziening	20,9	17-20%

Economische aspecten

Arbeidsparticipatie (CBS) · Mediaan vermogen (CBS) · Gestandaardiseerd inkomen (CBS) · Moeite met rondkomen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Arbeidsparticipatie (netto)	66%	73%
Vermogen	242,4K	224 K
Aandeel huishoudens rond sociaal minimum	6,5	6-8%
Nabijheid van dagelijkse voorzieningen	(0-100): 59	(0-100): 60-70
Aantal zzp-vestigingen per 1000 inwoners	65	65
Mkb <50 werknemers per 1000 inwoners	97,4	60-70
Diversiteit dagelijkse voorzieningen	9 uit 17	onbekend

Opgaven

Jaren 80-buurten en -wijken in dorpen vormen veelal een sobere, puur functionele voortzetting van de bloemkoolstructuren, gekenmerkt door veel particulier eigendom en compacte eengezinswoningen met markante schuine daken. Doordat de oorspronkelijke gezinnen inmiddels vaak zijn uitgevlogen, is er aanzienlijke ruimtelijke onderbenutting ontstaan. Er is een sterke behoefte aan het benutten van deze overruimte door woningsplitsing of het plaatsen van dakkapellen, het omvormen van bergingen naar actieve (werk)plinten voor meer 'ogen op straat', en het tegengaan van hittestress via stevige en collectieve vergroening.

Er ligt een belangrijke opgave om de sobere, stenige woonomgeving visueel en ecologisch op te waarderen en meer ruimte te bieden aan lokaal en sociaal ondernemerschap. De woonstraten worden sterk gedomineerd door auto's, garageboxen en uitgebouwde bergingen aan de voorzijde, wat ten koste gaat van de verblijfskwaliteit en de mogelijkheden voor groen in de openbare ruimte. Ook energetisch is er werk aan de winkel om de grote voorraad relatief jonge, maar kwalitatief vaak matige eengezinswoningen aardgasvrij te maken en comfortabeler in te richten.

Wijktype jaren 80 dorp

Woningen splitsen/zolders benutten

Jaren 80-buurten en -wijken in dorpen bestaan veelal uit sobere, eenvormige rijtjeswoningen met schuine daken en ongebruikte zolders. Door de vergrijzing is hier veel 'overruimte' ontstaan, doordat kinderen het huis uit zijn. Door deze woningen kadastraal of bouwkundig te splitsen en de zolders optimaal te benutten met grote dakkapellen, ontstaan er binnen de bestaande gebouwschil compacte, betaalbare appartementen voor starters of senioren. Deze ingreep voorkomt dat er schaarse onbebouwde grond buiten het dorp moet worden opgeofferd, en biedt direct de kans om de soms onaantrekkelijke jaren 80-architectuur visueel op te waarderen.

Gemeenten kunnen dit aanjagen door in het Omgevingsplan een meldplicht in plaats van een vergunningsplicht voor woningsplitsen op te nemen en de parkeernormen hiervoor lokaal te verlagen. Woningcorporaties pakken hierin hun rol door bij grootschalige renovaties van hun jaren 80-bezit standaard de kopwoningen of zolders te splitsen, om zo direct betaalbare huurruimte aan de buurt toe te voegen.

Praktijkvoorbeeld Ruimte voor voorzieningen

Geeren-Noord in Breda is een naoorlogse wijk die wordt, gekenmerkt door portiekflats, rijwoningen en een functionele opzet. Aan de zuidzijde is door sloop van flats ruimte gemaakt voor nieuwe appartementengebouwen, waaronder het zorgcentrum Raffy.

Aan de Bernard de Wildestraat zijn garageboxen gesloopt en herontwikkeld tot woningen, en in de wijk is een nieuwe basisschool gerealiseerd. Deze ingrepen vormen samen een bredere herstructurering van het gebied, gericht op vernieuwing van de woningvoorraad, verbetering van voorzieningen en versterking van de leefkwaliteit.



Multifunctionele wijkcentra/voorzieningen clusteren

In veel dorpen staan de sociale basis en de wijkvoorzieningen uit de jaren 80 stevig onder druk door bezuinigingen en een krimpende, vergrijzende bevolking. Door deze losse, verouderde voorzieningen te vernieuwen en fysiek samen te voegen in één multifunctioneel wijkcentrum, ontstaat er een toekomstbestendige en financieel rendabele ontmoetingsplek. Dit centrale, toegankelijke punt in de buurt of wijk versterkt de sociale cohesie aanzienlijk doordat onderwijs, zorg, jeugdwerk en ontmoeting elkaar onder één dak vinden.

Gemeenten zorgen voor planologische ruimte door in het Omgevingsplan brede bestemmingen zoals 'gemengd' of 'centrumfunctie' toe te passen, zodat deze panden flexibel kunnen meebewegen in hun functies. Woningcorporaties, zorgpartners en de gemeente kunnen zich verenigen in een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) of dorpscoöperatie om de financiering te bundelen en de exploitatiekosten van deze voorzieningen gezamenlijk te dragen.

Inpandig verdichten faciliteren als informeel sociaal vangnet

Oudere bewoners in ruime jaren 80-eengezins-woningen in het dorp hebben met het stijgen van de leeftijd vaak behoefte aan lichte zorg of gezelschap. Tegelijkertijd worden hun volwassen (klein)kinderen of lokale starters gedwongen het dorp te verlaten, omdat er lokaal nauwelijks betaalbare woningen zijn. Door inpandig verdichten (zoals meergeneratiewonen of 'Duo-wonen', waarbij een jongere lichte hulptaken verricht in ruil voor woonruimte) ontstaat een laagdrempelig sociaal vangnet zonder dat er nieuwbouw nodig is. Dit voorkomt eenzaamheid, behoudt het hechte dorpsnetwerk ('noaberschap'), stelt ouderen in staat veilig in hun eigen, vertrouwde dorp te blijven wonen, en ontlast de formele zorg.

Gemeenten faciliteren dit effectief door in het Omgevingsplan een verruimde huishoudensdefinitie te hanteren of inwoning vergunningsvrij te maken, zodat het samenwonen van meerdere generaties niet langer als belemmerende 'overbewoning' of illegale splitsing wordt gezien. Welzijns- en bemiddelingsorganisaties kunnen dit lokaal ondersteunen door als matchmaker op te treden en de afspraken over het delen van de woning veilig en helder voor kwetsbare groepen vast te leggen.



De 3-30-300-regel toepassen voor groen

De openbare ruimte in jaren 80-buurten en -wijken is vaak stenig, met veel garageboxen aan de straatkant, waarbij ecologische kwaliteit destijds weinig prioriteit kreeg. Structurele vergroening, meer schaduw en een zachtere leefomgeving nodigen bewoners uit tot bewegen en ontmoeten.



Werkzoekenden aan lokale transitie koppelen

De grote voorraad sobere eengezinswoningen uit de jaren 80 moet de komende jaren massaal gerenoveerd en verduurzaamd worden om energiearmoede te bestrijden. Deze immense opgave biedt een unieke kans om lokale werkgelegenheid te faciliteren door werkzoekenden en zij-instromers uit het dorp direct in de buurt of wijk op te leiden in de bouw of installatietechniek. Hierdoor vloeien de miljoeneninvesteringen in de verduurzaming direct terug naar de dorpsbewoners zelf, wat de wijkeconomie versterkt en de sociale stabiliteit vergroot.

Voorzieningen clusteren

In een krimpend of vergrijzend dorp ontbreekt het vaak aan financieel draagvlak om alle losse maatschappelijke voorzieningen te laten voortbestaan. Door basisvoorzieningen zoals de huisarts, het welzijnswerk en de bibliotheek kleinschalig samen te brengen op één centrale plek (zoals een dorpshuis), ontstaat efficiënter ruimtegebruik en blijven ze voor het dorp behouden. Er is hierbij echter een belangrijke ruimtelijke waarschuwing: sla niet te ver door in efficiëntie. Het te grootschalig clusteren van scholen of zorg (bijvoorbeeld regionaal) vergroot de loop- en fietsafstand enorm, wat juist leidt tot meer autoafhankelijkheid en minder ontmoeting in de buurt.

Waak er dus voor dat de spreiding van lichte functies behouden blijft voor de toegankelijkheid. Gemeenten vergemakkelijken kleinschalige bundeling door in het Omgevingsplan brede bestemmingen vast te leggen. Vaak fungeert de lokale woningcorporatie of een dorpsraad hier als de verbindende partij om het versnipperde eigendom pragmatisch samen te brengen.

Praktijkvoorbeeld Ondernemersfonds

Ondernemersfonds Utrecht, Utrecht Kanaleneiland
Het Krachtstation is een multifunctioneel wijkcentrum in de naoorlogse wijk Kanaleneiland. Het is opgericht om bewoners te voorzien van betaalbare bedrijfsruimte, zodat ondernemerschap wordt gefaciliteerd en geld wordt vastgehouden in de wijk. Het voormalige ROC is zonder subsidie omgebouwd tot wijkcentrum met sportschool, kantoren, studentenkamers, wijkondernemingen, een lunchroom een meer.



Bron: MooiNL

De onzichtbare wijkeconomie fysiek zichtbaar maken

De jaren 80-buurten en -wijken zijn destijds sterk ontworpen met functiescheiding, waardoor bedrijvigheid in de woonstraten werd gemeden. Er is echter een florerende 'onzichtbare' economie ontstaan van micro-ondernemers, webshophouders en zzp'ers die vanuit huis werken. Door deze informele bedrijvigheid een zichtbare plek in het straatbeeld te geven, krijgt lokaal ondernemerschap de kans om te groeien, wordt de eentonige woonfunctie van de buurt of wijk doorbroken, en ontstaat er meer sociale controle en levendigheid op straat.

Gemeenten maken dit planologisch mogelijk door in hun economisch maatwerkplan 'schaakbordmenging' te integreren, wat kleinschalige, stadsverzorgende bedrijvigheid in de woonstraten expliciet toestaat. Woningcorporaties faciliteren dit ruimtelijk door ongebruikte jaren 80-garageboxen, bergingen of blinde plinten open te breken en te verhuren als betaalbare, zichtbare werkplaatsen aan lokale micro-ondernemers.

Opleiding en re-integratie in de buurt of wijk stimuleren

In een jaren 80-dorpsuitbreiding wonen ook kwetsbare mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of financiële stress. Voor hen is de fysieke afstand naar grote regionale opleidingscentra (ROC's) in de stad vaak een te hoge, praktische drempel. Door scholing, taalonderwijs en leer-werktrajecten kleinschalig en laagdrempelig in het eigen dorp aan te bieden, wordt de economische zelfstandigheid vergroot en wordt voorkomen dat jongeren of kwetsbare inwoners in een isolement belanden.

De regie ligt hier bij lokale partijen zoals de dorpsraad, het welzijnswerk of een coach. Zij werken direct samen met de plaatselijke middenstand (lokale mkb'ers) om stageplaatsen, mentorschappen en laagdrempelige leerwerkplekken te creëren in of rondom het vertrouwde dorpshuis. Het draait hier volledig om het benutten van de onderlinge verbondenheid ('noaberschap') om kwetsbare dorpsgenoten een lokaal perspectief te bieden.

Praktijkvoorbeeld



Ontmoetingsplek, Utrecht Noordoost

(Sociaal) ondernemerschap faciliteren

In een dorp draait sociaal ondernemerschap primair om het behoud van de lokale gemeenschap ('noaberschap') en het tegengaan van eenzaamheid door vergrijzing. Bewonersinitiatieven en ondernemers stellen maatschappelijke impact en sociale verbinding hier boven winst. Denk aan een door vrijwilligers gerund repair-café, een coöperatieve buurtsuper of een sociaal dorpsrestaurant waar verschillende generaties samen eten.

Omdat het verdienmodel in een krimpende dorpsbuurt vaak marginaal is, stimuleren gemeenten dit met kleinschalige startsubsidies. De lokale woningcorporatie of welzijnsstichting faciliteert dit ruimtelijk door leegstaande ruimtes in het dorpshuis of vrijgekomen maatschappelijk vastgoed (zoals een oude school) tegen een gereduceerd, maatschappelijk tarief beschikbaar te stellen. Zo nemen bewoners gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in hun eigen dorp.

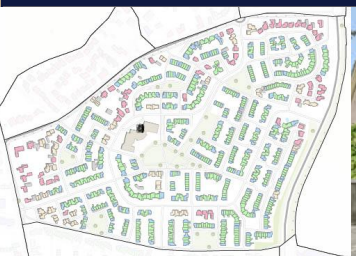


Bron: KAW

11

Wijktype jaren 80

karakter middelgrote kern








JAREN 80 KARAKTER MIDDELGROTE KERN

Demografische aspecten

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Eengezins/meergezinswoning	100% vs. 0%	63% vs 37%
Stijging/daling aantal personen per pand	-0.21	-0.2 (1995/2024)
Gem. huishoudensgrootte	2,3	2,2
Bevolkingsdichtheid	5293 pers/km2	1500-3000 pers/km2
Vergrijzingsdruk	+0.22	+0.11

Fysieke aspecten

Tevreden met de woonomgeving (RIVM) · Tevreden met het groen (RIVM) · Recreatief groen en blauw (RIVM) · Nabijheid van voorzieningen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Hittestress verschil stad en platteland	+ 0.75°C	+ 2-4 °C
Energielabel D of lager	0,4%	+- 35-40%
Koop vs. huurwoning	72% vs. 28%	57% vs. 43%
Eigendom woningcorporatie	27%	29%
Personenauto's per huishouden	1,3	1,1

Sociale aspecten

Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer) · Sociale samenhang (Leefbaarometer) · Broze gezondheid (RIVM) · Sociale eenzaamheid (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Opleidingsniveau (laag, middel, hoog)	L:19,7%, M:34,6%, H:22,3%	L: 20-25%, M: 45%, H: 30-35%
Eenzaamheid	31,1%	onbekend
Ervaren veiligheidsscore (0-10)	5	7,3
Mutatiegraad koop en corporatiewoning	3,1%	4-5% en 7-8%
Jongeren met jeugdzorg	15%	10-12%
Huishoudens met sociale voorziening	21%	17-20%

Economische aspecten

Arbeidsparticipatie (CBS) · Mediaan vermogen (CBS) · Gestandaardiseerd inkomen (CBS) · Moeite met rondkomen (RIVM)

	In de wijk	Nationaal gemiddelde
Arbeidsparticipatie (netto)	70%	73%
Vermogen	242,8K	224 K
Aandeel huishoudens rond sociaal minimum	4,3	6-8%
Nabijheid van dagelijkse voorzieningen	(0-100): 64	(0-100): 60-70
Aantal zzp-vestigingen per 1000 inwoners	120	65
Mkb <50 werknemers per 1000 inwoners	70,7	60-70
Diversiteit dagelijkse voorzieningen	9 uit 17	onbekend

Opgaven

De jaren 80-buurten en -wijken in middelgrote kernen kenmerken zich door een strakkere, maar veelal onaantrekkelijke en puur functionele stedenbouw met veel blinde kopgevels en inactieve garageplinten op straatniveau. De eenzijdige woningvoorraad van vergelijkbare rijtjeswoningen leidt tot stagnatie in de doorstroming en sluit steeds minder aan bij de groeiende vraag naar kleine, levensloopbestendige huishoudens. Er is grote behoefte aan diversificatie via (kleinschalig) inbreiden, het transformeren van anonieme restruimtes en parkeerkoffers naar collectieve tuinen, en het creëren van herkenbare, multifunctionele wijkcentra om de levendigheid te versterken.

Er ligt een belangrijke opgave om de eentonige woonfunctie van de buurt of wijk te doorbreken en de zwaar versteende openbare ruimte klimaatbestendig in te richten. De prominente aanwezigheid van auto's en gesloten parkeerhofjes verdrukt de mogelijkheden voor kwalitatief buurtgroen, wat resulteert in hittestress en een nijpend gebrek aan informele ontmoetingsplekken. Op sociaal-economisch en energetisch vlak is er een grote noodzaak om de informele wijkeconomie een fysieke plek te geven en de kwaliteit van de bestaande, soms matig gebouwde woningen op te waarderen.

Wijktype jaren 80 middelgrote kern



De woningvoorraad differentiëren

Jaren 80-buurten en -wijken in middelgrote kernen bestaan veelal uit een eenzijdige voorraad van relatief grote, eenvormige eengezinswoningen. Door de vergrijzing is hier veel 'overruimte' ontstaan; kinderen zijn het huis uit en ouderen blijven achter. Door deze woningen bouwkundig op te delen (splitsen) of extra woonlagen toe te voegen (optoppen), ontstaan er compacte, betaalbare appartementen voor starters of levensloopbestendige woningen voor senioren. Deze ingreep doorbreekt de eenvormigheid, brengt de vastgelopen doorstroming lokaal weer op gang en zorgt ervoor dat alle generaties in de buurt of wijk kunnen blijven wonen.

Gemeenten faciliteren dit door de parkeernormen bij woningsplitsing te verlagen, de leges af te schaffen en de vergunningsplicht om te zetten in een meldplicht. Woningcorporaties pakken de regie door bij de grootschalige renovatie van hun jaren 80-bezit de hoekwoningen structureel te splitsen, wat direct zorgt voor een passend huuraanbod in de buurt.



Woningen toevoegen als sociaal en financieel vliegwiel

In de stedenbouw van de jaren 80 is vaak sprake van overmaatse, versteende parkeerhofjes, ongebruikte droogpleinen of restgroen zonder duidelijke functie. Door juist op deze restruimtes kleinschalig nieuwe woningen (in gemengde prijsklassen) toe te voegen, trekt de buurt of wijk weer jonge gezinnen en doorstromers aan. Dit vliegwieleffect herstelt het economisch draagvlak voor de verschralende voorzieningen (zoals de wijksupermarkt). Bovendien fungeert de nieuwbouw als financiële motor voor het opknappen van de rest van de wijk.

De gemeente wijst via een integrale wijkvisie proactief onbenutte restruimtes aan voor inbreiding, waarbij ze via erfpacht stuurt op betaalbaarheid. Ontwikkelaars en corporaties storten vervolgens een deel van de opbrengsten uit deze nieuwbouw in een lokaal wijkfonds om de verouderde, stenige openbare ruimte in de buurt kwalitatief te vergroenen.



Extra entrees toevoegen

Het straatbeeld in jaren 80-buurten en -wijken wordt vaak gedomineerd door blinde, gesloten zijgevels en uitgebouwde (fietsen)bergingen aan de voorzijde van de woningen. Dit maakt de straten en achterpaden anoniem en sociaal onveilig, omdat sociale controle ontbreekt. Het transformeren van deze bergingen tot woon- of werkruimte, of het bij woningsplitsing toevoegen van nieuwe voordeuren in blinde zijgevels, opent de huizen naar de straat. Dit vergroot het aantal ‘ogen op straat’, verbetert de doorwaadbaarheid en zorgt voor een aangenamere, levendigere wijk.

Gemeenten stimuleren dit door de welstandsnota en het Omgevingsplan te versoepelen, zodat het openbreken van blinde gevels en het plaatsen van extra deuren eenvoudig wordt toegestaan. Woningcorporaties en vve's realiseren dit direct door bij groot onderhoud de inactieve plinten of garages om te bouwen tot nieuwe, transparante entrees voor wonen of kleinschalige bedrijvigheid.

80
D

Inpandig verdichten faciliteren als informeel sociaal vangnet

In de grote eengezinswoningen in de 'bloemkoolwijken' wonen veel 'empty nesters' die behoefte hebben aan gezelschap of lichte mantelzorg. Tegelijkertijd vinden woningzoekenden, studenten en kwetsbare groepen (zoals statushouders of jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg) in de stad nauwelijks betaalbare kamers. Door deze woningen inpandig te verdichten via 'zachte splitsing' of hospitaverhuur, ontstaat een win-winsituatie. Het biedt goedkope woonruimte voor stadsnieuwkomers én het creëert direct een informeel sociaal vangnet voor de oudere huiseigenaar, wat de eenzaamheid vermindert en de formele stadse zorg ontlast.

De gemeente stimuleert dit actief vanuit een 'ja, tenzij'-houding door hospitaverhuur en kamergewijze verhuur (tot een bepaald aantal personen) vergunningsvrij te maken in het Omgevingsplan. Om de drempel voor woningeigenaren te verlagen, richt de gemeente een speciaal loket in of stelt ze een 'splitsingscoach' aan die bewoners ontzorgt en begeleidt bij de regels en verbouwing. Voor de veilige selectie van huisgenoten wordt structureel samengewerkt met professionele bemiddelingsorganisaties (zoals Kamers met Aandacht of Takecarebnb) die woningeigenaren zorgvuldig matchen aan woningzoekenden

.

Collectieve tuinen

De buitenruimte in jaren 80-buurten en -wijken is vaak zwaar versteend, zowel in de openbare parkeerhoven als in de particuliere tuinen, wat hittestress en wateroverlast veroorzaakt. Resterend groen is vaak anoniem en ecologisch arm. Het omvormen van versnipperde of versteende plekken tot hoogwaardige, collectieve buurttuinen versterkt de biodiversiteit en klimaatbestendigheid aanzienlijk. Een gedeelde tuin of moestuin biedt bovendien een natuurlijke, gezonde ontmoetingsplek, wat de sociale cohesie in de buurt of wijk versterkt.

Gemeenten en waterschappen financieren dit via subsidies (zoals Steenbreek) en geven bewoners via een 'right to challenge' het formele beheer over onbenutte, openbare groenstroken. Woningcorporaties transformeren de anonieme binnenterreinen tussen hun huurblokken tot actieve, collectieve tuinen waar bewoners samen kunnen verblijven.



Bron: Nico Brons/AD

Parken doorontwikkelen

Jaren 80-buurten en -wijken bevatten soms wel groen, maar de inrichting is vaak monotoon en heeft weinig verblijfskwaliteit. Door deze wijkparken op te waarderen met logische wandel- en fietsroutes, heldere entrees en nieuwe, actieve functies (zoals een natuurspeeltuin, sporttoestellen of een klein koffiepaviljoen), veranderen ze in een bruisende ontmoetingsplek voor de hele wijk. Zeker voor de vergrijzende bevolking is een toegankelijk, veilig en goed verlicht park met voldoende rustbankjes van belang om bewegen en gezondheid te stimuleren.

Gemeenten faciliteren dit ruimtelijk door in het Omgevingsplan lichte horeca- of sportfuncties in het wijkpark toe te staan en gericht te investeren in drempelvrije wandelpaden. Buurtsportcoaches en welzijnswerkers worden door de gemeente ingezet om dit vernieuwde park daadwerkelijk te activeren met laagdrempelige beweegprogramma's voor jong en oud.

Kronkelpaadjes in de wijk zorgen mede voor een 'vakantie'-gevoel.

Opleiding en re-integratie in de buurt of wijk stimuleren

In middelgrote kernen is de afstand naar grote regionale opleidingscentra voor kwetsbare bewoners of jongeren soms een te hoge drempel. Door scholing, taalonderwijs en leer-werktrajecten fysiek en laagdrempelig in de eigen buurt of wijk aan te bieden (bijvoorbeeld in het vernieuwde wijkcentrum of de bibliotheek), wordt de economische zelfstandigheid van inwoners sterk vergroot. Dit bestrijdt armoede, helpt mensen uit de bijstand en geeft jongeren een perspectief, wat direct bijdraagt aan een sociaal stabielere en veiligere wijk.

Lokale programmabureaus en gemeenten nemen hierin de regie door deze trajecten samen met regionale ROC's fysiek in de buurt of wijk te organiseren, eventueel gekoppeld aan een lokale 'AanDeBak-garantie' voor werkzekerheid. Lokale mkb'ers ondersteunen dit direct door deze wijkbewoners stageplaatsen, mentorschappen en laagdrempelige leerwerkplekken aan te bieden.

50 D

De 3-30-300-regel toepassen voor groen

De stedenbouw uit de jaren 80 is vaak zeer autogericht ontworpen, met veel asfalt en weinig ruimte voor grote, schaduwrijke bomen. Structurele vergroening, meer schaduw en een zachtere leefomgeving nodigen bewoners uit tot bewegen en ontmoeten.

Praktijkvoorbeeld

In de Hoge Vucht (Breda) is gekozen voor een combinatie van sociale en fysieke vernieuwing. Op wijkniveau is onder meer de omgang met het oppervlaktewater aangepast. Waar het water vroeger vanuit de watergangen naar het westen werd gepompt richting de Mark, wordt het nu naar het oosten afgevoerd naar de Waterakkers, een stedelijke waterberging voor opslag en zuivering. Het gezuiverde water wordt vervolgens ingelaten in de Lage Vuchtpolder, een natuurgebied met onder meer weidevogels.

70 D

Werkzoekenden koppelen aan lokale transitie

De sobere woningen uit de jaren 80 hebben een matig energielabel en staan voor een enorme verduurzamings- en renovatieopgave. Deze miljoeneninvestering biedt een unieke kans om de lokale werkgelegenheid aan te jagen. Door werkzoekenden en zij-instromers uit de buurt of wijk zelf op te leiden in de bouw- en installatietechniek (bijvoorbeeld via een lokale 'Energieschool'), vloeit het geld voor de wijkvernieuwing direct terug naar de bewoners. Dit creëert bestaanszekerheid en zorgt ervoor dat bewoners profiteren van de investeringen in hun eigen leefomgeving.





Voorzieningen clusteren

In de onoverzichtelijke, naar binnen gekeerde jaren 80-buurten en -wijken van middelgrote kernen ontbreekt vaak een duidelijk sociaal hart; verouderde scholen en voorzieningen liggen verspreid in het groen of langs randwegen. Om te voorkomen dat wijkvoorzieningen verdwijnen door stijgende kosten, is robuuste clustering de oplossing. Door zwaardere instituties zoals basisscholen, gezondheidscentra, cultuur en welzijnswerk te bundelen in een Multifunctionele Accommodatie (MFA, zoals een 'Campus' of Huis van de Wijk), ontstaat er een nieuw, bruisend hart. Deze fysieke clustering zorgt voor dynamiek: sterk verschillende generaties en culturen komen elkaar natuurlijk tegen op het gedeelde voorplein of in de centrale hal, wat segregatie tegengaat en de samenhang in de buurt of wijk versterkt.

Gemeenten vergemakkelijken deze bundeling door in het Omgevingsplan brede bestemmingen ('gemengd') vast te leggen, zodat deze verzamelpanden zonder trage procedures flexibel onderdak kunnen bieden aan diverse diensten. Een onafhankelijk programmabureau (of de gemeente) treedt vervolgens op als verbindende 'boundary spanner' om de veelal verzuild gefinancierde partijen uit zorg, welzijn en onderwijs succesvol samen te smeden.



(Sociaal) ondernemerschap faciliteren

In de 'bloemkoolwijken' van middelgrote kernen is de opgave complex. Sociaal ondernemerschap richt zich hier sterk op armoedebestrijding en toeleiding naar de arbeidsmarkt voor mensen met een afstand tot werk. Hier is behoefte aan 'impact ondernemers', zoals een maatschappelijke fietsenmaker die of wijkrestaurant dat statushouders of kwetsbare jongeren een leer-werkplek biedt. Het doel is zorgen dat economische waarde en verdiende euro's niet wegvloeien, maar lokaal in de kwetsbare buurt of wijk blijven circuleren.

Omdat betaalbare bedrijfsruimte in deze specifieke woonwijken schaars is, transformeren woningcorporaties hun zogeheten 'blinde plinten' (zoals leegstaande garageboxen onder woonblokken) of inactief Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG) tot betaalbare, veilige werkplaatsen. Voor grotere initiatieven worden verouderde wijkcentra of scholen getransformeerd tot multifunctionele, commerciële broedplaatsen. Gemeenten jagen dit financieel aan via borgstellingen of een lokaal 'Stadmakersfonds'.

Colofon

Bronnen - personen

De totstandkoming van deze aanpak is het resultaat van een gezamenlijk proces, opgebouwd uit drie intensieve werksessies waarin inhoud, richting en keuzes stap voor stap zijn aangescherpt. Gedurende dit traject heeft een ambtelijk kernteam het proces strak begeleid en gezorgd voor samenhang, terwijl een bestuurlijke schil op de juiste momenten richting gaf en kaders stelde.

Vele betrokkenen hebben in deze sessies waardevolle inzichten, voorbeelden en aandachtspunten ingebracht. Dankzij deze brede bijdrage is een gedragen en zorgvuldig opgebouwd eindresultaat ontstaan, waarin de gezamenlijke kennis en ervaring duidelijk terug te zien is.

Bestuurlijke klankbordgroep
Dees Melsen, wethouder gemeente Oosterhout
Hans Tanis, wethouder gemeente Altena
Ralph Bogers, wethouder gemeente Zundert
Sjors Slaats, wethouder gemeente Waalwijk
Rian Govers, lid dagelijks bestuur Waterschap Brabantse Delta

Klankbord corporaties
Tonnie van de Ven, bestuurder Woningcorporatie Alwel
Pierre Hobbelen, directeur-bestuurder Woningcorporatie Thuisvester

SRBT Begeleidingsgroep
Peter-Paul Stoof, gemeente Etten-Leur
Sylvia Torremans, gemeente Oosterhout
Sander Boon, gemeente Waalwijk
Patrick de Rooij, Waterschap Brabantse Delta

SRBT Ontwerpteam
Peter van Schie, strategisch stedenbouwkundige, gemeente Breda
Marco Visser, stedenbouwkundige, gemeente Tilburg
Marijn Calkhoven, SRBT

BMC
Charlotte Nauta - projectleiding en eindredactie
Ruby Marseille-Neugebauer - ontwerp
Pedram Soltani - onderzoek
Seger Kersbergen - data-analist
Aneskumar Fila - expert werksessie
Jeanet Zonneveld - expert werksessie
Marco Kerstens - auteur uitvoeringskracht

Deelnemers werksessies

Aafko Bergenhenegouwen	Gemeente Moerdijk
Alwin Groen	Gemeente Oosterhout
Anne Konst	Gemeente Oisterwijk
Astrid van 't Hof	Provincie Noord-Brabant
Bas Dikmans	Provincie Noord-Brabant
Esther Stuijts	Gemeente Halderberge
Huub van der Zwaluw	Gemeente Tilburg
Isabel van Damme	Gemeente Goirle
Ivo Bastiaansen	Gemeente Breda
Jan Dirk Geschiere	Gemeente Zundert/Breda?
Jessie van Dijk	Gemeente Goirle
Jodie Joossen	Gemeente Breda
Karin Klomp	Gemeente Oosterhout
Lennart Arends	Mobiliteitscentrum West Brabant
Marijn Calkhoven	SRBT
Marion Greidanus	Provincie Noord-Brabant
Mathilde Koniuszek	Woningcorporatie Thuisvester
Matthijs van Merwijk	Gemeente Loon op Zand
Maurice Theeuwes	Woningcorporatie Alwel
Myrthe Lucas	Gemeente Dongen
Patrick de Rooij	Waterschap Brabantse Delta
Peter Boekelman	Gemeente Etten-Leur
Peter van Schie	Gemeente Breda
Peter-Paul Stoof	Gemeente Etten-Leur
Robin Hendriks	Provincie Noord-Brabant
Sam Vermeeren	Gemeente Etten-Leur
Sander Boon	Gemeente Waalwijk
Sylvia Torremans	Gemeente Oosterhout
Thomas Zandboer	Gemeente Altena
Welna Poorta	Gemeente Goirle
Wies van Heugten	Provincie Noord-Brabant

Bronnen - schriftelijk

Onderzoeks- en adviesrapporten (overheid en planbureaus)

- **College van Rijksadviseurs (CRa)** (z.d.). *Agenda College van Rijksadviseurs: De 22e eeuw begint nu*. Auteurs: F. Veenstra, J. de Jonge, W. Veldhuis.
- **Ministerie van Binnenlandse Zaken/Volkshuisvesting en Bouwen** (2024). *Kamerbrief over Woontop 2024*.
- **Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)** (2025). *Handreiking Woonwijken van de toekomst* (Programma MooiNL).
- **Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)** (2025). *Generation rent in Nederland* (Themarapportage 03).
- **Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)** (2025). *Sociale samenhang, leefbaarheid en veerkracht* (Themarapportage 02).
- **Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)** (z.d.). *Nieuwe standaard voor VvE-beheer*.
- **Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)** (2021). *Energieverbruiksmanagers in Nederland: Energie besparen met de slimme meter*. Auteurs: K. Vringer, M. Boomsma & D. van Soest.
- **Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)** (2024). *Het Drieruimtenmodel: Een dynamische opvatting van ruimtelijke kwaliteit met een toepassing op de RES 1.0*. Auteurs: J. Tennekes, P. van der Kooij, M. Kool & S. Scholte.
- **Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)** (2025). *Een gezonde inrichting van de openbare buitenruimte: vuistregels voor bewegen, groen en ontmoeten*.
- **Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)** (2025). *Sociaal denken en doen: Hoe sociale factoren gedrag beïnvloeden en waarom dat belangrijk is voor beleid*. Auteurs: M. Vermue, R. Willems, F. van Nunspeet, N. Ellemers, A. Roeters.
- **Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)** (2026). *Sociale en Culturele Ontwikkelingen 2026*. Tevens de bijbehorende *Methodologische bijlage*.
- **Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)** (2026). *Perspectieven op zinvolle participatie*.
- **Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)** (2026). *Rapport gedragsinzichten voor mensgerichter beleid*.
- **Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR)** (2025). *Deskundige overheid* (WRR-rapport 113). Auteurs: P. 't Hart, G.B.M. Engbersen, M. Bokhorst, W. Tiemeijer, A. de Jonge.

Publicaties van kennisinstituten, platforms en adviesbureaus

- **BMC** (z.d.). *Rol programmabureau bij wijkeconomie* (publieksversie).
- **Bureau Louter** (2024). *Kwantitatieve analyse New Towns*. Auteurs: P. Louter & P. van Eikeren.
- **Holland Houtland** (2026). *Magazine Benut de overruimte*. Hoofdredactie: S. Nap, F. Reinders Folmer.
- **Platform Woonopgave/College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs** (2025). *Beter benutten bestaande rijtjeswoningen*.
- **Platform31** (2024). *Evaluatie wijkontwikkeling Kerckebosch - Gemeente Zeist*. Auteurs: A. van Egmond, A. van Tol.
- **Platform31** (2025). *Aandachtspunten en tips voor het opschalen van optoppen van bestaande gebouwen*.
- **Platform31** (2025). *Trendstudie 2026*. Auteurs: R. Dorenbos, A. van der Hoeven, R. Jongkind, A. Kerklingh, J. Koelemaij, F. Wassenberg & E. Wits.
- **Platform31** (2025). *Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken: Handvatten voor gemeenten*. Auteurs: F. Dirks, M. Sietsma, F. Wassenberg e.a..

- **Platform31/Kennisnetwerk Regionale Economie** (z.d.). *Werken aan een veerkrachtig en toekomstbestendig mkb*.
- **Raad voor de leefomgeving en infrastructuur** (2023). De uitvoering aan zet. Omgaan met belemmeringen bij de uitvoering van beleid voor de fysieke leefomgeving.
- **RIGO Research en Advies** (2018). *Veerkracht in het corporatiebezit: Kwetsbare bewoners en leefbaarheid*. Auteurs: K. Leidelmeijer, J. van Iersel, J. Frissen. (In opdracht van Aedes).
- **RUIMTEVOLK** (2023). *Zachte atlas Vinkhuizen*. Auteurs: A. Wiggers, G. Hartgerink, A. Herngreen. (In opdracht van gemeente Groningen).
- **VNO-NCW en MKB-Nederland** (2026). *11-puntenplan Voor vitale stads- en dorpscentra*.
- **Wolters Kluwer/Schulinck Omgevingsrecht** (z.d.). *Whitepaper bijzondere woonvormen*. Auteur: M. van Riemsdijk.

Wetenschap, boeken en essays

- **De Voogd, J. & Cuperus, R.** (2021). *Atlas van Afgehaakt Nederland: Over buitenstaanders en gevestigden*.
- **Hochstenbach, C.** (z.d.). *Herverdeling bestaande woonruimte kan crisis oplossen*. Universiteit van Amsterdam.
- **Jobse, R.B., Kruythoff, H.M. & Musterd, S.** (1991). *Groeikernen in een veranderend ruimtelijk en demografisch krachtenveld*. Geografisch Tijdschrift, 25(2), 148-160 (Universiteit van Amsterdam).
- **Pelzer, P.** (z.d.). *Verantwoordelijk voor de toekomst* (Stadsessay). Uitgeverij Trancity/Valiz.
- **Provoost, M.** (2025). *Bouwen aan de geluksmachine, architectuur in de Groeikernen 1972-1988*. Uitgeverij INTI.

Bijlagen

Uitleg van de matrix

Hieronder zijn de indicatoren (afgeleid van Brede Welvaart) weergegeven. De indicatoren en prototypes zijn opgedeeld in drie hoofdcategorieën met elk vier indicatoren: Fysiek: bijvoorbeeld 'Tevreden met de woonomgeving', Sociaal: bijvoorbeeld 'Onveiligheid en overlast', en Economisch: bijvoorbeeld 'Arbeidsparticipatie'.

In de matrix hiernaast worden de scores op deze indicatoren visueel weergegeven voor drie verschillende buurttypes ('dorps', 'middelgrote kernen', 'stads') en opgedeeld per decennium (jaren 50, 60, 70 en 80). De kleuren in de matrix laten per indicator precies zien hoe een cel scoort ten opzichte van de absolute minimum- en maximumscores van álle buurten. Het biedt daarmee direct een helder, vergelijkend overzicht van de fysieke, sociale en economische prestaties van verschillende generaties naoorlogse buurten en wijken.

De kleuren (groen, oranje, rood) zijn geen absolute cijfers, maar zeggen iets over de positie van het gemiddelde van de cel op het spectrum van álle buurten voor die specifieke indicator. Om tot deze kleur te komen, is de volgende methodiek toegepast, geïllustreerd met de indicator 'Tevreden met de woonomgeving':

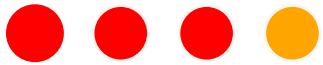
- Bepalen van de extremen (min-max): eerst is in kaart gebracht wat de absolute laagste score (het minimum) en de hoogste score (het maximum) zijn voor deze specifieke indicator, gemeten over alle buurten.
- Verdelen in drie ranges: de totale afstand tussen deze minimum- en maximumscore is vervolgens door drieën gedeeld. Hierdoor ontstaan er drie gelijke bandbreedtes (ranges) op het spectrum.
- Toetsen van het cel-gemiddelde: vervolgens is voor een specifieke cel (bijvoorbeeld: 'stads' uit de jaren 70) het gemiddelde voor de indicator 'Tevreden met de woonomgeving' berekend.
- Kleur toekennen: tot slot is gekeken in welke van de drie ranges dit gemiddelde valt. Valt het gemiddelde in de bovenste range, dan kleurt de stip groen, in de middelste range oranje, en in de onderste range rood.

Fysiek indicator 1: Tevreden met de woonomgeving (RIVM)	Fysiek indicator 2: Tevreden met het groen (RIVM)
Fysiek indicator 3: Recreatief groen en blauw (RIVM)	Fysiek indicator 4: Nabijheid van voorzieningen (RIVM)
Sociaal indicator 1: Onveiligheid en overlast (Leefbaarometer)	Sociaal indicator 2: Sociale samenhang (Leefbaarometer)
Sociaal indicator 3: Broze gezondheid (RIVM)	Sociaal indicator 4: Sociale eenzaamheid (RIVM)
Economisch indicator 1: Arbeidsparticipatie (CBS)	Economisch indicator 2: Mediaan vermogen (CBS)
Economisch indicator 3: Gestandaardiseerd inkomen (CBS)	Economisch indicator 4: Moeite met rondkomen (RIVM)

Per cel: 12 indicatoren, ingedeeld op:



Matrix per prototype

	Jaarring	50'er jaren				60'er jaren				70'er jaren				80'er jaren			
	Indicator	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
dorps	Fysiek																
	Sociaal																
	Economisch																
middelgrote kernen	Fysiek																
	Sociaal																
	Economisch																
stads	Fysiek																
	Sociaal																
	Economisch																

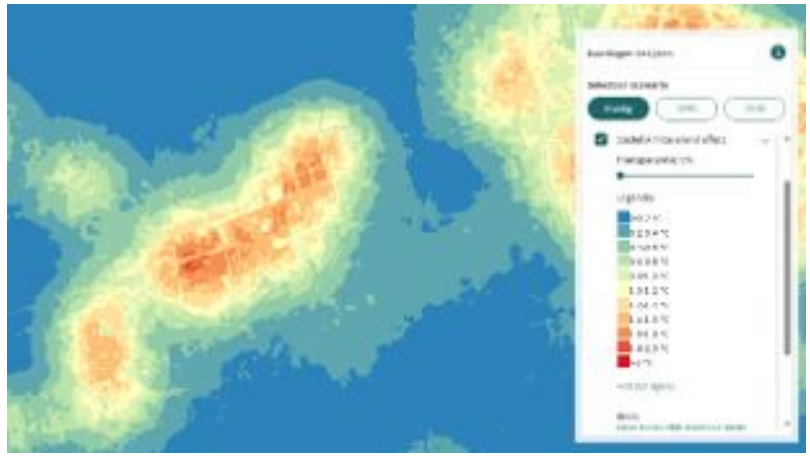
Quickscan klimaatadaptatie

Deze bijlage biedt een beknopte handleiding voor het uitvoeren van een klimaatadaptatie-scan in naoorlogse woonwijken. Fysieke opgaven vormen vaak het vliegwiel om in actie te komen. De fysieke kwetsbaarheid van een gebied is meetbaar te maken met bestaande stresstesten die gemeenten hebben uitgevoerd binnen het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de nationale klimaateffectatlas. Als deze gegevens ontbreken, of wanneer een eenduidig regionaal beeld nodig is, biedt de landelijke Klimaateffectatlas (Kaartviewer - Klimaateffectatlas) een alternatief.

Met een quickscan klimaatadaptatie is dit eenvoudig in beeld te brengen, bijvoorbeeld om wijken te vergelijken en een eerste indruk te vormen op basis van twee thema's:

- Hittestress. Voor het in kaart brengen van hittestress wordt de kaartlaag 'Stedelijk hitte eiland effect' gebruikt. Deze laat zien hoe gevoelig een gebied is voor opwarming, waarbij de temperatuurstijging wordt ingedeeld in minimaal, beperkt of sterk kwetsbaar. Vanuit het beperken van hittestress én het versterken van de ervaren kwaliteit van de woonomgeving is inzicht in de aanwezigheid van bomen en hun schaduwwerking relevant. De Klimaateffectatlas biedt hiervoor de kaartlaag 'boomkroonbedekking'. De klassen 0-1 °C zijn minimaal kwetsbaar, 1-1,8 °C geldt als beperkt kwetsbaar en waarden boven 1,8 °C duiden op kwetsbaar.
- Wateroverlast. Wateroverlast door korte, hevige buien leidt tot ondergelopen straten en mogelijk binnendringend water in woningen. De kaartlaag 'Waterdiepte bij hevige bui | 70 mm / 2 uur' uit de Klimaateffectatlas vormt de basis voor de analyse. 0-10 cm is minimaal kwetsbaar, 10-20 cm is beperkt kwetsbaar en >20 cm is kwetsbaar voor wateroverlast.

Door specifieke grenswaarden te hanteren, kunnen gemeenten verschillende buurten objectief met elkaar vergelijken en prioriteiten stellen. Deze aanpak vormt een startpunt om noodzakelijke fysieke aanpassingen in de leefomgeving te stimuleren.







Begrippen

- 15-minuten-kern: een concept waarbij bewoners alle essentiële voorzieningen – zoals werk, winkels, zorg, onderwijs en cultuur – binnen 15 minuten lopen of fietsen kunnen bereiken.
- Bloemkoolwijk/bloemkoolstructuur: een stedenbouwkundige opzet uit de jaren 70, gekenmerkt door meanderende, kronkelige en vaak onoverzichtelijke woonerven en doodlopende straatjes.
- BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit): een instrument dat het college kan inzetten om vergunningsprocessen te versnellen, bijvoorbeeld om kleinschalige inbreiding of optoppen snel mogelijk te maken.
- Brede businesscase (Samen Slim): een financieel model waarbij toekomstige besparingen op maatschappelijke kosten (zoals lagere uitkerings- en zorgkosten) direct worden geherinvesteerd in lokale banen of voorzieningen in de wijk.
- Brede Welvaart: een benadering die zich richt op de kwaliteit van leven in de volle breedte, wat als basis dient voor de kwaliteitsimpuls in naoorlogse buurten en wijken.
- Functiemenging: het tegengaan van functiescheiding door het combineren van wonen met bedrijvigheid en voorzieningen in de wijk.
- Handelingsverlegenheid: de terughoudendheid om stappen te zetten door complexiteit, onzekerheid en onbekendheid, wat vaak nog verder wordt gevoed door een verharding in de verhoudingen en wantrouwen.
- Iedereen doet mee: een inclusieve benadering die streeft naar een samenleving waarin iedereen, ongeacht beperking, achtergrond of inkomen, volwaardig kan deelnemen aan het maatschappelijke leven.
- Overruimte (ruimtelijke onderbenutting): woonruimte die ongebruikt blijft, bijvoorbeeld in grote eengezinswoningen waar de kinderen het huis inmiddels uit zijn door vergrijzing en gezinsverdunning.
- Positieve gezondheid: dit richt zich integraal op alle factoren die gezondheid en gezondheidsverschillen beïnvloeden, zoals de fysieke leefomgeving, eenzaamheid, leefstijl, participatie, werkloosheid en schulden.
- Schaakbordmenging: een planologisch concept in het Omgevingsplan om de strenge scheiding tussen functies los te laten en kleinschalige, lichte bedrijvigheid expliciet tussen de woningen toe te staan.
- Social Return: voorwaarden en eisen in aanbestedingscontracten voor wijkrenovaties, waardoor aannemers verplicht worden om (lokale) werkzoekenden op te leiden en in dienst te nemen.
- SPONS: een strategie gericht op klimaatadaptatie, vergroening en het opvangen, vasthouden en vertraagd afgeven van regenwater.
- Stadmakersfonds: een financieel middel (of startsubsidie) waarmee overheden sociaal ondernemers kunnen stimuleren door de onrendabele opstartkosten te dekken.
- Stempelstructuur: een rationele en repetitieve stedenbouwkundige verkaveling met veel identieke woningen, kenmerkend voor buurten en wijken uit de jaren 60.
- STOMP: een strategie voor de mobiliteitstransitie voor goede bereikbaarheid, waarbij lopen en fietsen de absolute prioriteit krijgen.
- Uitvoeringskracht: het vermogen van de overheid en andere betrokken partijen om in de praktijk daadwerkelijk te realiseren wat beleidsmatig is afgesproken.
- Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM)/dorpscoöperatie: een samenwerkingsverband (bijvoorbeeld tussen de gemeente, woningcorporatie en/of zorgpartners) om gezamenlijk regie te voeren, de financiering te bundelen en de exploitatiekosten van wijkvernieuwing te delen.