

# Woonstadbeleid Rotterdam

*Een aantrekkelijke  
woonstad voor iedereen*

## Inhoud

	Blz.
Inleiding	3
De status quo	5
Nieuwekansen	9
Elementen van een woonstadbeleid	13
Aanbevelingen	19
Bijlage 1	23
Bijlage 2	25

## Colofon

Deze notitie is gezamenlijk uitgebracht door  
(de directeuren) dS+V en OBR.

Vormgeving: Jan Kuipers, dS+V,  
afd. Communicatie.

oktober 1998

# Inleiding

Dit is het moment om te zoeken naar een verbreding van het volkshuisvestingsbeleid in Rotterdam. Het beleid van de afgelopen decennia heeft immers een groot aanbod van bereikbare woningen opgeleverd, waardoor voor de primaire doelgroepen de grootste achterstanden in de huisvestingssfeer zijn ingehaald.

De midden en hogere inkomens weten we echter nog steeds niet voldoende aan Rotterdam te binden. De stad heeft het karakter van een school waar mensen een woon- en werkcarrière maken om daarna -rijk en gestudeerd- te vertrekken. Ze vertrekken omdat zij slechts elders in de regio of elders in Nederland passende woonruimte kunnen vinden.

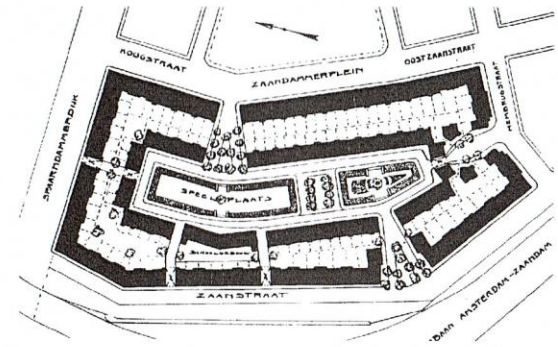
Al enige jaren willen we deze trend doorbreken maar tot nu toe hebben we die wens nog niet hard genoeg kunnen maken. De intentie is er, en die heeft ook al geleid tot bijstellingen van het beleid, maar de effecten worden nog onvoldoende zichtbaar. Er blijft een tekort aan woningen voor midden en hogere inkomens en wanneer het op de realisatie van concrete projecten aankomt, blijken er zowel tussen de diensten onderling als tussen de diensten en het bestuur op dit punt sluimerende meningsverschillen te bestaan. Kortom: er zijn verschillen tussen wat we op papier beloven en wat we in werkelijkheid waarmaken. En als we nu niets ondernemen zal de verhuistrend zich verder versterken naarmate de regionale woningmarkt als gevolg van de Vinex-bouwproductie ruimer wordt. Het is daarom nodig dat we het tempo waarin we de koerswijzigingen weten te realiseren, opvoeren.

In deze notitie nemen de directeuren OBR en dS+V de vrijheid om met de start van de nieuwe raadsperiode een gezamenlijk standpunt daarover te formuleren. Met deze notitie verzoeken we het College een richtinggevende uitspraak te doen over een verbreding van het volkshuisvestingsbeleid die er feitelijk toe leidt dat we van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad voor iedereen maken.

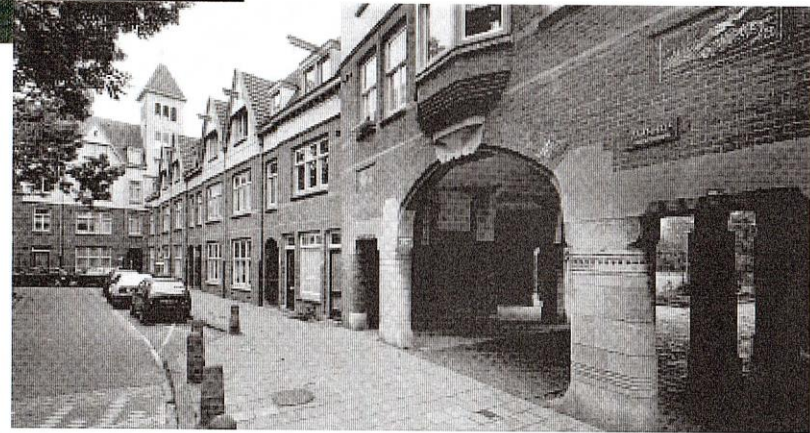
Rotterdam, oktober 1998



5. Vijverhofstraat, Rotterdam



6,7. Zaanhof, Amsterdam



## De status-quo

### **Voorgeschiedenis in stappen van 25 jaar**

In de eerste decennia na de tweede wereldoorlog werd het volkshuisvestingsbeleid vooral ingekleurd door welvaartsstijging, verdunning van huishoudens en bestrijding van woningnood. De bestaande woningvoorraad bood voor steeds minder mensen uitkomst.

Er moest dus worden gebouwd. De verstedelijking werd geconcentreerd in nieuwe woonwijken: naoorlogse flatwijken zoals Zuidwijk, Pendrecht en Ommoord. Veelal monotone wijken, gericht op één uniforme doelgroep. De naoorlogse stadsbestuurders hadden weinig aandacht voor de bestaande stad. Sterker: men was ervan overtuigd dat stadsvernieuwing ten koste zou gaan van de hoeveelheid woonruimte en in het licht van de woningnood kon daar natuurlijk geen sprake van zijn. In de jaren zeventig kreeg men, onder andere onder invloed van wethouder Van der Ploeg, wél oog voor de bestaande stad, mede als reactie op leegloop, verpaupering en speculaties. De onderkant van de woningmarkt had te lang te weinig aandacht gehad. Met hoge objectsubsidies werden vooroorlogse woonwijken opgeknapt waardoor veel kwaliteit aan de stad is toegevoegd. De stadsvernieuwing heeft echter ook geleid tot een versmalling van de bevolkingsamenstelling. Veel mensen, met name jonge en/of koopkrachtige gezinnen, bleven de stad verlaten.

Nu zijn we weer 25 jaar verder en geven de veranderende omstandigheden opnieuw aanleiding om het beleid tegen het licht te hou-

den. Belangrijke actuele veranderingen worden veroorzaakt door de afronding van de stadsvernieuwing, de toenemende welvaart, de veranderende leef- en woonstijlen, de Vinex-woningbouwproductie en de vergroting van de invloed van de vrije markt in de huisvestingssector.

### **Het huidige aanbod**

De snelle naoorlogse nieuwbouw en de groot-schalige stadsvernieuwing van de jaren zeventig hebben een woningaanbod opgeleverd met zeer weinig differentiatie. We hebben in Rotterdam veel van hetzelfde en de uitersten zijn schaars. Zo'n tachtig procent van het Rotterdamse aanbod bestaat uit huurwoningen en slechts twintig procent uit koopwoningen. Bijna driekwart van de woningen bestaat uit gestapelde bouw en de rest uit eengezinswoningen. De gemiddelde verkoopprijs van Rotterdamse woningen is het laagste van de vier grote steden; dat zegt iets over kwaliteit en populariteit. Het imago van Rotterdam als woonstad is slecht, zeker bij mensen die van buiten de stad naar binnen kijken. Behalve de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad is er in Rotterdam een gebrek aan locaties waaraan we bijzondere kwaliteiten kunnen ontleenen zoals steden als Amsterdam en Utrecht die wel kunnen ontleenen aan historische grachtengordels. Wij geven aan onze rivier-oeverlocaties pas de laatste jaren enige aandacht.

### Woningvoorraad naar eigendomsverhouding en woningtype <sup>1</sup>

	Huur	Koop	Eengezins	Gestapeld	Verkoopprijs bestaande woningen <sup>2</sup>
Rotterdam	81	19	26	74	231.800
Amsterdam	87	14	14	86	237.800
Den Haag	66	21	21	79	261.800
Utrecht	62	45	45	55	293.200
Nederland	51	49	71	29	257.700

Bron: <sup>1</sup> Ministerie van VROM, *Volkshuisvesting in cijfers*, december 1997.

<sup>2</sup> NVM, gegevens over eerste halfjaar 1996.

### Rotterdamse woningvoorraad op 1 januari 1997

	Huur		Koop		Totaal
	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	
Centrum	9.038	26	2.461	86	11.611
Stadswijken	99.887	2.743	20.886	2.120	125.636
Naoorlogs	39.266	8.654	4.897	5.760	58.577
Suburbaan	18.815	7.707	762	9.386	36.670
Dorpeneneclaves	21.541	12.418	4.083	10.913	48.995
Totaal	188.547	31.548	33.089	28.265	281.449

Bron: COS, januari 1997.

### De ongedeelde stad

Een belangrijke notie uit de periode van de stadsvernieuwing is de "ongedeelde stad". We willen sociale segregatie vóór zijn. Geen arme en rijke buurten. Geen zwarte en witte wijken. Een ongedeelde stad met ongedeelde wijken en buurten is levendig en duurzaam.

Een middel waarmee we de tweedeling willen voorkomen, is de realisatie van marktsectorwoningen in stadsvernieuwingsgebieden. Hierdoor zou het mogelijk zijn dat mensen die een wooncarrière maken, in hun wijk kunnen blijven en dat er een zekere menging van doelgroepen optreedt hetgeen de buurt als geheel ten goede zou komen. De huidige realisatie van koopappartementen in stadsvernieuwingsgebieden is echter een magere uitwerking van dit beleid en heeft weinig invloed op de positie van een buurt als geheel.

We moeten doorgaan met het realiseren van marktswoningen in stadsvernieuwingsgebieden, maar we moeten daar ruimere bewegingen in maken. We moeten zoeken naar combinaties van aantrekkelijke koopwoningen en bijpassende aantrekkelijke woonmilieus.

We moeten ons bovendien niet beperken tot hier en daar een plukje koopwoningen, maar we moeten ook grotere buurten realiseren met overwegend duurdere woningen voor de marktsector. Herkenbaarheid, imago en differentiatie zijn van belang. Dat geldt overigens niet alleen voor de realisatie van duurdere



8. Sveaparken, Schiedam

9. Ecolonia, Alphen a/d Rijn



woningen. Ook voor buurten met overwegend bereikbare woningen is herkenbaarheid een groot goed, zie bijvoorbeeld Vreewijk. De ongedeelde stad is dus iets anders dan in iedere buurt en iedere wijk zoveel mogelijk mengen. Het schaalniveau waarop we de ongedeelde stad definiëren kan voor verschillende delen van de stad anders zijn.

### De huidige vraag

In de afgelopen decennia hebben we het volkshuisvestingsbeleid geconcentreerd op de zogenoemde primaire doelgroepen. Met uitzondering van enkele specifieke soorten woningen zoals grote woningen en woningen voor ouderen, hebben we voor de primaire doelgroepen momenteel een ruim aanbod.

*We verkeerden in de veronderstelling dat kansrijke doelgroepen - de midden en hogere inkomens - hun eigen weg zouden vinden in de stad. Dat laatste blijkt echter niet of nauwelijks te gebeuren. Hierdoor hebben kansrijke doelgroepen, paradoxaal, weinig kans op geschikte stedelijke woonruimte. Wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, kan kiezen uit een ruim aanbod, maar wie een koopwoning zoekt, heeft in de stad een veel kleinere kans van slagen. We realiseren jaarlijks weliswaar zo'n duizend koopwoningen, maar dat aanbod is te klein en blijkt slechts voor een deel overeen te stemmen met wat men zoekt. We hebben bijvoorbeeld te weinig grondgebonden woningen.*

We moeten daarom als stedelijke overheid onze bakens verzetten en de midden en hogere inkomens net zo goed tot de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid gaan rekenen.

### Productie in de afgelopen vijf jaar

In de periode 1992-96 zijn iets meer dan 16.000 woningen gebouwd. Veertig procent daarvan valt onder de categorie middelduur en duur. Hiervan is 43 procent huur en 57 procent koop. Van de goedkope nieuwbouwwoningen is 72 procent een meergezinshuurwoning.

De nieuwbouwproductie heeft in deze periode voornamelijk gezorgd voor meer van hetzelfde qua financieringscategorie per woonmilieu: middelduur en duur in de suburbane woonmilieus en goedkope meergezinshuurwoningen in de stadswijken. Maar ten opzichte van de bestaande portieketagewoningen in de stad heeft de gerealiseerde nieuwbouw van goedkope meergezinshuurwoningen wel op essentiële punten gezorgd voor meer kwaliteit (toegankelijkheid, voorzieningen, ontsluiting en woonoppervlakte).

**Rotterdamse nieuwbouwproductie opleveringen in de periode 1992-1996; middelduur en duur**

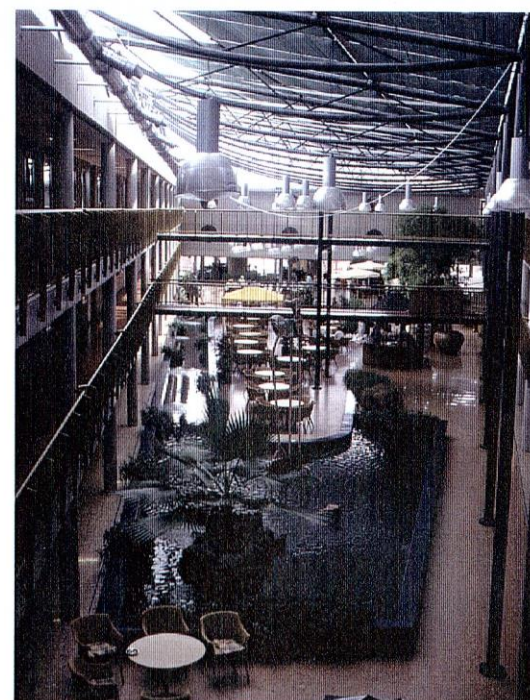
	Huur		Koop		Totaal
	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	
Centrum	679	19	298	37	1.033
Stadswijken	329	2	453	52	836
Naoorlogs	346	193	97	109	745
Suburbaan	154	224	405	1.517	2.300
Dorpeneneclaves	737	47	238	469	1.491
<b>Totaal</b>	<b>2.245</b>	<b>485</b>	<b>1.491</b>	<b>2.184</b>	<b>6.405</b>

Bron: WBOB, bewerkt door COS.

**Rotterdamse nieuwbouwproductie opleveringen in de periode 1992-1996; goedkoop**

	Huur		Koop		Totaal
	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins	
Centrum	149	0	70	0	219
Stadswijken	4.487	466	195	40	5.188
Naoorlogs	992	190	47	1	1.230
Suburbaan	896	833	83	407	2.219
Dorpeneneclaves	370	223	33	150	776
<b>Totaal</b>	<b>6.894</b>	<b>1.712</b>	<b>428</b>	<b>598</b>	<b>9.632</b>

Bron: WBOB, bewerkt door COS.



10. Verzorgd wonen Bergweg, Rotterdam



14. Mariaplaats, Utrecht



## Nieuwe kansen

### **Van woning naar woonmilieu**

Er is een periode aangebroken waarin we niet meer praten over stadsvernieuwing maar over stedelijke vernieuwing. We kijken steeds minder naar woningen sec en steeds meer naar woonmilieus, waarbij het gaat om een combinatie van woning en woonomgeving. Het accent ligt minder bij vernieuwing van de woningvoorraad en meer bij vernieuwing van de stad in al haar functies: als woonstad, als werkstad en als stad met een aanbod van voorzieningen. Een 'complete stad'. Het niveau van voorzieningen, de kwaliteit van de buitenruimte en bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en veiligheid moeten nauw samenhangen met de woningen die we in Rotterdam realiseren.

Juist op deze punten heeft de gemeentelijke overheid (nog steeds) een stevige vinger in de pap. Hier ligt een eerste kans voor verbreding van het beleid. Als gemeentelijke organisatie zijn we daar echter (nog) niet voor toegerust; de verschillende aspecten van een woonmilieu zijn bij minstens vier gemeentelijke diensten ondergebracht: dS+V, OBR, GW en DRR. Onze partners in de markt zitten erop te wachten dat we als gemeente onze zaken beter organiseren. Deze vier organisaties staan nu voor de taak om een beter gemeenschappelijk product te leveren.

### **Naar meer beleidsintegratie**

Voor de primaire doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid is het realiseren van

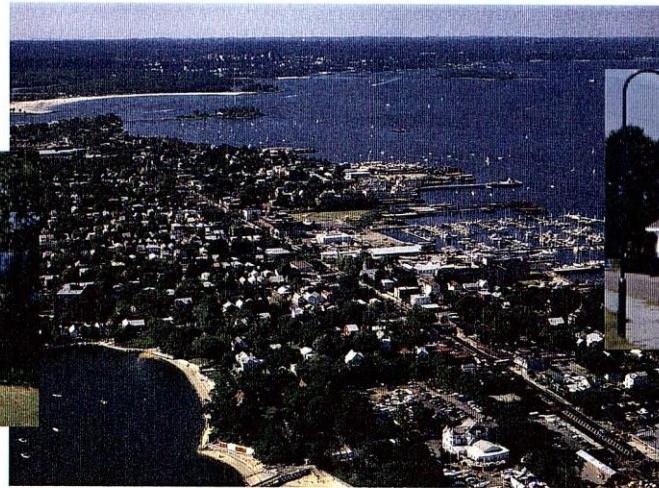
goede en goedkope woningen alleen, een steeds minder geëigende oplossing voor de problemen. Steeds vaker moeten we daarvoor naar een integratie van beleid zoeken. Naast het volkshuisvestingsbeleid spelen daarbij met name het armoedebeleid en het werkgelegenheidsbeleid een rol.

### **Naar een vrije woningmarkt**

De woningmarkt is in de afgelopen jaren vrijer geworden. Dat geldt niet alleen voor de top van de markt, maar ook voor de onderkant van de markt. De stad is een "markt van plekken" geworden en er zijn verschillende deelmarkten. Sommige bereikbare woningen in Hoogvliet blijken opeens niet (meer) populair te zijn; er is zelfs leegstand. Nu dankzij de stadsvernieuwing vrijwel iedereen een kwalitatief goed dak boven z'n hoofd heeft en dus aan elementaire basisbehoeften is voldaan, blijken andere verhuismotieven een rol te gaan spelen, zoals de kwaliteit van de omgeving, de bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en de veiligheid. De noodzaak een woning te vinden is kennelijk niet zo groot dat men bereid is daarvoor naar Hoogvliet te vertrekken. En ook dat biedt aanknopingspunten voor verbreding van het beleid. We kunnen zoeken naar differentiatie van woonmilieus, waarbij we voor verschillende doelgroepen een verschillend aanbod realiseren.



17. Bergse plassen, Rotterdam



16. Long Island, New York



18. Dierdonk, Helmond

### **Toenemende dynamiek**

De aanbodkant van de woningmarkt is bij uitstek statisch, terwijl de vraagkant in toenemende mate dynamisch is.

Mensen wisselen vaker van baan, omgeving en partner. De plaats waar men werkt is slechts één van de motieven om zich ergens te vestigen. Ook de plaats van sociale netwerken, opleidingen en voorzieningen bepalen de woonplaats. In tijden van economische groei stellen mensen bovendien meer eisen aan wooncomfort.

Momenteel verhuizen er jaarlijks 100.000 Rotterdammers. Zeventig procent daarvan verhuist binnen de stad en dertig procent van en naar andere plaatsen in Nederland. Van die zeventig procent binnen de stad, verhuizen de

meeste mensen binnen de buurt en binnen aangrenzende buurten. Slechts 9.000 mensen per jaar wagen een sprong over de Nieuwe Maas. Van de mensen die naar elders verhuizen, geeft ongeveer twintig procent op te vertrekken omdat Rotterdam niet het juiste woningaanbod heeft. Dat zijn dus zo'n 6.000 voor een deel koopkrachtige Rotterdammers. Wederom kansen voor beleidsverbreding. We moeten ons niet alleen richten op de "onderkant" van de markt; ook de "bovenkant" van de markt moeten we tot ons terrein gaan rekenen.

Verruiming van de woningmarkt is nodig om dat beleid uit te voeren. Er mag dan ook geen sprake zijn van temporiseren van de Vinex-productie. Juist dankzij de Vinex-productie

ontstaat er een dynamiek in de markt en ontstaan er ook binnenstedelijk kansen om nieuwe woonmilieus te creëren.

### **Toenemende differentiatie**

De vraag naar woningen wordt steeds diverser. Het typische huisje-boompje-beestje is niet meer zo vanzelfsprekend als twintig jaar geleden. Ondanks telewerken, teleleren en teleshoppen blijven mensen elkaar opzoeken om taken te verdelen, om van elkaar te leren, om voor elkaar te zorgen en om samen cultuur te maken. De vraag naar eengezinswoningen met een tuin is weliswaar groot, maar daarnaast is er een toenemende belangstelling voor nieuwe, aantrekkelijke woonvormen in een stedelijke setting. De moderne (stedelijke) woonconsument vraagt om woon-

werkhuizen, atelierwoningen, luxe appartementen, studentenwoningen, aanleunwoningen, seniorenflats, zorgwoningen,... wat te denken van een wisselhuis, waar kinderen een vast adres hebben en waar twee gescheiden ouders beurtelings een week kunnen intrekken? Er zijn mogelijkheden voor additionele woondiensten en er is ruimte om meer te doen aan de directe woonomgeving. De vraag naar stedelijkheid en differentiatie biedt wederom kansen voor verbreding van het beleid.



3. Schutterstraat, Delft

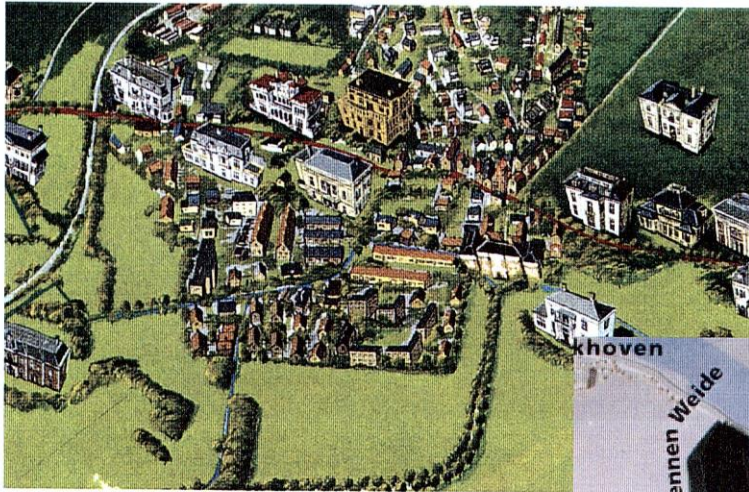


2. Heemraadssingel, Rotterdam



1. Achterhaven, Rotterdam

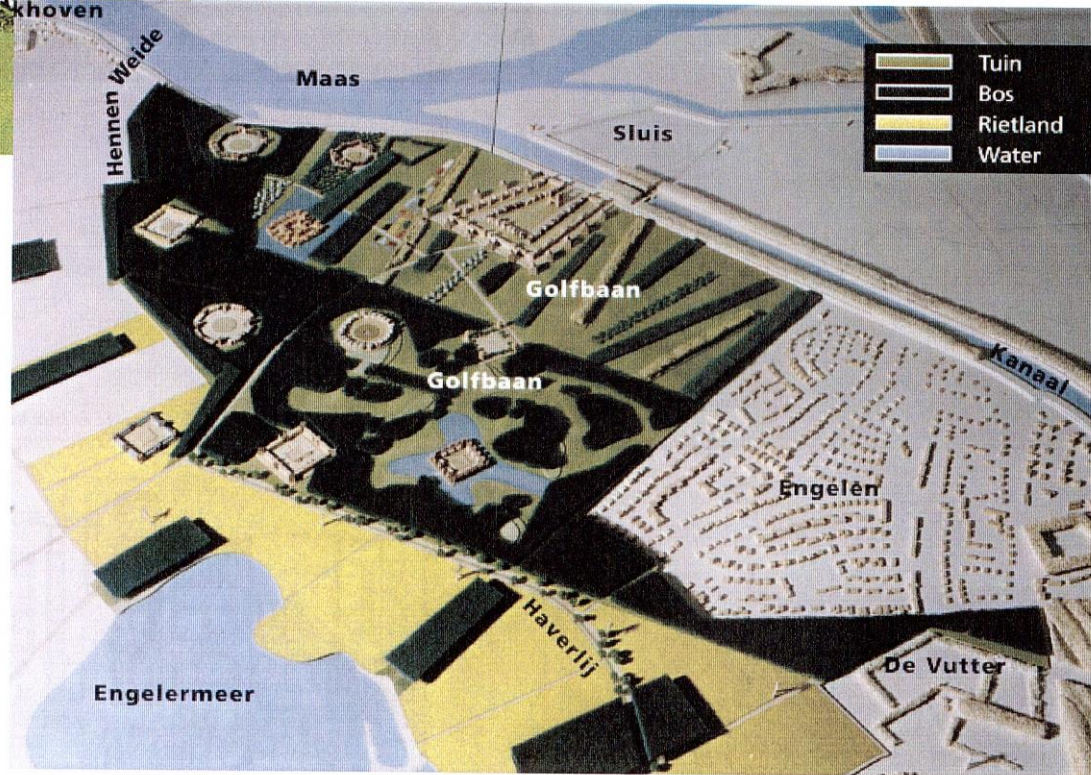




19. Stichtse lustwarande, Utrecht



21, 20. Havelarij Den Bosch



## Elementen van een woonstadbeleid

### **Rotterdam als woon- én werkstad**

De economische ontwikkeling en de demografische ontwikkeling van Rotterdam hangen nauw met elkaar samen. Als het de stad economisch voor de wind gaat en er is veel werk en winst te halen, dan trekt dat ook (nieuwe) bewoners aan. En andersom: als er veel mensen in de stad wonen, levert dat ook omzet, winst en werk op. De economische doelstellingen van Rotterdam zijn niet haalbaar als we de woonfunctie van Rotterdam verwaarlozen en andersom: Rotterdam kan als woonstad niet floreren als we geen sterk economisch beleid voeren. Wonen en werken hangen dus nauw met elkaar samen en de samenhang tussen economisch beleid en huisvestingsbeleid is essentieel.

De doelstellingen van het economisch beleid zijn inmiddels uitgewerkt en in een programma gezet. Daarom worden ze in deze notitie buiten beschouwing gelaten. Hier kiezen we voor de woonfunctie als ingang.

### **Van zorgtaak naar voorwaarden-scheppende taak**

De woningcorporaties spelen goed in op de vraag naar bereikbare woningen. Dat biedt voor de gemeente de mogelijkheid om een zekere afstand te nemen. We kunnen volstaan met het maken van afspraken op hoofdlijnen, het monitoren en het bespreken van knelpunten waar nodig. In de tweede plaats is de spanning op de woningmarkt minder geworden, hetgeen ook al tot een zekere óntspan-

ning bij de gemeente mag leiden. We moeten toe naar een huisvestingsbeleid waarin we verschillende doelgroepen onderscheiden en waarbij we samen met diverse marktpartijen zo specifiek mogelijk voor iedere doelgroep een passend aanbod realiseren, bestaande uit gedifferentieerde woonmilieus (dus woningen in combinatie met woonomgeving). Opnieuw leidt dat tot de conclusie, dat de 'oude' primaire doelgroep slechts één van de doelgroepen is. Andere doelgroepen zijn bijvoorbeeld tweeverdieners, studenten, zelfstandig wonende senioren, jonge gezinnen met kinderen, bepaalde (groepen) alleenstaanden, .....

Wanneer marktpartijen (waaronder woningcorporaties) bepaalde doelgroepen niet of onvoldoende bedienen, hebben we als stedelijke overheid de plicht om dusdanige voorwaarden te scheppen en instrumenten te ontwikkelen, dat ze het wel doen. Dat geldt voor de primaire doelgroepen niet wezenlijk anders dan voor andere doelgroepen en kan er toe leiden dat we als gemeentelijke overheid financiële instrumenten moeten bedenken om de realisatie van dure woningen mogelijk te maken. De kansen voor een dergelijk beleid (en het afdekken van financiële risico's) zijn dankzij de huidige lage rentestand nu meer dan ooit aanwezig.

### **Kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen**

We zijn in het verleden gewend geweest aan kwantitatieve doelstellingen: per jaar een x-aantal bereikbare woningen realiseren. Zorg voor voldoende huisvesting kan niet zonder aantallen en afspraken. De vraag is wel, of we afspraken moeten maken over aantallen bereikbare woningen of over aantallen verhuringen aan de primaire doelgroepen van het beleid. De laatste optie is flexibeler, biedt meer ruimte voor een eigen invulling door woningcorporaties en beantwoordt bovendien beter aan de feitelijke doelstelling. Het verdient aanbeveling om de voors en tegens van die optie in beeld te brengen.

Wanneer het gaat om de realisatie van markt-woningen, hebben we onze doelstellingen altijd in meer kwalitatieve termen geformuleerd. De doelstellingen zijn daarmee tamelijk zacht en moeilijk toetsbaar. Als we ernst maken met de realisatie van woonruimten voor nieuwe, meer koopkrachtige groepen, dan moeten we daarvoor ook kwantitatieve doelstellingen durven formuleren. Niettemin hangen kwaliteit en kwantiteit nauw met elkaar samen. Het mag niet zo zijn, dat kwantitatieve doelstellingen worden nagestreefd ten koste van kwalitatieve. Om het scherp te stellen: wanneer het in een bepaalde periode niet lukt om een contingent te "vermarkten" moeten we pas op de plaats maken en een project opschorten. Dat verdient de voorkeur boven het

bouwen van woningen in een ander marktsegment. Liever geen woningen dan de verkeerde woningen.

### **Stedelijke woonmilieus**

We moeten inschieten op nieuwe marktsegmenten. Daarbij gaat het niet om de grootste gemene deler; die wordt door de markt bediend met de grote Vinex-bouwlocaties. Het gaat om het kleinste gemene veelvoud; niches in de woningmarkt bestemd voor nauw gedefinieerde doelgroepen, waarbij de stad haar specifieke kwaliteiten kan exploiteren. Zoals hiervoor al is aangegeven, kunnen we denken aan grote woningen in de stad, woningen die specifiek zijn ingericht voor tweepersoons-huishoudens, woon-werkhuizen, atelierwoningen, etc.... We kunnen denken aan additionele voorzieningen zoals zorgtaken, huismeesterstaken en dergelijke. Ook de uitstraling van dergelijke woonvormen is belangrijk. Zo ontleent het DWL-terrein haar stedelijke identiteit niet slechts aan de woningen maar vooral aan het woonmilieu in brede zin.

De vraag naar specifiek stedelijke woonmilieus is latent aanwezig, maar moet geprikkeld worden, willen marktpartijen hiervoor producten ontwikkelen. De overheid moet hier dus een stimulerende rol in spelen. De Bicaplocaties en het stadscentrum lenen zich dankzij hun ligging uitstekend voor experimenten. Hier moeten we de absolute voorkeur geven aan nieuwe stedelijke woonmilieus met een

bijzondere aantrekkingskracht op bepaalde, nauw omschreven groepen woonconsumenten.

Goede voorbeelden van nieuwe woonproducten zijn gerealiseerd door Humanitas (o.a. verzorgd wonen Bergweg) en de Stichting Stadswonen (o.a. verbouw Puntegaele). Het is mogelijk om deze partners en enkele echte commerciële partijen uit te nodigen om met ons mee te denken over nieuwe marktsegmenten en nieuwe stedelijke woonproducten.

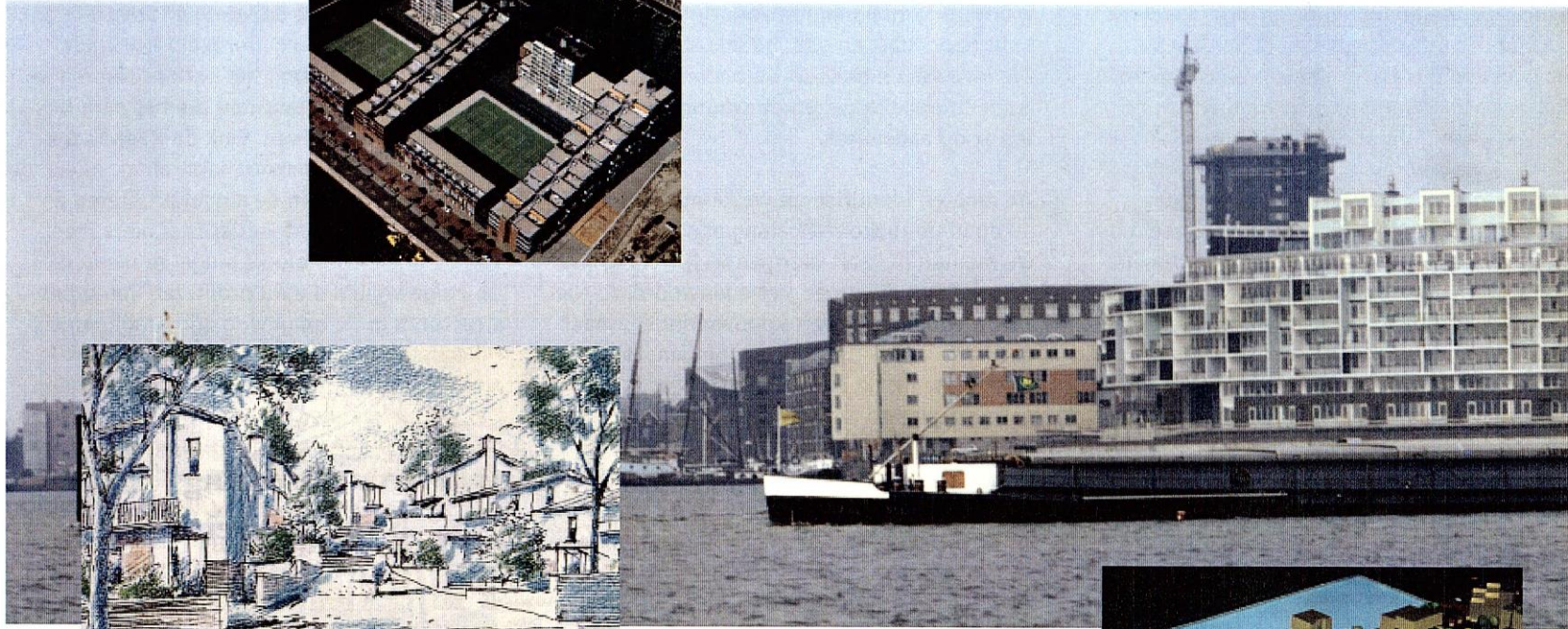
Andere woonmilieus waar we in Rotterdam een voorbeeld aan kunnen nemen, zijn zowel binnen als buiten onze landsgrenzen te vinden. Zo zouden we in onze zoektocht naar prettige, rustige en toch stedelijke woonmilieus het hofjes-concept kunnen toepassen: een oase van rust in de stad (voorbeeld: Vijverhofstraat). Ook in de stadsranden biedt dit meer besloten woonmilieu-type goede mogelijkheden. Hofjes zijn zowel mogelijk in de vorm van gestapelde als grondgebonden woningen.

Ook combinaties met ondergronds parkeren passen hierbij. Rotterdam heeft ook meer milieus nodig met grote grondgebonden woningen, zoals herenhuizen, stadswoningen en woon-werkhuizen (te vergelijken met de Heemraadssingel en historisch Delfshaven). Dit soort van milieus zijn zowel binnen de stad als op uitleglocaties gewenst. In geval van woningbouw in hoge dichtheden (vooral in centrummilieus) moeten we zoeken naar voldoende compenserende woonkwaliteiten, te



13. Landtong, Rotterdam

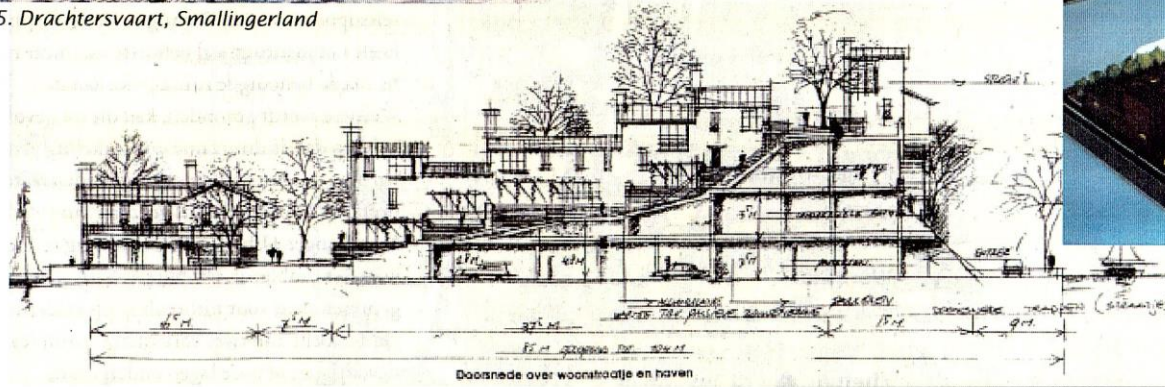
11. KNSM - eiland, Amsterdam



15. Drachtersvaart, Smalingerland



12. Mullerpijper Rotterdam



vinden in de woninggrootte, de woningtypologie, de architectuur en in de kwaliteit van de privé-buitenruimte. Te denken valt daarbij aan terrasvormige woningen waarbij het dak van de ene woning de tuin van de andere vormt (voorbeeld: Landtong Kop van Zuid). In laagbouwmilieus kan nieuwe kwaliteit worden gevonden in semi-openbare ruimte tussen de woningen, bijvoorbeeld binnen half-gesloten bouwblokken (voorbeeld: plan Sveaparken Schiedam). De gemeenschappelijke inrichting en het beheer van deze ruimten kunnen een belangrijke stimulans zijn voor versterking van de sociale structuur van dit type woonmilieus. Op locaties met lage dichtheden aan de stadsrand valt zowel te denken aan villawijken met een heel eigen identiteit als aan landgoedwonen, bebouwingsconcentraties met een sjeke uitstraling in een merendeels groene omgeving (voorbeeld: Haverleij, Den Bosch).

### **Meer inzicht in de markt nodig**

Landelijk is er een grote vraag naar grondgebonden woningen. Aan die vraag kunnen we nauwelijks voldoen. We moeten niet willen concurreren met Veluwe-gemeenten. De mogelijkheden voor grondgebonden woningen die we hebben, moeten we zo goed mogelijk benutten, maar Rotterdam heeft vooral veel andere kwaliteiten in de aanbidding: een palet aan grootstedelijke voorzieningen en uitgaansmogelijkheden, theaters, musea en een evenementenlijst met een dikwijls internatio-

nale uitstraling, culturele diversiteit, hoogwaardige voorzieningen voor onderwijs, wetenschap, sport en gezondheidszorg, ..... Die kwaliteiten moeten we onderkennen, etaleren en exploiteren en de woonmilieus moeten er op aansluiten.

We moeten identificeren welke mensen daar nu en in de toekomst belang aan hechten en we moeten in kaart brengen welke vraag naar woonruimte die groep vertegenwoordigt. Niet alleen voor wat betreft koopwoningen, maar ook voor wat betreft huurwoningen. Het inzicht in de markt dat we nu hebben, is gefragmenteerd en is ontleend aan betrekkelijk toevallige ervaringen met reeds gerealiseerde projecten. Een eerste stap moet daarom zijn om de gegevens die bij verschillende diensten, makelaars, woningcorporaties en projectontwikkelaars beschikbaar zijn, inzichtelijk te maken en uit te wisselen. Door OBR en dS+V zijn op dit punt inmiddels de nodige acties in gang gezet, samen met onder andere Maaskoepel en NVM.

### **Gebiedsgerichte aanpak**

De nieuwbouwproductie in Rotterdam is hoe dan ook slechts enkele procenten van de bestaande voorraad. Vergroting van woningdifferentiatie moet daarom voor een groot deel gestalte krijgen bij vernieuwing in de bestaande voorraad en door andere beheersvormen. Van belang is daarbij om de specifieke kwaliteiten van delen van de stad meer

uitstraling te geven naar de omliggende buurten. Op dit moment gebeurt dat volstrekt onvoldoende. Neem als voorbeeld het Zuiderpark. De buurten rond het park profiteren nauwelijks van de kwaliteit die het park hieraan zou kunnen geven. Ook de Heemraadsingel heeft onvoldoende uitstraling. Alleen de woningen direct aan de singel profiteren ervan, maar één straat verder is al niets meer van de in zichzelf mooie singel te merken. De enige wijken die nu profiteren van groenstructuren in de omgeving zijn Kralingen en Hillegersberg. Zulke effecten moeten ook in andere buurten gerealiseerd kunnen worden. Dat wil niet zeggen dat we van Crooswijk een tweede Kralingen moeten maken. Wel moeten we proberen de specifieke kwaliteiten van ieder stadsdeel te versterken en beter te benutten. Per buurt, wijk of stadsdeel moeten we een meerjarig perspectief schetsen waarin we dergelijke potenties in beeld brengen. Dat moet vervolgens als onderlegger dienen voor verschillende gecoördineerde inspanningen. De nota Woonmilieudifferentiatie (1997) geeft de nodige aanzetten voor een gebiedsgerichte aanpak. In deze nota wordt gereageerd op een brief van de wethouders Meijer en Kombrink waarin het vraagstuk van de leefbaarheid van de compacte stad aan de orde wordt gesteld.

Belangrijke conclusies in deze nota zijn:

1. het moderne stadscentrum aan de rivier is dé kanskaart voor de stad. Het kan echter veel meer kracht krijgen door het meer als



- woonmilieu te ontwikkelen. De opdracht zou moeten zijn: extreem verdichten en op gebouwniveau woon- en werkfuncties mengen;
2. de gouden randen in de stad moeten we opsporen en beter benutten. Het gaat om singels, lanen, parken, pleinen en niet te vergeten de groene buitenranden van de stad. Kansen om nieuwe gouden randen te realiseren moeten we met beide handen aangrijpen (bijvoorbeeld Hudsonpark, Parklane, Zuiderpark en Waalhaven OZ). En waar aantrekkelijke kwaliteitsbepalende buitenruimten ontbreken (bijvoorbeeld in de Millinxbuurt en het Oude Noorden), moeten we deze proberen te maken;
  3. beeldverziekende rotte kiezels moeten met voorrang aangepakt worden. Het gaat om locaties die al jaren wachten op sloop en nieuwbouw. Voorbeelden zijn de Maashaven OZ en de Schie-oeveren. Soms moeten procedures worden versneld of moet er extra geld aan worden besteed;
  4. in stadswijken kunnen we meer ruimte creëren en meer (dure) koopwoningen realiseren. Veel ruimte wordt echter in beslag genomen door geparkeerde auto's. Hier moeten we andere oplossingen voor vinden, zoals dubbel grondgebruik en de realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen. Hierdoor worden de woningen weer goed bereikbaar en kunnen we van de straat (weer) een aantrekkelijke leefomgeving maken;
  5. de bestaande voorraad in stadswijken moet worden geherstructureerd. Het gaat om het maken van een gevarieerd woningaanbod, niet alleen door sloop en nieuwbouw, maar ook met andere instrumenten zoals verkoop van bestaande huurwoningen;
  6. in naoorlogse flatwijken is een integrale aanpak per wijk nodig. De voorraad moet worden gedifferentieerd door realisatie van meer koop- en eengezinswoningen voor midden en hogere inkomens. Het voorzieningenniveau moet in samenhang met de aanpak van de woningvoorraad worden verbeterd of op z'n minst op peil worden gehouden. Verder moet de relatie met het veelal royaal aanwezige groen in de buurt (bijvoorbeeld het Zuiderpark) sterk worden verbeterd om daarmee extra kwaliteit aan de wijken toe te voegen.



## Aanbevelingen

### **Naar een positief imago**

Het imago van Rotterdam is een spiegelbeeld van wat we zelf enkele jaren geleden hebben uitgestraald. Een boemerangeffect. We moeten nu de durf hebben om te stellen dat Rotterdam een aantrekkelijke woonstad is met een modern stadscentrum, met prachtige woonlocaties langs de rivier zoals de Veranda, de Müllerpier en het Hannoterrein, met meer stedelijk groen dan welke stad ook, met nieuwe aantrekkelijke woonlocaties zoals Zalmhaven, Stadstuinen en Nesselande en met de Kop van Zuid als top of the bill.

In de afgelopen decennia hebben we een volkshuisvestingsbeleid gevoerd waarmee we bepaalde maatschappelijke vraagstukken hebben beantwoord. In deze notitie hebben we aangegeven, dat met dat beleid veel is bereikt. Tegelijk dienen er zich echter nieuwe maatschappelijke vraagstukken aan, die een beleidsverandering nodig maken. De contouren daarvan hebben we in grote lijnen aangegeven. Hieronder werken we die uit naar een aantal concrete voorstellen.

Als uitgangspunt van het volkshuisvestingsbeleid blijft uiteraard staan, dat het de eerste verantwoordelijkheid van de overheid is om voor voldoende bereikbare huurwoningen te zorgen. Met de woningcorporaties is in dit kader in 1997 een convenant gesloten, waarin is afgesproken dat zij met elkaar zullen zorgen voor een totale voorraad (bestaand en nieuwgebouwd) van 130.000 bereikbare

woningen per eind 2000. Daarmee is dat aanbod voor de komende jaren veilig gesteld. Wel zijn wij van mening dat voor de periode na 2000 een ander type afspraken de voorkeur verdient. Wij zouden graag zien dat het maken van afspraken over handhaven resp. bouwen van een zekere voorraad bereikbare woningen dan plaats gaat maken voor afspraken over het aantal te huisvesten huishoudens uit de aandachtsgroep.

Een tweede uitgangspunt van beleid, dat ook blijft staan, is dat we streven naar een hoge kwaliteit, gebaseerd op de specifieke kwaliteiten die een locatie kan bieden. Dat geldt niet alleen voor de marktsectorwoningen maar evenzeer voor sociale (huur)woningen. Om dit uitgangspunt hard te maken, stellen we voor om de kwaliteitsbewaking van het uit te voeren Bouw- en Investeringsprogramma aan te scherpen. Hieraan kan invulling worden gegeven door onder onze verantwoordelijkheid een ambtelijk (kwaliteits)team samen te stellen dat specifiek tot taak heeft om toe te zien op een optimale afstemming van de kwaliteiten van woningen en woonmilieus.

De volgende vraag is hoe we in aanvulling op het vigerende beleid een adequaat aanbod voor de midden en hogere inkomens kunnen realiseren. We stellen daartoe een gedifferentieerde aanpak voor, waarbij voor verschillende delen van de stad verschillende doelstellingen kunnen gelden:

- wanneer het gaat om nieuwbouw **binnen de ruit** van Rotterdam, dan stellen we voor om uitsluitend marktsectorwoningen te realiseren. Tenzij er gegronde redenen zijn om daar in een bepaald project vanaf te wijken. Mochten we binnen de ruit inderdaad sociale woningen willen realiseren, dan liever sociale koopwoningen dan sociale huurwoningen;
- wanneer het gaat om nieuwbouw **buiten de ruit**, dan betreft het vier concrete locaties: twee grote locaties (Nesselande en Noordrand) en twee kleinere (Nieuw Terbregge en Hoogvliet).
- Voor **Nesselande** en **Noordrand** kiezen we nu als vertrekpunt twintig procent bereikbare huurwoningen en tachtig procent woningen in een (niet nader in percentages uit te splitsen) mix van overige woning-categorieën (goedkope, middeldure en dure huur- en koopwoningen). Voor de locatie Noordrand past daarbij de kanttekening dat deze keuze -gezien de lange termijn waarop realisering van de locatie aan de orde zal zijn- een voorlopige is.
- Voor **Nieuw Terbregge** kiezen we hetzelfde vertrekpunt als voor de grote locaties. Gelet op de kwaliteit van dit gebied moeten we nader onderzoeken of die verhouding in de komende jaren zo moet blijven, of dat de resterende ruimte bebouwd moet worden met uitsluitend marktsectorwoningen.
- In **Hoogvliet** kiezen we ervoor om, gezien de sociale opbouw van de bestaande wijken in deze deelgemeente, de nog te realiseren

### Kwantitatieve uitwerking van het voorgestelde beleid

Gebiedsdeel	Voorgestelde beleidsrichting
Binnen de ruit	100% marktsector tenzij ...
Nesselande	20% bereikbare huurwoningen, 80% overige categorieën
Noordrand	20% bereikbare huurwoningen, 80% overige categorieën tenzij ...
Nieuw Terbregge	20% bereikbare huurwoningen, 80% overige categorieën tenzij ...
Hoogvliet	100% marktsector

### Accenten goedkope sociale- en marktsector

Gebiedsdeel	Voorgestelde accenten
Centrum en rivieroevers	dure en zeer dure woningen (>f450.000)*
Stadswijken (excl. gouden randen)	Middensegment (gemiddeld f234.000)*
Gouden randen	dure en zeer dure woningen
Suburbane gebieden	dure woningen en ruimte voor minstens een echte villawijk

nieuwbouw volledig uit marktsectorwoningen te laten bestaan.

Voor de bouw van goedkope sociale woningen en marktsectorwoningen willen we een verdere differentiatie aanbrengen. **Daarbij gaat het om accenten en niet om vaste percentages:**

- voor marktsectorwoningen in het **centrum** en aan de **rivieroevers** zien wij plaats voor dure koopwoningen van f 450.000\* en meer. Deze locaties kunnen aantrekkelijk zijn

om huishoudens met een hoog inkomen aan de stad te binden en naar de stad te trekken;

- in de **stadswijken** rondom het centrum zijn vooral kansen voor koopwoningen in het middensegment. Die bieden Rotterdammers de mogelijkheid een wooncarrière binnen hun eigen wijk te maken. Het moet hierbij gaan om koopwoningen met gemiddelde stichtingskosten van f 234.000\*, zodat ook de corporaties deze kunnen realiseren;
- een uitzondering binnen de stadswijken moet

worden gemaakt voor de eerder in deze notitie genoemde **gouden randen** zoals singels, pleinen en parkranden. Hier leent de omgeving zich voor duurdere nieuwbouw;

▪ ook de **suburbane gebieden** van Rotterdam (Nesselande en Noordrand) zijn mogelijkheden voor dure woningen. Wat in Rotterdam bovendien ontbreekt, is een enclave met zeer dure woningen. Voor minstens één echte villa-wijk willen we in de suburbane gebieden ruimte zoeken.

Het is belangrijk hierbij te beseffen dat we het volkshuisvestingsroer niet van vandaag op morgen kunnen omgooien. Daarvoor staan er teveel projecten op de rails en zijn er teveel partijen die hun zekerheid ontlene aan vigerend beleid.

Waar het nu om gaat, is dat we een richting bepalen en aan die richting vast durven houden. Ook als dat betekent dat het soms langer duurt eer een project is gerealiseerd.

In de nu komende fase moeten we die richting meer in concreto uitwerken. We moeten beschikbare locaties in kaart brengen en lopende programma's inventariseren. Vervolgens moeten we beleidsstrategieën voor concrete locaties uitwerken en waar nodig haalbaarheidsstudies doen.

Maar voor het zover is, vragen we het bestuur een uitspraak te doen over de uitgangspunten van het beleid zoals we die in deze notitie hebben verwoord.

\* prijspeil 1-7-1998



# Bijlage 1

## **Een beeld van wooncarrières in Rotterdam**

Stijn Boogerd van de Universiteit Utrecht heeft in het kader van zijn studie sociale geografie en in opdracht van de dS+V en het OBR onderzoek gedaan naar wooncarrières van midden en hoge inkomensgroepen in Rotterdam<sup>1</sup>. De vraag daarbij was, welke invloed middeldure en dure nieuwbouwwoningen op die carrières hebben. In de studie is een aantal gegevens en trends aan het licht gebracht die relevant kunnen zijn voor het woonstadbeleid zoals dat in deze notitie is uitgewerkt.

De belangrijkste bron van gegevens vormden 580 telefonische enquêtes onder de huidige bewoners van middeldure en dure nieuwbouwwoningen die in de periode 1992-96 zijn opgeleverd (zie ook de tabellen op pag. 8 van deze notitie).

Bij de analyse van de enquêteresultaten is een onderscheid gemaakt in zestien segmenten naar eigendomsverhouding (huur en koop), woningtype (eengezins en meergezins) en woonmilieu (centrum, stadswijk, naoorlogse flatwijk en suburbaan).

### **Centrum**

In het centrum zijn nauwelijks eengezinswoningen, maar wel meergezinswoningen. Deze zijn relatief duur en worden vooral bewoond door jonge, hoog opgeleide mensen van buiten Rotterdam. De bewoners zijn voor het merendeel nog niet ver gevorderd in hun

wooncarrière. Van de bewoners van huurwoningen is maar liefst 54 procent 'verhuisgeneigd'. Van de bewoners van koopwoningen is deze verhuisgeneigdheid met zes procent opvallend laag. Veel huurders zijn geïnteresseerd in het kopen van hun huidige woning. Flexibiliteit ten aanzien van de eigendomsverhouding kan in het centrum van belang zijn om het verblijfsduurperspectief van de bewoners te verlengen.

### **Stadswijken**

Ook in de stadswijken zijn in de afgelopen jaren nauwelijks eengezinswoningen gerealiseerd. Er zijn echter wel relatief veel meergezinskoopwoningen gebouwd. De stadswijken lijken met name voor jongeren een tweede keus. Bij een volgende stap in de wooncarrière gaat de voorkeur vaak uit naar een woning in het centrum, de stadstrand of buiten Rotterdam. Met middeldure en dure nieuwbouw in de stadswijk moet dan ook worden geprobeerd om de eigen buurtbewoners vast te houden. Een gunstige prijs-kwaliteitverhouding, aandacht voor de architectuur van de woningen en verdere verbetering van de woonomgeving zijn belangrijk om bewoners vast te houden. Door de concurrentie met het centrum moet hierbij niet op jongeren worden gemikt.

### **Naoorlogse flatwijken**

Inwoners van de naoorlogse flatwijken hebben, sterker dan inwoners van andere gebie-

den in Rotterdam, de voorkeur om bij een volgende stap in hun wooncarrière in de huidige buurt te blijven wonen. De blijkt ook uit de bewoning van de eengezinshuurwoningen. Dit marktsegment blijkt vooral belangrijk te zijn voor het vasthouden van middeninkomens: mensen veelal afkomstig uit dezelfde buurt, die zich op de top van hun wooncarrière bevinden. De eengezinskoopwoningen in deze buurten zijn vooral middelduur tot duur en worden bewoond door mensen met een iets hoger inkomen die al een wooncarrière binnen Rotterdam hebben door gemaakt. De meergezinshuurwoningen in de naoorlogse flatwijken worden grotendeels bewoond door bewoners van 55 jaar en ouder. De meeste bewoners bevinden zich in de eindfase van hun wooncarrière en willen niet meer verhuizen. In de naoorlogse flatwijken is het van groot belang een adequaat aanbod voor de middeninkomens te blijven realiseren. Daarmee kan worden voorkomen dat er een bipolaire buurt ontstaat met een oververtegenwoordiging van (kans)armen en (kans)rijken.

### **Suburbaan**

Het suburbane woonmilieu is een breed en wervend woonmilieu. Het aantrekken van midden en hogere inkomensgroepen van buiten Rotterdam is relatief vaak in dit woonmilieu gebeurd. Van de woningmarktsegmenten valt vooral de eengezinskoopwoning op. Hiervan zijn er in de afgelopen jaren zo'n 1.500 gere-

liseerd, voor een groot deel in Prinsenland. Meer dan de helft van deze woningen is duurder (>f 300.000). Deze woningen zijn van belang om hoge inkomens vast te houden en aan te trekken. In de meergezinswoningen in het suburbane woonmilieu wonen relatief veel ouderen; voor ongeveer de helft van buiten Rotterdam afkomstig, waaronder ook een aantal spijtoptanten. De bewoners in het suburbane woonmilieu hebben een voorkeur om een eventuele volgende stap in hun wooncarrière in de eigen buurt te zetten. In de interviews is aangegeven dat er wellicht meer echt dure woonmilieus zoals Kralingen en Hillegersberg kunnen ontstaan.

<sup>1</sup> Stijn Boogerd, *Vasthouden en aantrekken; Wooncarrières van midden en hoge inkomensgroepen in Rotterdam*. Ongepubliceerd onderzoeksverslag, Utrecht, juni 1998.



## Bijlage 2

### **Voorkant**

- groot: Heemraadssingel, Rotterdam
- klein: Mullerpier, Rotterdam (opdrachtgever: gem. Rotterdam, supervisor: Kees Christiaanse)
- klein: Ganzepoot, Rotterdam (opdrachtgever renovatie: de Combinatie; architect: Jef Reintjens)

### **a. middenstandsmilieu**

1. Achterhaven, Rotterdam
2. Heemraadssingel, Rotterdam
3. Schutterstraat, Delft (opdrachtgever: gem. Delft; supervisor: Fons Verheijen)
4. Carnisselande, Barendrecht (opdrachtgever: ontwikkelingscombinatie Avenue Carnisselande; architecten: van Duivenbode & De Jong, Molenaar & van Winden, Poolen, Pim v.d. Ven)

### **b. hofjesmilieu**

5. Vijverhofstraat, Rotterdam (opdrachtgever renovatie: S.O.R; architect: Hulshof & Partners)
6. Zaanhof, Amsterdam (opdrachtgever: gemeente Amsterdam; architect: Kuijpers, Ingwersen, Greve)
7. Zaanhof, Amsterdam (idem)

### **c. semi-openbaar woonmilieu**

8. Sveaparken, Schiedam (opdrachtgever: gem. Schiedam, supervisor: Ralph Erskine)
9. Ecolonia, Alphen a/d Rijn (opdrachtgever: gem. Alphen a/d Rijn, supervisor: Luciën Kroll)
10. Verzorgd wonen Bergweg, Rotterdam (opdrachtgever: Stichting Humanitas, architect: EGM)

## Bijlage 2

### **Voorkant**

- groot: Heemraadssingel, Rotterdam
- klein: Mullerpier, Rotterdam (opdrachtgever: gem. Rotterdam, supervisor: Kees Christiaanse)
- klein: Ganzepoot, Rotterdam (opdrachtgever renovatie: de Combinatie; architect: Jef Reintjens)

### **a. middenstandsmilieu**

1. Achterhaven, Rotterdam
2. Heemraadssingel, Rotterdam
3. Schutterstraat, Delft (opdrachtgever: gem. Delft; supervisor: Fons Verheijen)
4. Carnisselande, Barendrecht (opdrachtgever: ontwikkelingscombinatie Avenue Carnisselande; architecten: van Duivenbode & De Jong, Molenaar & van Winden, Poolen, Pim v.d. Ven)

### **b. hofjesmilieu**

5. Vijverhofstraat, Rotterdam (opdrachtgever renovatie: S.O.R; architect: Hulshof & Partners)
6. Zaanhof, Amsterdam (opdrachtgever: gemeente Amsterdam; architect: Kuijpers, Ingwersen, Greve)
7. Zaanhof, Amsterdam (idem)

### **c. semi-openbaar woonmilieu**

8. Sveaparken, Schiedam (opdrachtgever: gem. Schiedam, supervisor: Ralph Erskine)
9. Ecolonia, Alphen a/d Rijn (opdrachtgever: gem. Alphen a/d Rijn, supervisor: Luciën Kroll)
10. Verzorgd wonen Bergweg, Rotterdam (opdrachtgever: Stichting Humanitas, architect: EGM)

#### **d. centrummilieu**

11. KNSM-eiland, Amsterdam (opdrachtgever: gem. Amsterdam; supervisor: Jo Coenen)
12. Mullerpiet, Rotterdam (opdrachtgever: ERA Bouw, supervisor: Cees Christiaanse)
13. Landtong, Rotterdam (opdrachtgever: ERA / SFB/BPF; architect: Architecten Cie)
14. Mariaplaats, Utrecht (opdrachtgever: Bouwfonds; architect: Bob van Reeth)
15. Drachtstervaart, Smallingerland (opdrachtgever: gemeente Smallingerland; architect: Kuijper Compagnons)

#### **e. villawijk**

16. Long Island, New York
17. Bergse plassen, Rotterdam
18. Dierdonk, Helmond (stedebouwkundigplan: Wissing)

#### **f. landschappelijk wonen**

19. De Stichtse lustwarande, Utrecht (art-impression Stichting Utrechts Landschap)
20. Haverleij, Den Bosch (opdrachtgever: gemeente Den Bosch; supervisie: Sjoers Soeters, H+N+S landschapsarchitecten, Grontmij. N.Brabant/Eindhoven)
21. Haverleij, Den Bosch (idem) .