

PLATFORM31 kennis van stad en regio

# CONCEPT BINNENSTAD

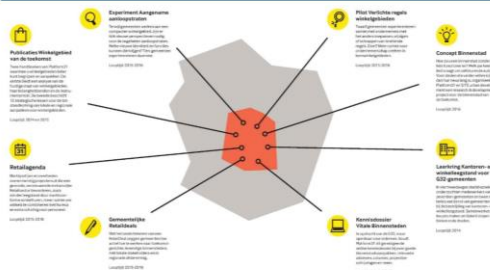


PMG

Arjan Raatgever (Platform31)  
Mariska Kastelec (Gemeente Leidschendam-Voorburg)

PLATFORM31 kennis van stad en regio

## Programma Vitale binnensteden



- Regionaal Aangename Leefomgeving**
- Publiek-Private Samenwerking voor de Wijk**
- Realisatie**
- Samenwerkende Bestuurders**
- Publiek-Private Samenwerking**
- Leering Partners en Samenwerking met 11 gemeenten**
- Concept Binnenstad**
- Samenwerkende Vitale Binnensteden**



## CONCEPT BINNENSTAD

aanleiding

- Behoeft aan nieuwe binnenstadsconcepten
- Kans-gericht (hypothesen)
- Leergang conceptontwikkeling
- Publiek-private samenwerking
- Platform31, SITE en 11 projectpartners (gemeenten, provincie, marktpartijen)
- 6 uitgewerkte concepten (tot nu toe)



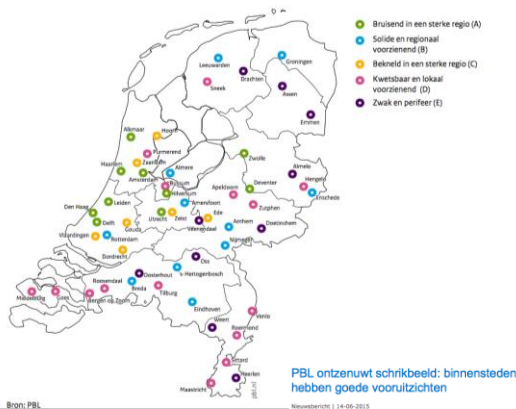
## CONCEPT BINNENSTAD

Waarom

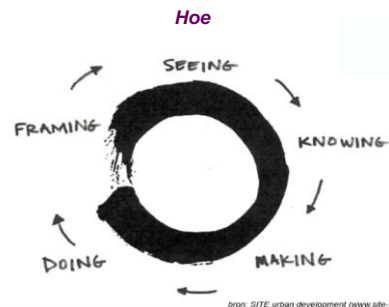
- Huidige framing binnensteden té probleemgericht, pak een kanskaart
- Gebrek aan innovatie en frisse ideeën in visie en beleid voor binnensteden
- Dit moet je als stad/gemeente zelf (willen) kunnen – het is jouw stad!

# BINNENSTAD IS NIET SYNONIEM AAN WINKEL CENTRUM

# NIEUW PERSPECTIEF OP DE BINNENSTAD NODIG FRAMING & SEEING



## CONCEPT BINNENSTAD



Cyclus van conceptontwikkeling

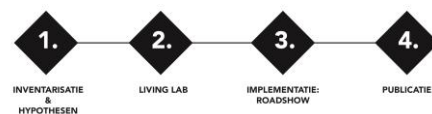
## CONCEPT BINNENSTAD

Wat

- Vanuit trends en behoeften → nieuwe binnenstadsconcepten
- Generieke concepten → lokale vertaling en implementatie in vervolgfase
- Methode van conceptontwikkeling → competenties, werkwijze, rolopvatting publiek-privaat

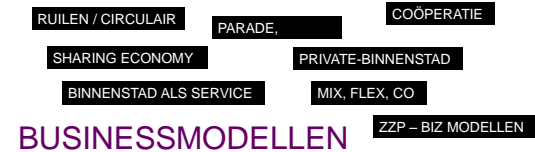
## CONCEPT BINNENSTAD

Hoe

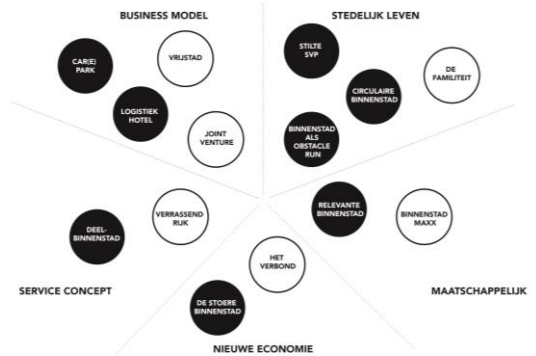


# INVENTARISATIE TRENDS

## TRENDS



## HYPOTHESEN



**Love Your Life**

Wolke  
Zakelijk

**Hypothese**  
Wolke is een alternatief voor een goed betaald, comfortabel appartement voor de binnenstad. Het is een mix van woon- en werkruimte, met een focus op duurzaamheid en sociale interactie.

**Behoefte**  
Mensen zoeken naar nieuwe woon- en woonvormen, binnenstedelijke gemeenschappen.

**Trends**  
Stedelijk vernieuwen (stadskennis), Urbanisme, herontwikkeling, individuele behoeften.

**Voorbeelden / inspiratie**  
Friends-women, OHL-gebouw, Wa Lan, Student Hotel, Trendyville, Reborn (Projecten 2016), ADOX, Great Living (Binnenstad), Zoku, Studentenwoningen, Huiswerk, Lokaal, lokale experimenten, Huisgemaal, deKelder.

**Relatieve expertise / stakeholders / collega's**  
Stedenbouwkundigen, architecten, ontwerpers, kunstmatige intelligentie, ontwikkelaars, beleidsmakers, woonwettelijke wetten, lokale overheden, lokale ondernemers, lokale burgers, lokale bedrijven, lokale gemeenschappen, lokale gemeenschappen, lokale gemeenschappen, lokale gemeenschappen.

**Bevoegdheid**  
• Kwaliteitsniveau, versnellen, werken, mobiliteit koppelen aan wonen, "delft-wonen".  
• Collectieve services integreren (binnenstedelijke gemeenschappen, kennisberging, oplossingen).  
• Koppelen aan bestaand (bestaand in binnenstad (domein)).  
• Woonvormen in te bouwen (aanpak) (bestaand in binnenstad).

**Impact**  
Geen - nieuwe functie voor de binnenstad die niet eerder goed was "binnenstad".  
Overgang: Geen - grote subsidies, maar wel nieuwe woonvormen in binnenstad mogelijk zijn.  
Operatieve situatie: Inzicht in (interne) vraag naar woonvormen, maar het is niet mogelijk om woonvormen te integreren.  
Overgang: Levensgemeenschappen, urban life style, (kleine) huishoudens.

## VOORBEELD: HYPOTHESE "URBAN KOSMOS"

## LIVING LAB



## LIVING LAB

- In 5 dagen (1 + 2 + 2) met 6 teams 6 hypothesen uitgewerkt tot concepten
- Team: ca. 30x projectpartners, 8x SITE, 2x Platform31, 3x externe vrijwilligers
- Professionele procesbegeleiding door ervaren innovatie-experts
- Op zoek naar de "WHY" en de diepere behoeften (interviews, observaties, expert input)
- Intensieve werksessies
- Plenaire presentaties aan elkaar en aan feedback panel (tussentijds)
- Eindpresentatie aan groot panel op Dag 5

### Living Lab



# ZES CONCEPTEN



## DE FAMILITEIT

- Er ontstaat ruimte in de binnenstad om te wonen en leven
- De stad is goed voor kinderen en gezinnen & kinderen en gezinnen zijn goed voor de stad
- De Familiteit maakt de stad aantrekkelijker voor gezinnen door voordelen van de stad beter te ontsluiten en nadelen van de stad weg te nemen

## DE FAMILITEIT

Service concept voor binnenstedelijk wonen / leven

- Fysieke plek
- Live service
- Netwerk (doorbreken 'anonieme' stadsleven)
  - Pakjes
  - Maaltijden
  - Boodschappen
  - Schoonmaken
  - Gereedschap
  - Stukief service
  - Looiplier, glazenwasser, tuinman
  - Strijk- en wasservice
  - Apotheekservice
  - Kapper regelen
  - Oppas regelen
  - Huisdieren oppas of uitlaten
  - Iemand die klusser thuis ontvangt
  - Kinderen halen en brengen
  - Feestjes en logeerpartijtjes organiseren
  - Leesboekenservice



## VRIJSTAD

LEEGSTAND ALS ULTIEME KANS → "HOE MEER, HOE BETER"

- Variatie en spanning terug
- Ondernemerschap aanwakkeren
- Lage huren voor ondernemers
- Experimenteer ruimte
- Nieuw verhaal voor de binnenstad

## VRIJSTAD

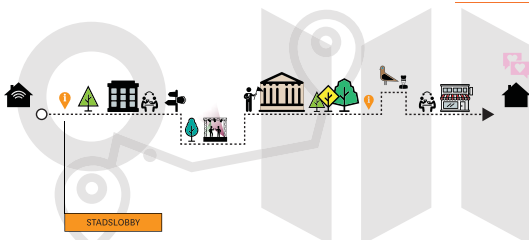
*Change to stay the same*

- Nieuw businessmodel voor invullen leegstand en aanwakkeren van ondernemerschap
- Variatie, spanning, experimenteerruimte voor ondernemers, nieuwe verhalen
- Gemeente wijst zone aan als VRIJSTAD, waar 'alles mag'
- Rentmeester huurt voor <30% huurwaarde, >6 maanden en <3 jaar leegstaand vastgoed



## VERRASSEND RIJK

trotSpots



## VERRASSEND RIJK

De huidige binnenstad biedt heel weinig verrassing:

- Digitalisering
- Individualisering
- Leegstand
- Verlies identiteit
- Rol binnenstad onduidelijk

*Een aantrekkelijke binnenstad brengt je in verbinding met de fysieke en sociale rijkdom van de gehele stad*

## VERRASSEND RIJK

Vinden wat je niet zoekt

- Binnensteden kunnen zich richten op levensbehoeften als variatie, erkenning, bijdragen en verbinding
- Verbinden sociale en fysieke 'rijksdommen' van binnensteden
- Propositie met stadslobby, 'Trotspots', en stadsambassadeurs – verrijken van binnenstadservaring met verhalen en tips



# JOINT VENTURE # CITY

*Uw aandeel in de binnenstad*

## JOINT VENTURE

**Bestaande structuren ontoereikend:** Precario, BIZ, Parkmanagement, Baatbelasting, Reclame, Ondernemersfonds, Centrummanagement

**Joint Venture:** binnenstad kan winstgevender zijn door efficiëntere benutting van bestaande geldstromen en betere organisatie van diensten

1. Binnenstad als belegging die rendeert
2. Zeggenschap over investeringen
3. Gebundelde krachten en geldstromen
4. Sturen op resultaten d.m.v. heldere prestatie-indicatoren
5. Geld verdienen, kosten delen

## JOINT VENTURE

*Uw aandeel in de binnenstad*

- For-profit binnenstadsorganisatie, waarin stakeholders ook écht aandeelhouder zijn: BIZ 2.0
- Waardegroei door ontwikkeling nieuwe diensten als uitgangspunt
- Joint Venture werkt goedkoper en beter dan huidige aanbieders, omdat synergie- en schaalvoordelen effectiever worden georganiseerd



## Binnenstad MAXX

De binnenstad heeft weer zin



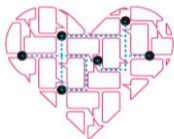
## BINNENSTAD MAXX

- Iedereen wil wel oud worden, maar niet oud zijn
- In 2019 is meer dan 50% van 18+ 50 jaar en ouder. 80% van het vermogen zit bij deze generatie
- Eenzaamheid van ouderen als groot probleem en taboe
- Binnenstad is anoniem en onaantrekkelijk voor ouderen
- Anticiperen op vergrijzing

## BINNENSTAD MAXX

De binnenstad heeft weer zin

- Maak binnensteden aantrekkelijk voor 50+ers (=50% van NL; 80% €'s)
- Doorbreken van anonimiteit en hectiek
- Aanpak eenzaamheid ouderen
- Faciliteren van netwerk van plekken en diensten



## HET VERBOND



Tot halverwege 20e eeuw:  
Productie in de binnenstad

2e helft 20e eeuw:  
Naar monofunctioneel retail

Begin 21e eeuw:  
Arbeid & onderwijs  
terug in de binnenstad



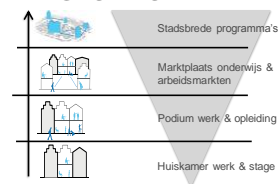
Wat wordt er gedaan voor die andere grote groep ZZP-ers??

## HET VERBOND

Hoeksteen van onderwijs en arbeidsmarkten

- (Samen)werkplekken voor lager- en middelbaar opgeleide ZZP'ers (bouwvakkers, zorgverleners, secretaresses, ambachtslieden etc.)
- 'Werk-huiskamer' in de stad met 'kroegbaas' als gastheer
- Ideeën uitwisselen, klanten ontvangen, gedeelde stagiairs
- Relatie met ROC's opbouwen

### GROEI-MODEL



## CONCEPT BINNENSTAD 2017

- Filmpje van resultaten 2016 binnenkort beschikbaar
- Inschrijvingsperiode loopt nu: DOE MEE!
- 2017:
  - uitvoering +- juni 2017 – feb 2018
  - nog meer mix publiek-privaat
  - nieuwe hypothesen & concepten: o.m. circulaire economie, mobiliteit, festivalisering, kracht van cultuur etc.

Meer informatie

[www.platform31.nl/conceptbinnenstad](http://www.platform31.nl/conceptbinnenstad)  
[www.platform31.nl/vitalebinnensteden](http://www.platform31.nl/vitalebinnensteden)

# HOE VERDER