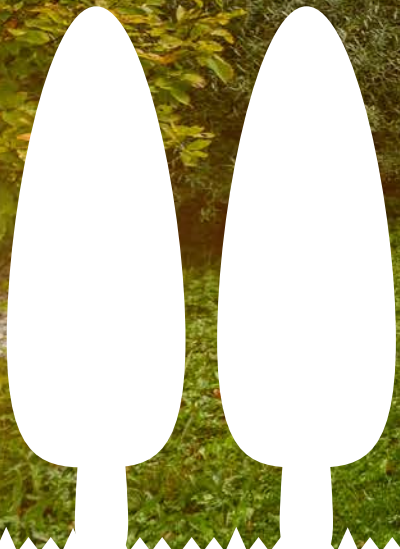




Watertorenberaad



Tussenwijken met toekomst

Een verkenning naar meer stedelijkheid,
leefkwaliteit en duurzaamheid
van bestaande woonwijken

Deze rapportage gaat over het creëren van een betere woon-, leef- en ontplooiomgeving voor honderdduizenden Nederlanders. Het gaat om mensen die wonen in wat wij de 'tussenwijken' noemen. Dat zijn delen van steden die globaal liggen tussen het centraal-stedelijke gebied, waar de meeste economische en culturele activiteit is aan de ene kant, en de uitleg- en Vinexwijken aan de buitenrand. Het zijn wijken met veel dezelfde, goedkopere woningen en naar verhouding weinig economische of culturele activiteiten. De omstandigheden zijn nu zowel gunstig als urgent om aan deze wijken veel meer aandacht te geven. Het Watertorenberaad¹ heeft in 2016 in het kader van Agenda Stad de Citydeal Binnenstedelijke Bouwen en Transformatie van de Zuidelijke Randstad ondertekend en zich daarom verdiept in de opgaven van bestaande wijken. In deze rapportage komen wij met analyses en voorstellen.

Het Watertorenberaad heeft met een aantal van zijn leden (steden, provincie en rijk) het initiatief genomen tot dit traject en heeft financiële steun en medewerking gekregen van overheden en corporaties.² Het traject is bijgestaan door een kennisteam van ervaren personen³.

Wij willen laten zien hoe tussenwijken een nieuwe toekomst kunnen krijgen. Een toekomst met betere woningen in een mooiere openbare ruimte, meer economische en culturele activiteit, een duurzamer leefomgeving en met meer betrokkenheid en zelfzorg van de bewoners.

Wij geven onze observaties en adviezen en een samenvatting uit de vier wijken die we hebben onderzocht: Kuiperwijk Delft, Kop van Feijenoord Rotterdam, Moerwijk Den Haag en Singelkwartier Schiedam. Ook is over elke wijk afzonderlijk een uitvoerige analyse geschreven t.b.v. de desbetreffende gemeente.

Wij hopen dat dit praktijkverslag een aanzet zal zijn tot een nieuwe golf van stedelijke vernieuwing.

Namens het Watertorenberaad,
Peter Ruigrok
november 2018



Watertorenberaad

Wat is het Watertorenberaad

Het Watertorenberaad is een samenwerkingsverband van een 25 à 30 publieke (rijk, provincies, gemeenten, kennisinstututen), publiek-private (corporaties) en private (beleggers, ontwikkelaars, bouwers) partijen. Het beraad houdt zich al meerdere jaren bezig met nieuwe wegen voor stads- en gebiedsontwikkeling. Doordat de deelnemers hun praktijkkennis ter beschikking stellen, kan het beraad denken en doen combineren. Met als doel die inzichten te delen.

1 Via een kerngroep bestaande uit

- ▶ Antoinette van Heijningen, Urbancore
- ▶ Damo Holt, Rebel
- ▶ Bert Krikke, 4THECITY
- ▶ Ewoud Dekker, Rebel
- ▶ Gert Jan Fernhout, Rebel

2 Rotterdam, Den Haag, Delft, Schiedam, Woonbron, Woonstad, Vidomes, Vestia, Haag Wonen, Staedion, Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van BZK.

3 Samenstelling van het externe kennisteam:

- ▶ Duzan Doepel, oprichter-architect bij Doepel-Strijkers, partner Cirkelstad en Active House, voormalige lector Duurzame Architectuur bij het Kenniscentrum RDM
- ▶ Erna van Holland, programmamanager Nationaal Renovatie Platform Academie, hoofdredacteur van Renda, kennisnetwerk bestaande bouw
- ▶ Matthijs Bouw, directeur-architect One Architecture, gespecialiseerd in duurzaamheid en klimaatadaptatie in de bestaande stad
- ▶ Guus Verduijn, oud-bestuurder van corporatie en zorgaanbieder Woonzorg Nederland, oud-directeur gemeente Utrecht.

Deel 1: HET BEELD UIT VIER VERKENNINGEN 4

De vraag van dit rapport 4

De opzet van de verkenning naar de tussenwijken 6

Vier thema's 6

Teams 6

De lokale partijen en het Watertorenberaad 6

De vier wijken 7

Waar ligt de toekomst van de tussenwijken? 9

Aansluiten bij de dynamiek en dichtheid van het centrum 9

Voor huidige en toekomstige bewoners 9

Met gedeelde belangen van corporaties en investeerders 10

Met bijvoorbeeld een schuifoperatie 10

Benutten en versterken sociale dynamiek 12

Benutten en versterken economische dynamiek 13

Meekoppelen met energietransitie 14

Groen en water 15

Circulair 15

Samengevat: impulsen en coalities als maatwerk 16

De vier thema's ingevuld 16

Pragmatisch impulsen geven 17

Coalities vormen 17

De gemeente 18

Provincie en rijk 18

Kleine stappen als grote successen 19

Deel 2: DE VIER VERKENNINGEN 20



Kop van Feijenoord, Rotterdam 20

De uitdaging 20

Uitkomsten van de verkenning 21

Mogelijke vervolgstappen 23



Kuypervijk, Delft 25

De uitdaging 25

Uitkomsten van de verkenning 25

Mogelijke vervolgstappen 27



Moerwijk-West, Den Haag 30

De uitdaging 30

Uitkomsten van de verkenning 30

Mogelijke vervolgstappen 35



Singelkwartier, Schiedam 36

De uitdaging 36

Vingeroefening 36

Uitkomsten van de verkenning 37

Mogelijke vervolgstappen 39

De vraag van dit rapport

Al enige tijd groeit de noodzaak om de aandacht van de stedelijke ontwikkeling te verbreden van de centra, de voormalige haven-, spoor- en bedrijventerreinen en de uitleggebieden naar het verbeteren van verouderde woonwijken in onze steden. De City Deal Binnenstedelijk Bouwen & Transformatie van het Netwerk Zuidelijke Randstad, die ook door het Watertorenberaad is ondertekend, stelt bijvoorbeeld dat de herontwikkeling van de stad nodig is om 230.000 extra woningen te realiseren in 2030. Dat moeten bovendien (bijna) klimaatneutrale woningen worden.

Het gaat om delen van de steden in ons land waar vele honderdduizenden mensen wonen in heel gewone buurten, met relatief weinig voorzieningen, in tamelijk sobere huizen en met een matige openbare ruimte. Deze wijken hebben de afgelopen decennia weinig aandacht gekregen. Vaak liggen deze wijken geografisch ook tussen de historische centra en de nieuwste delen van de stad. Ooit waren zij de stadsuitleg, maar intussen zijn ze ingekapseld in de uitgedijde stad.



Wij noemen ze *tussenwijken*. Als we erin slagen de kwaliteit en het imago van deze wijken – vaak ook in de nabijheid van ov-knooppunten – te verbeteren en te verdichten, hebben we in heel Nederland minder uitleglocaties nodig. Dat zou een goede bijdrage zijn aan de duurzame inrichting van ons land.

Rustig-stedelijk

Deze wijken vallen in de regel in de categorie rustig-stedelijk. Maar gezien de dynamiek van de afgelopen decennia, zijn ze té rustig – zelfs achtergebleven. Er is weinig economische activiteit. De woningen zijn intussen sterk verouderd en

voldoen niet meer aan de huidige maatstaven als het gaat om ruimte-aanbod, kwaliteit en energie-efficiëntie.

Er zijn in deze wijken vaak buurten die een schrale en armoedige indruk maken. Zeker, er zijn er veel mensen die er tevreden wonen, gelukkig maar. Maar er is ook veel stille armoede, inactiviteit, lage scholing en gebrekkig perspectief. In deze wijken woont een mix van mensen die er al lang wonen en veel mensen met een migratieachtergrond. De sociale stijgers zijn meestal al naar andere delen van de stad vertrokken omdat daar betere woningen en een mooiere

woonomgeving beschikbaar zijn. Het doel is juist de tussenwijken zo op te waarderen dat mensen verleid worden de sociale stijging in hun eigen wijk mee te maken en waar te maken: dicht bij hun eigen netwerk en gemeenschap, met toch een (voor iedereen zichtbare) status-upgrade met een duurder en mooier huis.

De tussenwijken hebben ook sterke punten met ieder eigen sterktes. Eén daarvan is hun ligging in de nabijheid van de stadscentra. Een ander is dat ze grenzen aan een ruim water (Feijenoord), een groot stadspark (of zelfs twee: Moerwijk), een ov-knooppunt (Singelkwartier, Feijenoord en Moerwijk) of dat ze een typische en sterke stedenbouwkundige structuur hebben (Moerwijk, Kuypervijk). Dat zijn aspecten die deze wijken aantrekkelijk kunnen maken voor woningzoekenden.

21e eeuw

De centrale vraag is hoe deze wijken weer klaargemaakt kunnen worden voor wat de 21e eeuw van ze vraagt. Dat zijn niet alleen een verzorgde openbare ruimte en duurzame, bijna energieneutrale woningen die voldoende ruimte en comfort bieden. Het gaat ook om een wijk die goed functioneert in de veranderende (diensten- en belevenis) economie, die geschikt is voor een voortdurend veranderende samenstelling van de bevolking, die bereikbaar is, aantrekkelijk is als woonomgeving, groene ruimte heeft om de klimaatuitdagingen het hoofd te bieden en sociale veiligheid verschaft. Dit vereist op de eerste plaats het vergroten van de diversiteit in de sociale samenstelling, met meer actieve participatie én koopkracht.

Vasthouden en laten instromen van mensen met een hoger inkomen en een hogere opleiding. En op de tweede plaats meer economische activiteiten, meer ondernemerschap. Een goede mix van de kracht van de wijk zelf en extra impulsen. Daartoe moeten de tussenwijken aantrekkelijker, levendiger en completer worden. Het streven is erop gericht om wijken te creëren waar de inwoners positief over praten omdat ze er zich op hun gemak voelen. Waar de mondelinge reclame haar werk doet.

Het is natuurlijk niet zo, dat er de afgelopen jaren niets voor de tussenwijken is gedaan en dat er helemaal geen toekomstbeelden voor zijn getekend. De resultaten van die inspanningen zijn echter nog te gering en dat verbaast niet. De crisis en veranderend beleid (met name rondom corporaties) hebben eerdere plannen in de pauzestand gezet. Van uitstel kwam te vaak afstel.

Maar ook is de complexiteit hoog en zijn recentere verbeteringsprogramma's meestal ééndimensionaal, want verschillende aspecten worden één voor één en afzonderlijk van elkaar aangepakt. Ze focussen bijvoorbeeld óf op de energietransitie óf de introductie van sociale wijkteams óf de aanpak van een winkelstraat.

Wij zijn juist op zoek naar een aanpak die inspeelt op de complexiteit en samenhang, zonder daarin vast te lopen. Wij zoeken een aanpak waarbij werk met werk wordt gemaakt, waarbij de complexiteit wordt benut om effectiever resultaten te bereiken.

Bouwstenen en impulsen

Dit willen we doen door de bouwstenen te verzamelen die inzicht geven in hoe het effectiever, beter, duurzamer, goedkoper en sneller kan. Het gaat er om samenstelsels van oplossingen te vinden in inhoud, proces en samenwerking waardoor een gebiedsontwikkeling, herstructurering en woningverbetering succesvol kunnen zijn. Samen met verbetering van de sociale cohesie. Met nieuw economisch perspectief. Welke bouwstenen zijn nodig, wat is haalbaar, hoe maken we kwaliteit en aantrekkelijkheid, passendheid en duurzaamheid? Hoe combineren we die bouwstenen met elkaar en hoe brengen we de betrokken actoren tot samenwerking?

Belangrijk voor de opdracht die we onszelf hebben gegeven, is dat we niet een bepaald concreet eindbeeld voor ogen hebben. Wij weten wel wat we willen bereiken – zie boven –, maar we weten nog niet hoe dat eruit gaat zien.

Wij zoeken naar een opeenvolging van impulsen die in de goede richting werken, maar de inhoud, de intensiteit en de volgorde van die impulsen staat niet vast. Wij zoeken naar partijen en ideeën die samen kunnen werken om bepaalde impulsen in de gewenste richting te geven en willen hen helpen die tot stand te brengen. Wij willen beschrijven welke richtingen realistisch en mogelijk zijn en wie daaraan mee kunnen helpen. Zo kunnen de betrokken partijen pragmatisch stappen in de goede richting zetten en bereiken we uiteindelijk de beoogde versterking van de tussenwijken.

De opzet van de verkenning naar de tussenwijken



De opzet van het traject Tussenwijken met Toekomst was een verkenning en analyse van vier grote tussenwijken in Zuid-Holland.

Vier thema's

In het project hebben we aandacht besteed aan vier thema's die van belang zijn voor duurzaam verbeterde wijken (zie model op volgende pagina):

- ▶ aantrekkelijker woon- en werkmilieu (ruimte en programma)
- ▶ betrokken en gemeenschappelijk (sociaal-maatschappelijk)
- ▶ betaalbaar en investeerbaar (financieel-economisch)
- ▶ duurzaam en slimmer (milieu-technologisch).

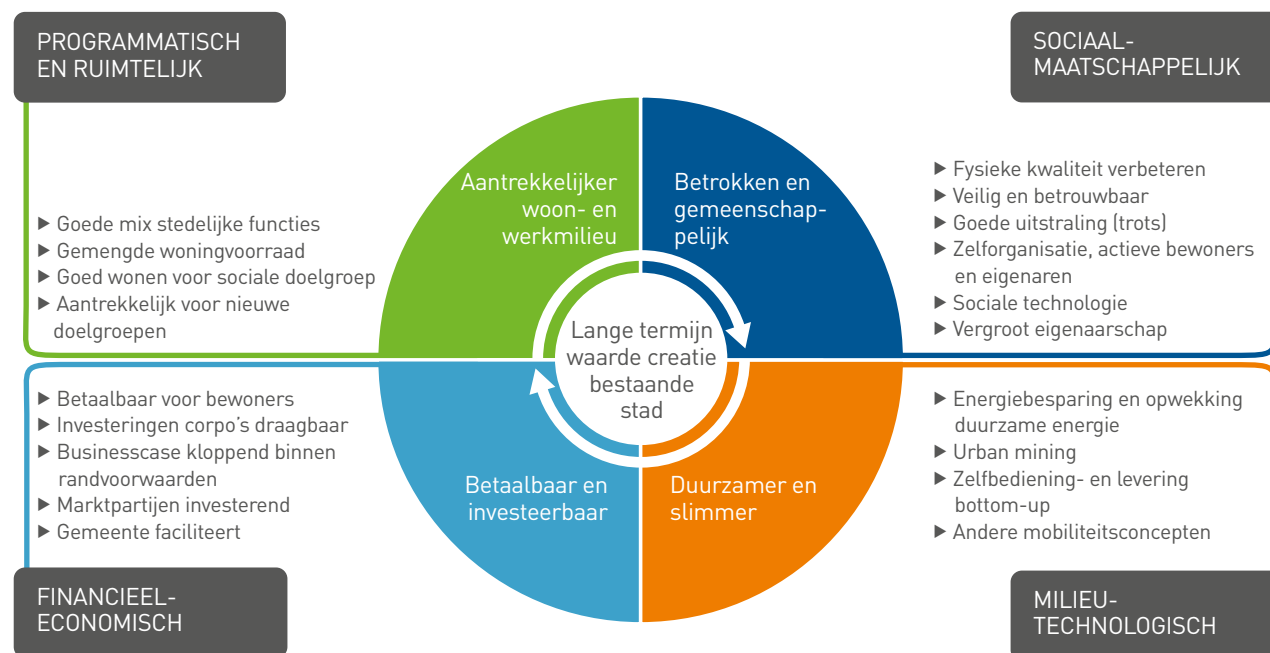
Binnen elk van deze thema's gingen we op zoek naar de impulsen die we kunnen geven om de wijk te verbeteren. In elk van de onderzochte wijken zijn meerdere thema's aan de orde gekomen. Het was een zoektocht naar hoe we bij impulsen langs deze thema's werk met werk kunnen maken, zonder dat we overal alles tegelijk moeten doen. We zijn al tevreden als we erin slagen impulsen te vinden die twee thema's combineren. Wij zijn ervan overtuigd dat de som meer gaat opleveren dan telkens één impuls vanuit één thema. Met deze onderzoeken hoopten we snel veel praktijkkennis te vergaren.

Teams

Elke tussenwijk is door een team onderzocht. Daarnaast was er een breed samengesteld extern kennisteam met professionals die ieder over een bepaalde expertise beschikken. De rol van het kennisteam was inhoudelijke inbreng leveren, klankborden, het proces per wijk beoordelen en verbindingen maken tussen de onderzoeken in de wijken en de thematische lijnen.

De lokale partijen en het Watertorenberaad

In elke onderzochte tussenwijk zijn uiteenlopende partijen actief of hebben belangstelling voor de ontwikkeling. Belangrijk zijn de corporaties, de gemeente en de (toekomstige) marktpartijen. Zij hebben of krijgen misschien onroerendgoedbezit in het gebied. De corporaties en gemeenten hebben mede de regie gehad over de verkenningen die over de wijken zijn gemaakt. Het Watertorenberaad was initiator en coördinator van die verkenningen. Het heeft zich opgesteld als buitenboordmotor om de lokale partijen bijeen te brengen, gesprekken te faciliteren en te komen tot gezamenlijke visies.



De vier wijken

In het volgende hoofdstuk komen de thema's aan bod waarop de verkenningen zich richtten. De vier onderzochte wijken zijn door lokale partijen ingebracht:

▶ **Den Haag Moerwijk-West** is ingebracht door de gemeente Den Haag. De inspanningen die hier eerder zijn ingezet, zijn door de crisis stilgevallen. Geleidelijk begint nu weer herontwikkeling en grootscheepse renovatie van woongebieden en economische activiteit. Het is een naoorlogse, verarmde Dudokwijk uit de jaren vijftig en zestig met veel portiekwoningen en 85% corporatiebezit. Hoe kunnen corporaties, gemeente, private en particuliere eigenaren tot de broodnodige duurzame, sociale en economische vernieuwing komen? De centrale gedachte is om van Moerwijk-West een woonwijk te maken die voor nieuwe generaties aantrekkelijk is en voor de huidige bewoners aantrekkelijk blijft.

Thema's zijn betrokken & gemeenschappelijk en duurzamer & slimmer.

▶ **De Rotterdamse Kop van Feijenoord** is ingebracht door Woonstad Rotterdam in samenwerking met de gemeente Rotterdam. Het gaat hier om een verouderde sociale en particuliere voorraad woningen en voorzieningen, maar vanwege de grote diversiteit is het nauwelijks als één gebied te bezien. Er is geen sprake van een centrum, sport en recreatie zijn nagenoeg afwezig. De woningvoorraad bestaat voor 98% uit portieketagewoningen, waarvan 90%

98%

van de woningvoorraad
van de Rotterdamse Kop
van Feijenoord bestaat uit
portieketagewoningen

in het bezit is van Woonstad, maar de bouwperioden lopen uiteen van vooroorlogs tot de jaren tachtig. In de meeste gebiedsdelen is de omgevingskwaliteit laag, maar het gebied kent wel enkele interessante ontwikkellocaties. Kop van Feijenoord is een grote opgave en de belangen van betrokken partijen sporen niet met elkaar. Hoe te komen tot integrale verbetering en verduurzaming van de gebouwen en openbare ruimte? De vraag is onder meer of extra programma kan worden toegevoegd om de levendigheid en aantrekkelijkheid te vergroten.

[Thema's zijn een aantrekkelijk woon- en werkmilieu, betaalbaarheid & investeerbaarheid.](#)

- ▶ De **Kuiperwijk in Delft** was een inbreng van de gemeente en de corporaties Vestia, Vidomes en Woonbron. Een sterk punt van de Kuiperwijk is de waardevolle stedenbouwkundige structuur uit de jaren vijftig: heldere lijnen, herkenbare architectuur met veel open ruimtes. De opgave is: hoe te komen tot een slimme combinatie van integrale opwaardering van de verouderde woningvoorraad portieketagewoningen en gerichte toevoeging van middeldure huur? Met een krachtiger economisch centrum in de wijk? Dat zou kunnen via een aanpak gericht op sociale versterking, inclusief het tot stand brengen van zinvolle woon-zorgarrangementen. En een opschaling van de positie van het economisch hart, inspeland op de omliggende nieuwbouwwijken aan de randen van de stad.

[Thema's zijn betrokken & gemeenschappelijk en betaalbaarheid & investeerbaarheid.](#)

- ▶ De vierde verkenning ging over het door de gemeente **Schiedam** ingebrachte **Singelkwartier**. Haar centrale vraag is: hoe ga je om met particuliere woningen die op grond staan met veel wateroverlast en verzakkingen. Terwijl tegelijkertijd de particuliere eigenaren individueel voor een groot probleem staan. Wat is nodig om de potentie van de wijk bij investeerders onder de aandacht te brengen en de investeringsbereidheid te verhogen? De potentie van de wijk zit in de aanwezigheid van een ov-knooppunt, de ligging dichtbij de historische binnenstad van Schiedam en de nabijheid van Rotterdam. De gemeente heeft behoefte aan een strategische aanpak voor de lange termijn.
[De thema's hier zijn betaalbaarheid & investeerbaarheid, en betrokken & gemeenschappelijk.](#)



Waar ligt de toekomst van de tussenwijken?

In dit hoofdstuk beschrijven wij de grootste gemene delers van de verkenningen naar de vier wijken. Niet elke opmerking is op elke wijk van toepassing, maar uit de onderzoeken doemt wel een gemeenschappelijk beeld op dat kan helpen om plannen voor de tussenwijken te inspireren en kritisch te beoordelen.

Aansluiten bij de dynamiek en dichtheid van het centrum

De verkenning laat zien dat het op den duur mogelijk is deze tussenwijken te laten aansluiten bij het centrum-stedelijke gebied, waar zij vlakbij liggen. Zij kunnen gaan bijdragen aan en deel gaan uitmaken van die centrum-dynamiek, zonder dat het rustig-stedelijke karakter wordt aangetast. Het blijven primair woonbuurten, maar met meer diversiteit en een groter aanbod aan voorzieningen voor het dagelijks leven en

meer bedrijvigheid. Met meer verrassing. Door verdichting kunnen meer inwoners van de betrokken gemeenten in de nabijheid van het centrum wonen, iets wat nog steeds geliefd is en wat nieuwe stadsuitleg in het weiland kan voorkomen.

De verdichting moet architectonisch en functioneel aan hoge eisen voldoen. Zij mag niet afschrikken door eenvoudige massa en ontoegankelijkheid en dient juist speels en gevarieerd en op een menselijke maat ontworpen te zijn en hierdoor trots op de wijk uit te stralen en uit te lokken. Onder de woningen moeten de levendige plinten van alles te bieden hebben, ook om sociale interactie tussen bewoners uit te lokken: terrassen, koffiehoecken, beschutte bankjes, een eenvoudige eetgelegenheid voor alleenstaanden en werkplekken die per bureau zijn te huren. Privé en openbaar lopen in elkaar over: dat is waar ontmoeting ontstaat.

De wijken gaan stapje voor stapje klimmen in de hiërarchie van stadswijken, zonder dat de huidige bewoners, waarvan velen er met plezier wonen, de aandrang gaan voelen de wijk te verlaten. Deze wijken zijn nu nog niet *fit for the future*, maar ze kunnen dat wel worden.

Dit optimisme is gegrond omdat uit de verkenningen blijkt dat -als je goed kijkt en luistert- er heus sociale en economische initiatieven in de wijken zijn. Maar niet in het minst omdat marktpartijen en corporaties er hernieuwde belangstelling voor hebben. Dat komt door een combinatie van factoren.

Er is de marktdruk op de stedelijke centra in het algemeen; die kan afnemen wanneer de tussenwijken een grotere rol gaan spelen in het woningaanbod voor middeninkomens. En de wijken zijn hiervoor ook geschikt door hun interessante, vaak aangename ligging aan het water, aan een groot stadspark en/of aan een ov-knooppunt. Marktpartijen zien daarom volop mogelijkheden voor verdichting en opwaardering, ondanks de problemen die er soms zijn van bijvoorbeeld wateroverlast (Schiedam) of een eenzijdige bevolkingssamenstelling.

Voor huidige en toekomstige bewoners

Om op deze kansen in te spelen is het zaak de wijken aantrekkelijker te maken voor twee groepen:

- ▶ Voor mensen met middeninkomens en mbo/hbo-opleidingen die er nu nog niet wonen. Voor hen worden de tussenwijken aantrekkelijk als er betere woningen beschikbaar komen én de wijken levendiger worden. In de praktijk blijkt dat middeninkomens van cruciale betekenis zijn voor een meer stedelijk karakter van wijken. Wanneer zij er boodschappen doen, is er meer draagvlak voor (kleine) winkels. Bovendien zijn middeninkomens vaak sociaal actief en staan zij vaak open voor nieuwe ontwikkelingen.
- ▶ Voor de huidige bewoners. Met meer stedelijke dynamiek krijgen die meer mogelijkheden om zelf een bedrijf of andere activiteit in hun wijk te ontplooiën. Daartoe moet de wijk ruimte gaan bieden voor winkels, dienstverlening

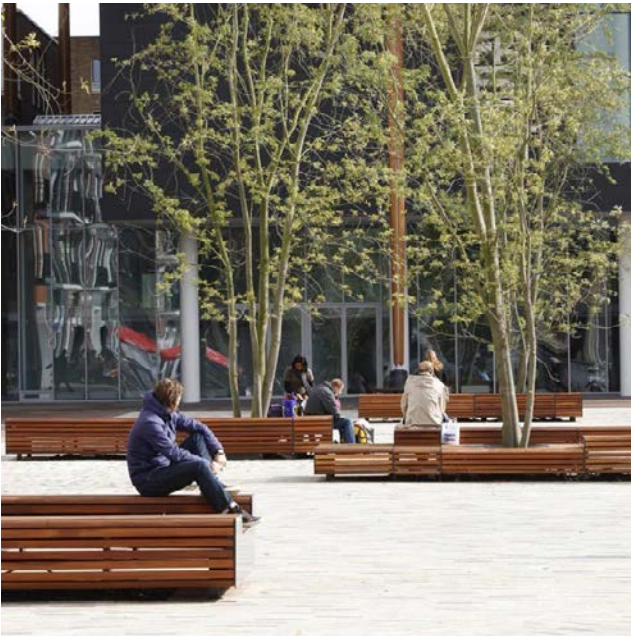


FOTO IPV DELFT

(bijvoorbeeld zorg, advies), werkplaatsen, bedrijfskantoor-
tjes, sportscholen, onderwijs, vakscholen, horeca, terras-
sen, kiosken, ateliers, kunst en cultuur, programmering
van evenementen, etc., inclusief parkeergelegenheid. Door
de opwaardering van de wijk, zullen sociale stijgers minder
behoefte hebben om uit de wijk te vertrekken.

In het verleden was de inzet bij stadsverbetering nogal eens
erop gericht alle wijken 'gemiddeld' te maken, maar dat

ideaal is niet realistisch. Een haalbaar scenario is om de
voorraad sociale woningbouw in wijken als de Kop van
Feijenoord en Moerwijk te beperken tot 75% van de
voorraad in plaats van de 90 à 95% die er nu nog staat.
Met die differentiatie mogen we al meer draagvlak voor
voorzieningen verwachten. Een vervolgstap kan dan zijn
om een dergelijke operatie te herhalen richting 60%.

Dat betekent niet per se mínder sociale woningen, maar
toevoeging in de vrije sector. Het is belangrijk dat de wijken
hun functie blijven vervullen voor de instromers; die hoort bij
de stad. En daaruit ontstaat de groep doorstromers die in de
wijk een wooncarrière kan maken.

Op bepaalde plekken (aan het water, het groen) is het
mogelijk bijzondere woningen voor ook de hogere inkomens
te realiseren. Dit echter met mate en heel specifiek.
De uiteenlopende woonmilieus kunnen met zorg door elkaar
geweefd worden.

Met gedeelde belangen van corporaties en inverteerders

Corporaties zullen in de tussenwijken vooral erop focussen
hoe zij hun bezit kunnen verbeteren, verduurzamen en ver-
nieuwen. Voor de commerciële investeerders telt vooral de
nieuwbouw van woningen voor middeninkomens en daar-
naast het *upgraden* en nieuwbouwen van commerciële ruim-
ten. In de verkenningen is gebleken dat beide soorten partijen

vertrouwen hebben in de potentie van de verdichtingsmoge-
lijkheden en de differentiatie van doelgroepen.

Met bijvoorbeeld een schuifoperatie

Corporaties en marktpartijen hebben dus verschillende
belangstelling voor de ontwikkeling van de woningmarkt in
deze wijken. Het is de kunst om die twee bij elkaar te
brengen. Dat zou kunnen met bijvoorbeeld een schuifopera-
tie. Daarin gaat in een grootschalige –maar gefaseerde–
beweging de woningvoorraad gedeeltelijk van sociaal naar
particulier, maar ook van een lage naar hoge kwaliteit.
Het vereist het in elkaar vlechten van de belangen van
corporaties en particuliere investeerders. Hoe dat zou
kunnen staat in het kader op de volgende pagina.

Voor de Kuyperwijk in Delft is een verkenning gedaan naar het bijeenbrengen van de belangen van corporaties en marktpartijen.

Een groot deel van het huidige corporatiebezit kan worden opgewaardeerd, hetzij door het te verbeteren (inclusief verduurzamen), dan wel door het te verkopen en te laten vervangen door particuliere woningen (koop en huur). Ook kan er juist nieuw corporatiebezit worden neergezet. Het doel is vooral om de woningen te verbeteren die de corporatie nu nog verhuurt voor € 350 à € 500. De marktpartijen verwachten dat zij daarnaast woningen kunnen verhuren tot € 900 à € 950 per maand.

De schuifoperatie houdt in dat marktpartij X een deel van het corporatiebezit opkoopt en dit ombouwt of vervangt door huurwoningen voor de particuliere markt of koopwoningen. De opbrengst van de verkoop gebruikt de corporatie om een ander deel van haar bezit door diezelfde marktpartij te laten opknappen, dat wil zeggen renoveren en verduurzamen, van bijvoorbeeld woningen met energielabel E naar label A. Of om nieuwe huurwoningcomplexen (eventueel gemengd met particulier bezit) te laten bouwen. De marktpartij levert de nieuwe woningen sleutelklaar op aan de corporatie. Met een vorm van de schuifoperatie is eerder ervaring opgedaan in Kanaleneiland in Utrecht.

Wat zijn de randvoorwaarden om de schuifoperatie mogelijk te maken?

Huurwoningen

- ▶ Het huurplafond moet niet te laag zijn; dus de corporatie moet ruimte zien om ook duurdere woningen te verhuren, tot ca. € 750-800 per maand.
- ▶ De corporatiewoningen die naar de particuliere markt overgaan, moet de corporatie leeg opleveren, dus de bewoners moeten elders in sociale woningbouw zijn ondergebracht. In een wijk kan door de verdichtingsopgave schuifruimte ontstaan om dat mogelijk te maken.
- ▶ De corporatiewoningen die gerenoveerd en verduurzaamd worden (waar mensen nu ca. € 350-500 huur betalen) moeten idealiter ook leeg opgeleverd worden. Anders dreigt complexiteit en vertraging. Ook dit vraagt dus om schuifruimte. Voor deze bewoners zal de huur na renovatie hoger zijn, maar de energielasten lager. Dat zou per saldo uit moeten kunnen. De netto maandlasten blijven voor de bewoners gelijk.

Bouwtechnisch

- ▶ Bouwtechnisch moeten de constructies sterk genoeg zijn om het bouwen van een extra verdieping (optopping) te kunnen dragen. Bij bestaande flats is dit doorgaans geen probleem.
- ▶ Ook het inbouwen van woningen op begane gronden

(waar nu vaak bijvoorbeeld kale garageboxen zijn) is een belangrijke optie, mits bijvoorbeeld de verdiepingshoogte voldoet.

Beheer en eigendom

- ▶ Het bezit per complex moet zoveel mogelijk in de hand van één corporatie zijn, anders wordt het erg ingewikkeld.
- ▶ Alles moet bij voorkeur in één geschakelde – weliswaar gefaseerde – operatie worden uitgevoerd en kan daartoe worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties, marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers) en de gemeente.

Zekerheid

- ▶ Particuliere partijen zullen planologische zekerheid willen hebben voordat zij hun kapitaal beschikbaar stellen. Dat vereist een omgevingsvergunning dan wel een structuurvisie met een anterieure overeenkomst met daarna een wijziging van het bestemmingsplan.
- ▶ Ook zullen particuliere partijen de zekerheid willen hebben van een samenhangende gebiedsbrede aanpak, zodat zij zien dat dit project deel is van een groter geheel met investeringen in de omgeving en nieuwe voorzieningen. Daarom zou het project uitgebreid moeten worden met ander vastgoed, zoals uitbreiding van een winkelcentrum, opknappen plinten met winkels

en kleinschalige dienstverlening met een heldere beleggingspropositie voor investeerders. Deze menging van functies is van groot belang voor de diversiteit in straten en op pleinen.

Waardebepaling en subsidie

Een aandachtspunt is het achterstallig onderhoud van veel woningen. Ondanks die matige kwaliteit is het gebruikelijk het corporatiebezit te waarderen tegen marktwaarde, dat wil zeggen de prijs die in een verkoopbrochure zou staan. Onder meer in het kader van deze verkenning heeft het Watertorenberaad gesprekken gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties (AW) over de rol, taak en mogelijkheden van corporaties. Waar het ging om berekeningen van de marktwaarde bevestigde de AW dat het een optie is om marktwaarde te zien als de waarde van de woning met aftrek van de opknapkosten. Daarmee wordt verwerving door een marktpartij die er middeldure huur- of koopwoningen van maakt, beter mogelijk.

Ook gaf de AW meer inzicht in de mogelijkheid van corporaties om zelf te bouwen voor de vrije sector in het niet-DAEB-segment. Dit geeft de corporaties meer mogelijkheden om ook zelfstandig naar een andere differentiatie van wijken te komen met meer middeninkomens.

Daarnaast kent de AW een 'klein grut-regeling', waarbij men kan denken een klein bedrijfspand of een ondernemersbroedplaats in een woning. Zo'n relatief kleine niet-woningactiviteit mag het grotere belang van de renovatie van een heel complex niet in de weg staan en hiervoor kan men toestemming van de AW krijgen.

Daarnaast zou voor de voorfinanciering van (delen van) een schuifoperatie gebruik kunnen worden gemaakt van rijksmiddelen uit het revolverend fonds voor stedelijke transformatie dat het Ministerie van BZK voor de binnenstedelijke aanpak in het leven heeft geroepen.



Benutten en versterken sociale dynamiek

De nieuwe impuls die wij aan deze wijken willen geven, is in de eerste plaats bedoeld om de huidige bewoners alle mogelijkheden te bieden zich in hun eigen omgeving te ontwikkelen.

We mogen niet onderschatten hoeveel sociale dynamiek er ook in de tussenwijken al bestaat, ook al is die meestal niet erg zichtbaar. De sociaaleconomische kaart van Moerwijk toont zo'n veertig activiteiten en organisaties, zoals twee activiteitencentra, een soos, zes kerken, een buurtvrouwenhuis, vier ondernemersverenigingen, vijf scholen, vier zorg- en welzijnsorganisaties, vier sportorganisaties en vier volkstuinen.

Het versterken van de sociale kracht zou zeker gebruik moeten maken van deze dynamiek. De mensen die hierin actief zijn, staan waarschijnlijk open voor nieuwe ideeën en impulsen die hun leefomgeving verbeteren. Zoals een voorzitter van een ondernemersvereniging in Moerwijk zei: 'We hebben een luchtkasteel nodig' en daarmee bedoelde hij: een positief perspectief, meer koopkracht, meer kritische massa om iets van de grond te krijgen en om de gemeente voor Moerwijk te laten werken. Moerwijk

EXCURSIE WATERTORENBERAAD NAAR OPGEKNAPTE JAREN '60 PORTIEKFLATS KANALENEILAND UTRECHT.

moest af van het imago als putje van Den Haag. Deze man vroeg om meer sociaal cement en het bouwen van krachtige structuren.

Een belangrijk punt hierbij is het soms relatief grote aantal bewoners met een niet-westerse migratieachtergrond. Het is belangrijk deze culturele diversiteit juist tot bloei te laten komen. Veel mensen met een migratieachtergrond gebruiken hun directe sociale omgeving, waarin zij zich gewaardeerd en begrepen weten, als springplank voor een sociale stijging. Er is geen bezwaar tegen homogene culturele identiteit van groepen binnen heterogene wijken en steden. De kans is groot dat dat ook zichtbaar kan worden; er blijft in de tussenwijken immers een groot aanbod aan goedkope sociale woningen. Het is vooral zaak dat de gemeente voorkomt dat situaties tot achteruitgang van de openbare ruimte leiden of dat criminaliteit zich kan verspreiden onder jongeren met gebrekkig perspectief. Extra aandacht voor handhaving en veiligheid zou onderdeel moeten zijn van het pakket maatregelen om de tussenwijken aantrekkelijk te maken. Veiligheid is het eind- en startpunt tegelijk.

Langer Thuis wonen en thuis verzorging krijgen is steeds belangrijker. Het uitgangspunt is dat de tussenwijken het thuis moeten blijven van de mensen die er al wonen. Dan zullen dus de voorzieningen ook geschikt moeten zijn voor oudere mensen. Dat moet meteen worden meegenomen in de renovatieplannen en het zou een voorwaarde kunnen

zijn bij de bouw van nieuwe woningen in de particuliere sector⁴. Hierbij moet ook belangrijke aandacht zijn voor de introductie van zorg-op-afstand.

Benutten en versterken economische dynamiek

De tussenwijken moeten meer mogelijkheden gaan bieden om er te werken of op een andere manier economisch actief te zijn. Dicht bij huis, laagdrempelig. Het is niet zo maar het geval dat meer werk in de wijk betekent dat de wijk ook aan het werk gaat. We zijn niet naïef. Er is echter wel een aantal aangrijpingspunten voor verandering. Het gaat er niet alleen om mensen een wooncarrière in de wijk te laten maken, maar ook een werkcarrière. Of liever nog een carrière als ondernemer. Gebouwd op eigenwaarde en eigen initiatief.

Het toenemende aantal zzp'ers en kleine mkb'ers moet de kans krijgen om in zijn eigen omgeving initiatieven te ontplooiën en geld te verdienen. Dat vraagt om verhuurbare ruimte voor bedrijvigheid, halletjes, werkplaatsen, kantoor-tjes, schoonheidssalons, eethuisjes, wijktheaters, bedrijfjes aan huis en dergelijke. En liefst ook om een paar grotere werkgevers zodat mensen van buiten de wijk binnenkomen en er tussen de middag hun lunch gebruiken en hun dagelijkse inkopen doen.

In de Kuyperswijk zien de ondernemers in het winkelgebied nieuw perspectief: zij gezamenlijk een initiatief aan om de

omgeving en de economische activiteiten te verbeteren en uit te bouwen.

Initiatieven die voor een stad als geheel van waarde zijn worden zelden in een tussenwijk gevestigd. Maar dat kan juist zo belangrijk zijn. In Den Haag is er bijvoorbeeld sprake van de Praktijkacademie Verduurzaming in Moerwijk te vestigen en er is geopperd weer een grote ROC in Moerwijk te vestigen vlakbij het grote medisch centrum. Dat soort toevoegingen zou een welkome impuls zijn. Dat brengt niet alleen werk naar de wijk, maar maakt ook dat de stap voor mensen in de wijk naar een perspectief op werk kleiner wordt.

De tussenwijken
moeten meer
mogelijkheden
gaan bieden om
er economisch
actief te zijn

⁴ De Rijksbouwmeester heeft met zijn prijsvraag 'Who Cares' hier een serie kansrijke concepten uitgelokt die op dit moment verder verkend en gerealiseerd worden.



Wat economisch ook kan helpen is het vergroten van de bekendheid van een gebied, door er een naam aan te geven en een icoon aan te verbinden. Dat wekt nieuwsgierigheid en trekt activiteit aan. Dit kan bijvoorbeeld liggen in een ambassadeursrol van een succesvolle ondernemer die oorspronkelijk uit de wijk komt. Maar ook in fysieke zin. Moerwijk-West zou de nabijheid van het prachtige nieuwe topsportcentrum kunnen uitbuiten door wijkgerichte sportactiviteiten of beroemde sporters aan zich te verbinden. De Kuyperswijk kan veel werk maken van zijn jarenvijftig

stijl. Zou het mogelijk zijn een cluster van gespecialiseerde winkels te creëren met mode, muziek, meubels en andere stijlkenmerken? En natuurlijk een architectuurwandeling. Ook in het digitale tijdperk maken mensen graag uitjes naar plaatsen die een verhaal te vertellen hebben.

Zo is ook de Hefzone te Rotterdam een gebied waar men een innovatie- en duurzaamheidscluster in Hefpark-Zuid kan ontwikkelen. Dit gebied kan met een beperkte belasting in een periode van – pakweg – vijftien jaar worden ontwikkeld bovenop de spoortunnel. Het is de perfecte plek om nieuwe werkgelegenheid naar Zuid te brengen en de inwoners van Zuid te interesseren voor duurzaamheid, circulaire economie en 'technische oplossingen voor de toekomst': een experimenteerruimte voor een gezonde en duurzame leefomgeving.

Interessante kansen komen ook overwaaien uit Scandinavië: groepen vakstudenten of (potentiële) ondernemers in bepaalde sectoren die met elkaar in groepen werken en wonen. Ze leren met en van elkaar, delen een gemeenschappelijke cultuur en interesse en kunnen –hoe klein ze ook beginnen– een belangrijke impact hebben op hun omgeving: ondernemerschap, reuring, nieuwe activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan groepen muziekstudenten die samen de buurt tot een levend permanent theater kunnen maken. Of ICT-ondernemers die de wijk als proeftuin gebruiken voor hun dienstverlening aan bewoners.

Meekoppelen met energietransitie

De gemeenten maken de komende jaren voor alle wijken plannen in het kader van de energietransitie. Grofweg: aardgas gaat eruit en een andere energiebron komt erin. Dit heeft uiteraard invloed op de wijken en de woningen.

De energietransitie komt in zekere zin goed uit omdat zij leidt tot meer druk om de woningen te verduurzamen en om bijvoorbeeld de keukens te renoveren: het aardgaskooktoestel moet immers vervangen worden door een inductiekookplaat en de allerlaatste geisers gaan naar de oud ijzerhandel.

Meer ingrijpend is de vervanging van cv-verwarming door stadsverwarming of een andere energiebron. Dit betekent dat de rol van de energiebedrijven belangrijk is voor de toekomst van de tussenwijken. Voor welke warmtebron zullen de gemeente, de corporatie en de energiebedrijven kiezen? Wordt het aardwarmte, biogas of waterstof? Waar komen de zonnepanelen of zonnecollectoren? In hoeverre zijn de woningen voldoende te isoleren of zijn sommige complexen te oud daarvoor? Al deze vragen gaan een rol spelen. Zij dagen de energiebedrijven stevig uit, maar deze zullen ook uitgedaagd worden door nieuwkomers in de markt.

In de vier bestudeerde wijken spelen de volgende voorzieningen een belangrijke rol: de regionale/provinciale aanpak met de Warmterotonde op de schaal van Zuid-Holland, de aanleg van de Leiding door het Midden (langs Moerwijk en

Kuyperwijk) en de hernieuwde inzet van de Haagse Aardwarmtecentrale Leyweg in Den Haag Zuidwest.

In de plannen van het voorlopige Klimaatakkoord is sprake van het op provinciale schaal verdelen van het aanbod van warmte door middel van een Regionale Energie Strategie. Het accent van de uitvoering voor bewoners zit in de wijkaanpak. Gemeenten moeten plannen maken waarin ze aangeven welke wijk wanneer aan de beurt is en gemeenten zullen regie moeten voeren in elke wijk. Hoewel corporaties als startmotor gezien worden, zullen in elke wijk alle relevante partijen via een meersporenaanpak (met bewonersinitiatieven, bedrijven, maatschappelijke organisaties naast de corporaties) betrokken moeten worden. In Rotterdam, Den Haag en Delft ligt aansluiting op een collectief warmtenet met warmte uit de Rotterdamse haven (die in de toekomst ook wordt verduurzaamd) voor de hand. Den Haag ligt op een bel geowarmte en als ergens de toepassing van geothermie voor de hand ligt is het daar.

De route voor de aanpak en het toekomstperspectief van een wijk ligt in het realiseren van de juiste mix: variatie naar deelgebieden, deeloplossingen en fases.

Een groot, weinig genoemd, voordeel van de energietransitie is dat auto's met verbrandingsmotoren grotendeels uit het straatbeeld gaan verdwijnen. Daardoor wordt de lucht schoner en het verkeer stiller. Dat merk je ook in gewone wijken.

Dit geeft wel weer een extra uitdaging om het verkeerspark ook schoon te laten rijden en hiervoor de technische infrastructuur in wijken op orde te krijgen.

Groen en water

De klimaatverandering heeft invloed op de leefomgeving. Nederland moet zich voorbereiden op gemiddeld hogere temperaturen, lange, warme zomers en periodes van droogte die worden afgewisseld met heftige regenval.

Stadswijken zijn gemiddeld al veel warmer dan gebieden buiten de stad. En mensen zitten ook nog eens vaker in huizen zonder buitenruimte. Groen en blauw in de leefomgeving worden daarom veel belangrijker. Groen en water geven in de zomer verkoeling. Groene oppervlakten (ook op daken) kunnen regenwater vasthouden en geleidelijk laten verdampen of laten wegvloeien. Wij moeten nog zuiniger zijn op lanen, parken en plantsoenen, op vijvers, grachten en sloten. Groen zuivert bovendien de lucht, dempt geluid, vergroot de biodiversiteit en slaat CO₂ op. Groen en water nodigen uit tot sport en recreatie in de buitenlucht en mensen ervaren een groen-blauwe omgeving als veel leefbaarder dan een omgeving die sterk versteend is. Belangrijk is dus het uitgangspunt dat de verdichting van de tussenwijken niet ten koste mag gaan van het groen en blauw in de wijk. Vaak is dat juist de kracht.

Circulair

Nederland moet in 2050 volledig circulair zijn. Voor woningcorporaties staat de aandacht voor circulariteit, zeker in tijden waarin bouwkosten alleen maar toenemen, onder druk. Echter, wanneer het energiezuinig maken van woningen wordt gekoppeld aan het slim omgaan met duurzamere bouwmaterialen, hergebruik van bestaande materialen en het toepassen van materialen die een tweede leven krijgen (zoals circulaire bakstenen gemaakt uit sloopafval) dan biedt dit kansen. De corporatiesector is een grote woningbezitter en kan juist in de woningverbetering van deze tussenwijken met nieuwe woonproducten rekenen op de steun van nieuwkomers in de wijk met een middeninkomen.

In De Kop van Feijenoord liggen kansen om op de spoortunnel te gaan experimenteren met tijdelijke circulaire woningen. Op deze wijze kan deze tussenwijk een hotspot voor vernieuwing worden die inspiratie biedt, economische impulsen geeft en de wijk op de kaart zet. Drijvende woningen –zoals gepland in de Nassauhaven– zijn zelfs bij uitstek als circulair en flexibel te zien, want verplaatsbaar.

Samengevat: impulsen en coalities als maatwerk

Tussenwijken hebben toekomst. Ze liggen vlak bij stad-centra en bevinden zich vaak op loop-fietsafstand van voorzieningen en OV, ze beschikken vaak over groen of water en door het toevoegen van woonprogramma kan een deel van de toenemende verkeerscongestie rond de stad tegengegaan worden. Ze hebben grote potentie om meer bewoners in de stad te laten wonen: duurzame stedelijke ontwikkeling met toevoeging van kwaliteit.

De vier thema's ingevuld

Aan het begin hebben we de vier thema's genoemd die aan de orde moesten komen in deze verkenningen omdat zij in onderlinge samenhang het begrip "tussenwijk van de toekomst" vorm geven en invullen. Wat hebben we gevonden?

Thema aantrekkelijker woon- en werkmilieu

Dit is in enkele opzichten het centrale thema dat op vele manieren invloed heeft. In fysieke zin gaat het bij de vier wijken om het verbeteren van woningen en woonomgeving. De beoogde verdichting leidt tot een compactere stad die goed gebruik maakt van bestaande ov- en fietsvoorzieningen. Het was verrassend om in de verkenningen vast te stellen hoeveel verdichtingsmogelijkheden er in de vier tussenwijken aanwezig zijn. Dat is hoopgevend voor die steden en zelfs voor Nederland, want dit soort wijken is overal gebouwd.

Thema betrokken en gemeenschappelijk

De verdichting en verbetering van de tussenwijken kan alleen slagen als die door de bewoners mede wordt gedragen. Daarom zouden in alle gevallen de initiatiefnemers moeten aansluiten bij de diversiteit aan wijkgebonden verbanden, vooral ondernemersorganisaties, en inspelen op de nieuwe economische activiteiten van onderop van het kleine mkb of zzp'ers. Voor de leefbaarheid is een absolute voorwaarde dat de overheid zorgt voor veiligheid, ook op plaatsen waar dat nu niet zo is.

De corporaties zullen een grote rol spelen. Gelukkig staan zij in een traditie waarin het sociaal huisvesten van mensen centraal staat. Vanuit die gedachte kunnen zij weer bijdragen aan het op een eigentijdse manier versterken van sociale verbanden en aan zelforganisatie van bewoners. Ook kunnen de corporaties helpen bij langer thuis wonen en de introductie van zorg-op-afstand, waarbij de gezondheid en het welbevinden van mensen op afstand gevolgd kan worden. Technisch is dat niet moeilijk meer en het draagt eraan bij dat mensen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven en toch hulp in de buurt kunnen vinden.

Ook hebben we gezocht naar het versterken van identiteit, bijvoorbeeld met iconische projecten of verbanden. Mensen kunnen zich gemakkelijker thuis voelen in een wijk met een eigen gezicht, zoals de typische jarenvijftig stijl van de Kuiperwijk, de nabijheid van de topsport in Moerwijk of de echte Rotterdamse sfeer op de Kop van Feijenoord.

Thema betaalbaar en investeerbaar

Financieel-economisch was de centrale vraag hoe we ondanks de veelvoorkomende corporatiegedreven of juist versnipperde particuliere eigendomsverhoudingen toch recht kunnen doen aan de duidelijke belangstelling van de ontwikkelaars, bouwers en beleggers. Hier hebben we gezocht naar coalities tussen deze partijen en die blijken mogelijk te zijn. Vooral de beschreven schuifoperatie (p.10/11) is belangrijk evenals de informatie van de Autoriteit Woningcorporaties

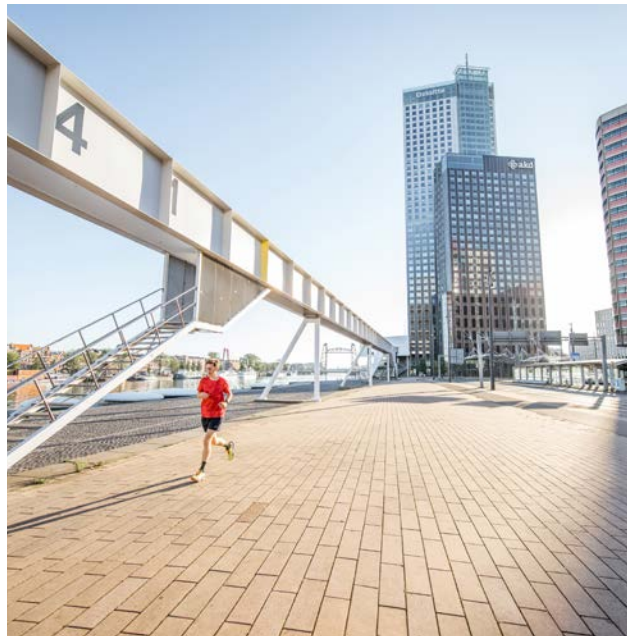
over de ontwikkelingsruimte van de corporaties, die groter is dan vaak wordt gedacht.

Thema duurzaam en slimmer

Dit thema is nauw gekoppeld aan het eerstgenoemde, want de woningverbetering draait voor een groot deel om het verbeteren van de energieprestaties. Ook circulariteit verdient een plaats. Wanneer woningen vervangen moeten worden, kan het oude materiaal met enige inspanning weer gebruikt worden voor nieuwe constructies: *urban mining*. Ook wordt nagedacht over het verduurzamen van mobiliteit: hoe dan ook kunnen bewoners van deze tussenwijken veel gebruik maken van de fiets omdat het stadscentrum nabij is. Om ruimte vrij te spelen, zal er aandacht nodig zijn voor ondergrondse parkeerplekken en voor alternatieven voor de eigen auto, zoals deelauto's en de *people mover* die in Rotterdam wordt verkend om ook in een van de tussenwijken te gaan rijden – en niet alleen op bedrijventerreinen.

Pragmatisch impulsen geven

Bij de verkenning naar de vier wijken hebben wij ervoor gekozen een *perspectief op verbetering* te schetsen. Wij weten niet wat het eindbeeld van de tussenwijken wordt, want een stad is nooit af. Wij kunnen wel laten zien hoe aantrekkelijk het resultaat kan worden. Dat het ingrijpend én haalbaar is. Haalbaar in het besef dat de kwaliteitsslag in afzonderlijke stappen en in deelprocessen tot stand zal komen. Het perspectief geeft richting aan die stappen: welke trap gaan we



bestijgen? Waar werken we de komende twintig jaar naartoe? Welke interventies zijn nodig? Waar kunnen we werk met werk maken?

Zo wordt het overzichtelijk en uitvoerbaar. Wij voorzien dus niet één integrale kwaliteitsslag, maar een opeenvolging van deelinterventies die samen naar het einddoel toewerken. Wordt het grootschalig? In sommige gevallen kan dat aan de orde zijn, maar het is geen vereiste. Ingrepen kunnen ook per

woningcomplex of straat worden gedaan als zich daar een coalitie aandient die aan de slag wil. Is het dan eerder een vorm van acupuncture? Nee, ook niet. Want de impulsen die wij voor ogen hebben zijn veel meer dan hier en daar een ingreep die als een olievlek zijn werk zou moeten doen. Zie het als het sterker maken van de stad door nieuwe ontwikkelingen door het bestaande te weven, zodat het totale weefsel op alle plekken sterker wordt.

Pragmatische combinaties van partijen voeren projecten en programma's met elkaar uit met het perspectief dat de wijk meer economische activiteit krijgt met een meer gevarieerde, duurzame woningvoorraad, met meer middeninkomens en met een meer stedelijk karakter. Zodat de wijk de aansluiting vindt bij de dynamiek van de stad waartoe zij behoort.

Coalities vormen

De gemeenten lijken een heel belangrijke rol te krijgen in het opwaarderen van de tussenwijken, maar dat hoeft niet te betekenen dat het initiatief per se van hen moet komen en dat zij de volledige regie moeten hebben. Het proces dat wij voor ogen hebben, heeft immers geen duidelijke begin- en eindpunten. Het gaat juist om het benutten van kansen die verschillende partijen zien om hun werk te doen en om daaruit de beste combinaties te maken. Partijen van groot tot klein, publiek en privaat, zoeken elkaar pragmatisch op om een coalitie van aanpakkers te vormen. Meerdere coalities zijn mogelijk.

Soms zal het initiatief bij de gemeente liggen, op andere momenten juist bij corporaties, projectontwikkelaars, bouwers, beleggers en/of energiebedrijven. Of op gang worden gebracht door lokale gemeenschappen en initiatieven. Het gaat om een goede coördinatie tussen die partijen. Zijn zij bereid zich – voor een concreet project of juist langjarig – vast leggen op woningverbetering, nieuwbouw en misschien een schuifoperatie?

Als het initiatief bij dergelijke partijen ligt, is het belangrijk dat zij heel duidelijk een perspectief schetsen en dat actief uitdragen. Zodat de gemeente weet hoe zij aan dat perspectief kan bijdragen. Zo kan worden gebouwd aan een *coalition of the willing*, een coalitie van aanpakkers.

Zo'n coalitie kan ook van onderop tot stand komen, bijvoorbeeld door een ondernemersvereniging die in het gesprek met de eigenaar van een winkelstraat gaat onderzoeken hoe de koopkracht in de wijk omhoog kan gaan. Er kunnen ook andere wijkgebonden ondernemers en particuliere initiatiefnemers zijn die hun handen uit de mouwen willen steken en daar misschien ook iets mee willen verdienen (zelfrealisatie, buurtbedrijf).

De werkwijze die we hebben gehanteerd noemen we wel eens een 'processie van Echternach': eerst in kleiner verband een paar stappen naar voren zetten, vast vooruitdenkend. Dan weer bewust een paar stappen terug zetten en in groter

verband de zaak collectief verder uitwerken. Maar met een visie op hoe het zou kunnen werken. Én in het besef dat het ook anders uit kan pakken als dat de gezamenlijke wens is. Zo werk je gestaag samen op naar de beoogde coalitie.

De gemeente

Vaak zal de gemeente een grote rol spelen, vooral wanneer zij veel grond in bezit heeft. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor de openbare ruimte, een goede ruimtelijke inrichting en de publiekrechtelijke planbeoordeling. Dus ook de gemeente zal op enig moment partij worden in een breed gedragen plan van corporaties en ontwikkelaars, bouwers en/of beleggers.

Een optie is dat het gemeentelijk grondbedrijf met een gebiedsexploitatie gaat werken, waarbij zij de opbrengsten uit de grondexploitatie van de wijk inzet om te investeren in hetzelfde gebied. Want gemeentelijke investeringen kunnen heel veel betekenen voor het slagen van de opwaardering van een tussenwijk. Bijvoorbeeld in het herstructureren van een inliggende OV-knoop of met een plan om buurten met een slechte reputatie te verbeteren met een uitnodigende openbare ruimte met extra groen en kades met terrassen. Dat zijn onmisbare bijdragen van gemeenten. De investeerders zullen daar enerzijds zekerheid over willen hebben en zullen tegelijk zo'n commitment van de gemeente zien als een aansporing om hun plannen uit te voeren.

Soms zal het initiatief bij de gemeente liggen, op andere momenten juist bij corporaties, projectontwikkelaars, bouwers, beleggers of energiebedrijven

Om het proces op gang te krijgen is er dus sprake van een wisselwerking tussen verschillende partijen die niet op elkaar moeten wachten, maar juist elkaars intenties en mogelijkheden moeten verkennen.

Provincie en Rijk

In deze tijden, waarbij geen beroep meer gedaan kan worden op budgetten vanuit het Grotestedenbeleid (GSB) of het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), zoeken we meer de kracht van de samenleving en de markt op. Om in wisselwerking met elkaar de positieve spiraal in werking te krijgen. Alle onderdelen, van fysiek tot sociaal en

economisch, maar ook mobiliteit en niet in het minst leefbaarheid en veiligheid, staan daarbij immer centraal. Aan die visie en gedachte verandert niets.

De complexiteit en vaak ook omvangrijkheid van de opgave maakt dat deelname van partijen als de provincie en het Rijk nodig is.

Het leggen van een bodem in de aanpak van de tussenwijken, minimaal door meer de schijnwerper hier op te zetten – is van regionaal en nationaal belang. Een bodem die bestaat uit beleid, stimuleringsprogramma's (benut werkwijze en lessen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid voor ook andere grootschalige vernieuwingsgebieden) en full support bij het realiseren van praktijkvoorbeelden (waartoe dit een aanzet is). Een bodem die vraagt om coalities van partijen en het inbrengen van ondernemend kapitaal, minimaal als voorfinanciering van de wijkaanpak, deels ook als cofinanciering voor zaken die in directe zin onrendabel zijn maar in indirecte zin grote maatschappelijke baten veroorzaken.

De inzet zal gericht zijn op de duurdere componenten van de aanpak: ingrepen in infrastructuur (weg, OV/ nieuwe mobiliteitsvormen en energie), herstructurering van de openbare ruimte (inclusief groen en water), maar ook het realiseren van belangrijke grootschaliger maatschappelijk-economische voorzieningen. De inzet van regio-enveloppes van BZK en EZ is hierbij mogelijk, alsook inzet van het

InterBestuurlijk Programma en Europees geld in de nieuwe EFRO⁵-ronde. Innovatie-stimuleringsregelingen kan men als focusgebied in de aanpak van bestaande stadswijken meegeven met als doel diepte-investeringen in een verbeterde toekomst van de tussenwijken.

Kleine stappen als grote successen

De aanpak die wij bepleiten zal niet zomaar een aaneenschakeling van successen zijn. Het gaat om grote en kleine impulsen die misschien wel een periode van twintig jaar beslaan. Daarin tellen ook kleine successen van de afzonderlijke partijen mee. Wanneer een corporatie één complex ingrijpend renoveert, goed isoleert, er zonnepanelen plaatst maar ook aanpassingen voor ouderen aanbrengt (verhoogd toilet, beugels e.d.), is dat een zichtbare verbetering. Zeker als dit in samenwerking met het wijkteam geschiedt om eenzaamheid en sociale problematiek op te sporen en mensen in verbinding te brengen. Tegelijk kan de gemeente de openbare ruimte om het complex verfraaien. Zo zijn er meteen successen die meetellen in de resultaten van deze partijen en dat geeft energie om door te gaan. Elke stap is er één.





Kop van Feijenoord, Rotterdam



De uitdaging

De Kop van Feijenoord ligt aan Maas en binnenwater en beschikt over veel publieke ruimte. De Kop heeft potentie als een gewilde wijk, want ligt dicht bij het centrum en kan worden verrijkt tot een zeer diverse woon- en leefkwaliteit. Nu nog is circa 90% van de woningen in bezit van de corporatie, Woonstad. In verreweg de meeste huizen wonen mensen met een migratieachtergrond. De wijk kent een hoge werkloosheid, veel sociale problemen en heeft verschillende duurzaamheids- en leefbaarheidskwesties.

De wijk ligt laag; vooral het middengebied, de *Hefzone*, heeft een hoog overstromingsrisico. Dit deel van Feijenoord heeft maar weinig openbaar vervoer; aan de rand ligt weliswaar station Rotterdam Zuid, maar de auto speelt een belangrijke rol voor de inwoners.

Centraal in het gebied bevindt zich de Persoonsdam-/haven. De omgevingskwaliteit is hier laag, de omgeving is stenig en het binnenwater wordt niet gebruikt. Het gebied vormt in de huidige situatie een barrière tussen het eiland van Feijenoord en de rest van de wijk.

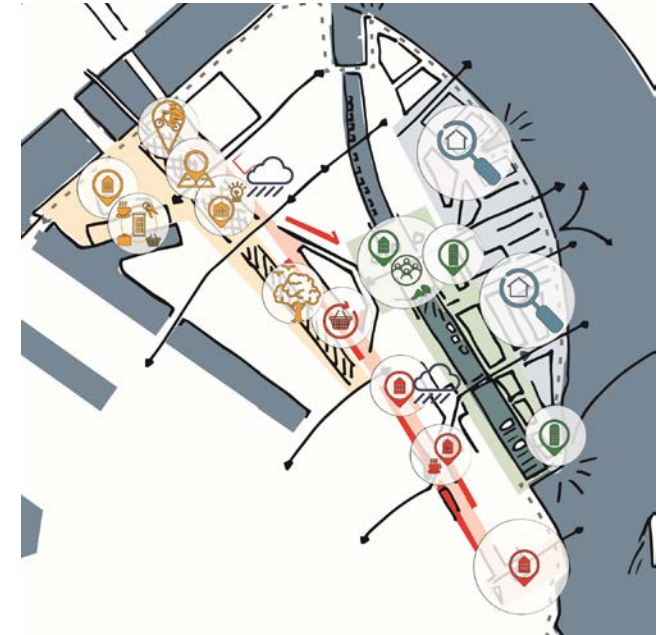
De Oranjeboomstraat is de hoofdas voor de ontsluiting met daarin centraal gelegen het stationsgebied. Inwoners ervaren dit als onveilig; er zijn weinig tot geen functies en verblijfsplekken en heeft, net als de rest van de straat, een schrale openbare inrichting.

Aan de oostzijde van het gebied, aan de Maas, staan de sociale *Simonsblokken*. De bereikbaarheid is hier zeer matig, net als de omgevingskwaliteit; die is stenig met een zeer hoge parkeerdruk.

Hoewel de wijk niet eenvormig is, is dit het overzicht van de problematiek van het hele gebied:

- ▶ De wijk ontbeert identiteit en een hart, waaronder clusters met voorzieningen voor de mensen in de wijk.
- ▶ Er is te weinig diversiteit in sociaaleconomische bevolkingsopbouw en het woningaanbod.

- ▶ 45% van de woningen heeft een te laag energielabel; een deel van de woningen heeft funderingsproblemen.
- ▶ Een groot deel van de wijk is laaggelegen en loopt gevaar bij overstromingen of extreme regenbuien.
- ▶ De openbare ruimte bestaat vooral uit straten voor autoverkeer en parkeergelegenheden; de woonomgeving is 'stenig'.
- ▶ Het water in de omgeving is ontoegankelijk en er zijn vrijwel geen activiteiten op, aan of in het water.
- ▶ Openbaar vervoer in de wijk is matig.



KAART FEIJENOORD MET VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN



Uitkomsten van de verkenning

Doel van de strategie om bovenstaande problemen het hoofd te bieden is te komen tot het verbeteren van de woon- en omgevingskwaliteit, het aantrekken van nieuwe doelgroepen met midden- en hogere inkomens, het toevoegen van grote aantallen woningen waarmee de woningvoorraad gediversifieerd wordt en een sterkere economische structuur. In deze wijk tegen het centrum aan moet ruimte zijn voor kwaliteitsverbetering, meer duurzaamheid en maatschappelijke initiatieven.

Per deelgebied zijn handelingsperspectieven opgesteld en mogelijkheden voor verbetering geïdentificeerd. Het gaat om het volgende:

Hefzone

Dit gebied ligt het dichtst bij het centrum en biedt kansen om de positionering en programmering versterken. Het is een locatie die perfect geschikt is voor innovatieve vastgoedconcepten op middellange termijn en om woningen toe te voegen.

Wij komen tot de volgende aanbevelingen.

- ▶ Ontwikkeling van een innovatie- en duurzaamheidscluster in Hefpark-Zuid. Dit gebied kan met een beperkte belasting in een periode van – pakweg – vijftien jaar worden ontwikkeld bovenop de spoortunnel. Het is de perfecte plek om nieuwe werkgelegenheid naar Zuid te brengen en

de inwoners van Zuid te interesseren voor duurzaamheid, circulaire economie en 'technische oplossingen voor de toekomst'. Het wordt een experimenteerruimte voor een gezonde en duurzame leefomgeving.

- ▶ Voortzetting van het huidige gebruik van het Hefpark (fietscrosspark en groentetuinen). Daarbij kan worden onderzocht of de huidige functies kunnen worden geïntensiveerd en/of geconcentreerd en aanvullende functies het huidige recreatieve gebruik van het park verder kunnen versterken, zoals een minibos (*tiny forest*). Samen met het cluster voor innovatie en duurzaamheid, en verder naar het zuiden Rotterdamse Munt, ontstaat een Hefzone die maatschappelijk-economisch van grote waarde is voor Feijenoord, Rotterdam-Zuid en de stad.
- ▶ Tussen het Handelsplein en de Entrepotstraat is ruimte voor binnenstedelijke inbreiding, dus om nieuwe woningen toe te voegen aan Feijenoord. Deze locatie leent zich goed voor de realisatie van huur- en/of koopwoningen in het middensegment.

Persoonshaven/-dam en omgeving

De Persoonsdam kan met een grotere diversiteit aan functies, zoals recreatie en horeca, de schakelzone zijn tussen het Eiland van Feijenoord en de rest van de wijk. Daarnaast biedt dit gebied zeer goede mogelijkheden om (in grotere volumes) grotere aantallen woningen toe te voegen en daarmee de wijk ook wat betreft doelgroepen te diversifiëren. Dit kan als volgt worden vormgegeven:



IMPRESSIE CIRCULAIR EN CREATIEF STADSCUSTER

- ▶ De huidige ontsluiting op de Persoonsdam aan zowel noord- als zuidzijde (Jalonstraat en Persoonsdam) kan vervangen worden door één ontsluiting, bij voorkeur in het middengebied op de plek waar nu de Persoonshal is gelegen. Aan de noordzijde biedt dit kansen om het Nassaupark door te trekken op de Persoonsdam en de wooncomplexen in het groen en aan het water te positioneren. In de groene ruimte kan een speelgelegenheid



IMPRESSIE SFEER NIEUWE PERSOONSDAM/PERSOONSHAVEN EN BESTAANDE SITUATIE

komen, verplaatst uit het middengebied van de Persoonsdam. Dat leidt tot een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit aan deze zijde.

- ▶ Het zuidelijke deel van de Persoonsdam biedt ruimte voor een divers en omvangrijk woonprogramma: appartementen en grondgebonden stadswoningen, voor diverse doelgroepen, in de betaalbare en middeldure huur- en koopsector. Dit vergt een 'omlijsting' met een kwalitatief hoogwaardige

omgeving en voorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel. Gezien de ligging aan het 'stadsstrand van Feijenoord' valt te denken aan horeca, *leisure* en recreatie en maatschappelijk gezien aan het Huis van de Wijk en een vervangende sporthal en basisschool.

- ▶ Ook de hoek van de Persoonsdam en de Piekstraat biedt een mogelijkheid voor nieuwbouw. Toevoeging van woningen in het middensegment zal bijdragen aan de

verdere diversifiëring van het woningaanbod op de Kop van Feijenoord en het Entrepot.

- ▶ Drijvende functies op het water van de Persoonshaven zullen het woon-werkmilieu verrijken. Wij zien mogelijkheden voor horeca, waterrecreatie, onderwijsruimtes, werkruimtes en andere kleinschalige functies.

Oranjeboomstraat

De Oranjeboomstraat heeft stedenbouwkundig gezien de potentie om weer de entree van de wijk te worden, met voorzieningen en een diversiteit aan woningen. De aanpak kan er als volgt uit zien:

- ▶ De Oranjeboomstraat en de entree naar Station Zuid hebben de geschikte maat om een stationsplein te maken, een centrale 'aankomstplek' in de wijk. Het Stationsplein moet een verblijfsgebied worden in plaats van een doorgang naar het station. Veiligheid kan worden geëffectueerd door de bebouwing anders te positioneren, zodat het gebied geen verborgen plekken meer heeft.
- ▶ Concreet valt te denken aan de volgende fysieke ingrepen:
 - a) slopen van de noordpunt van de bebouwing (café),
 - b) slopen of 'opvullen' van de zuidpunt van het wooncomplex en c) wijzigen entree van het station, inclusief het verplaatsen van de poortjes die toegang geven tot het station (die tot de meest vernielde van Nederland behoren).
- ▶ Op dit moment eindigt de Oranjeboomstraat aan de zuidzijde 'in het niets'. Hier is nieuwbouw mogelijk in de groenstrook

tussen het spoor en de Oranjeboomstraat en de parkeerplaats aan het begin van de Persoonshaven. Dit kan een markeringspunt worden als het begin/einde van de wijk.

Een bijzonder punt op de Kop van Feijenoord is dat er ideeën zijn over een *people mover*, een vorm van collectief geautomatiseerd vervoer. Dat past in een wijk met hoge dichtheid waarin de auto een minder prominente plaats in het straatbeeld zou moeten krijgen.

Simonsblokken

Op korte termijn voldoen de Simonsblokken nog aan de criteria van Woonstad. Op de langere termijn bieden zij goede mogelijkheden voor herontwikkeling waaraan grotere aantallen woningen kunnen worden toegevoegd. Dat gaat zeker op wanneer (een deel van) het huidige bedrijventerrein aan de zuidkant van de woonbebouwing wordt meegenomen. Belangrijke voorwaarde is wel dat zowel de omgevingskwaliteit als bereikbaarheid verbetert. Kansen hiervoor zijn:

- ▶ De gemeente kan in de straten tussen de woonblokken meer groen aanleggen. Tegelijk zou de bereikbaarheid per openbaar vervoer omhoog moeten, zodat bewoners minder zijn aangewezen op de auto.
- ▶ De binnenhaven ter hoogte van de Feijenoordbrug biedt goede kansen om zowel de relatie met het water te verbeteren als de woonkwaliteit van het gebied een kwaliteitsspring te geven: het Simonsstrand.



SFEERIMPRESSIE NIEUWE FEIJENOORDHAVEN

De verbetering met groen, straatmeubilair en mogelijk een kleinschalige horecavoorziening (voortkomend uit een buurtinitiatief en alleen beschikbaar in de zomerperiode) kan zeer sterk bijdragen aan de identiteit en kwaliteit van het gebied.

Mogelijke vervolgstappen

De gemeente Rotterdam en Woonstad waren nauw betrokken bij de verkenning en willen actief met de aanbevelingen aan de slag. De gemeente gaat de aanpak en de aanbevelingen verwerken in haar wijkstrategie. Woonstad wil in samenwerking met de gemeente deelprojecten gaan oppakken. De aanpak en oplossingsrichtingen zijn als losse deelprojecten uit te voeren. Hierdoor kunnen *quick wins* worden behaald



waarmee de inwoners van de wijk warm kunnen worden gemaakt voor de verbetering van de leefbaarheid en de duurzaamheid van hun wijk.

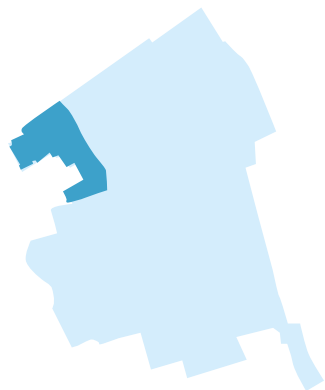
In grote lijnen is berekend dat de investeringen in omgevingskwaliteit, openbare ruimte, maatschappelijk vastgoed en andere fysieke ingrepen (waterveiligheid) kunnen worden gefinancierd uit de realisatie van het extra vastgoed. Omdat dit vastgoed in alle gevallen op gemeentelijke kavels wordt gerealiseerd, kan de grondwaarde ten goede komen aan de wijk. Dit principe dient zuiver te worden gehanteerd en duidelijk te worden gemaakt aan de inwoners van de wijk. Dit biedt de legitimering voor de ontwikkeling van extra vastgoed waarbij zowel vervanging als verdichting aan de orde is.

Met de uitvoering van deze voorstellen wordt de sociale woningbouw meer gemengd en ontstaat er een betere verhouding, richting 75% sociaal en 25 % vrije sector. Op de langere termijn kan een deel van de huurwoningen verder worden herontwikkeld naar een gemengd programma. De gemeente streeft voor de langere termijn meer naar een 50-50- verhouding. Daarvoor zullen in de wijk of elders meer nieuwe sociale woningen gebouwd moeten worden.



TOEVOEGING DUURZAME WOONGEBOUWEN

Kuyperwijk, Delft



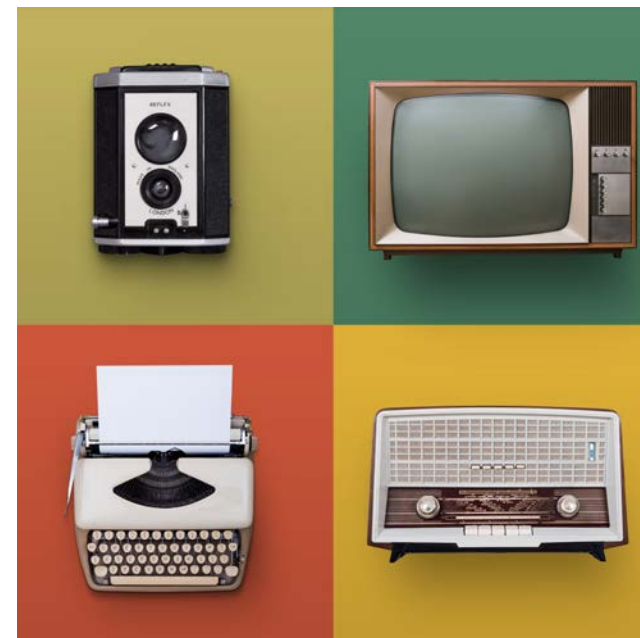
De uitdaging

De Kuyperwijk is geen probleemwijk. Toch bestaat bij gemeente en woningcorporaties het gevoel dat we niet te lang moeten wachten met het aanpakken van deze wijk. De sociale cohesie neemt langzaam af, de sociale problemen toe. Andere, meer problematische wijken in Delft worden nu aangepakt, waardoor een waterbed-effect dreigt. Bovendien zijn veel woningen technisch aan hun einde en moet er de komende jaren het nodige gebeuren in het onderhoud van buitenruimte en infrastructuur.



KUYPERWIJK IN DE JAREN '50

Bijna twee-derde van het bezit is in handen van woningcorporaties. Hoewel de wijk ooit vooral was bedoeld voor gezinnen met kinderen voor wie de oude stad onvoldoende passende woonruimte bood, wonen er nu vooral één- en tweepersoons-huishoudens. Door de vergrijzing daalt het aantal inwoners snel en neemt ook de doorstroom toe. Nieuwe bewoners voelen zich minder verbonden met buurt en buurtgenoten. Het gemiddelde inkomen in de wijk is ten opzichte van de rest van Delft laag.



Corporaties en gemeente zoeken een inspirerende, realistische en concrete uitwerking over hoe de Kuyperwijk kan veranderen in een duurzame wijk met een actuele woningvoorraad en gerichte toevoeging van middeldure huur.

Uitkomsten van de verkenning

Plekken in de bestaande stad hebben een geschiedenis en een ziel. Vaak zijn ze gunstiger gelegen ten opzichte van de krachtige onderdelen van de stad en haar voorzieningen.

Het is geen toeval dat de meest interessante en meest succesvolle ontwikkelingen vaak plaatsvinden in de bestaande stad en daarbij op overtuigende en geloofwaardige wijze gebruik maken van die ziel en die geschiedenis. Daar moeten bestaande stadswijken gebruik van maken. Belangrijke kwaliteiten van de Kuyperswijk, waarop nieuw perspectief gebouwd kan worden, zijn:

Stedenbouwkundige structuur

De Kuyperswijk heeft een waardevolle stedenbouwkundige structuur die sinds de bouw de jaren vijftig bijna ongewijzigd is. Ten opzichte van tijdgenoten heeft de wijk een veel organischer opzet. Lange linten met middelhoogbouw, vooral maisonnettes, omkaderen een langwerpige centrale groene ruimte en vier kleinere groene kamers, ieder (van oorsprong) voorzien van een school.

Linten laagbouw sieren de randen van de wijk. De zeven hoogbouwflats zijn steeds op vernuftige wijze is ingebed tussen de lagere bebouwing en bieden perspectief op kansrijke vernieuwing.

De Kuyperswijk is groen en ruim opgezet. Daardoor is er niet alleen ruimte voor het toevoegen van woningen, maar is de wijk ook geschikt voor het huisvesten van gezinnen met jonge kinderen. In de stedenbouwkundige opzet is, meer dan in het oude centrum of in de nieuwe buitenwijken, ruimte gecreëerd voor kinderen om buiten te spelen. Het is mogelijk woningen toe te voegen waar in Delft behoefte aan is.

Rustig-stedelijk woonmilieu

Er is (ook) in Delft grote behoefte aan woningen in een rustig stedelijk woonmilieu. Door zijn ligging dichtbij het stadscentrum en zijn aansluiting met vergelijkbare woonmilieus tussen centrum en Beatrixlaan, kan het woonmilieu in de Kuyperswijk met de juiste ingrepen worden getransformeerd naar rustig stedelijk. Belangrijke voorwaarde voor succes is dat op een geloofwaardige manier aansluiting wordt gevonden met de ziel van de Kuyperswijk.

Huisvesten van de sociale doelgroep

Een belangrijke functie blijft het huisvesten van de sociale doelgroep. Delft ligt in een economisch sterk gebied, heeft een rijke historie, kent een hoog voorzieningenniveau en huisvest een van de beste universiteiten ter wereld. Dat uit zich in een enorme druk op de woningmarkt, die op dit moment voor een belangrijk deel wordt opgevangen in omliggende gemeenten.

Niet alle Delftenaren kunnen zich een eigen woning veroorloven. Van oudsher huisvest de Kuyperswijk veel van die huishoudens. Een functie die de Kuyperswijk belangrijk maakt voor Delft en omwille waarvan zij bij de Delftenaren geliefd zou moeten zijn. Kansen liggen in het versterken van de weerbaarheid van de wijk en het vergoten van de sociale cohesie. Daarnaast in verdunning van de sociale problematiek door sociale stijgers te verleiden in de wijk



GESTAPELDE EENGEZINSWONINGEN

te blijven wonen, door het aantrekken van sociaal sterkere gezinnen en door het verhogen van de economische activiteit in de wijk.

Verduurzamen woningen

De inzet moet gericht zijn op integrale verduurzaming van het corporatiebezit, zodat het weer voldoet aan de eisen van de moderne tijd, beter aansluit bij de veranderde kenmerken van



de doelgroep (kleinere en gemiddeld oudere huishoudens) en beter scoort op het gebruik van energie. Daarenboven is als doel gesteld dat de sociale voorraad in de Kuypervijk op peil blijft.

Een groot deel van het bezit is eigendom van beperkt aantal partijen, voornamelijk de woningcorporaties Vestia, Woonbron en Vidomes. Dat vereenvoudigt een integrale en gecoördineerde aanpak van de Kuypervijk. Daar komt bij dat de huizen en de infrastructuur inmiddels meer dan vijftig jaar oud zijn en er de komende jaren op veel plekken moet worden geïnvesteerd in onderhoud en vervanging. Door een goede coördinatie kunnen deze ingrepen inhoudelijk op elkaar worden afgestemd en kan in de uitvoering worden gezocht naar synergie.

Daar komt bij dat de aanleg wordt voorbereid van een warmtebuis van Rotterdam via Delft naar Den Haag. Delft krijgt een aansluitpunt daarop. Met een aansluiting op het warmtenet wordt een enorme sprong gemaakt naar een veel duurzamere Kuypervijk.

Verbindingen in de stad

De Kuypervijk is een belangrijke verbindingroute van het historisch centrum naar de jonge buitenwijken. Dagelijks doorkruisen veel mensen de Kuypervijk. Met de auto vooral van Noord naar Zuid over de Prinses Beatrixlaan, met de fiets vooral van Oost naar West over de Van Foreestweg. De Kuypervijk hoeft niet zijn best te doen mensen uit andere

wijken aan te trekken. Ze rijden en fietsen er iedere dag doorheen. Door de reizigers te verleiden in de Kuypervijk uit- en af te stappen, kunnen we zorgen voor meer gezelligheid, meer ontmoeting en meer economische activiteit in de wijk. Door voorzieningen te ontwikkelen die deze groep mensen aanspreekt, kan de Kuypervijk hen verleiden hun fietstocht te onderbreken om in de Kuypervijk de kinderen naar de opvang te brengen, boodschappen te doen of een terrasje te pakken. Dat zorgt niet alleen voor economische activiteit en verbinding tussen bevolkingsgroepen, maar draagt ook bij aan het versneld verbeteren van het imago van de Kuypervijk.

Versterken winkelfunctie

Met zijn winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en bredere bedrijvigheid is de Van Foreestweg het sociale en economische hart van de Kuypervijk. Mits goed geplaatst in het regionale geheel liggen er mogelijkheden voor de winkelfunctie van de Van Foreestweg, die zijn verzorgingsgebied met Harnaspolder en Rijswijk Buiten fors zag vergroten, te versterken. Een opschaling in zowel massa als kwaliteit is daarbij een voorwaarde.

Als de Van Foreestweg die kans niet grijpt, dreigt verdere achteruitgang. De uitbreiding van de Plus-supermarkt past goed in dit beeld. Aanvulling met een tweede supermarkt en gespecialiseerde food en non-food winkels versterken de positie van de Van Foreestweg verder.

De bewinkeling is nu verspreid. Door de overgebleven winkels en baliefuncties van de zuidzijde naar de noordzijde te verplaatsen, wordt het winkelgebied compacter en daardoor aantrekkelijker. De zuidzijde kent al weinig winkels en zou zich als meer commercieel ondersteunend kunnen profileren. Daar ontstaat wellicht ruimte voor een goede interactie met de DSM-campus, bijvoorbeeld als plek voor startende bedrijven. Dat stelt de Kuypervijk nog beter in staat zijn rol als emancipator-motor te vervullen.

Mogelijke vervolgstappen

Als Delft op termijn toch aan de slag moet met de Kuypervijk, is dit het juiste moment om daarmee te beginnen. Dan kan de Kuypervijk maximaal profiteren van de kracht van de woningmarkt op dit moment, alsook van de hernieuwde aandacht voor de jaren vijftig. Ook gezien de technische opgaven die er liggen, is dit het moment om met elkaar om de tafel te zitten en te bedenken hoe we de kansen van een integrale, gecoördineerde aanpak maximaal kunnen benutten. Door nu een interventie te doen kan de dreigende terugval van de Kuypervijk worden voorkomen. Voorkomen is beter dan genezen.

De kansen die er op dit moment voor de Kuyperswijk liggen maken het mogelijk om noodzakelijke of maatschappelijk gewenste onrendabele onderdelen te bekostigen uit rendabele onderdelen. De opbrengst uit de rendabele onderdelen is onvoldoende om een eventueel boekverlies voor de corporaties volledig op te vangen. Maar het alternatief waarin partijen ongecoördineerd en ieder voor zich investeren in een levensverlening van het bestaande bezit en er niet in slagen synergie te realiseren in de uitvoering van verschillende werkzaamheden leidt tot een nog veel lagere financiële en maatschappelijke waarde.

Tenslotte zijn beleggers, bewoners en ondernemers geactiveerd door de aanpak van de gemeente en hebben zij aangegeven deel uit te willen maken van de gezamenlijke aanpak van de Kuyperswijk.

Naar onze overtuiging toont de verkenning voldoende aan dat een integrale en gecoördineerde aanpak van de Kuyperswijk maatschappelijke en voor alle betrokken partijen financiële meerwaarde oplevert en dat er dus reden is voor corporaties en gemeente om het gesprek over de integrale aanpak voort te zetten.

Op basis van deze eerste aanzet zouden gemeente en corporaties met elkaar een integrale visie op de herontwikkeling van de Kuyperswijk kunnen maken. Daarbij zou zeker moeten worden ingespeeld op het kenmerkende jarenvijftigkarakter. Dat geeft identiteit en vertelt een verhaal.



SFEERIMPRESSIE OPENBARE RUIMTE: FUNENPARK AMSTERDAM

In de uitwerking moet aandacht worden besteed aan een eventuele herverkaveling van bezit en aan spelregels over de onderlinge samenwerking en financiële verrekening. Het verdient aanbeveling te onderzoeken hoe een samenwerking met derden, waaronder beleggers, bouwers en ontwikkelaars, kan bijdragen aan een succesvolle herontwikkeling van de Kuyperswijk.

Een logische volgende stap is om te onderzoeken of een overheidsbijdrage aan de herontwikkeling voor de hand ligt en hoe hoog die zou mogen zijn. De legitimatie daarvoor ligt in de maatschappelijke waarde die door de transformatie wordt gerealiseerd en de besparingen die overheden realiseren door het voorkomen van investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur.

Kuyperwijk verkenningen PvE

Centraal Park

- Versterken uitstraling en gebruiksmogelijkheden van de centrale groenstructuur geeft nieuw elan aan de wijk
- Huidige parkeercapaciteit goed te ondervangen langs één zijde van het park.
- Alleen de van Foreestweg doorkruist het park, bij voorkeur als 'auto te gast'.
- Kan steun in de rug zijn voor particuliere woningbezitters die waarde hebben zien dalen



Gestapelde eengezinswoningen

- Behoud bij vernieuwing deze karakteristieke typologie voor de wijk, maar verbeter de aansluiting op maagveld
- Privatiser bij herontwikkeling eventueel het groen aan de achterzijde

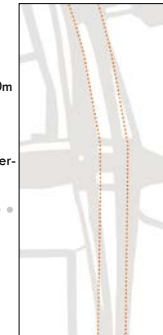


Versterken commerciële zone

- Bied uitbreidingsruimte aan supermarkt
- Koppel deze beter aan de winkels aan van Foreestweg
- Haal parallelweg weg en maak trottoir programmeerbaar verblijfsgebied
- Maak van de van Kinschotstraat een parkeerterrein, eventueel gestapeld (stem af met kerk)
- Stuur in commerciële functies ook op vraag vanuit de nieuwe wijken
- Creëer verdienmogelijkheid voor de particuliere woningeigenaren

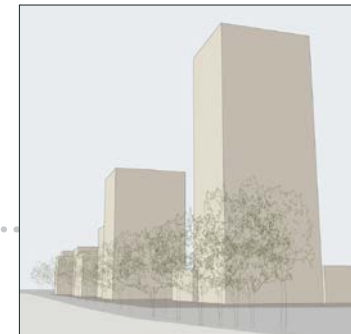
Versmallen kruising Prinses Beatrixlaan

- Versmallen totale verkeersprofiel van 28-60m naar 28m continu.
- (vergelijk: Wibastraat Amsterdam)
- Verbindt de wijk beter met de stad
- Vereenvoudigt transformatie oostrand Kuyperwijk

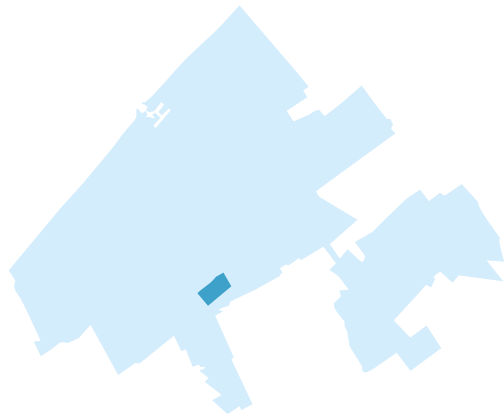


Verdichting langs oostrand

- Extra woningen betekent betere mix van behoud sociaal + nieuw marktprogramma
- Grotere bouwhoogte hindert omgeving hier niet
- Reeks blokken 20-45m geeft betere context voor de nu nog solitaire Vestia-woontoren
- Bij gebouwde parkeeroplossing vervalt de parallelweg langs oostrand



Moerwijk-West, Den Haag



De uitdaging

Moerwijk maakt is een deel van Den Haag-Zuidwest dat bestaat uit de wijken Morgenstond, Bouwlust en Vrederust. Het is een naoorlogs gebied waar tijdens de wederopbouw in Dudokstijl grote aantallen woningen, veelal portieketage-woningen, zijn gebouwd.

Moerwijk behoort tot de armste wijken van Den Haag, 85% van de woningen is corporatiebezit. Met de komst van de Vinexwijken kozen in de jaren tachtig en negentig veel jonge

mensen voor de nieuwbouw; de bevolking vergrijsde, nieuwe instromers hadden veelal een laag inkomen en het inwonertal van de wijk liep terug van 100.000 naar 62.000. Het draagvlak onder voorzieningen viel weg, hoger onderwijs vertrok uit Moerwijk en de wijk kwam in een negatieve spiraal. Er is sprake van leegstand (Jan Luykenlaan) en achterstallig onderhoud (Van Baerlestraat). Het winkelcentrum aan de Betje Wolffstraat verdient een opknapbeurt. Nieuwe instromers uit andere gebieden en landen nemen de plaats in van de vertrekkers, er is een meer gemêleerde bevolking ontstaan.

Sinds de jaren negentig wordt er weer geïnvesteerd in Zuidwest. Met name in Moerwijk-Zuid en Moerwijk-Oost zijn flinke plannen in ontwikkeling en deels al uitgevoerd. De gemeente heeft Moerwijk-West voor de verkenning van tussenwijken voorgedragen met de vraag hoe de wijk weer perspectief kan krijgen. De opgave concentreert zich op het ontwikkelen van sociaaleconomische veerkracht en integrale duurzaamheid.

Uitkomsten van de verkenning

Zowel de vastgoedvoorraad (wonen, maatschappelijk vastgoed zoals scholen, bedrijven) als de woonomgeving bieden kansen om te investeren. De verkenning liet zien dat veel bewoners en wijkgebonden organisaties betrokken zijn bij hun omgeving. Zij organiseren activiteiten en maken duurzame plannen om de wijk te verbeteren. Juist deze ontwikkel-energie maakt een integrale aanpak kansrijk.



Zuiderpark als koppelstuk ipv barrière

Zuiderpark als centraal park:
De ruimtelijke condities liggen voor het grijpen.
Kan het Zuiderpark rondom worden omringd door dichto-
studele gebouwen? (vergelijking NY, Londen, Berlijn)
Regionale functie uitstralen: sport...



BRON: PALMBOUT URBAN LANDSCAPES
FOTO BOVEN: BESTAANDE SITUATIE MOERWIJK, DEN HAAG

Ligging in het stedelijk weefsel

Moerwijk-West grenst aan het mooie, grote Zuiderpark en aan de landgoederenzone Rijswijk. Het grote intercitystation Hollands Spoor is vlakbij. Het heeft een eigen sprinterstation Moerwijk, waarvan sinds de opening van het Topsportcentrum Zuiderpark (zomer 2017) de frequentie verdrievoudigd is. Naar het centrum is de wijk goed ontsloten met de tramlijnen 9 en 16 en met de auto is zij goed bereikbaar via de Erasmusweg.

Verdichting

Deze strategische ligging nodigt uit tot verdichting. Dat kan op vele geschikte plekken (zie voorbeeld), maar de belangrijkste potentie is de rand van het Zuiderpark. Dat heeft



VOORBEELD: NIEUW CROOSWIJK ROTTERDAM AAN DE KRALINGSE PLAS

door de komst van het Topsportcentrum een flinke impuls gekregen. Er kan worden ingezet op hoog wonen aan het park waarbij middendure huur en topsegment-appartementen worden toegevoegd.

Moerwijk en dus ook Moerwijk-West is een echte Dudokwijk met een samenhangend stelsel van singels, lanen, pleinen en sportvelden. Verspreid over de wijk zijn er basisscholen, kinderdagverblijven, zorgvoorzieningen, winkels, kerken/moskeeën en bedrijvenstripjes.

Differentiatie, meer hoogwaardige woningvoorraad

Op tal van blokken zijn er mogelijkheden om verder te verdichten door bijvoorbeeld corporatiebezit uit te ruilen met



VOORBEELD: LE MEDI, ROTTERDAM













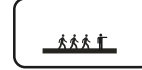
duurdere woonblokken, zodanig dat een win-win situatie ontstaat.

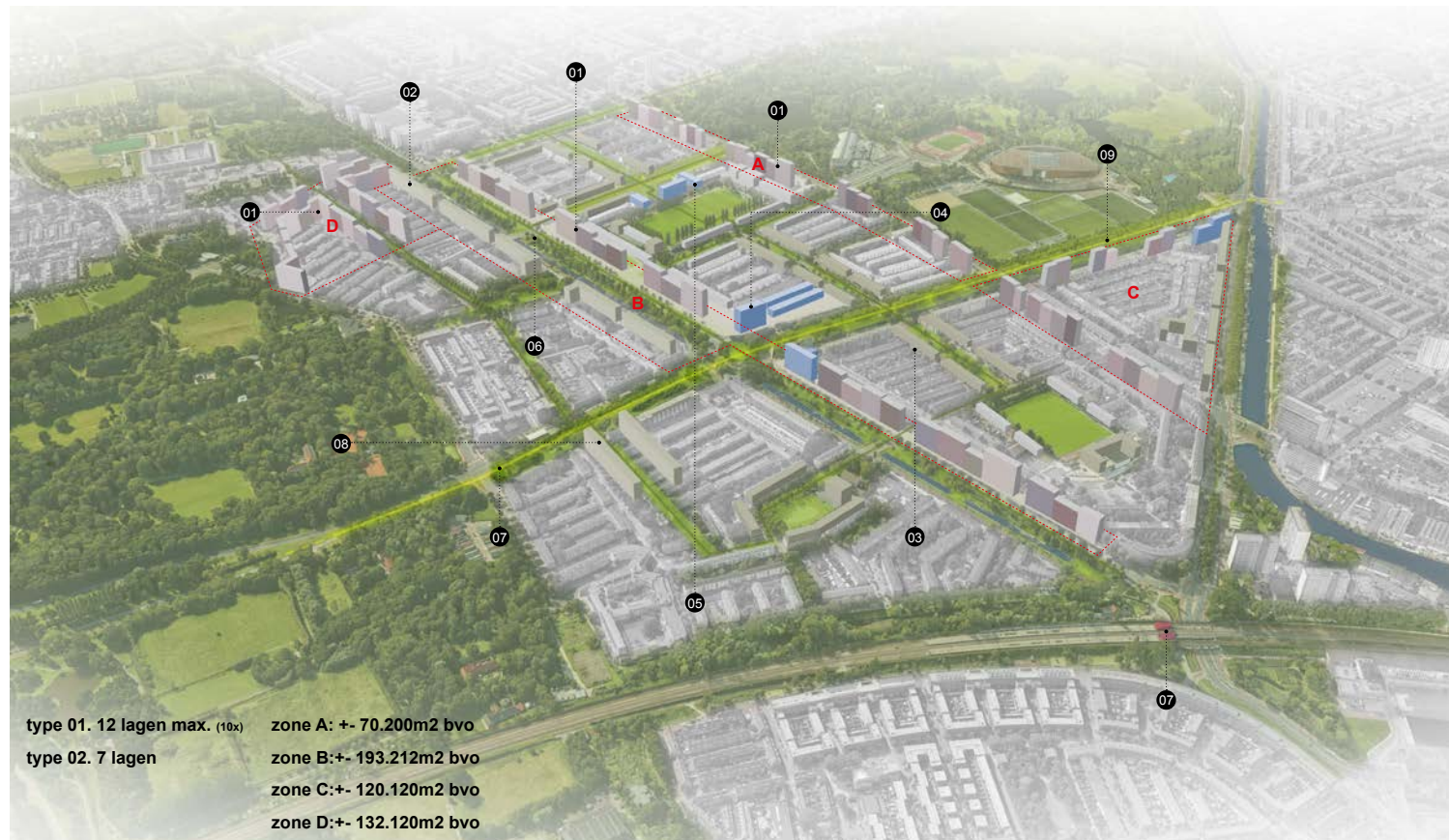
Huidige bewoners die een wooncarrière willen maken, moeten in de eigen wijk iets van hun gading kunnen vinden. Wie nu in een slecht pand woont, moet de kans krijgen op wonen in opgeknapte, eigentijdse en/of nieuwe woningen. Langs de dragende infrastructuur (Melis Stokelaan en Erasmusweg) en aansluitend bij de interne groenstructuur kunnen nieuwe woonblokken ontstaan. Het doel is een hoogwaardige, gemengde en sterk verdichte woonwijk te maken. Door toevoeging middendure en dure woningen ontstaat er een qua inkomen meer gemengde wijk die draagvlak legt onder de voorzieningen en de neerwaartse spiraal van de wijk kan omkeren. De toevoegingen moeten daarom substantieel zijn (op termijn 50-50 sociaal-vrije sector). Dat vergt een langjarige focus van alle betrokkenen.

Differentiatie kan verder gestalte krijgen door ruimte voor bijzondere woonvormen en hergebruik van beeldbepalende panden. Sommige woningblokken zijn van bijzondere stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en geschikt om als kluswoningen nieuwe groepen bewoners aan te trekken. Geef bewoners de kans zelf hun woningen te helpen opknappen.

Een sociale en ondernemende wijk, een vernieuwd hart

Integrale aanpak van de Betje Wolffstraat biedt mogelijkheden Moerwijk-West een vernieuwd wijkhart te geven.

- 01  duur + midden (incl. verdichten) max 12 lagen
- 02  midden + goedkoop (incl. verdichten) 7 lagen
- 03  handhaving goedkoopste woningen (incl. tiny appartement & kluwwoningen)
- 04  studentenflat (retrofit)
- 05  nieuwe bedrijvigheid (winkelcentrum versterken, bedrijvigheid)
- 06  versterking groen, water ecologisch structure, vaarroute en parken
- 07  mobiliteit (ov) (betaald parkeren)
- 08  mobiliteit (parkeren op eigen kavel)
- 09  energie centraal (aansluiting warmtenet met cascadering)
- 10  energie (voorbeeld Ecovat)
- 11  energie + mobiliteit (koppeling PV productie en opslag in auto + mobiliteit)
- 12  koppelen financiële stromen
- 13  Organisatie



MOGELIJKE VERDICHING MOERWIJK
(DOEPEL-STRIJKERS)

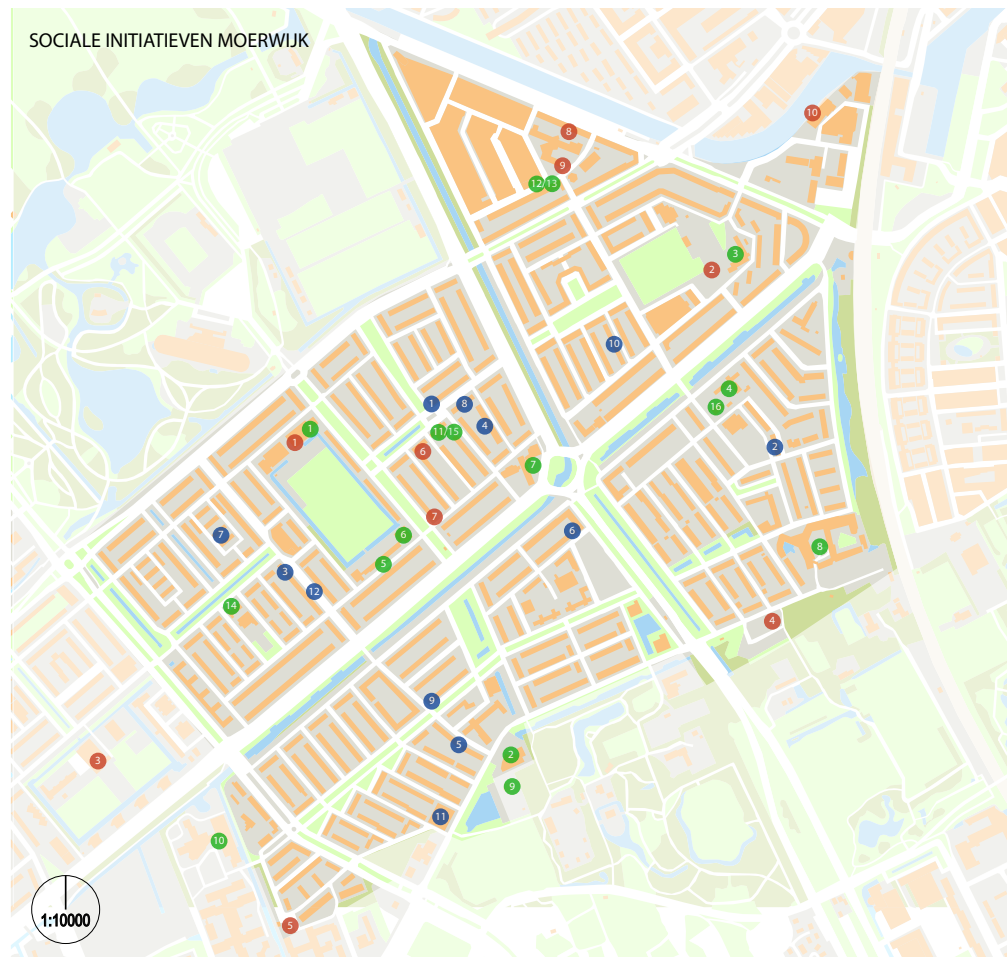
De ondernemersvereniging is erg actief, de corporatie die eigenaar is van grote delen van het bezit wil investeren en private ontwikkelaars en beleggers hebben interesse getoond om deze winkelstraat meer leven in te blazen. Met de komst van substantieel meer bewoners is bij-de-tijd-maken, *upgrading* en uitbreiding van de voorzieningenstructuur in de Betje Wolffstraat noodzakelijk.

Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling. Moerwijk is nu een plek van aankomst voor mensen onderaan de ladder, maar kan zich ontwikkelen tot een wijk waarin mensen de kans hebben om zichzelf te ontwikkelen. Dat vraagt bijvoorbeeld om:

- ▶ bedrijfsruimte langs de Erasmusweg, aan de parallelstraat;
- ▶ opleidingsmogelijkheden nabij openbaar vervoer (Assumburgweg, Topsportcentrum Zuiderpark);
- ▶ hergebruik bestaande panden voor lokaal ondernemerschap, voor culturele activiteiten, voor maatschappelijke functies.

Ondersteuning van sociaaleconomische initiatieven met een samenwerkingsverband met ondersteuningsmiddelen voor startups en ondernemers (mogelijk in de vorm van een gezamenlijke wijkonderneming) is gewenst. Er zijn al veel kleine initiatieven, maar deze staan los van elkaar. (Zie sociale kaart)

Samenwerking en synergie zijn belangrijk om deze initiatieven tot wasdom te brengen. Daarom heeft de gemeente het



Bewoners

- 1 Activiteitencentrum Jan Luykenlaan/Pandje 77
- 2 Activiteitencentrum Heeswijkplein
- 3 Winkel Bij Betje
- 4 Kinderwinkel
- 5 Pit van Moerwijk
- 6 Buurtvrouwenhuis
- 7 Soos de Inval
- 8 Bureau MHR (dependance) Georganiseerd, zonder locatie
- 12 Bewonerscollectief Moerwijk Team Moerwijk Jasmin

Ondernemers

- 9 Made in Moerwijk
- 10 Soco Soco
- 11 Hart van Moerwijk
- 12 BIZ Betje Wolffstraat

Scholen

- 1 VMBO (basis/kader) en MAVO RoemerVisscher-college
- 2 Basisschool Grote Beer
- 3 Kleine wereld
- 4 DS. Van den Boschschool
- 5 P. Oosterleeschool

Zorg en Welzijn

- 6 Wijkcentrum Moerwijk: St. MOOI, Sociaal Wijkzorgteam & Werkgevers servicepunt XL
- 7 Coornhertcentrum
- 8 HDW Moerwijk
- 9 Middin
- 10 WZH Waterhof

Kerken

- 11 Marcuskerk
- 12 Mirthekeik
- 13 Geloven in Moerwijk
- 14 Nebokerk
- 15 Alivio
- 16 Moskee Masjid Al Hikmah

Sport

- met locatie
- 1 TAC 90
- 2 Buurtsporttuin Moerwijk
- 3 Eibernest (net in Morgenstond)

- zonder locatie
- Ado in de Maatschappij

Groen

- 4 Buurttuin Moerwijk
- 5 Mens en Tuin
- 6 Marcustuin
- 7 Paradjstuin

Overig

- 8 Samenschooling
- 9 Helicopter
- 10 WD4X

Corporaties

- Vestia
- Staedion
- Haag wonen

initiatief genomen om te komen tot een wijkonderneming. Er vindt al onderzoek plaats naar de haalbaarheid van de wijkonderneming. Deze kan nieuwe vormen van werkgelegenheid opleveren en de lokale en wijk economie stimuleren en daarmee de zelfredzaamheid van de Moerwijkers vergroten. Voor 2019 staan onder andere de volgende experimenten op stapel:

- ▶ **Moerwijk Movement.** In dit project gaan studenten van de Haagse Hogeschool – in navolging van het aansprekende Motown Movement – werken aan een *do-it-yourself*-variant van het verduurzamen van woningen in Moerwijk.

De woningen worden beschikbaar gesteld door corporatie Staedion.

Het doel is nieuwe technologie te toetsen, betrokkenheid van bewoners te vergroten en producten en diensten te ontwikkelen waarmee huurders zelf in staat zijn om de leefkwaliteit en duurzaamheid van hun woning te verbeteren. Eventuele schaalbare innovaties komen onder het label Made in Moerwijk te vallen.

- ▶ **Nieuwe producten Made in Moerwijk.** In Moerwijk met Moerwijkse grondstoffen, talent en energie spullen

produceren en onder het label Made in Moerwijk verkopen. In het lab worden nieuwe producten onderzocht.

- ▶ **Studenten in de wijk.** In Moerwijk gaan (voorsnog zes) studenten een sociaal steentje bijdragen aan de wijk. Dit doen ze door wonen, studeren en participeren in de wijk te combineren. De studenten gaan zich inzetten voor hun mede-buurtbewoners. Doordat ze zelf in Moerwijk wonen, zijn ze onderdeel van de wijk en betrokken bij wat er in de buurt gebeurt. De aanwezigheid en inzet van studenten moet een positieve bijdrage leveren aan Moerwijk als sociale en ondernemende wijk.



VOORBEELD: WALLISBLOK ROTTERDAM



BUURTFEEST

Betere benutting groen en water

Groen en water zijn al rijk aanwezig in Moerwijk, maar er zijn mogelijkheden voor verbetering:

- ▶ Verbetering van interne verbindingen en bereikbaarheid van groen- en recreatiegebieden; oversteekbaarheid Erasmusweg, logische loop- en fietsroutes; aanleg hardlooproutes tussen Zuiderpark en Uithof.
- ▶ Een vaarroute Den Haag/Westland (Erasmusvaart). Dit biedt de kans op een volstrekt nieuwe manier voor bewoners/bezoekers van Den Haag om dit deel van de wijk te ontdekken met sloepjes, kano's of roeiboten. Er zijn mogelijkheden voor plezierige aanlandplekken, een koffient of een andere uitspanning.
- ▶ Herstellen natte ecologische zone Laak. Het voormalige veenviertje Laak is met de aanleg van het spoor, de Petroleumhaven en auto-infra compleet in de verdrukking

geraakt. Herstel van deze natte verbinding als een zichtbaar en beleefbaar ruimtelijk element is misschien mogelijk.

- ▶ Snelle fietsverbindingen Westland-Zuidwest-Zuiderparkcentrum.

Energietransitie als motor

De gemeente heeft Den Haag-Zuidwest aangewezen als een van de eerste gebieden die van het aardgas af gaan. De Haagse Aardwarmtecentrale Leyweg wordt opnieuw in gebruik genomen. De aanleg van het warmtenet waarbij een van de hoofdleidingen via de Middachtenweg-Moerweg dwars door Moerwijk is voorzien, vormt de motor voor nieuwe ontwikkelingen.

Mogelijke vervolgstappen

Allereerst zijn de corporaties van plan om in de nabije toekomst aanzienlijke investeringen in de wijk te doen. Een combinatie met de aanleg van een warmtenet (Leiding door het Midden) ligt voor de hand. De gemeente en het Watertorenberaad hebben gesprekken gevoerd met een aantal marktpartijen om hun interesse voor de wijk te polsen. Deze partijen zijn positief over de geschetste ontwikkelingskansen. Zij staan open voor investeren in de wijk op het gebied van woningen en detailhandel.

Daarnaast zijn twee concrete initiatieven van gemeente, corporaties en ondernemers aan de wijk gekoppeld als mogelijke vervolgstappen.

- ▶ **Who Dares** is een winnend initiatief dat is ontwikkeld in het

kader van de prijsvraag van de Rijksbouwmeester in het kader van de ontwikkeling van 'wonen met dienstverlening en zorg'. Het team van Who Dares had het vraagstuk gekoppeld aan de wijkontwikkeling Carnisse-Rotterdam en heeft nu een eerste idee neergelegd voor Moerwijk dat de moeite van het uitwerken waard is.

- ▶ Enkele van de ontwikkelende partijen hebben belangstelling getoond voor de aanpak van de winkelgebieden Betje Wolffstraat en Jan Luykenlaan-Van Baerlestraat in een combinatie van wonen, detailhandel, bedrijvigheid en dergelijke.

Deze twee initiatieven maken een verbinding met elkaar.

Daarnaast verdient het Lab Moerwijk steun om de diverse initiatieven meer met elkaar te verbinden. Het doel van Lab Moerwijk is om samen met ondernemers, bewoners en overheden te onderzoeken hoe nieuwe technologie, vaardigheden en zakelijke mogelijkheden een bijdrage aan de wijk kunnen leveren. Zij kijken daarbij naar bijvoorbeeld blockchain, kunstmatige intelligentie en zonne-energie.

Verder moet door samenwerking geloof in de wijk ontstaan dat actief en zichtbaar vanuit de gemeente langjarig wordt ondersteund. De opbouw van een perspectievolle wijk kan niet zonder een gerichte, substantiële en consistente steun van de gemeente en eenzelfde inzet vanuit de corporaties.



SFEERIMPRESSIE BETJE WOLFFSTRAAT DE ARCHITEKTEN CIE. / TEAM WHO DARES

Singelkwartier, Schiedam



De uitdaging

Het Singelkwartier ligt in de wijk Schiedam Oost. In deze wijk zijn de woningen niet allemaal op hetzelfde peil gelegen: sommige woningen en straten liggen hoger dan andere. Een groot deel van de woningen in een aantal straten in het Singelkwartier, waar alleen particulier woningbezit is, is op staal gefundeerd en ligt lager. Bij hevige regenbuien lopen deze straten onder en stroomt het regenwater de laaggelegen woningen binnen. Sommige woningeigenaren kunnen als gevolg hiervan hun inboedel niet meer verzekeren.



FOTO VAN HET GEBIED

Omdat de wijk als geheel ieder jaar een stukje zakt en tegelijkertijd de klimaatproblematiek toeneemt, nemen voor deze straten de overlastproblemen ook toe. De gemeente doet er alles aan om de wateroverlast te beperken, maar heeft geen invloed op het verzakken van de woningen. Daarom wil zij weten of er op de langere termijn alternatieven zijn voor het geval de situatie op enig moment voor iedereen te grote problemen met zich meebrengt en niet meer handhaafbaar is.



HUIDIG STRAATBEELD

Vingeroefening

Er is behoefte aan inzicht in wat dan de mogelijkheden zijn en de daarmee gepaard gaande kosten. Op basis daarvan zou de gemeente aan fondsvorming kunnen gaan doen. Het kost veel tijd om alternatieve middelen bijeen te brengen. De gemeente ziet in deze verkenning van het Watertorenberaad een kans om meer inzicht te krijgen en beter voorbereid te zijn op de toekomst. Daarom heeft de gemeente zich aangemeld voor deze verkenning.

Een wat-als-verkenning

Het onderzoek van het Watertorenberaad moet worden gezien als een theoretische vingeroefening voor de langere termijn. Het is nadrukkelijk geen plan of studie die aangeeft hoe de wijk er in de toekomst uit zal zien.

De gemeente wil helpen met het zoeken naar een financieel haalbare lange termijn oplossing. Daarbij hebben de bewoners een belangrijke rol in het bepalen van mogelijke oplossingsrichtingen.

De gemeente is inmiddels met bewoners in de wijk in gesprek. Dit is de eerste stap in het nemen van maatregelen tegen wateroverlast en verzakking. Onderzoeken moeten duidelijkheid geven over welke maatregelen de komende jaren nog doelmatig kunnen worden getroffen.

Uitkomsten van de verkenning

Onderzocht is wat de mogelijkheden zijn om met directe maatregelen meer veiligheid en comfort aan de bewoners te bieden. Dit leverde de volgende resultaten op.

Variant 1: Pompen en drooghouden

De eerste variant is het plaatsen van pompen met een zodanige capaciteit dat het beschermingsniveau wordt verhoogd van een bui met een neerslag van 20 mm/u naar een bui met 40 mm/u. Deze maatregel zou dienen om de periode tot de

definitieve plannen te overbruggen, wetende dat er in Nederland nu al buien vallen met een neerslag van 100 mm/u. Deze maatregelen biedt daarom geen 100% zekere bescherming.

Variant 2: Woningen funderen in combinatie met pompen

De tweede variant is het plaatsen van pompen in combinatie met funderingsherstel. De complicerende factor hierbij is dat door funderingsherstel het probleem maar gedeeltelijk wordt opgelost, omdat er geen oplossing wordt geboden in geval

van zwaardere regenval. De kosten van funderingsherstel worden geschat op gemiddeld € 40.000 per woning, afhankelijk van het type woning en de status van de bestaande fundering. Daarbij dient de gemeente tevens het huidige gemengde rioolstelsel te vervangen. Tenslotte komen ook de kosten van de pompen terug.

De gemeente heeft voor dit soort projecten financieringsmogelijkheden, maar stelt zich op het standpunt dat zonder



TOEKOMSTBEELD SFEER SINGELKWARTIER

ophoging van een verzakt gebied, dus zonder het omhoog brengen van de woningen, funderingsherstel geen doelmatige investering is.

Variant 3: Ophogen in combinatie met funderen

In deze derde variant worden, in combinatie met de maatregelen uit variant twee, de woningen omhoog gebracht. Dit kan alleen bloksgewijs. Anders ontstaan er scheuren doordat sommige woningen wel verzakken en andere niet of doordat sommige woningen hoger komen te liggen dan andere. De woningen zouden ten minste 20 cm omhoog moeten worden gebracht. Dit is een risicovolle operatie gezien de bouwkundige staat van de woningen en brengt een grote kostenpost met zich mee.

Gezien het totaal aan kosten en de risico's die met het omhoog brengen van de woningen gepaard gaan, wordt variant 3 op dit moment nog niet als realistisch gezien.

Uit het bovenstaande blijkt dat er nog mogelijkheden zijn die uitgaan van handhaving van de bestaande woningen. Op termijn is echter een afweging onvermijdelijk tot welke kosten men wil gaan in relatie tot de waarde van de woningen en óf qua bestedingen dit nog doelmatig is in vergelijking tot de (nieuwbouw)waarde van de woningen. Dit mede gezien het feit dat er dan bijvoorbeeld nog niet is geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningen, wat ook aanzienlijke kosten met zich mee zal brengen.

Op basis van deze overwegingen kan worden geconcludeerd

dat het een goede zaak is om ook vooruit te kijken en te bezien wat er mogelijk is bij vervangende nieuwbouw in de betreffende straten.

Bij nieuwbouw kan het financiële resultaat van de nieuwbouw worden aangewend om de eigenaren van de bestaande woningen financieel te compenseren voor de inbreng van hun woning in de herontwikkeling. Bij volledige herontwikkeling biedt nieuwbouw ook nieuwe kansen voor het gebied door groen toe te voegen, hittestress tegen te gaan, meer speelruimte te bieden, de woningen energetisch op niveau te brengen en de wijk Bijna Energie Neutraal (BENGEbouw) te maken, waterretentie te realiseren en anders met mobiliteit en parkeren om te gaan.

Drie varianten

Er zijn drie varianten doorgerekend, die er allen van uitgaan dat bij herontwikkeling het totaal aantal woningen toeneemt. A Grondgebonden en appartementen: 40 % meer woningen, in twee tot drie lagen.

B Verdicht: 100% meer woningen, en mix van grondgebonden met hoogbouwelementen met appartementen.

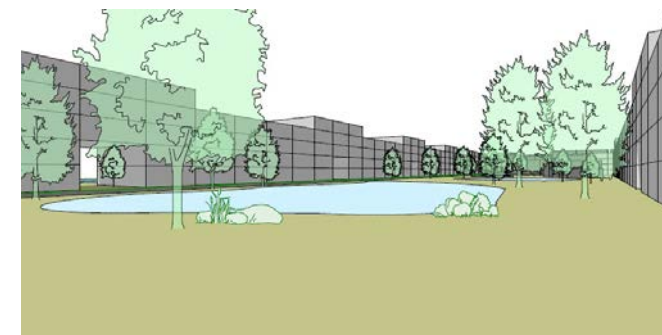
C Op hoogte: 200% meer woningen, vooral hoogbouw met appartementen.

Dat de variant met het grootste aantal woningen (C) het meeste oplevert, lijkt logisch. Meer woningen bouwen leidt immers tot een hogere opbrengst en een bredere basis van waaruit de bestaande vastgoedeigenaren kunnen worden gecompenseerd.

Opmerkelijk is echter dat de varianten met minder woningen ook als aantrekkelijk uit de bus komen. Dat komt doordat de woningen in variant A grondgebonden zijn. De grondprijs die mensen bereid zijn te betalen voor een tussenwoning is bijna twee keer zo hoog als die van een appartement. Dat betekent dat er bijna twee keer zoveel appartementen gebouwd moeten worden om tot dezelfde grondprijs te komen als bij grondgebonden woningen. Resultaat van de doorrekeningen is dat er op het eerste gezicht vele miljoenen moeten worden toegevoegd om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Er is gekeken naar verschillende kosten en opbrengsten en de berekeningen brengen ook de nodige punten voor nadere overwegingen in samenspraak met de bewoners met zich mee.

Vraagpunten zijn:

- Kunnen de woningeigenaren zelf een financiële bijdrage leveren aan het oplossen van het probleem?



IMPRESSIE ALTERNATIEVE BEBOUWING

- ▶ Met welke ontwikkelingen van de WOZ-waarde moeten partijen rekening houden? Hoe zal de woningmarkt zich ontwikkelen?
- ▶ Hoe gaan partijen om met de kosten voor het oplossen van de grondwater- en afwateringsproblematiek, alsmede de realisatie van de infrastructuur?
- ▶ Een groot deel van de onderhavige woningen is niet alleen slecht gefundeerd, ze zijn vaak ook slecht geïsoleerd. De verlaging van het energieverbruik leidt tot een besparing op de jaarlijkse energielasten. Minder energieverbruik betekent bovendien minder CO₂-uitstoot. Met een herontwikkeling kan ook worden gerealiseerd dat de nieuwe woningen ook qua duurzaamheid toekomstbestendig zijn. Kan de energietransitie een bijdrage leveren aan de bekostiging van de vernieuwing?
- ▶ De verbetering van de particuliere woningvoorraad zal ook uitstraling hebben op de andere straten in de wijk. Kunnen baten uit andere zaken die het gevolg zijn van de herontwikkeling worden ingerekend en hoe dan?
- ▶ De druk op de woningmarkt neemt in de regio Rijnmond in het algemeen en in Schiedam in het bijzonder toe. De wijk is nu al goed ontsloten. Toevoegen van extra woningen vraagt dan ook geen investeringen in de ontsluitende infrastructuur. Het leidt juist tot betere benutting van al bestaande verbindingen. Herontwikkeling biedt de kans woningen te realiseren die beter aansluiten op de huidige markt vraag en eisen. Aan welke woningen bestaat de meeste behoefte?



ELEKTRISCHE DEELAUTO'S

Opties van compensatie

De opbrengsten van de verschillende varianten zijn onvoldoende om de woningeigenaren volledig te compenseren. Er moet geld bij. Er zijn echter ook andere aspecten van belang.

1. Is het nodig, verstandig en gerechtvaardigd om de eigenaren volledig te compenseren?
2. Zijn optimalisaties in het plan mogelijk die tot een hogere opbrengst leiden?

3. Is een aanvullende bijdrage van de gemeente en/of andere overheden mogelijk en gerechtvaardigd?
4. Zijn aanvullende bijdragen van betrokkenen mogelijk, bijvoorbeeld van de bewoners (wegens de besparing op energielasten, verhoging van comfort en toekomstbestendigheid van de woningen), de gemeente (wegens hogere opbrengsten uit OZB) en omliggende vastgoedeigenaren (wegens versterking van de buurt).
5. Zijn er andere mogelijkheden om de bewoners te compenseren dan de WOZ-compensatie? Denk aan een lening van de bank met een lage rente voor financiering van de nieuwe woning en het eventuele financieel compenseren door de banken omdat een toekomstig probleem wordt opgelost.

Mogelijke vervolgstappen

De huidige woningeigenaren zijn geen professionele vastgoedpartijen en niet georganiseerd, terwijl de aanpak van de problematiek wel coördinatie en verstand van zaken vereist. Het ligt voor de hand dat de gemeente hier een rol in speelt, indien hiervoor draagvlak is onder de huiseigenaren.

De gemeente Schiedam zou twee sporen moeten volgen:

- ▶ voorkomen van natte voeten en dus maatregelen nemen om wateroverlast tegen te gaan.
- ▶ verder onderzoeken wat de alternatieven zijn voor nieuwbouw en fondswerving voor de daarmee gepaard gaande kosten.

De gemeente zal op de langere termijn kunnen toewerken naar een plan samen met huiseigenaren, waarin een concreet aanbod wordt gedaan aan alle afzonderlijke bewoners. Daarvoor moet het financiële gat van nu worden gedicht en dat vereist uitwerking van het volgende:

1. Een inschatting van de financiële bijdrage die de gemeente kan leveren aan de herontwikkeling van het Singelkwartier.
2. Optimalisatie van de plannen, eventueel in overleg met ontwikkelaars of ontwikkelende bouwbedrijven.
3. Verkennen van mogelijkheden met andere belanghebbenden, waaronder in ieder geval het waterschap, banken die de woningen nu hebben gefinancierd, corporatie Woonplus, de provincie Zuid-Holland, subsidieverstrekkers en beleggers.

Pas als deze partijen samen een interessant voorstel kunnen doen aan de individuele huishoudens, is het zinvol om in gesprek te gaan met individuele bewoners. De uitkomst van de financiële doorrekeningen zoals die nu voorliggen, zijn daarvoor onvoldoende.

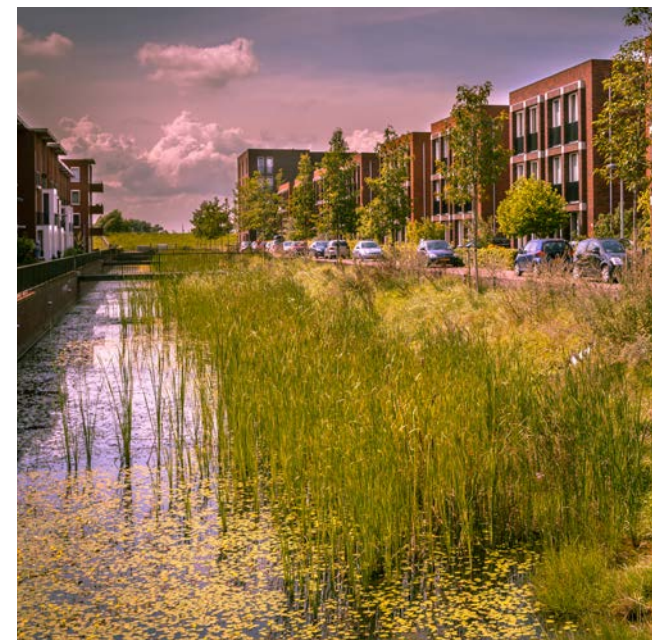
Daarnaast kan voor één straat alvast nader onderzoek worden uitgevoerd. Op hoofdlijnen zou het voorstel kunnen bestaan uit de volgende opties:

1. Woningeigenaren verkopen hun woning en zoeken op eigen gelegenheid een woning buiten het projectgebied.
2. Woningeigenaren verkopen hun woning en ruilen die straks in voor een nieuwe woning in het projectgebied, waarbij eventuele waardeverschillen geheel of gedeeltelijk worden

gecompenseerd uit de eerder genoemde opties tot compensatie.

3. Woningeigenaren verkopen hun woning en gaan straks een nieuwe woning huren in het projectgebied in de sociale of vrije sector.

Het is van belang om de huidige bewoners een kans te geven om in de wijk te blijven wonen. Zij kunnen bijvoorbeeld deelnemen in de ontwikkeling van de wijk door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hiervoor zal de interesse moeten worden gepolst. De bewoners kunnen zich dan organiseren tot een gelijkwaardige partij.



WATER EN GROEN T.B.V. KLIMAATADAPTATIE