



TRANSVAAL

van alle markten thuis

Stadsvernieuwing Transvaal

Voorjaarsbijeenkomst Vastgoedsociëteit Haaglanden, 8 april 2014

Willem Krzeszewski
Staedion

Staedion 

Transvaal toen

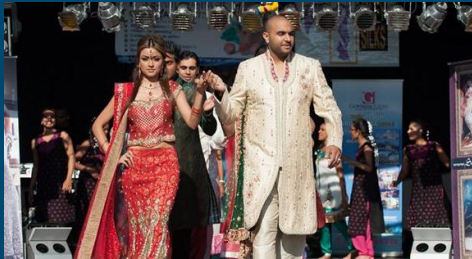


TRANSVAAL

van alle markten thuis

- Veel sociale huishoudens
- Hoge werkloosheid, lage inkomens
- Vervuiling en verpaupering
- Eenzijdige woningvoorraad (veel appartementen)

Kansen: gunstige ligging, het internationale karakter en de goede bereikbaarheid



Transvaal in beeld



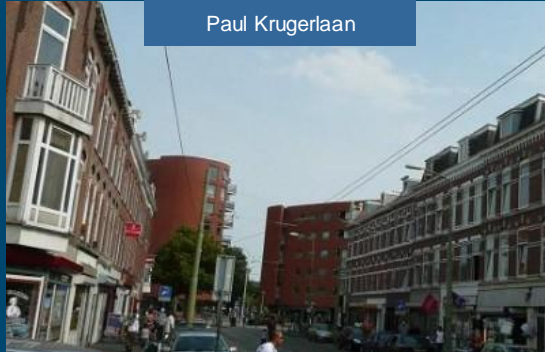
TRANSVAAL

van alle markten thuis

Moskee in Scheeperstraat



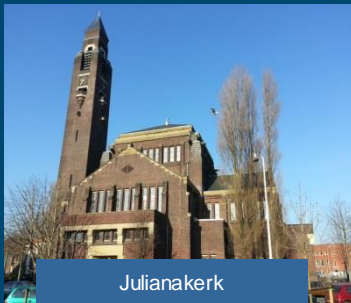
Paul Krugerlaan



Haagse Markt



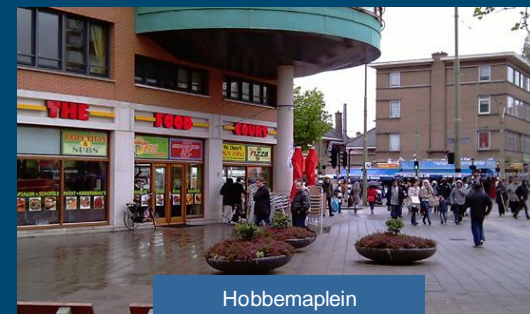
Juliana kerk



Springbokschool



Hobbemapein



Wijkpark eerste impuls

- Ontmoetingsplek
- 3 hectare groot, opgeleverd in 2006
- Verbinding Hobbemaplein, Paul Krugerlaan en Haagse Markt



De aanpak



- Maatregelen op het gebied van wonen, werken, winkelen, verkeer, leefbaarheid, groen, welzijn, onderwijs en cultuur
- Staedion en Gemeente slaan handen ineen
- Vernieuwing en differentiatie

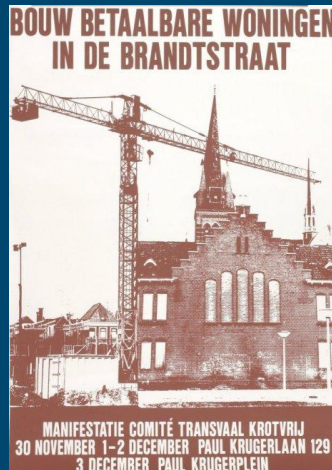
Ruimtelijke opgave



- Sloop ruim 3000 sociale huurwoningen
- Vervangen door 1600 nieuwbouwwoningen in zowel koop als huur
- Totale herstructurering kent een tekort van € 66 miljoen (Gemeente € 32 mln., Staedion € 34 mln.)

Vernieuwing in Transvaal

Voorheen: 'wederopbouw' en 'krotopruiming'



Politiek is via de nota's 'stedelijke vernieuwing', 'Mensen, wensen, wonen', '56 wijken' komen te spreken over de '40 Vogelaarwijken'

Fasering Herstructurering



TRANSVAAL

van alle markten thuis

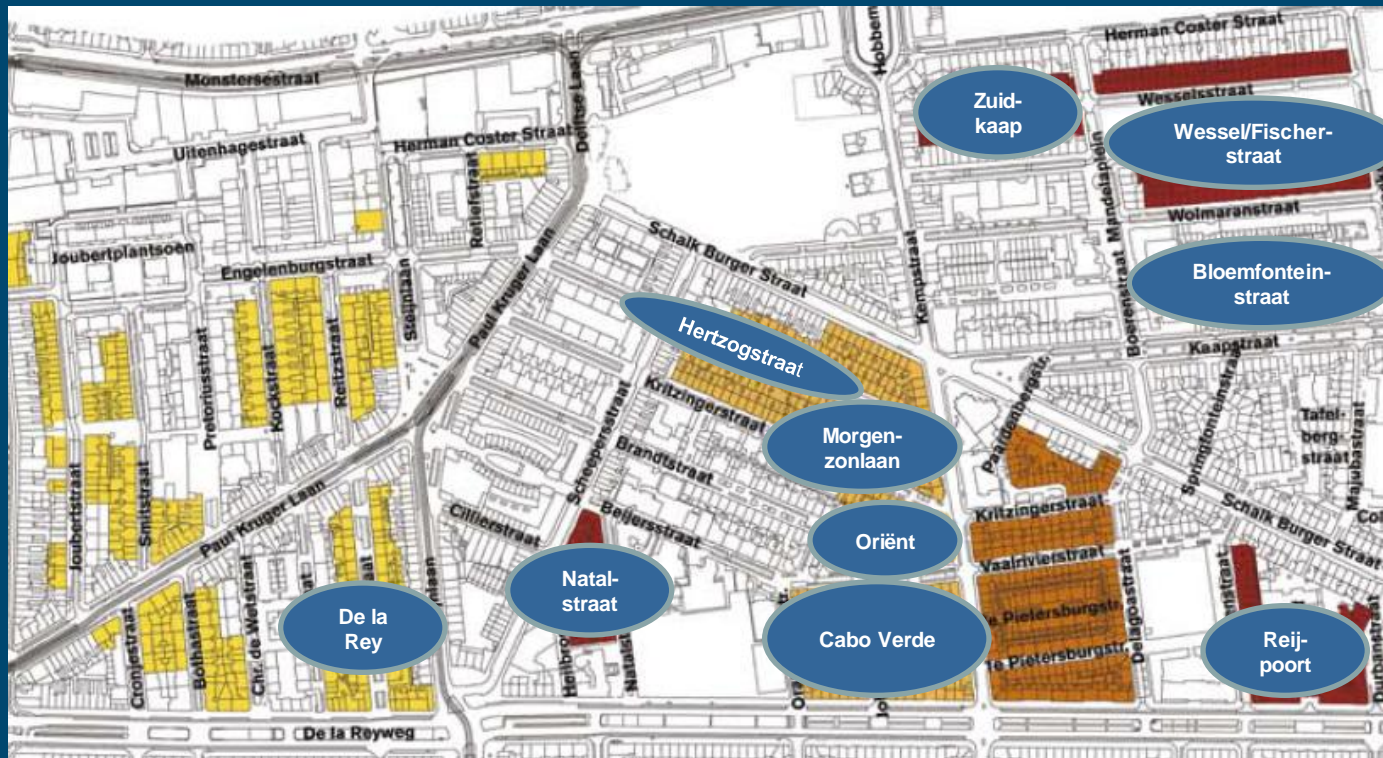




TRANSVAAL

van alle markten thuis

Projecten Herstructurering



Oud: Zuidkaap/ Natalstraat/ Wessel/ Fischerstraat



Nieuw: Zuidkaap/ Natalstraat/ Wessel/ Fischerstraat



Oud: Via Salsa



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Nieuw: Via Salsa



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Staedion 

Via Salsa Toevoeging van openbaar groen



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Oud: Cabo Verde



Nieuw: Cabo Verde



TRANSVAAL

van alle markten thuis

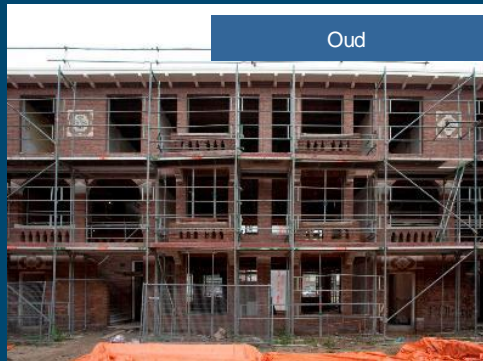


Oud + nieuw Hertzogstraat

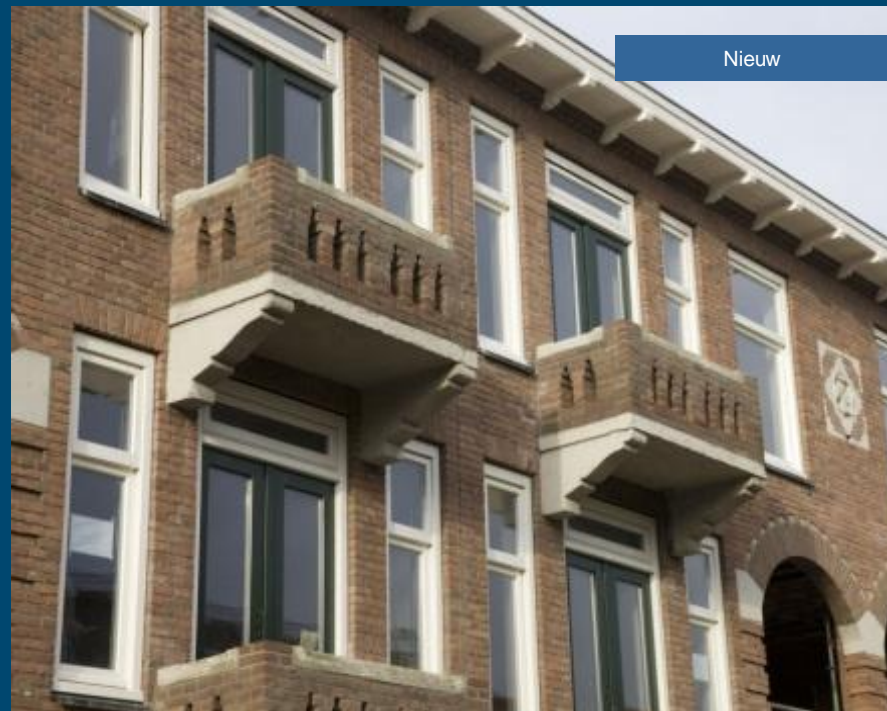


TRANSVAAL

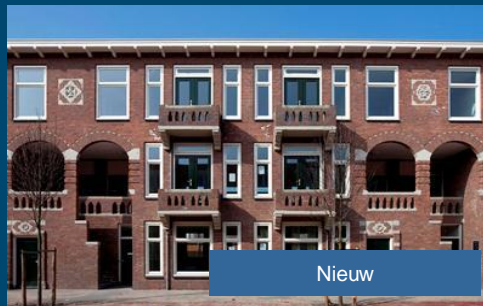
van alle markten thuis



Oud



Nieuw



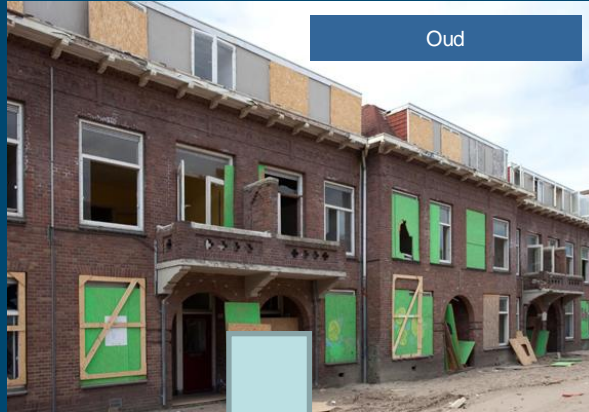
Nieuw

Oud + nieuw Hertzogstraat



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Oud



Oud



Nieuw



Nieuw

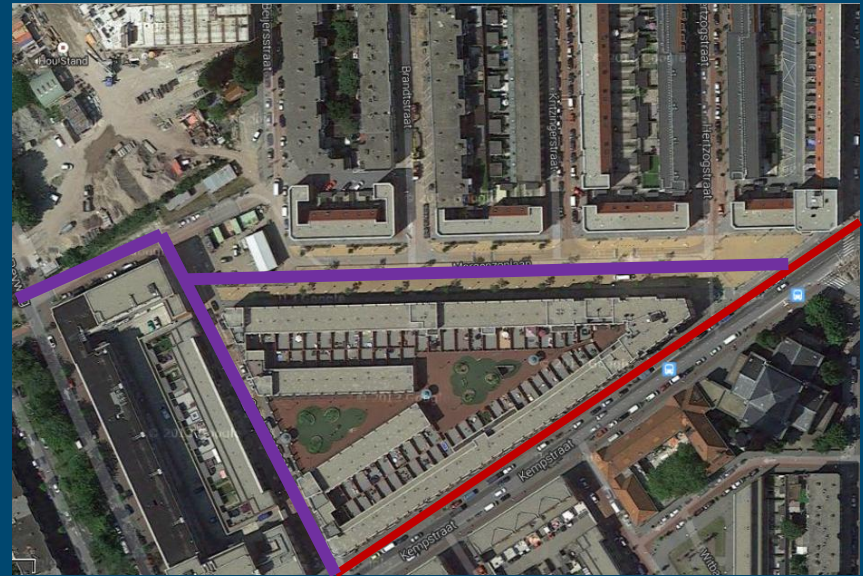
Transvaal Midden



Oud:



Nieuw:



Oriënt



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Succes!



Oriënt is winnaar Neprom-prijs voor locatieontwikkeling 2013!



Staedion 

Oud: Morgenzonlaan



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Staedion 

Nieuw: Morgenzonlaan



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Staedion 

Oud: De La Rey



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Nieuw: De La Rey



TRANSVAAL

van alle markten thuis



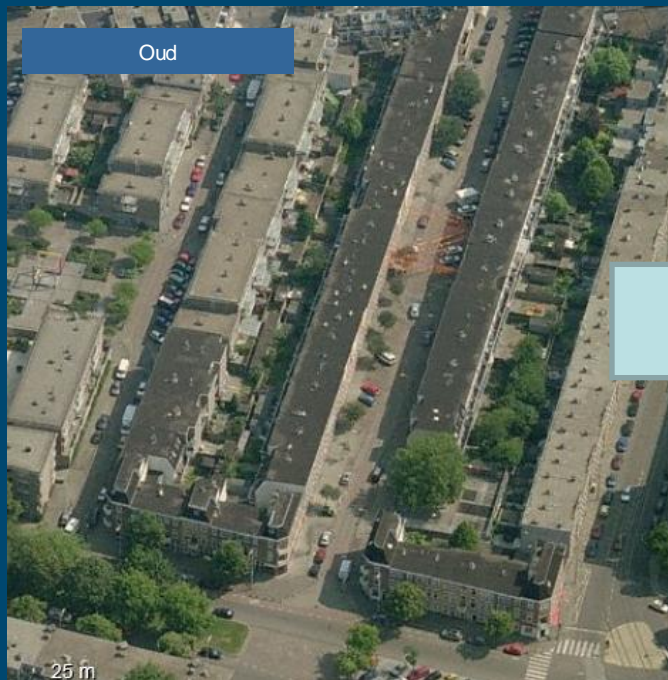
Staedion 

Reitzstraat (in aanbouw)



TRANSVAAL

van alle markten thuis



Vernieuwing in getallen

Opgeleverd

- 40.000 m² herinrichting gebied, door Staedion
- 243 sociale huurwoningen Staedion (waarvan 54 seniorenwoningen)
- 391 koopwoningen, ontwikkeld door Staedion
- 12 bedrijfsruimtes Staedion / Dexa
- 142 vrije sector huurwoningen Syntrus Achmea
- 147 vrije sector huurwoningen Staedion

In uitvoering

- 70 koopwoningen / 40 sociale huurwoningen Staedion
- 1 bedrijfsruimte Staedion

Investing

- Totale investering Staedion circa € 143 mln.
- Totale bijdrage Gemeente aan Staedion circa € 27 mln.
- Totale investering marktpartijen circa € 30 mln.



Resultaat



Differentiatie en vernieuwing

- In totaal zijn/worden er 1033 nieuwbouw en gerenoveerde woningen gerealiseerd (fase 1 t/m 4a).
- Het bezit van Staedion was in 2002 61%. In 2013 is dat circa 42%.
- Het aandeel koopwoningen in Transvaal is verdubbeld van 17% naar 34%.
- Het totaal aantal woningen in Transvaal 2002 bedroeg 6.800 eenheden, voornamelijk appartementen. In 2013 bedraagt deze circa 6.000 eenheden.
- De openbare ruimte is toegenomen en verbeterd.

Wat is de succesformule van Transvaal?
(voorbeeld van stadsvernieuwing)

Is er een toekomst voor de stadsvernieuwing?

Statements uit de politiek



- “Corporaties moeten zoveel mogelijk bezit verkopen.”
- “Corporaties zijn alleen van sociale huurwoningen.”
- “Corporaties moeten niet investeren. De markt is aan zet.”
- “Om wachtlijsten op te lossen, moeten corporaties meer bouwen.”
- “De inkomensgrens voor sociale huur moet van € 33.000 naar € 38.000.”
- “De nieuwe wetgeving maakt een einde aan de stadsvernieuwing.”

Dank voor uw aandacht.