

Wat is de reële transformatiepotentie in bestaand bebouwd gebied?

Prof. dr. ir. Marleen Hermans



Wat hebben we onderzocht?

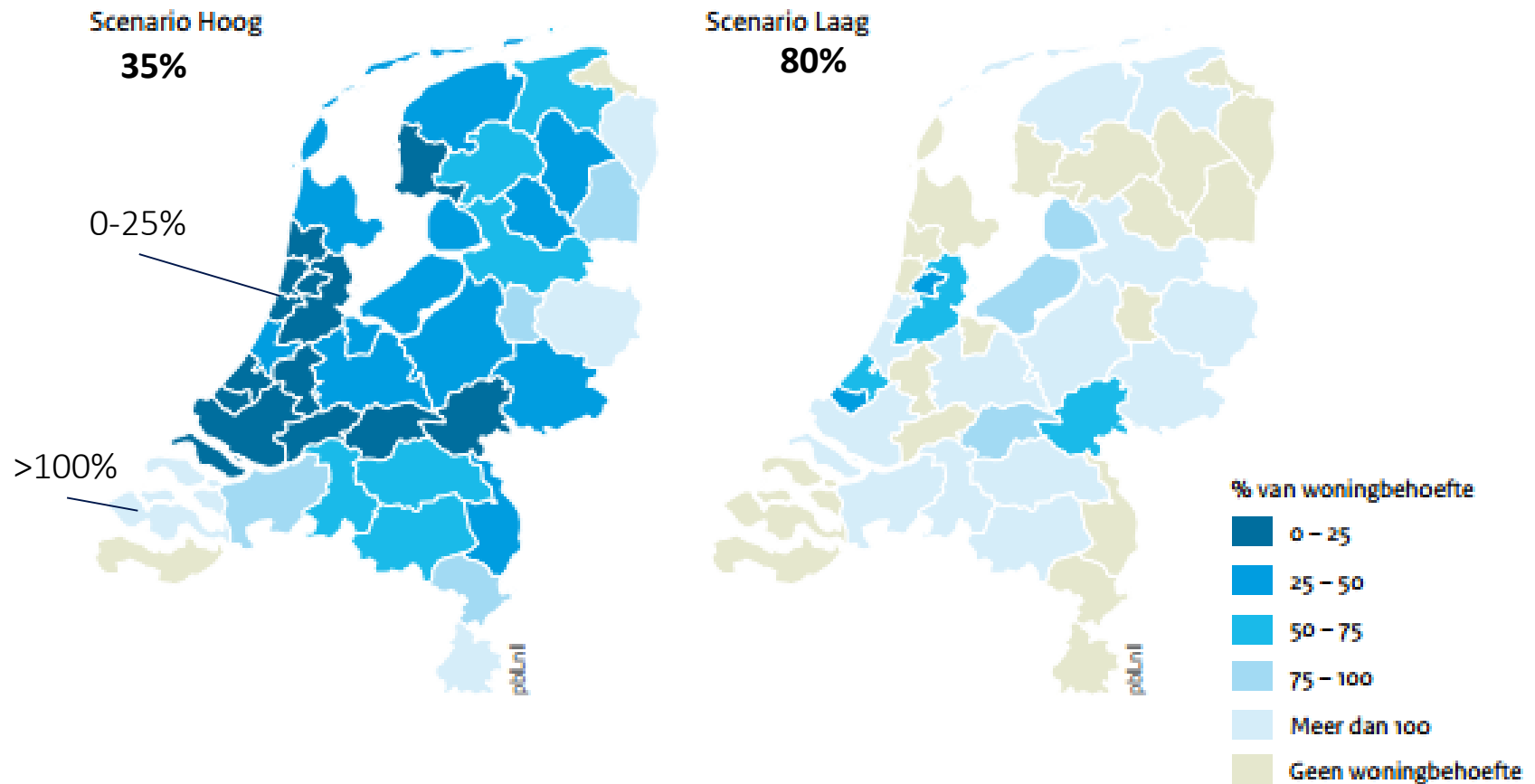
- ▶ De reële transformatiepotentie in bestaand bebouwd gebied
 - ▶ Bestaand bebouwd gebied (geen wei)
 - ▶ Transformatiepotentie gebieden (geen objecten)
 - ▶ Reëel: behoefte, tijd, betaalbaar
 - ▶ Betaalbaar: sluitende *grondexploitatie*
- ▶ Startpunt: Onderzoek PBL: “in principe te transformeren bestaand bebouwd gebied”



Uitkomst onderzoek PBL

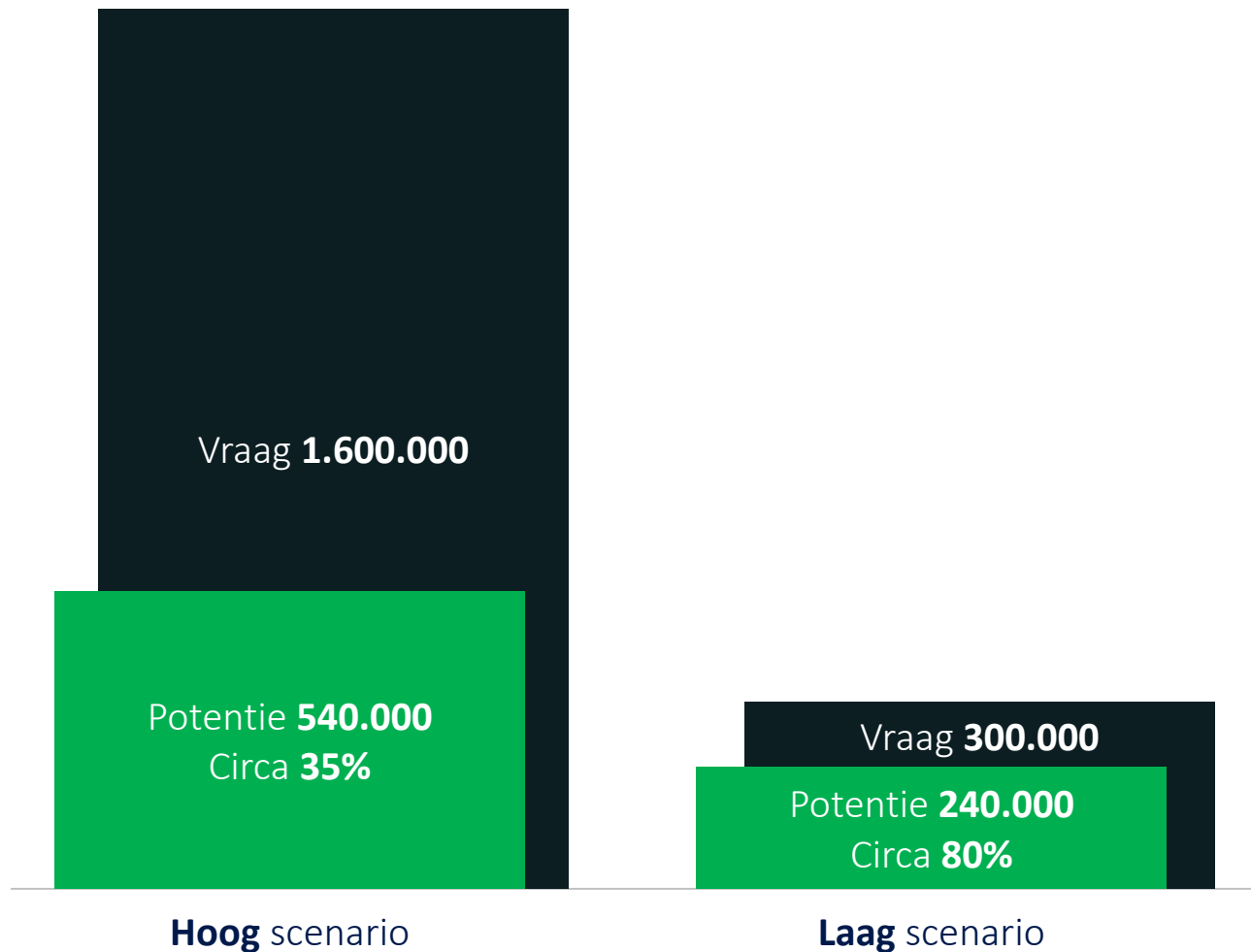
UITKOMST PBL ONDERZOEK

IN POTENTIE TE REALISEREN AANBOD AAN WONINGEN IN % VAN DE WONINGBEHOEFTE (= VRAAG) PER COROP TOT 2050: 35%-80%



UITKOMST PBL ONDERZOEK

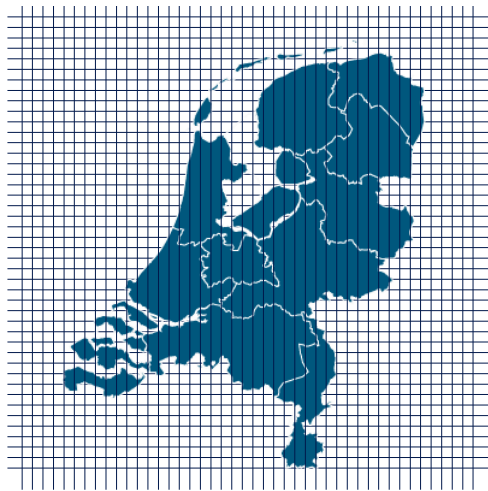
POTENTIEEL AANBOD IN AANTAL WONINGEN:
280.000-540.000



Onderzoeksmethodiek PBL

ONDERZOEKSMETHODIEK PBL

STAP 1: PIXELS IN BESTAAND BEBOUWD GEBIED



3.400.000 ha



3.000.000 ha

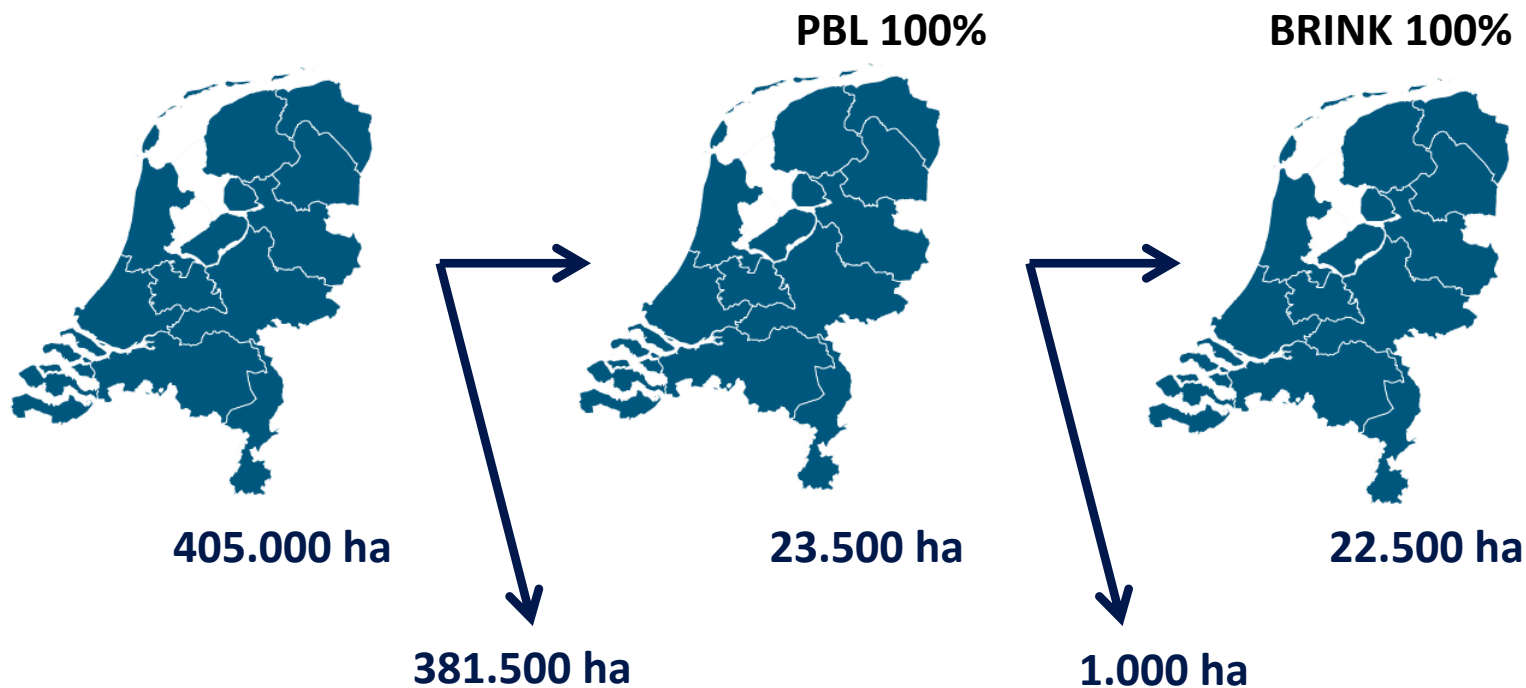
- Buiten bestaand bebouwd gebied
- Harde plannen voor bedrijventerreinen
- Omgevingsrechtelijke restricties (EHS, Schiphol, ...)



405.000 ha

ONDERZOEKSMETHODIEK PBL

STAP 2: POTENTIE IN BBG



Dominante functie is bepaald

- Wonen
- Volkstuinen en sportvelden
- Infrastructuur en water
- Ver weg van huidig wonen

Bouwjaar opstellen

- Bouwjaar na 2012

Legenda

Sectoren

- Werken (extensief)
- Werken (intensief)
- Bebouwing buitengebied
- Bouwterrein
- Gras
- Landbouw
- Natuur
- Overig agrarisch
- Dagrecreatie
- Verblijfsrecreatie
- Semi verhard



VERVOLGONDERZOEK BRINK

OPZET ONDERZOEK IN 2 DELEN

Deel 1: BASIS REËLE POTENTIE

0. VERTREKPUNT
22.500 ha

1. MENS
WAAR IS
BEHOEFTE AAN?

2. TIJD
REALISTISCH
VOOR 2030?

3. GELD
FINANCIËEL
HAALBAAR

**4. TUSSEN-
RESULTAAT**
BASIS REËLE
POTENTIE

Deel 2: GEOPTIMALISEERDE REËLE POTENTIE

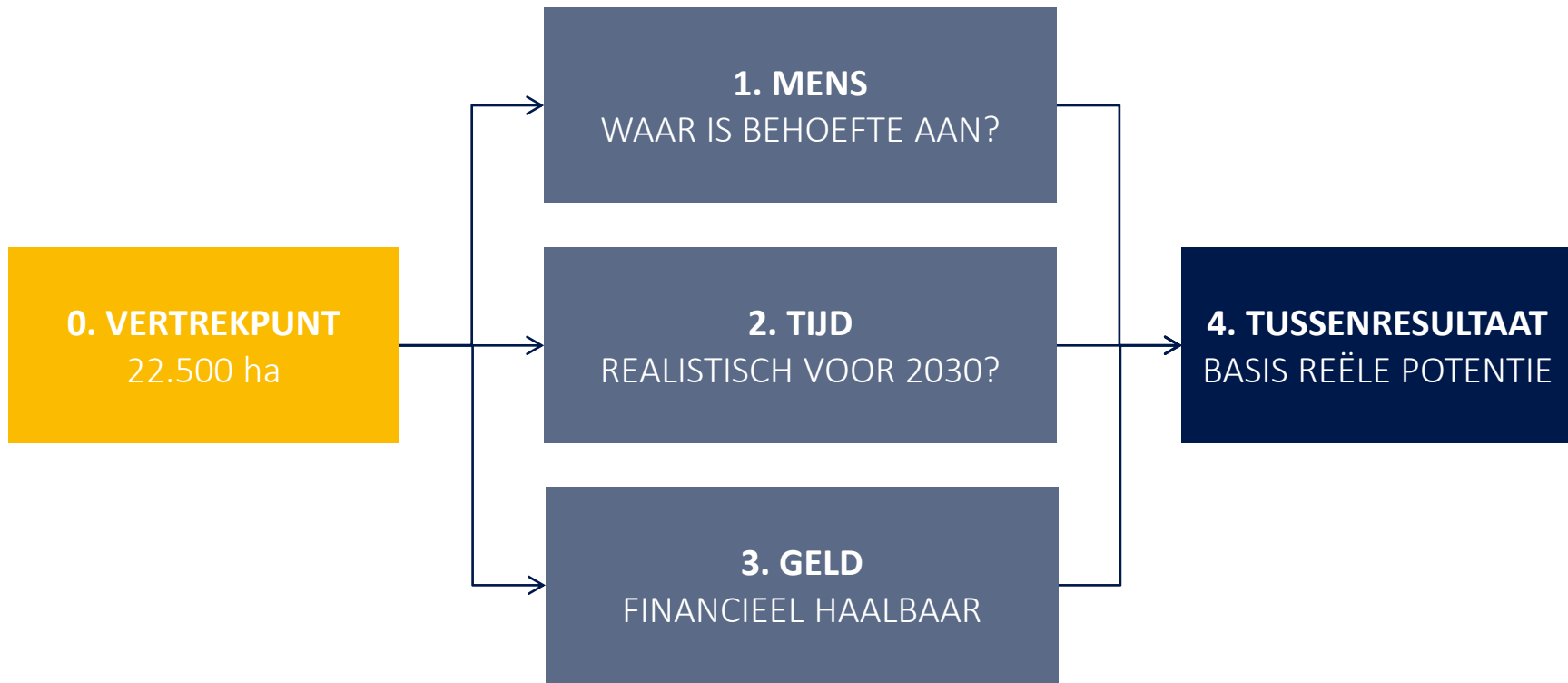
5. MENS
ANDERE
PROGRAMMERING

6. TIJD
SNELLERE
PROCEDURES

7. GELD
SUBSIDIE

**8. EIND
RESULTAAT**
GEOPTIMALISEERDE
REËLE POTENTIE

DEEL 1: OPZET ONDERZOEK



0. VERTREKPUNT:

VRAAG TOT 2030 (ABF Research)

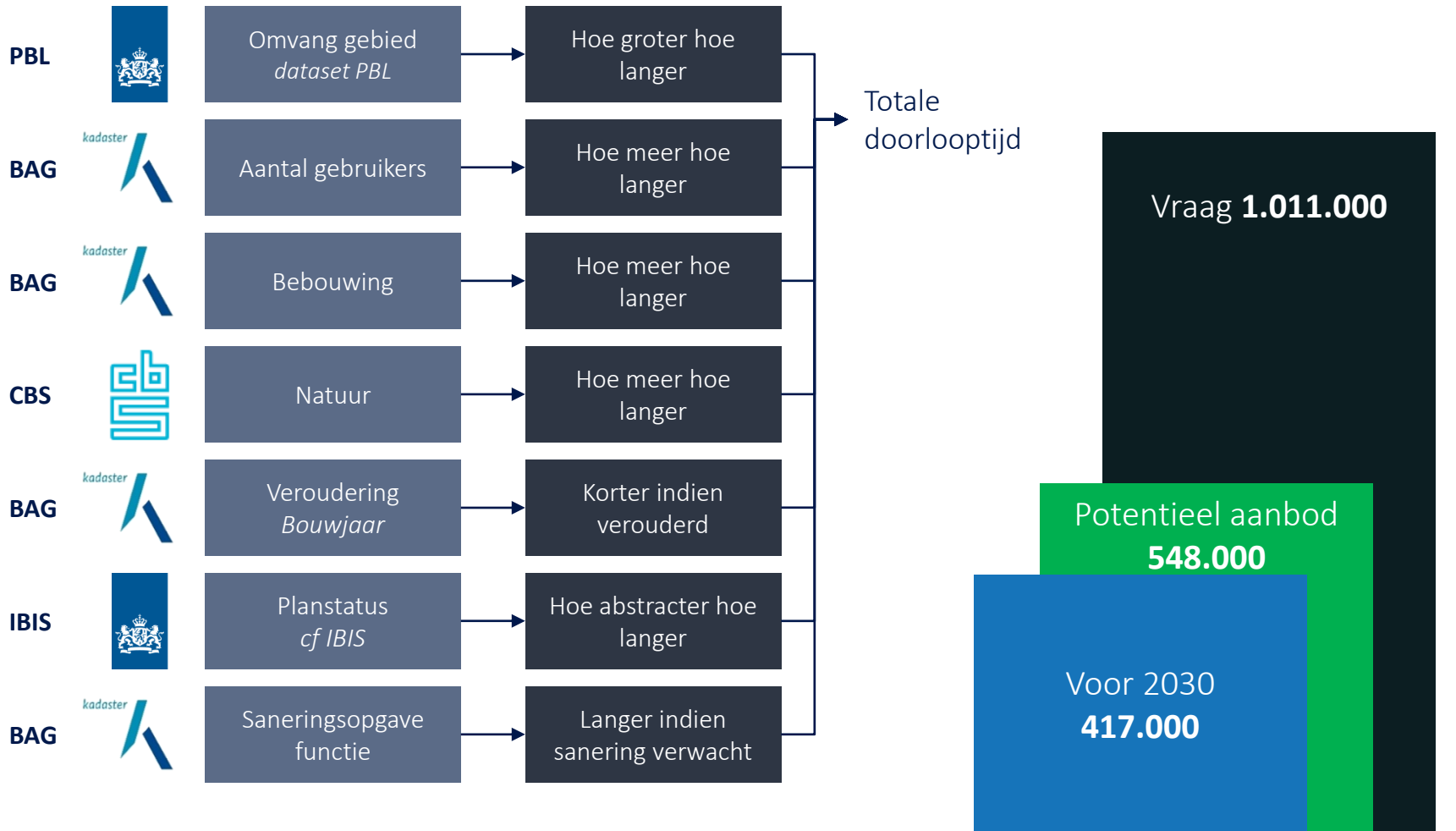


1. ANALYSELIJN MENS:

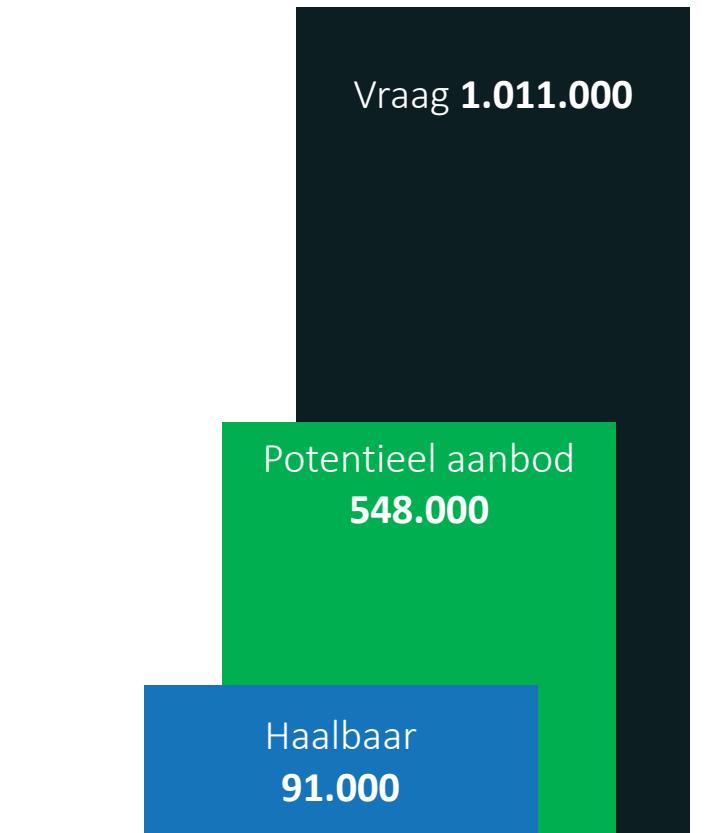
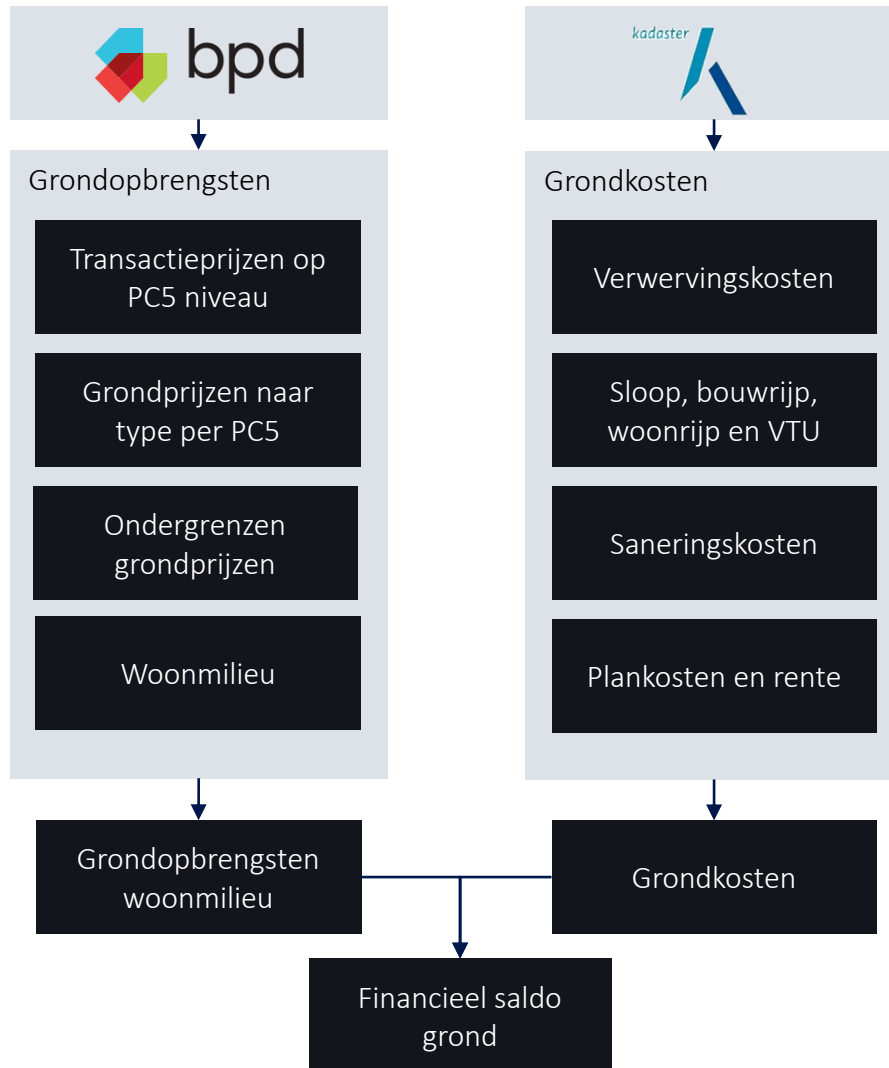
- ▶ Matching vraag en aanbod
 - ▶ Match op COROP (40)
 - ▶ Match op Woonmilieu (5)
 - ▶ Match op Woningtype (2)



2. ANALYSELIJN TIJD

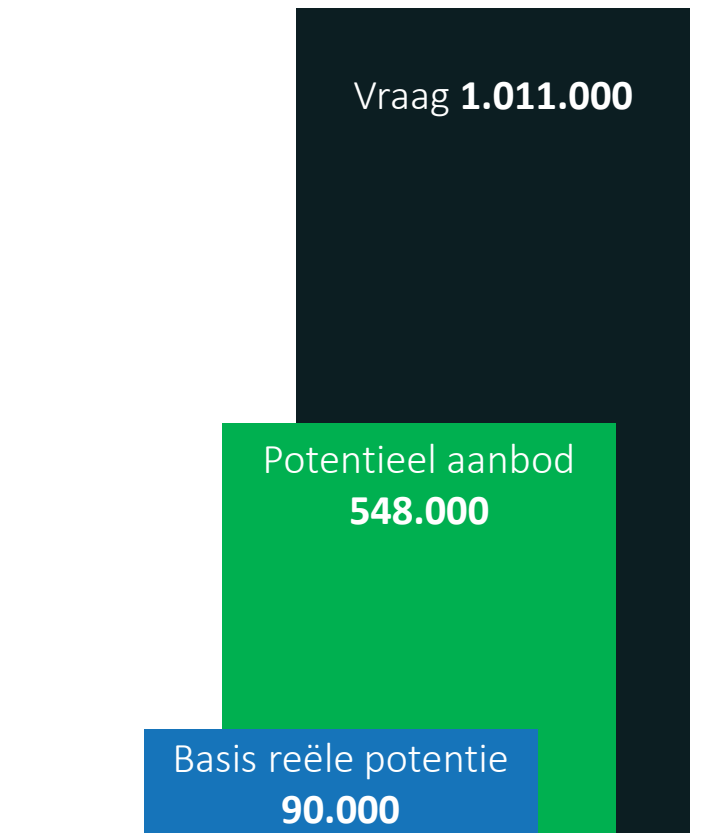


3. ANALYSELIJN GELD

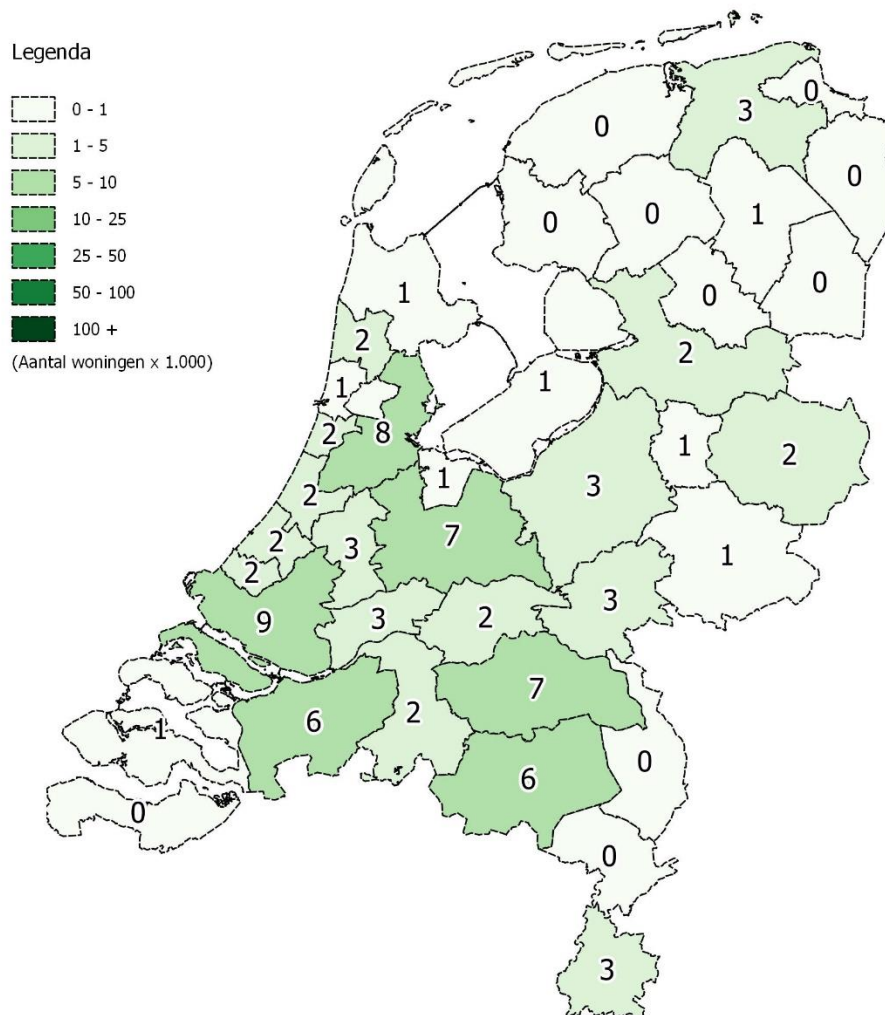


4. TUSSENRESULTAAT: BASIS REËLE POTENTIE

- ▶ Combineren:
 - ▶ Mens: 100% match
 - ▶ Tijd: voor 2030
 - ▶ Geld: haalbaar



TUSSENRESULTAAT: BASIS REËEL AANBOD IN DUIZENDEN WONINGEN PER COROP

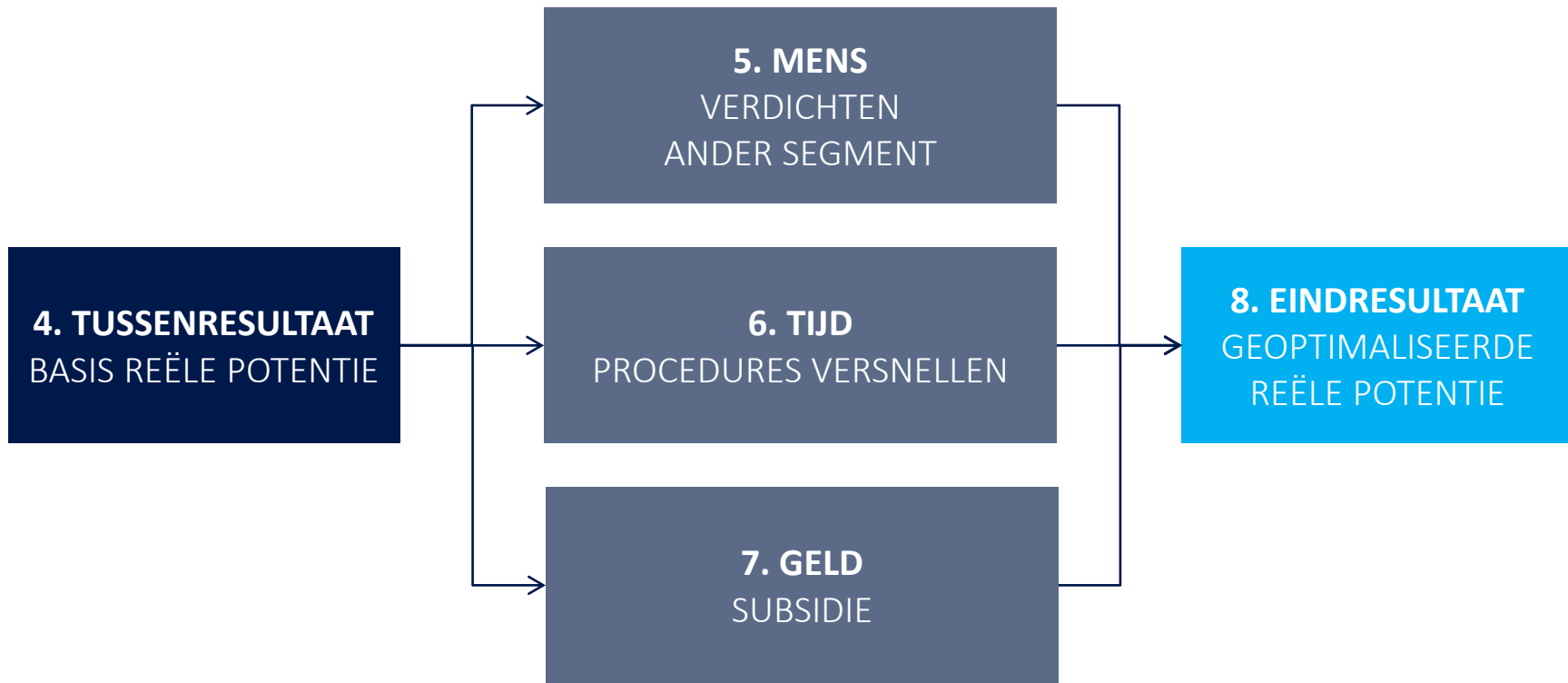


TOTAAL: 90.000 WONINGEN

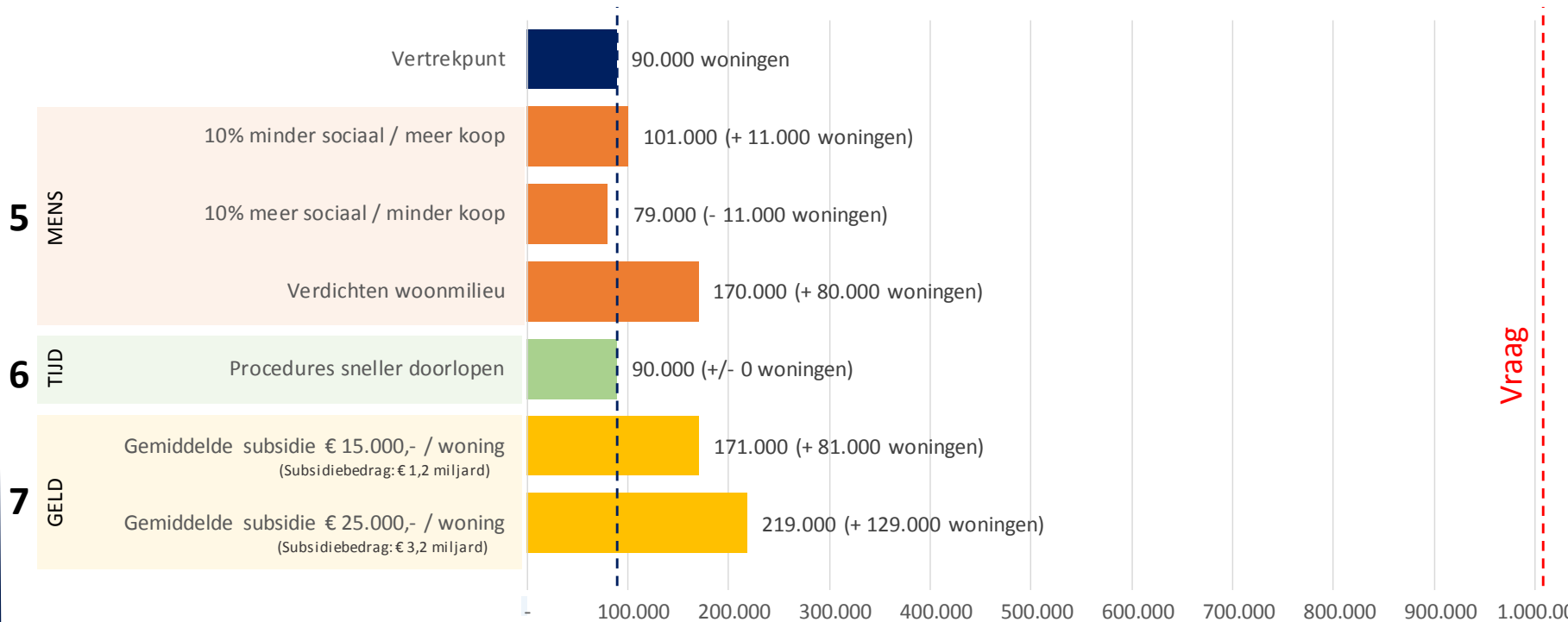


Scenario's

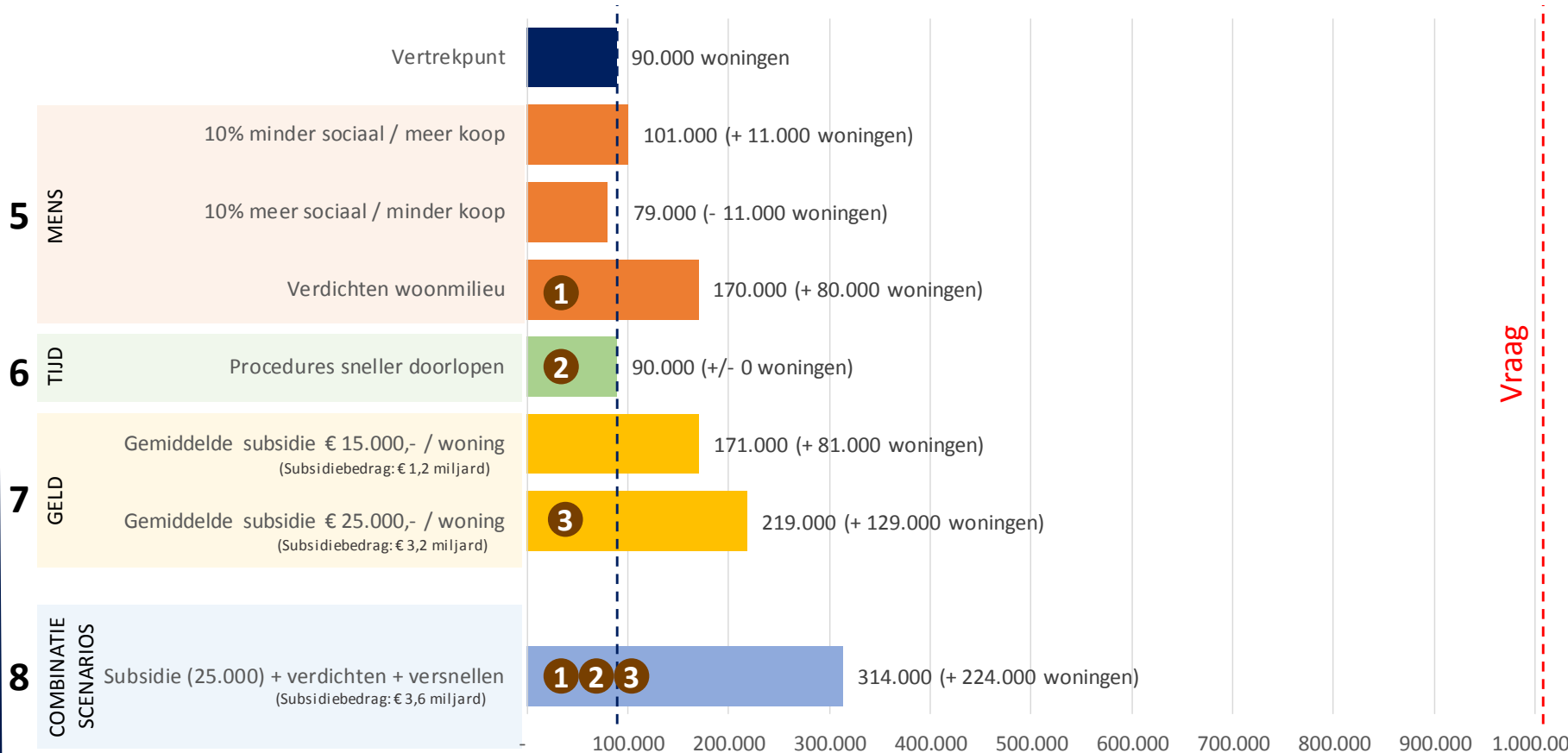
DEEL 2: GEOPTIMALISEERDE POTENTIE



SCENARIO'S STAP 5, 6 EN 7



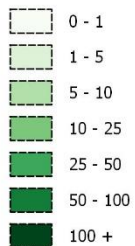
8. SCENARIO'S COMBINEREN



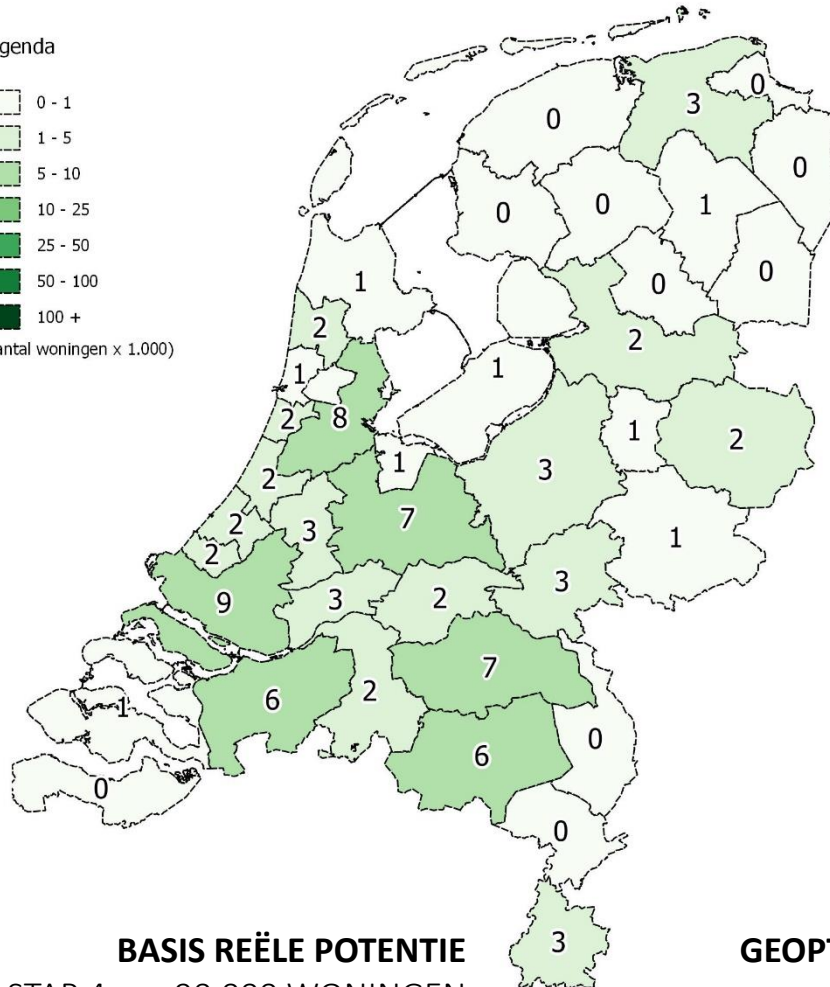
RESULTATEN STAP 4 EN STAP 8

BASIS EN GEOPTIMALISEERDE REËLE POTENTIE

Legenda

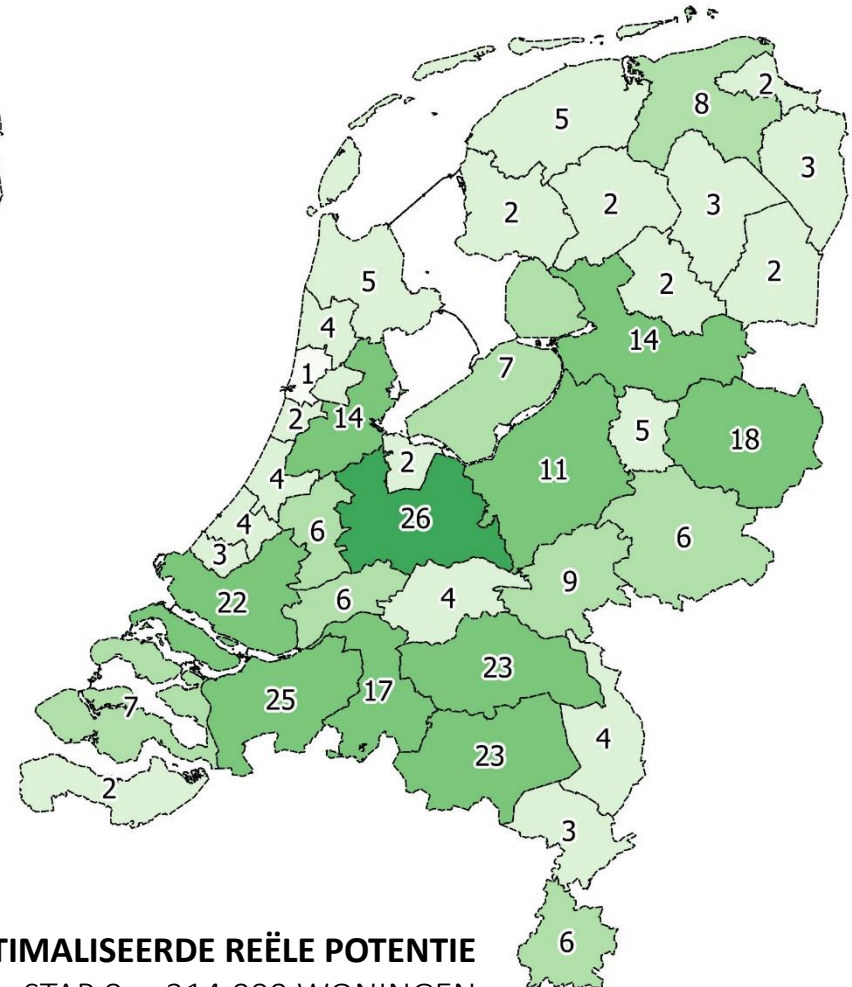


(Aantal woningen x 1.000)



BASIS REËLE POTENTIE

STAP 4: 90.000 WONINGEN



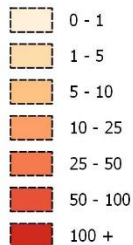
GEOPTIMALISEERDE REËLE POTENTIE

STAP 8: 314.000 WONINGEN

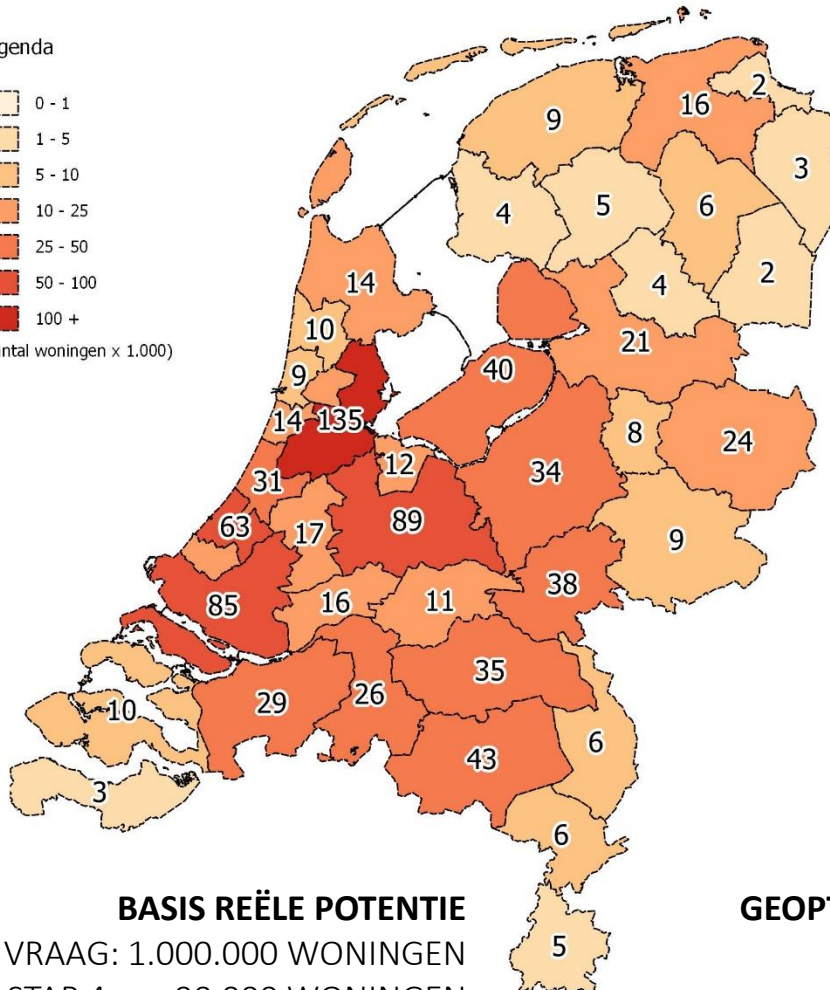
“RESTVRAAG” PER COROP

VRAAG MINUS POTENTIE IN DUIZENDEN WONINGEN

Legenda



(Aantal woningen x 1.000)

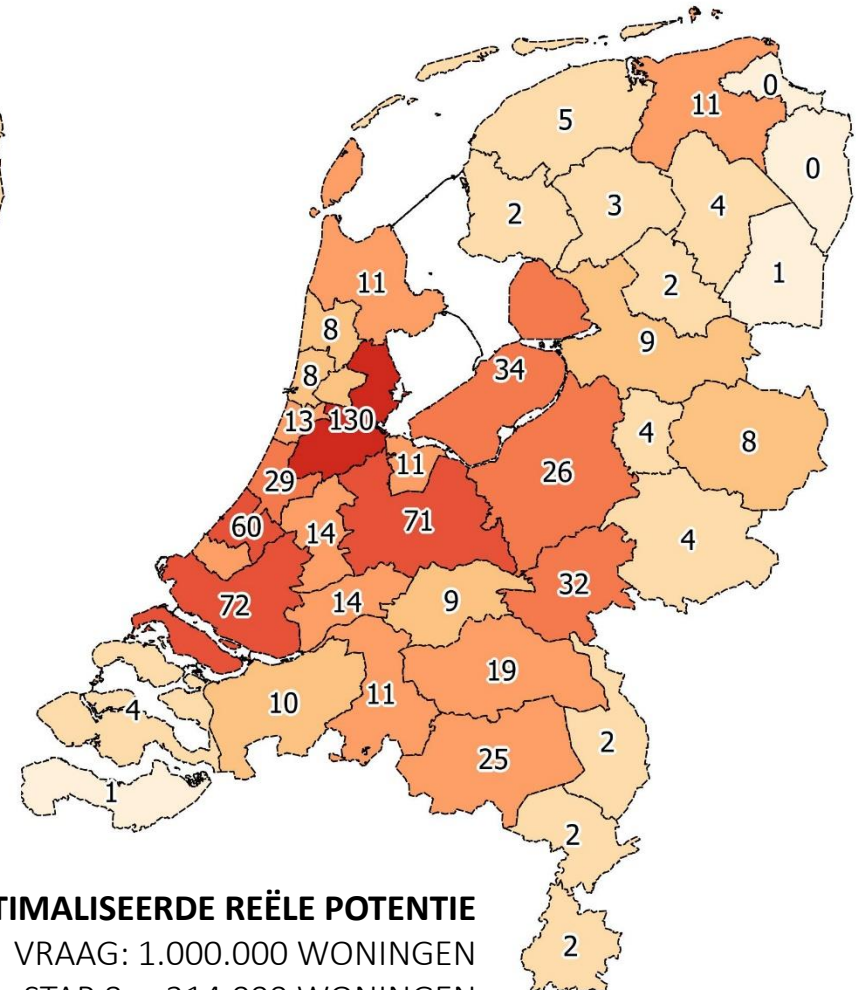


BASIS REËLE POTENTIE

VRAAG: 1.000.000 WONINGEN

STAP 4: 90.000 WONINGEN

RESTVRAAG: 900.000 WONINGEN



GEOPTIMALISEERDE REËLE POTENTIE

VRAAG: 1.000.000 WONINGEN

STAP 8: 314.000 WONINGEN

RESTVRAAG: 700.000 WONINGEN

Wat is de reële
transformatiepotentie in bestaand
bebouwd gebied?

CONCLUSIES

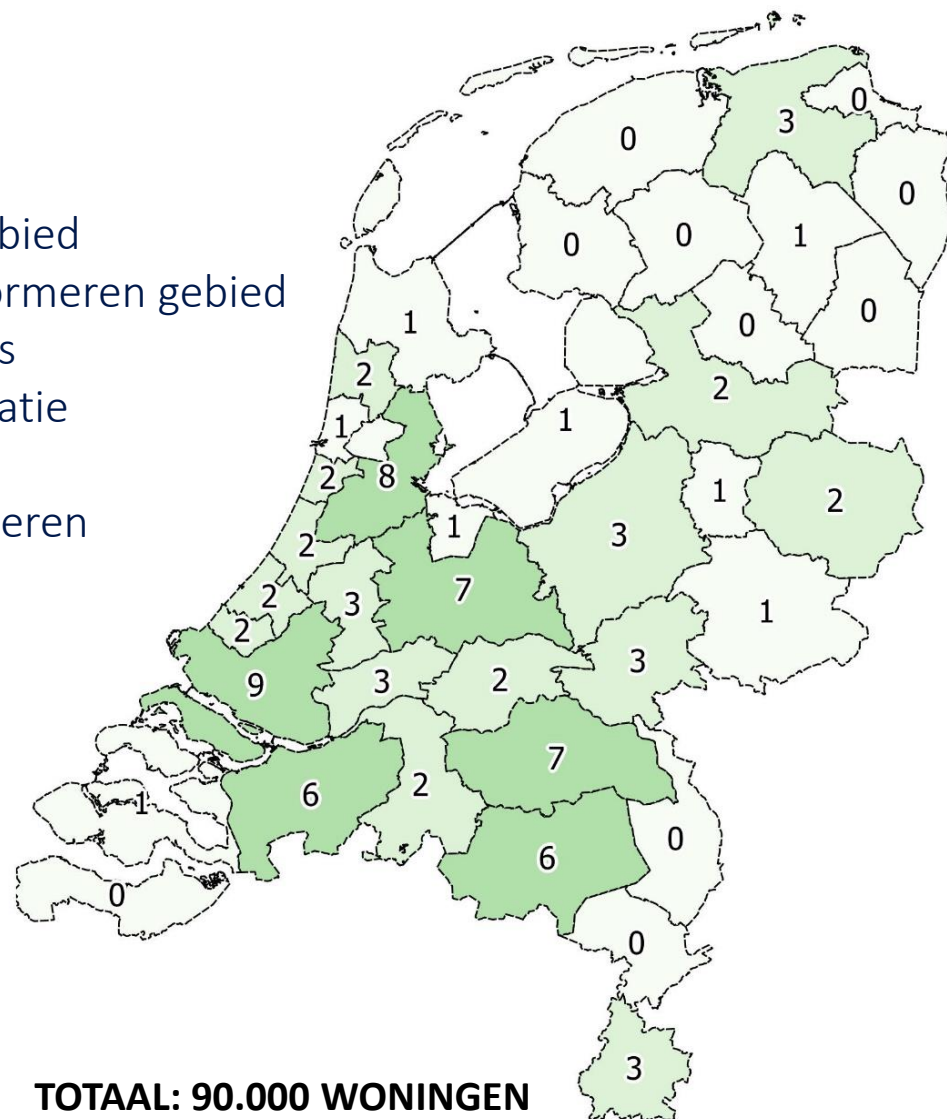


CONCLUSIES TUSSENRESULTAAT

Van de ruim 1 miljoen woningen
waaraan behoefte bestaat,

- binnen bestaand bebouwd gebied
- in naar woongebied te transformeren gebied
- met aansluitende woonmilieus
- bij een sluitende grondexploitatie
- voor 2030

zijn circa 90.000 woningen te realiseren



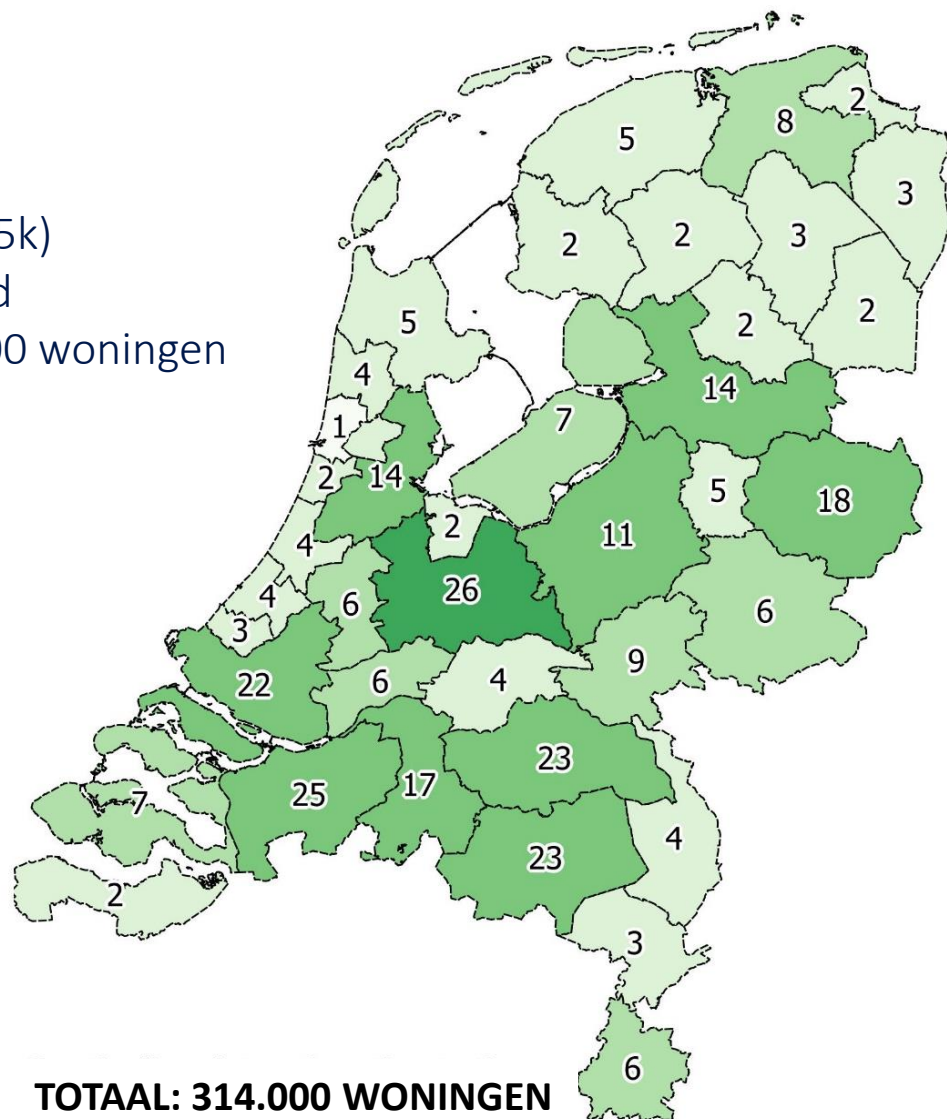
TOTAAL: 90.000 WONINGEN

CONCLUSIES EINDRESULTAAT

Indien er wordt:

- verdicht (35%)
- gesubsidieerd (gemiddeld € 25k)
- en processen worden versneld

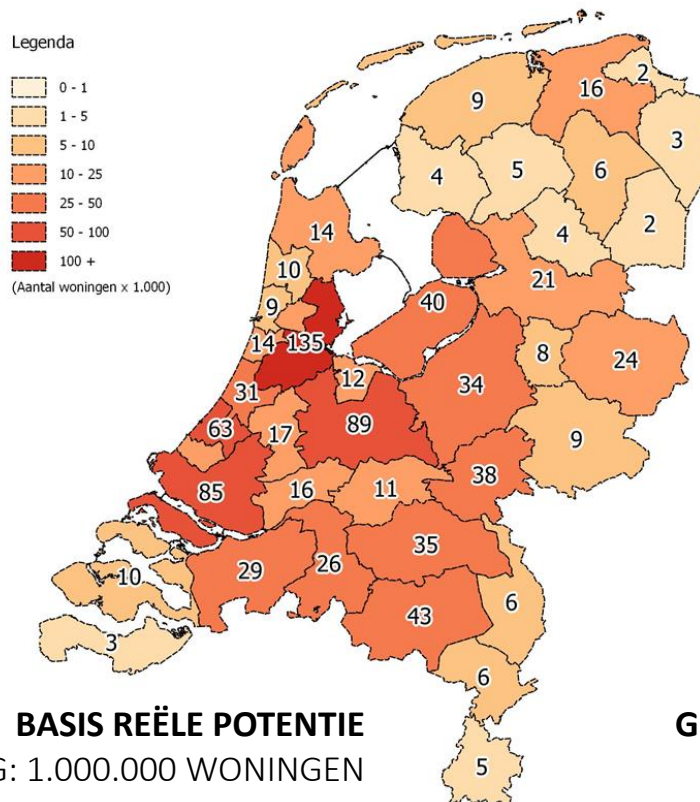
loopt dat aantal op tot circa 314.000 woningen



TOTAAL: 314.000 WONINGEN

CONCLUSIES EINDRESULTAAT – ‘RESTVRAAG’

- Vraag is circa 1 miljoen woningen.
- De restvraag is daarmee tussen de 900.000 (tussenresultaat) en 700.000 (eindresultaat).

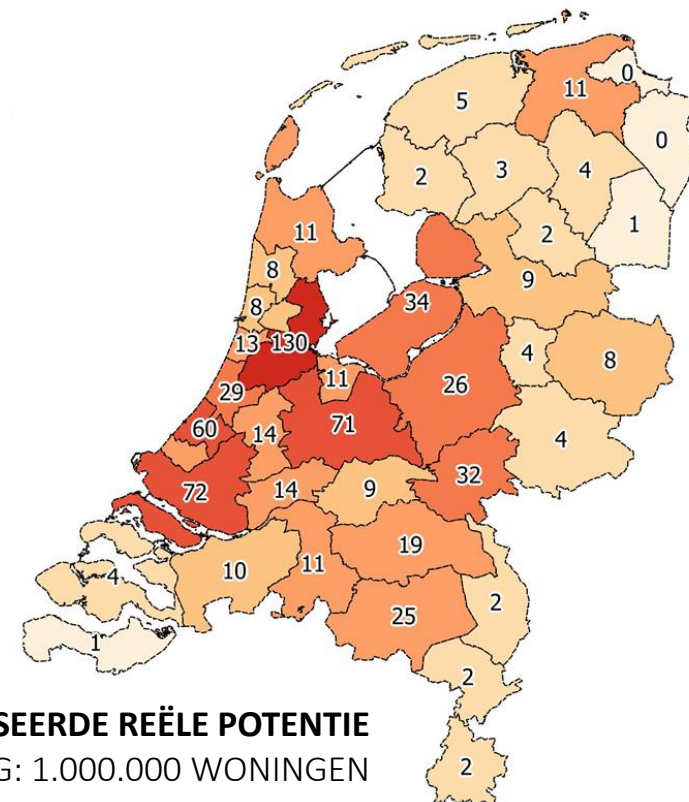


BASIS REËLE POTENTIE

VRAAG: 1.000.000 WONINGEN

POTENTIE: 90.000 WONINGEN

RESTVRAAG: 900.000 WONINGEN



GEOPTIMALISEERDE REËLE POTENTIE

VRAAG: 1.000.000 WONINGEN

POTENTIE: 314.000 WONINGEN

RESTVRAAG: 700.000 WONINGEN