

Stijgers op Zuid

Een onderzoek naar ruimtelijke ingrepen om de woonomgeving en de particuliere woningvoorraad op de Pleinweg te verbeteren



Afstudeeronderzoek Jane Stortelder
Veldacademie, faculteit Bouwkunde TU Delft
Oktober 2015

COLOFON

Dit rapport is een onderdeel van het
afstudeerproject van Jane Stortelder
Veldacademie, Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Begeleiders:

ir. Cecile Calis (Architectuur)
ir. Bas Gremmen (Bouwtechnologie)
ir. Agnes Franzen (Onderzoek)
ir. Jurrian Arnold (Praktijk)

Oktober 2015

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	3
INTRODUCTIE	7
1. Inleiding	7
2. Onderzoeksopzet	10
DEEL 1 LITERATUURONDERZOEK	16
3. Van aandachtswijk naar gezonde wijk	16
4. Aanpak particuliere woningvoorraad	21
5. Sociale stijgers	23
6. Conclusie literatuuronderzoek	26
DEEL 2 LOCATIEANALYSE	29
7. Geschiedenis van de Pleinweg	29
8. Huidige situatie	32
9. Conclusie deel 1 en 2	38
DEEL 3 RUIMTELIJKE INGREPEN	40
10. Stap voor stap ontwikkelen	40
11. Sloop of hergebruik?	45
12. Transformatie bestaande woningvoorraad	47
13. Conclusie ruimtelijke ingrepen	50
CONCLUSIE	52
12. Conclusie	52
13. Aanbevelingen	55
LITERATUURLIJST	57

SAMENVATTING

Rotterdam Zuid vernieuwt. In 2011 presenteerde team Deetman/Mans in opdracht van toenmalig minister van der Laan van VROM/WWI het onderzoeks- en adviesrapport 'Kwaliteitssprong Zuid; ontwikkeling vanuit kracht'. Uit dit rapport blijkt onder andere dat sociale stijgers belangrijk zijn voor de stedelijke vernieuwing van Rotterdam Zuid. Om deze groep te faciliteren is een fysieke kwaliteitsverbetering nodig. In het 'Nationaal Programma Rotterdam Zuid' met uitvoeringsprogramma's uit 2012 en 2015 zijn hiervoor vier doelen opgesteld:

1. De vervanging en verbetering van particulier bezit;
2. De verbetering, vervanging, toevoeging en beheer van sociaal bezit;
3. Het verbeteren van de bereikbaarheid van en op Zuid;
4. Het versterken van de leefbaarheid en veiligheid.

In dit rapport wordt vanuit het oogpunt van een ontwerper voortgebouwd op de aanbevelingen uit Kwaliteitssprong Zuid en NPRZ. De ruimtelijke mogelijkheden om de woningvoorraad en de woonomgeving op de Pleinweg te verbeteren worden verkend, zodat een aantrekkelijk woonmilieu voor sociale stijgers kan ontstaan. De Pleinweg is een stukje Rotterdam Zuid waar veel problematiek bij elkaar komt, terwijl de gemeente de straat juist als visitekaartje zou willen zien. De kwaliteit van de leefomgeving en van de bestaande woningvoorraad is echter niet voldoende. Doordat particuliere eigenaren niet de (financiële) mogelijkheden hebben om de woning te onderhouden, is er sprake van veel achterstallig onderhoud. De woningvoorraad is eenzijdig, goedkoop en kwetsbaar. Hierdoor ontstaat selectieve migratie: kansarme inwoners blijven achter. Om sociale stijgers aan te trekken en bovendien vast te houden, dient het huidige aanbod te worden afgestemd op de vraag.

Om in de toekomst vraag en aanbod op elkaar af te kunnen stemmen, is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: **Welke ruimtelijke ingrepen kunnen bijdragen aan de verbetering van de bestaande woonomgeving en de particuliere woningvoorraad op de Pleinweg, zodat sociale stijgers worden aangetrokken en vastgehouden?**

Dit rapport dient als verkenning en wordt gebruikt als input voor een ontwerpopgave, waarvoor het volgende doel is opgesteld:

Het ontwikkelen van een bouwkundig concept om de **bestaande, particuliere woningvoorraad** te transformeren door middel van een of meerdere **ingrepen** zodat een **gevarieerd woonprogramma** ontstaat en **sociale stijgers** op de Pleinweg kunnen worden vastgehouden en aangetrokken.

Om de hoofdvragen te kunnen beantwoorden zijn de volgende onderwerpen onderzocht.

Van aandachtswijk naar gezonde wijk

Een aandachtswijk is een wijk die kampt met problemen rond wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. Door de optelsom van problemen blijft bij aandachtswijken de kwaliteit van de leefomgeving achter bij andere wijken in de stad. De vastgoedwaarde blijkt een goede graadmeter voor de gezondheid en populariteit van een wijk. Deze wordt jaarlijks door de gemeente in de WOZ-waarde uitgedrukt. De belangrijkste oorzaak voor een wijk van lage kwaliteit is een verouderde, eenzijdige en goedkope woningvoorraad. Een lage kwaliteit heeft een slecht imago tot gevolg, waardoor investeringen uitblijven. Om van een aandachtswijk een gezonde wijk te maken, is een samenspel tussen fysieke, sociale en economische investeringen noodzakelijk.

Stimuleren van particuliere eigenaren

Particuliere eigenaren kunnen worden gestimuleerd om te investeren in de woning door een perspectief op waardeontwikkeling te geven. Dit perspectief kan van financiële, duurzame of functionele aard zijn. Het is belangrijk om met een concrete aanpak op maat te komen. Deze aanpak kan bloksgewijs plaatsvinden en zal in ieder geval onderdeel moeten zijn van een gebiedsgerichte aanpak waarbij niet alleen op fysiek, maar ook op sociaal en economisch gebied zal moeten worden geïnvesteerd.

Sociale stijgers

Dé sociale stijger bestaat niet. Vaak zijn dit jonge, opgeleide mensen die opzoek zijn naar of in het bezit zijn van een zelfstandige woning. Een substantiële inkomensstijging maakt van de persoon niet alleen een starter, maar ook een sociale stijger. Er zijn drie soorten sociale stijgers te onderscheiden. Iedere groep is opzoek naar andere woning- en woonomgevingskenmerken:

- De vliegende starter is tussen de 25 – 35 jaar oud en is opzoek naar een koopwoning tot €250.000 in een levendige stadswijk.
- De klimmer is in de leeftijd van 25 – 30 jaar en is opzoek naar comfort, vrijheid, rust en een woning tot €200.000 rond het centrum van de stad.
- De jonge traditioneel is 20 – 30 jaar en wil een woning met een tuin tot €200.000 buiten het centrum, in een wijk waarmee zij een binding hebben.

Om sociale stijgers aan te trekken zal het woningaanbod moeten voldoen aan de specifieke woonbehoefte. De kamers zullen van goed formaat moeten zijn, er zal een aparte ruimte voor een wasmachine moeten zijn, de woningen zullen over genoeg sfeer en comfort moeten beschikken en er dient buitenruimte te zijn in de vorm van een tuin of balkon.

Ruimtelijke kenmerken van de Pleinweg

Het straatprofiel van de Pleinweg is niet ontworpen voor de mens, maar voor de auto. In het begin van de 20^e eeuw waren er echter minder auto's, waardoor de straat destijds een chique en rustige entree van de stad was. Nu domineert de brede vierbaansweg, die als scheiding dient voor de twee wijken Tarwewijk en Carnisse. Deze wijken zijn aandachtswijken en scoren beide slecht op sociale binding en de capaciteiten van bewoners. Er heerst een hoge werkloosheid onder de bewoners en er is sprake van een laag besteedbaar huishoudinkomen.

De portiekwoningen op de Pleinweg zijn slecht onderhouden. Om aantrekkelijke woonmilieus voor sociale stijgers te creëren, blijkt naar aanleiding van de locatieanalyse dat er met de volgende woning- en woonomgevingskenmerken van de Pleinweg rekening dient te moeten worden gehouden bij een fysieke kwaliteitsverbetering. Voor de overzichtelijkheid zijn deze kenmerken onderverdeeld in vier schaalniveaus:

Wijkniveau:

- De Pleinweg dient als een scheiding tussen de Tarwewijk en Carnisse. De oversteekbaarheid is slecht;
- Er zijn twee gebieden waar functies zich concentreren, namelijk de Wolphaertsbocht en Zuidplein;
- In de omgeving van de Pleinweg is weinig kwalitatief groen aanwezig.

Straatniveau:

- De inrichting van de straat richt zich op de auto en niet op de mens;
- De Pleinweg wordt niet ervaren als een boulevard, terwijl dit wel wordt beweerd;

- Er zijn geen zit- of speelvoorzieningen zoals bankjes of toestellen in de straat;
- De woonblokken hebben een homogene uitstraling; alle gevels lijken hetzelfde te zijn;
- De hoeken van de woonblokken zijn bestemd voor gemengd gebruik.

Blokniveau:

- De gebieden tussen de woonblokken zijn weliswaar onderverdeeld in privétuinen, maar deze zijn vaak slecht onderhouden;
- De overgang tussen publiek en privaat is hard, waardoor er weinig sprake is van privacy en rust voor de woningen op de begane grond;
- De gevel bevat veel kapotte materialen die toe zijn aan onderhoud.

Woningniveau:

- Er is weinig wooncomfort door slechte isolatie en ventilatie;
- Aan de voorzijde zorgen de kunststof kozijnen voor een slechte uitstraling van de gevel;
- De houten kozijnen aan achterzijde zijn toe aan vervanging;
- De ruimtes in de woningen zijn klein;
- De woningen hebben te weinig opbergruimte;
- De inpandige balkons worden gebruikt voor afval;
- Apparatuur is verouderd.

De ruimtelijke kansen en kwaliteiten op blok- en woningniveau zijn als volgt:

- De ritmische voorgevel die ooit als chique en statig werd beoordeeld;
- De flexibele plattegronden door het gebruik van twee standaard beuken;
- De inbedding in het stedelijk weefsel. De lange woonblokken beschermen namelijk ook de achterliggende wijken;
- Er zit potentie in de tussengebieden.

Transformatie woonblok als eerste stap

Omdat grote voorinvesteringen niet beschikbaar zijn, kan het proces van de fysieke kwaliteitsverbetering worden opgeknipt in verschillende stapjes. Zo kan in een vroeg stadium een aanjager worden ingezet om het proces te versnellen en de inhoud te verrijken. Er zijn drie ideaaltypen aanjagers, de dynamo, de sleutel en het anker, met ieder verschillende effecten. De doelgroep en het specifieke doel is bepalend voor de keuze. Zo kan een tijdelijke of permanente waarde worden toegevoegd aan het proces. De aanjager kan later in het proces als voorbeeld dienen op generiek niveau.

In het geval van de Pleinweg zijn sociale stijgers en particuliere eigenaren de doelgroep en zou een woonblok kunnen worden ingezet als vertrouwenwekkende aanjager. Transformatie van de bestaande woningvoorraad is in dat geval een goed alternatief op sloop en nieuwbouw. Vooral als dit een integrale aanpak van de problematiek betreft; een verbetering op technisch, functioneel en esthetisch vlak. Verduurzaming vormt hier een onderdeel van. De mate van verbetering hangt af van de wensen van de bewoner. De procesmatige randvoorwaarden voor het transformatieproces vanuit de particuliere eigenaar en de sociale stijger zijn als volgt:

- De woningverbetering moet inzetten op de specifieke woonbehoefte van de sociale stijger en de particuliere eigenaar. Dit betekent een ruimtelijke, esthetische en duurzame oplossing.
- De particuliere eigenaar vraagt om een op maat gemaakte oplossing.
- De particuliere eigenaar vraagt om een concrete oplossing voor de problemen in de woning.

- De particuliere eigenaar kan worden gemotiveerd om te investeren in de woning door een perspectief op waardeinstijging te geven.
- De woningverbetering moet ook in bewoonde staat uit te voeren zijn.
- De woningverbetering moet binnen het budget passen.

Wanneer negen integrale, slimme en hoogwaardige renovatieconcepten worden getoetst aan de specifieke woningenkenmerken van de portiekflats op de Pleinweg en de procesmatige en ruimtelijke randvoorwaarden, dan blijkt dat vijf concepten zouden kunnen bijdragen aan de verbetering van de woningvoorraad op de Pleinweg:

- Flexibele doorbraak;
- Plug & Play 2D-gevel;
- 3D-gevel;
- Uitbuikmodule;
- Componentenrenovatie.

Deze vijf concepten kunnen worden gebruikt om enerzijds de huidige particuliere eigenaar te stimuleren om te investeren in de woning. Anderzijds kan de sociale stijger door middel van goedkope klushuizen worden verleid om een woning te kopen op de Pleinweg die door middel van een van de concepten binnen het budget kan worden getransformeerd tot een woning die wél aan de woonwensen voldoet.

Conclusie

Het belang van ruimtelijke ingrepen op de fysieke woonomgeving en woningvoorraad is groot. Het imago en de waardering van een wijk hangt voor een groot deel af van de kwaliteit van de woonomgeving en woningvoorraad. Wanneer voorinvesteringen niet beschikbaar zijn, kan een woonblok als eerste stap in het proces van stedelijke vernieuwing als aanjager worden ingezet om sociale stijgers aan te trekken. Als voorloper op het toekomstige programma kan deze vertrouwen wekken bij de doelgroep. Om het huidige woningaanbod af te stellen op de vraag van de sociale stijgers en de capaciteiten van de particuliere eigenaren, is een integrale oplossing op ruimtelijk, esthetisch en technisch gebied gewenst. De mogelijkheden liggen bij concepten die door vervanging van bijvoorbeeld de gevel in één keer het wooncomfort en de uitstraling van de gevel verbetert en een vergroting van het vloeroppervlak realiseert. Door gebruik te maken van deze integrale transformatie kan worden voldaan aan de wooneisen van de sociale stijger. Bovendien kunnen de randvoorwaarden van de particuliere eigenaar wat betreft een op maat gemaakte, concrete, betaalbare en in bewoonde staat uit te voeren oplossing worden meegenomen. Op deze manier wordt de sociale stijger verleid om een woning op de Pleinweg te kopen. Tegelijkertijd wordt de particuliere eigenaar gestimuleerd om zijn of haar woning te onderhouden en te verbeteren.

Wat betreft de woonomgeving zal het profiel moeten worden aangepast om de aandacht te verschuiven van de auto naar de mens. Ook zullen er betere voorzieningen, hoogwaardige oversteekplekken en kwalitatief groen moeten komen. Er zit potentie in de historische, ritmische gevel, de flexibele plattegronden, de tussengebieden en de hoeken van de woonblokken.

Belangrijk bij de ontwikkeling van Rotterdam Zuid en de Pleinweg is dat een fysieke kwaliteitsverbetering niet het enige aspect is waar aandacht aan zou moeten worden besteed. . Ook het sociale en economische aspect zijn van groot belang. Niet alleen om sociale stijgers aan te trekken maar ook om huidige bewoners te helpen om zichzelf te ontwikkelen.

INTRODUCTIE

1. Inleiding

Er gebeurt iets op de Pleinweg: woningen rondom de Wolphaertsbocht worden verkocht als klushuizen, gevels worden gerenoveerd en Stadsontwikkeling Rotterdam is door middel van bijeenkomsten partijen aan het mobiliseren. Ook wordt het naastgelegen Zuidplein met het project ‘Hart op Zuid, plein om te blijven’¹ getransformeerd tot een fijne plek waar verbinden en ontmoeten centraal staat (Gemeente Rotterdam / Ballast Nedam, 2014). Stuk voor stuk ontwikkelingen die hard nodig zijn, want er zijn een aantal problemen in de straat en in de omliggende wijken die vragen om een oplossing. Door de complexiteit van deze problemen en de niet eenduidige oplossing, zijn er verschillende onderzoeken en studies verricht. In 2006 is ‘Pact op Zuid’ in het leven geroepen: een brede samenwerking tussen gemeente, deelgemeenten, corporaties en andere partijen (Deetman/Mans, 2011). In opdracht van toenmalig minister van der Laan van VROM/WWI presenteerde team Deetman/Mans in 2011 het onderzoeks- en adviesrapport ‘Kwaliteitssprong Zuid; ontwikkeling vanuit kracht’. In dit rapport pleiten zij dat de ambitie van bewoners centraal zou moeten staan in de stedelijke vernieuwing van Rotterdam Zuid. Daarnaast is het belang van sociale stijgers groot, zowel sociaal-maatschappelijk als economisch. Investerings in taalontwikkeling en economische versterking zijn hiervoor van essentieel belang, maar om sociale stijgers te faciliteren, zouden fysieke kwaliteitsverbeteringen ook noodzakelijk zijn. Voor deze fysieke kwaliteitsverbetering zijn drie pijlers opgesteld:

1. Het onderhouden van het basisniveau ‘schoon, heel en veilig’;
2. Het verbeteren van de kwaliteit van het particulier woningbezit;
3. De herstructurering van een deel van de particuliere woningvoorraad.

In het ‘Nationaal Programma Rotterdam Zuid’ (Programmabureau NPRZ, 2012 en Programmabureau NPRZ, 2015) worden deze drie pijlers omgezet tot vier doelen:

1. De vervanging en verbetering van particulier bezit. Dit gaat om 105.000 woningen, waarvan 1/3 kwetsbaar² is. Het doel is om dit bezit te verbeteren om aantrekkelijke woonmilieus en een goed vestigingsklimaat te creëren;
2. De verbetering, vervanging, toevoeging en beheer van sociaal bezit;
3. Het verbeteren van de bereikbaarheid van en op Zuid;
4. Het versterken van de leefbaarheid en veiligheid.

Dit rapport richt zich op slechts een klein, maar typerend deel van Rotterdam Zuid: de Pleinweg met de bijbehorende wijken Carnisse en Tarwewijk (zie figuur 1). De Pleinweg kan worden gezien als een belangrijk onderdeel van de aanpak op Rotterdam Zuid. Want terwijl de gemeente de straat graag als het visitekaartje van de stad zou willen zien, is het juist een stukje Rotterdam waar alle problematiek bij elkaar komt: de veiligheidsindex is laag, de leefomgeving wordt als slecht beoordeeld, er heerst selectieve migratie en er is sprake van een eenzijdige, kwetsbare woningvoorraad (COS, Gemeente Rotterdam, 2014). Dat de woningvoorraad voor het grootste deel in particulier bezit is, brengt een extra moeilijkheid met zich mee. De bestaande voorraad is vaak in slechte staat omdat de particuliere eigenaren de (toekomst)waarde van onderhoud en investering niet inzien of financieel niet aankunnen. Ook geeft de gemeente aan geen budget te hebben, terwijl het rapport van

¹ Er wordt ruim 330 miljoen euro geïnvesteerd in een nieuw kunstpand met bibliotheek en theater, in het aanwezige talent op Zuid en in betere en gebruiksvriendelijke verbindingen.

² Er wordt van een kwetsbare woningvoorraad gesproken als de woningen veel achterstallig onderhoud hebben.

Deetman/Mans juist aangeeft dat sociale stijgers, en de daarbij behorende verbetering van het particuliere bezit en het versterken van de leefbaarheid en de veiligheid, belangrijke aspecten zijn voor de ontwikkeling van Rotterdam Zuid. Hiermee is de cirkel rond, want wat zijn dan nog de mogelijkheden en de bijbehorende verantwoordelijkheden. Daarom is het van belang om na te gaan waar dan wel de kansen liggen van fysieke kwaliteitsverbetering om sociale stijgers in een gebied vast te houden.



Figuur 1 Pleinweg ten opzichte van wijken in Rotterdam Zuid. Bron: rotterdam.nl

Aankopen particulier bezit

Particulier bezit kan door de gemeente ook worden opgekocht, om de woningen vervolgens te transformeren en opnieuw in de markt te zetten. Een voorbeeld hiervan stamt uit 2007: op de Dordtselaan zijn de verouderde en slecht onderhouden particuliere woningen aangekocht om ze te renoveren. De architectuur van de straatgevels werd hersteld en de woningen vergroot (van Schagen Architecten, 2015). In dit rapport wordt gekeken naar andere mogelijkheden om het particuliere bezit te verbeteren.

Doel van dit rapport

Een fysieke kwaliteitsverbetering betekent een ingreep in het ruimtelijke domein. Het doel van dit rapport is daarom om vanuit het perspectief van een ontwerper te verkennen hoe de bestaande woonomgeving en woningvoorraad op de Pleinweg door middel van ruimtelijke ingrepen kan worden verbeterd zodat sociale stijgers worden aangetrokken en vastgehouden. Dit rapport dient als basis en input voor een ontwerpopdracht.

In deel 1 wordt hiertoe door middel van literatuuronderzoek onderzocht hoe de leefbaarheid en veiligheid in een wijk kan worden versterkt en hoe aantrekkelijke woonmilieus kunnen worden gecreëerd. Ook wordt bepaald wat die sociale stijger eigenlijk wil en waar rekening mee dient te worden gehouden bij de verbetering van particulier bezit. Vervolgens wordt in deel 2 ingezoomd op de ruimtelijke, sociale en economische

kenmerken op de Pleinweg door middel van een locatieanalyse. Hier wordt de basis gelegd voor de locatiegerichte oplossingsrichting.

In deel 3 worden verschillende ruimtelijke mogelijkheden gegeven om sociale stijgers te faciliteren. Een belangrijk onderdeel is gebruik te maken van een woonblok als aanjager om de ontwikkeling opgang te brengen. Ten slotte wordt in de conclusie de hoofdvraag beantwoord door een locatie specifieke oplossing te geven en de antwoorden op de verschillende deelvragen te combineren. Ook worden er aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek naar de invloed en de uitvoering van ruimtelijke ingrepen op sociale stijging op de Pleinweg.

2. Onderzoeksopzet

2.1 Probleemanalyse

Aan de ene kant is er volgens Deetman/Mans (2011) op het sociaaleconomische vlak een gebrek aan sociale stijgers, aan de andere kant vragen de locatie specifieke fysieke problemen op de Pleinweg om verbetering. Veel sociale stijgers verhuizen, zodra zij genoeg inkomen hebben, vanuit Carnisse en Tarwewijk naar andere wijken binnen de deelgemeente Charlois. Dit betekent dat zij wel willen wonen in Rotterdam Zuid, maar niet in de twee bovenstaande wijken. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat het huidige woningaanbod en de kwaliteit van de leefomgeving niet past bij de eisen van de sociale stijger; het aanbod sluit niet aan op de vraag. Hierdoor ontstaat selectieve migratie: kansrijke bewoners trekken weg en kansarme bewoners concentreren zich in de minder geliefde wijken. Doordat deze vaak particuliere huiseigenaren geen (financiële) middelen hebben om de woningvoorraad te onderhouden en te verbeteren, is deze in slechte staat. Er is sprake van achterstallig onderhoud en het wooncomfort en de ruimtelijke indeling voldoen niet aan de huidige eisen. De eenzijdige, goedkope en kwetsbare woningvoorraad is niet aantrekkelijk voor nieuwe, draagkrachtige bewoners die de wijken juist zo hart nodig hebben.

Wat betreft de woonomgeving scoort de Pleinweg op de Veiligheidsindex slechts een 5,5 op 10 (Gemeente Rotterdam, 2014). Dit houdt in dat de weg en de twee bijbehorende wijken Carnisse en Tarwewijk als bedreigend worden beschouwd. De kwaliteit van de leefomgeving is niet voldoende en de uitstraling van de straat is slecht, wat bijdraagt aan een anonieme sfeer heerst. De huidige situatie op de Pleinweg roept om een fysieke verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving.

Bij deze fysieke kwaliteitsverbetering dient rekening te worden gehouden met de economische crisis van de afgelopen jaren. Waarbij wordt gezocht naar nieuwe ontwikkel- en verdienmodellen binnen de huidige financiële condities in de vastgoed- en woningmarkt. Inmiddels zitten we in een periode van economisch herstel, maar er is geen groot budget beschikbaar voor de verbetering van de Pleinweg. Er moet worden gekeken naar hoe de ontwikkeling van de Pleinweg door middel van relatief kleine investeringen en lopende programma's op gang kan worden gebracht.

Kansen

Naast de beschreven problematiek, zit er ook potentie in het gebied. Rotterdam verjongt en de vraag naar midden- en hoger opgeleide werknemers stijgt. Dat betekent dat sociale stijgers in Rotterdam wel degelijk kansen hebben in Zuid. Er zal enerzijds een binding met de woonomgeving moeten worden gecreëerd, zodat de sociale stijger investeert in de huidige woning in plaats van te verhuizen naar een andere wijk. Door deze investering zou ook de leefomgeving voor kansarme bewoners verbeteren. Anderzijds is het belangrijk om het woningaanbod af te stellen op de vraag van starters zodat potentiële sociale stijgers ook daadwerkelijk aangetrokken worden tot het gebied om er vervolgens te kunnen blijven wonen.

Dit betekent in de kern dat selectieve migratie tegen zal moeten worden gegaan. Volgens Deetman/Mans (2011) kan een aantrekkelijke woningvoorraad de selectieve migratie keren. Hoewel de overwegend particuliere woningen op de Pleinweg vaak in slechte staat verkeren, zijn er genoeg mogelijkheden om deze aan te passen aan de (woon)wensen van sociale stijgers.

Rotterdam Zuid profileert zich als een plek met veel kansen voor persoonlijke groei en ontwikkeling (Gemeente Rotterdam / Ballast Nedam, 2014). De vraag is alleen hoe een waardeontwikkeling van de wijken op Zuid kan ontstaan zodat Zuid niet alleen op sociaal en economisch gebied aantrekkelijker wordt, maar ook op fysiek vlak (Deetman/Mans, 2011).

De Pleinweg vervult hierbij als grote verkeersader en fysieke scheiding tussen de wijken Carnisse en Tarwewijk een belangrijke rol. Stadsontwikkeling zou de weg graag zien als het visitekaartje van Rotterdam. Zover is het nog lang niet, maar er gebeurt al het een en het ander. Zo wordt Zuidplein groener en aantrekkelijker voor het langzame verkeer en rondom de Wolphaertsbocht steken klushuizen de kop op. Dit laatste gebied wordt in de handelingsperspectieven van de gemeente Rotterdam zelfs omschreven als een potentieel krachtig woonmilieu en als mogelijke aanjager van de verbetering van de straat. Het fysieke aanbod moet alleen nog worden afgestemd op de vraag van de sociale stijger zodat deze gewilde groep ook de potentie van de straat en een toekomst op de Pleinweg voor zich ziet. De potentie zal zichtbaar moeten worden gemaakt en de aanwezige kwaliteiten zullen moeten worden verbeterd.

2.2 Probleemstelling

Voor de ontwikkeling van Carnisse en Tarwewijk van aandachtswijk naar gezonde wijk zijn volgens het onderzoek van Deetman/Mans sociale stijgers nodig. Het bestaande woonaanbod en de huidige woonomgeving past echter niet bij de wensen van de sociale stijgers. De woningen zijn voor een groot deel in het bezit van particuliere eigenaren. Doordat deze niet de middelen of de behoefte hebben om te investeren in hun woning, is er vaak sprake van achterstallig onderhoud. De woningvoorraad is eenzijdig, goedkoop en kwetsbaar. Dit zorgt voor de selectieve migratie van draagkrachtigen, waardoor de minder draagkrachtigen zich concentreren in de wijk. Om sociale stijgers aan te trekken en bovendien vast te houden is een fysieke kwaliteitsverbetering nodig. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met de huidige markt waarin grote voorinvesteringen niet beschikbaar zijn.

2.3 Onderzoeksvragen

Deetman/Mans adviseert de gemeente een fysieke kwaliteitsverbetering met de bewoner centraal en een speciale aandacht voor sociale stijgers. In dit rapport wordt verkend welke ruimtelijke mogelijkheden er zijn om sociale stijgers op de Pleinweg vast te houden en aan te trekken. Om vanuit het perspectief van een ontwerper te onderzoeken op welke manier de Pleinweg als geheel kan worden verbeterd en daarmee sociale stijgers kan faciliteren, is de volgende onderzoeksvraag opgesteld:

Welke ruimtelijke ingrepen kunnen bijdragen aan de verbetering van de bestaande woonomgeving en de particuliere woningvoorraad op de Pleinweg, zodat sociale stijgers worden aangetrokken en vastgehouden?

Deelvragen

Deze hoofdvraag zal worden beantwoord door verschillende deelvragen. In het eerste deel zal de context worden onderzocht en zal er door middel van een literatuuronderzoek worden geanalyseerd wat de uitspraken in de rapporten van Deetman/Mans (2011) en Programmabureau NPRZ (2012 en 2015) betekenen. Hiertoe wordt de ontwikkeling van een aandachtswijk, de particuliere eigenaar en de sociale stijger breed benaderd. De volgende deelvragen zullen in deel 1 worden behandeld:

1a - Hoe kan een aandachtswijk zich (ruimtelijk) ontwikkelen tot een gezonde wijk?

- Wat is een aandachtswijk?
- Hoe wordt een aandachtswijk gewaardeerd en beoordeeld?
- Op welke manier kan er worden geïnvesteerd in een aandachtswijk?

1b - Hoe kunnen particuliere eigenaren worden gestimuleerd om hun woning te onderhouden en te verbeteren?

1c - Wat zijn sociale stijgers en wat zijn hun woonwensen?

In het tweede deel zullen de locatie specifieke eigenschappen van de Pleinweg worden onderzocht op basis van de fysieke, sociale en economische situatie. De volgende deelvraag zal worden beantwoord:

2 - Wat zijn de ruimtelijke kenmerken van de Pleinweg?

In het derde deel zullen de mogelijke ruimtelijke ingrepen aanbod komen. De volgende deelvraag wordt beantwoord:

3 - Welke (ruimtelijke) elementen kan de ontwerper inzetten om sociale stijgers in de wijk aan te trekken en vast te houden?

- Wat is hierbij de rol van het gebouw?
- Is woningverbetering een alternatief voor sloop en nieuwbouw?
- Wat zijn mogelijke renovatieconcepten en welke zijn geschikt om toe te passen op de woningen op de Pleinweg?

Ontwerpdoelstelling

Dit rapport dient als verkenning en wordt gebruikt als input voor een ontwerpopgave. Het ontwerpdoel is als volgt:

Het ontwikkelen van een bouwkundig concept om de **bestaande, particuliere woningvoorraad** te transformeren door middel van een of meerdere **ingrepen** zodat een **gevarieerd woonprogramma** ontstaat en **sociale stijgers** op de Pleinweg kunnen worden vastgehouden en aangetrokken.

2.4 Methodologie

Om deze voorgaande onderzoeksvragen te beantwoorden, worden verschillende methodologieën gebruikt. Dit rapport bevat een verkennend onderzoek, waarvan de uitkomsten niet zijn getoetst.

Literatuuronderzoek

In het gehele rapport wordt gebruikt gemaakt van literatuur. Enerzijds om meer inzicht te krijgen in de concrete betekenis van termen als 'fysieke verbetering', 'aandachtswijk', 'sociale stijgers' en 'particuliere eigenaar' die worden gebruikt in de rapporten van Deetman/Mans en het programmabureau NPRZ. Anderzijds wordt de theorie gebruikt om bepaalde keuzes te onderbouwen. Met behulp van een literatuurstudie wordt bijvoorbeeld onderbouwd hoe een aanjager kan worden ingezet bij een gebiedsgerichte aanpak en waarom er meer voor woningverbetering zou moeten worden gekozen in plaats van voor sloop. Ook wordt een theoretische basis gebruikt voor de verschillende mogelijkheden om een woning te verbeteren.

Locatieanalyse

In deel 2 wordt de Pleinweg geanalyseerd door middel van de huidige sociale, fysieke en economische situatie. Voor deze analyse zijn gegevens gebruikt die vanuit de gemeente Rotterdam zijn onderzocht en vrijgegeven. Zo wordt er gebruikt gemaakt van verschillende kwantitatieve gegevens, zoals de Veiligheidsindex en de Sociale Index over de sociale en geografische situatie van Carnisse en Tarwewijk. De analyse van de groenstructuur, de aanwezige functies, de woningvoorraad en de verkeerssituatie is gebaseerd op eigen, kwalitatief onderzoek.

Observatie

In deel 3 wordt informatie gebruikt die is gebaseerd op uitspraken van bewoners en professionals die

zijn gedaan tijdens workshops. Deze workshops zijn in de maanden maart en april van het jaar 2014 georganiseerd door Stadsontwikkeling Rotterdam. De uitspraken zijn genoteerd en gebruikt in dit rapport.

2.5 Relevantie

Wetenschappelijke relevantie

Het onderzoek naar de ontwikkeling van aandachtswijken sluit aan op onderzoek dat op de Technische Universiteit Delft wordt gedaan naar de (waarde)ontwikkeling van wijken. Ook draagt het bij aan het onderzoek naar de aanpak van de particuliere woningvoorraad. Hier zijn verschillende rapporten over geschreven, maar een ruimtelijke benadering van de oplossingsrichting ontbreekt. Dit rapport is echter een verkenning naar de ruimtelijke mogelijkheden om sociale stijgers in een gebied met een grotendeels particuliere woningvoorraad vast te houden en aan te trekken. De wetenschappelijke relevantie is daardoor beperkt.

Maatschappelijke relevantie

Het onderzoek naar sociale stijgers als onderdeel bij de ontwikkeling van Rotterdam Zuid loopt sinds het rapport van Deetman/ Mans in 2011. Sociale stijgers zouden een goede bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de woonomgeving en de ontwikkeling van minder draagkrachtige bewoners. Een antwoord op de vraag hoe sociale stijgers dan precies kunnen worden aangetrokken en vastgehouden ontbreekt echter vaak. De bijdrage van ruimtelijke ingrepen is potentieel groot en zou een eerste stap kunnen zijn in de gebiedsgerichte aanpak gericht op de sociale, economische en fysieke component van sociale stijging. Bovendien is de verbetering van de Pleinweg een opgave vanuit Stadsontwikkeling. Daarmee is de maatschappelijke relevantie van het onderzoek naar de ruimtelijke component van sociale stijging groot. Omdat dit onderzoek echter een fictieve opdracht binnen onderwijs betreft, is de maatschappelijke relevantie beperkt.

2.6 Begrippenlijst

De volgende begrippen worden regelmatig in dit rapport genoemd en hebben nadere toelichting nodig.

Aanjager - “Een gebouw dat een integrale bijdrage levert aan de ontwikkeling van een groter, stedelijk gebied, zowel fysiek, als economisch als sociaal.” (Claassen, Daamen, & Zaadnoordijk, 2012)

Fysieke kwaliteitsverbetering - Het vervangen, verbeteren en versterken van het particuliere bezit, het sociaal bezit, de bereikbaarheid en de leefbaarheid. (Deetman/Mans, 2011)

Leefbaarheid - “De leefbaarheid van een gebied heeft betrekking op de woonomgeving en haar omgevingskenmerken, maar ook op de individuele waardering van bewoners.” (Dorst, 2005)

Particuliere woningvoorraad - Woningen in het bezit van particuliere eigenaren. In sommige gevallen wordt de woning bewoond door de huiseigenaar, in andere gevallen door een particuliere huurder. (Stadsontwikkeling Rotterdam, 2012)

Portiekflat - “Een wooneenheid in een portiekwoning, een flatgebouw met een aan de straatzijde gelegen gemeenschappelijk trappenhuis.” (Architectenweb, 2015)

Renovatie - “Het door ingrijpende verbouwing weer bewoonbaar maken van een huis of stadswijk” (van Dale, 2015)

Selectieve migratie – Het wegtrekken uit de wijk van draagkrachtige bewoners waardoor kansarme bewoners achterblijven en zich concentreren. (Kromhout, Wilkens, & Keers, 2007)

Sociale stijger – Opgeleide, jonge mensen die een zelfstandige woning bezitten of hiernaar op zoek zijn. Bovendien maakt deze groep een substantiële inkomensstijging door. Er zijn drie soorten sociale stijgers met ieder eigen kenmerken en woonwensen. (Boogaard, 2009)

Transformatie woningvoorraad – De omvorming van de woningvoorraad (van Dale, 2015)

Vereniging van Eigenaren (VvE) – “Als een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die los verkocht kunnen worden, moet er een vereniging van eigenaars opgericht worden. De eigenaren van de appartementen zijn automatisch (‘van rechtswege’) lid van die vereniging.” (Vereniging van Eigenaren, 2015)

Woningverbetering – “De term woningverbetering is eigenlijk hetzelfde als renovatie. In beide gevallen spreek je van gedeeltelijke vernieuwing van de woning door de woning te vergroten, door het aanbrengen van nieuwe gedeelten of het aanbrengen van veranderingen. Tevens kan een woning gesloopt worden en op dezelfde plaats weer opnieuw worden gebouwd. Het herstellen of het vervangen van gedeelten van een woning kan groot onderhoud genoemd worden. Hierbij blijft het wooncomfort in principe gelijk.” (Zandstra Advies, 2015)

Wooncarrière – “Door een stijging van de financiële draagkracht (in termen van permanent inkomen) kan men meer verwonen én heeft men veelal ook meer behoefte aan een betere woning en woonomgeving. Meestal gaat het om een voorwaartse stap in de woninghiërarchie.” (Boumeester, 2004)

DEEL 1

DEEL 1 LITERATUURONDERZOEK

In dit eerste deel zal een aantal aspecten uit de rapporten van Deetman/Mans (2011) en Programmabureau NPRZ (2012 en 2015) door middel van een literatuurstudie verder worden onderzocht. In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is een van de vier doelen het versterken van de leefbaarheid en de veiligheid. De woningvoorraad zou moeten worden verbeterd om aantrekkelijke woonmilieus en een goed vestigingsklimaat voor sociale stijgers te creëren. Volgens Deetman/Mans is een zogenaamde waardestijging nodig. In hoofdstuk 3 wordt de invloed van de woningvoorraad op de leefbaarheid en de veiligheid van een wijk onderzocht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 dieper ingegaan op de aanpak van de particuliere woningvoorraad.

Sociale stijgers worden genoemd als belangrijk onderdeel bij de ontwikkeling van Rotterdam Zuid. In hoofdstuk 5 staat deze groep bewoners centraal. Wat wordt er met het begrip ‘sociale stijgers’ bedoeld, waarom is dit zo’n belangrijke groep en wat zijn hun woonwensen?

In hoofdstuk 6 zal door middel van een conclusie worden vastgesteld wat dit betekent voor ruimtelijke ingrepen om sociale stijgers op de Pleinweg vast te houden en aan te trekken.

3. Van aandachtswijk naar gezonde wijk

Het proces, de regelgeving, de financiering en het ruimtelijke ontwerp zijn randvoorwaarden van ruimtelijke ontwikkeling (Bergevoet & van Tuijl, 2013). Binnen deze randvoorwaarden kunnen verschillende instrumenten worden ingezet. Ontwikkeling komt tot stand door het samenspel van partijen die met een grote flexibiliteit bepalen welke instrumenten het best op bepaalde momenten tijdens het proces ingezet kunnen worden. Door de economische crisis is de aandacht de laatste jaren verschoven van het ruimtelijk ontwerp naar de juridische, procesmatige en financiële kant van ontwikkeling. Niet alleen om te zoeken naar mogelijkheden die passen bij een tijd van kleine voorinvesteringen en lage risico’s, maar ook om nieuwe samenwerkingsvormen te verkennen. Een betere samenwerking tussen publieke partijen, private partijen en maatschappelijke actoren is gewenst om in de toekomst te komen tot ruimtelijke plannen die voor alle betrokken partijen voordelig zijn. Om bovendien op de lange termijn van een achterstandswijk een gezonde en gewilde wijk te maken, waar mensen met gerust hart kunnen en willen wonen en werken.

In dit hoofdstuk staat de vraag hoe een aandachtswijk zich kan ontwikkelen tot een gezonde wijk centraal. De aandacht ligt hierbij vooral op de ruimtelijke component. Belangrijk daarvoor is te achterhalen wat precies een aandachtswijk is en op welke aspecten een wijk wordt gewaardeerd en beoordeeld. Ook wordt onderzocht op welke manier er kan worden geïnvesteerd in een aandachtswijk om te komen tot een gezonde wijk.

3.1 De aandachtswijk

Krachtwijk, probleemwijk, aandachtswijk en achterstandswijk zijn verschillende termen voor wijken die worden gekenmerkt door problemen rond wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. In 2007 wees de Rijksoverheid 40 aandachtswijken in 18 steden aan op basis van normen op het gebied van inkomen, werk, opleiding, de mate van overlast en het aantal beschikbare woningen (Tops & van der Torre, 2014). Hier zijn er nu nog 38 van over. Door de optelsom van problemen blijft de kwaliteit van de leefomgeving in de wijken achter bij andere wijken in de stad. Veel huishoudens verkeren in een maatschappelijke achterstandspositie. Met een hoog aandeel niet-westerse allochtonen hebben bewoners vaak te maken met een gebrek aan competenties en weinig perspectief

op een plek op de arbeidsmarkt.

De verklaring van het ontstaan en blijven bestaan van achterstandswijken is van structurele en culturele aard. Structureel betekent dat bewoners die leven in slechte omstandigheden met weinig kans op sociale stijging de kansen die zich voordoen wel zullen grijpen, waarna zij wegtrekken naar betere wijken. Cultureel betekent dat de problemen liggen in de eigen leefstijl: het gebrek aan maatschappelijke kansen is ontstaan in een context van armoede en uitsluiting. Bewoners zijn niet goed in het creëren of herkennen van kansen, waardoor groei en ontwikkeling nauwelijks voorkomt. Er is sprake van selectieve migratie: middeninkomens en kansrijke bewoners verhuizen naar betere wijken. Lagere inkomens en kansarmen blijven achter. De oplossing wordt door de Rijksoverheid gezocht in een integrale en systematische aanpak met een combinatie van preventieve, curatieve en repressieve maatregelen. Hierbinnen zijn vijf thema's aangewezen: wonen, werken, leren en opgroeien, integreren en veiligheid.

3.2 De waardering van wijken

In rapporten wordt vaak gesproken over een slechte 'leefbaarheid' van wijken in Rotterdam Zuid. Wat maakt een wijk of straat dan leefbaar of onleefbaar? Het begrip leefbaarheid blijkt subjectief en veranderlijk: deze is namelijk afhankelijk van de waardering van bewoners (Dorst, 2005). Deze waardering is op zijn beurt weer afhankelijk van het wensbeeld van de bewoner en de mate waarin de eigen woonomgeving en woonsituatie hieraan voldoet. Ook heeft de mate van controle en keuzevrijheid een grote invloed. Kiest de bewoner ervoor om in de wijk te blijven wonen, of heeft deze hier door een tekort aan financiële middelen geen controle over? Leefbaarheid heeft dus niet alleen betrekking op de woonomgeving en haar omgevingskenmerken, maar ook op de individuele waardering van bewoners. In Nederland wordt de leefbaarheidssituatie van een buurten en wijken gemeten met de Leefbarometer. Door middel van 49 voornamelijk objectieve indicatoren wordt een inschatting gemaakt binnen zes dimensies: de woningvoorraad, de publieke ruimte, de voorzieningen, de bevolkingssamenstelling, de sociale samenhang en de veiligheid. De bijdrage van de bevolkingssamenstelling is hierbij met 36% het grootste. De woningvoorraad en de veiligheid delen met 19% de tweede plek. Deze objectieve meeting staat haaks op het subjectieve karakter van de term 'leefbaarheid'. Ondanks dat er volgens het ministerie van VROM wordt gecontroleerd op de objectieve indicatoren, moeten wijken daarom misschien niet worden beoordeeld op de leefbaarheid, maar eerder op de kwaliteit.

Brouwer (2008) noemt vijf redenen voor een lage kwaliteit binnen wijken. Als eerste wordt de veroudering van de woningvoorraad genoemd. Oude woningen kunnen een wijk aantrekkelijk maken, maar kunnen ook zorgen voor datering en een eenzijdige woningvoorraad. Deze eenzijdige en goedkope woningvoorraad trekt kansarme en vaak allochtone huishoudens aan. Dit brengt problemen wat betreft de integratie met zich mee, reden nummer twee en drie. De vierde reden is het gebrek aan financiële mogelijkheden voor een verbetering van de woonomgeving. Als laatste wordt het maatschappelijk vastgoed genoemd, dat niet meer zou passen bij de huidige omstandigheden en vraag. Een lage waardering leidt tot een slecht imago, waardoor investeringen door private partijen uitblijven en de wijk niet populair is bij huishoudens met een hoger inkomen.

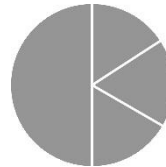
De waardering van een wijk is dus subjectief en afhankelijk van de mening van een individu. Toch laat een wijk zich niet alleen omschrijven door de beleving en waardering van bewoners, maar ook door het financieel-economische aspect. Een voorbeeld van een kwantitatieve meting is de vastgoedwaarde; een goede graadmeter voor de gezondheid en de populariteit van een wijk (Brouwer, 2008). De waarde van grond of van een pand wordt ieder jaar door de gemeente uitgedrukt in een WOZ-beschikking (Rijksoverheid, 2015). De gemeente bepaalt deze waarde op basis van de Wet waardering onroerende zaken. Daamen, Franzen en van der Vegt (2012) hebben aangetoond dat er een significante relatie is tussen het imago van een wijk en de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

Voor de vastgoedwaarde speelt locatie een grote rol, maar volgens Brouwer (2008) wel steeds vanuit een ander perspectief:

- de directe fysieke context;
- de positie binnen de regio;
- de positie binnen de nationale context.

Volgens Visser en van Dam (2006) drukt de woningprijs inderdaad een waardering uit voor de locatie, maar evenzeer voor de woning zelf en de woonomgeving. De waarde van een woning is daarom volgens hen afhankelijk van meerdere indicatoren:

- de fysieke woningkenmerken (1/2);
- de fysieke omgevingskenmerken (1/6);
- de sociale omgevingskenmerken (1/6);
- de functionele omgevingskenmerken (1/6).



3.3 Investeren in een aandachtswijk

Brouwer (2008) onderscheidt drie soorten wijken: de gewilde wijk, de gezonde wijk en de aandachtswijk. Er zijn vier typen functies in de wijk:

- Wonen;
- Werken;
- Externe opbrengsten; inkomen, pensioen, uitkeringen en opbrengsten via de wijkeconomie;
- Interne opbrengsten; de uitgaven voor het wonen en voor voorzieningen in de wijk.

De interne opbrengsten zijn sterk afhankelijk van de externe opbrengsten in een wijk. Waar bij gezonde wijken de opbrengsten in balans zijn, zijn deze bij de aandachtswijk en de gewilde wijk juist uit balans. Deze wijken hebben te maken met respectievelijk een tekort aan externe opbrengsten (te weinig inkomen, teveel afhankelijk van uitkeringen) en juist een teveel aan interne opbrengsten (uit bijvoorbeeld voorzieningen). Er zijn vier waarde verhogende investeringen om de wijk weer in balans te krijgen:

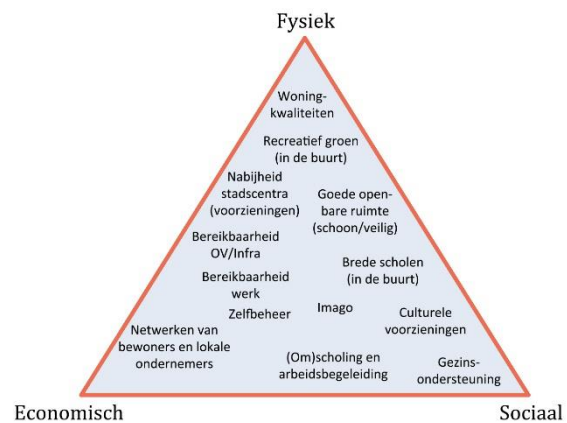
- sociale investeringen die bijdragen aan de sociale en economische participatie;
- investeringen in de wijkeconomie;
- investering in de woningvoorraad en de woonomgeving;
- investering in sociaal vastgoed.³

Deze vier investeringen zijn samen te vatten als sociale, economische en fysieke investeringen. Drie belangrijke waardemakers die sterk met elkaar samenhangen om van een aandachtswijk een gezonde of gewilde wijk te maken. De investeringen leiden namelijk tot een hogere waardering van de wijk, die tot uitdrukking komt in de vastgoedwaarde. Om tot een gewilde wijk te komen ligt de nadruk op fysieke investeringen in de buurt. Om tot een gezonde wijk te komen, waar bewoners zelfredzaam zijn, ligt de nadruk op het individu en de sociale en economische investeringen. De samenhang tussen de gewilde en gezonde wijk is volgens Kam (2008) groot: “Het imago van een gezonde wijk draagt bij aan haar geweldheid en dus aan hogere vastgoedwaardes”.

Voor fysieke investeringen geldt dat de aanpak van de woningvoorraad de investeringsbereidheid van private partijen kan vergroten. Ook kan er een meer diverse woningaanbod van goede kwaliteit worden ontwikkeld die voldoet aan de vraag. Daarnaast kan de aanpak van de openbare ruimte en de

³ Voorbeelden van sociaal vastgoed zijn scholen en buurthuizen. Ook deze kunnen een bijdrage leveren aan de wijkeconomie.

voorzieningen zorgen voor ‘bewijslast’ om het vertrouwen van bewoners (terug) te winnen (Mak, 2012). Deze fysieke investeringen kunnen een eerste stap zijn in het ontwikkelproces, waarin publieke partijen een trekkersrol zouden moeten vervullen. Maar dit pakt slechts een deel van het probleem van een aandachtswijk aan. Het is ook belangrijk om bijvoorbeeld kansarme bewoners op te leiden en werkgelegenheid te creëren. Voor de ontwikkeling van wijken is de fysieke component daarom sterk afhankelijk van de sociale en economische component. Sociale en economische investeringen zijn niet alleen voor zittende bewoners van groot belang, maar ook om nieuwe bewoners aan te trekken (zie figuur 2). De ontwikkeling van een aandachtswijk is dus een samenspel tussen sociale, fysieke en economische investeringen. Alleen investeren in de sociale component is namelijk ook niet voldoende: bewoners die in inkomen stijgen, zullen niet tevreden zijn met de woonomgeving en alsnog verhuizen.



Figuur 2 Samenhang fysieke, economische en sociale waardemakers. Bron: Daamen, Franzen & van der Vegt (2012)

De Kam (2008) introduceert de ‘veranderingstheorie’: ingrepen in wijken creëren waarde en waardering en zijn van positieve invloed op betrokken private en publieke partijen die mogelijk zouden willen investeren. Belangrijk is om de doelgroep van de ingreep te benoemen. Ook is het van belang dat partijen zich realiseren dat de ingreep pas op lange termijn effect kan hebben en zichtbaar kan worden.

Duyvendak (in: Stouten, 2004) verdeelt de sociale, fysieke en economische investeringen in drie indicatoren en geeft hiermee een bredere benadering van waardeestijging in de wijk:

- de ruimtelijk-economische benadering, oftewel de toekomstwaarde en marktpositie van een wijk
- de sociaal-culturele benadering, oftewel het bevorderen van de leefbaarheid en de veiligheid van een gebied
- de sociaaleconomische benadering, oftewel het tegengaan van segregatie en geconcentreerde armoede

3.4 Ontwikkeling van wijken in de huidige markt

De huidige markt vraagt door de economische crisis partijen creatief na te denken over toekomstige ontwikkelingen. De economische crisis in 2007 heeft geleid tot grote financiële onzekerheid. Inmiddels is het dieptepunt bereikt en begint de economie weer aan te trekken. Er is echter wel het een en ander veranderd ten opzichte van de gouden jaren. Investeerders zijn voorzichtig geworden en de overheid heeft zicht teruggetrokken. Risicovolle voor-investeringen hebben plaats moeten maken voor geringe voorinvesteringen met snelle resultaten (Mak & Franzen, 2014). Bij de ontwikkeling van gebieden is het populair geworden om zogenaamd ‘organisch te ontwikkelen’ en om ‘stedelijke accupunctuur’ toe te passen. Door gebruik te maken van onder andere deze strategieën en nieuwe verdienmodellen kan de (waarde)ontwikkeling van een gebied op gang worden gebracht door kleinschalige ontwikkelingen en door bijvoorbeeld de investering in gebouwen (Claassen, Daamen, & Zaadnoordijk, 2012). Dit zou betekenen dat ook de architect een belangrijke rol zou kunnen spelen in de ontwikkeling van gebieden.

3.5 Deelconclusie

Een aandachtswijk is een wijk die kampt met problemen rond wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. Veel huishoudens verkeren in een maatschappelijke achterstandspositie en krijgen of herkennen weinig kansen om zichzelf te ontwikkelen. Door de optelsom van problemen blijft bij aandachtswijken de kwaliteit van de leefomgeving achter bij andere wijken in de stad. De wijken worden slecht gewaardeerd. Als het gaat om de waardering van een wijk, dan blijkt dat de leefbaarheid subjectief en veranderlijk is. Wel is de vastgoedwaarde een goede graadmeter voor de gezondheid en de populariteit van een wijk. Deze wordt jaarlijks door de gemeente uitgedrukt in de WOZ-waarde. De waarde van en de waardering voor een woning is afhankelijk van meerdere indicatoren dan alleen de locatie. Ook de fysieke woningkenmerken en de sociale en functionele omgevingskenmerken spelen een grote rol. Een lage waardering wordt veroorzaakt door een lage kwaliteit van de wijk. De lage kwaliteit heeft een slecht imago tot gevolg, waardoor investeringen door private partijen uitblijven. De belangrijkste oorzaak van een wijk van lage kwaliteit is een verouderde, eenzijdige en goedkope woningvoorraad.

Om van een aandachtswijk naar een gezonde wijk te gaan, zijn investeringen op fysiek, sociaal en economisch gebied mogelijk. Deze investeringen leiden tot een hogere waardering van de wijk, die tot uitdrukking komt in de vastgoedwaarde. De ontwikkeling en waardeverhoging van aandachtswijken is een resultaat en samenwerking tussen deze investeringen. In een wijk met veel particulier bezit heeft de gemeente een belangrijke trekkersrol. Door de economische crisis in 2007 zijn grote voorinvesteringen echter niet meer beschikbaar. De ontwikkeling van gebieden zou opgang gebracht kunnen worden door kleinschalige ontwikkelingen en investeringen in gebouwen.

4. Aanpak particuliere woningvoorraad

Op de Pleinweg is een groot deel van de woningen in het bezit van een particuliere eigenaar. In sommige gevallen worden de woningen vervolgens particulier verhuurd, wat betekent dat de huiseigenaar niet de bewoner van de woning is. In andere gevallen is de bewoner tevens de huiseigenaar; de eigenaar-bewoner. Doordat particuliere eigenaren vaak niet in staat zijn om onderhoud aan hun woning te verrichten, zijn in Nederland meer dan 500.000 woningen matig tot slecht onderhouden (Stadsontwikkeling Rotterdam, 2012). In Rotterdam Zuid gaat het om 23.000 woningen, dat is 40% van het totaal aantal woningen. De particuliere woningverbetering is een ingewikkeld vraagstuk, dat volop wordt onderzocht. Platform31 besteedt bijvoorbeeld veel aandacht aan alle aspecten die komen kijken bij de particuliere woningverbetering, zoals het beleid en de betrokken partijen. Op de website is een dossier opgesteld met voorbeeldprojecten en nieuws (Platform31, 2015).

In dit hoofdstuk worden twee rapporten van de gemeente Rotterdam besproken om antwoord te geven op de vraag hoe particuliere eigenaren kunnen worden gestimuleerd om hun woning te onderhouden en, in sommige gevallen, te verbeteren.

4.1 Eigenaar Centraal

De missie van de gemeente Rotterdam is dat in de toekomst de eigenaar investeert in het beheer en het onderhoud van zijn woning. In 2012 is een plan van aanpak voor 2012 - 2018 opgesteld: Eigenaar Centraal.

In dit onderzoek naar de aanpak van de particuliere voorraad worden verschillende soorten huiseigenaren onderscheiden, namelijk:

- Langdurig of permanent niet draagkrachtige eigenaar-bewoners;
- Tijdelijk niet draagkrachtige eigenaar-bewoners (de potentieel stijgers);
- Draagkrachtige eigenaar-bewoners;
- Bonafide, draagkrachtige verhuurders;
- Malafide, draagkrachtige verhuurders.

De belangrijkste conclusie uit dit rapport is dat de eigenaar perspectief op waardeontwikkeling van zijn woning nodig heeft. Pas dan wordt het interessant om daadwerkelijk te investeren in zijn woning. Ook is de eigenaar het meest gebaat bij een concrete aanpak van de complexe problemen. Verder kan maatwerk worden gecombineerd met een duurzaamheidsverbetering, waardoor in de toekomst woonlasten omlaag kunnen worden gebracht. VvE's zouden een grote rol kunnen vervullen bij de aanpak van de particuliere woningvoorraad door middel van beheers arrangementen en opschaling. Ten slotte zou er binnen de aanpak van de particuliere woningvoorraad een verschuiving moeten plaatsvinden van sectoraal en pandgericht naar gebiedsgericht.

Wat betreft de woonomgeving is het nodig om niet alleen de bestaande woningvoorraad aan te pakken, maar ook te investeren in de sociale voorraad, voorzieningen, de wijk economie en de sociale samenhang. Een integrale aanpak kan leiden tot een verbeterd imago van de wijk, waardoor waardeontwikkeling kan ontstaan. De particuliere woningvoorraad in Rotterdam Zuid is slechts een onderdeel van deze integrale aanpak.

4.2 Steigers op Zuid

In mei 2015 is een uitvoeringsprogramma verschenen om de aanpak van achterstallig onderhoud in de particuliere woningvoorraad voort te zetten (Gemeente Rotterdam, 2015). Voor Rotterdam Zuid betekent dit een actieve inzet over twee sporen, namelijk:

- Versterking beheer en onderhoud; in Tarwewijk geldt dit voor 1399 woningen, in Carnisse voor 798;
- Transformatie: grootschalige renovatie wat zou zorgen voor een kwaliteitssprong.

Om de slapende, kleine VvE's te activeren en om het beheer en het onderhoud te versterken, heeft de gemeente Rotterdam VvE010 opgericht. Door middel van een eigenaar gerichte, projectmatige aanpak worden huiseigenaren geïnformeerd, gestimuleerd en ondersteund. VvE's kunnen bijvoorbeeld worden geholpen bij een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Voor de aanpak van woningen zijn vier basisprincipes vastgesteld:

- De eigenaar staat centraal;
- De woningen worden per blok aangepakt;
- Deze bloksgewijze aanpak is onderdeel van een gebiedsgerichte benadering;
- Duurzaam beheer en onderhoud wordt gestimuleerd.

De gemeente Rotterdam zal €15,20 miljoen bijdragen aan de aanpak op Zuid. In totaal is de investering begroot op €17,26 miljoen. De overige bijdragen zullen vanuit de corporaties Woonstad, Woonbron, Vestia en Havensteder komen.

4.3 Deelconclusie

De particuliere eigenaar kan worden gestimuleerd om te investeren in zijn of haar woning door een perspectief op waardeontwikkeling te geven.⁴ Daarnaast is het belangrijk om met een concrete en eigenaar gerichte aanpak te komen. Ook vraagt de particuliere eigenaar om maatwerk. Een duurzaamheidsverbetering is hier onderdeel van, waardoor op langere termijn ook de woonlasten omlaag kunnen worden gebracht.

De aanpak van de particuliere woningvoorraad kan bloksgewijs zijn, maar zal onderdeel moeten zijn van een gebiedsgerichte aanpak, waarbij niet alleen wordt ingezet op de fysieke woningverbetering maar ook op een sociale en economische stijging.

⁴ De waardeontwikkeling van een woning kan van financiële, functionele en esthetische aard zijn. De woningprijs kan bijvoorbeeld in de toekomst stijgen omdat deze door verbetering beter in de markt ligt. Ook kan het door verduurzamende maatregelen zijn dat de bewoner meer comfort zal ervaren en dat de woonlasten omlaag kunnen. Ten slotte kan een waardeontwikkeling ook betekenen dat door een ruimtelijke ingreep de woning beter aansluit bij de woonwensen van de bewoner. Niet alleen voor nu, maar ook voor in de toekomst wanneer er bijvoorbeeld sprake is van gezinsuitbreiding of kinderen die uit huis gaan.

5. Sociale stijgers

In de rapporten van Deetman/Mans en NPRZ worden sociale stijgers genoemd als belangrijke doelgroep bij de ontwikkeling van Rotterdam Zuid. Er wordt zelfs zoveel waarde gehecht aan deze groep dat er wordt gezegd dat “een stad pas succesvol is, als zij in staat is om de sociale stijging te faciliteren en het deel van de sociale stijgers met een stedelijke woonvoorkeur aan de stad te binden” (Deetman/Mans, 2011). Daarnaast zouden sociale stijgers voor bewoners met een lage sociaaleconomische positie kunnen dienen als voorbeeld (Wittebrood & Permentier, 2011).

In dit rapport gaat het over het vasthouden en het aantrekken van sociale stijgers. Om sociale cohesie en binding met de wijk te creëren, is het belangrijk om de doelgroepen die al in de wijk aanwezig zijn vast te houden. Deze bewoners voelen zich vaak al meer verbonden met de wijk en andere bewoners. Daarnaast is het natuurlijk ook belangrijk dat nieuwe bewoners worden aangetrokken, die vervolgens worden gefaciliteerd om zich te binden en om in de wijk te blijven.

In dit hoofdstuk staat deze doelgroep centraal. Wie is die sociale stijger en wat zijn hun woonwensen?

5.1 Wat is een sociale stijger?

Ondanks dat er veel onderzoek is gedaan naar de rol van de sociale stijger, wordt er in de meeste gevallen niet expliciet genoemd over wie het dan precies gaat. De ‘sociale stijger’ blijkt een veel gebruikte term, zonder dat er een duidelijk beeld wordt gevormd van het type mens waar het om gaat. Is de sociale stijger bijvoorbeeld niet gewoon een ‘starter’? Nee. Dé starter bestaat namelijk niet, blijkt uit een onderzoek naar deze doelgroep (Inbo, Stadsregio Rotterdam, Regiegroep woonvisie, 2009). Wel is de sociale stijger een type starter. Er worden zes typen starters onderscheiden, namelijk:

- Vliegende starter, hoog opgeleid met een hoog inkomen
- Klimmer, hoog opgeleid met een middeninkomen
- Laاتبloeier, middelbaar tot hoog opgeleid met een laag inkomen
- Jonge traditioneel, met een middelbare opleiding en een midden inkomen
- Jeugdige mobiel, met een laag tot middelbare opleiding en een laag inkomen
- Herstarter, met een middelbare opleiding en een laag inkomen

Eigenlijk kan de sociale stijger worden gezien als een potentievolle starter (Boogaard, 2009).

Daaronder vallen de vliegende starters en de klimmers. In feite komt het neer op een groep opgeleide, jonge mensen die een zelfstandige woning hebben of opzoek zijn naar een zelfstandige woning. Over sociale stijgers wordt gesproken als bewoners binnen deze twee groepen een substantiële inkomensstijging doormaken. Een ‘sociale daler’ bestaat dus ook.



Figuur 3 Dé sociale stijger bestaat niet (eigen illustratie).

Ook kan een jonge traditioneel, die is opgegroeid in een achterstandswijk, worden gezien als een sociale stijger. Deze zal ten opzichte van zijn herkomst namelijk stijgen in inkomen.

Dat betekent dat er drie soorten sociale stijgers zijn: de vliegende starters, de klimmers en de jonge traditionelen.

5.2 Wat wil de sociale stijger?

De vraag blijft wie zij zijn en wat deze drie groepen zoeken in een woning. Het onderzoek 'Klaar voor de starter' (2009) heeft per groep de woonwensen op een rij gezet. Omdat in dit rapport de mogelijkheden met betrekking tot het aantrekken en vasthouden van specifiek sociale stijgers worden verkend, zullen alleen deze groepen besproken worden.

- De vliegende starter is tussen de 25 – 35 jaar oud en is opzoek naar een koopwoning tot €250.000 in een levendige stadswijk. Belangrijk voor deze groep is vrijheid en rust in een hoog stedelijke tot stedelijke omgeving. In trek zijn oudere, sfeervolle woningen van voor 1940 met comfort. 32% van hen is opzoek naar een appartement. Verder is een grote woonkamer belangrijk, een balkon/terras of tuin en een aparte ruimte voor de wasmachine.
- De klimmer is in de leeftijd van 25 – 30 jaar en is opzoek naar comfort, vrijheid, rust en een woning tot €200.000 rond het centrum van de stad. Diverse woningtypen zijn prima, zo is 43% opzoek naar een appartement. De klimmer is opzoek naar functies in de wijk die gericht zijn op 'bewust leven', zoals een biologische supermarkt. Verder is de grootte van de woonkamer van zeer groot belang, zo ook een extra kamer, een aparte ruimte voor de wasmachine en een tuin.
- De jonge traditioneel is 20 – 30 jaar en wil een woning met een tuin tot €200.000 buiten het centrum, in een wijk waarmee zij een binding hebben. Jaren '80 en '90 woningen zijn in trek. Slechts 14% is opzoek naar een appartement. De sfeer in de buurt is belangrijk. Deze groep is opzoek naar een suburbaan woonmilieu. Verder zijn van belang: een woonkamer aan de achterzijde van de woning, een aparte ruimte voor wasmachine en de grootte van de woonkamer en slaapkamer.

Belangrijk is om de groep te verleiden tot een bepaald woonmilieu. Op dit moment hebben veel stedelijke en suburbane woonmilieus namelijk te kampen met een slecht imago. Terwijl deze wijken vaak wel de oudere, sfeervolle woningen bevatten waar de vliegende starter en de klimmer naar opzoek zijn. Een historische sfeer kan voor deze groep worden gebruikt om ze te verleiden. Daarbij geldt dat een standaard oplossing niet voldoet. De sociale stijgers willen kwaliteit en maatwerk.

De groep sociale stijgers komt in aanmerking voor een stedelijk tot suburbaan woonmilieu. Voor deze twee woonmilieus worden de volgende aanbevelingen gegeven om de specifieke starters aan te trekken.

Het stedelijke woonmilieu:

- Focus op koop voor binding;
- Koop boven €150.000;
- Meer diverse woonmilieu realiseren;
- Verdunnen;
- In het aanbod zouden meer kluswoningen moeten zitten.

Het suburbane woonmilieu:

- Focus op koop voor binding;
- Divers prijsniveau van €100.000 – €250.000;
- Meer diverse woonmilieu realiseren;

- Identiteit creëren.

5.3 Deelconclusie

Een sociale stijger is niet persé een starter. Sociale stijgers zijn opgeleide, jonge mensen die een zelfstandige woning bezitten of hiernaar op zoek zijn. Bovendien maakt deze groep een substantiële inkomensstijging door. Er zijn drie soorten sociale stijgers met ieder eigen kenmerken en woonwensen.

- De vliegende starter is tussen de 25 – 35 jaar oud en is opzoek naar een koopwoning tot €250.000 in een levendige stadswijk.
- De klimmer is in de leeftijd van 25 – 30 jaar en is opzoek naar comfort, vrijheid, rust en een woning tot €200.000 rond het centrum van de stad.
- De jonge traditioneel is 20 – 30 jaar en wil een woning met een tuin tot €200.000 buiten het centrum, in een wijk waarmee zij een binding hebben.

Het stedelijke en suburbane woonmilieu past deze drie groepen het beste. In deze wijken zou het imago kunnen worden versterkt door meer koopwoningen aan te bieden tussen de €100.000 en €250.000. Daarnaast zal een meer diverse woonmilieu moeten worden gerealiseerd. Kluswoningen kunnen hier onderdeel van zijn.

6. Conclusie literatuuronderzoek

In dit conclusie hoofdstuk zullen de resultaten uit deel 1 samen worden gebracht om antwoord te geven op de vraag hoe een aandachtswijk zich tot gezonde wijk kan ontwikkelen om sociale stijgers aan te trekken en vast te houden.

Aandachtswijken hebben te maken met problemen rond wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. Om sociale stijgers naar de wijken te trekken, is een verbetering van de kwaliteit van de wijk nodig. Een wijk wordt namelijk vooral beoordeeld op de kwaliteit van de fysieke omgevings- en woningkenmerken (Visser & van Dam, 2006). Op basis van deze kenmerken wordt een goed of slecht imago gevormd. Een aandachtswijk heeft een slecht imago, waardoor kansrijke bewoners wegtrekken zodra zij over de juiste (financiële) middelen beschikken. Om een aandachtswijk te ontwikkelen tot een gezonde wijk, waar bewoners willen wonen, zijn sociale, fysieke en economische investeringen nodig. Hierdoor wordt het imago verbeterd en ontstaat een goed vestigingsklimaat voor particuliere investeerders en toekomstige huizenkopers.

Een sociale stijger is specifiek op zoek naar een stedelijk of suburbaan woonmilieu. Binnen dit woonmilieu spelen de fysieke, sociale en functionele omgevingskenmerken een grote rol. Is er bijvoorbeeld genoeg kwalitatief groen en zijn er voldoende mogelijkheden en voorzieningen? De waardering van deze omgevingskenmerken is subjectief en afhankelijk van de persoonlijke voorkeur van een bewoner. Toch is er een relatie tussen de WOZ-waarde van een woning en het imago van de wijk. De vastgoedwaarde is dan ook een goede graadmeter voor de gezondheid van de wijk. Voor 1/6 wordt deze bepaald door de fysieke woningkenmerken. Doordat huiseigenaren echter weinig (financiële) middelen of behoefte hebben om te investeren in hun woning, kampt de woningvoorraad in aandachtswijken met veel particulier bezit met veel achterstallig onderhoud. Er is sprake van kleine, slapende VvE's die meestal niet beschikken over een Meerjarenonderhoudsplan voor de woningen.

Om sociale stijgers aan te trekken zal er daarom in aandachtswijken een fysieke kwaliteitsverbetering van de woonomgeving en de woningvoorraad moeten plaatsvinden. Het woningaanbod zal bovendien moeten worden afgesteld op de vraag en de woonwensen van de sociale stijgers.

De vraag van sociale stijgers op wijkniveau zijn als volgt:

- Een stedelijk of suburbaan woonmilieu;
- Een levendige wijk met toch veel vrijheid en rust;
- Genoeg passende voorzieningen in de buurt (bijvoorbeeld horeca en een supermarkt);
- Een divers woonmilieu. Dat betekent een mix tussen grondgebonden woningen en appartementen, maar ook tussen woningen met of zonder tuin en balkon. Klus woningen kunnen hier onderdeel van zijn. Op deze manier wordt voldaan aan de woonwensen van de verschillende type sociale stijgers.

De woonwensen van sociale stijgers op woningniveau zijn als volgt:

- Sfeervolle woningen van voor 1940, maar wel passend bij de huidige eisen wat betreft comfort;
- Woningen van tussen de €100.000 en €250.000;
- Kamers van goed formaat;
- Een aparte ruimte voor een wasmachine;
- Een buitenruimte in de vorm van een tuin of balkon.

Om het aanbod af te stellen op de vraag is een verbetering van de particuliere woningvoorraad nodig. De gemeente zou een belangrijke trekkersrol moeten vervullen, echter zijn grote voorinvesteringen niet beschikbaar. De gemeente werkt daarom aan een toekomstige aanpak waarin de eigenaar zelf verantwoordelijk is voor het beheer en het onderhoud van de woning. De particuliere eigenaar kan worden gestimuleerd door een perspectief op waardeontwikkeling te geven. Ook is deze gebaat bij een concrete en eigenaar gerichte aanpak die de woning zou kunnen verduurzamen. Een bloksgewijze aanpak zou onderdeel moeten zijn van een gebiedsgerichte aanpak.

Samengevat zijn de procesmatige randvoorwaarden vanuit de sociale stijger en de particuliere eigenaar voor de verbetering van het woningaanbod als volgt:

- De woningverbetering moet inzetten op de woonbehoefte van de sociale stijger en de particuliere eigenaar. Dit betekent een ruimtelijke aanpassing in de vorm van de grootte van de kamers, een buitenruimte en een extra ruimte voor de wasmachine. Ook zal er een duurzaamheidsslag moeten worden gemaakt voor extra comfort door de woningen te voorzien van betere isolatie en ventilatiemogelijkheden.
- De particuliere eigenaar vraagt om een op maat gemaakte oplossing. Een standaard oplossing voldoet niet. Ook voor de doelgroep geldt dat er verschillende typen sociale stijgers zijn met ieder eigen woonwensen.
- De particuliere eigenaar vraagt om een concrete oplossing voor de problemen in de woning.
- De particuliere eigenaar kan worden gemotiveerd om te investeren in de woning door een perspectief op waardestijging te geven. Dit kan in de vorm van verminderde woonlasten op langere termijn, maar ook in de vorm van een waardestijging van de woning. De sociale stijger heeft interesse in kluswoningen, waar deze zelf waarde aan toe zou kunnen voegen.
- De woningverbetering moet ook in bewoonde staat uit te voeren zijn.
- De woningverbetering moet betaalbaar blijven. Particuliere eigenaren hebben niet voldoende financiële middelen om een grote investering te doen. Sociale stijgers hebben voor een koopwoning een budget van €150.000 – €250.000.

De vraag en de randvoorwaarden vanuit de doelgroep vraagt om een functionele, esthetische en technische oplossing.

DEEL 2

DEEL 2 LOCATIEANALYSE

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat fysieke investeringen in een wijk een belangrijk aandeel vormen bij de ontwikkeling van een aandachtswijk tot gezonde wijk. Daarbij speelt het woningaanbod een belangrijk onderdeel om de sociale stijger aan te trekken en vast te houden. Ook de fysieke woonomgevingskenmerken, en daarmee het imago, zijn van belang voor de keuze om in een bepaalde wijk te willen wonen. Niet alleen de locatie, maar ook de sociale en functionele omgevingskenmerken zijn indicatoren.

In het tweede deel van dit rapport wordt de Pleinweg geanalyseerd op basis van de geschiedenis en de huidige fysieke, sociale en economische situatie. Wat zijn de ruimtelijke kenmerken van de Pleinweg? En waar dient rekening mee te worden gehouden bij de ontwikkeling van de Pleinweg tot een aantrekkelijk woonmilieu voor sociale stijgers?

7. Geschiedenis van de Pleinweg

Om meer inzicht te krijgen in de specifieke, historische kenmerken en de ontwikkeling van de Pleinweg tot nu toe, zal in dit hoofdstuk de geschiedenis van de weg verder worden toegelicht.

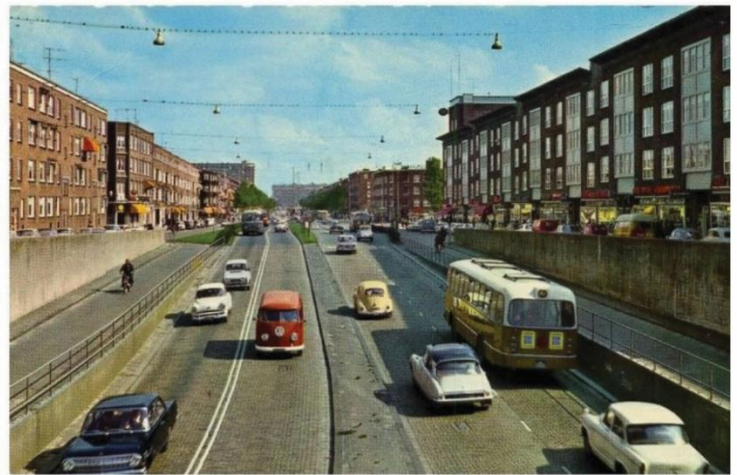
7.1 Jaren '20 – '60: de Pleinweg als groene stadsboulevard

In de jaren '20 en '30 is de Pleinweg aangelegd als route naar de toekomstige Maastunnel. De route was bedoeld om in het bijzonder de auto van Parijs naar Amsterdam, of andersom, te brengen (Urban Fabric, 2009). In het ontwerp van de Pleinweg is op alle vlakken rekening gehouden met de auto en haar snelheid: het straatprofiel kenmerkt zich door brede rijbanen en de bouwblokken zijn langgerekt met strakke en ritmische architectuur. Het tracé zou de allure van een groene stadsboulevard bezitten. Rotterdam besteedde destijds veel aandacht aan het ontwerp van de publieke en infrastructurele elementen in de stad. Er werd een onderscheid gemaakt tussen de stadsboulevard op de rechter en de linker maasoever. Links werd gebruik gemaakt van de bestaande oude iepen en esdoorns tussen de rijbanen. Strakke haagbeplanting scheidde de ventweg van de autoweg. De rechter maasoever, en daarmee ook de Pleinweg, werd meer landschappelijk ontworpen. Een ander verschil is de aanleg van stukken verdiept tracé aan de rechter zijde, terwijl de kruisingen aan de linkerkant à niveau zijn. De kruispunten werden hier van minder groot belang gevonden. Belangrijk is dat er rond de jaren '30 veel minder auto's op de weg waren, dan nu. De Pleinweg was dan ook een chique straat met winkels en etalages, brede stoepen en fijne woningen. Veel havenarbeiders en modale gezinnen betrokken de relatief grote woningen. De straat lijkt een rustige en verblijfsvriendelijke plek; een chique entree van de stad Rotterdam.

“Wat een gezellige tijd was dat, de Pleinweg in deze toestand [...] Deze hele locatie zag er naar mijn inzicht echt gezellig uit. [...] Waar is de tijd gebleven?” (Rotterdam010.nl)

7.2 Jaren '60 – '70: immigranten uit het Zuiden

In de jaren '60 en '70 zijn steeds meer immigranten uit het Zuiden in de woningen komen te wonen, omdat zij hetzelfde werk als de Rotterdammers voor een lager salaris deden. Rijke mensen trokken



Figuur 4 Situatie Pleinweg van links naar rechts en van boven naar onder: Pleinweg begin 20e eeuw; Pleinweg jaren '40; Kruising Pleinweg - Wolphaertsbocht jaren '60; Pleinweg jaren '70; Pleinweg 2015. Bronnen: rotterdam010.nl en google.nl/maps

naar naaorlogse wijken aan de rand van de stad, wat zorgde voor een selectieve migratie.

Met de komst van het naastgelegen Ahoy en het Zuidplein in de jaren '70 zijn alle benodigde winkels en culturele voorzieningen dichtbij. Het complex geeft door zijn grootschaligheid en introverte karakter een anonieme sfeer aan de openbare ruimte.

7.3 Huidige situatie: Pleinweg als barrière

Op dit moment dient de Pleinweg vooral als doorgangsweg en wordt het gezien als een grote barrière tussen de Tarwewijk en Carnisse. De brede vierbaansweg voegt weinig toe aan de leefbaarheid van de woonomgeving en lijkt als enige doel te hebben de automobilist zo snel mogelijk van het Zuidplein naar de Doklaan te leiden.

De weg laat zich nog steeds kenmerken door de oorspronkelijke lange, homogene, anonieme woonblokken van vijf verdiepingen waarvan vooral de lichtbakken, de winkels en de restaurants op de plint sterk beeldbepalend zijn. De werkgelegenheid van de haven is verplaatst naar de zee, waardoor de straat niet meer de juiste uitvalsbasis voor havenarbeiders is. Op dit moment wonen er op de Pleinweg vooral mensen die wel anders zouden willen, maar niet kunnen.

7.4 Deelconclusie

Voor de ruimtelijke ingrepen om sociale stijgers aan te trekken en vast te houden betekent dit dat er rekening dient te worden gehouden met het feit dat de Pleinweg niet is ontworpen voor de mens, maar voor de auto. Het complete ontwerp van de weg is gebaseerd op de beleving van de auto: de breedte van het straatprofiel, de architectuur en de beplanting. Omdat er in het begin van de 20^e eeuw veel minder auto's waren, was de straat destijds wel een chique en rustige entree van de stad waar veel middeninkomens woonden. Door de toename van auto's is de beleving van de Pleinweg op dit moment heel anders. De brede vierbaansweg en de lichtbakken aan de gevels domineren.

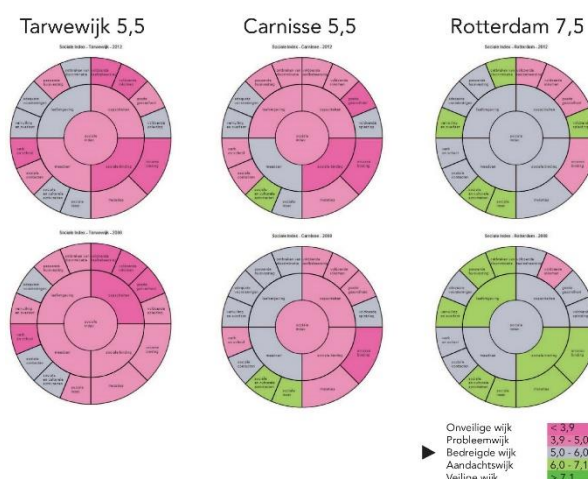
De Rijksoverheid onderneemt verschillende stappen om in Nederland voorop te lopen met de ontwikkeling van automatische voertuigen (Rijksoverheid, 2015). Dat betekent dat het autogebruik in de toekomst zal gaan veranderen. Het verkeer zal beter doorstromen, er is minder brandstof nodig en er zullen minder verkeersongelukken plaatsvinden. Totdat het zover is, zal er een oplossing moeten komen om de leefbaarheid op de Pleinweg te verbeteren met de huidige verkeersdruk.

8. Huidige situatie

Dit hoofdstuk is gebaseerd op onderzoek naar de Pleinweg dat in een eerder stadium is gedaan en is gebundeld in 'Pleinweg – een biografie' (vd Linden & Stortelder, 2015). Alle tabellen en figuren zijn hierin te vinden. Verder zijn er in maart en april 2014 workshops, georganiseerd door de gemeente Rotterdam, bijgewoond. Oordelende informatie in deze paragraaf is gebaseerd op uitspraken die tijdens deze workshops zijn gedaan door bewoners en professionals.

8.1 Sociale en demografische kenmerken

De Pleinweg bestaat uit wanden van portiekflats zonder lift die in open en gesloten woonblokken zijn neergezet. Dit betekent dat er veel wordt gewoond op de Pleinweg. De vraag is alleen wat de kwaliteit van de woonomgeving is. De woningen zijn klein en er is weinig mogelijkheid op een wooncarrière.⁵ De sociale index (zie figuur 5) laat zien dat zowel Carnisse als de Tarwewijk sinds 2008 beter en veiliger zijn geworden, maar nog steeds krijgen zij beide het cijfer 5.5, waar Rotterdam als stad een 7.5 krijgt (COS, Gemeente Rotterdam, 2014). Dit betekent dat de Tarwewijk inmiddels niet meer te definiëren is als een achterstandswijk⁶, maar dat deze, net zoals Carnisse, nog wel wordt gezien als een bedreigde wijk. Vooral op de sociale binding en de capaciteiten van de bewoners scoren beide wijken slecht.



Figuur 5 Sociale Index van Tarwewijk, Carnisse en Rotterdam. Bron: COS, Gemeente Rotterdam (2014)

Enkele eigenschappen van de Tarwewijk en Carnisse, gebaseerd op cijfers van Buurtmonitor Rotterdam (2014):

- Ten opzichte van Rotterdam en Charlois wonen er weinig autochtonen bewoners in de Tarwewijk en Carnisse.
- De Tarwewijk is vooral in trek bij jonge starters en minder bij oudere mensen. De inwoners tot 23 jaar is op Zuid 28,4%, in Rotterdam 26,9% en in Nederland 27%.
- Er heerst een relatief hoge werkloosheid in de wijken. Op Zuid is dit 8,8%, in Rotterdam 8,3% en in Nederland 6,3% land.
- De Tarwewijk heeft een relatief laag besteedbaar huishoudinkomen. Op Zuid 25,7, in Rotterdam 29,2 Rotterdam en in Nederland 34,3.

8.2 Woningvoorraad

De woningvoorraad van Carnisse en de Tarwijk kenmerkt zich door het hoge aantal particuliere eigenaren (Gemeente Rotterdam, 2014). Dat betekent dat er weinig panden in het bezit zijn van een corporatie, maar dat er veel huizen in het bezit zijn van de bewoner. Ook wordt er veel particulier verhuurd; de eigenaar verhuurt de woning aan derden. De woonblokken uit het begin van de 20^e

⁵ Volgens Buurtmonitor Rotterdam zijn de meeste woningen in de Tarwewijk en Carnisse 2- en 3-kamer appartementen met een oppervlakte van tussen de 45 m² en 74 m². De gemiddelde woningwaarde ligt tussen de 50.000 en 150.000 euro. Op 1/11/14 stonden er volgens Funda 33 woningen te koop met een gemiddelde prijs van €1.195 per m² (t.o.v. van een gemiddelde van €1.668 per m² in Rotterdam).

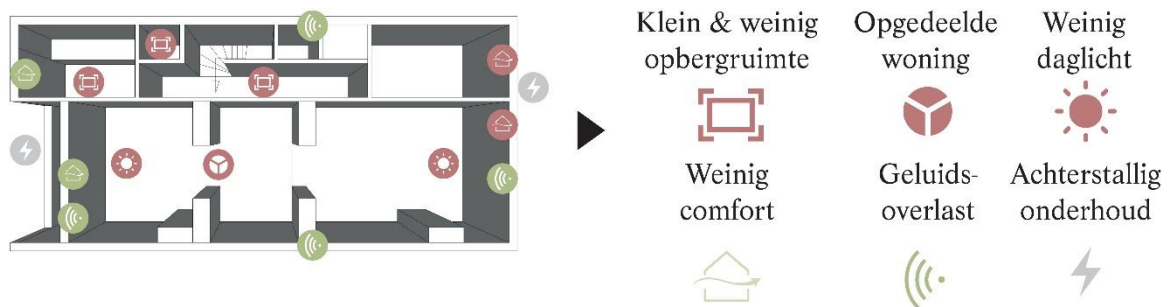
⁶ Een achterstandswijk is een woonwijk met slechte huizen waar veel arme mensen met problemen wonen (bron: woorden.org). In 2009 is er een lijst gepubliceerd met waarin twintig wijken als achterstandswijk zijn benoemd. De Tarwewijk stond op nummer 19.

eeuw zijn opgebouwd uit portiekflats van vijf verdiepingen zonder lift. Iedere portiekflat bevat van oudsher vier woningen. Twee woningen met twee kamers (een voor- en een achterkamer), één met vier kamers en één met vijf kamers. De woningen zijn over het algemeen slecht onderhouden. Uit onderzoek van buurtmonitor blijkt dat 37% van de meergezinswoningen op Zuid kwetsbaar is. Over heel Rotterdam is dit slechts 26%. In 2008 heeft dS+V een conditiemeting gedaan in Carnisse, waar de woningen op de Pleinweg gekwalificeerd worden als matig tot slecht (Deelgemeente Charlois, 2008). Dat de panden in slechte staat zijn, is goed te zien op foto's van bijvoorbeeld de woning op nummer 147a (zie figuur 7).

Aan de gevelzijde zijn in de jaren '80 de originele houten kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen met suskasten. Dit zijn ventilatieroosters met verhoogde geluidwering. Bewoners geven echter aan dat zij de suskast gesloten houden, door de slechte luchtkwaliteit aan de straatkant. Aan de achterzijde zijn de kozijnen niet vervangen. Hier zijn de houten kozijnen veelal in slechte staat. Bovendien voldoet het enkele glas niet meer aan de huidige isolatienormen. Aan de voorzijde valt op dat het baksteen en de betonnen elementen in slechte staat zijn. Aan de achtergevel is er veel houtrot te ontdekken.

De binnenkant van de woningen is verdeeld in twee standaard beukmaten. Een kleine beukmaat van 1,9 meter en een grote van 3,7 meter. De binnenzijde is in slechte staat door de verouderde apparatuur en inrichting (zie figuur 6). Doordat de woningen zijn opgedeeld, zijn de ruimtes klein. Het inpandige balkon wordt vooral gebruikt voor het tijdelijk plaatsen van afval en de gang is te smal voor een kapstok. Ook de badkamer en de toilet is klein. Daarnaast is er geen aparte ruimte voor een wasmachine.

Wat betreft het comfort in de woning is de ventilatie door het sluiten van de suskasten slecht. Door het gebrek aan isolatie is het binnenklimaat van de woningen slecht. In de winter kan het erg koud worden.



Figuur 6 Tekortkomingen woningen Pleinweg. Eigen illustratie

Op straatniveau is de overgang tussen publiek en privaat hard: woningen komen veelal meteen met de voordeur uit op de stoep en voetgangers lopen direct langs de ramen. Door de portieken wordt er wel een kleine overgang gecreëerd. Een steile, betonnen trap leidt naar een verhoogde hal met vier voordeuren. Doordat deze vaak donkere, vochtige ruimte noch privé, noch openbaar is, ontstaat hier veel overlast. Er is weinig tot geen controle. Zo blijkt dit een ideale plek om te hangen, om afval achter te laten en om je behoefte te doen. Ook tonen foto's aan dat deze ruimte vaak is verwaarloosd en dat materiaal in verval is.

In principe zijn de portieken in het beheer van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De particuliere woningen zijn namelijk allemaal aangesloten bij zo'n VvE. Veel van deze VvE's worden door VvE-010

echter beschreven als ‘slapend’ en ‘klein’.⁷ Dit betekent dat de VvE’s niet goed genoeg functioneren waardoor er in veel gevallen sprake is van achterstallig onderhoud.

De gebieden tussen de woonblokken, de ‘binnengebieden’, zijn opgedeeld in kleine privé tuinen met daartussen geasfalteerde ruimte. De tuinen zijn vaak verwaarloosd en daardoor weinig in gebruik.

In zowel Carnisse als de Tarwewijk is er sprake van veel mutatie en selectieve migratie. In oktober 2014 stonden op Funda 33 woningen te koop op de Pleinweg: allemaal portiekflats, zonder lift. Met een gemiddelde waarde van €82.044, 3 kamers en 68,6 m², uit het jaar 1928. Dit betekent dat de woningwaarde op de Pleinweg ver onder de gemiddelde WOZ waarde van Zuid ligt. Deze is volgens Buurtmonitor namelijk €128.900. In Rotterdam is dit €163.800 en landelijk is dit €233.000. De woningvoorraad is dus niet alleen kwetsbaar, maar ook goedkoop. Waar de woningen oorspronkelijk bedoelt zijn als huizen voor de middenklasse, wonen hier nu mensen die misschien wel anders zouden willen, maar niet kunnen.



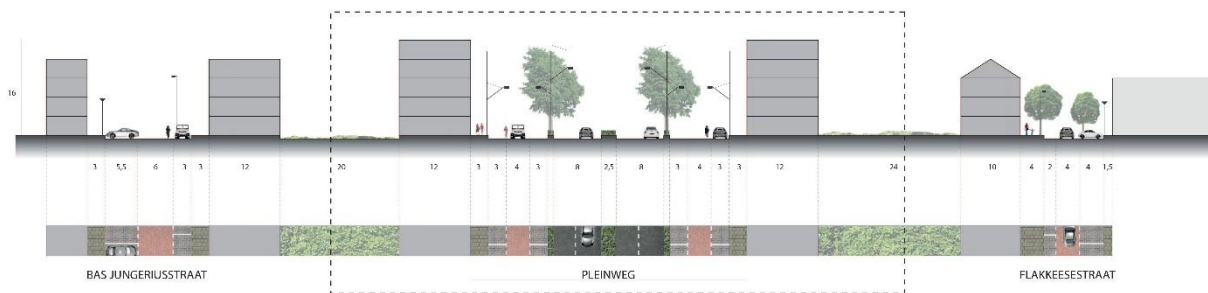
Figuur 7 Fotomateriaal van de staat van de woningen op de Pleinweg. Van boven naar beneden en van links naar rechts: de keuken en de woonkamer van de woning op Pleinweg 174a. Bron: Funda.nl. Foto van het portiek en de voorgevel. Bron: eigen materiaal.

⁷ VvE-010 noemt zichzelf dé partner van woningeigenaren in Rotterdam als het gaat om informeren, stimuleren en ondersteunen van VvE's in de gemeente Rotterdam. Voor Rotterdam Zuid hebben zij vanwege het hoge aantal kleine VvE's die niet goed functioneren een speciale 'Projectmatige Aanpak' om de VvE te activeren, zie voor meer informatie deel III van dit rapport (Bron: VvE-010, 2015).

8.3 Verkeerssituaties

Het verkeer op de Pleinweg laat zich goed scheiden door lage heggen, waar zich overigens veel vuil in verzamelt. Het regionale autoverkeer maakt gebruik van de middelste vierbaansweg. Het lokale, bestemmingsverkeer maakt gebruik van de ventwegen en kan vanuit hier eenvoudig de zijstraten bereiken. De fietsen maken gebruik van een smal fietspad. Voetgangers hebben ruimte op de brede stoepen langs de gevel.

Fietzers en voetgangers kunnen op zes plekken oversteken: over de drie drukke kruispunten op de weg, de Dorpsweg, de Wolphaertsbocht en de Mijnsherenlaan, en over speciale oversteekplekken. Op deze drie oversteekplekken wordt het autoverkeer gereguleerd door middel van extra stoplichten. Door over te steken bereikt de voetganger of fietser de middenberm, waar aluminium hekken naar het volgende stoplicht begeleiden. Deze oversteekplaatsen worden door bewoners en de gemeente Rotterdam gekwalificeerd als laagwaardig. Deze oversteekplaatsen brengen een vervelend bijverschijnsel: door het remmen en optrekken is de luchtkwaliteit rond de kruisingen slecht. Door het vele verkeer is bovendien de geluidsoverlast zowel overdag als 's nachts hoog. Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft voor een bestaande situatie een voorkeur grenswaarde van 50dB. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting is 70 dB (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006). Voor nieuwbouw woningen wordt een maximale geluidsbelasting van 55 dB gesteld. De woningen op de Pleinweg worden overdag belast met 70 - 75 dB en 's nachts met 65 - 70 dB.



Figuur 8 Doorsnede van de Pleinweg. Het verkeer wordt gescheiden door lage heggen. De auto staat letterlijk centraal. Bron: eigen illustratie.

8.4 Functies

Doordat de Pleinweg precies op het raakvlak van twee wijken loopt, heeft de straat te maken met twee bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan van Carnisse worden vooral de panden aan het einde van de Pleinweg bij de Doklaan bestemd voor gemengd gebruik.

De Tarwewijk heeft vooral de hoeken van de woonblokken bestemd voor gemengd gebruik. De overige panden hebben overwegend een woonfunctie, zoals ook van oudsher was bedoeld. Vooral rond de Wolphaertsbocht is veel bedrijvigheid. Richting Maastplein en Zuidplein is meer leegstand. Na een pandsgewijze inventarisatie is gebleken dat er veel technologie en drugs winkels zijn en maar weinig cafés en restaurants.

Ontmoeting tussen bewoners wordt op de Pleinweg niet gefaciliteerd. De Pleinweg op zich is geen bestemming en er zijn geen bankjes of andere (speel)voorzieningen.

8.5 Groenstructuur

Ondanks dat de omgeving van de Pleinweg een stedelijk gebied betreft, zijn er verschillende soorten groen aanwezig. Op tien minuten



Figuur 9 Lage heggen en gewone platanen

loopafstand van de Pleinweg zijn drie kleine parken te vinden; het Amelandseplein, het Millinpark en het Karel de Stouteplein. Ook is in de kruisende Mijnsherenlaan in de middenberm een pad door een grasveld gemaakt. De Pleinweg zelf heeft veel stroken groen in de vorm van lage heggen. Tussen de autoweg en de ventweg staan 'gewone platanen', een veel gebruikte boomsoort in Rotterdam.

Een bijzondere vorm van groen is te vinden aan de binnenzijde van de bouwblokken. Dit zijn zeer afwisselende privétuinen: groot, klein, soms bijgehouden en vaak verwaarloosd. Soms met een stuk semiopenbaar asfalt ertussen.

8.6 Identiteit: groene stadsboulevard?

Het aantal auto's in Nederland is sinds het begin van de 20e eeuw flink toegenomen, zo ook op de Pleinweg. De weg lijkt een grootschalige doorgangsweg en geen bestemming of verblijfsplek te zijn. Het is bijna ondenkbaar dat de Pleinweg vroeger een statige straat met mooie huizen en winkels was, waar mensen langs de etalages van de V&D en de C&A slenterden, waar kinderen buiten op de stoep speelden, en waar vrouwen met kinderwagens in groepjes stonden te praten. Lang werd de weg inderdaad gezien als een chique entree van de stad, waar vroegere bewoners met weemoed naar terugkijken. Hoewel de Pleinweg een 'groene stadsboulevard' wordt genoemd in het cultuurhistorisch onderzoek naar het Maastunnelcomplex, is daar, behalve de bloeiende bomen in de zomermaanden, nu weinig meer van over. Maar wat is een stadsboulevard dan wel?

Een stadsboulevard wordt omschreven als een lange, brede, gewoonlijk met rijen bomen beplante straat in een stedelijke omgeving (Nederlandse Encyclopedie, 2014). Tot zover voldoet de Pleinweg. Als wordt gekeken naar de beleving van typische boulevards, dan laat de Pleinweg echter te wensen over. In eigen onderzoek wordt de weg vergeleken met Champs-Élysées in Parijs, Unter den Linden in Berlijn en de Wibautstraat in Amsterdam (vd Linden & Stortelder, 2015, pp. 27 - 34). Wat onder andere opvalt, is dat Champs-Élysées en Unter den Linden beiden beschikken over een



Figuur 10 Les Champs Élysées door Antoine Blanchard: een échte boulevard. Bron: antoineblanchard.org

monument en een historische as. De Wibautstraat en de Pleinweg zijn weliswaar een verbinding, maar een monument of een historische as ontbreekt. Ook in de relatie tussen de hoogte en de breedte van de bebouwing is een groot verschil te ontdekken: waar dit bij de drie boulevards constant verandert, is de bebouwing van de Pleinweg heel constant. Zoals omschreven in de geschiedenis van de Pleinweg, is dit niet voor niets. De weg en de bijbehorende architectuur is ontworpen voor auto's. Dit is meteen het grootste verschil tussen de drie boulevards en de Pleinweg: de Pleinweg is misschien een boulevard voor de auto, maar niet voor de mens. Het langzame verkeer ervaart de Pleinweg niet als een boulevard.

8.7 Deelconclusie

Tarwewijk en Carnisse zijn inmiddels geen achterstandswijken meer, maar wel aandachtswijken. Vooral op sociale binding en de capaciteiten van de bewoners scoren beide wijken slecht. Er heerst een relatief hoge werkloosheid en onder de bewoners is er sprake van een laag besteedbaar huishoudinkomen.

De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit particuliere woningen die in slechte staat zijn. De houten kozijnen zijn ooit vervangen door witte kunststof kozijnen met suskasten, die nauwelijks nog gebruikt worden. Het enkelglas aan de achterzijde voldoet niet meer aan de huidige isolatienormen en de houten kozijnen zijn in slechte staat. In de gevel zijn materialen, zoals het beton en baksteen, kapot. De binnenkant van de woning is verouderd. De ruimtes zijn klein en er is een gebrek aan opbergruimte. Het wooncomfort is laag door een slechte ventilatie en isolatie.

De overgang tussen publiek en privaat is op straatniveau hard. Voetgangers lopen direct langs de ramen. De portieken geven veel overlast en ook hier is de materialisatie in verval. Door slapende VvE's is er sprake van achterstallig onderhoud.

Het verkeer laat zich in het straatprofiel scheiden door lage heggen, waar zich afval verzamelt. De oversteekplekken voor de voetganger en de fietser zijn van lage kwaliteit. Ook is de kwaliteit van het voorzieningen aanbod laag. Zo zijn er weinig horecagelegenheden en veel technologie en drugs winkels. Deze concentreren zich rond de hoeken van de woonblokken en bij de Wolphaertsbocht.

Op en rond de Pleinweg is sprake van veel strokengroen, maar weinig hoogwaardig groen. In de gebieden tussen de bouwblokken zijn privétuinen, deze zijn echter vaak slecht onderhouden. Dit terwijl de Pleinweg in sommige rapporten een 'groene stadsboulevard' wordt genoemd. Een boulevard laat zich kenmerken door een lange, brede, gewoonlijk met rijen bomen beplante straat in een stedelijke omgeving. Ondanks deze omschrijving past bij de Pleinweg, is de ervaring anders. De mens ervaart de Pleinweg niet als een boulevard.

9. Conclusie deel 1 en 2

In deel 2 van dit rapport zijn nadrukkelijk de ruimtelijke kenmerken van de Pleinweg geanalyseerd. Uit hoofdstuk 7 en 8 kan worden geconcludeerd dat er met de volgende kenmerken rekening dient te worden gehouden bij de verbetering van de Pleinweg om sociale stijgers aan te trekken en vast te houden. Voor de overzichtelijkheid zijn de onderdelen onderverdeeld in vier schaalniveaus, namelijk het wijkniveau, het straatniveau, het blokniveau en het woningniveau.

Wijkniveau:

- De Pleinweg dient als een scheiding tussen de Tarwewijk en Carnisse. De oversteekbaarheid is slecht;
- Er zijn twee gebieden waar functies zich concentreren, namelijk de Wolphaertsbocht en Zuidplein;
- In de omgeving van de Pleinweg is weinig kwalitatief groen aanwezig.

Straatniveau:

- De inrichting van de straat richt zich op de auto en niet op de mens;
- De Pleinweg wordt niet ervaren als een boulevard, terwijl dit wel wordt beweerd;
- Er zijn geen zit- of speelvoorzieningen zoals bankjes of toestellen in de straat;
- De woonblokken hebben een homogene uitstraling; alle gevels lijken hetzelfde te zijn.
- De hoeken van de woonblokken zijn bestemd voor gemengd gebruik.

Blokniveau:

- De gebieden tussen de woonblokken zijn weliswaar onderverdeeld in privétuinen, maar deze zijn vaak slecht onderhouden;
- De overgang tussen publiek en privaat is hard, waardoor er weinig sprake is van privacy en rust voor de woningen op de begane grond;
- De gevel bevat veel kapotte materialen die toe zijn aan onderhoud.

Woningniveau:

- Er is weinig wooncomfort door slechte isolatie en ventilatie;
- Aan de voorzijde zorgen de kunststof kozijnen voor een slechte uitstraling van de gevel;
- De houten kozijnen aan achterzijde zijn toe aan vervanging;
- De ruimtes in de woningen zijn klein;
- De woningen hebben te weinig opbergruimte;
- De inpandige balkons worden gebruikt voor afval;
- Apparatuur is verouderd.

De ruimtelijke kansen en kwaliteiten op blok- en woningniveau zijn als volgt:

- De ritmische voorgevel die ooit als chique en statig werd beoordeeld;
- De flexibele plattegronden door het gebruik van twee standaard beuken;
- De inbedding in het stedelijk weefsel. De lange woonblokken beschermen namelijk ook de achterliggende wijken;
- Er zit potentie in de tussengebieden.

DEEL 3

DEEL 3 RUIMTELIJKE INGREPEN

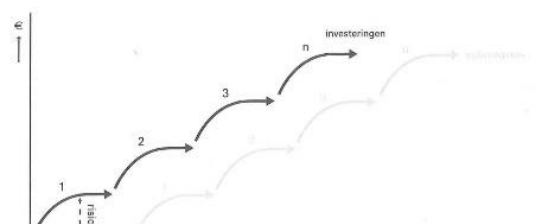
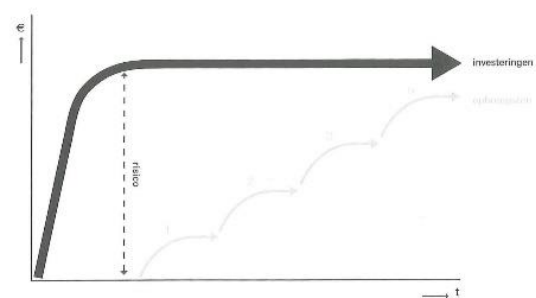
Om sociale stijgers te verleiden en om het imago van de wijk te verbeteren, is de aanpak van de huidige woningvoorraad vereist. Het aanbod past op ruimtelijk, technisch en esthetiek niveau niet bij de vraag van de aan te trekken doelgroep. Het feit dat de woningen in het bezit zijn van particuliere eigenaren, geeft de opgave een extra moeilijkheid. De woningen hebben veel achterstallig onderhoud en er is weinig tot geen investeringsruimte. Om de particuliere woningvoorraad te verbeteren, wordt geadviseerd om de aanpak van een blok onderdeel te maken van een gebiedsgerichte aanpak. Want niet alleen op woonniveau, maar ook op wijk- en straatniveau zal een fysieke verbetering plaats moeten vinden. Dit komt de waardering en het imago van de wijk ten goede, waardoor private partijen eerder geneigd zijn om te investeren. Daardoor ontstaat er een goed vestigingsklimaat en wordt de wijk aantrekkelijker om er een woning te kopen.

In dit deel worden de mogelijke ruimtelijke ingrepen verkend die een ontwerper kan inzetten om sociale stijgers in de wijk aan te trekken en vast te houden. Deze ingrepen worden vervolgens getoetst aan de randvoorwaarden die vanuit de doelgroep zijn gesteld. Op deze manier wordt een uitspraak gedaan over welke ruimtelijke ingrepen kunnen bijdragen aan de verbetering van de bestaande woonomgeving en de particuliere woningvoorraad op de Pleinweg, zodat sociale stijgers worden aangetrokken en vastgehouden.

In hoofdstuk 10 zal allereerst worden beschreven hoe een gebiedsgerichte aanpak kan starten bij het gebouw. Door stap voor stap te ontwikkelen en door een aanjager in te zetten in tijden waarin grote voorinvesteringen niet beschikbaar zijn, is het mogelijk om de ontwikkeling opgang te brengen met kleinschalige activiteiten. In hoofdstuk 11 wordt gefocust op het blok en de woning door de keuze tussen sloop en hergebruik af te wegen. In hoofdstuk 12 zullen de randvoorwaarden vanuit de doelgroep worden besproken en mogelijke ingrepen om de woningvoorraad op de Pleinweg te verbeteren.

10. Stap voor stap ontwikkelen

Stedelijke gebiedsontwikkeling is een complexe opgave. Door de bijkomstigheid van veel belanghebbenden, verschillende belangen en een wisselende context, kan het proces langdurig zijn. Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat om de verbetering van een wijk op gang te brengen en om een interessant investeringsklimaat te creëren, investeringen in het fysieke domein nodig zijn om ook resultaten te boeken op sociaal en economisch gebied. Grote voorinvesteringen zijn echter niet meer beschikbaar. Werken naar vaste eindbeelden is verledentijd. Grote kans namelijk dat beslissingen over de toekomst na verloop van tijd niet meer haalbaar zijn. Stedelijke ontwikkeling in 2015 vraagt om flexibiliteit: het proces zal moeten worden opgedeeld in kleinere stapjes met heldere kaders (Bergevoet & van Tuijl, 2013). Dit geeft niet alleen meer ruimte aan mogelijkheden die zich tijdens het



Figuur 11 Stap voor stap ontwikkelen met kleine voorinvesteringen en korte terugverdientijden.
Bron: Bergevoet & van Tuijl (2013)

traject voordoen, maar ook aan lage voorinvesteringen en kortere terugverdiertijden. Het proces en de financiering wordt hierdoor flexibeler en financiële risico's worden verkleind. Daarbij is een lange adem is voor de publieke partij noodzakelijk. Investerings zullen niet altijd na korte tijd of direct zichtbaar worden, maar kunnen ook pas na verloop van tijd en indirect ontstaan.

De vraag is waar precies de eerste stap van het ontwikkelproces wordt gezet. De eerste stap zou een fysieke investering vanuit een publieke partij zou moeten zijn, maar grote voorinvesteringen om de openbare ruimte of de woningvoorraad te veranderen zijn niet beschikbaar. Toch zullen bewoners en investeerders op de een of andere manier warm moeten worden gemaakt door bewijslast te creëren. De vraag is wat de rol van het gebouw is. Helemaal omdat blijkt dat een verouderde, eenzijdige en goedkope woningvoorraad zorgt voor een lage kwaliteit en lage waardering van de wijk. Ook zijn de fysieke woningkenmerken juist een van de belangrijkste indicatoren voor de waarde van een huis.

In dit hoofdstuk wordt onderzocht hoe een gebouw als aanjager een gebied op de kaart kan zetten. Drie verschillende aanjagers komen aan bod, met ieder een eigen invloed op het proces en het product van de ontwikkeling.

10.1 Drie typen aanjagers

Om de ontwikkeling opgang te brengen, kan in een vroeg stadium van het ontwikkelingsproces een zogenoemde 'aanjager'⁸ worden ingezet. Dit is "een gebouw dat een integrale bijdrage levert aan de ontwikkeling van een groter, stedelijk gebied, zowel fysiek, als economisch, als sociaal" (Claassen, Daamen, & Zaadnoordijk, 2012). De incubator kan in eigen beheer, gefaciliteerd of in een alliantie worden ingezet. Niet met als doel om in één keer alle problematiek op te lossen, maar als eerste stap die de waardeontwikkeling van een gebied opgang kan brengen. Als de aanjager op de goede manier wordt ingezet, kan deze een grote product- en proceswaarde toevoegen: de inhoud van het programma kan worden verrijkt en het proces van ontwikkeling versnelt. Om het gewenste resultaat te bereiken en om de juiste aanjager in te kunnen zetten, onderscheidt Wellink (2008) drie ideaaltypen:

- De dynamo: een tijdelijke beweging om het proces in gang te zetten
- De sleutel: een essentiële functie die onderdeel uitmaakt van het programma
- Het anker: een toevoeging aan het programma om de identiteit vast te stellen

	Tijdelijke waarde	Permanente waarde	Parameter	Dynamo	Sleutel	Anker
Proces waarde	Betekenis creërend	Vertrouwen wekkend	Risicodragende partij	Ondernemer	Gebiedsontwikkelaar	Alliantie
			Relatie incubator en programma	Gelegendheid samenwerking	Programmaonderdeel	Toevoeging
			Machtspositie gebiedsincubator	Ondergeschikt	Gelijkwaardig	Superieur
Product waarde	Publiek trekkend	Historie oproepend	Gewenste impact	Versnellen en verrijken	Versnellen	Verrijken
			Fysieke aanwezigheid	Vroeg	Middel	Laat
			Houding gebiedsontwikkelaar	Faciliterend	Sturend	Samen sturend

Figuur 12 Strategische waarden van een aanjager en de invloed op parameters door Wellink (2008)

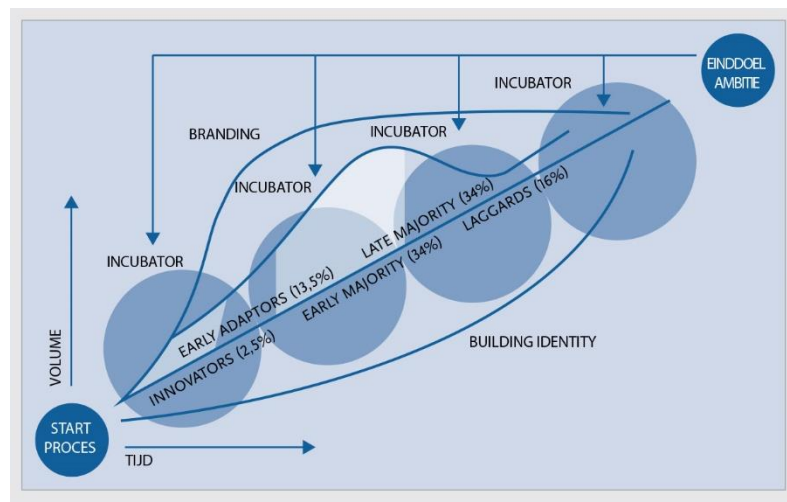
⁸ In de literatuur worden verschillende termen gebruikt. 'Aanjager' wordt afgewisseld door 'gebiedsincubator' en 'katalysator'

Deze drie typen oefenen invloed uit op zes parameters, namelijk: de risicodragende partij, de relatie tussen de gebiedsincubator en het programma, de machtspositie van de gebiedsincubator, de gewenste impact, de fysieke aanwezigheid, de houding van de gebiedsontwikkelaar en ten slotte de doelgroep van de gebiedsincubator. De wijze waarop een aanjager ingezet wordt, bepaalt de uitwerking op het product en het proces.

10.2 De doelgroep van een aanjager

De doelgroep van de aanjager kunnen de shareholders, de stakeholders en de toekomstige gebruikers zijn.⁹ Een shareholder heeft belang in de ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de gemeente of een projectontwikkelaar. Een stakeholder heeft belang bij de ontwikkeling en ondervindt directe gevolgen, zoals bijvoorbeeld bewoners en belangengroepen. De toekomstige gebruiker is voor een groot deel de toekomstige bewoner, maar dit kan ook een bezoeker zijn. Het initiatief van de aanjager ligt volgens Wellink bij de shareholder: de gemeente of een projectontwikkelaar. Hier zal eerst draagvlak moeten ontstaan.

De shareholder zal de stakeholders bij het proces betrekken en als laatste de doelgroep. Het doel van het gebruik van een aanjager verschilt per doelgroep. De actor is daarom bepalend voor het type aanjager dat wordt ingezet. Hoogendoorn & Peeters (2005) laten in een adoptiecurve zien dat aanjagers in staat zijn om op verschillende moment in het gebiedsontwikkelingsproces bepaalde gebruikers aan te trekken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de 'innovators', de 'early adaptors', de 'early majority', de 'late majority' en de 'laggards'.



Figuur 13 Adoptiecurve voor transformatie en innovatie met behulp van een aanjager. Bron: Hoogendoorn & Peters (2005)

10.3 De strategische waarde van een aanjager

Claassen, Daamen en Zaadnoordijk onderzochten de strategische waarde van een gebouw als aanjager in de ontwikkeling van gebieden (Claassen, Daamen, & Zaadnoordijk, 2012). Zij onderscheiden vier type aanjagers, die ieder specifieke strategische waarden vertegenwoordigt:

- De betekenis creërende aanjager; met een tijdelijke en proceswaarde
- De vertrouwen wekkende aanjager; met een permanente en proceswaarde
- De publiek trekkende aanjager; met een tijdelijke en productwaarde
- De historie oproepende aanjager; met een permanente en productwaarde

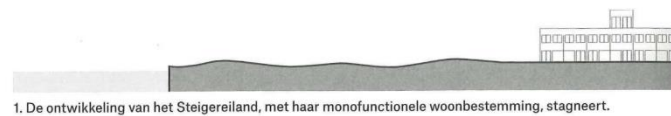
In figuur 12 zijn deze typen uitgezet tegen de specifieke strategische waarden: de proces- of productwaarde en de tijdelijke of permanente waarde.

⁹ Een shareholder heeft belang in de ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de gemeente of een projectontwikkelaar. Een stakeholder heeft belang bij de ontwikkeling en ondervindt directe gevolgen, zoals bijvoorbeeld bewoners en belangengroepen.

Dit betekent dat een gebouw daadwerkelijk van invloed kan zijn op de identiteit van een gebied en waarde toe kan voegen tijdens het proces. Daarbij is het vaststellen van de doelgroep van essentieel belang.

10.4 Vrijburcht als voorbeeld

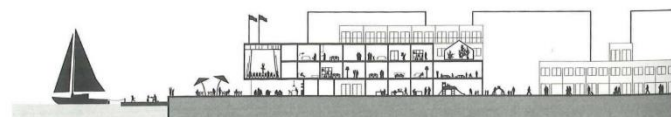
Het Steigereiland in Amsterdam is zo'n gebied waar gebruik is gemaakt van een aanjager (Bergevoet & van Tuijl, 2013, pp. 200 - 203). Initiatiefnemer is Hein de Haan (CASA architecten). Tussen 2001 en 2007 is Vrijburcht in co-creatie ontwikkeld door pioniers. Dat betekent dat de bewoners, en daarmee de eindgebruikers, zelf ontwikkelaar waren. Zij worden pioniers genoemd omdat de ontwikkeling van het Steigereiland eigenlijk door een onaantrekkelijke, monofunctionele woonbestemming stil lag. Toch durfde de groep het aan om te investeren. Het programma van eisen werd aangepast op de wensen en het budget van de gebruikers. Hierdoor ontstond een diversiteit aan woningtypen, terwijl de Vrijburcht slechts de schaal van een bouwblok omvat. Om tot een efficiënte werkwijze te komen is een stichting opgericht, ondersteund door adviseurs. Het Steigereiland kent nu in plaats van een monofunctioneel een levendig programma met een restaurant, een theater, een bioscoop, een zwemsteiger en een haven met zeilschool. De stagnatie van de ontwikkelingen is door een nieuwe doelgroep, en daarmee een nieuw programma, toe te voegen aan het gebied weer opgang gebracht.



1. De ontwikkeling van het Steigereiland, met haar monofunctionele woonbestemming, stagneert.



2. Vrijburcht voegt een grote variëteit aan voorzieningen aan het eiland toe.



3. Door Vrijburcht is een aantrekkelijker vestigingsklimaat ontstaan.

Figuur 14 Vrijburcht als voorbeeld van een aanjager. Bron: Bergevoet & van Tuijl (2013).

Als we kijken naar de ideaaltypen opgesteld door Wellink, dan is Vrijburcht een voorbeeld van een 'anker'. De focus ligt op de gebruiker en de aanjager is ingezet als toevoeging op het bestaande programma om de inhoud te verrijken.

10.5 Aanjager op de Pleinweg

Voor de Pleinweg geldt dat sociale stijgers kunnen worden aangetrokken en vastgehouden door een fysieke kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. De gemeente Rotterdam heeft echter geen financiële ruimte om te investeren. Dit betekent dat een gebouw, of in het geval van de Pleinweg een woonblok, zou kunnen worden ingezet om de ontwikkeling opgang te brengen.

De doelgroep is in dit geval de stakeholder: de sociale stijger. Omdat het woonblok zal dienen als permanente waarde in de toekomst en van belang zal zijn tijdens het proces, zal er gebruik moeten worden gemaakt van een vertrouwen wekkende aanjager. Verder zal het blok een essentiële functie zijn die onderdeel uitmaakt van het programma om sociale stijgers aan te trekken en vast te houden. Het type aanjager is dus een 'sleutel'. Dat betekent dat volgens de ideaaltypen van gebiedsincubators de gebiedsontwikkelaar de risicodragende partij is, de aanjager een programmaonderdeel is en bovendien gelijkwaardig en dat de fysieke aanwezigheid tijdens het proces wordt toegevoegd. De gebiedsontwikkelaar stuurt de inzet en het proces.

10.6 Deelconclusie

Omdat voorinvesteringen in de huidige economie niet beschikbaar zijn, kan het proces van ontwikkeling en verbetering worden opgeknipt in stapjes. Om het proces te versnellen en de inhoud te verrijken kan in een vroeg stadium van de ontwikkeling van een gebied een aanjager worden ingezet. Het gebouw kan dus een grote rol hebben in een wijkgerichte aanpak. Drie ideaaltypen hebben verschillende effecten. De dynamo kan een tijdelijke beweging opgang brengen, de sleutel vormt een voorloper op het toekomstige programma en het anker kan identiteit geven. Belangrijk is om de doelgroep en het doel te bepalen. Een aanjager kan een tijdelijke of permanente waarde toevoegen aan het product of het proces.

In het geval van de Pleinweg zou een woonblok als 'sleutel' worden ingezet omdat deze een essentiële functie is die onderdeel uitmaakt van het programma om sociale stijgers aan te trekken en vast te houden. De gebiedsontwikkelaar is de risicodragende partij en stuurt de inzet en het proces.

11. Sloop of hergebruik?

De vraag is hoe het gebouw kan worden ingezet als aanjager binnen de gebiedsgerichte aanpak. In Nederland hebben we te maken met steden die groeien. Nieuwbouw projecten aan de randen van de stad beloven kopers grote en moderne woningen. Ook in tijden van crisis. Maar in de stad is ook genoeg ruimte en leegstand. Er zou een shift moeten plaatsvinden van het oude aanbod gestuurde systeem van ruimtelijke ontwikkeling, naar een gebruiksgerichte aanpak en gebruiksgerichte flexibiliteit (Bergevoet & van Tuijl, 2013). Het ingaan op specifieke gebruikswensen zou de stad helpen om aansluiting te vinden op haar gebruikers. Dit geldt voor de grote hoeveelheid leegstaande panden en bouwgronden in Nederland, maar natuurlijk ook voor woningen waar mensen in eerste instantie liever niet in zouden willen wonen. Sociale stijgers zijn geïnteresseerd in sfeervolle woningen van voor 1940. Dat betekent dat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in Carnisse en Tarwewijk in aanmerking zou komen voor deze groep. Het blijkt echter dat het huidige woningaanbod niet aansluit op de vraag van de sociale stijger. Een goede oplossing zou zijn om het huidige aanbod aan te passen zodat het past bij de wensen van de sociale stijger. Door het programmabureau NPRZ wordt gesproken over de aanpassing en vervanging van de woningvoorraad: woningen zouden moeten worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

In dit hoofdstuk wordt besproken of het inderdaad nodig is om de verouderde woningvoorraad op de Pleinweg te slopen of dat woningverbetering¹⁰ door transformatie een goed alternatief is.

11.1 Sloop en nieuwbouw of transformatie?

In Nederland wordt, vergeleken met omliggende landen, veel gesloopt (Gruis, Visscher, & Kleinhans, 2006). Vooral vooroorlogse woningen worden liever weggevaagd dan bewaard. Dat past goed bij de gehanteerde economische levensduur van ongeveer 50 jaar, maar het betekent wel ingrijpende verandering. Redenen voor sloop zijn vaak een slechte technische kwaliteit en het aanbod dat niet meer past bij de vraag. Bovendien trekken wijken met minder aantrekkelijke woningen vaak huishoudens aan die zich niets beters kunnen veroorloven, zoals etnische minderheden. Zodra bewoners meer geld verdienen trekken zij weg waardoor een selectieve migratie ontstaat en kansarme bewoners zich concentreren. Ook Carnisse en Tarwewijk hebben hiermee te maken. Door dit proces krijgt de woningmarkt in aandachtswijken niet de kans zich te herstellen.

Rigoureuze sloop en aantrekkelijke nieuwbouw is voor gemeentes en woningcorporaties in het verleden een handige oplossing geweest om een nieuw aanbod te creëren. Toch zorgt de sloop van oude woningen en de bouw van nieuwe er niet direct voor dat de kern van het probleem wordt opgelost. Zoals besproken in deel 1 spelen ook sociale problemen en het imago van de wijk een grote rol bij stedelijke vernieuwing. De sociale component en de fysieke component zijn sterk van elkaar afhankelijk. Sloop en nieuwbouw is dus niet direct een oplossing. Bovendien wordt zowel de fysieke structuur als de sociale structuur tijdens de sloop onomkeerbaar vernietigd. Dit heeft een grote impact op de wijk, haar bewoners en zelfs omliggende gebieden. Ook zijn vooral vooroorlogse wijken vaak van een grote cultuurhistorische waarde zijn. De woningen zijn met veel detail ontworpen en bevatten een zekere beeldkwaliteit en tijdsgebonden karakteristieken. Denk in het geval van de Pleinweg bijvoorbeeld aan de ritmiek in de gevel om in te spelen op de beleving van de automobilist.

Er zijn uiteraard meer opties dan sloop en nieuwbouw. Tijdens het traject ‘Beleid met Burgers’ gaf

¹⁰ Bij de term ‘woningverbetering’ ligt de nadruk op het verbeteren van de woning door (gedeeltelijke) vernieuwing. Dit houdt dus ook de vernieuwing van de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw. Daarom wordt in dit rapport gekozen voor de termen ‘transformatie’ en ‘renovatie’, waar de nadruk ligt op het omvormen en herstellen van de bestaande voorraad.

een burgerpanel aan dat gemeenten en corporaties minder zouden moeten slopen (Kromhout, Wilkens, & Keers, 2007). Diversiteit in het woningaanbod en het creëren van een wooncarrière kan ook op andere manieren. Het geld, de tijd en de energie zou beter kunnen worden gestoken in de verbetering van bestaande wijken. De levensduur van woningen kan bijvoorbeeld worden verlengd door woningverbetering in combinatie met groot onderhoud. Ook kunnen woningplattegronden worden getransformeerd om te voldoen aan de vraag van de markt. Voor transformatie is het wel van belang dat de constructie van de woning flexibel is. De haalbaarheid is sterk afhankelijk van het onderhoud en de technische staat van de fundering en het casco.

11.2 Transformatie van de bestaande woningvoorraad

Uit onderzoek van Gruis, Visscher en Kleinhans (2006) blijkt dat transformatie een goed alternatief is op sloop en nieuwbouw. De arbeidsenergie om een transformatie mogelijk te maken, is gelijk aan nieuwbouw, terwijl het materiaalgebruik stukken minder is. Transformatie spaart afval en is milieuefficiënter. Ook kan het worden gecombineerd met woningverbetering en groot onderhoud, waardoor waardevolle architectuur kan worden behouden en toch kan worden voldaan aan de huidige vraag naar een gevarieerd woningaanbod. Volgens Bergevoet en van Tuijl (2008) past het bij een maatschappelijk streven naar duurzaamheid om van nieuwbouw naar hergebruik te gaan. Niet alleen van woningen, maar ook van bijvoorbeeld braakliggende gebieden.

Transformatie en woningverbetering heeft ook nadelen. Zo zijn de laatste jaren de energie- en duurzaamheidseisen flink aangescherpt, waardoor het vaak ingrijpend is woningen op het goede niveau te krijgen. Wel kan een duurzaamheidstransformatie worden gezien als een manier om woningen energiezuiniger en gezonder te maken door betere ventilatie en het oplossen van bijvoorbeeld vochtproblemen. Wat blijkt is dat bewoners vaak liever blijven wonen in de vertrouwde omgeving, dan bijvoorbeeld een optimale geluidsisolatie. Een beperkte renovatie is daarom in sommige situaties al voldoende om de kwaliteit van de woning te verbeteren. Zeker wanneer ook de openbare ruimte wordt aangepakt. Daarnaast moet er een keuze worden gemaakt tussen renoveren in bewoonde staat en tijdelijke herhuisvesting van bewoners. Renovatie van een woning is vaak een stressvolle aangelegenheid. Bij de aanpak van de schil wordt geadviseerd om in bewoonde staat te renoveren. Zodra grote ingrepen aan de binnenzijde van het huis moeten worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om gebruik te maken van een wisselwoning en privécontainers om de inboedel op te slaan.

11.3 Deelconclusie

Transformatie is een goed alternatief voor sloop en nieuwbouw. De levensduur van woningen kan worden verlengd, er wordt minder materiaal gebruikt en het kan gecombineerd worden met duurzaamheidsingrepen. Transformatie is vooral interessant als het een integrale aanpak van de problematiek betreft. De mate van verbetering hangt af van de wensen van de bewoner. Een reden om minder aan de woning aan te passen is dat bewoners tijdelijk zouden moeten worden herhuisvest. Renovatie in bewoonde staat is namelijk ook mogelijk. Om het huidige aanbod af te stellen op de vraag van de sociale stijger is het dus niet noodzakelijk om de voorraad te slopen en nieuwbouw te realiseren. Transformatie is een goed alternatief.

12. Transformatie bestaande woningvoorraad

RIGO Research en Advies BV heeft in opdracht van het Ministerie van VROM in 2007 zes projecten geanalyseerd om alternatieven voor sloop te onderzoeken. Alle zes de projecten bevinden zich in wijken die als aandachtswijken zijn bestempeld (Kromhout, Wilkens, & Keers, 2007). De aanpak varieerde van groot onderhoud tot casco-renovatie. Een voorbeeld uit Rotterdam is de Millinxbuurt in de Tarwewijk, waar 380 woningen zijn aangekocht om te verbeteren, samen te voegen en grondig te renoveren. De bedoeling was om de bestaande sociale structuur te behouden en te versterken door koopkrachtigere bewoners aan te trekken. Achteraf gezien blijkt dat de alternatieve aanpak voor sloop heeft geleid tot betere buurten op verschillende aspecten: meer kwaliteit en diversiteit in het woningaanbod en een algehele verbetering van de omgeving.

In dit hoofdstuk komen de ruimtelijke mogelijkheden aanbod om de woningen op de Pleinweg aan te passen aan de woonwensen van de sociale stijger.

12.1 Mogelijkheden transformatie

Afhankelijk van de bestaande functionele en technische kwaliteit kan een woning op allerlei manieren worden aangepast op de wensen van de gewenste bewoner, in het geval van dit rapport de sociale stijger. In 2011 is er een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden om woningen uit de jaren '60 en '70 te verbeteren en te renoveren (Werf, 2011). Bijzonder aan deze mogelijkheden is dat het niet slechts een functionele uitbreiding van de woning zijn, maar een integrale aanpak door slimme en hoogwaardige renovatieconcepten.¹¹ Deze integrale aanpak om woningen te verbeteren is ook interessant om sociale stijgers aan te trekken. De woonwensen van sociale stijgers vragen namelijk om zowel een ruimtelijke als een esthetische en duurzame oplossing. De mogelijke aanpassingen zoals omschreven in het rapport zijn niet uitgekozen op een specifiek woningtype, waardoor deze brede benadering ook toepasbaar zou kunnen zijn voor woningen op de Pleinweg.

- De woninggerichte aanpak, die zich vooral richt op de individuele aanpassing van voornamelijk de indeling van woningen. In twee tot drie weken worden met een relatief klein budget de dragende wanden van portiekwoningen met een massief betonskelet doorbroken waardoor de indeling compleet veranderd kan worden.
- De flexibele doorbraak, die het mogelijk maakt om ruimtes samen te voegen door dragende wanden te vervangen voor een stalen portaal waar nieuwe installaties in zijn geïntegreerd.
- Plug & Play 2D-gevel, waarbij gevelvullende elementen worden toegepast waarin een ventilatierooster, de regeling voor ventilatie, domotica en verplichting kunnen worden verwerkt.
- Innovatieve schilverbetering: 3D-gevel. Driedimensionale modules die bij de woningen kunnen worden aangebracht om deze te vergroten en beter te isoleren.
- Reflex Uitbuikmodel. Deze module kan opnieuw aan de bestaande constructie worden bevestigd waardoor de woon- en buitenruimte kan worden vergroot en een deel van de gevel kan worden vervangen. Een leidingkoker voor verwarming, warm tapwater, ventilatie en elektra zijn geïntegreerd.
- Box-in-box systemen, waarbij de woning beter thermisch en akoestisch wordt geïsoleerd door het gebruik van voorzetwanden, - plafonds en -vloeren.
- Comfort+ gaat nog een stap verder en vervangt de hele binnenbouw van de woning.

¹¹ Het verschil tussen renovatie en transformatie zit vooral in de terminologie. In beide gevallen gaat het om de verbetering van de bestaande woningvoorraad door omvorming of ingrijpende verbouwing (van Dale, 2015).

- Componentenrenovatie waarbij verschillende onderdelen van de woning als standaard worden aangeboden aan de particulier eigenaar, wordt het aantal betrokken partijen gereduceerd.
- Inschuifwoning, waarbij alle verschillen onderdelen van de woning worden verwijderd en opnieuw worden aangebracht in demontabele elementen.

Deze negen renovatieconcepten zijn in het onderzoek uitgezet tegen het woningtype, de energiebesparing, de levensduurverlenging, de uitvoerbaarheid in bewoonde staat en de nodige aanpassingen voor het concept (zie figuur 15).

	Woningtype	Energiebesparing	Levensduurverlenging	Uitvoerbaar in bewoonde staat	Nodige aanpassingen voor concept
Woninggericht aanpak	Bedoeld voor portiekwoningen, maar kan ook op andere typen worden toegepast	Geen	Deels door aanpassing indeelbaarheid	Nu niet, maar mogelijk	Energieprestatie en comfort van de woning dienen ook nog aangepakt te worden
Flexibele doorbraak	Bedoeld voor portiekwoningen, maar kan ook op andere typen worden toegepast	Geen	Ja deels, doordat indeelbaarheid en bij toepassing op de woningscheidende wand ook de grootte van de woning verbeterd wordt	Nee	In combinatie uitvoeren met een schilverbetering
Plug & Play 2D-gevel	Alle woningen met gevelvullende puilen	Ja, maar levert nog niet genoeg op	Klein beetje door comfortverbetering, maar nog niet genoeg	Ja	Er is een totaal aanpak nodig voor de woning, dit is enkel (deels) voor de gevel
3D-gevel	Alle woningen	Ja	Ja, het vergroot de woning en verbeterd comfort en energieprestatie	Ja, maar kan veel overlast veroorzaken	Naast aanpak voor gevel ook dak en vloer isoleren en installaties verbeteren
Uitbuikmodule	Bedoeld voor portiekwoningen maar kan ook op galerijwoning worden toegepast	Ja, kan groot zijn door nieuwe thermische schil aan voor en achterzijde van de woning en vernieuwde installaties	Ja, door vergroting van het woonoppervlak, comfort en energieprestatie zijn verschillende kwaliteiten van de woning verbeterd	Ja, maar kan veel overlast veroorzaken	Nog akoestische isolatie tussen woningen vergroot de kwaliteit van de woning nog meer
Box-in-box systemen	Alle	Ja	Ja deels, door energieprestatie en comfortverbetering	Nee, en zal moeilijk zijn om concept aan te passen om dat wel te doen	Concept uitvoeren met een woning-uitbreiding
Comfort+	Alle	Ja, groot	Ja, door energieprestatie en comfortverbetering en verbeterde indeelbaarheid	Nee, en zal heel moeilijk zijn om concept aan te passen om dat wel te doen	Uitvoeren in combinatie met woninguitbreiding
Componentenrenovatie	Bedoeld voor rijtjeswoningen, maar kan ook op andere typen worden toegepast	Ja, maar alleen bij toepassing op bijna alle onderdelen van de woning	Ja, maar alleen bij toepassing op bijna alle onderdelen van de woning	Ja	Om doelen te halen zijn op bijna alle onderdelen renovatie nodig, waardoor betaalbaarheid wel in geding kan komen
Inschuifwoning	Nu voor rijtjeswoningen met houten vloeren, maar kan ook voor andere typen	Ja, groot	Ja, alleen veranderd het woonoppervlak niet maar is wel mogelijk	Nee, maar door minder ingrijpend (geen vloeren) zit er misschien wel potentie in	Iets minder grote ingreep zodat meer van de oude woning gebruikt wordt en de renovatietijd verkort kan worden

Figuur 15 Renovatieconcepten. Bron: Werf 2011.

12.2 Transformatie op de Pleinweg

Om specifiek sociale stijgers aan te trekken en om particuliere eigenaren te motiveren om te investeren in hun woning, zijn volgens deel 2 de volgende randvoorwaarden van toepassing op een eventuele woningverbetering op de Pleinweg:

- De woningverbetering moet inzetten op de specifieke woonbehoefte van de sociale stijger en de particuliere eigenaar. Dit betekent een ruimtelijke, esthetische en duurzame oplossing.
- De particuliere eigenaar vraagt om een op maat gemaakte oplossing.
- De particuliere eigenaar vraagt om een concrete oplossing voor de problemen in de woning.
- De particuliere eigenaar kan worden gemotiveerd om te investeren in de woning door een perspectief op waardestijging te geven.
- De woningverbetering moet ook in bewoonde staat uit te voeren zijn.
- De woningverbetering moet betaalbaar zijn.

Voor de transformatie van de woningvoorraad op de Pleinweg is het belangrijk dat de ingreep toepasbaar is op het specifieke woningtype, namelijk de portieflat zonder lift. Als de zeven randvoorwaarden vanuit de doelgroep worden getoetst op de negen renovatieconcepten, dan blijkt dat de volgende mogelijkheden onderdeel kunnen zijn van de woningverbetering op de Pleinweg:

- Flexibele doorbraak, waardoor grotere ruimtes kunnen worden gerealiseerd;
- Plug & Play 2D-gevel, waarbij de gevel een integrale aanpak kan krijgen op het gebied van esthetiek en duurzaamheid;
- 3D-gevel, waarbij het comfort en de energieprestatie kan worden verbeterd;

- Uitbuikmodule, waarmee ook een vergroting van het woonoppervlak kan worden gerealiseerd;
- Componentenrenovatie, waarbij verschillende onderdelen van de woning kunnen worden vervangen.

12.3 Deelconclusie

Om sociale stijgers op de Pleinweg vast te houden en aan te trekken kan het huidige woningaanbod worden aangepast op de vraag van de doelgroep door de bestaande woningvoorraad te transformeren. Hierdoor ontstaat meer kwaliteit en diversiteit in het woningaanbod. Dit is voor de particuliere eigenaar en de sociale stijger vooral interessant als er op het gebied van functionaliteit, esthetiek en techniek¹² een vooruitgang kan worden gerealiseerd. Negen renovatieconcepten laten een integrale aanpak van de woning zien, waarbij de technische en functionele kwaliteit wordt verbeterd. Wanneer deze negen concepten worden getoetst aan de specifieke woningkenmerken en de randvoorwaarden die vanuit de particuliere eigenaar en de sociale stijger worden gesteld, dan blijkt dat vijf concepten mogelijk zijn op de Pleinweg:

- Flexibele doorbraak;
- Plug & Play 2D-gevel;
- 3D-gevel;
- Uitbuikmodule;
- Componentenrenovatie.

¹² Duurzaamheid wordt niet specifiek genoemd omdat dit een gevolg kan zijn van een technische aanpassing.

13. Conclusie ruimtelijke ingrepen

In dit derde deel zijn de mogelijke ruimtelijke ingrepen verkend die een ontwerper kan inzetten om sociale stijgers in de wijk aan te trekken en vast te houden.

Om sociale stijgers aan te trekken is een verbetering van het imago van de aandachtswijk nodig. Hiervoor zou een fysieke kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving voor nodig zijn. Omdat grote investeringen vanuit de gemeente niet beschikbaar zijn, is het mogelijk om de ontwikkeling van een wijk op te delen in stappen. Het woonblok kan een belangrijke rol vervullen door te worden ingezet als aanjager. Belangrijk voor een aanjager is de doelgroep te bepalen. Voor de Pleinweg geldt dat niet alleen de aan te trekken sociale stijger de doelgroep is, maar ook de aanwezige particuliere eigenaar. De ontwikkeling van het woonblok kan worden ingezet als onderdeel en voorloper op het uiteindelijke programma om te laten zien dat er iets gebeurt in het gebied en om daarmee vertrouwen bij de doelgroep op te wekken. Nieuwe bewoners en investeerders kunnen op deze manier worden verleid. Het imago van de wijk zal stijgen, waardoor de ontwikkeling van het gebied in gang kan worden gezet. Het bouwblok kan later in het proces als voorbeeld dienen op generiek niveau.

Wat betreft de verbetering van de woningen in het bouwblok, geldt dat sloop en nieuwbouw niet de enige optie is. Fysieke en sociale structuren worden hierdoor ontworpen, terwijl het, afhankelijk van de technische staat van de woningen, ook mogelijk is om de bestaande woningvoorraad te transformeren. Door de transformatie van het eenzijdige, kwetsbare woningaanbod kan een divers aanbod van kwaliteit worden gecreëerd.

Voor de Pleinweg geldt dat de (toekomstige) bewoner centraal moet staan bij de verbetering van het particuliere bezit. De specifieke woonwensen van de doelgroep zijn dus van groot belang om te bepalen welke ruimtelijke ingreep ingezet gaat worden om de woningvoorraad te transformeren. De doelgroep is aan de ene kant de particuliere eigenaar en de aanwezige potentievolle starter, aan de andere kant is dit de nieuw aan te trekken sociale stijger. Dit betekent dat met de volgende randvoorwaarden voor het transformatieproces rekening dient te worden gehouden:

- De woningverbetering moet inzetten op de specifieke woonbehoefte van de sociale stijger en de particuliere eigenaar. Dit betekent een ruimtelijke, esthetische en duurzame oplossing.
- De particuliere eigenaar vraagt om een op maat gemaakte oplossing.
- De particuliere eigenaar vraagt om een concrete oplossing voor de problemen in de woning.
- De particuliere eigenaar kan worden gemotiveerd om te investeren in de woning door een perspectief op waardevermeerdering te geven.
- De woningverbetering moet ook in bewoonde staat uit te voeren zijn.
- De woningverbetering moet binnen het budget passen.

Als deze randvoorwaarden worden afgezet tegen negen renovatieconcepten, dan blijkt dat vooral de volgende ingrepen zouden kunnen leiden tot een succesvolle transformatie van het bestaande particuliere woningaanbod op de Pleinweg:

- Flexibele doorbraak;
- Plug & Play 2D-gevel;
- 3D-gevel;
- Uitbuikmodule;
- Componentenrenovatie.

Met deze concepten kan een integrale oplossing voor de specifieke woonwensen ontstaan op ruimtelijk, esthetisch en technisch vlak. Ook kan er worden voldaan aan de procesmatige randvoorwaarden. Zo kan de oplossing op maat en concreet zijn. Ook wordt er door het integrale karakter van de aanpassing een perspectief op waarde stijging gegeven: door technische aanpassingen kan de woning verduurzaamd worden. Daarmee kunnen in de toekomst de woonlasten worden verlaagd. Ook kan de woning meer waard worden doordat er woonoppervlak aan de huidige woning toe kan worden gevoegd en achterstallig onderhoud kan worden bijgewerkt waardoor de woning een betere en aantrekkelijkere uitstraling zal krijgen. Omdat tijdens het proces van verbetering de bewoner al woont in de woning, is het belangrijk dat de aanpassing in bewoonde staat uit te voeren moet zijn. Daarnaast is uiteraard de financiële haalbaarheid een belangrijk onderdeel van de transformatie. Dit hangt samen met de eis dat de transformatie geen standaard oplossing zou moeten zijn, de bewoner zal afhankelijk van zijn of haar budget een keuze moeten kunnen maken.

CONCLUSIE

12. Conclusie

In dit rapport zijn de mogelijkheden verkend om de bestaande woonomgeving en woningvoorraad op de Pleinweg door middel van ruimtelijke ingrepen te verbeteren zodat sociale stijgers worden aangetrokken en vastgehouden.

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zijn deelvragen opgesteld die in de verschillende delen van dit rapport zijn behandeld. In dit conclusie hoofdstuk zullen de conclusies van de delen met elkaar in verband worden gebracht.

Dit rapport bouwt verder op het onderzoeksrapport 'Kwaliteitssprong Zuid; ontwikkeling vanuit kracht' van Deetman/Mans (2011) waarin onder andere wordt geadviseerd om sociale stijgers aan te trekken bij de stedelijke vernieuwing van Rotterdam Zuid. Na aanleiding hiervan is het 'Nationaal Programma Rotterdam Zuid' opgesteld. Het uitvoeringsprogramma van 2015 haakt in op de sociale stijgers en stelt als belangrijkste doel de vervanging en verbetering van particulier bezit om aantrekkelijke woonmilieus en een goed vestigingsklimaat te creëren. Dit rapport geeft concrete invulling aan de aanbevelingen van zowel Kwaliteitssprong Zuid als NPRZ.

Fysieke kwaliteitsverbetering voor verbeteren imago

Om sociale stijgers aan te trekken blijkt het woonmilieu en het imago van een wijk inderdaad van belang. Een verouderde woningvoorraad en een lage kwaliteit woonomgeving zorgt voor een lage waardering van de wijk. Om een aandachtswijk naar een gezonde wijk te ontwikkelen waar mensen willen wonen, zijn daarom ingrepen nodig op het fysieke domein. Deze kwaliteitsverbeteringen zouden onderdeel moeten zijn van een gebiedsgerichte aanpak, waarbij een brede benadering wordt toegepast. Dat betekent dat niet alleen de fysieke, maar ook de sociale en economische component in de wijk moet worden verbeterd. Dit kan door bijvoorbeeld betere voorzieningen, onderwijs, ruimte voor persoonlijke ontwikkeling en werkgelegenheid. Dit rapport heeft de mogelijkheden binnen het fysieke domein verkend.

De Pleinweg en de passende sociale stijger

Bij het doel om een fysieke kwaliteitsverbetering toe te passen en aantrekkelijke woonmilieus te creëren is het belangrijk om de doelgroep vast te stellen. Dé sociale stijger bestaat namelijk niet. Sociale stijgers zijn over het algemeen jonge, opgeleide mensen die op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Er wordt van hen verwacht dat zij een substantiële inkomensstijging door gaan maken. Binnen de groep sociale stijgers zijn drie typen te onderscheiden die, vaak afhankelijk van hun opleiding en inkomen, verschillende woonwensen hebben. Voor de Pleinweg geldt dat de vliegende starter en de klimmer het best zou passen. Deze twee groepen zijn op zoek naar een stedelijk woonmilieu in een levendige stadswijk met tegelijkertijd vrijheid, rust en comfort. Bovendien zijn zij op zoek naar sfeervolle woningen van voor 1940; de woningen op de Pleinweg zijn gebouwd in het begin van de 20^e eeuw en zijn onderdeel van een stedelijk woonmilieu.

Ruimtelijke ingrepen op de woonomgeving

Wat betreft de kwaliteit woonomgeving is de Pleinweg momenteel een straat voor auto's en niet voor mensen om in te leven. De Pleinweg wordt niet ervaren als een boulevard, terwijl dit wel wordt beweerd. Hiertoe zou de aandacht naar het langzame verkeer moeten gaan. Daarnaast zal de Pleinweg minder een scheiding moeten vormen tussen Tarwewijk en Carnisse door de oversteekbaarheid te vergroten. In de gebieden tussen de woonblokken ligt potentie om kwalitatief

groen toe te voegen, aangezien dit nu ontbreekt. In de gevel aan de zal variatie moeten worden aangebracht om het homogene karakter te doorbreken. De overgang tussen publiek en privaat zal moeten worden verzacht om te zorgen voor meer rust en privacy voor de woningen op de begane grond en om de overlast in de portieken tegen te gaan. Ook zou het de straat ten goede komen om plekken voor tijdelijke bestemming te creëren door bijvoorbeeld bankjes te plaatsen, zodat de levendigheid in de straat, waar de sociale stijger naar op zoek is, ontstaat. Een goede plek hiervoor zou de ruimte bij de hoekpanden zijn, omdat deze op dit moment gemengd zijn bestemd.

Met ruimtelijke ingrepen op de woonomgeving zou de waardering en het imago van de straat beter kunnen worden waardoor sociale stijgers verleid worden om een huis op de Pleinweg te kopen. De gemeente zou bij de stedelijke vernieuwing een trekkersrol moeten vervullen, maar voor deze ingrepen zijn investeringen nodig, die zij op dit moment niet heeft. Om in de toekomst toch resultaat te verkrijgen, zou het proces opgedeeld kunnen worden in stapjes. Een woonblok zou kunnen worden gebruikt als aanjager die in een vroeg stadium van het proces wordt ingezet. Als voorloper op het toekomstige programma is deze in staat om vertrouwen te wekken en om de 'innovators' van de doelgroep aan te trekken. De ontwikkeling van het woonblok kan een eerste stap zijn in het proces van stedelijke vernieuwing en kan in de toekomst dienen als voorbeeld op generiek niveau.

Ruimtelijke ingrepen goedkope en kwetsbare woningvoorraad

Om sociale stijgers te verleiden om een woning op de Pleinweg te kopen, dient opnieuw te worden gekeken naar de woonwensen van de doelgroep: een sfeervolle, comfortabele woning met ruimte kamers en een buitenruimte. De staat van de huidige woningvoorraad voldoet echter niet aan de vraag van deze groep. Woningen op de Pleinweg zijn vaak achterstallig onderhouden doordat de particuliere eigenaren niet over de (financiële) mogelijkheden of behoefte beschikken om te investeren in de woning. Daardoor zijn veel woningen verouderd en beschadigd en staan deze in slechte staat te koop aangeboden voor gemiddeld €82.044. Dit bedrag ligt ver onder het budget van de sociale stijger van €150.000 tot €250.000.

Om het aanbod af te stellen op de vraag zal de goedkope en kwetsbare woningvoorraad aangepast moeten worden. In plaats van sloop en nieuwbouw kunnen de woningen worden getransformeerd. Op deze manier blijven de fysieke en sociale structuren in de wijk behouden, kan er een divers woonmilieu worden gerealiseerd en kunnen ruimtelijke en architectonische kwaliteiten worden benut. Zo werden de gevels van de Pleinweg in het begin van de 20^e eeuw beoordeeld als chique en statig en zijn de plattegronden van de woningen eenvoudig aan te passen door twee standaard beukmaten. Wel zullen de ruimtes in de woningen moeten worden aangepast en zal de uitstraling van de gevel teruggebracht moeten worden door de kunststof kozijnen te vervangen. Bovendien zal het wooncomfort moeten worden verbeterd door isolatie toe te voegen en ventilatie mogelijk te maken. Dit vraagt om integrale aanpak op ruimtelijk, esthetisch en technisch gebied. Een integrale aanpak zou ook de particuliere bewoner een perspectief op waardeestijging kunnen geven en hem of haar hiermee kunnen stimuleren om te investeren in de woning. Een duurzaamheidsverbetering is gewenst, wat kan worden verkregen door technische ingrepen.

Ruimtelijke, esthetische en technische aanpak

Dat betekent dat de transformatie van de woningvoorraad op de Pleinweg twee doelgroepen kent, namelijk de sociale stijger en de particuliere eigenaar. Deze doelgroepen brengen verschillende randvoorwaarden met zich mee. De transformatie van de woning moet namelijk:

- Inzetten op de specifieke woonbehoefte;
- Een op maat gemaakte oplossing zijn;
- Een concrete oplossing zijn;
- Perspectief op waardeestijging geven;

- Ook in bewoonde staat uit te voeren zijn;
- Binnen het budget passen.

Als deze randvoorwaarden en de specifieke woonwensen worden getoetst aan negen integrale, slimme en hoogwaardige renovatieconcepten dan blijkt de volgende ruimtelijke ingrepen zouden kunnen leiden tot een succesvolle transformatie van de bestaande particuliere woningvoorraad op de Pleinweg:

- Flexibele doorbraak;
- Plug & Play 2D-gevel;
- 3D-gevel;
- Uitbuikmodule;
- Componentenrenovatie.

Omdat klushuizen tot de mogelijkheid behoren voor de sociale stijger op de Pleinweg en omdat de particuliere eigenaar vraagt om een bloksgewijze aanpak, zouden deze concepten aan beide doelgroepen kunnen worden aangeboden. De particuliere eigenaar krijgt op deze manier de kans om zijn of haar woning op eenvoudige wijze integraal te verbeteren. De sociale stijger kan goedkoop een klushuis op de Pleinweg kopen en deze met behulp van de concepten binnen het budget transformeren tot een woning die wél aan de woonwensen voldoet.

Welke ruimtelijke ingrepen kunnen bijdragen aan de verbetering van de bestaande woonomgeving en de particuliere woningvoorraad op de Pleinweg, zodat sociale stijgers worden aangetrokken en vastgehouden?

Door een woonblok in te zetten als eerste stap van stedelijke vernieuwing op de Pleinweg. Op deze manier wordt het proces in stukjes geknipt en daarmee overzichtelijk en beter haalbaar. Het woonblok dient te worden getransformeerd om het aanbod af te stellen op de vraag van de sociale stijger. Vanwege de procesmatige randvoorwaarden vanuit de particuliere eigenaar, liggen de mogelijkheden bij integrale concepten die door vervanging van bijvoorbeeld de gevel in één keer het wooncomfort en de uitstraling van de gevel verbetert en een vergroting van het vloeroppervlak realiseert. Met een verbetering op technisch, functioneel en esthetisch vlak kunnen de woningen door middel van een concrete, op maat gemaakte aanpak betaalbaar en in bewoonde staat worden uitgevoerd. Het achterstallig onderhoud kan worden weggewerkt en het wooncomfort kan worden vergroot. De eigenaar staat hierdoor centraal en er kan perspectief op waardeontwikkeling worden geboden. Sociale stijgers kunnen op deze manier worden verleid om goedkoop een klushuis te komen, die relatief eenvoudig te transformeren is tot een huis dat voldoet aan de specifieke woonwensen.

Wat betreft de woonomgeving zal het profiel moeten worden aangepast om de aandacht te verschuiven van de auto naar de mens. Ook zullen er betere voorzieningen, hoogwaardige oversteekplekken en kwalitatief groen moeten komen. Er zit potentie in de historische, ritmische gevel, de flexibele plattegronden, de tussengebieden en de hoeken van de woonblokken.

Als deze aspecten worden meegenomen bij de stedelijke vernieuwing van de Pleinweg, zal er worden voldaan aan de randvoorwaarden van de particuliere eigenaar en de woon- en woonomgevingswensen van de sociale stijger.

Belangrijk hierbij is dat een fysieke kwaliteitsverbetering niet het enige aspect is waar aandacht aan zou moeten worden besteed om sociale stijgers te faciliteren. Ook het sociale en economische aspect zijn van groot belang. Niet alleen om sociale stijgers aan te trekken maar ook om huidige bewoners te helpen om zichzelf te ontwikkelen.

13. Aanbevelingen

Dit rapport bouwt voort op aanbevelingen uit onder andere het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Voorzitter van dit programma is Marco Pastors. In dit onderzoek zijn de ruimtelijke mogelijkheden verkend om sociale stijgers op de Pleinweg aan te trekken en vast te houden. Het is echter niet volledig. Er is een veel breder onderzoek nodig naar de specifieke financiële, sociale en economische mogelijkheden. Niet alleen om sociale stijgers aan te trekken, maar ook om huidige bewoners te helpen zichzelf te ontwikkelen. Zoals beschreven in dit rapport is het fysieke vlak slechts een aspect bij de ontwikkeling van een aandachtswijk naar een gezonde wijk. Fysieke investeringen zijn weliswaar belangrijk om het imago van de wijk en het woning- en woonomgevingsaanbod te verbeteren, maar alleen een fysieke investering is niet voldoende. Er zal ook moeten worden geïnvesteerd in mensen, in de aanwezige en nieuwe sociale netwerken, in sociale programma's, in arbeidsplekken, in veiligheid, in taalvaardigheid en in onderwijs. Daarom wordt aanbevolen aan Marco Pastors om de volgende vragen te onderzoeken om nog specifiek en concreter te worden over sociale, fysieke en economische investeringen waarmee Rotterdam Zuid in de toekomst écht vooruit kan.

Welke sociale en economische ingrepen zijn mogelijk om sociale stijgers op de Pleinweg aan te trekken en vast te houden?

In dit rapport worden zoals genoemd de ruimtelijke ingrepen verkend, terwijl resultaat zal worden bereikt met een samenspel tussen de ruimtelijke, sociale en economische investeringen. Deze zouden in een vervolgonderzoek kunnen worden onderzocht en concreet kunnen worden gemaakt.

Hoe kunnen de sociale stijgers en de particuliere eigenaren in de toekomst worden betrokken bij de transformatie van de bestaande woningvoorraad?

In dit rapport worden naast de sociale stijgers ook de particuliere eigenaren als doelgroep van de verbetering van de woningvoorraad op de Pleinweg genoemd. Om deze particuliere eigenaar te stimuleren om te investeren in zijn of haar woning, worden verschillende mogelijkheden gegeven. Belangrijk hierbij is dat de eigenaar centraal staat. Ook de specifieke woonwensen van de sociale stijger zullen moeten worden meegenomen bij de fysieke kwaliteitsverbetering. Daarom is het van belang om te onderzoeken hoe de doelgroep bij de transformatie kan worden betrokken, zodat een optimaal resultaat wordt bereikt.

Wat zijn de financiële mogelijkheden van de particuliere eigenaar om zijn of haar woning te transformeren?

De transformatie van de particuliere woningvoorraad vraagt om een integrale, op maat gemaakte en concrete oplossing. Wanneer de bewoners worden gestimuleerd achterstallig onderhoud van de woning weg te werken, is het belangrijk om te onderzoeken hoeveel investeringsruimte er daadwerkelijk is.

Zijn er mogelijkheden om de renovatieconcepten aan de doelgroep aan te bieden door middel van een 'Toolbox'?

In het tweede gedeelte van mijn afstudeerproject doe ik een voorstel om particulier bezit te transformeren door middel van een 'Toolbox'. Dit geeft de mogelijkheid om een integrale ruimtelijke, esthetische en technische oplossing aan te bieden aan de doelgroep; de sociale stijger en de particuliere eigenaar kunnen zelf kiezen uit de verschillende transformatie mogelijkheden, passend bij het beschikbare budget en de wens. Hiermee kan de oplossingsrichting op maat gemaakt en concreet zijn, zoals de particuliere eigenaar graag wil.

Wie is er verantwoordelijk voor het afstellen van de renovatieconcepten op de specifieke architectonische kenmerken van een bouwblok in een gebied met overwegend particuliere eigenaren?

Wat zou de rol van een ontwerper hierin zijn?

De renovatieconcepten die in dit rapport worden beschreven zijn algemeen. Als oplossing voor de woonproblematiek is het belangrijk dat deze concepten worden afgesteld op de architectonische kenmerken van het bouwblok. De vraag is wie hiervoor verantwoordelijk is. Uit onderzoek blijkt dat de gemeente een belangrijke trekkersrol zou kunnen vervullen in gebieden met veel particulier bezit. Wanneer deze hier echter niet de financiële middelen voor heeft, belandt de verantwoordelijkheid bij een andere partij. Zou dit bijvoorbeeld een architect kunnen zijn?

LITERATUURLIJST

- Architectenweb. (2015, 10 15). *Archipedia*. Opgehaald van www.architectenweb.nl
- Bergevoet, T., & van Tuijl, M. (2013). *De Flexibele Stad*. Rotterdam: nai010 uitgevers.
- Boogaard, R. (2009). *Woonstarters en krachtwijken*. Rotterdam: MCD.
- Boumeester, H. (2004). *Duurdere koopwoning en wooncarrière*. Delft: DUP Science.
- Brouwer, J. (2008, 8 15). *Wijken van waarde. Waardemakers in de wijk*. Opgehaald van forumwijkeconomie: <http://www.forumwijkeconomie.nl/wp-content/uploads/Wijken-van-Waarde1.pdf>
- Buurtmonitor. (2014, 9 1). *Rotterdam Rijnmond in Cijfers*. Opgehaald van www.rotterdam.buurtmonitor.nl
- Claassen, R., Daamen, T., & Zaadnoordijk, M. (2012). De strategische waarde van een gebouw als aanjager in gebiedsontwikkeling. *Real Estate Research Quarterly*, 53-60.
- COS, Gemeente Rotterdam. (2014, 11 02). *Sociale Index Rotterdam 2012*. Opgehaald van www.cos.nl/sigt/
- Daamen, T., Franzen, A., & van der Vegt, J. (2012). *Sturen op waarde in Rotterdam*. Delft: TU Delft.
- Deelgemeente Charlois. (2008). *Gebiedsvisie Carnisse 2020*. Rotterdam.
- Deetman/Mans. (2011). *Kwaliteitssprong Zuid: ontwikkeling vanuit kracht*. Werkendam: AVANT GPC.
- Dorst, M. v. (2005). *Een duurzame leefbare woonomgeving*. Delft: Eburon.
- Gemeente Rotterdam / Ballast Nedam. (2014, 2015). *Hart van Zuid - Structuur Visie*. Nieuwegein: Ballast Nedam. Opgehaald van Hart van Zuid Rotterdam: http://www.hartvanzuidrotterdam.nl/media/101092/hvz-rop_ra-structuurvisie_hart-van-zuid.pdf
- Gemeente Rotterdam. (2006). *Vier tunnelopties en de Stadsvisie Rotterdam*. Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam. (2014, 11 05). *Buurtmonitor Rotterdam*. Opgehaald van rotterdam.buurtmonitor.nl
- Gemeente Rotterdam. (2014, September). *Rotterdam in Cijfers*. Opgehaald van rotterdam.buurtmonitor.nl
- Gemeente Rotterdam. (2014, September). *Wijkprofiel Rotterdam 2014*. Opgehaald van <http://wijkprofiel.rotterdam.nl/>
- Gemeente Rotterdam. (2015). *Steigers op Zuid - uitvoeringsprogramma particuliere woningvoorraad 2015 - 2018*. Rotterdam: Stadsontwikkeling.
- Gruis, V., Visscher, H., & Kleinhans, R. (2006). *Sustainable neighbourhood transformation*. Amsterdam: IOS PRESS BV.
- Hoogendoorn, R., & Peeters, N. (2005). Incubators: metaforen van onze tijd. *Real Estate Magazine*, 25-32.

- Inbo, Stadsregio Rotterdam, Regiegroep woonvisie. (2009). *Klaar voor de starter*. Rotterdam: Stadsregio Rotterdam.
- Kam, G. d. (2008). *Wijken van waarde: naar een waarde georiënteerde wijkaanpak*. Rotterdam: KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing.
- Kromhout, S., Wilkens, L., & Keers, G. (2007). *Verbeteren in plaats van slopen*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.
- Mak, A. (2012, 12 15). *Aandachtswijken: publiek sturen op waarde*. Opgehaald van gebiedsontwikkeling.nu
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2009). *Renovatieconcepten*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat. (2006). *Stilstaan bij geluid*.
- Nederlandse Encyclopedie*. (2014, 11 10). Opgehaald van encyclo.nl
- Platform31. (2015, 22 10). *platform31 kennis van stad en regio*. Opgehaald van kennisbank.platform31.nl
- Programmabureau NPRZ. (2012). *Nationaal Programma Rotterdam Zuid (uitvoeringsplan 2012 - 2014)*. Rotterdam.
- Programmabureau NPRZ. (2015). *Nationaal Programma Rotterdam Zuid (uitvoeringsplan 2015 - 2018)*. Rotterdam.
- Rijksoverheid. (2015, 22 10). *Rijksoverheid*. Opgehaald van Auto: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/auto/inhoud/zelfrijdende-auto
- Rijksoverheid. (2015, 9 18). *Waardering onroerende zaken (WOZ)*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz>
- Rotterdam toen en nu*. (2014, 11 02). Opgehaald van www.rotterdam010.nl
- Stadsontwikkeling Rotterdam. (2012). *Eigenaar Centraal - Plan van Aanpak Particuliere woningvoorraad 2012 - 2018*. Rotterdam.
- Stadsontwikkeling Rotterdam. (2013). *Handelingsperspectief Carnisse Tarwewijk*. Rotterdam.
- Stouten, P. (2004). *Duurzaamheid van de stadsvernieuwing*. Delft: DUP Science .
- Tops, P., & van der Torre, E. (2014). *Wijkenaanpak en ondermijnende criminaliteit*. Tilburg: Tilburg University en de Politieacademie.
- Urban Fabric. (2009). *Maastunnelcomplex Rotterdam*. Rotterdam.
- van Dale. (2015, 10 6). *van Dale*. Opgehaald van vandale.nl
- van Schagen Architecten. (2015, 22 10). *vanschagenarchitecten*. Opgehaald van www.vanschagenarchitecten.com
- vd Linden, A., & Stortelder, J. (2015). *Pleinweg - een biografie*. Rotterdam.
- Vereniging van Eigenaren. (2015, 10 11). Opgehaald van www.verenigingvaneigenaren.nl
- Visser, P., & van Dam, F. (2006). *De prijs van de plek - woonomgeving en woningprijs*. Den Haag: NAI uitgevers.

- VvE-010. (2015, March 1). *VvE-010*. Opgehaald van vve010.nl
- Wellink, J. (2008). *Met een incubator gaat het beter*. Rotterdam.
- Werf, E. v. (2011). *Bewonersbelangen bij renovatie in bewoonde staat*. Delft: TU Delft.
- Wittebrood, K., & Permentier, M. (2011). *Wonen, wijken & interventies*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Zandbelt, D., & van den Berg, R. (2005). *Big and Beautiful*. Rotterdam: Zandbelt&vandenBerg.
- Zandstra Advies. (2015, 10 6). *Zandstra woningverbetering, renovatie & advies*. Opgehaald van www.zandstra-advies.nl