



Delft University of Technology

Technische Universiteit Delft

Faculteit: Bouwkunde
Master: Real Estate & Housing
Afstudeerlab: Corporate Real Estate and Housing (CREM)
Urban Area Development
AR3R030 / AR4R040

Eerste mentor: Dr Ir G. Wigmans (Gerard)
g.wigmans@tudelft.nl
Domein: Corporate Real Estate and Housing (CREM)

Tweede mentor: Drs. C.L. van der Flier (Kees)
c.l.vanderflier@tudelft.nl
Domein: Housing

Gecommitteerde: Ir. C.H.E. van Ees (Christian)
C.H.E.vanEes@tudelft.nl
Onderwijs en studentzaken

Afstudeerbedrijf: gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling: Strategie
Begeleider: dr. P.M.J. Pol (Peter)
Beleidscoördinator
pmj.pol@rotterdam.nl

Student: Marjolein de Ruiten
Raadhuis 16
2902 HZ Capelle aan den IJssel

Telefoon: +316 14 20 1926
Email: mail@marjoleinderuiten.nl
Studie ID: 4001028

Datum: 9 november 2014
Rapport: P5
2^e druk



Voorwoord

Voor u ligt een scriptie welke het resultaat is van een onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Rotterdam, naar de toegevoegde waarde van 'nieuwe' partijen in de gebiedsontwikkeling. Met deze scriptie zal ik de studie Bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft afronden. De scriptie is geschreven binnen het domein Corporate Real Estate Management.

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zie ik als een grote puzzel. Er zijn vele stukjes, als je er goed mee om kunt gaan passen ze perfect in elkaar. Je moet er alleen wel even naar zoeken.

Sinds mijn stage van het Middelbaar Beroeps Onderwijs bij de woningbouwcorporatie De Nieuwe Unie (2004) ben ik geïnteresseerd geraakt in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en dan speciaal in Rotterdam. Helaas ben ik daar geconfronteerd met het feit dat er veel wijken niet goed functioneren. In deze wijken zijn investeringen nodig om de problemen te verhelpen.

Door de huidige economische crisis zijn veel van deze investeringen de afgelopen jaren gestagneerd waardoor veel wijken verder achteruitgaan

Om het karakter van deze stadswijken te behouden is het belangrijk dat er gezocht wordt naar nieuwe puzzelstukjes om er toch voor te zorgen dat de puzzel compleet wordt en de gebiedsontwikkeling in binnenstedelijke gebieden door blijft gaan.

Toen ik kennis maakte met het project Bospolder Tussendijken was ik direct enthousiast. Hier werd gezocht naar die nieuwe puzzel stukjes. Het doel zag ik gelijk voor ogen; door de juiste stukjes te combineren kon deze wijk veranderen van een probleemwijk naar een gezellige stadswijk met veel culturele invloeden.

Tijdens het onderzoek heb ik alle vergaderingen van het kernteam van Bospolder Tussendijken bijgewoond. Hier heb ik veel meegekregen en geleerd van de complexiteit van dergelijke projecten.

Hier wil ik alle teamleden hartelijk voor bedanken. In het bijzonder Peter Pol, die mij deze kans heeft gegeven. Ik hoop dat mijn bevindingen van het onderzoek iets kunnen bijdragen om het project en deze wijk te helpen.

Tevens wil ik graag mijn begeleiders van de TU, Gerard Wigmans en Kees van der Flier, bedanken voor hun waardevolle tips en feedback. Beiden hebben mij het gehele proces geprikkeld om steeds net een stapje verder te kijken door vragen te stellen die het onderzoek aanscherpten.

Ook wil ik mijn familie bedanken voor alle steun en support die ik heb gekregen tijdens het afstudeerproces. Het proces was niet altijd even makkelijk, zeker niet toen ik last kreeg van mijn knieën. Mede dankzij hun goede support heb ik toch mijn afstuderen binnen de gestelde tijd kunnen afronden.

Marjolein de Ruiters,
Rotterdam, Januari 2012

Summary

Keywords: Crisis, inner city area development, value creation, objective values, subjective values, interventions, benefiter, new parties, health insurance company and energy company.

Analyse of problem

In the fall of 2008 the credit crunch started in The Netherlands. The financial sector in The Netherlands deteriorated with serious consequences for the Dutch real estate market. After years of increases in real estate investment, the investment volume in Dutch real estate decreased in the second half of 2008 (Debenham Thouard Zadelhoff (DTZ), 2010 in Mierlo, Y.C.M., 2010). Until now the market conditions are extraordinary because few transactions take place. (Mierlo, Y.C.M., 2010) The crisis hits the area development, the real estate sector and municipal development companies hard. In many projects, progress is coming to a standstill and the cooperation between public and private is under pressure.

Due to the economic and financial crisis, financing of projects has become difficult for both private and public parties. The government is withdrawing grants and banks are critical. This applies to both consumers and the investing parties. Banks only look at projects without risk and with a guaranteed positive return. Even then it is not certain that investments are made and buyers in the market let it fail. This provides the market limited space to invest and investors can take less risk.

However, area developments in cities are really necessary. The cities must continue to adapt to new social needs and demands. Stagnation often means (relative) decline. (van 't Verlaat, 2007)

The necessary redevelopments are especially needed in what is sometimes called 'problem districts'. In these districts multiple problems exist, actually there is a concentration of problems. In these districts there are additional questions to solve problems with regard to living, working, learning, integration and security.

When nothing is done, these problem areas will elapse even further. The (bad) performance of such a district presents many social problems (and costs). To maintain the residents of these districts, to preserve the people in a healthy and liveable environment to live and to let the children grow up, redevelopment is necessary, even in this time.

Bospolder Tussendijken

One of the defined problem districts where it is necessary that area development takes place is Bospolder Tussendijken in Rotterdam. Currently, Bospolder Tussendijken belongs to the weakest socio-economic districts of Rotterdam. Bospolder and Tussendijken were both on the list of 'Beauty Districts' (Prachtwijken) of Minister Vogelelaar in 2007.

Bospolder Tussendijken has been a problem district for a long time. In the urban renewal period a lot has been invested to improve the neighbourhood. Unfortunately until today, all investments have not been sufficient to cure the district.

Around 2006/2007 an area conception has been created for Bospolder Tussendijken by the subcommunity Delfshaven, Proper Stok developers and Havensteder, the

former housing association Com wonen. Havensteder was formed by a merger between Com wonen and the Patrimoniums Housing Association (PWS) and owns about 70% of the housing, mostly social rental housing. Proper Stok developers got involved in the development because of its expertise in creating design concepts for urban area development problems.

In the area conception, the problems of the district have been made visible and a direction is given what needs to be done for the district to function properly again. Based on this conception, a land and real estate exploitation of the design is made. This exploitation gave an operating deficit of about 10 to 13 million euro after which the project came to a standstill.

The problems of exploitation was due to a number of different points:

- Much capital invested in land development through the early purchase of the land.
- A strong increase of invested capital by pre-financing in the real estate exploitation.
- A large parking garage. (Proper Stok developers, 2010)

Definition of a problem

Based on the above problem analysis, the following problem is formulated:

1. The current parties (like municipalities, housing corporations and project developers) fail to obtain the needed (pre-)financing for inner city area development.
2. However, area development in problem districts is required to prevent further elapse of the district.

There may be other ways to finance the necessary redevelopment. You can search for new value carriers (parties who can invest and can bear the value), by making connections to real estate reports to other social urgencies to support/replace the current parties in the area development. (see figure 1)

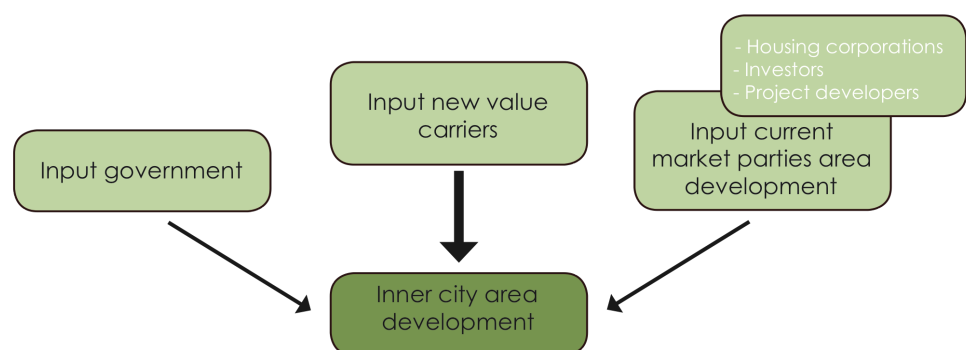


Figure 1: Parties in inner city area development

Main question

The question is twofold:

What 'new parties' can participate in the inner city area development and what value can these 'new parties' deliver? Is this value enough to boost the area development back on track with the aim of getting the problem districts healthy and in demand again?

The main question is answered by a qualitative and exploratory research. The data were collected through a literature review, a case study (Bospolder Tussendijken) and by conducting interviews with various experts.

Theory research

The definition of value is a wide-ranging concept. The term value is used in this study in two senses:

- Objectively, a number that can be assigned to a property of a business, development, information etc. This is measurable, based on facts.
- Subjectively, the assessment of a business, development, information, etc. by a person.

Hooijmeier et al. (2001) divides the subjective values into three main species:

- Use value: functional suitability, efficient use, efficient construction, management efficiency, consistency, accessibility, interference.
- Experience value: identity, diversity, recognition, significance.
- Future value: steering effect, efficiency in time, extensibility.

Value in (inner city) area development can be controlled in two ways. In the process (by involving the right parties at the right time) and in the district (by performing interventions).

According to Roestenberg (2008) the process actually starts with the end users and ends with the landowner. The value is determined by what the end user wants to pay. Wingman (2011) indicates that this is determined by three factors:

- The expected cash flows.
- The risk attached.
- The moment of the expected cash flows.

Mulder (2006) has developed a theory specially about value creation in existing districts. This theory is about the desired and healthy district in relation to creation of value. The idea is that interventions and consequently investments, lead to a higher satisfaction of the residents what is reflected in the real estate value of the district. An investment means that residents will perform better, which will lead to lower costs for health care or social services.

"A district is healthy is when people live there without stress and worry and if people can develop their talents." (Mulder, K. 2006, Iend, M., 2006)

Mulder (2006) indicates that if a district is healthy it is automatically desired and vice versa. (See Figure 2)

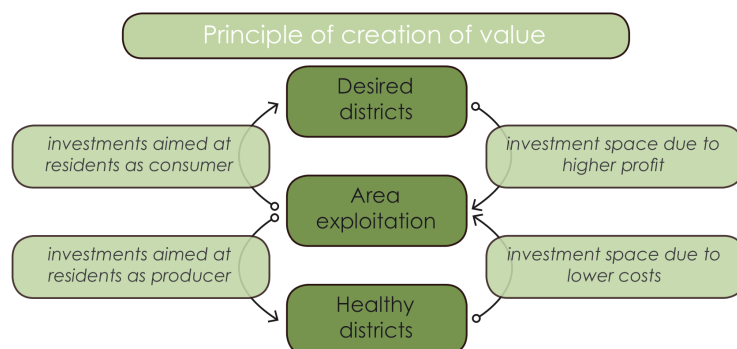


Figure 2: Creation of value (Mulder, 2006)

"Generating value in the old districts. That is the key in inner city renewal. Whether it is about subjective or objective value, ultimately the aim is to make a positive return on investment and that the district benefits." (Kam, 2008)

The purpose of inner city renewal of an area cannot be characterized. Each process is a compromise between the wishes of residents, financial and physical capabilities, its location, the original design, the historical situation, the actual use and many other factors. (Brouwer, 2008).

In this study, the goal of inner city area development in problem areas is that a district should become a healthy and popular district which provides creation of value of the real estate in the area.

To transform a problem district into a healthy and popular district interventions should be made. What kind of interventions that are is dependent on the problems of the district and can range from social participation to the restoration of housing stock. When these interventions can be performed, different values can originate in the district, such as a rise in property value (creation of value).

In this study, the parties who receive these value (s) are considered new potential investing parties. To figure out the values originating, the study made use of a case study: Bospolder Tussendijken.

Empirical study

The case study Bospolder Tussendijken is used to figure out two interventions and see what value is created and which parties receive these values and benefit from it. From the list of benefiteres, two parties have been selected to assess the potential value they receive and they can provide themselves. The parties are selected based on three criteria:

- Whether the parties have financial capacity to invest in the plan.
- Whether the parties are bound to the area.
- Whether the parties are truly "new parties" in the world of area development.

The health insurer and the energy company are the "new parties" in the inner city area development which are selected and examined. In the following two subsections, the possible contribution of both parties is discussed.

The health insurer

The participation of a health insurance company in an inner city area development will not be enough to get problem areas healthy and popular. They can add different types of values to the process of creating higher real estate values in the district. The health insurer may for example invest in the primary care facilities in the district and can ensure social participation by setting up health care programs in the district. The views of various different health insurance companies differ as a result of which also the investments of each party may differ. Health insurer Agis is very involved in the development of Utrecht. They stimulate and coordinate the process of collaboration with primary care providers in the districts. Health insurer Achmea on the other hand does not promote actively and only coordinates when the caregivers themselves come into motion.

The values that may result from the investments of the insurer are objective and subjective. Objective due to the reduction of health care consumption in secondary care, saving directly on their spending. Subjective because of the experience value and future value. With the programs they improve their image and their attraction and by starting preventive measures they try to reduce health care consumption in

the future. These fall in the list of economic subjective values of Hooijmeijer (2001). This means that after the objective values this will give the most value to the financial management of the health insurer.

The objective values are the most valuable in the business case of the organization. These values are converted to direct financial gain. The subjective values are not included in the financial business case but are therefore not less valuable. They cannot directly be added as profit but in the future they can indirectly take care of that.

The economic value of investing in the health care services in the district depends on three factors: the risk involved, the expected cash flows and the moment of expected cash flows.

As investing in the health care facilities is a long-term investment for the health insurer, there is risk. Costs should be made now with the expectation that, if the health care facilities start working integrally, savings will be made on health care money in the future. When the customers get a healthier lifestyle now by for example eating healthier, or through more exercise, that can lead to less health care consumption later on. But because the future is unknown, this involves assumptions. Besides, it is also not proven that investing in the health care facilities provides immediate objective value to the insurer.

Because it are long-term investments, also the expected cash flow returns will come only after several years. Because of this possible positive returns will show up only after several years.

On basis of the above arguments, the economic value of investing in health care services will not be very high for the insurer.

Investing in health care programs have less of a risk because the investments are lower and health care insurers have more experience with it. Thus, the effects are better known. But also these returns are only visible after a few years resulting in a lower economic value.

Energy company

As with the health care insurer, participation of an energy company in an inner city area development is not sufficient to get problem districts healthy and popular again. They can just as health care insurers add value to the process of creating higher real estate value in the district.

The energy company can invest in the sustainability of existing housing stock to improve the quality of life of the current residents.

Because of the fear that the current earning models of production, trade, transport and energy supply are not future-proof, energy companies have to innovate their earning models.

The energy companies see new earning potential in various markets. These models focus more on current market demand and have an integrated approach. The market demand now focusses more on a sustainable energy plan to realise a desired energy reduction. To answer this question an integral look at the various sustainable installation options is needed. Only in this way an optimal cut down can be reached.

The new earning models include: advice on several (sustainable) energy systems, the exploitation of (sustainable) energy systems and local energy supply.

The values that may result from these investments from the energy company can also be divided into objective and subjective values. Objective as giving advice,

the exploitation of sustainable installations and setting up a local energy company can add immediate value to the financial management of the energy company. Subjectively, as the company improves its image by helping the problem districts in innovative ways. Besides it can contribute to the sustainability ambitions of the company such as for example Eneco, by supplying sustainable energy to everyone.

As previously mentioned, the economic value of investing in the existing housing stock in the district is depending on the cash flow and the risks. During advising and operating sustainable installations cash flows are fairly stable. During the exploitation an x amount per period will be received. The risk here is that homes become or that homes get demolished within the exploitation period. The risks of locally generated energy are more complex and higher because many assumptions have to be made about the future. Thus it is assumed that the price of energy rises in the coming years (p. 83) making it profitable to generate energy locally. Which does not have to be the case. Also in this case the risk of vacancies apply.

Implementation of new parties

If the health care insurers and energy companies start to participate in the area development processes they should be involved in the initiation phase. In the initial phase the most value can be gained according to Roestenberg (2007), because at this point the most choices can be made. A disadvantage is that there is also little information known at this stage, complicating the cooperation.

When one looks at the supply chain process (see figure 3 the coalition model) both parties participate in the property and management exploitation. With their interventions, both parties are focused on the management and not on the ground and real estate operation.

With redevelopment processes, the initial phase is the management phase. This coalition model is aimed at this and thus starts at the current value of an area.

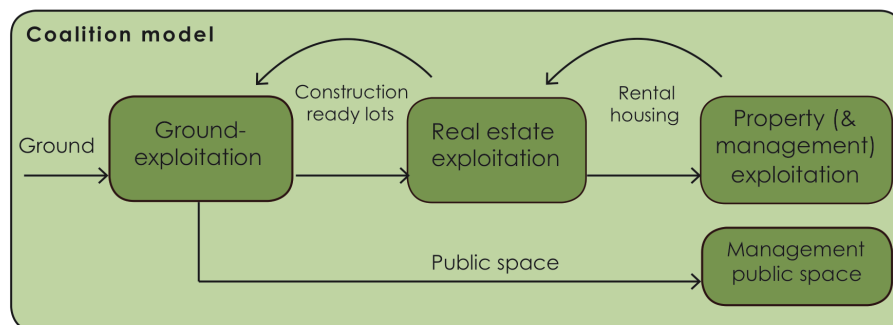


Figure 3: Coalition model

Implementation in Bospolder Tussendijken

The overall objective of inner city area development in problem areas is that a district should become a healthy and popular district providing creation of value of the real estate in the area. This goal is also pursued in Bospolder Tussendijken. To create value in the district, two specific objectives are formulated:

- Increasing the housing quality and diversity of supply of housing and residential environments in Bospolder Tussendijken for the current residents and new residents.

- Investing in increasing the opportunities for upward mobility for the current and future residents. An emphasis here is on youth and families with key-words connect and progress. (Theuws, P., and van Haeften, P., 2009).

To achieve these goals, a number of interventions have been identified for the district. In 2009, a regional vision was drafted with ten key strategies for Bospolder Tussendijken. These strategies are tested against the interventions from the literature review for consistency and completeness. This produced a list of interventions that can provide creation of value and a healthy and popular district Bospolder Tussendijken.

Figure 4 shows these interventions. It can be seen that from the cause (to improve the qualitative residential demand and quality of life) the interventions were determined that can realise the goal (of creating value by creating a healthy and popular district) achieve.

In Bospolder Tussendijken, Achmea is the market leader in the field of health care insurers and Eneco in the field of energy suppliers. Both parties cannot implement all interventions to get the district healthy and popular again but they can invest in a number of interventions from Figure 4.

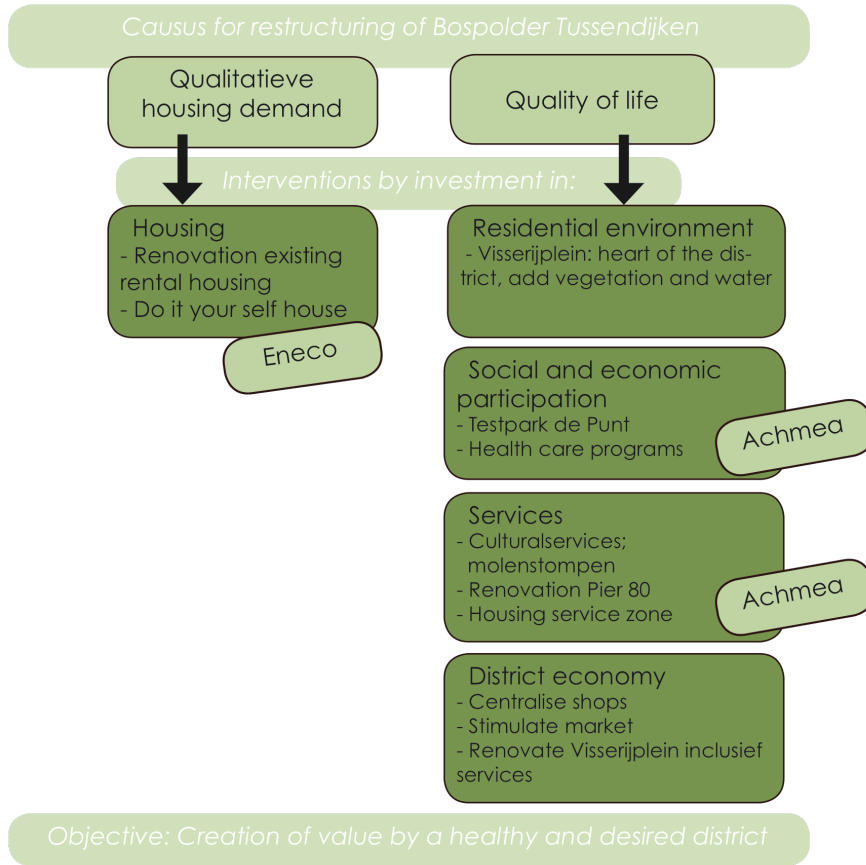


Figure 4: Cause and interventions in the area development Bospolder Tussendijken

Health care insurer Achmea could invest in the intervention of health care services and social participation. They can financially support the care providers in the district if they are going to migrate to provide comprehensive care or they can instigate (health care) programs in the district that improves the participation of residents in the district and make the residents healthier.

These investments can be linked to current earning models of Achmea. This can produce objective and subjective value for Achmea. The economic value of interventions is not very high. There are a number of risks and potential returns will show only after a few years. Partly because Achmea thinks that the duty regarding welfare is more the task of the municipality, the chance that Achmea will invest in the district Bospolder Tussendijken is not very large.

Eneco could invest in the existing housing or in the renovation of rental properties. In cooperation with the housing corporation Eneco could invest in sustainable systems for the housing such as an HR++ boiler or solar panels. This would produce objective and subjective value to Eneco.

The risks are not as high in the installation of sustainable equipment. But whether the exploitation is feasible in the district Bospolder Tussendijken is questionable. The houses are losing a lot of energy by the poor quality and facilities by which almost certainly a profit can be achieved. But despite that residents eventually will profit, it is not certain whether all residents are willing to pay Eneco for a sustainable system.

Conclusion Bospolder Tussendijken

As previously mentioned, the new parties can not improve the area development in such a way that the goal of a healthy and popular district is achieved. They can make a contribution. Both the health care insurer Achmea and the energy supplier Eneco can help to execute the interventions in Figure 4.

Both parties are parties that can make small steps in the area. The parties can focus on one or more interventions. To remedy the current (investment) problems of Bospolder Tussendijken, one can look at a step by step development.

As was the outcome of the core team Bospolder Tussendijken it is not the time for big (pre-) investments by one party. The core team is aiming to work at one development at a time, for example, only first the Visserijplein. When this is completed there may be looked at the following development, such as for example the shopping area Schiedamseweg. But during these minor developments one have to look at the bigger picture. Does it also fit into the district if only this development is executed and does it fit in the district as we carry out multiple interventions in the future?

Inhoudsopgave

VOORWOORD	3
SUMMARY	5
INLEIDING	19
LEESWIJZER.....	19
1 ONDERZOEKSOPZET	24
1.1 INLEIDING.....	24
1.2 PROBLEEMANALYSE.....	24
1.2.1 <i>Gebiedsontwikkeling in crisis</i>	24
1.2.2 <i>Bospolder Tussendijken</i>	26
1.2.3 <i>Probleemstelling</i>	27
1.3 DOELSTELLING.....	28
1.4 ONDERZOEKSVRAGEN.....	28
1.5 METHODOLOGIE EN TOEGEPASTE LITERATUUR.....	29
2 BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING	34
2.1 INLEIDING.....	34
2.1.1 <i>Gebiedsontwikkeling</i>	34
2.2 DE KAASLAG PERIODE JAREN '50 EN '60.....	35
2.3 STADSVERNIEUWING JAREN '70.....	36
2.4 DE STEDELIJKE VERNIEUWING EIND JAREN '80 EN '90.....	38
2.5 GEBIEDSONTWIKKELING ANNO 2011.....	40
2.6 CONCLUSIE GEBIEDSONTWIKKELING DOOR DE JAREN HEEN.....	43
3 THEORETISCHE VERKENNING NAAR WAARDE	45
3.1 INLEIDING.....	45
3.2 WAARDE EN RENDEMENTEN.....	45
3.3 WAARDECREATIE.....	47
3.3.1 <i>Waardecreatie in het gebiedsontwikkelingsproces</i>	47
3.3.2 <i>Waardecreatie in de wijk</i>	48
3.4 WAARDE DENKEN.....	49
3.5 CONCLUSIE.....	50
4 WAARDECREATIE IN BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING	51
4.1 INLEIDING.....	51
4.2 AANLEIDING BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING.....	51
4.3 DOEL BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING.....	53
4.4 WAARDECREATIE BINNENSTEDELIJKE GEBIEDEN.....	53
4.5 CONCLUSIE WAARDECREATIE IN BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING.....	58
5 CASUS BOSPOLDER TUSSENDIJKEN	62
5.1 INLEIDING.....	62
5.1.1 <i>Ligging</i>	62
5.1.2 <i>Geschiedenis Bospolder Tussendijken</i>	63
5.2 PROBLEEMSCHETS ANNO 2011.....	64
5.2.1 <i>Statistische gegevens</i>	64
5.2.2 <i>Voorzieningen</i>	67
5.3 PARTICIPERENDE PARTIJEN EN ORGANISATIE.....	68
5.3.1 <i>Kernteam Pilot Bospolder Tussendijken</i>	68
5.3.2 <i>Watertorenberaad</i>	70
5.4 GEBIEDSVISIE.....	71
5.4.1 <i>Gebiedsvisie 2009</i>	71
5.4.2 <i>Input Kernteam 2010-2011</i>	73

5.5	ANALYSE BOSPOLDER TUSSENDIJKEN	75
5.5.1	Aanleiding.....	75
5.5.2	Doelstelling.....	76
5.5.3	Interventies.....	76
5.6	CONCLUSIE.....	80
6	WAARDE DENKEN TOEGEPAST	83
6.1	INLEIDING	83
6.2	WONINGVOORRAAD	84
6.2.1	Waarde van het plan.....	85
6.3	ONTWIKKELING VISSERIJPLEIN EN PARK 1943	86
6.3.1	Visserijplein	86
6.3.2	Park 1943.....	87
6.3.3	Pier 80	89
6.3.4	Waarde van het plan.....	90
6.4	SELECTIE PARTIJEN	94
6.5	CONCLUSIE WAARDE DENKEN	96
7	NIEUWE PARTIJEN	97
7.1	INLEIDING	97
7.2	REFERENTIE PROJECT: UTRECHT GEZOND	97
7.2.1	Participerende partijen	97
7.2.2	Het project; Utrecht gezond.....	98
7.2.3	Analyse waardecreatie gebiedsontwikkeling.....	100
7.2.4	Financiering	100
7.2.5	Effect	100
7.2.6	Leermomenten Bospolder Tussendijken.....	101
7.3	ZORGVERZEKERAAR ACHMEA	102
7.3.1	Verdienmodel Achmea en Bospolder Tussendijken.....	102
7.3.2	Participatie Achmea in Bospolder Tussendijken.....	102
7.3.3	Willingness to pay.....	104
7.3.4	Toegevoegde waarde in de gebiedsontwikkeling.....	105
7.4	REFERENTIE PROJECT: BEEM-UP	105
7.4.1	Participerende partijen	105
7.4.2	Het project BEEM-UP	105
7.4.3	Analyse waardecreatie gebiedsontwikkeling.....	107
7.4.4	Financiering	107
7.4.5	Effect	108
7.4.6	Leermomenten Bospolder Tussendijken.....	108
7.5	ENERGIEBEDRIJF ENECO	109
7.5.1	Verdienmodellen Eneco	109
7.5.2	Participatie Eneco in Bospolder Tussendijken.....	110
7.5.3	Coalitiemodel.....	110
7.5.4	Willingness to pay.....	111
7.5.5	Toegevoegde waarde in de gebiedsontwikkeling.....	111
7.6	CONCLUSIE PARTICIPATIE NIEUWE PARTIJEN	112
8	CONCLUSIE THEORIE & EMPIRIE	116
8.1	INLEIDING	116
8.2	RESULTATEN.....	116
8.2.1	De zorgverzekeraar	117
8.2.2	Energiebedrijf	118
8.2.3	Implementatie Nieuwe partijen	119
8.2.4	Bospolder Tussendijken.....	119
8.2.5	Conclusie Bospolder Tussendijken.....	121

8.3	AANBEVELINGEN.....	122
8.3.1	<i>Aanbevelingen kernteam Bospolder Tussendijken</i>	122
8.3.2	<i>Aanbevelingen voor verder onderzoek</i>	122
	LITERATUURLIJST.....	123
	BIJLAGEN.....	128
	BIJLAGE 1: STAKEHOLDERS ANALYSE BOSPOLDER TUSSENDIJKEN	128
	BIJLAGE 2: KANSEN OP VERBINDEN VAN ONTWIKKELINGEN & BELANGEN.....	131

Inleiding

Door de huidige marktomstandigheden en de veranderingen op het gebied van publiek en privaat ontwikkelen liggen veel gebiedsontwikkelingsplannen stil. De marktomstandigheden zijn als gevolg van de economische en financiële crisis veranderd. De financiering van projecten is lastig geworden wat tot uitstel en afstel van gebiedsontwikkelingsprojecten leidt.

De toekomst van de gebiedsontwikkeling in Nederland zal er fundamenteel anders uit komen te zien. Woningen en commercieel vastgoed waren tot voor kort de belangrijkste financiële dragers voor gebiedsontwikkelingen.

Om de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling weer op gang te krijgen moet er gezocht worden naar andere manieren van ontwikkelen om de investeringen rond te krijgen.

De doelstelling van dit onderzoek is bij te dragen aan het vinden van nieuwe manieren van ontwikkelen door inzicht te verwerven in de toegevoegde waarde die 'nieuwe' partijen kunnen leveren op het gebied van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

De vraagstelling die hier uit voortkomt is:

Welke 'nieuwe' partijen kunnen participeren in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en wat voor waarde kunnen deze 'nieuwe' partijen leveren? Is deze waarde genoeg om de gebiedsontwikkeling weer vlot te trekken met als doel probleemwijken weer gezond en gewild te krijgen?

De vraag is beantwoord door het gebruik van verschillende onderzoeksmethoden, waaronder een casestudie: Bospolder Tussendijken. Dit is één van de probleemwijken in Rotterdam waarvan de gebiedsontwikkeling stil ligt vanwege de financiën. De problemen van deze wijk zijn geanalyseerd en er zijn een aantal interventies uitgewerkt in een herstructureringsplan. Door inzichtelijk te maken wat de gemeenschappelijke waardecreatie is van het herstructureringsplan, worden de mogelijke nieuwe partijen zichtbaar en wordt er onderhandelingsruimte gecreëerd om de 'nieuwe' partijen mee te laten investeren. Uit deze lijst zijn een tweetal partijen onderzocht op hun mogelijkheid om waarde toe te voegen aan de gebiedsontwikkelingsprocessen in binnenstedelijke gebieden.

Leeswijzer

Het onderzoek bestaat uit vier hoofddelen. Het eerste deel bevat hoofdstuk 1 met de onderzoeksopzet. Hierin wordt de achtergrond van het onderzoek belicht, de probleemanalyse, de doelstelling en de onderzoeksvragen van het onderzoek. Als laatste wordt de methodologie en de toegepaste literatuur uitgelegd.

Deel 2 bestaat uit de literatuurstudie van het onderzoek. In hoofdstuk 2 wordt de historie van het ruimtelijke ordeningsproces uitgebreid toegelicht. De verschillende partijen en belangen van de afgelopen 60 jaar komen hier aan bod.

Na de historie wordt er dieper op de term waarde ingegaan (hoofdstuk 3). Wat zijn waardes en rendementen en hoe ga je om met de verschillende soorten opbrengsten en risico's?

In hoofdstuk 4 worden de termen gebiedsontwikkeling en waarde samengebracht. De verschillende aanleidingen en doelen van gebiedsontwikkeling worden hier

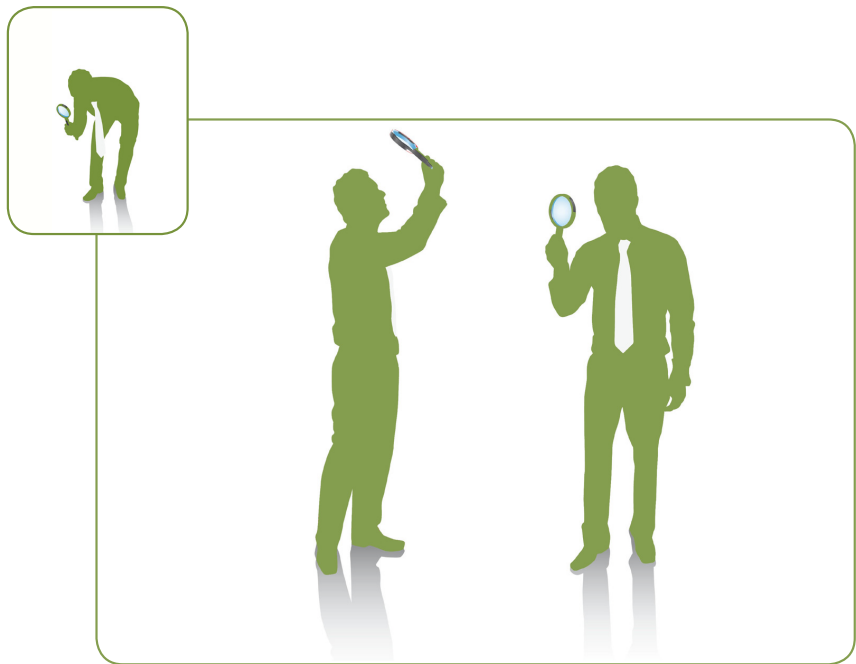
toegelicht. De aanleidingen worden vervolgens gekoppeld aan interventies die uitgevoerd kunnen worden in de wijk om het gewenste doel te bereiken.

Deel 3 bevat een empirisch onderzoek. In hoofdstuk 5 wordt er gekeken naar de case studie Bospolder Tussendijken. De huidige problemen en oude gebiedsvisies zijn uitgebreid toegelicht en de visies zijn aan de hand van de literatuurstudie gecheckt op een consistent en compleet verhaal.

Omdat de bestaande visie niet ver genoeg uitgewerkt was om baathebbers te selecteren is er in hoofdstuk 6 een herstructureringsplan opgezet voor een gedeelte van de wijk. Het plan is gebaseerd op de interventies uit hoofdstuk 4, de probleem-analyse en de gebiedsvisie uit hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 7 zijn de baathebbers, dus de 'nieuwe' partijen, uit hoofdstuk 5 verder uitgewerkt. Hiervoor zijn referentieprojecten onderzocht en zijn er door middel van het houden van interviews waardes onderzocht die de partijen kunnen leveren in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingsprocessen.

In het laatste deel (en hoofdstuk) worden de conclusies en aanbevelingen gepresenteerd. Als eerste worden de resultaten getoond door een antwoord te formuleren op de hoofdvraag. Als afsluiting zijn er een aantal aanbevelingen gegeven, voor het kernteam van de case studie Bospolder Tussendijken en voor verder onderzoek.



Deel 1

Onderzoeksopzet

**

"Een opleiding is wat je overhoudt als je alles vergeet van wat je op school geleerd hebt"

Albert Einstein (1879 - 1955)

**

- 1** **Onderzoeksopzet**
- 1.1 Inleiding
- 1.2 Probleemanalyse
- 1.3 Doelstelling
- 1.4 Onderzoeksvragen
- 1.5 Methodologie en toegepaste literatuur

1 Onderzoekopzet

1.1 Inleiding

Dit eerste hoofdstuk gaat nader in op de aanleiding en de opzet van het onderzoek. Als eerste is de probleemanalyse beschreven waaruit de doelstelling tot stand is gekomen. Hierin wordt vermeld wat het eindresultaat is van het rapport. Daarop volgend komen de hoofd- en deelvragen aan bod. Hoe deze beantwoord worden is uitgewerkt in de opvolgende paragraaf. Hierin worden de verschillende onderzoeksmethoden toegelicht.

1.2 Probleemanalyse

1.2.1 Gebiedsontwikkeling in crisis

In het najaar van 2008 begon in Nederland de kredietcrisis, die de Verenigde Staten startte door overmatige kredietverlening aan niet kredietwaardige klanten. De financiële sector in Nederland verslechterde met grote gevolgen voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Na jarenlange stijgingen van investeringen in vastgoed, daalde het investeringsvolume in Nederlands vastgoed vanaf de tweede helft van 2008 (DTZ, 2010 in Mierlo, Y. C. M., 2010). Er is tot op heden sprake van buitengewone marktomstandigheden omdat er weinig transacties plaats vinden. (Mierlo, Y. C. M., 2010) De crisis raakt de gebiedsontwikkeling, de vastgoed sector en de gemeentelijke grondbedrijven hard. In veel projecten stagneert de voortgang en staat de samenwerking tussen publiek en privaat onder druk. Dit zorgt ervoor dat de zoektocht naar nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling versneld wordt.

Als gevolg van de economische en financiële crisis is de financiering van projecten lastig geworden, zowel voor private als publieke partijen. De overheid trekt subsidies in en banken zijn kritisch. Dit geldt voor zowel de consument als voor de investerende partijen. Banken kijken alleen nog naar projecten zonder risico met een gegarandeerd positief rendement. Zelfs dan is het niet zeker dat er geïnvesteerd wordt. Kopers laten het afweten en vragen meer waar voor hun geld. Dit geeft de markt beperkt ruimte om te investeren, beleggers kunnen minder risico nemen.

Dat de rijksoverheid minder investeringsruimte heeft en subsidies moet intrekken is mede ontstaan door de financiële steun die ze hebben verstrekt aan banken en andere grote marktpartijen. Hierdoor moet ook het rijk bezuinigen. Door deze bezuinigingen voorziet het rijk de gemeenten van minder financiële middelen voor ontwikkelingen. Bij de gemeenten zelf lopen de inkomsten fors terug onder andere door de terugvallende grondexploitaties, renteaftschrijvingen en eerdere afboekingen. Deze omstandigheden zorgen ervoor dat er ook bij de gemeenten weinig tot geen investeringsruimte is en dat bijna alle gemeenten kampen met grootschalige bezuinigingen.

Naast deze economische en financiële ontwikkelingen zijn er ook een aantal veranderingen in de wetgeving, zoals het nieuwe regime waarbinnen de woningbouwcorporaties moeten gaan werken. Een van de aanpassingen in de wet en regelgeving is dat de woningen, gefinancierd met een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), vrijwel uitsluitend verhuurd mogen worden aan de primaire doelgroep met een maximaal verzamelinkomen van circa 33.614 euro. De wijzigingen in de wet- en regelgeving per januari 2011, in combinatie met huidi-

ge en verwachte ontwikkelingen, beperken het investeringsvermogen en de terugverdienmogelijkheden van de corporatie sector. Ook wordt door de veranderde regelgeving de ketensamenwerking (met vaste partners) bemoeilijkt. (de Zeeuw, F., Franzen, A., Reehnen, 2011).

Doordat de financiering lastig is geworden zijn de grootschalige voorinvesteringen in gebiedsontwikkelingen alleen nog sporadisch mogelijk. Projecten vallen stil, worden vertraagd of blijken financieel niet (meer) haalbaar. Een aantal projecten weten, ondanks deze ontwikkelingen, nog hun weg te vinden maar de meeste projecten zijn/worden gestagneerd. (De Zeeuw, F. Franzen, A., Reehnen, 2011). Na een economische bloeiperiode zijn de economische omstandigheden drastisch veranderd. Door het wegvallen van de investeringen van de grote hoofdspelers van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling beheersen bezuinigingen uit- en afstel van investeringen de vastgoedwereld sinds 2008.

Oud wethouder Ruimtelijke ordening, Noordanus (2010) geeft aan dat de invloed van de economie conjunctureel en structureel van aard is. Volgens een inschatting moet er rekening gehouden worden met een situatie waarin 30% minder geïnvesteerd kan worden in gebiedsontwikkeling in vergelijking met de jaren voor de crisis.

Echter zijn gebiedsontwikkelingen in steden wel noodzakelijk. Steden zijn voortdurend in transformatie. De noodzakelijke herontwikkelingen komen enerzijds voort uit maatschappelijke ontwikkelingen waarop vanuit steden niet direct gestuurd kan worden en anderzijds uit binnenstedelijke ontwikkelingen die juist voortkomen uit een actief ingrijpen van de stad.

De steden moeten zich blijven aanpassen aan nieuwe maatschappelijke behoeften en eisen. Willen steden in de toekomst succesvol blijven functioneren is herontwikkeling noodzakelijk. Stilstand betekent vaak (relatieve) achteruitgang. (van 't Verlaat, 2007)

Detroit is een voorbeeld van een stad waarbij de financiële en economische crisis greep heeft gekregen op het functioneren van de stad. In 2007 leidde de plotseling sterk stijgende olieprijs en de kredietcrisis voor een financieel en economische achteruitgang van de stad. Er kon weinig geïnvesteerd worden en bedrijven gingen failliet of trokken weg. Hierdoor ontstond er veel leegstand. Nu een aantal jaar later kenmerkt Detroit zich door relatief veel leegstand, armoede en misdaad.

Naast het ingrijpen bij gebieden waarbij het dreigt fout te gaan zijn er ook ontwikkelingen nodig in wat men ook wel probleemwijken noemt. In deze wijken zijn er al meerdere problemen aanwezig, eigenlijk is er een concentratie van problemen. Er zijn in deze wijken extra vragen om problemen op het gebied van wonen, werken, leren, integreren en veiligheid op te lossen.

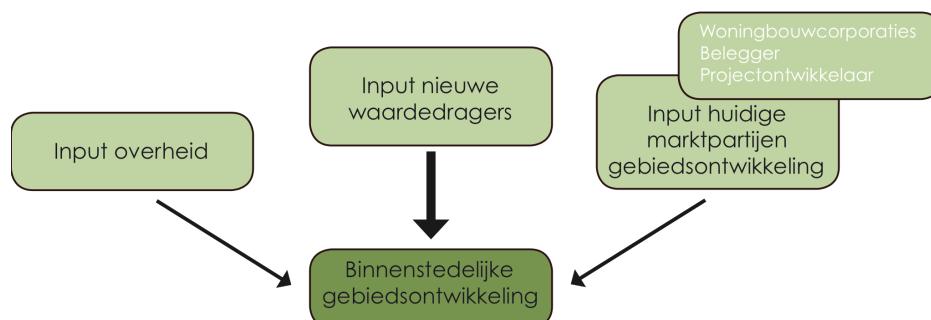
Als er in deze probleemwijken niets gedaan wordt zullen de wijken nog verder vervallen. Het (slecht) functioneren van zo'n dergelijke wijk geeft veel maatschappelijke problemen (en kosten). Om de bewoners van deze wijken te behouden, de bewoners in een gezonde en leefbare omgeving te laten leven en kinderen te laten opgroeien, is herontwikkeling nodig.

De grootste opgave om gebiedsontwikkeling weer op gang te helpen ligt op het gebied van; investeren, financieren, de wijze van samenwerken en de organisatie. In januari 2010 hebben een aantal partijen die zich verantwoordelijk voelen voor de gebiedsontwikkeling in Nederland een pact gesloten om op deze gebieden een doorbraak in de gebiedsontwikkeling te bewerkstelligen, genaamd het "Watertorenberaad". Het Watertorenberaad wordt gevormd door een brede groep private en publieke partijen uit de wereld van gebiedsontwikkeling: de overheid (ministerie,

provincie, gemeenten), woningbouwcorporaties, private ontwikkelende en beleggende partijen, adviesbureaus en professionele organisaties (NEPROM en NIROV). Het interessante van deze groep partijen is dat zij ook werkelijk wat kunnen veranderen in de gebiedsontwikkeling.

De partijen van het Watertorenberaad zijn voornamelijk op zoek naar nieuwe vormen van samenwerkingen en naar andere vormen van investeren door middel van nieuwe waardedragers, met als doel de gebiedsontwikkeling weer uit de crisis te halen.

Er zijn vele andere mogelijkheden voor de financiën van gebiedsontwikkeling. Investerings in bereikbaarheid, water, energie, onderwijs, zorg en gezondheid en misschien wel recreatie moeten de rol van woningen en commercieel vastgoed overnemen in de gebiedsontwikkeling. "Mobiliseer deze krachten, doorbreek de verkering en trek ze gebiedsontwikkeling in". (de Zeeuw en Franzen, 2011) Er moet gezocht worden naar nieuwe waardedragers, (partijen die kunnen investeren en de waarde kunnen dragen), door verbindingen te maken van vastgoedopgaven aan andere maatschappelijke urgenties om de huidige partijen te ondersteunen/ vervangen in de gebiedsontwikkeling. (zie afbeelding 1.1)



Afbeelding 1.1 Partijen in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

1.2.2 Bospolder Tussendijken

Een van de gedefinieerde probleemwijken waarbij het noodzakelijk is dat er gebiedsontwikkeling plaats vindt is Bospolder Tussendijken in Rotterdam. Op dit moment behoort Bospolder Tussendijken tot de sociaaleconomisch zwakste wijken van Rotterdam. Bospolder en Tussendijken stonden beide op de lijst van Krachtwijken van Minister Vogelaar in het jaar 2007.

Bospolder Tussendijken is al voor een lange periode een probleemwijk. In de stadsvernieuwingperiode (zie paragraaf 3.3) is er al veel geïnvesteerd om de wijk te verbeteren. Helaas tot aan de dag van vandaag zijn alle investeringen niet voldoende geweest om de wijk gezond te maken (zie paragraaf 4.3).

In Oktober 2010 is Bospolder Tussendijken voorgedragen als een pilot project in het Watertorenberaad. Rond 2006/ 2007 is er echter al een gebiedsvisie gemaakt voor Bospolder Tussendijken door Havensteder, de toenmalige woningbouwcorporatie Com wonen, de deelgemeente Delfshaven en Proper Stok ontwikkelaars. Havensteder heeft ongeveer 70% van de woningbouw in bezit, veelal sociale huurwoningen en Proper Stok Ontwikkelaars is bij de ontwikkeling betrokken geraakt vanwege haar expertise in het maken van ontwerp concepten voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelings vraagstukken.

In de gebiedsvisie zijn de problemen van de wijk zichtbaar gemaakt en is er een richting aangegeven wat er gedaan moet worden om de wijk weer goed te laten

functioneren. Aan de hand van deze visie is er een grond- en vastgoedexploitatie van het ontwerp gemaakt.

Deze exploitatie gaf een begrotingstekort van ongeveer 10 tot 13 miljoen waarna het project stil kwam te liggen.

De problematiek van de exploitatie lag bij een aantal verschillende punten:

- Snel veel geïnvesteerd vermogen in de grondexploitatie door het vroeg aankopen van de grond;
- Een sterke toename van het geïnvesteerd vermogen door voorfinanciering in de vastgoedexploitatie;
- Een dure parkeergarage. (Proper Stok ontwikkelaars, 2010)

Ook al zijn de betrokken partijen grondeigenaar, de grond zal wel verkocht moeten worden om de boekhouding goed op orde te houden. Dit brengt zeer grote bedragen met zich mee en de inkomsten komen pas in een veel later stadium. Door deze problematiek is de wijk als pilot project aangedragen.

Door de hoge voorinvesteringen zijn grote projecten in de gebiedsontwikkeling bijna niet meer haalbaar. De projecten lopen te lang door en in een vroeg stadium moet er veel geïnvesteerd worden.

In de huidige periode zijn er weinig mogelijkheden voor grote voorinvesteringen door de huidige financiële situatie van de betrokken partijen. Deze problematiek wordt ook vergroot door het wegvallen van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Dit budget is een subsidie voor de gemeente bij projecten die leiden tot:

- Verbetering van de leefbaarheid en veiligheid;
- Bevordering van duurzame ontwikkeling;
- Verbetering van de woon- en milieukwaliteit;
- Versterking van de cultuurhistorische kwaliteiten
- Bevordering van de sociale samenhang,
- Verbetering van de bereikbaarheid,
- Verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of op een andere manier tot structurele kwaliteitsverbetering van het stedelijk gebied. (Hildersum, 2011)

De ISV subsidie gaf de mogelijkheid aan gemeenten om in gebiedsontwikkelingsprojecten in binnenstedelijk gebieden de onrendabele top af te romen. Door het wegvallen van deze subsidies is de financiering (voor de onrendabele top) een lastige kwestie. De ISV subsidie wordt momenteel afgebouwd tot 2014 vanwege de bezuinigingen bij het rijk, hierdoor zijn er geen nieuwe projecten meer mogelijk.

Er zal voor dit project naar nieuwe partijen om te investeren gezocht moeten worden om de probleemwijk Bospolder Tussendijken toch te kunnen herontwikkelen. De kennis van het Watertorenberaad zal hier bijdragen om te zoeken naar deze partijen die het toch mogelijk maken om Bospolder Tussendijken blijvend een gezonde wijk te maken (zie paragraaf 4.3)

1.2.3 Probleemstelling

Op basis van de hiervoor beschreven probleemanalyse is de volgende tweeledige probleemstelling geformuleerd:

- De huidige partijen (zoals gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars) slagen er niet meer in om de benodigde (voor)financiering van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling rond te krijgen.
- Bij probleemgebieden is echter gebiedsontwikkeling wel nodig om de wijk niet verder te laten vervallen.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is, om te kijken wat voor toegevoegde waarde 'nieuwe' partijen kunnen leveren op het gebied van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. En of deze waarde genoeg is om probleemwijken weer gezond en gewild te krijgen?

Het onderzoek moet bijdragen aan de specifieke kennis van gebiedsontwikkeling door het introduceren van nieuwe partijen in de wereld van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en het uitwerken van hun toegevoegde waarde.

Het resultaat is een exploratief onderzoek wat een overzicht geeft van interventies welke waarde kunnen creëren in een binnenstedelijk gebied en welke uiteindelijke baathebbers daarbij horen. Er zal inzicht worden gegeven in mogelijke nieuwe waardedragers van gebiedsontwikkeling in binnenstedelijke gebieden, met daarbij de interventies waarin ze kunnen investeren en hun belangen.

De uitkomst van het onderzoek zal een bijdrage leveren aan het project Bospolder Tussendijken van de gemeente Rotterdam, Havensteder, Proper Stok en het Waterorenberaad. Er zal een aanbeveling gedaan worden over de verdere aanpak van de ontwikkeling en welke 'nieuwe' partij(en) het meeste potentie hebben om waarde toe te voegen in het project.

1.4 Onderzoeksvragen

Om de eerder genoemde verbinding van de vastgoedopgave aan andere maatschappelijke urgenties te onderzoeken, wordt er gekeken naar partijen die mogelijk kunnen investeren in een binnenstedelijk gebied. Door inzichtelijk te maken wat de gemeenschappelijke waardecreatie is van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling wordt onderhandelingsruimte gecreëerd om meer partijen mee te krijgen (financieel). De vraag die dan overblijft is: wie zijn die mogelijke partijen en wat voor waarde kunnen zij toevoegen in de gebiedsontwikkeling.

De hoofdvraag van het onderzoek is:

Welke 'nieuwe' partijen kunnen participeren in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en wat voor waarde kunnen deze 'nieuwe' partijen leveren? Is deze waarde genoeg om de gebiedsontwikkeling weer vlot te trekken met als doel probleemwijken weer gezond en gewild te krijgen?

Om de hoofdvraag te beantwoorden zijn er een viertal deelvragen opgesteld:

1. *Wat zijn de kenmerken van de gebiedsontwikkeling in Nederland vanaf 1950 tot 2011?*
2. *Wat is de aanleiding en wat is het doel van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling? Wat voor interventies zorgen voor waardecreatie in probleemwijken?*
3. *Wat voor 'nieuwe' partijen zijn baathebbers van die interventies uitgevoerd in Bospolder Tussendijken? Wat voor waarde krijgen ze en wat voor belangen/ verdienmodellen hebben ze?*
4. *Welke, van bij deelvraag 3 genoemde partijen, heeft (hebben) de meeste potentie om als waardrager(s) te fungeren voor Bospolder Tussendijken en wat voor toegevoegde waarde kan(kunnen) deze partij(en) leveren?*

Deze vragen worden beantwoord door een kwalitatief onderzoek. In dit onderzoek wordt er gebruik gemaakt van een literatuurstudie en een empirisch onderzoek, zie paragraaf 1.5.

1.5 Methodologie en toegepaste literatuur

In deze paragraaf worden de gebruikte onderzoeksmethoden en de belangrijkste gebruikte referenties toegelicht. Het betreft een kwalitatief onderzoek.

Deelvraag 1: Wat zijn de kenmerken van de gebiedsontwikkeling in Nederland vanaf 1950 tot 2011? Wordt beantwoord aan de hand van een literatuurstudie.

Er wordt als eerste gekeken naar de definitie van gebiedsontwikkeling. Hiervoor zijn verschillende bronnen gebruikt. Daarna is er informatie uitgezocht over hoe gebiedsontwikkeling de afgelopen jaren is verlopen; de participerende partijen, de belangen en de financiering. Dit geschiedenis stuk is voornamelijk op drie bronnen gebaseerd; Strategische wijkaanpak van dhr. Wigmans (2001), Van sanering naar Stadsvernieuwing & Wat is stadsvernieuwing? van Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing (KEI), 2011.

Deelvraag 2: Wat is de aanleiding en wat is het doel van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling? Te samen met: Wat voor interventies zorgen voor waardecreatie in probleemwijken? Zijn ook beantwoord door middel van een literatuurstudie.

Eerst is er gericht op de term waarde. Om meer grip te krijgen op de term zijn er verschillende stukken literatuur gebruikt. De GIDO stichting kijkt naar de termen harde en zachte rendementen en het waarde denken. Van Hooimeijer et al., (2001) is een onderzoek gebruikt naar de concretisering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze uitkomsten zijn verwerkt in een matrix die gebruikt is om de waardes die ontstaan in het herstructureringsplan van hoofdstuk 5 te beoordelen en te ordenen.

De literatuur geeft tevens een kijk op hoe de gebiedsontwikkeling momenteel verloopt. Er wordt inzicht gegeven in wat de aanleidingen, de doelstellingen en de methoden zijn om waarde te creëren in binnenstedelijke gebieden. Dit is hoofdzakelijk gebaseerd op literatuur van Brouwer; wijken van waarde, waardemakers in de wijk (2008), de Wijk als businesscase (2009) en Bijsma et al. met het onderzoek de transformatie van woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit (2008). Uit deze informatie is er een theoretisch kader opgezet.

Deelvraag 3: Wat voor (nieuwe) partijen zijn baathebbers van die interventies uitgevoerd in Bospolder Tussendijken? Wat voor waarde krijgen ze en wat voor belangen/ verdienmodellen hebben ze? En deelvraag 4: Welke, van bij deelvraag 3 genoemde partijen, heeft (hebben) de meeste potentie om als waardrager(s) te fungeren voor Bospolder Tussendijken en wat voor toegevoegde waarde kan(kunnen) deze partij(en) leveren? Worden beantwoord door een empirisch onderzoek

Voor het empirisch onderzoek is er gebruik gemaakt van een case studie; Bospolder Tussendijken en interviews met experts. Als eerste is de case studie, met een kwalitatief diepte onderzoek geheel doorgenomen. De statistische gegevens zijn verzameld bij het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) en het bestaande materiaal (Gebiedsvisie Bospolder Tussendijken 2020) uit 2009 is doorgenomen samen met het meer recente materiaal van het kernteam.

Aan de hand van het theoretisch kader van deelvraag 2 zijn de bestaande gegevens (voornamelijk de kernstrategieën uit de gebiedsvisie) beoordeeld op consistentie en compleetheid en waar nodig aangevuld. Dit resulteert in een overzicht van interventies die het meeste waarde kunnen creëren in Bospolder Tussendijken.

Omdat dit interventie overzicht niet diep genoeg uitgewerkt is, om de theorie over het waarde denken te gebruiken, is er een extra slag gemaakt. Er zijn twee interventies uitgewerkt in een eigen opgezet herstructureringsplan. De duurzaam rendementmethode van stichting GIDO en eigen inzicht zijn hier het leidraad geweest. Deze methode creëert bewust win-win situaties voor partijen waardoor er meer partijen baat krijgen bij de ontwikkeling. Uit al deze baathebbers is er na het ontwerp een selectie procedure gehouden om twee potentiële investerende partijen voor Bospolder Tussendijken verder te onderzoeken.

Dit (kwalitatieve) onderzoek is gebaseerd op informatie verkregen door interviews met medewerkers van de partijen en op basis van referentieonderzoeken.

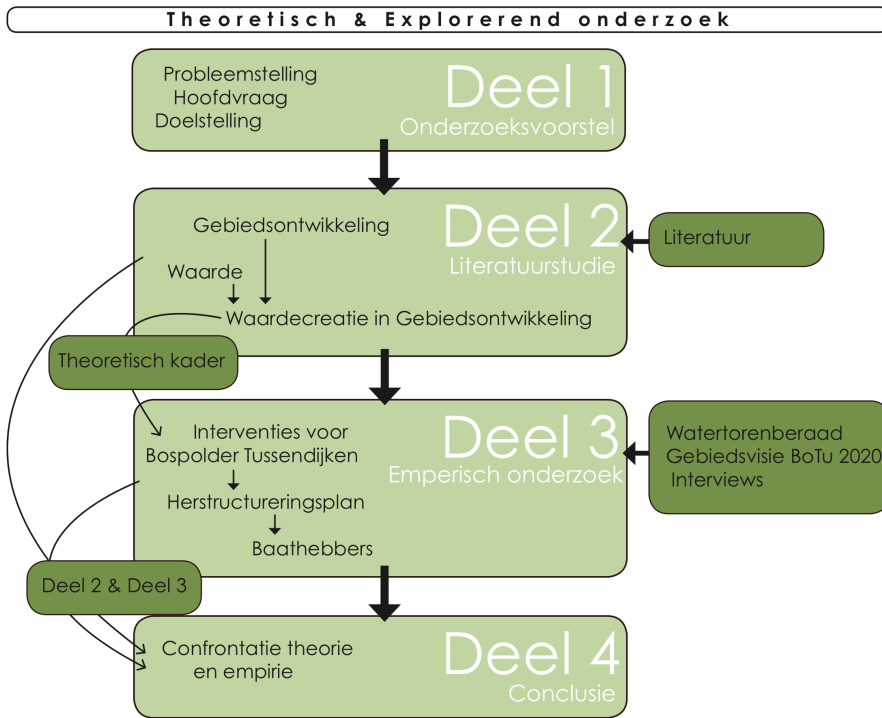
De gegevens voor de referentieonderzoeken zijn verzameld door:

- Het houden van dialogen (interviews) met de projectleiders van een vergelijkbare projecten: Ellen van der Vorst (Agis Zorgverzekeringen) van het project Utrecht gezond en Zeno Winkels (Woonbron) van de Delfse Kуйjperwijk;
- Het bestaande materiaal van de projecten door te nemen.

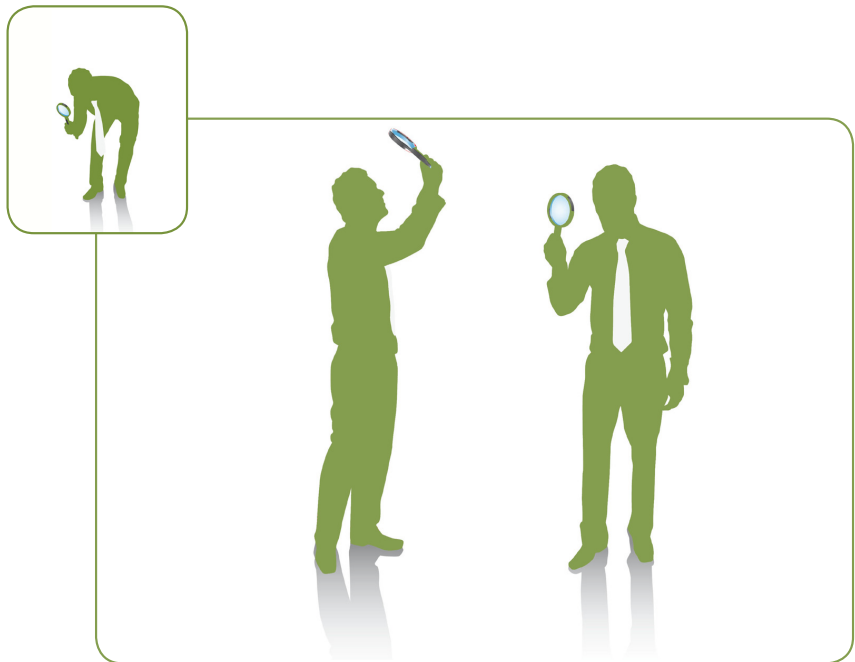
De eind conclusie van het onderzoek, geeft een confrontatie weer tussen de uitkomsten van de literatuurstudie en de uitkomsten van het empirisch onderzoek.

In afbeelding 1.2 is het onderzoek samenvattend en schematisch neergezet. De input van het onderzoek staat rechts en links weergegeven. Aan de linkerkant staat de input die afkomstig is van het onderzoek zelf en rechts staat de externe input.

Alle gehouden interviews zijn uitgewerkt maar vanwege de vertrouwelijke informatie die erin vermeld wordt zijn ze niet bij het rapport bijgevoegd. Voor meer informatie kan er contact opgenomen worden met de auteur van het rapport.



Afbeelding 1.2 Methodologie



Deel 2

Theoretisch onderzoek

**

Bij gebiedsontwikkeling gaat het om de kunst van het verbinden.

Friso de Zeeuw (2008)

**

2 Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Kaalslag periode jaren '50 en '60
- 2.3 Stadsvernieuwing jaren '70
- 2.4 De stedelijke vernieuwing eind jaren '80 en '90
- 2.5 Gebiedsontwikkeling anno 2011
- 2.6 Conclusie gebiedsontwikkeling door de jaren heen

3 Theoretische verkenning naar waarde

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Waarde en rendementen
- 3.3 Waardecreatie
- 3.4 Waarde denken
- 3.5 Conclusie

4 Waardecreatie in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Aanleiding binnenstedelijke gebiedsontwikkeling
- 4.3 Doel binnenstedelijke gebiedsontwikkeling
- 4.4 Waardecreatie in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling
- 4.5 Conclusie waardecreatie in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

2 Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

2.1 Inleiding

Gebiedsontwikkeling is een brede term die vaak wordt toegepast. In paragraaf 2.1.1 wordt daarom gekeken naar het begrip gebiedsontwikkeling en de definitie die voor deze scriptie gehanteerd wordt.

Voor de context van het onderzoek wordt er gekeken hoe gebiedsontwikkeling in theorie en praktijk zich door de jaren heen ontwikkeld heeft, met name in Rotterdam. Welke private en publieke actoren waren betrokken in de ruimtelijke orderingsprocessen van binnenstedelijke gebieden, wie waren dominant? Wat voor belangen hadden ze en wat waren de omstandigheden waarin zij investeerde zoals de economie en de maatschappelijke urgentie.

De eerste paragraaf richt zich op de kaatslag periode. De jaren '50 en '60, de periode net na de oorlog met de wederopbouw. Daarna wordt er kort stilgestaan bij de omslag van de reconstructie en kaatslag in de jaren '50 en '60 naar het stadsvernieuwingsbeleid in de jaren '70. De kritiek op het fysiek determinisme van dit beleid leidde eind jaren '80 tot een apart sociaal beleid en tot herijking van de stadsvernieuwing wat beschreven wordt in een opvolgende paragraaf. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over hoe de gebiedsontwikkeling er nu aan toe gaat.

2.1.1 Gebiedsontwikkeling

Het begrip gebiedsontwikkeling kent geen vaste, algemeen aanvaarde omschrijving. De term gebiedsontwikkeling wordt momenteel voor veel verschillende ruimtelijke opgaven gebruikt. Hieronder twee definities die nu veel gehanteerd worden en voor dit onderzoek als leidraad genomen worden;

'Gebiedsontwikkeling is een op consensus gerichte werkwijze in het omgaan met complexiteit, netwerken, dynamiek, posities en opvattingen en in het verbinden van de meest uiteenlopende waarden. Het is een gezamenlijke betekenisgeving aan de ruimte en, anders dan de klassieke ruimtelijke ordening, vooral een sociaal-culturele opgave die zich ruimtelijk manifesteert.' (Van Rooy, 2009)

'Bij gebiedsontwikkeling wordt het gebied opnieuw ingevuld waarbij verschillende functies zoals infrastructuur, wonen, werken en recreatie in onderlinge samenhang worden gerealiseerd. Belangrijke aspecten hierin zijn, de integraliteit van de opgave en de uitvoering, de aanwezigheid van urgenties, ambities en condities om aan de slag te gaan, die worden gedeeld door de betrokken partijen, vaak publiek én privaat.' (VROM, 2009)

In dit onderzoek wordt het begrip gebiedsontwikkeling nog iets verder gespecificeerd naar binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. In dit onderzoek wordt de definitie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) gebruikt;

'Het door publieke en private partijen gebiedsgericht ontwikkelen van het wonen, de woonomgeving en de leefomgeving in wijken en buurten in de stad om ze duurzaam vitaal te maken en haar bewoners de mogelijkheid te bieden maatschappelijk vooruit te komen.' (VROM geciteerd in KEI, 2011a)

Omdat dit soort actieve ingrijpen doorgaans leidt tot een wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, is feitelijk sprake van gebiedsontwikkeling. In dit onderzoek hanteren we echter de term binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

2.2 De Kaalslag periode jaren '50 en '60

In de eerste decennia na de oorlog stond Nederland, in het bijzonder Rotterdam, geheel in het teken van de wederopbouw.

Voor de oorlog was de binnenstad van Rotterdam een dicht bevolkt woongebied met veel volkshuisvestelijke problemen. Na het bombardement zag de overheid kans om alles gestructureerd op te bouwen met onder andere gescheiden functies zoals wonen en werken, (voorbeeld Lijnbaan, zie afbeelding 2.1).



Afbeelding 2.1 De lijnbaan

Dit beleid werd gekenmerkt door sanering, krotopruijing en reconstructie. Door heel Nederland werden 'krotten' in oude wijken gesloopt om plaats te maken voor economische functies, zoals (grootschalige) kantoorpanden, moderne winkelboulevards, infrastructuur en parkeergarages. De nadruk ligt nadrukkelijk bij de ontwikkeling van de haven en de opbouw van de economische functie van de binnenstad. Belangrijk motief voor de ontwikkelingen was de drang om de binnensteden tot een economisch centrum te ontwikkelen. Daarnaast was het een reactie op de verwachte stijgende (auto)mobiliteit.

De wederopbouwperiode wordt gekenmerkt door een actief grondbeleid waarbij grond wordt verworven, de benodigde voorzieningen worden getroffen en de grond weer wordt door verkocht. (Wigmans, 1998)

De ontwikkelingen kenmerkte zich vooral door een sterke overheidssturing. In Rotterdam heeft de overheid na het bombardement iedereen onteigend in de binnenstad. Het rijk zette belangen uit voor het gebied vanuit van één specifiek ruimtegebruik, de gemeenten probeerde hier vervolgens een integraal plan van te maken. De overheid had de grootste macht en de uitgangspunten waren weinig flexibel en niet uitnodigend tot gebiedsspecifieke oplossingen vanuit de markt. De overheid stelde de grond beschikbaar en gaf plannen mee aan de marktpartijen. Er is sprake van een aanbodgeoriënteerde marktsituatie waarbij de gemeente in staat is om de kostprijs van de grond volledig te verhalen in de grondprijs. (Wigmans, 1998)

Het rijk had zoveel macht omdat ze bijna alle ontwikkelingen financierde via overheidssubsidies. Ze financierde in deze periode 80% van de verwervingskosten bij gemeentelijke reconstructie- en saneringsplannen. Voor deze subsidie waren er al bijdrageregelingen ingesteld voor woningverbetering en krotopruijing (Van der Schaar et al., 1996 in KEI, 2011b).

Voor de Tweede Wereldoorlog financierde de overheid de bouw van zogenaamde 'woningwetwoningen' meestal door middel van een rijksvoorschot. Dit rijksvoorschot moest in 50 jaar terugbetaald worden. In de crisisjaren werd de looptijd verlengd van 50 tot 75 jaar. In de jaren net na de Tweede Wereldoorlog, werden de benodigde gelden door middel van een gemeentelijke lening of een gemeentelijke garantie verstrekt.

De bewoners uit de gesaneerde gebieden, veelal met een laag inkomen, hadden weinig tot niks in te brengen, ze moesten zelfs letterlijk plaats maken voor de 'cityvorming'. De aandacht die wel uit ging naar de bewoners was voornamelijk organisatorisch gericht. De vraag was hoe kunnen de woningen in een saneringswijk spoedig worden ontruimd? De bewoners werden gedwongen om ergens anders te gaan wonen. De nieuw gebouwde woningen waren veelal alleen voor de rijke bevolking. Er ontstond een golf van verhuizingen vanaf de binnenstad steeds verder

naar de buiten wijken. De wijken om de binnenstad kregen minder aandacht en huisjesmelkers spendeerde steeds minder aan onderhoud, in de hoop straks ook opgekocht te worden door de overheid om plaats te maken voor het moderne bouwen en de 'cityvorming'. Hierdoor werd de kwaliteit van de woningen steeds slechter voor de huidige, zittende bewoners van de stad. Er werd alleen gebouwd voor de rijke bevolking. (KEI, 2011b)

2.3 Stadsvernieuwing jaren '70

In het jaar 1968 worden, op stedelijk en wijkniveau, de eerste initiatieven op het gebied van stadsvernieuwing genomen. Het staat voor de zorgvuldige vernieuwing en verbetering van de woningen en de woonomgeving in verouderde wijken. (van der Flier en Vermeijden, 1986). De stadsvernieuwing is een reactie op het 'moderne bouwen' uit de kaalslag periode. De kritiek is voornamelijk dat er te weinig oog is voor de kenmerken van de bestaande stad. De huidige, veelal armere, bewoners zijn het zat en komen dan ook in actie.

Het stadsvernieuwingsconcept wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, prioriteit voor het wonen en een zo gering mogelijke verstoring van de bestaande sociale en stedenbouwkundige structuur. De economische functie en bereikbaarheid van de stad wat zo belangrijk was bij de kaalslag periode krijgen nu veel minder aandacht. De kleine bedrijven in de woongebieden werden zelf gesaneerd. De economie werd op deze manier geheel het woongebied, de stad, uitgewerkt.

Kuenzli en De Vreeze omschrijven de stadsvernieuwingsoperatie (in Rotterdam) als de reactie op een calamiteit, namelijk de decennialange verwaarlozing van de negentiende-eeuwse woonbuurten. (KEI, 2011b)

In tegenstelling tot de kaalslag periode, waarin bewoners weinig hadden in te brengen en letterlijk plaats moesten maken voor het moderne bouwen en de 'cityvorming', komen de bewoners in de stadsvernieuwingsperiode centraal te staan. De bewoners kregen inspraak en hun eisen werden meegenomen in de planvorming. Hiervoor ontwikkelde Van der Ploeg (Wethouder) het 'Rotterdamse model', waarbij bewoners en ambtenaren



Afbeelding 2.2 Stadsvernieuwing in Rotterdam

decentraal samenwerkten in projectgroepen, hier lag de aandacht vooral bij de organisatie van het proces. Er werden slogans gemaakt zoals 'Bouwen voor de buurt' en 'Baas in eigen buurt'. Er werd gebouwd voor de zittende bewoners, voornamelijk voor de blanke Nederlander.

De hoofd doelstelling van het 'bouwen voor de buurt' was het aanpakken van de grote kwaliteitsachterstand in de verkrotte vooroorlogse wijken. Er moesten kwalitatief goede sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het ging het om maatschappelijke mogelijkheden en om waardering van de buurtsamenleving, kenmerken voor de Stadsvernieuwing periode zijn dan ook vernieuwing, keuzevrijheid,

maatschappelijke ontplooiing, basisdemocratie en gelijke kansen (Van der Werf (1997) in KEI, 2011b).

Om deze kwaliteitsachterstand voor elkaar te krijgen moest het versnipperde woningbezit worden aangepakt in de woonbuurten rondom de binnenstad. De particuliere eigenaren en de huisjes melkers die de noodzakelijke verbeteringen niet konden of niet wilden aanbrengen werden uitgekocht. In korte tijd werd de helft van de 17.000 woningen in de oude wijken aangekocht door de overheid. In tegenstelling tot de kaalslag periode werden er in de stadsvernieuwing de woningen gerenoveerd in plaats van gesloopt. Dit zorgde voor een gigantische afname van het aantal sloopwoningen, in 1971 werden er nog 18.590 woningen gesloopt en in 1985 nog maar 10.120 woningen. (KEI, 2011b) Het zorgde voor meer betaalbare sociale huurwoningen met een goede kwaliteit voor de zittende bewoners.

In de stadsvernieuwing periode zijn er ook veel woningen en daarmee stukken grond in Bospolder Tussendijken aangeschaft. De gemeente Rotterdam tekende een overeenkomst met de toenmalige woningbouwcorporatie Com wonen voor de exploitatie van de des betreffende woningen om ze te slopen en nieuw te bouwen. De gemeente zou de grond aanschaffen met behulp van het stadsvernieuwingsfonds en door verkopen naar de woningbouwcorporatie. Tot op heden zijn er echter nog veel stukken grond van de gemeente die nooit door verkocht zijn en nog negatief in de boeken staan.

In het begin van de ontwikkeling van de stadsvernieuwing (1973) worden de economieën wereldwijd geconfronteerd met een recessie. Er is een wereldwijd optredende werkloosheid die een structureel karakter dreigt te krijgen. Het financiële draagvlak van nationale en lokale overheden komt onder druk te staan. Er is sprake van sterk dalende staatsinkomsten en een snelle stijging van de collectieve uitgaven. (Wigmans, 1998)



Afbeelding 2.3 Stadsvernieuwing in R'dam, de Paperclip.

De stadsvernieuwingsopgave heeft veel aandacht van het grondbedrijf gevraagd. Nieuwe grondsubsidies werden opgesteld en het grondbeleidinstrumentarium werd volop ingezet. (Wigmans, 1998) Tezamen met de wens om in binnensteden betaalbaar te kunnen wonen, werden de verbeterde woningen of vervangende nieuwbouw doormiddel van subsidies (individuele huursubsidie en objectsubsidies bij nieuwbouw) toegankelijk gemaakt voor de zittende bewoners.

Er ontstaat (op het gebied van de stadsvernieuwing) een lappendeken aan subsidies. Voor de stadsvernieuwing werd relatief veel geld beschikbaar gesteld door de overheid en nieuwe subsidievormen werden ingevoerd. Van der Schaar en andere (1996) deelden ze in drie categorieën in:

1. Subsidies voor de 'grote' stadsvernieuwing, gericht op de aanpak van een gebied (80%-regeling, locatiesubsidie, objectsubsidie);
2. Subsidies voor woningverbetering;

3. Processubsidies voor o.a. planvoorbereidingskosten, tijdelijke huisvesting, verhuiskosten.

De halvering van de economische groei na de eerste oliecrisis in 1973 slaat na de tweede oliecrisis van 1978 om in een stagnatie. Er komt een einde in de vanzelfsprekende economische groei en de daarop gebaseerde consensus over een algemene, de welvaartsgroei herverdelende rol van de overheid. De ingrijpende afname van de economische en financiële basis zorgde bij veel grote steden, vooral rond 1985, tot een heroriëntatie in het beleid van de gemeenten en het rijksoverheid. (Wigmans, 1998).

Als gevolg is in 1985, het stadsvernieuwingsfonds ontstaan. Hierin vloeide maar liefst negentien verschillende subsidieregelingen samen. Het stadsvernieuwingsfonds was een reactie op de versnippering van de vele subsidie regelingen. Het rijk kon op deze manier bezuinigen en een beter overzicht houden. (Van der Schaar et al., 1996 in KEI, 2011b)

Een nadelig gevolg van de stadsvernieuwing is verarming van de stad. De rijkere bevolking trokken naar deelgemeenten buiten de stad voor koopwoningen. Deze woningen waren bijna niet (meer) verkrijgbaar in de stad, dit was voornamelijk sociale woningbouw. De economie bleef wel in de binnenstad maar werd wel een stuk minder doordat er minder draagkracht in de stad was. Het zorgde dus voor veel mobiliteit.

2.4 De stedelijke vernieuwing eind Jaren '80 en '90

Eind jaren '80 en in het begin van de jaren '90 komt er kritiek op de stadsvernieuwing. Mensen die beroepsmatig betrokken zijn bij de stadsvernieuwing geven vooral kritiek op het resultaat van de vormgeving. Ondanks de betere woningen is de kwaliteit van de wijk niet wezenlijk verbeterd. De kritiek op de stadsvernieuwing is grof in te delen naar drie hoofd kritiek punten;

1. De stadsvernieuwing is te eenzijdig georiënteerd op de aanwezige lage inkomensgroepen. Er is niet gestuurd op een gemengde bevolking qua inkomen, opleiding en cultuur. De mensen met hogere inkomens kunnen tevens in de oude wijken geen geschikte woning meer vinden. Hierdoor is er mede meer mobiliteit en minder draagvlak voor voorzieningen in de stad.
2. De bestaande, kleinschalige stedenbouwkundige structuur werd niet verbeterd. De belevingswaarde en de uitstraling van de openbare ruimte en aangrenzende bebouwing is volgens vele critici verwaarloosd (Vermeijden, 1994 in KEI, 2011b). Er ontstaat in die tijd dan ook een algemene vraag naar meer stedenbouwkundige kwaliteit, die uiteindelijk resulteert in plannen met meer aandacht voor woonomgeving, buurtvoorzieningen, openbare ruimte en architectuur. (KEI, 2011b)
3. Ondanks de fysieke maatregelen bleven de sociaal maatschappelijk problemen in de wijken bestaan. Het beleid was hoofdzakelijk fysiek gericht namelijk op het wegwerken van kwaliteitsachterstanden in de voor- en naoorlogse woningvoorraad. De sociale en culturele problemen bleven achter. Waardoor de woningen wel werden verbeterd maar de problemen van de bewoners niet. De stelling dat de ene soort maatregel (fysiek) niet zonder de andere (sociaal) kan, krijgt in deze tijd steeds meer steun. (KEI, 2011b)

De kritiek op het stadsvernieuwingsbeleid leidde eind jaren tachtig tot een apart sociaal beleid en tot herijking van de stadsvernieuwing. Het beleid veranderd van een interne stadspolitiek in de periode van de stadsvernieuwing naar een externe stadspolitiek bij de herijking van de stadsvernieuwing. Er ontstaat een tweesporenbeleid. Enerzijds wordt ingezet op versterking van de economische structuur van

steden door middel van stedelijke revitaliseringprojecten. Doel is het versterken van de concurrentiepositie van de stad en bevorderen van haar uitstraling. Anderzijds wordt met het beleid voor 'Probleemcumulatiegebieden' (PCG-beleid) getracht door middel van gebiedsgericht beleid de sociale achterstanden in (delen van) steden te verminderen of op te heffen. (KEI, 2011c)

In de jaren '90 wordt dit tweesporen beleid verder uitgewerkt naar 'de sociale vernieuwing'. Hierbij gaat er meer aandacht naar de mensen en hun sociale problemen in de stadsvernieuwingswijken, waar sprake is van een concentratie van lage inkomensgroepen en allochtonen. Er komt meer aandacht voor de werkloosheid en de sociale cohesie in de wijken. Behalve de aandacht voor de sociale cohesie is er ook veel aandacht voor verbetering van de bouwkundige kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving.

Vanuit de noodzaak tot revitalisering van steden is het verbeteren van het werk- en productiemilieu, ook op het schaalniveau van buurt of wijk, een belangrijk doel. Meer menging van wonen, werken en recreëren binnen stedelijke gebieden is nodig voor een veelzijdige economie. Dat draagt tevens bij aan beperking van de mobiliteit. Eenzijdige woongebieden kunnen veranderd worden in gemengde woon- werkgebieden en er is meer ruimte voor bedrijvigheid nodig. (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1997)

De publicatie (1992) van de Nota 'Beleid voor de stadsvernieuwing in de toekomst' (Belstato) van het ministerie van VROM, wordt de afbouw van de herijking van de stadsvernieuwing aangekondigd, met als eindpunt 1 januari 2005. Het rijk beschouwde de stadsvernieuwing als een inhaaloperatie van verwaarlozing en achterstallig onderhoud. In de Nota Belstato gaat het rijk er vanuit dat lokale partijen in de naoorlogse wijken zelf in staat zijn om de noodzakelijke uitgaven te bekostigen. De gemeenten moeten de kosten dekken uit normale onderhoudsmiddelen en uit gronduitgiften; de corporaties uit reserves, huurverhogingen en verkoop van woningen (Ouweland, 1997 in KEI, 2011c).

In de jaren '80 en in de jaren '90 is er een nieuwe strategie opgezet voor het inrichten van de ruimte. In de jaren '80 was het meer een toelatingsplanologie gestuurd door de overheid, in de jaren '90 wordt het meer een ontwikkelingsplanologie wat de markt veel meer invloed geeft. In deze periode komen langzamerhand meer beleggers en woningbouwcorporaties met projecten. Het verschil met eerst is voornamelijk dat de marktpartijen meer inspraak hadden, de overheid trad alleen sturend op. Hierdoor lag ook het risico meer bij de beleggers en de corporaties.

Naast het verschuiven van de machtspositie speelden er in de jaren '80 problemen op bij de overheid vanwege de economische recessie. Er komt een decentralisatie van rijkstaken richting lagere overheden. In de huidige organisatie van de overheid zijn deze trends nog steeds terug te zien.

Een ander gevolg was dat de woningbouwcorporaties zelfstandig werden en de subsidiering van nieuwbouwwoningen stopte, zij kregen sindsdien geen leningen en subsidies meer van het Rijk, maar hielden wel de wettelijke plicht om te zorgen voor goede en betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen. (Bouwhulp, 2011). Voortaan moesten de woningbouwverenigingen de financiering van nieuwbouwprojecten via de kapitaalmarkt realiseren. Hierbij werden (en worden) vaak garanties verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

In 1990 wordt er op een nieuw beleid gestuurd; herstructureringswijken. Hierbij zijn er drie hoofdpijlers waarop gefocust wordt vanuit de gemeenten; wonen, wijken en economie. Hiervoor zijn er in Nederland 56 gebieden aangewezen waarvan 19 in Rotterdam. Voor het eerst wordt er weer gericht op economie en wijkniveau.

2.5 Gebiedsontwikkeling anno 2011

Onder het nieuwe college in 2002 (zonder PvdA met Leefbaar Rotterdam) verandert de kijk op stadsvernieuwing opnieuw in Rotterdam. Onder de noemer stedelijke vernieuwing wordt meer nadruk gelegd op sociale menging door de bouw van woningen voor hogere inkomens en aandacht voor veiligheid en beheer. Mede door het concept in de stadsvernieuwing heeft Rotterdam weinig differentiatie in de stad qua woningbouw wat veel problemen met zich mee brengt. Het zorgt ervoor dat de stad weinig mensen kan houden, er is weinig wooncarrière mogelijk.

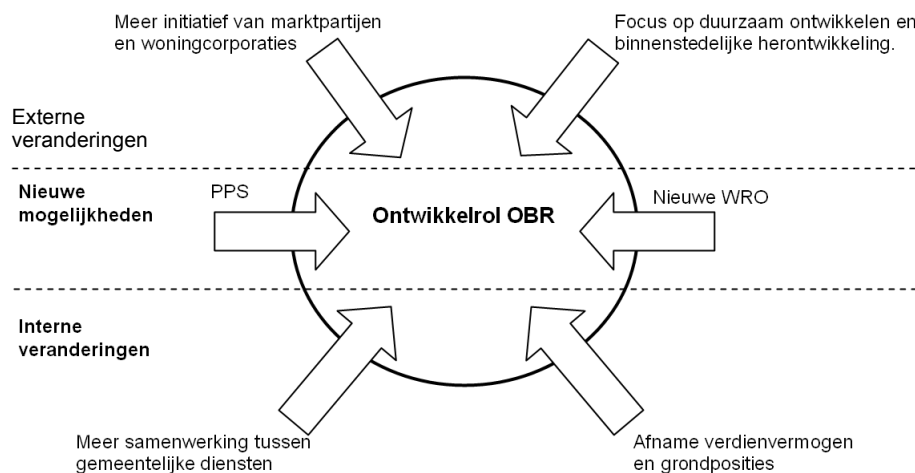
Eind jaren negentig en begin deze eeuw worden woningbouwcorporaties meer en meer betrokken bij de gebiedsontwikkeling van binnenstedelijke gebieden. Ze hebben een grote verantwoordelijkheid gekregen van de overheid voor het functioneren van de totale (sociale) woningmarkt in Nederland. Gericht op bijvoorbeeld het beheren en verhuren van betaalbare woonruimte en de doorstroming van sociale huurwoningen naar koopwoningen. De taken van de woningbouwcorporaties zijn via een aanpassing van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) verder uitgebreid naar het behoud van de leefbaarheid in wijken en buurten samen met een grotere betrokkenheid bij het beheer van maatschappelijk vastgoed. De woningbouwcorporaties worden gefinancierd door middel van staatssteun. Volgens de Woningwet mag een woningcorporatie zich echter uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting bewegen. De minister van VROM verbood daarom commerciële activiteiten zoals investeren in kantoren. (Rijksoverheid, 2010)

De machtspositie van de overheid is sterk veranderd in de afgelopen eeuw. De rol van de overheden, die van het rijk in het bijzonder, bij ruimtelijke investeringen, is in de vorige eeuw steeds kleiner geworden en de rol van marktpartijen steeds groter. Het initiatief voor een gebiedsontwikkeling komt steeds meer van zowel de overheid als van marktpartijen. De gemeentelijke grondpositie bepaalt in sterke mate haar betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling. Deze situatie is echter in een hoog tempo aan het veranderen, doordat het gemeentelijk grondbezit afneemt en van private partijen toeneemt. In de stadsvisie van Rotterdam (2007, p.157) staat:

'Het speelveld voor gebiedsontwikkeling tussen publiek en privaat verandert in hoog tempo: De gemeentelijke grondpositie – ooit de dominante uitgangspunt van waaruit de gemeente de regie op zich nam bij ruimtelijke (her)ontwikkeling – loopt sterk terug. Nu zijn het steeds vaker marktpartijen en corporaties die op basis van eigen grondposities het initiatief nemen tot projectontwikkeling en integrale gebiedsontwikkeling. In financieel opzicht investeren marktpartijen ook veel meer in de stad dan de gemeente.'

Als de overheid het initiatief neemt, omdat bijvoorbeeld de gemeente grondeigenaar is of minstens overeenstemming heeft met de grond- en vastgoedeigenaren, is een vorm van marktselectie te overwegen. Komt het initiatief van de marktpartijen, dan kan dit direct tot samenwerking leiden, mits het past binnen de aanbestedingsregels.

Naast het veranderende speelveld tussen publieke en private partijen, is er tevens sprake van een toenemende noodzaak van gebiedsgericht en integraal werken, ondermeer vanwege de trend om duurzaam te ontwikkelen en de aandacht voor binnenstedelijke herontwikkeling. (gemeente Rotterdam, 2009)



Afbeelding 2.4 Veranderende rol publiek ontwikkelen (gemeente Rotterdam, 2009)

Afbeelding 2.4 geeft een totaal beeld van de veranderingen op het veld van publiek ontwikkelen bij de gemeente Rotterdam.

De focus op binnenstedelijke herontwikkeling was ook een focus van de minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie in 2007. Minister Vogelaar heeft in 2007 een lijst opgesteld met thema's en indicatoren die iets zeggen over de sociale en fysieke situatie in een wijk. Tabel 2.1 geeft een overzicht van de indicatoren die aangeven of de wijk een probleemwijk is of niet.

Gebruikte indicatoren	
Thema	Indicatoren
Fysieke achterstanden	Kleine woningen Goedkope woningen
Sociaal economische achterstanden	Inkomen Werk Opleiding
Fysieke problemen	Tevredenheid woningen Tevredenheid woonomgeving Verhuisgenegenheid Geluidsoverlast Overlast door vervuiling Verkeersoverlast Verkeersveiligheid
Sociale problemen	Bekladding Vernieling Overlast burens Overlast omwonenden Onveiligheidsbeleving

Tabel 2.1 Gebruikte indicatoren (VROM,2007a)

De minister introduceerde een lijst van veertig probleemwijken die in de kabinetsperiode extra aandacht kregen om problemen op het gebied van wonen, werken, leren, integreren en veiligheid op te lossen doormiddel van herontwikkeling.

De plannen waren mooi maar het bleek al snel dat het kabinet geen geld had gereserveerd voor de "Vogelaarwijken". Minister Vogelaar werd geacht het geld zelf op te halen bij de woningbouwcorporaties van de betreffende wijken. Na onderhandelingen verklaarden de corporaties in september 2007 2,5 miljard euro beschikbaar te stellen over een periode van 10 jaar. (Rijksoverheid, 2010) Later is dit hele proces vanwege vele onderhandelingen niet doorgedaan. In het najaar van 2008 is gebleken dat de door de corporaties toegezegde 250 miljoen per jaar geld was dat al gereserveerd was door de corporaties teneinde sociale huurwoningen op te knappen. Ze hadden dit geld alleen voorzien van het nieuwe label 'Vogelaarproject'.

Zoals vermeld in de probleemanalyse (paragraaf 1.2) is rond 2008 de gebiedsontwikkeling gestagneerd. Door de huidige marktomstandigheden is financiering een lastig vraagstuk geworden. Waar eerst vele subsidies gebruikt werden en waar vaak gemeenten een groot risico droegen, is nu een gat gevallen. Grootschalige projecten komen niet meer van de grond vanwege de grote risico's die er aan hangen die onder andere zorgen voor hoge rentes. Het aantal probleemwijken groeit echter wel en de problemen worden groter.

In de probleemwijk Bospolder Tussendijken is de voorfinanciering ook een cruciaal probleem. Door het veranderende speelveld tussen publiek en private partijen ligt nu de volledige verantwoording bij de private partijen. Door de marktomstandigheden kunnen zij alleen nog maar ontwikkelen met weinig risico in een relatief klein project in een relatief korte periode.

De gronden die door de gemeente in de stadsvernieuwingsperioden in Bospolder Tussendijken zijn aangeschaft door de gemeenten, zijn nu vrijwel niets meer waard. Ontwikkelingsprojecten op verschillende plekken in Bospolder Tussendijken levert nu zo weinig op dat er bijna niks overgehouden wordt voor de grondexploitatie. De afname van de markt is verminderd en de risico's zijn mede daardoor hoog waardoor voorfinanciering lastig is.

De gebiedsontwikkeling zit nu in een dip waardoor er gezocht moet worden naar nieuwe manieren van het financieren van de gebiedsontwikkeling. De eerdere vele subsidies zoals bij de stadsvernieuwing en de grote voorinvesteringen zijn nu geen optie meer. De spelers zullen weer veranderen binnen het veld van de gebiedsontwikkeling. De waarde die gecreëerd wordt door de ontwikkelingen zijn van groot belang om te bepalen wie deze nieuwe spelers kunnen worden.

2.6 Conclusie gebiedsontwikkeling door de jaren heen

Uit het voorgaande mag blijken dat de ruimtelijke ordeningsprocessen nooit stil staan. In de afgelopen jaren is het proces van de ruimtelijke ordening hevig veranderd op alle fronten, belangen, dominante partijen en de financiering van de ontwikkelingen. De veranderingen komen voort doordat er wordt ingespeeld op verschillende externe factoren zoals maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Hier is te denken aan het bombardement van Rotterdam in 1945, de kritiek en de problemen die voortkwamen uit het moderne bouwen van de kaalslag periode en de crisis in de jaren '70. In tabel 2.2 zijn de kenmerken van verschillende tijdspannen achtereen gezet.

Periode	Maatschappelijk context	Financiering	Stadspolitiek (dominantie)	Dominantie functies
'50 & '60	Wederopbouw	City fonds (subsidie)	Economische politiek	Werk en verkeersfunctie, (infra werken)
'70	Olie crisis 1973 en 1978	Subsidies	Sociale politiek	Sociale woningbouw
(Eind) '80 en de jaren '90	Verarming van de stad	Subsidies en marktpartijen	Economische politiek	Economie en de stad
Nieuwe eeuw	Krediet crisis	?	Economische en sociale politiek	Economie en de stad

Tabel 2.2 Kenmerken van verschillende tijdspannen

Het ruimtelijke ordeningsproces van Nederland heeft vooral in het teken gestaan van de werk- en verkeersfunctie (wederopbouw en kaalslag) en later meer van de woonfunctie (stadsvernieuwing en deels stedelijke vernieuwing). Dit is ook terug te zien in het soort aanpak. In de jaren vijftig en zestig stonden vooral fysieke ingrepen centraal gericht, terwijl eind jaren tachtig en begin jaren negentig ook sociale vernieuwing op de agenda kwam. Er is een duidelijke verschuiving van bouwen-voor-de-buurt via bouwen-voor-de-stad naar bouwen-voor-de-buurt-nieuwe-stijl (stimuleren van een wooncarrière binnen de wijk) te zien. Deze functies en ingrepen komen voornamelijk voort uit de stadspolitiek die gevoerd werd.

Na een periode zware sturing op economie en sociale politiek werd het duidelijk dat de ene de andere sturing niet kan uitsluiten. Dat een combinatie voor een evenwichtig balans zorgt. Dit zien we in de huidige sturing nog steeds terug.

De overheid financierde voornamelijk in de binnenstedelijke gebieden in de vorige eeuw. De ontwikkelingen kwamen veelal voort uit maatschappelijke urgenties en problemen. De overheid had veel macht vanwege het eigendom van de grond en doordat ze vele subsidies en het city fonds van het rijk tot hun beschikking hadden. De marktpartijen werkten in opdracht van de gemeenten en hadden weinig inspraak. Eind jaren 80 veranderde dit langzamerhand er kwam een ontwikkelingsplanologie wat de markt veel meer invloed gaf en daardoor ook meer risico. Marktpartijen gingen zelf investeren en daarmee financieren.

Op het gebied van (dominante)partijen in het proces zijn er ook veel verschuivingen geweest. De overheid was eerst heer en meester in alle projecten. De rol van zowel rijk als gemeente is daarbij veranderd van dominante partij (kaalslag en stadsvernieuwing) naar een regisserende, faciliterende en slechts op hoofdlijnen sturende partij (stedelijke vernieuwing en later). De overheid financierde en leidde veel pro-

jecten. De gemeente was veelal grondeigenaar wat ze veel macht gaf. Na deze periode verschoof de macht langzaam door naar woningbouwcorporaties en private partijen. Op dit moment is er geen duidelijke dominante partij. De marktpartijen en de overheid hebben beide weinig investeringsvermogen waardoor er geen grote projecten opgezet worden. Als er wel geïnvesteerd wordt probeert men het risico zoveel mogelijk te verminderen door vraaggericht te bouwen. Dit geeft de eindgebruikers, veelal de bewoners meer zeggenschap.

Jaren	Betrokken partijen		Financier	Belangen	Kenmerk vd periode
	Actief	Passief			
'50 & '60	Overheid (rijk en Gemeenten)	Bewoners / marktpartijen	Overheid (Rijk en Gemeenten)	Fysiek > Woon werk en verkeersfunctie. "Moderne stad"	Wederopbouw, Kaalslag periode
'70	Overheid (rijk en gemeenten), particuliere huiseigenaren, bewonersorganisaties	Marktpartijen	Overheid, project organisaties, (bewoners en gemeenten)	Woonfunctie [Huidige (arme) bewoners centraal]	Stadsvernieuwing voorop, economische ontwikkelingen onbelangrijk
(Eind) '80 en de jaren '90	Overheid (rijk en gemeenten), particuliere huiseigenaren, beleggers, woningbouwcorporaties	Bewonersorganisaties	Overheid, sturend Woningbouwcorporaties en beleggers	Sociale problematiek / Economie in de stad	Sociale vernieuwing/ Herstructurering Niet alleen fysiek bouwen maar ook kijken naar de sociale problematiek,
Nieuwe eeuw	particuliere huiseigenaren, beleggers, bewonersorganisaties, woningbouwcorporaties	Overheid (rijk en gemeenten),	?	Sociale problematiek / Economie in de stad	Herontwikkeling binnenstedelijke gebieden Duurzaam en integraal bouwen
Bospolder Tussendijken					
2007-heden	Woningbouwcorporatie (Havensteder) Ontwikkelaar (Properstok)	Gemeente Rotterdam, Bewoners organisaties	Meerdere partijen (Havensteder) (Properstok) en (nieuwe partijen?)	Sociale en fysieke problematiek oplossen Segmentatie bevolking	?

Tabel 2.3 Overzicht partijen in verschillende tijdperiodes

Wat opvalt is dat door de jaren heen steeds meer betrokken partijen aan de tafel geschoven zijn. De verschuivingen blijven nog steeds aanwezig. Tot op de dag van vandaag wordt er gezocht naar nieuwe partijen die waarde kunnen toevoegen aan gebiedsontwikkeling. Bospolder Tussendijken is hier een voorbeeld van. Door de invloed van interne en externe factoren zoals maatschappelijke en economische ontwikkelingen ligt er een vraagstuk hoe de (noodzakelijke) binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van de wijk gefinancierd kan worden.

3 Theoretische verkenning naar waarde

3.1 Inleiding

Net als bij de definitie van gebiedsontwikkeling is ook de definitie van waarde een veel omvattend begrip. In dit hoofdstuk wordt er stilgestaan bij deze definitie en de manier waarop er waarde gecreëerd kan worden in gebiedsontwikkeling. Er kan waarde gecreëerd worden in verschillende fases van gebiedsontwikkeling. Roesenberg laat zien in welke fase de meeste waarde te behalen is. Hier opvolgend wordt er kort ingegaan op de manier hoe men over waarde moet denken en hoe het risico zich verhoudt tot wat men wilt betalen.

3.2 Waarde en rendementen

Partijen participeren in gebiedsontwikkeling om waarde en of rendementen te creëren. Het begrip waarde is een veelomvattend en daardoor een vaag begrip. Iedere partij kan wat anders bedoelen wanneer men spreekt over waardecreatie.

Het begrip waarde wordt gebruikt in drie betekenissen:

- Objectief, een getal dat kan worden toegekend aan een eigenschap van een zaak, ontwikkeling etc. Dit is meetbaar, gebaseerd op feiten.
- Subjectief; de beoordeling van een zaak, ontwikkeling, informatie etc. door een persoon.
- Intersubjectief; is niet puur subjectief, in de beleving van één mens, of objectief, onafhankelijk van de beleving van mensen. Met `intersubjectiviteit` worden die dingen (objecten) bedoeld die door meerdere mensen (subjecten) worden gedeeld.

In dit rapport worden de eerste twee definities, objectieve en subjectieve waardes gebruikt om de waardes die ontstaan beter te definiëren, zie deel 3.

Meerwaarde is de toegevoegde waarde bij een zaak, ontwikkeling, informatie etc. Onder het begrip meerwaarde verstaan we in dit rapport waardevermeerdering.

Een rendement is het verschil tussen wat er in is gegaan bijvoorbeeld de investering en wat er uitgekomen is (de waarde). Bij een positief rendement is er dus een (meer)waarde ontstaan.

Bij gebiedsontwikkeling staan de waardes en rendementen (van de ontwikkelingen, interventies) met een effect op het gebruik en de exploitatie van dat gebruik centraal. Een waarde (en een rendement) moet gekoppeld kunnen worden aan één of meer partijen. Zonder deze koppeling is er geen waarde en of rendement.

Bij rendementen wordt ook onderscheid gemaakt tussen objectieve en subjectieve waarden. Stichting GIDO geeft de volgende twee definities waarin rendementen van een partij verdeeld kunnen worden

'Harde rendementen (objectief) wil zeggen dat de berekende waarde van het rendement toegepast kan worden in een business case van een gebouw of gebied en effect heeft op de financiële huishouding van een organisatie (b.v. verlaging energiekosten, extra m²). Daarmee wordt de kans op een duurzame ingreep verhoogd en het risico van de financiering ervan verminderd. De zachte rendementen (subjectief) (b.v. wooncomfort, leerprestatie, gezondheid, veiligheid) kunnen overigens vaak ook berekend worden. Maar de uitkomst daarvan kan niet meegenomen worden in een business case of financiële huishouding. Daarmee zijn deze

zachte rendementen niet minder waardevol, want daarin ligt vaak het hogere maatschappelijke doel en kunnen daardoor mede beslissend zijn bij de besluitvorming over een ingreep en de financiering daarvan.' (Winkler, 2011)

Om de harde rendementen of waardes te bepalen voor een partij wordt er gekeken naar de financiële huishouding van de partij. Het effect wat de interventie heeft op de financiële huishouding (investerings, balans, verdienmodellen of op bezuinigingsmodellen) van de partij is belangrijk, hoe groter het effect hoe hoger de (harde) rendementen.

Het bepalen van de zachte rendementen van een interventie is lastig. Er zijn geen meetbare objectieve waardes te gebruiken, het moet bekeken worden door subjectieve waarde bepaling en subjectieve waardes kunnen voor elke partij anders zijn. De subjectieve waardetheorie erkent dat sommige interventies nuttiger kunnen zijn in het voorzien van de behoeften van een partij dan de andere interventie. (Menger, 1976. P. 132) Hierdoor is het noodzakelijk om per partij de individuele doelstellingen te bekijken en de waardes te beoordelen en in te schatten. Voorbeelden van zachte rendementen zijn een beter imago, betere leerprestaties op een school en de gezondheid van bewoners.

Om verder in het onderzoek de subjectieve waarde, die ontstaan bij de partijen aan de hand van de interventies, te kunnen bepalen en te ordenen, wordt er gebruik gemaakt van tabel 3.1. Hooimeijer et al. (2001) heeft in een onderzoek naar de concretisering van ruimtelijke kwaliteit een matrix gemaakt. De tabel maakt onderscheid in belevingswaarde, gebruikerswaarde en toekomstwaarde in economische, sociale ecologische en culturele zin.

- Gebruikswaarde; functionele geschiktheid, doelmatig gebruik, doelmatige aanleg, doelmatig beheer, samenhang, bereikbaarheid, interferentie;
- Belevingswaarde; identiteit, diversiteit, herkenbaarheid, zingeving;
- Toekomstwaarde; sturende werking, doelmatigheid in de tijd, uitbreidbaarheid en aanpasbaarheid.

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	Allocatie-efficiency	Toegang	Veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Verdeling	Hinder	Verscheidenheid
	Externe effecten	Deelname	Verdroging	Ontmoeting
	Multi-purpose	Keuze	Versnippering	
Belevingswaarde	Imago	Ongelijkheid	Ontsapping	Eigenheid
	Attractiviteit	Verbondenheid	Natuurlijkheid	Schoonheid
		Veiligheid		Contrast
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Insluiting	Voorraden	Erfgoed
	Agglomeratie	Cultures of poverty	Ecosystemen	Integratie
	Cumulatieve attractie			Vernieuwing

Tabel 3.1 Waardes ruimtelijke kwaliteiten (Hooimeijer et al, 2001)

De kolom, gericht op de economische waarde, heeft het meeste invloed op de harde rendementen van een partij. De waardes uit deze kolom zullen, na de objectieve waardes, het meeste invloed hebben op de financiële huishouding van de partij.

3.3 Waardecreatie

'Waardecreatie is de mate waarin de onderneming haar waarde weet te verhogen' (Urff 2000 in Goud, 2010 p. 12)

Het concept waardecreatie ligt ten grondslag aan ondernemen. In een gezonde onderneming wordt een product ontwikkeld, wat de ondernemer meer oplevert dan wat het hem gekost heeft.

3.3.1 Waardecreatie in het gebiedsontwikkelingsproces

In gebiedsontwikkeling wordt traditioneel gerekend met de grondexploitatie. Hierin spelen de grondopbrengsten gebaseerd op het aantal uit te geven vierkante meters vloeroppervlak van het programma (winkels, woningen, voorzieningen etc.) en de grondkosten de belangrijkste factor in de waardebeoordeling. Bij de casestudie Bospolder Tussendijken is door deze berekening het herstructureringsplan niet doorgegaan, de grondkosten vielen hoger uit dan de beoogde opbrengsten van het programma.

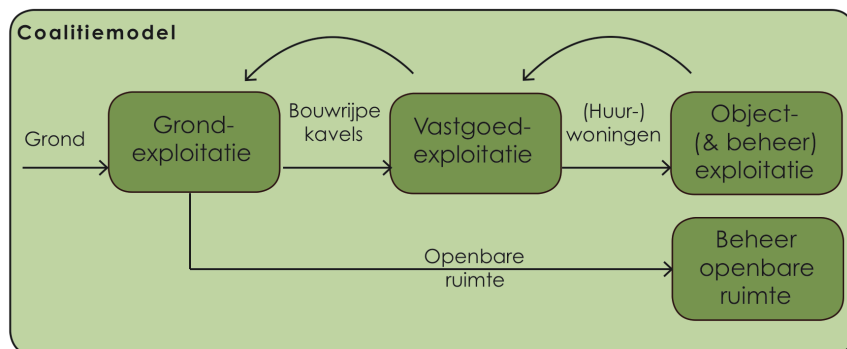
Om de financiële haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling in kaart te brengen worden de verschillende rekenmethoden voor de grond- en vastgoedexploitatie vaak gecombineerd in een integrale gebiedsexploitatie.

Roostenberg (2008) zegt dat het rekenproces feitelijk begint bij de eindgebruiker en eindigt bij de grondeigenaar. De waarde van het vastgoed wordt bepaald door wat de eindgebruiker ervoor wil betalen (Willingness To Pay, WTP). De economische waarde van wat de interventie waard is, is dus wat men er voor geeft. Dit betekent dat de economische waarde zich verhoudt tot de WTP.

Wingman (2011) geeft aan dat de economische waarde bepaald wordt door drie factoren:

- Het risico wat eraan verbonden is;
- De verwachte geldstromen;
- Het tijdstip van de verwachte geldstromen.

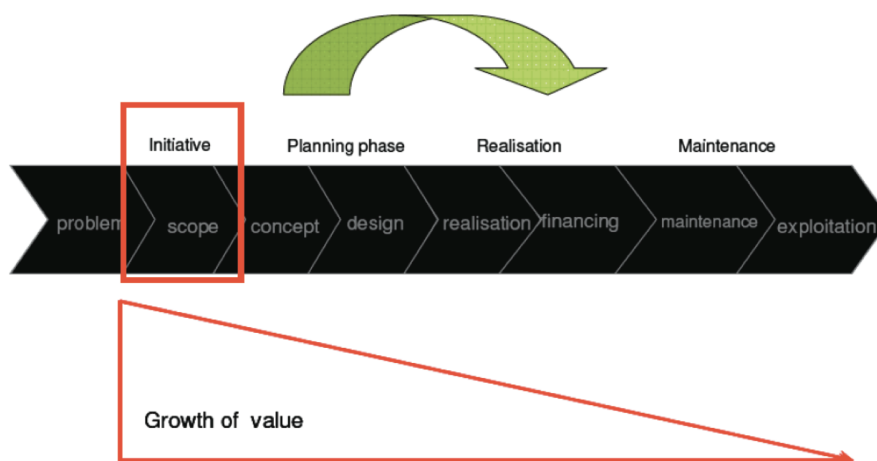
Dit ketenproces is weergegeven in afbeelding 3.1. In dit coalitiemodel is te zien hoe de verschillende exploitaties binnen de gebiedsontwikkeling aan elkaar vast zitten. Dit model start vanuit de eindgebruikers van de gebieden. Dit betekent automatisch een sterke betrokkenheid van bewoners, bedrijven, maatschappelijke instellingen en andere gebruiksters. (De Zeeuw, F., Franzen, A., en Reehnen, 2011)



Afbeelding 3.1 Coalitiemodel, waardecreatie in vastgoedproces

Volgens de ontwikkelketen van Roostenberg (2007) (afbeelding 3.2) wordt de meeste waarde in een gebiedsontwikkeling in de initiatief fase gecreëerd. Dit impliceert

dat wanneer waardecreatie het belangrijkste uitgangspunt is de mogelijke nieuwe partijen al in deze fase van het proces moeten worden overwogen. De beschikbare informatie van het project verloopt exact het tegenovergestelde. In de initiatief fase is er nog weinig informatie en dat wordt steeds meer. Hierdoor is het lastig om in het de initiatief fase al partijen te betrekken.



Afbeelding 3.2 Roostenberg fases gebiedsontwikkeling

3.3.2 Waardecreatie in de wijk

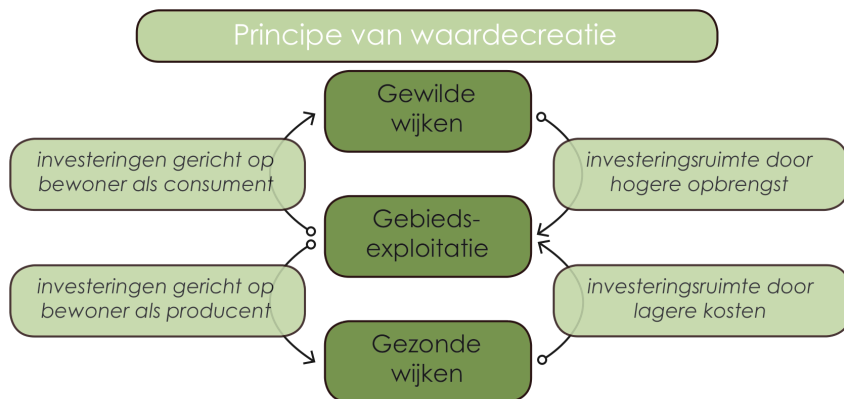
Er zijn verschillende theorieën geschreven om waarde te creëren in een bestaande wijk. Een interessante theorie over waardecreatie is die van Mulder (Mulder, K. 2006 in Leent, M., 2006). Deze theorie gaat over de gewilde en gezonde wijk in relatie tot waardecreatie. Het idee erachter is dat investeringen, leiden tot een hogere tevredenheid van de bewoners wat in uitdrukking komt in de vastgoedwaarde van de wijk. Afbeelding 3.3 laat zien dat een gebiedsexploitatie hogere opbrengsten genereert als gevolg van investeringen gericht op de bewoner (als consument en als producent) en door lagere kosten als gevolg van deze investeringen. De redenering erachter is dat een investering ertoe leidt dat bewoners beter gaan functioneren, en dit zal leiden tot lagere kosten voor zorg of sociale voorzieningen.

“Een wijk is gezond als mensen er leven zonder stress en zorgen en als mensen er hun talenten kunnen ontplooiën”. (Mulder, K. 2006 in Leent, M., 2006)

Mulder geeft aan dat als een wijk gezond is hij vanzelf gewild wordt en andersom. Als een wijk goede voorzieningen heeft en de interne en externe opbrengsten in balans zijn, zijn de bewoners gelukkiger.

Bekende interventies die een wijk 'gezond' kunnen maken zijn jeugdwerk, maatschappelijke dienstverlening, onderwijs en toe leiding van werk, (zie hoofdstuk 4)

Het imago van een gezonde wijk draagt dus bij aan de gewildheid en dus aan hogere vastgoedwaarden en leidt tot kostenbesparing (met lagere beheers- of zorgkosten). (Mulder, K. 2006 in Leent, M., 2006)



Afbeelding 3.3 Mulder overzicht gewilde en gezonde wijken

3.4 Waarde denken

Er moet meer gekeken worden naar waarden en waardecreatie in de toekomstige gebiedsontwikkeling, dus niet richten op de kosten maar op de opbrengsten. (Huismans en de Vaan, 2011) Alle potenties van een project moeten al vroeg boven tafel komen waardoor al in de initiatief fase nieuwe waardedragers bij het project betrokken kunnen raken. Door alle denkbare opbrengsten op de korte en lange termijn te benoemen komen nieuwe waardedragers in beeld. De opbrengsten moeten niet alleen in het financiële plaatje gezocht worden. De “zachte” rendementen, de subjectieve waarden zoals gezondheid, geluk, omgevingskwaliteit groen en comfort moeten ook meegenomen worden bij de afwegingen en beslissingen.

De duurzaam rendementmethode is een verdien- en financieringsmethode op basis van meerwaarde ontwikkeld door de GIDO stichting. In deze methode zet men planprocessen op die bewust allerlei win-win situaties creëren die zoveel mogelijk partijen aanspreken.

Winkler: “Als het goed verloopt bevat het uiteindelijke plan een rijkdom aan verschillende kwaliteiten, waaraan een breed spectrum betrokkenen waarde hecht. Alles opgeteld zijn daardoor meer baathebbers – vroeger kostendragers genoemd - bereid te investeren en dat komt de kwaliteit en duurzaamheid van het plan beslist ten goede.” (Winkler in Huismans, G., De Vaan, M., 2011)

Huismans en de Vaan (2011) voegen hier nog aan toe dat de financiering integraal en voor de lange termijn geregeld moet worden voor de exploitatie van het project. Hierdoor ontstaan nog meer mogelijke baathebbers.

3.5 Conclusie

Het begrip waarde wordt in dit rapport gebruikt in twee betekenissen:

Objectief, een getal dat kan worden toegekend aan een eigenschap van een zaak, ontwikkeling, informatie etc. Dit is meetbaar, gebaseerd op feiten.

Subjectief; de beoordeling van een zaak, ontwikkeling, informatie etc. door een persoon.

Hooijmeier verdeelt de subjectieve waardes onder in drie hoofdsoorten:

- Gebruikswaarde; functionele geschiktheid, doelmatig gebruik, doelmatige aanleg, doelmatig beheer, samenhang, bereikbaarheid, interferentie.
- Belevingswaarde; identiteit, diversiteit, herkenbaarheid, zingeving.
- Toekomstwaarde; sturende werking, doelmatigheid in de tijd, uitbreidbaarheid.

Een rendement is het verschil tussen wat er in is gegaan bijvoorbeeld de investering en wat er uitgekomen is, (de waarde). Bij een positief rendement is er dus een (meer)waarde ontstaan.

Bij rendementen wordt ook onderscheid gemaakt tussen objectieve en subjectieve waarden; harde en zachte rendementen.

Waarde in gebiedsontwikkeling kan op twee manieren aangestuurd worden. In het proces (door de juiste partijen op de juiste moment te betrekken) en in de wijk (door het uitvoeren van interventies).

Volgens Roestenberg begint het proces feitelijk bij de eindgebruikers en eindigt bij de grondeigenaar. De waarde wordt bepaald door de wat de eindgebruiker ervoor wilt betalen. Wingman geeft aan dat dit bepaald wordt door drie factoren:

- De verwachte cashflows (geldstromen).
- Het risico eraan verbonden.
- Het tijdstip van de verwachte geldstromen.

Roestenberg geeft ook aan dat de meeste waarde in het proces ontwikkeld wordt in de initiatief fase en het verder in het proces steeds minder wordt. Als er nieuwe partijen bij de gebiedsontwikkeling getrokken worden is het dan ook verstandig om die al vanaf de initiatief fase mee te laten lopen.

De informatie in het proces verloopt op een tegenovergestelde manier. In de initiatief fase is deze nog heel gering en het wordt verder in het proces steeds meer. Hierdoor is het lastig om partijen al in een vroeg stadium te betrekken.

Mulder heeft een theorie ontwikkeld over waardecreatie in bestaande wijken. Deze theorie gaat over de gewilde en gezonde wijk in relatie tot waardecreatie. Het idee is dat interventies, investeringen, leiden tot een hogere tevredenheid van de bewoners wat in uitdrukking komt in de vastgoedwaarde van de wijk. Een investering leidt ertoe dat bewoners beter gaan functioneren, en dit zal leiden tot lagere kosten voor zorg of sociale voorzieningen.

“Een wijk is gezond als mensen er leven zonder stress en zorgen en als mensen er hun talenten kunnen ontplooiën”. (Mulder, K. 2006 in Leent, M., 2006)

Mulder geeft aan dat als een wijk gezond is hij vanzelf gewild wordt en andersom.

Bekende interventies die een wijk 'gezond' kunnen maken zijn jeugdwerk, maatschappelijke dienstverlening, onderwijs en toe leiding van werk. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4; Waardecreatie in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt er een koppeling gemaakt tussen hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3.

4 Waardecreatie in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 en 3 is er een literatuurstudie gedaan naar het begrip gebiedsontwikkeling en naar het begrip waarde. In dit hoofdstuk komen deze twee te samen en wordt er gekeken naar de waardecreatie in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

Om waarde te creëren in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is het noodzakelijk om het hele ontwikkelingsproces goed te bekijken.

Het proces begint bij het initiatief van een persoon of een partij. Een duidelijke uiteenzetting van het probleem geeft de aanleiding voor de ontwikkeling weer. Hierop volgend gaat men kijken welk doel men wil behalen met de ontwikkeling. Dit geeft inzicht welke interventies er in het gebied uitgevoerd moeten worden om het probleem op te lossen.

Deze stappen vormen een deel van het theoretisch kader dat in deel drie gebruikt wordt om te beoordelen of de huidige kernstrategieën voor Bospolder Tussendijken een compleet en consistent verhaal vormen, om mogelijk waarde te creëren in Bospolder Tussendijken. Aan de hand van het kader worden tevens de kernstrategieën omgezet in interventies.

4.2 Aanleiding binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Er zijn vele verschillende aanleidingen voor stedelijke herstructurering. Het in stand houden en het aanpassen van de vastgoedopgave in binnenstedelijke gebieden is een grote opgave in Nederland. Er zijn een aantal wijken die qua waarde af dreigen te zwakken of al heel zwak zijn. In deze wijken is veel sprake van meervoudige problemen en achterstanden waar een sterke vraag is naar herstructurering. (Brouwer, 2009)

Bijlsma et al. (2008) hebben de oorzaken van herstructurering verdeeld in drie verschillende aanleidingen voor fysieke transformatie:

- De aansluiting op de kwalitatieve woonvraag.
- De leefbaarheid.
- De stedelijke druk op het gebied.

De eerste aanleiding heeft betrekking op de mate waarin de kenmerken van woningen en van de woonomgeving binnen het gebied overheen komen met de kwalitatieve woonvraag. In hoeverre is er vraag naar woningtypen en naar de woonomgeving? Als de vraag en het aanbod goed overeenkomen is er geen transformatie noodzakelijk op basis vanuit de kwalitatieve woonvraag. Wanneer deze vraag niet overeenkomt met het aanbod kan er leegstand ontstaan in het gebied. Ook zullen vele bewoners niet positief oordelen over de fysieke kenmerken van het gebied.

De tweede aanleiding is de leefbaarheid in het gebied. Dit gaat over de tevredenheid van de bewoners over hun woonomgeving. Uit onderzoek van ministerie VROM blijkt dat hierbij zowel fysieke als sociale kenmerken een rol spelen. Het ministerie

VROM onderscheidt vier verschillende aspecten die de tevredenheid van bewoners beïnvloeden; de fysieke kwaliteit (uitstraling van het gebied), de aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen, de sociale cohesie, en de veiligheid in het gebied. (VROM, 2004 in Bergeijk et al., 2008)

In meerdere (inter)nationale onderzoeken wordt het belang van de eerder genoemde aspecten bevestigd. Tevredenheid met voorzieningen (Basolo en Strong, 2002 in Bergeijk et al., 2008), de uitstraling van de buurt (Parkes e.a., 2002 in Bergeijk et al., 2008), buurtgenoten (Mohan en Twigg, 2007 in Bergeijk et al., 2008), sociale cohesie (Wittebrood en Van Dijk, 2007 in Bergeijk et al., 2008) en de veiligheid (Basolo en Strong, 2002; Mohan en Twigg, 2007; Parkes e.a., 2002 in Bergeijk et al., 2008) leiden alle tot een grotere tevredenheid met de buurt.

Vaak kijkt men alleen naar fysieke transformatie van gebieden waar de leefbaarheid te wensen overlaat. In een studie van het Centraal Plan Bureau komt echter naar voren dat deze ingrepen maar voor deel bijdragen aan de verbetering. Sociale aspecten zijn net zo belangrijk. (Wittebrood & van Dijk, 2007 in Bergeijk et al., 2008).

Eind jaren '80 en begin jaren '90 (in de herijking van de stadsvernieuwing) kwam men er al achter dat alleen fysieke ingrepen weinig bijdragen aan de leefbaarheid in een gebied. Hierdoor is er meer aandacht gekomen voor de werkloosheid en de sociale cohesie in de wijken.

De derde aanleiding voor het ondergaan van een transformatie in een gebied is stedelijke druk: het effect van centrumfuncties. Het gaat hierbij om de druk op woongebieden vanuit andere functies dan wonen. Hier kan gedacht worden aan detailhandel, bedrijvigheid en voorzieningen die niet uitsluitend gericht zijn op de dagelijkse behoefte van de bewoners. Het effect heeft vooral te maken met de ligging van de wijk. De gebieden rondom de binnenstad hebben hier meer mee te maken dan de gebieden die verder weg van het centrum liggen. (Bergeijk et al., 2008)

Na de wereldoorlog in de kaalslag periode kregen vele wijken van Rotterdam hier ook mee te maken. Er moest plaats gemaakt worden voor economische functies zoals grootschalige kantoorpanden, moderne winkelboulevards, infrastructuur en parkeergarages.

Brouwer (2009) geeft ook een aantal aanleidingen voor herstructurering. Hij zegt dat er meerdere redenen zijn aan te geven voor de scheve situatie van de kwaliteitsverdeling van de verschillende gebieden:

- De veroudering van de gebieden.
- Problemen met integratie.
- Voorzieningen die niet (meer) passend zijn.

Dat er in de praktijk aanleiding is voor gebiedontwikkeling is vaak te zien aan allerlei maatschappelijke en politieke processen in een gebied. Deze conclusie is te trekken vanuit een meetbare en statistische benadering. Minister Vogelelaar heeft in 2007 een totaalscore laten opstellen van alle wijken in Nederland naar mate van achterstanden en problemen (zie hoofdstuk 2). Deze totaalscore geeft de mate van achterstanden en problemen aan in fysiek en sociaal opzicht. (Brouwer, 2009) Vanuit deze lijst worden er beslissingen gemaakt of er in een wijk wel of niet herstructurering plaats zal vinden.

4.3 Doel binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

'Het genereren van waarde in de oude wijken. Daar draait het om in de binnenstedelijke vernieuwing. Of het nou om subjectieve of objectieve waarde gaat, uiteindelijk gaat het erom dat een investering een positief rendement oplevert en dat de wijk er beter van wordt.' (Kam, 2008)

Het doel van binnenstedelijke vernieuwing van een gebied laat zich niet typeren. Ieder proces is een compromis van de wensen van bewoners, financiële en fysieke mogelijkheden, de ligging, het oorspronkelijk ontwerp, de historisch gegroeide situatie, het feitelijk gebruik en nog vele andere factoren. (Brouwer, 2008).

De doelstelling van het stedelijk woonbeleid van het Ministerie van VROM is het creëren van vitale steden. De definitie van een vitale stad is een gedifferentieerde, gevarieerde en een ongedeelde stad. (Brouwer et al., 2006. p.11)

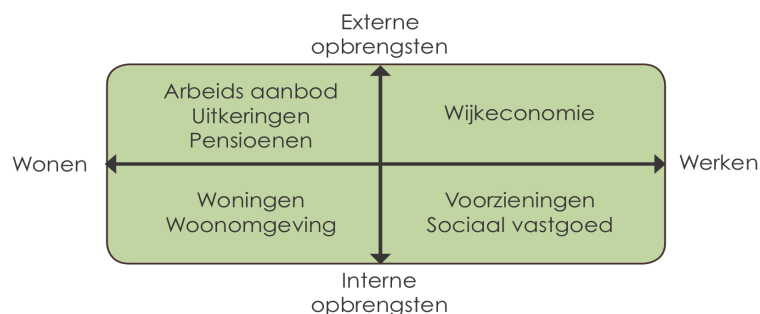
Het algemene doel van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in probleemwijken is kort gezegd dat een wijk een gezonde en een gewilde wijk moet worden wat zorgt voor waardecreatie van het vastgoed in het gebied. (paragraaf 3.3.2)

4.4 Waardecreatie binnenstedelijke gebieden

Bij gezonde en gewilde wijken is er op wijkniveau een goed evenwicht tussen de inkomsten en de uitgaven. Daar zijn de interne opbrengsten hoog. De meeste externe opbrengsten ontstaan in een wijk via werkende bewoners uit de wijk die elders hun geld verdienen. Een tweede mogelijkheid is door opbrengsten die ontstaan door de wijk economie (producten die gemaakt worden in de wijk en elders verkocht worden). Deze externe opbrengsten bepalen voor een groot deel wat er intern kan worden uitgegeven voor het wonen en de voorzieningen in de wijk.

Bij aandachtswijken zijn de externe opbrengsten van de wijk over het algemeen te gering. Dit betekent ook dat de interne opbrengsten veelal laag zijn. De bewoners uit een wijk zijn afhankelijk van uitkeringen en bijdragen van de overheid, wat de maatschappij veel geld kost. Dit ligt anders bij gezonde en gewilde wijken. Daar is er op wijkniveau een redelijk evenwicht tussen de diverse inkomsten en uitgaven. (Brouwer, 2008)

Om een wijk weer in balans te krijgen zijn er diverse wegen. Een voorbeeld is het stimuleren van opleidingen, stages en dergelijke om de deelname aan het arbeidsproces te vergroten en daarmee de externe opbrengsten. Dat zijn activiteiten die passen in het kwadrant links boven in afbeelding 4.1. Het kan ook door het stimuleren van de wijk economie, het verbeteren van het voorzieningenniveau en het verbeteren van de woningvoorraad en de woonomgeving in de andere kwadranten. (Brouwer, 2008)



Afbeelding 4.1 balans tussen interne en externe opbrengsten (Brouwer, 2008)

Zoals al eerder vermeld is, is niet iedere wijk hetzelfde en zijn de aanleiding en doelstelling voor gebiedsontwikkeling vrijwel altijd verschillend. Om het algemene doel van waardecreatie te bereiken zijn er interventies in het gebied nodig. De interventies komen veelal voort uit de mogelijkheden en kansen van de bestaande structuren in de wijk. (Noordam, 2002 & Fortuin en De Meere, 2005 in Kazemi, Gruis en de Zeeuw, 2009).

Waardecreatie wordt vaak gemeten aan de indicator vastgoedwaarde in een binnenstedelijk gebied. Als argumentatie wordt gebruikt dat de marktwaarde de vastgoedwaarde bepaald en dat de marktwaarde de indicator is "van de door de consument gepercipieerde leefbaarheid en andersoortige kwaliteit van woongebieden" (Leent, 2006).

Om de vastgoedwaarde (leefbaarheid en marktwaarde) te beïnvloeden zijn er verschillende interventies mogelijk.

Er wordt momenteel niet alleen naar interventies in de fysieke sfeer gezocht. Het overheidsbeleid is na de stadsvernieuwingsperiode gebaseerd op drie pijlers: sociaal, economisch en fysiek (zie hoofdstuk 2).

Enkele stadsvernieuwingswijken uit de tachtiger jaren, zoals de Schilderswijk in Den Haag, zijn in 2011 weer opnieuw in het rijtje van probleemwijken terecht gekomen. Dit laat zien dat alleen een fysieke interventie niet voldoende is om een wijk er bovenop te helpen. Onder het motto 'bouwen voor de buurt' is het stadsdeel wel grondig vernieuwd, maar niet uit de problemen geraakt. Om daar wat aan te doen is de wijkaanpak uitgebreid met een sociale en een economische pijler.

Het toenmalige ministerie van VROM heeft het Sociaal en Cultureel Plan bureau (SCP) in 2008 verzocht een empirisch onderzoek in te stellen naar ontwikkelingen in de probleemwijken en dan met name naar de effectiviteit van ingezette interventies. Het onderzoek (Krachtwijken in perspectief) is recent juni 2011 afgerond. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf meegenomen.

Brouwer (2009) heeft de fysieke en sociale interventies die mogelijk zijn, ingedeeld in een aantal hoofdgroepen. Er kan volgens hem geïnvesteerd worden in:

- Woningen en woonomgeving.
- Voorzieningen.
- Sociale investering die aan de sociale en economische participatie bijdragen.
- Wijk economie.

Investeren in woningen

Veroudering van de woningen in een wijk is een reden van het afglijden van wijken. Om dit te voorkomen of om hier een halt aan te roepen moet er geïnvesteerd worden in de woningvoorraad. Dit kan via sloop, nieuwbouw (herstructurering), renova-

tie, aankoop en verkoop en/of door het verbeteren/ aanleggen van parkeer of groen voorzieningen in de woonomgeving.

Herstructurering is de meest rigoureuze interventie: een deel van de woningvoorraad wordt gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Dit heeft vooral effect op de bevolkingssamenstelling (het aandeel huishoudens met lage inkomsten neemt af en het aandeel niet-westerse migranten neemt minder snel toe).

Deze effecten zijn het sterks bij het vervangen van huurwoningen door koopwoningen. Echter bij de verkoop van sociale huurwoningen (dus geen nieuwbouw) zien we nauwelijks effecten op de bevolkingssamenstelling. Interessant is dat bij de verkoop van sociale huurwoningen (wanneer de bevolkingssamenstelling van de buurt nauwelijks verandert) wel een gunstig effect te zien is op de sociale cohesie. Hierbij wordt niet de woningvoorraad aangepast, maar verandert enkel de eigendomsverhouding. Verondersteld wordt dat daardoor bewoners meer investeren in hun woning (Wittebrood, K., Permentier, M., 2011).

Het effect van nieuwbouwinvesteringen is echter afstandsgevoelig. Dit wil zeggen dat het positieve effect van een verhoogde woningwaarde maar reikt tot een paar honderd meter. Na een paar honderd meter vloeit het waardeverhogende effect weg.

Als de problemen in de wijk fysiek zijn, heeft de renovatie van de woningen grote gevolgen op de bestaande woningvoorraad. De renovatie van woningen heeft minder effect op de sociale problematiek. (KEI, 2011d) Om te investeren in de bestaande woningvoorraad is de huidige bewoners een essentiële speler.

Achterstanden en problemen in de wijk heeft ook met de vastgoedwaarden te maken. Meer overlast in een gebied doet de prijs dalen van het vastgoed. Dat betekent dat interventies van het vastgoed gericht op schoon, heel en veilig voor waardecreatie zorgt. (Brouwer, 2009)

Investeren in de woonomgeving

Naast de interventies gericht op de woningvoorraad, zijn er ook interventies die gericht zijn op de openbare ruimte: groen, sport- en speelvoorzieningen. Ze zijn gericht op het vergroten van ontmoetingskansen tussen bewoners en via deze weg, het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. Het bevordert hierdoor de sociale samenhang in de buurt. Waardoor het zorgt voor een hogere waarde van het onroerend goed wat terugkomt in de koop en huurprijzen voor de eigenaars en de WOZ opbrengsten van de gemeente. (Sanders Zeilstra, 2009) Om dit te bereiken moeten mensen zich prettig voelen in de openbare ruimten en moet er een interactie ontstaan tussen de gebruikers.

Sanders Zeilstra (2009) geeft in een onderzoek over meerwaarde naar groen aan dat een goede balans tussen stenen en groen een gebied onderscheidt van anderen waardoor bewoners en gebruikers zich er graag vestigen en zich er gezonder en gelukkiger voelen. Kevin Lynch (1986) 'Een omgeving wordt als aantrekkelijk ervaren als er voldoende gebruiksmogelijkheden zijn, er voldoende informatie wordt aangeboden om te blijven boeien, zonder dat men door al deze informatie wordt overspoeld en in verwarring raakt.'

Uit de bevindingen van het SCP blijkt dat er nauwelijks sprake is van gunstige effecten op de sociale cohesie, de leefbaarheid en de veiligheid bij het inzetten van bepaald sport en speeltoestellen en een bepaald soort groen wat voor een onveilig gevoel kan zorgen.

Een mogelijke verklaring zou kunnen zijn dat deze interventies personen aantrekken vanaf buiten de wijk die zorgen voor een gevoel van onbekendheid bij de bewoners waardoor zij zich onveilig voelen. Wel is er een gunstig effect te zien op de afname van geweld van meer (ander soort) groen en de aanwezigheid van een

Cruyff Court, Krajicek Playground en/of een Jantje Beton Sprankelplek. (Wittebrood, K., Permentier, M., 2011)

Specifiek binnen de stedelijke vernieuwing geldt dat de verandering in de openbare ruimte dus mogelijkheden tot meerwaarde biedt. Bij grootschalige investeringen kunnen nieuwe ruimten worden gemaakt. Deze nieuwe vormen kunnen leidend zijn voor nieuwe contacten tussen partijen, nieuw gedrag en hierdoor verhoging van de sociale cohesie. (van 't Veen, G., 2011)

Voorzieningen

Er zijn verschillende soorten voorzieningen in binnenstedelijke gebieden die voor waarde kunnen zorgen. Hieronder zijn een aantal voorzieningen omschreven. Per voorziening is aangegeven wat er nodig is om waarde te creëren.

Culturele voorzieningen hebben een brede betekenis. Culturele voorzieningen zijn bijvoorbeeld theaters, musea's bioscopen, bibliotheken, kunstcentra's, galerieën, kunstopleidingen etc. maar ook voorzieningen zoals monumenten en bijzondere architectuur.

Er zijn meerdere onderzoeken geweest naar de toegevoegde waarde van culturele voorzieningen en steeds kwam naar voren dat cultuur een waardemaker is. (Brouwer, 2009)

Het positieve effect van deze voorzieningen is vaak heel groot op de vastgoedwaarden. De gevolgen van culturele investeringen zijn wel vaak indirect ten aanzien van de fysieke of sociale problemen. (Brouwer, 2009)

ABF research heeft om het effect van cultuur op de woningwaarde te analyseren de aanwezigheid van monumenten en het cultureel voorzieningen niveau afgezet tegen de woningwaarde van de wijk. In veel wijken staan niet of nauwelijks monumentale gebouwen en in sommige wijken juist veel. Wijken met veel monumenten winnen aan waarde. Bijzondere architectuur is ook een waardemaker. (Brouwer, 2009)

Een voorziening moet in veel gevallen wel de andere voorziening versterken om waarde te creëren. Bijvoorbeeld horeca alleen in een binnenstedelijk (woon)gebied is (meestal) niet waardevol. In combinatie met een culturele voorziening wordt het draagvlak vergroot en zal dit sneller voor waarde zorgen.

Zorg is net als horeca ook een voorziening wat op zich geen waardemaker is maar in combinatie wel veel voor de wijk kan betekenen. Een combinatie van zorgvoorzieningen in een wijk heet een zorgvriendelijke wijk. Dit bestaat uit voldoende lokale zorgvoorzieningen zoals een huisarts, tandarts, lokale welzijnsvoorzieningen, voldoende groen, goede bereikbaarheid via het OV en een goede waardering van ouderen.

Naast deze voorzieningen zijn er ook voorzieningen op het gebied van onderwijs zoals basisscholen, vervolgonderwijs, beroepsopleidingen en hogere scholen. Bij deze sector van voorzieningen is er niet bewezen dat ze meerwaarde opleveren van het vastgoed. Het kan zelfs onder een bepaald niveau negatief werken. Scholen hebben soms ook extra faciliteiten zoals kinderopvang, cursussen, sport en dergelijke. Dit worden brede scholen genoemd. Brede scholen kunnen ook waarde opleveren. Je zou kunnen zeggen dat het effect op de woningwaarde het grootst is waar brede scholen het hardst nodig zijn. (Brouwer, 2009)

Sociale investeringen

Sociale investeringen die de sociale en economische participatie als gevolg hebben, hebben indirect grote invloed op de woningwaarde. Meer economische participatie kan voor een hoger inkomen zorgen waardoor de woningprijzen ook hoger kunnen zijn, los van andere factoren. Sociale participatie gaat samen met een hogere tevredenheid over de woning en de woonomgeving. En het betekent dat wijken waar mensen tevreden zijn, hogere prijzen hebben, dus meer waard zijn.

De wisselwerking komt vaak voor maar hoeft niet altijd zo te zijn. Uiteraard moeten/kunnen beide participaties elkaar versterken. Participatie is ook enigszins te stimuleren, bijvoorbeeld met cultuurprojecten. (Brouwer, 2009)

Wijkeconomie

Voor een wijk is economie erg belangrijk. Als er veel bedrijven, winkels en kantoren in een omgeving bevinden is er meer werkgelegenheid wat de wijk onder andere aantrekkelijker maakt. Meer werk in een wijk kan gaan om voorzieningen maar ook om andersoortige werkgelegenheid zoals bijvoorbeeld kantoren.

Niet alle werkgelegenheid zorgt voor waardecreatie in een wijk. Meer economie/ arbeidsplaatsen in de wijk betekent niet direct ook een hoger prijsniveau van woningen. Voor sommige branches kan het effect negatief zijn. Meer arbeidsplaatsen houdt immers ook meer overlast, parkeerproblemen en dergelijke in. De soort economie moet per wijk bekeken worden of het waardecreatie kan zijn.

De creatieve industrie is een soort sector wat de economie kan verbeteren en wat vrijwel altijd positief wordt ervaren. De creatieve industrie wordt omschreven als alle zelfstandige bedrijvigheid die eenmalige producten maakt. De wijken die in een creatief milieu genoemd kunnen worden hebben duidelijk een hogere vastgoedwaarde. Uit analyses blijkt ook dat aandachtswijken met een grotere creatieve sector zich gemakkelijker herstellen en sneller weer gezonde en gewilde wijken worden. De kern van de creatieve sector is kunst en cultuur, kenmerken hiervan zijn laagdrempeligheid en diversiteit. Kunst en cultuur zijn bij uitstek de sectoren die bijdragen aan een identiteit van een wijk. En in wijken met identiteit voelt men zich eerder thuis wat een positief effect heeft op de waardecreatie van de wijk. (Brouwer, 2009).

4.5 Conclusie waardecreatie in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Bijlsma et al. 2006 zijn er in geslaagd een overzicht te maken met een drietal aanleidingen voor fysieke transformatie van de herstructurering:

- De aansluiting op de kwalitatieve woonvraag.
- De leefbaarheid.
- De stedelijke druk op het gebied.

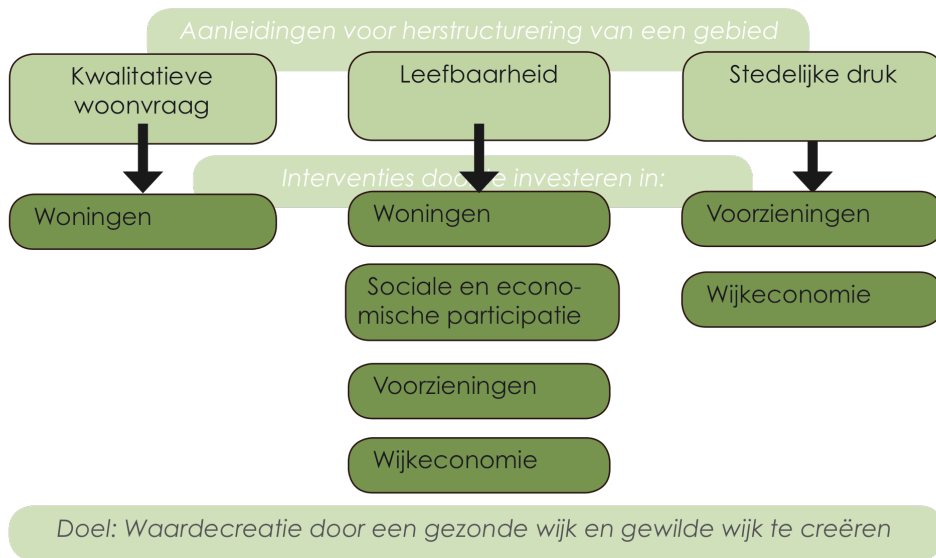
Het doel van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is in bijna alle gevallen dat een wijk een gezonde en een gewilde wijk moet worden wat zorgt voor waardecreatie van het vastgoed in het gebied. Zodra een wijk een gezonde wijk is zijn de diverse inkomsten en uitgaven in balans. Bij probleemwijken zoals Bospolder Tussendijken zijn de inkomsten lager dan de uitgaven.

Er zijn verschillende interventies mogelijk. Er is alleen geen universele relatie met de interventies/ investeringen in de wijk en de waarde van een wijk. Voor een goed effect van waardecreatie van de investeringen moet rekening gehouden worden met wisselende contexten van verschillende wijken. Een aantal combinaties van maatschappelijke en commerciële investeringen zorgen duidelijk voor extra waarde in een wijk, hetgeen waardoor een wijk gezond wordt. Per project zal gezocht moeten worden naar de juiste combinatie voor de betreffende wijk.

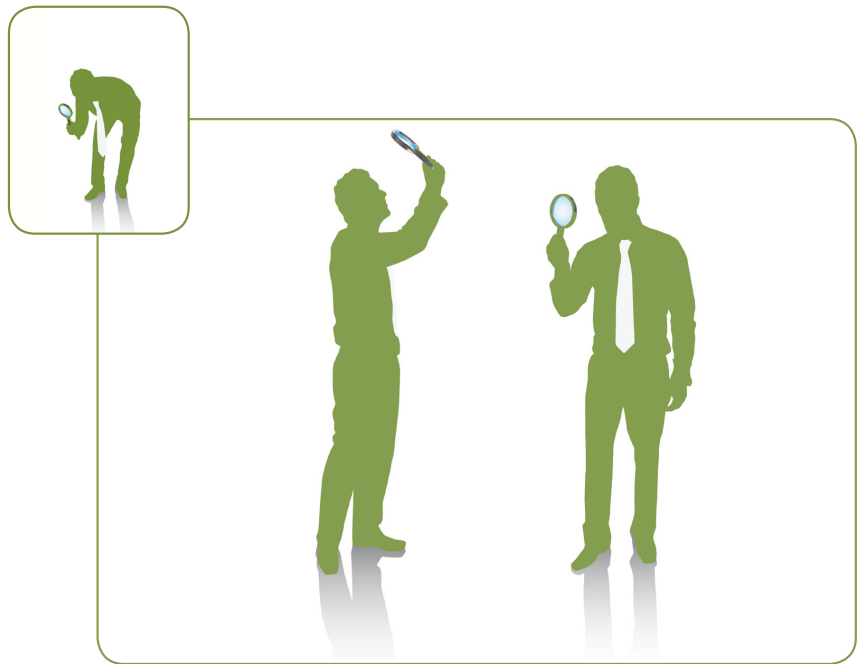
Brouwer (2009) heeft de fysieke en sociale interventies die mogelijk waarde creëren, in een wijk ingedeeld in hoofdgroepen. Er kan volgens hem geïnvesteerd worden in:

- Woningen.
- Voorzieningen.
- Sociale en economische participatie.
- Wijk economie.

Afbeelding 4.2 laat een koppeling zien tussen de aanleidingen van een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en de interventies die ervoor kunnen zorgen dat de wijk weer gezond en gewild wordt wat zorgt voor waardecreatie van het vastgoed in het gebied. Het theoretisch kader wordt gebruikt in hoofdstuk 5 om de huidige kernstrategieën van Bospolder Tussendijken te beoordelen op compleetheid en consistentie. Het kader zal tevens helpen de strategieën zonodig aan te vullen en om te zetten in interventies.



Afbeelding 4.2 theoretisch kader binnenstedelijk gebiedsontwikkeling



Deel 3

Empirisch onderzoek

**

'Het stapelen van ambities in de gebiedsontwikkeling ligt op de loer met als gevaar dat de afstand tussen droom en realiteit niet valt te overbruggen. Is stap voor stap no regret, de oplossing? Bij elke individuele stap wordt rekening gehouden met het gewenste eindresultaat, waarbij geen problemen van nu naar later en van hier naar elders worden verschoven'.

Kernteam Bospolder Tussendijken , 2011

**

- 5 Cases Bospolder Tussendijken**
 - 5.1 Inleiding
 - 5.2 Probleemanalyse anno 2011
 - 5.3 Participerende partijen en organisatie
 - 5.4 Gebiedsvisie
 - 5.5 Analyse Bospolder Tussendijken
 - 5.6 Conclusie casus Bospolder Tussendijken

- 6 Waarde denken toegepast op herstructureringsplan**
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Woningvoorraad
 - 6.3 Ontwikkeling Visserijplein en Park 1943
 - 6.4 Selectie partijen
 - 6.5 Conclusie waarde denken

- 7 Nieuwe partijen**
 - 7.1 Inleiding
 - 7.2 Referentieproject: Utrecht gezond
 - 7.3 Zorgverzekeraar Achmea
 - 7.4 Referentieproject: BEEM-UP
 - 7.5 Energiebedrijf Eneco
 - 7.6 Conclusie participatie nieuwe partijen

5 Casus Bospolder Tussendijken

5.1 Inleiding

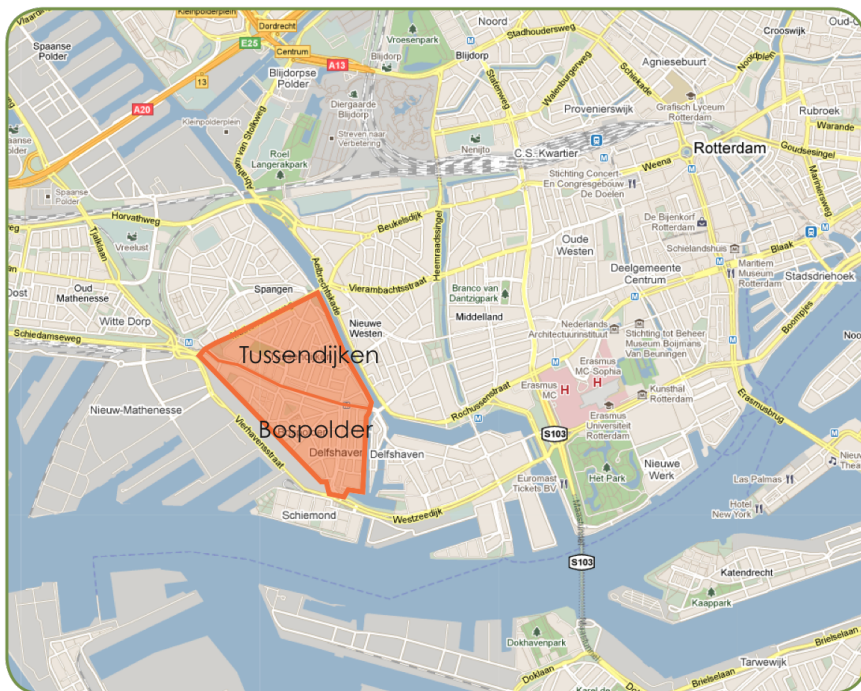
In dit hoofdstuk wordt er meer informatie gegeven over de case studie Bospolder Tussendijken. In hoofdstuk 1 is er al een inleiding gegeven over de probleemsituatie van de wijk. In dit hoofdstuk wordt de probleemsituatie van de wijk, de huidige organisatie en de gebiedsvisie verder toegelicht, paragraaf 5.1 tot en met 5.4 zijn dan ook geheel beschrijvend.

In 2009 is er een gebiedsvisie gemaakt voor Bospolder Tussendijken. Hierin zijn tien kernstrategieën voor de wijk geformuleerd. Aan de hand van het theoretisch kader, wat opgesteld is in hoofdstuk twee, worden deze kernstrategieën beoordeeld of het een compleet en consistente opsomming is om het doel van een gezonde wijk voor Bospolder Tussendijken te bereiken. Het kader zal tevens helpen de strategieën zonnodig aan te vullen en om te zetten in interventies.

De conclusie zal een handvat vormen voor hoofdstuk 6. Hier wordt een herstructureringsplan voor een gedeelte van Bospolder Tussendijken gepresenteerd.

5.1.1 Ligging

Bospolder Tussendijken ligt in Rotterdam, zie afbeelding 5.1. Het is een echte multiculturele stadswijk aan de rand van het historische Delfshaven. De grenzen van de wijk zijn de Mathenesserweg, de Hudsonstraat, de Voorhaven en de Schie zie afbeelding 5.2. De Schiedamseweg scheidt de wijk Bospolder en Tussendijken. Midden in Bospolder Tussendijken ligt een groot marktplein genaamd; het Groot Visserijplein, zie afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.1 Rotterdam



Afbeelding 5.2 Bospolder Tussendijken, en het Groot Visserijplein met Pier 80.

5.1.2 Geschiedenis Bospolder Tussendijken

De wijk is ontwikkeld vanaf 1910 en is afgerond begin 1930, als eerst Bospolder en later Tussendijken. In Tussendijken huisvestte een groot gedeelte sociale woningbouw ontworpen door J.J.P Oud. Tijdens de tweede wereld oorlog is een gedeelte in het westen van de wijk vernietigd door de bombardementen. Dit is in de '50 jaren herbouwd. In de jaren '80 is een substantieel gedeelte van de woningen vervangen door nieuwbouw.

Zoals al omschreven in hoofdstuk 2 zijn er in de stadsvernieuwing periode veel woningen en daarmee stukken grond in Bospolder Tussendijken aangeschaft door de gemeente Rotterdam. Dit was een duidelijk kenmerk van de stadsvernieuwing, in vele gebieden van de stad/ land zag je dit gebeuren.

Bospolder Tussendijken viel in de tweede rings stadsvernieuwingsprojecten. De particulieren woningeigenaren werden uitgekocht zodat de woningen opgeknapt konden worden doormiddel van renovatie of sloop nieuwbouw. De stedenbouwkundige structuur van Bospolder Tussendijken was in een aantal straten erg nauw opgezet waardoor er problemen voordeden met onder andere de opkomende mobiliteit door de hoge dichtheid in de wijk. Door het slopen van woningen en (minder) nieuwbouw moest dit opgelost worden.

De gemeente Rotterdam tekende een overeenkomst met Havensteder, het toenmalige Com wonen, voor de exploitatie van de desbetreffende woningen om ze te slopen en nieuw te bouwen. Com wonen kreeg voor deze woningen eerste ontwikkelrecht. De gemeente zou de grond aanschaffen met behulp van het stadsvernieuwingsfonds en door verkopen aan de woningbouwcorporatie. Het hele project van vererving heeft erg lang geduurd en is pas recent afgesloten, er zijn sommige

panden aanwezig die pas in 2010 in de handen zijn gekomen van de gemeente. Tot op heden zijn er (veel) stukken wel aangekocht door de gemeente maar nog niet ontwikkeld door de huidige marktomstandigheden. De boekwaarde van de gronden zijn in combinatie met de ontwikkelkosten te hoog om er een positieve exploitatie van te maken. (Ameijden, 2011)



Afbeelding 5.2b Mathenesserdijk

5.2 Probleemschets anno 2011

Bospolder Tussendijken is een van de sociaal- economisch zwakste wijken van Rotterdam. De wijk is in 2007 als probleemwijk aangewezen door Minister Ella Vogelaar. Voor de criteria waarop dit gebaseerd is zie hoofdstuk 2.

Uit bijna alle gegevens blijkt dat Bospolder Tussendijken hoog scoort op de 'verkeerde' punten. Er moet op verschillende gebieden veranderingen plaatsvinden om dit aan te passen en om te zorgen dat Bospolder Tussendijken niet nog verder afglijdt.

5.2.1 Statistische gegevens

In Bospolder Tussendijken is er een concentratie van problemen aanwezig. Tabel 5.1 geeft een overzicht van de cijfers van de wijk vergelijkend met het gemiddelde van de Gemeente Rotterdam. Er zijn verschillende cijfers die opvallen omdat ze erg afwijken van het gemiddelde. Zo is ongeveer 80% allochtoon in Bospolder Tussendijken terwijl het gemiddelde van Rotterdam rond de 48% ligt.

De variatie van het woningtype is ook erg laag, 84% en 89% van de woningen zijn huurwoningen en er zijn bijna geen (7% en 1%) eengezinswoningen in de wijk. De huur- en koopwoningen hebben daarnaast ook nog eens een zeer lage WOZ waarde.

Als het inkomen van de bewoners in de wijk toeneemt zoeken de mensen een betere woning buiten de (deel)gemeente. De bewoners hebben door de lage variatie van het woningtype geen tot weinig kans op een woningcarrière binnen de wijk. Mede hierdoor heeft Bospolder Tussendijken een hele zwakke positie op de Rotterdamse woningmarkt.

Doordat de bewoners die meer inkomen veelal de wijk verlaten is het percentage huishoudens, met een besteedbaar inkomen waarmee het tot de 'onderste' 40 % (tot circa €16.600) van de Nederlandse inkomensverdeling behoort ook vrij hoog, 65% en 70%.

Wat wel positief is in de wijk is dat er bijna geen leegstand is. Dit ligt ongeveer gelijk aan het gemiddelde van de Gemeente.

Cijfers Buurtmonitor		Buurt Bospolder	Buurt Tussendijken	Gemeente Rotterdam
Bevolking	Totaal aantal inwoners (2011)	7.251	6.955	610.412
	Leeftijd van 0 t/m 9 (2011)	13,3%	11,7%	11,2%
	Leeftijd van 10 t/m 14 (2011)	7,2%	6,4%	5,2%
	Leeftijd van 15 t/m 19 (2011)	7,6%	7,0%	5,8%
	Leeftijd van 20 t/m 34 (2011)	25,0%	25,7%	24,4%
	Leeftijd van 35 t/m 54 (2011)	29,7%	28,0%	28,0%
	Leeftijd van 55 t/m 79 (2011)	16%	18,3%	21%
	Leeftijd van 80 jaar en ouder (2011)	1,1%	2,8%	4,3%
Woningtype	Percentage Autochtonen (2011)	20%	21%	52%
	Eengezinswoningen (2010)]	7%	1%	24%
	Benedenwoningen (2010)	18%	16%	9%
	Etagewoningen (2010)	29%	27%	12%
	Portiek-/ galerijwoningen + lift (2010)	6%	19%	24%
Woningeigendom	Portiek-/ galerijwoningen (2010)	39%	37%	29%
	Gemeente/corporatie verhuur (2010)	67%	66%	48%
	Particuliere verhuur (2010)	17%	23%	19%
WOZ-waarde	Koop (2010)	16%	11%	33%
	Gemiddelde huurwoningen (2010)	€ 110.210	€ 102.893	€ 135.939
Bezettingsgraad	Gemiddelde koopwoningen (2010)	€ 181.085	€ 130.635	€ 220.642
	Administratief leegstand woningen (2010)	6%	10%	8%
Inkomen	Gestand. huish. inkomen, percentage in laagste 40% (2008)	65%	70%	51%
	> 1jr niet-werkend werkzoek. tov potent. ber.bev (2010)	7%	8%	4%
Leefbaarheid	Veiligheidsindex (2010)	6	6,2	7,3
	Sociale index (2010)	5,2	5	5,8

Tabel 5.1 Overzicht cijfers Bospolder Tussendijken en gemeente Rotterdam. (COS, 2011)

De veiligheidsindex van Bospolder Tussendijken ligt op het randje van voldoende/ onvoldoende en is de sociale index geheel onvoldoende.

De veiligheidsindex score van Delfshaven geheel is het afgelopen jaar licht gestegen van een 5,9 naar een 6,0. De deelgemeente valt hiermee niet meer in de categorie bedreigd, maar in de categorie aandacht.

(Onveilig, lager dan 3,9; Probleem, van 3,9 - 5,0; Bedreigd, van 5,0 - 6,0; Aandacht, van 6,0 - 7,1; Veilig, hoger dan 7,1.)

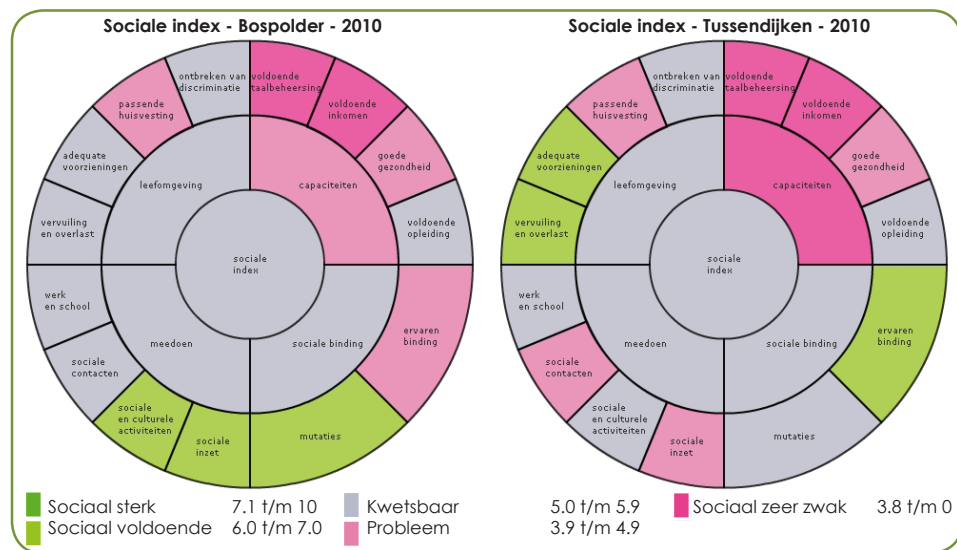
De veiligheidsindex schrijft de volgende conclusie over de wijken;

'De wijk Bospolder daalt op de index en komt nu uit op een 6,0. Hiermee verandert de wijk van de categorie aandacht naar bedreigd. Bij de wijk Bospolder is een da-

ling te zien bij de elementen drugsoverlast (van bedreigd naar probleem), overlast (van aandacht naar probleem) en verkeer (veilig). Het element geweld (van bedreigd naar aandacht) stijgt. De overige elementen diefstal (veilig), inbraak (veilig), vandalisme (veilig) en schoon en heel (aandacht) blijven ongeveer stabiel.

De wijk Tussendijken blijft gelijk op een 6,2 en bevindt zich nog steeds in de categorie aandacht. De elementen vandalisme (veilig) en overlast (van aandacht naar bedreigd) verslechteren. De elementen geweld (van aandacht naar veilig) en schoon en heel (van aandacht naar veilig) verbeteren. De overige elementen diefstal (veilig), drugs- overlast (aandacht), inbraak (veilig) en verkeer (veilig) zijn nagenoeg gelijk gebleven.' (Kenniscentrum Directie Veiligheid, 2010)

Uit de sociale index (gebaseerd op een enquête onder 12.000 inwoners en objectieve registratiegegevens) blijkt dat Bospolder (5,2) en Tussendijken (5,0) de laagste indexscores hebben van de deelgemeente Delfshaven en één van de laagste binnen Rotterdam. Bospolder scoort laag voor leefomgeving en zeer laag voor capaciteiten van bewoners. Er is sprake van armoede en onvoldoende taalbeheersing. Tussendijken scoort onder het gemiddelde voor participatie en capaciteiten. Ook hier is veel sprake van armoede. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)



Afbeelding 5.3 Sociale index Bospolder en Tussendijken (COS, 2011)

De openbare ruimte levert ook geen beste score. Zo zijn de groenvoorzieningen voornamelijk geconcentreerd op verschillende plaatsen (zoals park 1943) en bestaan de andere delen van de wijk vooral uit steen. Tevens domineert het parkeren het straatbeeld in bijna alle straten.

Het Groot Visserijplein is ook een voorbeeld van de slechte score van de openbare ruimte. Het plein heeft twee keer in de week een functie als marktplein maar de andere vijf dagen is het een grote lege oppervlakte van grijze bestrating.

Juist in Bospolder Tussendijken waar de buitenruimte intensief gebruikt wordt is een goede kwaliteit van inrichting en beheer van de openbare ruimte erg belangrijk, zeker om het imago van de wijk te verbeteren.

5.2.2 Voorzieningen

Educatie

In Bospolder-Tussendijken zijn acht scholen voor het basisonderwijs met verschillende denominaties. Daarnaast zijn er twee scholen voor speciaal basisonderwijs. Een aantal scholen in Bospolder Tussendijken heeft leegstand. Het schoolgebouw aan de Zoutziedersstraat komt in 2011 zelfs helemaal leeg te staan. Momenteel zit daar nog VO-school Melanchton in gehuisvest. (gemeente Rotterdam, 2011)

De schoolgebouwen algemeen bieden weinig mogelijkheden voor grote vieringen, optredens of een schoolavond voor alle leerlingen. Er zijn wel een aantal gymzalen aanwezig in de wijk (5 stuks), 2 speeltuinen, een verenigingsgebouwtje van een voetbalvereniging en een wijkgebouw; Pier 80. Uit onderzoek blijkt dat er in de wijk is behoefte aan een soort wijktheater en meer ruimte voor bruiloften en partijen. (gemeente Rotterdam, voorzieningenplan, 2011)

Warenmarkt

Er is ook een knelpunt bij de warenmarkt op het Groot Visserijplein. De warenmarkt op het Groot Visserijplein was één van de grootste warenmarkten van Rotterdam. Momenteel neemt de markt langzaam af en komen er minder bezoekers, het aanbod van de markt verschaald en 49% van de bezoekers vinden de markt onveilig. (van der Wilt, 2011)

Maatschappelijke voorzieningen

Eveneens als de winkelveorzieningen zijn de maatschappelijke voorzieningen ook erg matig van uitstraling. Pier 80 speelt een essentiële rol als centrale wijkvoorziening. Pier 80 wordt intensief gebruikt (Bibliotheek, Bewonersorganisatie Bospolder Tussendijk, SKVR, Sociaal Raadslieden Rotterdam, Vraagwijzer WMO, Maatschappelijk werk) maar de uitstraling is erg sober.

Uit een onderzoek van de dienst Kunst en Cultuur van de gemeente Rotterdam naar leemtes in de culturele infrastructuur blijkt dat de buurtaccommodaties zoals pier 80 weinig uitnodigend zijn. De foyers en de cursus ruimtes zijn sober ingericht en het onderhoud laat hier en daar te wensen over. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Proefpark de punt

Om de sociale participatie van de bewoners in bospolder tussendijken te stimuleren is er een project opgezet: Proefpark de Punt. Creatief Beheer kreeg van de gemeente Rotterdam de opdracht 'iets leuks en zinvols' te doen met een braak liggend terrein in de wijk.

Proefpark de Punt is begonnen in september 2004 en is uitgegroeid tot een natuurlijke speel en recreatiemogelijkheid voor de buurt. Het thema van het park is landleven in de stad.

Projectleider, stadsboer Stanley Pashouwers, 30 jaar, is drie dagen per week actief als projectleider op Proefpark De Punt. Stanley: 'Ik ben hier niet alleen bezig met plantjes, moge dat duidelijk zijn! Ik doe alles tegelijk: de boel draaiende houden, contacten maken met bewoners, scholen, vrijwilligers, dingen organiseren, en ga maar door. De menselijke maat en het gezonde verstand zijn bij ons het allerbelangrijkst.' (Creatief Beheer, 2011)

Initiatiefnemer van proefpark de punt, Rini Biemans: Als kunstenaar verzon ik projecten in achterstandswijken om juist wel de interactie aan te gaan en ik zag wat daar mis ging. Ik kwam erachter dat fysieke herstructurering van wijken niet werkte. Beheer en onderhoud zijn een blinde vlek in de stadsontwikkeling. Je ziet dat de gemeente en woningcorporaties heel veel investeren in wijken zonder enig effect. Wil

je een wijk ontwikkelen en verbeteren, dan heb je de openbare ruimte als ontmoetingsplek nodig.' (2011)

Het doel van Creatief Beheer is om buurtbewoners zover te krijgen dat ze het proefpark op een zorgzame manier opnemen in hun woonomgeving. In de afgelopen jaren is dat erg goed gelukt. De bewoners nemen zelf initiatieven, het Proefpark wordt goed gebruikt door wandelaars, er worden barbecues gehouden en er spelen dagelijks veel kinderen. Tastbare bevestiging van het succes van Proefpark de Punt is de bekroning eind 2005 tot 'Meest Kindvriendelijk Project van Nederland' (VNG, Jantje Beton, VROM).

Sindsdien zijn verschillende artikelen verschenen in diverse vakbladen waarin aandacht voor het Proefpark en de methodiek van Creatief Beheer. (Creatief Beheer, 2011)

Woningen

Zoals bij de vorige paragraaf al vermeld is, is de woningmarkt in Bospolder Tussendijken qua variatie erg laag. Om hier wat aan te doen zijn bij een aantal woningen het concept Kluswoningen toegepast.

De woningen waarbij het concept Kluswoningen toegevoegd is zijn eigendom van de gemeente. Deze worden in kleine gedeelten van circa 45m² doorverkocht. Toekomstige bewoners kopen de etages voor de gemiddelde prijs van € 20.000. Als tegenprestatie voor de lage aankoopprijs verplichten kopers zich om hun huis binnen een jaar na aankoop van buiten en binnen op te knappen. Tevens zijn zij verplicht om hier voor minimaal 2 tot 3 jaar zelf te blijven wonen.

5.3 Participerende partijen en organisatie

5.3.1 Kernteam Pilot Bospolder Tussendijken

Een van direct betrokken publieke partijen is de gemeente Rotterdam. De gemeente Rotterdam bestaat uit veertien deelgemeenten waaronder deelgemeente Delftshaven. Deze deelgemeente bestaat uit meerdere wijken; Delftshaven, Schiemond/ Lloyd kwartier, Oud-Mathenesse/ Witte Dorp, Bospolder en Tussendijken, Nieuwe Westen, Spangen en Middelland.

De gemeente wil de bewoners o.a. van Bospolder Tussendijken kansen bieden om hun sociaal en economische positie te verbeteren in hun wijk. Tevens probeert de gemeente om de leefbaarheid te verbeteren zodat het aangenamer wordt om in de wijk te wonen en te verblijven voor alle bewoners.

Concentratie van kansarmoede (zoals in Bospolder Tussendijken) kan op de lange termijn een groot maatschappelijk probleem zijn. Tevens is dit voor de economische kracht van de stad een onwenselijke ontwikkeling. "*Steden zijn de motor van de economie, menging van wonen en werken, draagvlak voor voorzieningen en aantrekkelijkheid van de stad als vestigingsplaats zijn daarbij essentiële elementen*". (Brouwer et al., 2006) Hierdoor is het voor de gemeente Rotterdam belangrijk dat de wijk Bospolder Tussendijken weer gezond en gewild wordt.

Een andere grote partij is de woningbouwcorporatie Havensteder. Havensteder is de op een na grootste woningbouwcorporatie van Rotterdam. Het is een maatschappelijke vastgoedonderneming, die met bewoners samenwerkt aan krachtige wijken met toekomstwaarde. Als hoofdmissie hebben ze het bieden van huisvesting, met bijzondere aandacht voor mensen met een beperkt inkomen of een kwetsbare positie. De taken van de woningcorporaties zijn door het toenmalige Ministerie van

VROM geregeld in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). Het Bbsh benoemt zes prestatievelen:

- Kwaliteit van de woningen.
- Verhuur van de woningen.
- Betrekken van bewoners bij beleid en beheer.
- Financiële continuïteit.
- Leefbaarheid.
- Wonen en zorg.

De een na laatste in het rijtje; Leefbaarheid zorgt ervoor dat de woningbouwcorporaties ook moeten ingrijpen als de wijk achteruit gaat en een probleemwijk wordt of als is. Daarnaast is het voor woningbouwcorporaties belangrijk de wijken gezond te maken/ houden zodat de vastgoedwaarde positief blijft.

In Bospolder Tussendijken heeft Havensteder meer dan 60% van de woningen in bezit. Dit zorgt voor een zeer nauwe verbintenis tussen Havensteder en Bospolder Tussendijken.

Havensteder heeft weinig ervaring met het maken van concepten op wijkniveau. Hierdoor heeft Havensteder een private ontwikkelaar bij het proces gehaald; Proper-Stok.

Proper-Stok is een dochteronderneming van Heijmans N.V. en wordt gezien als expert op het gebied van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, grondexploitaties en creatieve haalbaarheidsconstructies. Ze zijn veelal actief in probleemwijken in samenwerking met gemeenten en woningbouwcorporaties, zo ook in Bospolder Tussendijken. Ze zijn dan voornamelijk aan tafel geschoven om advies te geven aan de eerder genoemde partijen en eventuele commerciële voorzieningen te exploiteren.

De gemeente Rotterdam, Havensteder, en Proper Stok al een lange tijd verbonden met de wijk Bospolder Tussendijken. Deze drie partijen hebben in 2010 de wijk Bospolder Tussendijken aangedragen als pilot project bij het Watertorenberaad.

De samenwerking tussen deze partijen gaat op een andere manier dan hoe de partijen tot nu toe gewend waren. Het grote verschil zit in de partijen die aan tafel zitten en de manier van werken.

Dat een woningbouwcorporatie, een ontwikkelaar en de gemeente om tafel zitten is niet heel vernieuwend. Wel zijn de afdelingen van de gemeente Rotterdam die in de kernteam zitten vernieuwend. De afdeling gebiedsontwikkeling en strategie zijn aangeschoven. Normaliter zou er een gebiedsmanager van de afdeling projectmanagement aangeschoven zijn. Nu wordt er vanuit een veel bredere en strategische blik gekeken op de wijk. De interventies die uitgevoerd gaan worden, worden hierdoor toekomstig bestendiger en dragen bij aan een aantrekkelijke en vitale stad.

De beginfase is ook veel creatiever uitgevoerd. Omdat de financiering niet gemakkelijk door subsidies opgelost kon worden is er in de begin fase veel meer gekeken wat echt noodzakelijk is en met welke partijen er samengewerkt kan worden. Door het begin proces uitgebreider te doorlopen neemt dit meer tijd en dus geld in. Uiteindelijk moet de beginfase zich wel terug verdienen doordat er een beter doorzicht (en soms goedkoper) eindproduct uitkomt wat beter op de markt gericht is.

Door opnieuw naar de gebiedsvisie te kijken met meerdere partijen is het kernteam er achter gekomen dat de grote parkeergarage die opgenomen was in het plan niet noodzakelijk is en anders opgelost kan worden. Hier wordt dus al een besparing van miljoenen gemaakt in de beginfase.

Een belangrijke verandering is ook dat de partijen vanaf het begin volledig open geweest zijn over ieders eigen belangen en manier van werken. Doordat iedere partij een kijkje in hun eigen keuken heeft laten zien is er eerlijkheid en gunning ontstaan. Tevens heeft iedere partij zijn en haar netwerk gebruikt als informatie bron voor het gehele team. Hierdoor is er een ontzettend brede kennis opgedaan op veel verschillende vlakken zoals communicatie specialisten met de bewoners, juristen over de organisatie contracten, energie partijen en externe deskundige op het gebied van begeleiding in dit soort projecten.

Peter Pol, gemeente Rotterdam, afdeling Strategie zegt hierover in een interview;

'Als organisaties geven we veel meer openheid over hoe we werken. Dat is een heel belangrijk verschil met hoe het eerst ging in de gebiedsontwikkeling. Tevens gaan we met veel meer andere partijen het gesprek aan gaan. Voorheen deden we dit vanaf een machtspositie, wetende dat je toch wel dingen afzet; dat er toch wel subsidies aanwezig zijn en dat je zelf het grond in eigendom hebt. Dat zijn momenteel de veranderende dingen. Hierdoor moet je creatiever opereren en openlijker het gesprek aan gaan. De proces kant wordt interessanter en waarschijnlijk ook de kwalitatieve kant als je veel meer gericht bent op de behoefte kant en de vraagzijde.' (Pol, 2011)

Tot nu toe zijn er al wat kleine successen geboekt met het kernteam, zoals de geoptimaliseerde visie wat nu beter op de markt gericht is en realistischer is door de annulering van de parkeergarage. Of deze manier van samenwerken echt een succes is kan echter pas geconcludeerd worden als de resultaten er zijn.

5.3.2 Watertorenberaad

In januari 2010 sloegen een aantal voor gebiedsontwikkeling cruciale partijen onder de noemer 'Watertorenberaad' de handen ineen met als doel gebiedsontwikkeling in Nederland vlot te trekken en toekomstbestendig maken. De deelnemers komen van allerlei soorten partijen; de overheid (ministerie, provincie, gemeenten), corporaties, private ontwikkelaars en beleggers, banken, adviesbureaus en vakorganisaties.

De ambitie van het Watertorenberaad is om een aantal nieuwe denkrichtingen en passende instrumenten te ontwikkelen en deze te koppelen aan nieuwe praktijkervaringen. Hiervoor zijn er een aantal pilots ingericht. In deze pilots worden nieuwe investeringsmodellen, procesinrichtingen, planvormen, manieren van samenwerking en instrumenten in de praktijk getoetst. (Watertorenberaad, 2010)

Bospolder Tussendijken is één van die pilots, ingebracht door Havensteder en Propper-Stok. Het Watertorenberaad zal voornamelijk kennis en begeleiding in de pilot Bospolder Tussendijken brengen. Daarnaast wordt het netwerk van het Watertorenberaad benut voor het bevragen van de benodigde externe deskundigheid.

Stakeholders analyse

In de afgelopen jaren zijn er een aantal analyses uitgevoerd om de stakeholders van de wijk te inventariseren en te analyseren. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van alle stakeholders uit de wijk. Dit overzicht is opgezet door het kernteam van Bospolder Tussendijken. In het overzicht zitten de veelal bekende stakeholders op het gebied van gebiedsontwikkeling en een aantal stakeholders die er nauw bij betrokken zijn zoals bewoners en diensten van de gemeente Rotterdam.

In de afgelopen periode zijn er een aantal gesprekken gevoerd tussen het kernteam en professionals op verschillende vlakken zoals juristen en communicatie specialisten (o.a. voor het contact met de bewoners). Hiernaast zijn er ook een aantal mogelijke investeerders benaderd en verschillende diensten van de gemeente Rotterdam. Door de wensen en eisen van deze stakeholders mee te nemen in een vroeg stadium wordt het draagvlak van mogelijke investeerders vergroot.

5.4 Gebiedsvisie

In 2009 is er door de Deelgemeente Delfshaven en door het toenmalige Com Wonen een aantal analyses verricht en is er een gebiedsvisie opgesteld; Gebiedsvisie Bospolder Tussendijken 2020. In deze gebiedsvisie zijn de problemen van de wijk omschreven, een visie voor de wijk en een uitvoeringsprogramma met daarin kernstrategieën en een actieprogramma gemaakt.

Het afgelopen jaar zijn er meer analyses uitgevoerd door het Watertorenberaad wat een aanvulling en kleine wijzigingen geeft voor de visie van het gebied. In deze paragraaf wordt eerst de gebiedsvisie uit 2009 besproken en vervolgens de aanvullingen/ wijzigingen hierop.

5.4.1 Gebiedsvisie 2009

De rode draad van de gebiedsvisie wordt gevormd door de vijf speerpunten van de aanpak van de Wonen Werken en Interventie wijken van VROM: wonen, werken en ondernemen, leren en opgroeien, integreren en veiligheid. Er zijn twee hoofdknelpunten in de wijk die opgelost moet worden; de zwakke sociaaleconomische positie van bewoners en de geringe mogelijkheden om binnen de wijk een wooncarrière te maken. Op basis van deze knelpunten zijn er twee hoofddoelstellingen geformuleerd;

- Het vergroten van de woonkwaliteit en de diversiteit van het aanbod aan woningen en woonmilieus in Bospolder-Tussendijken voor de huidige bewoners en voor nieuwe bewoners;
- Investeren in het vergroten van de mogelijkheden voor opwaartse mobiliteit van de huidige en toekomstige bewoners. Hierbij ligt een accent op jeugd en gezinnen met als trefwoorden verbinden en vooruitkomen. (Theuws, P., en Van Haeffen, P., 2009)

Deze twee hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in twee sporen die aan de gebiedsvisie ten grondslag liggen. Spoor 1 is een perspectief bieden en spoor 2 is het benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling. Spoor 1 is voornamelijk gericht op de sociaal- economische positie van de (toekomstige) bewoners. De visie is om de huidige en toekomstige bewoners te ondersteunen in hun emancipatieproces en hen een beter toekomst perspectief te bieden. Spoor 2 richt zich op de ontwikkeling van de bewoners. Bospolder Tussendijken moet een wijk zijn waar mensen een volgende stap in hun wooncarrière kunnen zetten.

Beide sporen bestaan uit een tiental kernstrategieën om deze visie te verwezenlijken. De eerste vier zijn op spoor 1 gericht en de laatste 6 zijn op spoor 2 gericht.

Kernstrategie 1

Verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid is een basisvoorwaarde voor aangenaam wonen in Bospolder Tussendijken. Om dit te bereiken moeten de netwerken tussen de vele organisaties die zich met dit thema bezig houden gestimuleerd worden, zodat hun activiteiten beter onderling afgestemd worden en er sneller gereageerd kan worden op (overlast)situaties. Door niet alleen fysiek maar ook sociaal beheer wordt er een goed leef klimaat voor bewoners gecreëerd. (Theuws, P., en Van Haeffen, P., 2009)

Kernstrategie 2

Het 'opvoeren van de emancipatiemotor' (in eerste instantie gericht op de jeugd.) De continuïteit moet gewaarborgd worden van de veelomvattende aanpak voor de groep kinderen van 0-12 jaar via voorschoolse opvang en naschoolse activiteiten. Voor de jeugd ouder dan 12 jaar moet een soortgelijke aanpak op poten gezet

worden door het blijvend verbeteren van de samenhang in de activiteiten rond onderwijs, ontwikkeling/ ontplooiing, stages en banen. Door het vrouwen empowerment centrum wordt er bijgedragen aan het versterken van de positie van vrouwen. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Kernstrategie 3

Investeren in de bestaande woningvoorraad om de woonkwaliteit voor huidige bewoners te verbeteren en de variatie binnen de bestaande voorraad te vergroten. Van de bestaande (corporatie) huurwoningen wordt er een beperkt deel verkocht aan starters en wordt de kwaliteit van een ander deel verbeterd door groot onderhoud en renovatie. Over de uitwerking van deze maatregelen overlegt Havensteder met de deelgemeente. Hiernaast worden ook de particuliere verhuurders, verenigingen van eigenaren en eigenaar-bewoners gestimuleerd om de onderhoudsstaat van hun bezit op peil te houden. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Kernstrategie 4

Versterken van de identiteit en herkenbaarheid van Bospolder Tussendijken door de sterke randen en de uit cultuurhistorisch oogpunt of in de beleving van bewoners waardevolle gebouwen en bijzondere plekken te benutten bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor de wijk. Uit dit oogpunt blijven de twee molenstompen in de wijk behouden. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Kernstrategie 5

Door het vergroten van de variatie in woningen en woonmilieus worden er meer kansen geboden aan de huidige en toekomstige bewoners op het gebied van een wooncarrière. Er moeten nieuwe woningen gebouwd worden in de wijk voor doorstromers en nieuwe bewoners met een accent op gezinnen, tweeverdieners, starters, studenten/schoolverlaters en ouderen. Bij deze groepen gaat het in het bijzonder om lagere inkomens en middeninkomens tot circa twee keer modaal. Voor deze groepen moeten er grondgebonden woningen, beneden- en bovenwoningen en appartementen gebouwd worden. De woningen moeten goede buitenruimten bevatten en in de goedkope en middeldure koopsector en middeldure en dure huursector vallen. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Kernstrategie 6

Stimuleren van de economische structuur van de wijk. Door de functie van de Schiedamseweg en Mathenesserweg (als winkelstraten) en van het Visserijplein (als warenmarkt) te versterken. Bij de Schiedamseweg wordt er gericht op de dagelijkse detailhandel, bij de Mathenesserweg op de ambachtelijke bedrijvigheid met deels een bovenwijkse functie. Er wordt gestreefd naar concentratie van de winkelvoorzieningen aan de Schiedamseweg en een betere verbinding tussen de winkelstraat en de markt op het Visserijplein. Concentratie van de winkelvoorzieningen aan de Schiedamseweg maakt het mogelijk het resterende deel (tot aan de Blokmakerstraat) een andere functie te geven. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Kernstrategie 7

Het versterken van de maatschappelijke voorzieningenstructuur. Hiermee kan er een gevarieerd aanbod van maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden dat aansluit bij de (toekomstige) behoeften en wensen van wijkbewoners. Hierbij wordt onder meer gedacht aan het toevoegen van een multifunctionele accommodatie ten behoeve van brede schoolactiviteiten en het vervangen van Pier 80 door een accommodatie die aan de hedendaagse eisen voldoet. Hiermee wordt

er gezorgd voor een betere en grotere accommodatie voor kleinschalige sportvoorzieningen in de wijk. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Kernstrategie 8

Het Visserijplein en de omgeving moet verbeterd worden om een aantal knelpunten in de voorzieningenstructuur op te lossen en een echt hart van de wijk te creëren. Rond het Visserijplein kunnen voor de wijk belangrijke functies zoals een supermarkt, ouderenwoningen en de functies die thans in Pier 80 zijn ondergebracht een goede nieuwe plek krijgen. De relatie van het Visserijplein met de omgeving moet verbeterd worden, (bijvoorbeeld door een koppeling te maken met de Schiedamseweg) en het plein en omgeving moet beter ingericht worden. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Kernstrategie 9

Het verbeteren van de openbare ruimte en de groenstructuur om meer mogelijkheden voor spelen, ontspannen en ontmoeten te creëren. Voor Park 1943 wordt er uit gegaan van herinrichting of aanpassing en verhoging van de gebruikswaarde voor bewoners. Op diverse plaatsen overstijgt de parkeerdruk nog niet het aanvaardbare maximum, waardoor ruimte ontstaat om hier straten herin te richten en groen- en speelvoorzieningen toe te voegen. Het is wenselijk om de groenvoorzieningen in de wijk uit te breiden door het groener maken van kleinschalige open ruimten in de wijk, binnenterreinen e.d.. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Kernstrategie 10

Het verbeteren van de verkeersstructuur om te zorgen voor meer ruimte voor langzaam verkeer en een oplossing voor de auto. Bij de herinrichting van straten wordt er gezorgd dat de inrichting aansluit bij de functie als 30km/u of 50 km/u straat wordt de langzaam verkeersroutes versterkt. (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009)

Exploitatie gebiedsvisie 2020 / 2009

De bovenstaande strategieën zijn financieel berekend met een traditioneel exploitatie model: de initiatiefnemer van het plan neemt alle gronden in en realiseert een nieuw plan. De algemeen bekende negatieve rente effecten zorgen bij deze exploitatie voor een negatief resultaat. Dit gecombineerd met de eisen van het plan ontstaat er een onrendabele top die niet op de traditionele wijze rond te krijgen is.

5.4.2 Input Kernteam 2010-2011

Door de negatieve exploitatie van de gebiedsvisie moet er opnieuw gekeken worden naar de plannen. Het kernteam van Bospolder Tussendijken is vanaf medio 2010 bezig om met nieuwe analyses een nieuw haalbaar plan te maken. Er wordt gekeken naar nieuwe manieren om de onrendabele top te voorkomen door te zoeken naar nieuwe partijen die kunnen investeren in de gebiedsontwikkeling. Tevens zijn de huidige plannen nagelopen en worden er prioriteiten geven aan sommige kernstrategieën.

Na het starten van het kernteam in 2010 en het formuleren van een plan van aanpak is er ingezet op de vele netwerken die de deelnemers hebben om samen met deze partijen kennis uit te wisselen. De gesprekken met de vele verschillende disciplines hebben veel informatie en kennis opgeleverd.

Eén van de inzichten uit de pilot is dat het gezamenlijk verkennen van problemen en oplossingsrichtingen kennis over en inzicht in je samenwerkingspartners oplevert. De wensen en eisen van de partijen komen al in een vroeg stadium bijeen waar-

door er kansen ontstaan om de belangen van meerdere partijen bij een te brengen in een ontwikkeling. Hierdoor ontstaat er meer draagkracht voor een project. Dit komt neer op het samensmelten van belangen. Zo kan de wens van de deelgemeente om welzijnsactiviteiten te clusteren verbonden worden aan het bundelen van voorzieningen in de wijk accommodatie Pier 80.

Een andere uitkomst is de noodzaak van een goed centrum met een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Een goed functionerend centrum is namelijk een belangrijke vestigingsfactor voor nieuwe bewoners.

Het realiseren van een woonservicezone op het Visserijplein geeft een kwaliteitsimpuls aan het voorzieningenniveau die een positieve uitwerking zal hebben op de nog te ontwikkelen woningen in en nabij Bospolder Tussendijken. De woon servicezone kan wellicht gecombineerd worden met het bundelen van welzijnsvoorzieningen in Pier 80 en de mogelijke concentratie van commerciële voorzieningen op het Visserijplein, eventueel met het toevoegen van (ouderen)woningen op deze locatie. In bijlage 2 worden deze kansen en belangen weergegeven.

Op basis van de eerdere analyses die voor de gebiedsvisie is gedaan, maar ook op basis van de gesprekken die recent zijn gehouden zou de gebiedsontwikkeling van Bospolder Tussendijken een eerste stap kunnen maken met Pier 80.

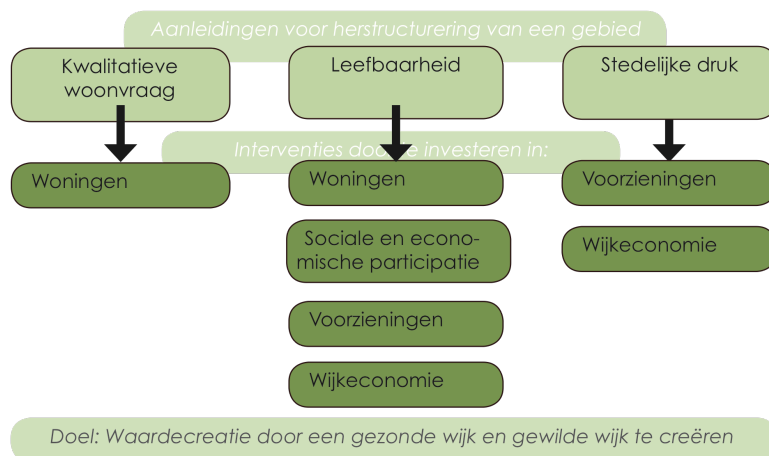
Een van de nieuwe manieren om naar de gebiedsexploitatie te kijken is het ontwikkelen in verschillende stappen te verdelen. Veel kansen in een project kunnen indirect een probleem vormen voor de ontwikkeling. Het stapelen van ambities ligt op de loer met als gevaar dat de afstand tussen droom en realiteit niet valt te overbruggen. Om dit te voorkomen wordt een stapsgewijze benadering door het kern-team als meest kansrijke aanpak gezien. Bij elke individuele stap wordt rekening gehouden met het gewenste eindresultaat, waarbij geen problemen van nu naar later en van hier naar elders worden verschoven.

Na elke stap vooruit, volgt een pas op de plaats om met het eindbeeld (een gezonde wijk en voor het Groot Visserijplein een kloppend hart in de wijk) in het achterhoofd telkens opnieuw vanuit een breed perspectief een initiatieffase te doorlopen.

5.5 Analyse Bospolder Tussendijken

Er zijn drie verschillende bronnen als input voor het herstructureringsplan in hoofdstuk 4. Als eerste de input van het kernteam van Bospolder Tussendijken (zie paragraaf 5.3.1) ten tweede de gebiedsvisie uit 2009, (zie paragraaf 5.4.1) en het theoretisch kader uit hoofdstuk 3.

Het theoretisch kader geeft inzicht in welke interventies er in welke situatie het meeste waarde creëren voor een binnenstedelijke gebied. Aan de hand van het kader zijn de kernstrategieën uit de gebiedsvisie beoordeeld of ze een compleet en consistent verhaal zijn en omgezet naar interventies. Met deze interventies wordt er in hoofdstuk 6 een herstructureringsplan uitgewerkt voor een gedeelte van de wijk.



Afbeelding 5.4 Theoretisch kader binnenstedelijk gebiedsontwikkeling

5.5.1 Aanleiding

Bospolder Tussendijken is een van de sociaal economisch zwakste wijken van Rotterdam. De wijk is in 2007 als probleemwijk aangewezen door de Minister Vogelaar. De aanleiding voor herstructurering komt dan ook vanuit twee punten.

De eerste aanleiding heeft betrekking op de mate waarin de kenmerken van woningen en van de woonomgeving binnen het gebied overheen komen met de kwalitatieve woonvraag. 84% en 89% van de woningen zijn huurwoningen en er zijn bijna geen (7% en 1%) eengezinswoningen in de wijk. Doordat er een te kort is aan (duurdere) koopwoningen en eengezinswoningen vertrekken er veel mensen die een betere woning kunnen betalen naar omlegende wijken. Mede hierdoor heeft Bospolder Tussendijken een hele zwakke positie op de Rotterdamse woningmarkt.

De tweede aanleiding is de leefbaarheid in het gebied. Bospolder Tussendijken heeft lage cijfers ten opzichte van de leefbaarheid, veiligheid en tevredenheid van de bewoners. De wijk heeft de status bedreigd in de veiligheidsindex. Uit de sociale index blijkt dat Bospolder (5,2) en Tussendijken (5,0) de laagste indexscores hebben van de deelgemeente Delfshaven en één van de laagste binnen Rotterdam.

Om te zorgen dat deze cijfers verbeterd worden moet er een herstructurering uitgevoerd worden om de wijk te verbeteren.

De derde aanleiding die de theorie geeft; stedelijke druk, is niet van toepassing bij Bospolder Tussendijken. Er zijn geen veranderingen nodig in de wijk ten behoeve van de centrum functie. Hoe verder een wijk uit het centrum ligt hoe minder centrum druk de wijk heeft. Bospolder Tussendijken is een tweede ringswijk, wat bete-

kent dat het in de tweede ring ligt gezien vanaf het centrum van Rotterdam. Dit verzwakt de noodzaak voor plannen voor de wijk.

5.5.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling voor Bospolder Tussendijken is dat de wijk een gezonde en een gewilde wijk moet worden wat zorgt voor waardecreatie van het vastgoed en leidt tot kostenbesparing (met lagere beheers- of zorgkosten).

In de gebiedsvisie zijn er twee specifiekere hoofddoelstellingen geformuleerd voor Bospolder Tussendijken;

- Het vergroten van de woonkwaliteit en de diversiteit van het aanbod aan woningen en woonmilieus in Bospolder Tussendijken voor de huidige bewoners en voor nieuwe bewoners;
- Investeren in het vergroten van de mogelijkheden voor opwaartse mobiliteit van de huidige en toekomstige bewoners. Hierbij ligt een accent op jeugd en gezinnen met als trefwoorden verbinden en vooruitkomen. (Theuws, P., en Van Haften, P., 2009)

5.5.3 Interventies

Brouwer (2009) heeft de fysieke en sociale interventies die mogelijk zijn in een wijk, ingedeeld in een aantal hoofdgroepen. (Zie hoofdstuk 2 en het theoretisch kader in de inleiding van paragraaf 3.5) Er kan volgens hem geïnvesteerd worden in; woningen als de aanleiding is kwalitatieve woonvraag of in woningen, de woonomgeving, sociale en economische participatie, voorzieningen en de wijk economie als de leefbaarheid een probleem is. Als laatste kan er geïnvesteerd worden in voorzieningen en in de wijk economie bij een stedelijke druk vanuit het centrum.

Bospolder Tussendijken heeft twee aanleidingen om het gebied te herstructureren zoals omschreven is in paragraaf 3.5.1 dat is de kwalitatieve woonvraag van de wijk en de leefbaarheid in de wijk. Om deze zwakke punten aan te pakken zijn er interventies nodig om het eind doel van een gezonde en een gewilde wijk met de bijbehorende waardecreatie te realiseren. In deze paragraaf worden de huidige strategieën van de wijk uit de gebiedsvisie beoordeeld op een compleet en consistent verhaal aan de hand van het eerder genoemde theoretisch kader. In onderstaande tekst worden de strategieën mede zonodig aangevuld en omgezet naar interventies die meegenomen worden naar hoofdstuk vier, het herstructureringsplan. In de conclusie wordt er verder ingegaan op de compleetheid van de strategieën uit de gebiedsvisie.

Woningen

Een van de aanleidingen van de herstructurering van Bospolder Tussendijken is de zwakke positie op de woningmarkt zoals al eerder vermeld. Om deze positie te versterken moet er meer differentiatie in de woningen komen. Door het vergroten van de variatie in de woningen worden er meer kansen geboden aan de huidige en toekomstige bewoners op het gebied van een wooncarrière.

Er moet geïnvesteerd worden in de bestaande woningvoorraad om de woonkwaliteit voor huidige bewoners te verbeteren en de variatie binnen de bestaande voorraad te vergroten. Er moeten tevens nieuwe woningen gebouwd worden in de wijk voor doorstromers en nieuwe bewoners met een accent op gezinnen, tweeverdieners, starters, studenten/schoolverlaters en ouderen. Kernstrategie 3, investeren in bestaande woningvoorraad en kernstrategie 5, vergroten van de variatie in woningen en woonmilieus zijn hierop gericht.

Het vervangen van huurwoningen door koopwoningen heeft het meeste effect op de sociale problematiek als er nieuwe draagkrachtige bewoners in de wijk komen. In praktijk blijkt dit helaas een lastige opgave. Om dit toch op een speelse manier voor elkaar te krijgen wordt er al in de wijk gebruik gemaakt van het principe Kluswoningen. (gemeente Rotterdam, 2011b)

Het project moet een groot effect hebben op waardecreatie in de wijk. Frans van Hulten van Urbannerdam over de klushuizen in Spangen; "De meerwaarde voor deze gebieden van dit soort nieuwe bewoners is dat ze stabiliteit brengen en het pessimisme doorbreken van veel zittende bewoners. Nu zien buurtbewoners dat er mensen zijn die bewust voor deze buurt kiezen en bereid zijn iets voor de buurt te doen. Mensen die verantwoordelijkheid nemen voor hun omgeving." Kluswoningen hebben dus niet alleen directe opbrengsten op de vastgoedwaarde maar ook indirecte opbrengsten op de leefbaarheid van de wijk.

Woonomgeving

In Bospolder Tussendijken zijn verschillende pleinen met verschillende functies. Een van die pleinen is het Visserijplein. Dit plein heeft twee keer per week een belangrijke functie als marktplein. Buiten deze marktdagen is het plein een grote onaantrekkelijk kale ruimte die nauwelijks tot niet gebruikt wordt. Er is hier weinig tot geen interactie met de bewoners. Kernstrategie 9 uit de gebiedsvisie Bospolder Tussendijken 2020 is gericht op het verbeteren van de openbare ruimte en de groenstructuur om meer mogelijkheden voor spelen, ontspannen en ontmoeten te creëren. De gebruikerswaarde moet verhoogd worden voor de bewoners om de sociale cohesie te verbeteren. Er ligt een visie voor het Visserijplein om als het hart van de wijk te laten fungeren, hiervoor moet het Visserijplein en de omgeving wel verbeterd worden, kernstrategie 8.

Door het Visserijplein herin te richten kan het als hart van de wijk gaan werken en kan het een grote betekenis gaan opleveren voor heel de buurt. Er ontstaat hierdoor een nieuwe vorm wat kan leiden tot verhoging van de sociale cohesie. Verhoging van de sociale cohesie leidt tot waardecreatie door de stijging van de gewildheid van de wijk. (Sanders Zeilstra 2009)

Het plein moet een eigen identiteit krijgen wat heel de wijk kenbaar maakt. Het moet een plek worden waar men elkaar ontmoet en waar men kan verblijven. Zowel voor de bewoners als voor de bezoekers van de wijk, zowel overdag als in de avond en voor alle leeftijden. Als het gebied deze karakteristieken krijgt zal het plein een gunstig effect hebben op de waardecreatie doordat het aantrekkelijk gevonden wordt. (Lynch, 1968)

Om het gebied zo in te richten dat de bewoners en gebruikers zich er prettig voelen moet het een plein met een multicultureel karakter zoals de wijk zelf. Er moet bij de inrichting voorzichtig omgegaan worden met een wijkoverstijgend aanbod om een negatieve uitwerking te voorkomen. (Wittebrood, K., Permentier, M., 2011)

Sociale en economische participatie

Een van de grootste acties om de sociale participatie te stimuleren is proefpark de punt. (zie paragraaf 3.2.2) Proefpark de punt is een zeer geslaagde manier van het betrekken van de bewoners bij de wijk (sociale participatie). Projectleider, stadsboer Stanley Pashouwers: 'Het terrein wordt nuttig gebruikt, de bewoners en andere gebruikers hebben er plezier van en het Proefpark draagt bij aan de sfeer in de wijk. Ik zie steeds opnieuw, in het groot en in het klein, een ontwikkeling van onverschilligheid naar betrokkenheid. Kijk naar de volkstuintjes hier op het terrein. We hebben er zo'n 25. Alles blijft heel, er wordt niet gestolen, het ergste wat er gebeurt is dat er af en iemand met een courgette aan de haal gaat!' (Creatief Beheer, 2011)

Het effect is erg groot op de wijk. De bewoners nemen zelf initiatieven en het Proef-

park wordt goed gebruikt. Tastbare bevestiging van het succes van Proefpark de Punt is de bekroning eind 2005 tot 'Meest Kindvriendelijk Project van Nederland' (VNG, Jantje Beton, VROM). Of het ook direct voor waardecreatie in de wijk heeft gezorgd is niet bekend.

Voorzieningen

In Bospolder Tussendijken staan twee oude molenstompen, de Graankorrel en het Vertrouwen. Beiden molenstompen zijn benoemd tot rijksmonument.

De Graankorrel, was een windmolen en werd in 1921 na een storm onttakeld. De molen maalde mout tot moutschroot voor de distilleerderijen.

Het Vertrouwen werd in 1853 door Jan Voogd en Arie Klumpes gebouwd. Door een brand op 5 april 1921 werd de molen verwoest. De romp is hierdoor erg scheef gezakt.

Momenteel staan beide molenstompen er verwaarloosd bij.

In kernstrategie 4 uit de gebiedsvisie (2009) wordt aangegeven dat de twee molenstompen belangrijk kunnen zijn om onder andere de identiteit en herkenbaarheid te versterken van Bospolder Tussendijken. Dit door de uit cultuurhistorisch oogpunt bijzondere molenstompen te benutten bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor de wijk.

Door de molenstompen in de wijk weer aantrekkelijk te maken kunnen ze een toegevoegde waarde leveren aan Bospolder Tussendijken. Om ze aantrekkelijk te maken moeten ze dermate gerestaureerd worden dat het de moeite waard is voor toeristen om ze te bezoeken. De deelgemeente Delfshaven staat al bekend om de naast gelegen wijk Delfshaven. Dit is een wijk met veel oude historie en is erg geliefd bij de toeristen van Rotterdam. Door het bombardement van Rotterdam tijdens de Tweede wereldoorlog zijn er relatief weinig historische panden in Rotterdam. In de voorhaven en de Aelbrechtskolk van de Deelgemeente Delfshaven zijn verschillende panden te vinden gedateerd uit 1500 / 1600 a 1700. Tevens heeft Delfshaven een aantal bezienswaardigheden zoals de Korenmolen 'De Distilleerketel' en de sluis uit 1400 waarmee Delfshaven geboren werd als wijk. Naast deze bezienswaardigheden beschikt de wijk Delfshaven ook over veel terrasjes en eetgelegenheden. Waardoor het vooral in de zomer een gezellige en bekende wijk is om wat te gaan drinken. Bospolder Tussendijken kan hier goed bij aansluiten met de molenstompen. Waardoor er voor beide voorzieningen meer draagvlak ontstaat.

Brouwer, 2009 geeft aan dat cultuurprojecten (monumentale gebouwen) een van de meest waarde creërende interventies zijn in een binnenstedelijk gebied. Het effect is zeer groot op de gewildheid en dus de vastgoedwaarde van het gebied.

Op het Visserijplein is een wijkaccommodatie gevestigd (Pier 80) met onder andere een bibliotheek, speel-O-theek, schoolartsenpost, sporthal, bewonersorganisatie en maatschappelijke werkvoorzieningen.

In Bospolder-Tussendijken speelt Pier 80 al een essentiële rol als centrale wijkaccommodatie. Bewoners maken intensief gebruik van de accommodatie alleen is de uitstraling van het gebouw erg sober en oud. De Dienst Sport en Recreatie van de gemeente Rotterdam is eigenaar van het gebouw.

Goede maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de huidige bewoners en voor het vestigen van nieuwe bewoners. Goede voorzieningen binnen in de wijk zijn een belangrijke vestigingsfactor voor nieuwe bewoners en hebben dus een groot effect op de gewildheid van de wijk.

In Bospolder-Tussendijken is er een breed aanbod van basisonderwijs. In de wijk zijn zeven basisscholen, elk met aangrenzende (kleine) speelpleinen. Er is alleen weinig ruimte in de wijk voor speciale buitenschoolse activiteiten zoals sport, brede schoolactiviteiten en schooloptredens. Het effect kan vrij groot zijn van een brede school,

hier moet alleen wel vraag naar zijn, 'het effect is het hoogst daar waar brede scholen het hardst nodig zijn'. Brouwer, 2009) Doordat er vele scholen aanwezig zijn, zijn er veel kinderen in de wijk die voor draagvlak van een brede school kunnen zorgen. Of hier echter echt vraag naar is zou uitgezet kunnen worden in een onderzoek. Als dit positief uitvalt kan de brede school zeker een verhogend effect hebben op de waarde van Bospolder Tussendijken.

Wijk economie

De plaatselijke economie van Bospolder Tussendijken bestaat hoofdzakelijk uit de winkelstraten Schiedamseweg en Mathenesserweg, en de warenmarkt op het Visserijplein.

De winkelstraten kennen weinig leegstand en wordt druk bezocht. Ondanks de vrij goede bezoekers aantallen gaan de winkels qua kwaliteit erg achteruit. De winkels variëren van dagelijks boodschappen tot het aanbod van goedkope huishoudelijke artikelen.

Al sinds de jaren 60 wordt op het Visserijplein twee maal per week, op donderdag en zaterdag, een markt gehouden met ongeveer 180 kramen.

De markt is een van de grootste multiculturele markten van Nederland. Maar gaat nu erg achteruit. Het is sinds een paar jaar een van de goedkoopste markten van Rotterdam geworden. De wijk wordt ook ieder jaar slechter beoordeeld. Een opvallend feit is dat maar 48% van de bezoekers zich veilig voelt. (Van der Wilt, 2010)

Om de economie te verbeteren in het gebied moet ingezet worden op de bestaande kwaliteiten wat veel kansen en mogelijkheden biedt in deze wijk. Kernstrategie 6, het stimuleren van de economische structuur van de wijk richt zich hierop. De warenmarkt moet verbeterd worden waardoor het niet verder afzwakt en weer zijn oude status kan krijgen als grootste multiculturele markt van Nederland. Voor verbetering van de markt moet gezocht worden naar een ruimere opzet en meer voorzieningen die de markt ondersteunen op het plein.

Er moet tevens gestreefd worden naar concentratie van de winkel voorzieningen aan de Schiedamseweg dit maakt het mogelijk het resterende deel (tot aan de Blokmakerstraat) een andere functie te geven. Bij de Schiedamseweg wordt er gericht op de dagelijkse detailhandel, (in combinatie met de warenmarkt) en bij de Mathenesserweg op de ambachtelijke bedrijvigheid met deels een bovenwijkse functie zoals tweedehands winkeltjes en huishoudelijke artikelen.

Als de economie in de wijk gestimuleerd wordt en verbeterd wordt zal dit een positief effect hebben op de interne opbrengsten van de wijk, zie theorie van Brouwer, 2008. Als de interne opbrengsten omhoog gaan van de wijk zal er een beter balans ontstaan wat voor waardecreatie zorgt in de wijk.

5.6 Conclusie

Bospolder Tussendijken is een sociaal economisch zwakke wijk gelegen in Rotterdam. De wijk is ontstaan rond 1930. In de huidige statistische gegevens van de wijk zijn veel negatieve uitkomsten te zien zoals; eenzijdige sociale woningbouw, hoge werkloosheid en een laag gemiddeld inkomen van de bewoners.

De woningen zijn veelal portiek woningen zonder lift, er is weinig differentiatie in het woningtype waardoor er zo goed als geen woning carrière mogelijk is.

Deze problemen leiden tot twee aanleidingen voor herstructurering; de woningvoorraad en de leefbaarheid. De stedelijke druk, wat volgens de theorie van Bijlsma ook een aanleiding kan zijn is bij Bospolder Tussendijken niet van toepassing.

Er zijn twee hoofdproblemen gesignaleerd in de gebiedsvisie Bospolder Tussendijken over de wijk die aangepakt moeten worden; de zwakke sociaal economische positie van bewoners en de geringe mogelijkheden om binnen de wijk een wooncarrière te maken. Op basis van deze knelpunten zijn er twee specifieke doelstellingen geformuleerd voor Bospolder Tussendijken;

- Het vergroten van de woonkwaliteit en de diversiteit van het aanbod aan woningen en woonmilieus in Bospolder Tussendijken voor de huidige bewoners en voor nieuwe bewoners.
- Investeren in het vergroten van de mogelijkheden voor opwaartse mobiliteit van de huidige en toekomstige bewoners. Hierbij ligt een accent op jeugd en gezinnen met als trefwoorden verbinden en vooruitkomen (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009).

Door deze doelstellingen te realiseren moet de hoofddoelstelling voor Bospolder Tussendijken bereikt worden en dat is dat de wijk een gezonde en een gewilde wijk moet worden wat zorgt voor waardecreatie van het vastgoed en leidt tot kostenbesparing (lagere beheers- en of zorgkosten).

Om dit te realiseren is er een kernteam opgezet die een nieuwe manier van werken gebruikt om Bospolder Tussendijken gezond en gewild te krijgen.

In dit kernteam participeren de woningbouwcorporatie Havensteder, Proper Stok en de gemeente Rotterdam.

De woningbouwcorporatie heeft 60% van de sociale huurwoningen in bezit. Hierdoor heeft Havensteder een groot belang bij de wijk Bospolder Tussendijken. Omdat Havensteder zelf niet heel veel kennis en expertise in huis heeft op het gebied van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, grondexploitaties en creatieve haalbaarheidsconstructies is ProperStok ontwikkelaars erbij gehaald. ProperStok is voornamelijk aan tafel geschoven om advies over eerder genoemde punten te geven en eventuele commerciële voorzieningen te exploiteren.

Het herstructureringsplan in hoofdstuk 4 is gebaseerd op drie verschillende bronnen die in dit hoofdstuk bekeken zijn. Als eerste de gebiedsvisie opgesteld in 2009, ten tweede de input van het kernteam en het theoretisch kader uit hoofdstuk 2.

Het theoretisch kader heeft inzicht gegeven welke interventies in welke situatie het meeste waarde creëren voor Bospolder Tussendijken. Aan de hand van dit kader zijn de kernstrategieën beoordeeld op consistentie en compleetheid of het mogelijk waarde kan creëren voor Bospolder Tussendijken.

Ten eerste kwam uit de analyse dat de gebiedsvisie die opgesteld is in 2009 een grootte en brede visie heeft en compleet is qua visie over belangrijke interventies die waarde kunnen creëren in de wijk Bospolder Tussendijken.

Kernstrategie 6; het stimuleren van de economische structuur van de wijk en kernstrategie 7 het versterken van de maatschappelijke voorzieningen structuur zijn twee noodzakelijke strategieën om Bospolder Tussendijken een gezonde wijk te maken. Hiernaast zijn kernstrategie 3 en 5 die gericht zijn op de woningvoorraad ook belangrijk om waarde te creëren in de wijk.

Om deze strategieën uit te voeren ligt er een grote rol bij het Groot Visserijplein (kernstrategie 8). Een goed functionerend centrum met voldoende en kwalitatief goede voorzieningen is namelijk een belangrijke (vestiging)factor voor Bospolder Tussendijken. De opwaardering van het Visserijplein kan bijdragen om Bospolder Tussendijken als geheel weer een gezonde wijk te maken.

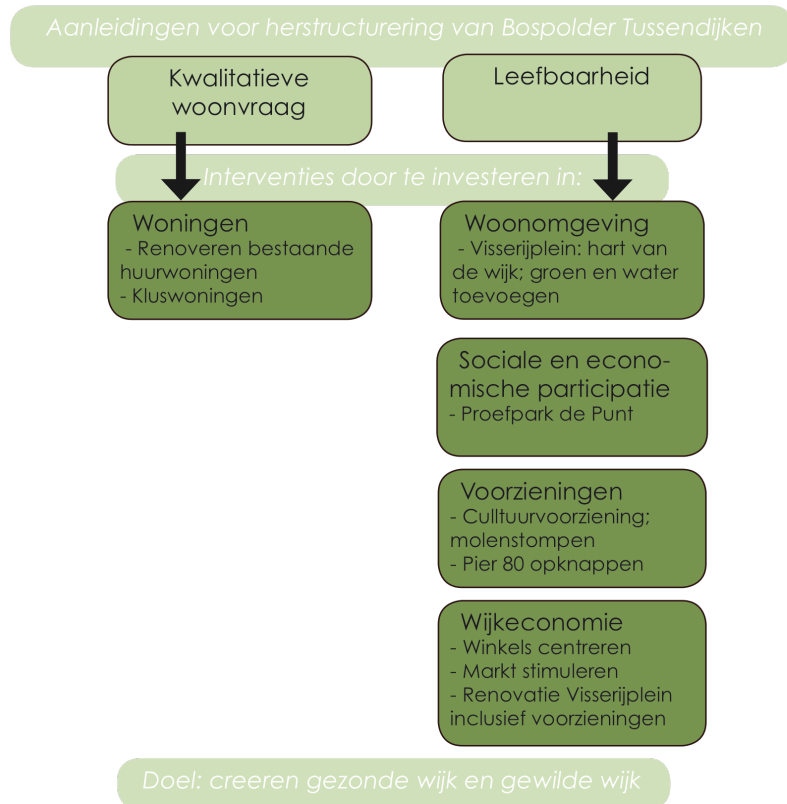
Kernstrategie 1, verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid, is niet een interventie die makkelijk uitgevoerd kan worden. Wel zal de verbetering aan het doel van een gezonde en gewilde wijk op een positieve manier bijdragen.

Kernstrategie 10, het verbeteren van de verkeersstructuur is geen interventie die direct veel waarde creëert in een wijk. Het is wel duidelijk dat een wijk goed bereikbaar moet zijn. Dit is momenteel geen probleem bij Bospolder Tussendijken. Het is zelfs een wijk wat qua bereikbaarheid hoog scoort omdat het dichtbij de snelweg en het centrum van Rotterdam ligt.

De overige strategieën (2, het opvoeren van de emancipatiemotor; 4, versterken van de identiteit en herkenbaarheid; 8, het verbeteren van het Visserijplein en de omgeving; 9, het verbeteren van de openbare ruimte en groenstructuur) hebben allemaal een positief effect op de waarde in de wijk. Ze helpen allemaal mee om waarde te creëren en om de wijk gewild en gezond te maken maar hebben geen directe noodzaak.

De aanleiding, doelstelling en de interventies van Bospolder Tussendijken staan in afbeelding 5.5 afgebeeld. Hier is te zien dat vanaf de aanleiding, het verbeteren van de kwalitatieve woonvraag en de leefbaarheid, de interventies zijn bepaald die het doel van het creëren van waarde door een gezonde en gewilde wijk te maken kunnen realiseren.

Dit overzicht is de basis voor het volgende hoofdstuk waar een deel van het herstructureringsplan opgesteld wordt.



Afbeelding 5.5 Schema aanleiding en interventies in de gebiedsontwikkeling Bospolder Tussendijken

De verdere aanpak van het kernteam om het bovenstaande te bereiken is gericht op stap voor stap, no-regret. De ontwikkeling van het Groot Visserijplein begint bij de opwaardering van Pier 80. Dit is een project op zich. Als na deze herontwikkeling blijkt dat het hoogst mogelijke gehaald is, is er al een enorme impuls ontstaan voor de wijk en de mensen die er wonen. Anderzijds zal de herontwikkeling zodanig vorm gegeven moeten worden dat doorontwikkelen van het plein, naar de ambitie zoals omschreven in het visiedocument mogelijk blijft. Opties die onderzocht worden voor het Visserijplein en Pier 80 moeten dus worden getoetst op hun impact naar de toekomst.

6 Waarde denken toegepast

6.1 Inleiding

In de probleemanalyse is al aangegeven dat er gezocht moet worden in (semi) private sectoren naar partijen die kunnen investeren in een binnenstedelijk gebied. Deze partijen moeten een verbinding vormen tussen de vastgoedopgave van binnenstedelijke gebieden en maatschappelijke urgenties (de Zeeuw en Franzen, 2011).

In dit hoofdstuk wordt er gezocht naar die nieuwe partijen die potentie hebben om te investeren in het herstructureringsplan voor Bospolder Tussendijken.

Het herstructureringsplan is een voorbeeld hoe de kernstrategieën en de interventies uitgewerkt kunnen worden in Bospolder Tussendijken. Het bestaande plan uit de gebiedsvisie was niet voldoende uitgewerkt om de partijen die baat hebben bij het plan (baathebbers) te selecteren. Hierdoor is er speciaal voor het onderzoek een herstructureringsplan opgezet door de auteur van dit rapport. Door het plan te maken zijn er baathebbers naar voren gekomen, die in het volgende hoofdstuk onderzocht worden.

In hoofdstuk 4 is er een theoretisch kader opgesteld aan de hand van literatuur. Met behulp van dit kader is er in hoofdstuk 5 gekeken naar de huidige kernstrategieën van Bospolder Tussendijken. Deze kernstrategieën zijn beoordeeld op consistentie en compleetheid om een gezonde en gewilde wijk te kunnen creëren. De conclusie is dat de kernstrategieën compleet en consistent zijn. Er is tevens een prioriteit aangebracht op basis van het effect wat de kernstrategieën kunnen hebben en ze zijn omgezet in interventies.

Deze interventies worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt in een herstructureringsplan zodat er specifiek gekeken kan worden welke partijen baat hebben bij de interventies. In het tijdsbestek van deze scriptie kan er geen volledig herstructureringsplan gemaakt worden voor de hele wijk Bospolder Tussendijken. Om toch een goed beeld te krijgen worden er twee interventies in dit hoofdstuk uitgewerkt; de aanpak van de woningvoorraad en de ontwikkeling van het Visserijplein.

Deze interventies zijn uitgekozen omdat ze volgens Brouwer het grootste effect hebben op waardecreatie en vele mogelijkheden geven om verschillende kwaliteiten toe te voegen aan het plan. Door meer kwaliteiten toe te voegen kunnen er meer partijen geselecteerd worden die baat bij het plan hebben. Tevens zijn beide interventies verschillend qua inhoud wat het interessant maakt voor het onderzoek.

Alle subjectieve en objectieve waarden die ontstaan in het plan worden geanalyseerd. Hierdoor worden de baathebbers uit het project bekend en kunnen ze geanalyseerd worden of ze mogelijke nieuwe waardedragers kunnen zijn voor het herstructureringsplan. Er wordt nagegaan wat ieders verdienmodellen zijn en of ze te koppelen zijn aan de baten van het plan.

In dit hoofdstuk worden alle mogelijke baathebbers bekeken en in het volgende hoofdstuk worden er een aantal geselecteerde partijen verder uitgediept. Hier wordt gekeken naar het risico en in welke interventies partijen mogelijk willen investeren.

6.2 Woningvoorraad

Om de zwakke positie van Bospolder Tussendijken te versterken en de bestaande woonkwaliteiten te verbeteren moet er veel geïnvesteerd worden in de woningvoorraad van Bospolder Tussendijken. (Kernstrategie 3 en 5)

De grootste slag is te halen bij de sociale huurwoningen van Havensteder. Tijdens de renovatie van de woningvoorraad moet er een grote verbetering voor de bewoners ontstaan. De kamers moeten vergroot worden waardoor de woningindeling flexibeler wordt eventueel door het samenvoegen van woningen. Daarnaast moet er gericht worden op meer buitenruimten. Dit kan de gezondheid bevorderen van de bewoners.

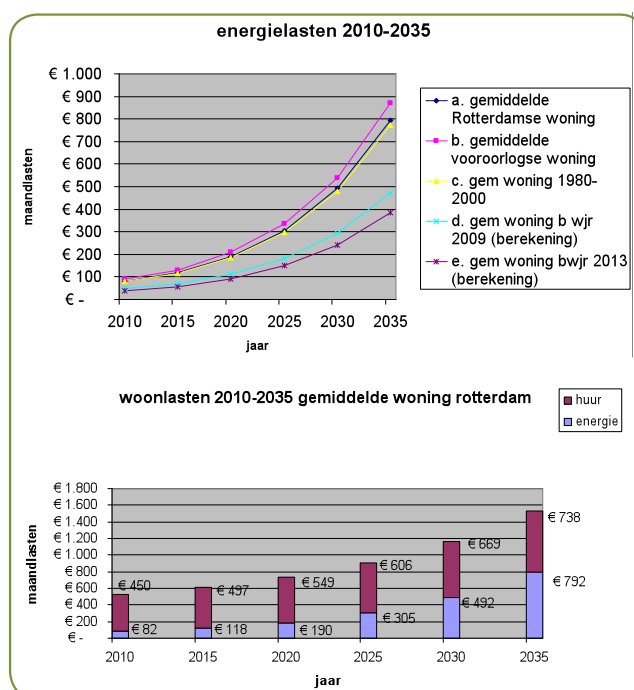
Bij de renovatie ontstaat er direct een kans om de woningen te verduurzamen. De woningen zijn niet bepaald energiezuinig: gemiddeld halen ze label F of G. Woningcorporatie Havensteder wil met maatregelen alle woningen van de corporatie energiezuiniger maken (met 28%); de gemeente Rotterdam streeft naar een reductie van 50% in haar gemeentelijk beleidsplan. (Energiesprong, 2011)

Door deze renovatie maakt Havensteder zich gelijk op voor een nieuwe maatregel die op 1 juli jongleden is ingegaan: de waardering van energielabels wordt (in plaats van isolatievoorzieningen) in het Woningwaarderingstelsel (WWS) geïntegreerd. De wijziging van het WWS heeft invloed op de huurprijzen. Een lager aantal WWS punten voor woningen met een slecht rood label betekent dat de jaarlijkse huurverhoging niet mag worden doorgezet. (Simons, 2011)

Energieprijzen zullen de komende jaren naar verwachting sterk stijgen. Dit geldt voornamelijk voor de vooroorlogse woningen zoals de meeste woningen in Bospolder Tussendijken. (zie grafiek in afbeelding 6.1)

Zonder ingrepen in de bestaande woningen voorraad zullen voor veel gezinnen de energielasten een groot deel van het besteedbare inkomen beslaan. Dit maakt het ook voor de huidige bewoners belangrijk om hier voor in te stemmen. Helaas is de welwillendheid niet vanzelfsprekend bij het gross van de bewoners. Na een aantal onderzoeken concludeert Anke van

Hal, hoogleraar op Neyenrode Business Universiteit en de TU Delft dat er ingezet moet worden op een aantal voorbeeld bewoners. Zodra zij de renovatie als positief ervaren zal je meer schappen over de dam krijgen.



Afbeelding 6.1 Energie overzicht 2010 – 2035 (Eneco, 2011)

6.2.1 Waarde van het plan

Bij het opzetten van het plan is er al met verschillende partijen en belangen rekening gehouden. Nu wordt er gekeken welke partijen baat hebben van welke waarde. Door dit inzichtelijk te maken ontstaat er een lijst met mogelijke investeerders voor het plan. In tabel 6.1 zijn de interventies, baathebbers en de waarde uitgeschreven.

Interventie: Renoveren sociale huurwoningen		
Baathebber	Waarde objectief	Waarde subjectief
Bewoner	Lagere energierekening	Gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde; toekomstbestendiger en een betere woning voor de gezondheid en qua indeling etc.
Woningbouwcorporatie Havensteder	Stijging vastgoedwaarde, mogelijkheid verhoging vd huren.	Toekomstwaarde.
Energie partij	Leveren energie installaties; omzet.	Belevingswaarde; economisch (duurzaam) imago.
Gemeente Rotterdam / Rotterdam Climate initiatieve	CO2 reductie v/d stad	Belevingswaarde; economisch duurzaam) imago.
AH (en andere ondernemers van het Dakpark	Meer kwalitatief goede woningen waardoor er meer koopkrachtige bewoners zullen komen wat meer omzet oplevert.	Belevingswaarde; economisch (duurzaam) imago.

Tabel 6.1 Overzicht van de waarden van de renovatie huurwoningen.

De bewoner heeft bij deze interventie de meeste waarden. De bewoners krijgen een betere, comfortabelere woning waar ze gezonder in kunnen leven (subjectieve waarde) en waarvan de energierekening een stuk lager is (objectieve waarde).

De woningbouwcorporatie krijgt een verduurzaming van de vastgoed portefeuille voor de interventie terug en de mogelijkheid om de huren aan te passen. De overheid bevriest namelijk vanaf 2011 (overgangsregeling tot 2014) huurprijzen van woningen met energie labels E, F en G.

Energiepartijen hebben net als andere publieke partijen belang bij hun verdienmodellen. Bij verdienmodellen kan er gedacht worden aan winstdeling van de lagere energiekosten (door de aanpassingen gemaakt door de energiepartij) of dat de energiepartij zich kan binden aan een wijk door het plaatsen van duurzame energie installaties zoals zonneboilers en HR++ ketels. Door deze verdienmodellen te koppelen aan het verduurzamen van de woningvoorraad van een woningbouwcorporatie kan er een win-win situatie ontstaan wat voor beide objectieve waarden oplevert.

De gemeente heeft een aantal belangen bij hun algemene doelstellingen om de stad energiezuiniger en toekomst bestendiger te maken. Het Rotterdam Climate Initiative (RCI) is een ambitieus klimaatprogramma waarin vier partijen, een unieke samenwerking zijn aangegaan: de gemeente Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam, DCMR Milieudienst Rijnmond en Deltalinqs. De doelstelling van het RCI is: 50% minder

CO₂ in 2025 t.o.v. 1990, voorbereiding op klimaatverandering en versterking van de Rotterdamse economie. (Rotterdam Climate Initiative, 2011) Als van dit project de exacte besparing van het CO₂ op tafel ligt kan er gekeken worden of dit interessant kan zijn voor het RCI om in te investeren.

De laatste partij die (indirect) belang heeft bij betere energiezuinige woningen in Bospolder Tussendijken is de supermarkt Albert Heijn die daar een Extra-Large vestiging opent. AH heeft veel belang bij de bewoners van Bospolder tussendijken omdat dat hun klanten moeten worden. Als de woning voorraad verbeterd, zal er in de aankomende jaren een nieuwe doorstroom van huurders plaats vinden die wellicht meer koopkrachtig zijn dan de huidige bewoners.

De bewustwording van het energie verbruik van de wijk kan een educatie programma vormen in Park 1943. Door in dit park informatie op een speelse manier te tonen moeten de mensen meer bewust worden van het gebruik van energie en van de interventies die gedaan kunnen worden om te besparen op de energie rekening en uiteraard om een duurzamere woning te krijgen. Door deze informatie te plaatsen in het park kan de energiepartij reclame krijgen wat mogelijk ook private woningeigenaren als klant kan opleveren. Meer informatie staat bij paragraaf 6.4 Ontwikkeling Visserijplein en Park 1943.

6.3 Ontwikkeling Visserijplein en Park 1943

Om daadwerkelijk het hart van de wijk te vormen heeft het Visserijplein meer levendigheid en connectie met de omliggende omgeving nodig. Door het plein te koppelen met naastgelegen Park 1943 heeft het plein tevens meer ontwikkelingsmogelijkheden. De markt is een belangrijke functie van het plein en zorgt voor bezoekers en levendigheid. Uit de analyse van de marktgebruikers kwam duidelijk naar voren dat ruimte als positief ervaren wordt (van der Wilt, 2011). (Meer) ruimte voor de markt is dus essentieel. Door van het plein en het park een geheel te maken is er meer mogelijkheid om op het plein eventuele voorzieningen te plaatsen en de markt meer ruimte te bieden. Deze samenwerking vergroot ook de draagvlak van het project.

6.3.1 Visserijplein

Om het plein levendiger te maken zullen er twee nieuwe functies aan toegevoegd worden: een podium en een waterplein. Beide functies moeten multifunctioneel gebruikt worden zodat het een rijkdom van verschillende kwaliteiten bevat om win-win situaties te creëren.

Het podium moet ruimte bieden aan scholen en andere organisaties om optreden te organiseren en zal kwaliteit moeten toevoegen aan de openbare ruimte. Tijdens marktdagen kan het podium gebruikt worden als zitplaats en eventueel om te schuilen tegen de regen.

Het waterplein dient ook voor meerdere functies. Zo geeft het de gelegenheid als tribune bij een optreden, als zitplaats op bijvoorbeeld marktdagen, als opvangbak bij wateroverlast of als schaatsbaan in de winter. Het heeft tevens een grote esthetische waarde voor de openbare ruimte en kinderen kunnen erin spelen. Door een mooie grote openbare ruimte te creëren kunnen hier ook voortaan buurtfeesten georganiseerd worden.

Het plein blijft ook zijn functie behouden als marktplein. De marktfunctie staat heel centraal omdat het levendigheid aan het gebied brengt.

De markt krijgt ook ruimte in het park. Hierdoor wordt de markt ruimer opgezet wat kwaliteit toevoegt aan de markt.



Afbeelding 6.2 Overzicht Visserijplein en connectie met Park 1943



Afbeelding 6.3 Visserijplein

6.3.2 Park 1943

Het park bevat nu verschillende elementen en voorzieningen. Deze zullen zoveel mogelijk gehandhaafd moeten worden. Het bewaakte speelplein is zo'n voorziening. Hij loopt goed en het past goed qua functie bij de nieuwe visie op het park. Het park moet ook zijn groene uiterlijk behouden. De bomenstructuur wordt dan ook zoveel mogelijk behouden. Groen in de openbare ruimte bindt ook fijnstof en CO₂ en draagt daarmee bij aan de milieudoelstellingen van de gemeente Rotterdam. Tevens kan een goede openbare ruimte het regenwater dat in een gebied valt bergen en vertraagd afvoeren.

De functie van het huisvesten van een markt wordt er nieuw aan toegevoegd. De markt zal in het nieuwe ontwerp doorlopen vanaf het plein het park in. Tevens zal het park een educatieve- en een sportfunctie krijgen. Door het plaatsen van informatie over de verduurzaming van de woningvoorraad in Bospolder Tussendijken moet het park een educatieve functie krijgen en voor de bewoners een bron van informatie worden met wat voor interventies en tips zij hun energierekening kunnen verlagen. Door deze informatie en elektronica te koppelen aan sporttoestellen kunnen bewoners ook op een speelse manier met sporten gewend raken wat de gezondheid van de bewoners bevordert.

Om ook tijdens de niet marktdagen levendigheid te creëren zijn er een aantal (vaste) paviljoentjes in het park gesitueerd. Deze paviljoentjes zullen bijdragen aan het stimuleren van de economie in de wijk. De paviljoentjes zullen verhuurd worden aan lokale ondernemers met winkels voor de dagelijkse behoefte zoals een (Turkse) bakker een (islamitische) slager of misschien wel een Bulgaarse supermarkt. Tevens is er een paviljoentje dat voor horeca bestemd is. Dit moet tevens voor de mensen uit de wijk zijn en moet daarom niet te duur zijn en laagdrempelig. Om het multiculturele karakter van de wijk hierin te weerspiegelen kan hier een klein eettentje met gerechten van verschillende culturen gevestigd worden waar de buurt bij elkaar kan komen.



Afbeelding 6.4 Paviljoentjes in Park 1943

Door het park veelal aan te kleden met gras en bomen blijft het een overzichtelijk park wat zorgt voor overzicht en veiligheid. Tevens zijn er in het park een aantal plaatsen gecreëerd waar men kan verblijven om te ontspannen. Hier staan wat bankjes en barbecues. Dit moet de mensen in de buurt de gelegenheid geven om bij elkaar te komen op mooie dagen in de zomer. De buurtorganisatie van Bospolder Tussendijken, die gevestigd is in Pier 80, kan hier ook bijeenkomsten organiseren met mooi weer.

Tevens zijn er bankjes in het park geplaatst waar men (bijvoorbeeld tijdens marktdagen) kan ontspannen en genieten van het park.



Afbeelding 6.5 Verblijfplaatsen in Park 1943



Afbeelding 6.6 Plattegrond Park 1943 en Visserijplein (inclusief marktopstelling)

6.3.3 Pier 80

Pier 80 is zoals al eerder vermeld een wijkaccommodatie op het Visserijplein. De accommodatie loopt erg goed qua voorzieningen. De uitstraling is alleen vrij sober. Momenteel is de accommodatie uitgerust met de volgende voorzieningen:

- Bewonersorganisatie Bospolder Tussendijken.
- Bibliotheek / Spelothek.
- Gymzaal.
- Maatschappelijk werk (SMDD).
- STAR Priklocatie.
- SKVR drukkerij.
- Sociaal Raadslieden Rotterdam.
- Vraagwijzer WMO.

Omdat de accommodatie goed loopt zullen de meeste voorzieningen behouden blijven in het nieuwe plan. Om toch de nieuwe visie; hart van de wijk te stimuleren, om voor meer levendigheid te zorgen en om meer kwaliteiten toe te voegen moet er een supermarkt toegevoegd worden. De exploitant van D-winkels, nu gevestigd op de Schiedamseweg, wil graag een grotere nieuwe locatie en investeren in de wijk.

De deelgemeente Delfshaven omvat momenteel twee wijkvestigingen van de bibliotheek van Rotterdam (Pier 80 en Het Nieuwe Westen/Middelland). In 2013 zullen er door heel Rotterdam een aantal vestigingen gesloten worden. De vestiging (500-1.000 m²) in Pier 80, Delfshaven zal blijven bestaan en vernieuwd worden. Op deze manier krijgt het Park 1943, Visserijplein en Pier 80 de volgende kwaliteiten;

Basisbehoeften	Gezondheid:
- Supermarkt (nieuw) in Pier 80. - Paviljoentjes in het Park. - Markt op het Park en het Plein.	- Gymzaal. - STAR Priklocatie in Pier 80. - Gezondheidstoestellen in het Park.
Educatief:	Maatschappelijke voorzieningen, in Pier 80:
- Bibliotheek // Spelothek - Educatie over energie en gezondheid in het park.	- SKVR drukkerij. - Bewonersorganisatie Bospolder Tussendijk. - Sociaal Raadslieden Rotterdam. - Vraagwijzer WMO. - Maatschappelijk werk (SMDD).

Tabel 6.2 Kwaliteiten Visserijplein en pier 80

6.3.4 Waarde van het plan

Bij het opzetten van het plan is er, net als bij het plan van het renoveren van de woningvoorraad, al met verschillende partijen en belangen rekening gehouden. Nu wordt er gekeken welke partijen het meeste baat hebben bij welke waarde. Door dit inzichtelijk te maken komt er een lijst met mogelijke investeerders voor het plan. In tabel 6.3 zijn de interventies, baathebbers en de waarde uitgeschreven.

Interventie: Visserijplein; buiten podium en waterplein plaatsen		
Baathebber	Waarde objectief	Waarde subjectief
Buurt Bewoners		Gebruikerswaarde, beleevingswaarde; Hoogwaardige buitenruimte om te ontspannen en voor kinderen om te spelen.
Woningbouwcorporatie Havensteder	Stijging vastgoedwaarde	Toekomstwaarde
Omliggende scholen		Gebruikerswaarde, plaats voor opvoering
Waterbeheer Rotterdam		Gebruikerswaarde, Locatie om piekwater op te vangen. Toekomstwaarde, ecosystemen.
Markt kooplieden	Meer omzet met meer bezoekers bij een betere ruimtelijke omgeving.	Gebruikerswaarde, meer ruimte. Belevingswaarde, economisch imago.

Buurtorganisaties		Gebruikerswaarde; locatie om evenementen en of kleinere bijeenkomsten te organiseren.
T.O.S. (Thuis Op Straat), Delphi Opbouwwerk, Jongerenwerk DISCK, BSW buurt- en speeltuinwerk		Gebruikerswaarde; Locatie om evenementen en of kleinere bijeenkomsten te organiseren. Belevingswaarde; hoogwaardige buitenruimte
Bibliotheek Delfshaven		Belevingswaarde; hoogwaardige buitenruimte

Interventie: Park 1943: her in richten, paviljoentjes, zitplaatsen, barbecues, sporttoestellen en informatie over energie gebruik plaatsen		
Baathebber	Waarde objectief	Waarde subjectief
Buurt Bewoners		Gebruikerswaarde, belevingswaarde; Hoogwaardige buitenruimte om te ontspannen en voor kinderen om te spelen.
Woningbouwcorporatie Havensteder	Stijging vastgoedwaarde	Toekomstwaarde
Omliggende scholen		Gebruikerswaarde; educatie projecten energie
Gemeente Rotterdam // Rotterdam Climate Initiatieve		Belevingswaarde; bewoners bewuster maken van energie verbruik
Markt kooplieden	Meer omzet met meer bezoekers bij een betere ruimtelijke omgeving.	Gebruikerswaarde; meer ruimte. Belevingswaarde; economisch imago.
Buurtorganisaties		Gebruikerswaarde; locatie om evenementen en of kleinere bijeenkomsten te organiseren.
T.O.S. (Thuis Op Straat), Delphi Opbouwwerk, Jongerenwerk DISCK, BSW buurt- en speeltuinwerk		Gebruikerswaarde; Locatie om evenementen en of kleinere bijeenkomsten te organiseren. Belevingswaarde; hoogwaardige buitenruimte
Bibliotheek Delfshaven		Belevingswaarde; hoogwaardige buitenruimte
Particuliere woningeigenaren	Stijging vastgoedwaarde	Toekomstwaarde
Zorgverzekeraar	Zorgconsumptie verlagen; meer beweging en een meer groene (gezondere) leefomgeving voor de klanten.	Toekomstwaarde

Tabel 6.3 Overzicht van de waarden herstructurering Visserijplein en het Park 1943.

Bij de herontwikkeling van het Park en het Visserijplein zijn vele partijen baathebbers. Als er gekeken wordt naar het podium en het waterplein wat als 'tribune' kan dienen zijn de omliggende scholen de grootste baathebbers samen met het waterbeheer van Rotterdam. De scholen hebben momenteel geen plaats voor optredens en grote feesten. Door het podium kunnen voortaan dit soort activiteiten op het plein plaats vinden. Zij hebben dus het meeste belang bij het podium. Het heeft voor hen dus vooral gebruikerswaarde.

Het waterbeheer heeft het meeste belang bij het waterplein. De komende jaren zal er in binnenstedelijke gebieden ruimte gecreëerd moeten worden voor waterberging. De klimaatverandering zal steeds vaker leiden tot extreme neerslag, waarbij in het centrum circa 60.000 m³ en in heel Rotterdam zelfs 800.000 m³ water zal moeten worden opgevangen. Door deze stedelijke opgave te koppelen aan de interventies die gedaan moeten worden in Bospolder Tussendijken kan ook hier een win-win situatie ontstaan. Bij verder onderzoek komt naar voren dat het oppervlakte water in Bospolder Tussendijken geen probleem vormt waardoor er nu nog geen directe noodzaak is om een waterplein te faciliteren. Wel zal er iets gedaan moeten worden voor de pieken van het regenwater, dit kan ook in de vorm van een waterplein. Het slim koppelen van deze wateropgave aan investeringen in de gebiedsontwikkeling en het beheer van de openbare ruimte kan bijdragen tot versterking van de kwaliteit van de leefomgeving in het gebied.

Momenteel ligt de zorgconsumptie hoger in probleemwijken dan in andere wijken. Het gros van de mensen doet hier minder aan sport en hebben overgewicht. Door de openbare ruimte te verbeteren van het park met veel groen en sporttoestellen, wat de beweging van de bewoners van de wijk stimuleert, zal dit indirect waarde opleveren voor de zorgverzekeraars. Voor de zorgverzekeraars gaat de zorgconsumptie omlaag en de wijk krijgt meer waarde. De premies voor de zorgverzekering worden ook ieder jaar hoger. Vanuit het oogpunt van kostenbeheersing voor de bewoners is het dan ook een logische stap om meer te richten op de preventie van zorgconsumptie. Het investeren in groen in het gebied en het stimuleren van sportactiviteiten en gezond eten passen in deze ontwikkeling en kunnen zorgen voor objectieve waarde.

De omliggende scholen hebben ook baat bij educatie. Als de educatie op een speelse wijze aangeboden wordt in het park zullen de scholen ook baat hebben bij de ontwikkeling van het park. De educatie kan gecombineerd worden met gezondheid en met energie. Door dit te combineren ontstaan er ook kwaliteiten voor de partijen uit deze sectoren die zich weer kunnen koppelen met de omliggende (woon)omgeving. Als door de educatie de bewoners zich meer bewust worden van hun energie verbruik is dit indirect waarde voor het Rotterdam Climate Initiatief. Het belang van de RCI ligt bij de doelstelling die gesteld is voor 2025; 50% minder CO₂ t.o.v. 1990.

De Marktkooplieden hebben ook waarde bij de herontwikkeling van het plein en park. Door de herontwikkeling ontstaat er meer ruimte voor de markt en zullen bezoekers de markt meer gaan waarderen en hopelijk vaker gaan bezoeken. Wat directe handel op kan leveren.

Er zijn naast de eerder genoemde partijen verschillende baathebbers die er belang bij hebben als de openbare ruimte verbeterd wordt. Dit zijn de buurtbewoners, bibliotheek Delfshaven, particuliere woningeigenaren en woningbouwcorporatie Havensteder. Deze partijen hebben baat bij een betere leefomgeving om er te kunnen ontspannen en te leven of omdat betere openbare ruimte de vastgoedwaarde kan laten stijgen. Dit levert voor hun subjectieve waarde op.

Interventie: Park 1943: her in richten, paviljoentjes, zitplaatsen, barbecues, sporttoestellen en informatie over energie gebruik plaatsen		
Baathebber	Waarde objectief	Waarde subjectief
Buurt Bewoners		Gebruikerswaarde, belevingswaarde; Een levendig (voorzieningen) hart voor de wijk.
Woningbouwcorporatie Havensteder	Stijging vastgoedwaarde	Toekomstwaarde
(eigenaar) Gemeente Rotterdam Dienst Sport en Recreatie	Stijging vastgoedwaarde	Gebruikerswaarde; belevingswaarde; toekomstwaarde.
SKVR drukkerij; Bibliotheek Delfshaven Bewonersorganisatie Bospolder Tussendijk; Sociaal Raadslieden Rotterdam; Vraagwijzer WMO; Maatschappelijk werk (SMDD); STAR Priklocatie.		Gebruikerswaarde; belevingswaarde; toekomstwaarde.
Particuliere woningeigenaren	Stijging vastgoedwaarde	Gebruikerswaarde, belevingswaarde; Een levendig (voorzieningen) hart voor de wijk. Toekomstwaarde.
Exploitant D-winkels		Gebruikerswaarde; belevingswaarde; toekomstwaarde.

Tabel 6.4 Overzicht van de waarden herstructurering Visserijplein en het Park 1943.

De belegger van de nieuwe supermarkt die zich in Pier 80 zal gaan vestigen heeft het meeste baat bij de renovatie. De belegger heeft baat bij een mooie grote overzichtelijke winkel in het hart van de wijk. Deze ontwikkeling zal direct waarde opleveren doordat er sneller een supermarkt zal vestigen als het pand esthetisch en ruimtelijk up to date is.

De renovatie van Pier 80 zal ook direct gevolgen hebben voor alle andere huurders van het gebouw. Zij zullen belang hebben bij verbetering van het pand qua comfort en op esthetisch gebied. Helaas zitten hier niet veel draagkrachtige partijen omdat het veelal maatschappelijke voorzieningen zijn.

De bewoners hebben ook baat bij de renovatie van de wijk accommodatie zij zijn ten slotte de gebruikers van het gebouw, Als het gebouw qua uiterlijk en qua levendigheid er op voortuit gaat zal tevens de vastgoedwaarde van de omliggende panden stijgen. Uiteraard is de eigenaar van Pier 80 het meeste bij een renovatie gebaat. Zij hebben belang bij de exploitatie periode van het gebouw wat hierdoor wordt verlengt en de toekomstwaarde verhoogt.

6.4 Selectie partijen

De partijen die genoemd zijn in de vorige paragrafen zijn allemaal baathebbers bij de bijgenoemde interventies, ze krijgen enige vorm van subjectieve of objectieve waarde.

De partijen kunnen alleen niet allemaal de waarde van de interventies of de effecten van de interventies koppelen aan hun verdienmodel of bezuinigingsmodel. Dit mede omdat niet alle partijen verdienmodellen hebben. Dit heeft tot resultaat dat niet alle partijen in staat zijn om (op het financiële vlak) een waardrager te zijn. Er moet tussen deze baathebbers gezocht worden naar partijen die kunnen investeren in een het gebied. Deze partijen moeten een verbinding kunnen vormen tussen de interventies van de maatschappelijke urgenties en hun verdienmodellen dan wel bezuinigingsmodellen.

Tabel 6.5 geeft een overzicht van alle baathebbers en hun verdienmodellen/ bezuinigingsmodellen. Er zal daarna geïnventariseerd worden wat voor toegevoegde waarde de 'nieuwe' partijen in potentie kunnen leveren.

Baathebbers	Verdienmodel, bezuinigingsmodel
Albert-Heijn	Verkoop van producten; Albert Heijn wil graag dicht bij de buurt staan. Dat doen ze door een vertrouwde plek te zijn voor de dagelijkse boodschappen en een actieve bijdrage te leveren aan het dagelijkse leven in de buurt; lokale betrokkenheid van Albert Heijn. Ze richten zich daarbij op vijf thema's: schoon, heel, veilig, informatie en interactie.
Buurtorganisaties	-
Buurt bewoners	-
Bibliotheek Delfshaven	Verhuur van boeken, dvd's, etc. Informatie verschaffing aan abonnee klanten.
Exploitant van D-winkels	Verkoop van producten, boodschappen.
Creatief beheer	
Energie partij	Het produceren, verhandelen, transporteren en leveren van gas, elektriciteit, warmte en andere energieoplossingen/ installaties.
Gemeente Rotterdam/ Rotterdam Climate initiatieve	Bezuinigen op andere uitgaven om Rotterdam duurzamer te maken.
Gemeente Rotterdam / Sport en Recreatie (eigenaar)	Verhuur van vastgoed.
Maatschappelijk werk (SMDD);	-
Markt kooplieden/ marktmeester	Verkoop van waren op de markt.
Omliggende scholen	Kinderen educatie aanbieden.
Particuliere woningeigenaren	Waardestijging van het vastgoed
SKVR drukkerij;	-
Sociaal Raadslieden Rotterdam	-
STAR Priklocatie	-
T.O.S. (Thuis Op Straat), Delpi Opbouwwerk, Jongerenwerk DISCK, BSW	-

buurt- en speeltuinwerk	
Vraagwijzer WMO	-
Waterbeheer Rotterdam	Besparen op andere uitgaven om (piek)water te bergen in Rotterdam
Woningbouwcorporatie Havensteder	Verhuren van (sociale) huur woningen
Zorgverzekeraar	Leveren van zorg.

Tabel 6.5 Overzicht van de baathebbers en hun verdienmodellen.

Omdat de meeste partijen geen verdienmodellen hebben en voornamelijk bestaan van subsidies is het lastig een waardedragers toe te kennen.

De eerste selectiecriteria is dat de partijen draagkrachtig genoeg zijn om (financieel) te investeren in de het plan. De draagkrachtige partijen met verdienmodellen die overblijven zijn; Albert Heijn, de ondernemers van het Dakpark, exploitant van D-winkels, een energiebedrijf, de gemeente Rotterdam dienst Sport en Recreatie, de particuliere woningeigenaren, Waterbeheer Rotterdam, woningbouwcorporatie Havensteder en een zorgverzekeraar.

Tweede selectiecriteria is dat de partijen niet gebiedsgebonden zijn waardoor ze ook waarde kunnen toevoegen in andere binnenstedelijk gebieden wat het verdere onderzoek interessanter maakt voor andere gebieden.

Als laatste is er nog gekeken of de partijen echte 'nieuwe' partijen zijn in de wereld van de gebiedsontwikkeling.

Uit deze selectie zijn de volgende partijen gekozen om de investeringsmogelijkheden te onderzoeken in het volgende hoofdstuk:

- Energie bedrijf
- Zorgverzekeraar

6.5 Conclusie waarde denken

Met waarde denken zet men planprocessen op, die bewust allerlei win-win situaties creëren die zoveel mogelijk partijen aanspreken. Een voorbeeld hiervan is een podium wat ontworpen is op het Visserijplein. Het kan multifunctioneel gebruikt worden; het podium moet ruimte bieden aan scholen en andere organisaties om optreden te organiseren en zal kwaliteit moeten toevoegen aan de openbare ruimte. Tijdens marktdagen kan het podium namelijk gebruikt worden als zitplaats en eventueel om te schuilen tegen de regen.

Door in het planproces op een bewuste manier met verschillende kwaliteiten en functies om te gaan worden er meer baathebbers gecreëerd in het proces die uiteindelijk waardedragers kunnen worden.

Het herinrichten van het Visserijplein en het park 1943 in Bospolder Tussendijken is ook op deze manier opgezet. Het plan omvat vele kwaliteiten voor verschillende partijen. Zo is er meer ruimte gemaakt voor de marktkooplieden, een podium en overdekte zitplaats geplaatst voor de omliggende scholen en bezoekers van het plein, een waterplein voor het esthetische gezicht, voor de kinderen om in te spelen en om water piek momenten op te vangen.

Het park omvat ook educatie over het energie verbruik van de buurt om de bewoners hier meer bewuster van te maken, informatie over nieuwe energie-installaties wat voor de verkopende energiep partij positief is en voor de woningbouwcorporatie die veelal eigenaar is van de woningen.

Door meer groen in de wijk te plaatsten en de mensen op dezelfde speelse wijze als bij hun energie verbruik bewust te maken van bewegen en hun gezondheid wordt de omgeving geliefder, gezonder en zal de zorgconsumptie naar beneden gaan.

Door vele kwaliteiten toe te voegen voor verschillende partijen ontstaan er vele baathebbers. Baathebbers zijn partijen die baat hebben bij het plan omdat er waarde voor hen ontstaat in het plan. Deze waarde zijn verdeeld in objectieve waarden en subjectieve waardes.

Naast dat al deze interventies zorgen voor individuele waardes kunnen al deze interventies bij elkaar ervoor zorgen dat de leefkwaliteit in de wijk verbeterd wordt en dat de wijk gezonder en gewilder wordt. Dit kan resulteren in een stijging van vastgoedwaarden in de wijk.

Selectiecriteria

In het volgende hoofdstuk worden een aantal partijen verder uitgewerkt. De selectiecriteria van de partijen zijn als eerste gericht op de draagkracht van de partij. Als tweede is er gelet of de partijen gebiedsgebonden zijn of niet. Niet gebiedsgebonden partijen zijn interessanter voor het onderzoek omdat deze partijen ook in andere gebieden waarde kunnen dragen en zijn daardoor uitgekozen. Als laatste is er nog gekeken of de partijen echte 'nieuwe' partijen zijn in de wereld van de gebiedsontwikkeling.

Op basis van deze criteria zullen in hoofdstuk 4 de volgende partijen van het plan uitgewerkt worden:

- Een energie bedrijf;
- Een zorgverzekeraar.

7 Nieuwe partijen

7.1 Inleiding

De in hoofdstuk 2 gekozen baathebbers; een energiebedrijf en een zorgverzekeraar worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

In 2006 is er een samenwerking ontstaan tussen de gemeente Utrecht en de zorgverzekeraar Agis en in 2011 zijn de woningbouwcorporatie Woonbron en het energiebedrijf Eneco samen een project begonnen. Deze projecten worden geanalyseerd om te kijken wat er van geleerd kan worden voor Bospolder Tussendijken.

Na deze analyse wordt er per 'nieuwe' partij gekeken naar hun huidige en toekomstige verdienmodellen. Dit geeft een overzicht op wat voor manier de partijen kunnen participeren in Bospolder Tussendijken. Hierna wordt de willingness to pay van de partijen besproken. Dit hangt nauw samen met de risico's van de nieuwe verdienmodellen. Als laatste wordt de toegevoegde waarde van de partij omschreven. Hier wordt er gekeken wat voor waarde de partijen nu eigenlijk kunnen toevoegen aan de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

7.2 Referentie project: Utrecht Gezond

7.2.1 Participerende partijen

Agis Zorgverzekeraar is marktleider wat betreft zorgverzekeringen in Utrecht. Agis staat voor goede, betaalbare en toegankelijke zorg voor iedereen. Agis is voortgekomen uit meerdere regionale ziekenfondsen en heeft daardoor veel klanten met een minder inkomen uit de groten steden Amsterdam, Utrecht, Amersfoort, Apeldoorn en Almere.

De divisie Agis Zorgverzekeringen en de divisie Zorg van Achmea zijn beide onderdeel van Achmea. De divisies hebben begin 2011 hun krachten gebundeld en zijn verder geïntegreerd.

De inkomsten van Agis Zorgverzekeringen bestaan niet alleen uit premies voor de basisverzekering en de aanvullende verzekering. Het vereveningssysteem vanuit de overheid zorgt ervoor dat een verzekeraar voor groepen verzekerden, een aanvullend bedrag ontvangen of zelfs een bedrag moeten afdragen aan de overheid. De uitgaven van een zorgverzekeraar bestaan, los van het vereveningssysteem uit twee soorten: de bedrijfskosten van de verzekeraar zelf en de kosten voor de zorg van de verzekerden.

De Gemeentelijke Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GG&GD) ontwikkelt het Utrechtse gezondheidsbeleid en zorgt voor de uitvoering hiervan. De GG&GD wil bereiken dat Utrechters zich gezond voelen, gezond zijn en gezond blijven.

Omdat Agis veel klanten in de groten steden hebben weet Agis veel van de grote steden problematiek. Op dit gebied werkt Agis dan ook nauw samen met de gemeente om een goed aanbod van zorg en specifieke zorgprogramma's aan te bieden. Agis probeert dichtbij, alles onder één dak, laagdrempelig, betaalbaar en toegankelijk te zijn voor alle mensen uit de stad. (Agis, 2011)

De gemeente Utrecht en de Zorgverzekeraar Agis hebben dus een gemeenschappelijk doel en werken hier samen op het gebied van mantelzorg, preventie en kennisuitwisseling.

Rond 2006 is er een nieuwe zorgverzekeringswet gekomen wat voor veel opschudding zorgde. Veel verantwoordelijkheden zijn verschoven en zal de aankomende tijd alleen maar meer verschuiven. Mede hierdoor zijn de gemeente en Agis extra om te tafel gaan zitten om te kijken hoe beide partijen hier zo goed mogelijk uit kunnen komen en de zorg voor de burgers goed en betaalbaar blijft.

De zorgkosten in de stedelijke gebieden zijn hoger dan elders in het land waardoor het noodzakelijk is om te kijken of dit beperkt kan worden. Beide partijen (Agis en de gemeente) hebben geen winstoogmerk maar er moet wel zo goed mogelijk met het geld omgegaan worden wat er beschikbaar is. De gezamenlijke doelstelling is om de zorg en de maatschappij betaalbaar te houden. (Van der Vorst, 2011)

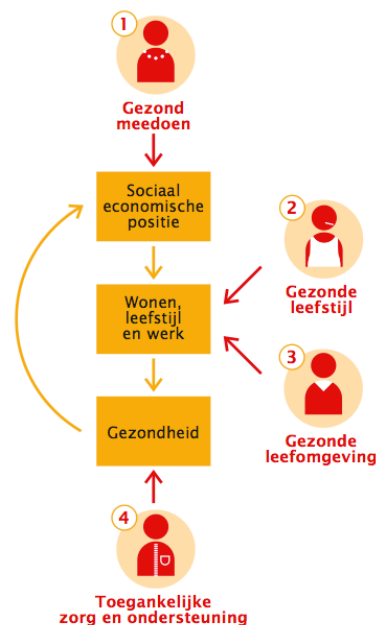
7.2.2 Het project; Utrecht gezond

Agis heeft in 2008 een convenant getekend met de gemeente Utrecht om op wijkniveau gezondheidsprogramma's te lanceren. Tot 2013 voeren de partijen een groot aantal gezondheidsprogramma's uit in de probleemwijk Overvecht in Utrecht. Voor beide partijen ziet een gezond Utrecht er zo uit: 'De inwoners zijn actief en nemen zelf verantwoordelijkheid voor hun gezondheid. Er zijn voldoende voorzieningen in de buurt. Voor de inwoners voor wie dat echt nodig hebben, is er een sociaal vangnet.' (GG&GD en Agis, 2011)

Het project wordt aangepakt via een vier sporenbeleid; Gezond meedoen, Gezonde leefstijl, Gezonde leefomgeving en Toegankelijke zorg en ondersteuning. 'Gezondheid hangt, naast eigen aanleg, samen met de sociaaleconomische positie en met wonen, leefstijl en werk. Met deze vier sporen wordt er direct of indirect invloed uitgeoefend op de gezondheid.' (GG&GD en Agis, 2011 p. 6)

Afbeelding 7.1 laat het vier sporenbeleid zien.

Beide partijen hebben samen de verantwoordelijkheid voor de regie en de coördinatie van het proces om te komen tot een gezonde wijkaanpak. Ze werken samen met partijen uit het zorg- en welzijnsveld zoals zorginstellingen wijkwelzijnsorganisaties, verloskundigen en huisartsen. Hiernaast werken ze ook samen met private partijen en organisaties vanuit het sociale domein, zoals veiligheid sport en onderwijs. De gemeente Utrecht en Agis zijn voornamelijk faciliterend, coördinerend en regisserend bezig.



Afbeelding 7.1 Gezonde Wijkaanpak via een vier sporenbeleid (GG&GD en Agis, 2011)

Het project Utrecht gezond is in twee delen gedeeld, de resultaten van de eerste fase (2009 en 2010) zijn reeds bekend gemaakt en verderop in deze paragraaf ge-

presenteerd. Recent zijn de interventies voor fase 2 (2011, 2012 en 2013) uitgewerkt en gepresenteerd.

Fase 1 bestaat uit een tiental gezondheidsprogramma's. Samen met de zorg- en welzijnsaanbieders in Overvecht is het plan van aanpak gemaakt met de volgende aandachtspunten: inwoners leren zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun gezondheid (empowerment), versterken van de signalering, verbeteren van de samenwerking tussen professionals en voldoende aanbod van gezondheidsbevordering.

De tien gezondheidsprogramma's zijn; Gezond Gewicht; Psychosociale gezondheid en zorg; Leefstijlprogramma's zoals Big Move; Welkome Wijken; Mantelzorg; Zorg voor (aanstaande) ouders en kind ; Kindermishandeling; Alcohol en drugs; Plan van aanpak Maatschappelijk Opvang; Infectieziektebestrijding. Meer informatie over deze programma's staat in de folder Utrecht gezond 2008 – 2013, Actieplan fase 1 2009-2010 uitgegeven door de gemeente Utrecht en Agis zorgverzekeringen.

In Fase 2 zijn de programma's gericht op de Volksgezondheidsnota van de gemeente Utrecht; Gezond meedoen; Gezonde leefstijl; Gezonde leefomgeving, Toegankelijke en bereikbare zorg en ondersteuning en Gezond verzekerd. In fase 2 wordt er verder gegaan met gezond verzekerd. De derde focus, een gezonde leefomgeving wordt niet meegenomen in het programma. Agis wil zich meer richten op haar core business en zegt in een interview hier te weinig verstand van te hebben. Agis is eventueel wel bereid om hierin mee te participeren/ investeren maar neemt het niet op als hoofddoelstelling.

In tabel 7.1 zijn de missies, focussen, doelen en programma's te zien van fase 2.

Utrecht gezond! 2011 - 2013

Missie	Gezondheid van de Utrechters verbeteren en de kosten voor zorg en samenleving betaalbaar houden				
Focus	Gezond meedoen	Gezonde leefstijl	Gezonde leefomgeving	Toegankelijke en bereikbare zorg en ondersteuning	Gezond verzekerd
Doel	Verhogen aantal Utrechters die actief meedoen	Meer mensen hebben een gezonde leefstijl, doordat we meer mensen op een aansprekende manier bereiken met preventie-activiteiten, via samenhangende aanpak in de wijk of op school	Bevorderen van een gezonde fysieke en sociale leefomgeving	Realiseren toegankelijke zorgvoorzieningen en ondersteuning door faciliteren en regisseren van een goed werkende signalering en samenwerkingsnetwerk	Kosten en premie voor zorgverzekering in balans
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Utrechters • Kwetsbaren • Zeer kwetsbaren 				
Programma's	Gezonde wijk				
	<ul style="list-style-type: none"> • Mentaal welbevinden en psychosociale zorg • PvA Maatschappelijke opvang • Heeft u ook kinderen? 	<ul style="list-style-type: none"> • Gezond gewicht • Vitaliteit en gezondheid • Alcohol en middelen 		<ul style="list-style-type: none"> • AWBZ-(Zvw-)Wmo • Mantelzorg • Jeugd • Zorg (aanstaande) ouder en kind 	<ul style="list-style-type: none"> • Collectieve zorgverzekering voor mensen met een laag inkomen

Tabel 7.1 Programma Utrecht gezond fase 2. (GG&GD en Agis, 2011)

7.2.3 Analyse waardecreatie gebiedsontwikkeling

De in tabel 5.1 genoemde programma's kunnen ingedeeld worden in het theoretisch kader van hoofdstuk vier. De focussen; gezond meedoen en gezonde leefstijl leveren een positieve bijdrage aan de waardecreatie van de wijk doordat ze passen onder de interventie sociale investeringen die aan de sociale participatie bijdragen. Sociale participatie gaat vaak samen met een hogere tevredenheid over de woning en de woonomgeving. Brouwer geeft aan dat wijken waar mensen tevreden zijn vaak meer waard zijn en dus hogere prijzen hebben. (2009)

De focus toegankelijke en bereikbare zorg en ondersteuning kan een positief effect op de waarde van het vastgoed in de wijk hebben. Deze focus is gericht op het verbeteren van de (zorg en ondersteuning) voorzieningen. Volgens Brouwer (2009) kunnen deze interventies waardecreatie opleveren maar dan moet het versterkt worden door andere voorzieningen. Hiermee wordt bedoeld dat een enkele zorgvoorziening niet direct verhoging van de vastgoedwaarde op zal leveren, maar als er bijvoorbeeld een woonservice zone ontstaat er wel een grote kans is dat de vastgoedwaarden stijgen.

De middelste focus: een gezonde leefomgeving wordt niet meegenomen in het project. Volgens de inzichten van Brouwer heeft investeren in de woonomgeving een groot direct effect op de waardecreatie. Agis geeft in een interview (Van der Spek, 2011) wel aan dat participatie hierin niet uitgesloten is maar geen hoofddoelstelling voor hen is.

De laatste focus waar juist de programma's op gesteld zijn: Gezond verzekerd levert het minste waardecreatie op maar heeft wel een groot effect op de doelstelling van Agis en de gemeente Utrecht om een goed aanbod van zorg en specifieke zorgprogramma's aan te bieden.

Hieruit kan men concluderen dat het project Utrecht gezond een positieve bijdrage kan leveren aan de gebiedsontwikkeling van een wijk met de doelstelling om de wijk gezond en gewild te maken.

7.2.4 Financiering

De kosten voor het project (fase 2) wordt bijna geheel gefinancierd door de gemeente Utrecht en Agis Zorgverzekeringen. Een paar programma's zijn afhankelijk van externe bronnen vanuit de het Rijk. De gemeente financiert het project uit de begroting van 2011 voor de onderdelen Jeugd, Welzijn, Volksgezondheid en Sport. Mochten er geen veranderingen doorgevoerd worden door de gemeente Raad dan blijft deze financiering gegarandeerd. Voor het deel waar Agis zorg voor draagt wordt gefinancierd uit de middelen voor de AWBZ en de Zorgverzekeringswet. (GG&GD en Agis, 2011 p. 8)

De opbrengsten van het project worden niet apart gehouden voor de wijk om opnieuw te investeren. De opbrengsten (zie paragraaf 7.2.5) zullen gebruikt worden om de premies van de zorgverzekering laag te houden voor de toekomst. Vanuit de gemeente is er geen directe opbrengst. De opbrengst voor hen zijn meer subjectief en gericht op een betere wijk.

7.2.5 Effect

De eerste resultaten van het project zijn recentelijk, juni 2011, bekend gemaakt en geven positieve feiten;

'De cijfers laten in de periode 2006-2010 een vermindering van zorgkosten zien van 4%. Het percentage Overvechters van 19 jaar en ouder dat de beweegnorm haalt

is in deze periode gestegen van 54% naar 65%. Dat betekent voor Overvecht een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de voorgaande jaren.' (Agis, 2011)

De aanpak van Utrecht gezond blijkt erg succesvol. Het gaat niet zozeer om de hoeveelheid procenten van minder zorgkosten maar de trendbreuk die gezet is. In vergelijkbare probleemwijken in Utrecht (Ondiep, Zuilen en Kananleneiland) blijft de zorgconsumptie namelijk stijgen.

De resultaten laten zien dat intensieve samenwerking tussen zorgverleners in de eerste lijn (de huisarts, fysiotherapeut en welzijnsorganisaties) leidt tot zuinige zorg. Dit komt door een toename van het aantal huisartsconsulten en fysiotherapie. Hierdoor is het zorggebruik van het ziekenhuis afgenomen. Een ruime schatting op basis van gegevens van Agis laat zien dat het project over de periode 2006-2009 op jaarbasis leidt tot een besparing van 4%. Men kan dus veronderstellen dat als er geen interventies hadden plaatsgevonden de zorgkosten volgens de trendanalyse 750.000 euro hoger uitgevallen waren. (Agis, 2011)

Er is nog geen effect bekend over een mogelijke vastgoedstijging in de wijk Overvecht. Dit is erg moeilijk te onderzoeken binnen deze redelijk korte periode (drie jaar) en de huidige economische omstandigheden.

7.2.6 Leermomenten Bospolder Tussendijken

Wat van deze referentie meegenomen kan worden naar Bospolder Tussendijken is dat het interessant kan zijn om samen te werken met een zorgpartij. Er zal voor beide partijen een win-win situatie kunnen ontstaan. De gemeente Utrecht en Agis hebben gezamenlijke belangen op het gebied van de gezondheid van de bewoners van Utrecht.

Voor Agis en de Gemeente liggen de belangen bij gezondere bewoners van Utrecht. Er liggen hierdoor duidelijke kansen tussen een samenwerking. Een samenwerking zal voor beide partijen een toegevoegde waarde opleveren doordat beide partijen hun eigen investeringsvermogen, kennis en kunde hebben. Door dit te combineren worden de eerstelijnszorgvoorzieningen verbeterd.

Dus de belangrijkste conclusie; de zorgpartij kan zich vooral richten op

- De kwaliteit van de zorgvoorzieningen door de eerstelijnszorg financieel en adviserend te ondersteunen.
- De sociale participatie van de bewoners door projecten in de wijk uit te zetten.

Er kan ook geïnvesteerd worden door de zorgpartij in de leefomgeving. Hier zal wel het initiatief van andere partijen moeten komen die meer kennis en kunde hierover beschikken.

Om te bepalen wie het grootste marktaandeel heeft in de wijk kan er gekeken worden wie er in de vroegere jaren het zorgfonds aanbood: dit is Achmea in Rotterdam, Bospolder Tussendijken.

7.3 Zorgverzekeraar Achmea

Achmea is een marktleider in Nederland wat betreft verzekeringen. Achmea werkt op het vlak van gezondheid, geld voor later, goede arbeidsvoorwaarden of het afdekken van bedrijfsrisico's. Het bestaat uit meerdere grotere merken (Interpolis, Zilveren Kruis Achmea, Agis Zorgverzekeringen, FBTO, Centraal Beheer Achmea en Avéro Achmea). Al deze verschillende merken verzorgen op hun eigen manier diverse markten van verzekeringen. (Achmea, 2011)

In Rotterdam is Achmea als zorgverzekeraar marktleider met maar liefst 68 procent. Achmea heeft een eigen manier van werken. Ze willen dichtbij zijn bij de zorgverleners van de eerstelijnszorg in de wijken. Dhr Schaaf van Achmea zegt in een interview (2011): 'Deze mensen, huisartsen, tandartsen etc. bezoeken wij heel veel en proberen wij te ondersteunen. Wij sturen niet bij deze groep over waar ze bijvoorbeeld zich moeten huisvesten. Wij faciliteren, wij regisseren niet. Wij richten ons meer op initiatieven vanuit de stad, als de instanties iets willen zullen wij hun hierbij ondersteunen'.

Hoogleraar gezondheidseconomie Wim Groot (2011) constateert dat mensen volgend jaar fors meer kwijt zijn aan ziektekosten. Niet alleen stijgt de premie voor de basisverzekering gemiddeld met 30 euro, het verplichte eigen risico gaat 50 euro omhoog naar 220 euro.

'Door het toenemend aantal chronisch zieken en ouderen en een veranderende levensstijl van de maatschappij wordt het een noodzaak om preventieve maatregelen te nemen om de toekomst van de gezondheidszorg veilig te stellen'. (Van Klaveren, et al., 2011)

7.3.1 Verdienmodel Achmea en Bospolder Tussendijken

Een zorgverzekeraar heeft verschillende inkomstenbronnen. Ze krijgen als eerste premies binnen van de klanten van de zorgverzekeringswet. Iedere verzekeringsplichtige moet zelf rechtstreeks een deel van de ziektekostenpremie betalen, ook wel de nominale premie genoemd. De zorgverzekeraar kan deze premie zelf bepalen. Vijftig procent van de totale ziekenkosten moeten door de nominale premies betaald worden. Sommige verzekeraars zorgen hier voor door delen van deze premies te beleggen. (Snijders, E. et al. 2009)

Naast de ziektekostenpremies is het zorgverzekeringsfonds een belangrijke inkomstenbron van de verzekeraar. Op basis van een risico vereffeningsstelsel wordt op macroniveau vijftig procent van de totale ziekenkosten betaald. Wijkt de verdeling af van de 50-50 regeling dan wordt deze via een mechanisme achteraf hersteld. (Snijders, E. et al. 2009)

7.3.2 Participatie Achmea in Bospolder Tussendijken

Achmea werkt niet regisserend dat betekent dat ze niet de eerstelijnszorgverleners sturen op het gebied van huisvesting. Dus als de zorgvoorzieningen in Bospolder Tussendijken aangepakt moeten worden is het belangrijk om de eerstelijnszorgverleners te mobiliseren. Uit ervaring geeft Dhr. Schaaf (2011) aan dat veel verleners hier niet in geïnteresseerd zijn. Vaak brengen verhuizingen extra kosten met zich mee. Achmea probeert dit wel te stimuleren. In een (goed) gezondheidscentrum werken de artsen in een team verband waardoor er een integrale zorg ontstaat. Een integrale eerstelijnszorg bespaart kosten van de tweedelijnszorg. Hierdoor kan Achmea deze zorgverleners extra uitbetalen en voorzien van bonussen. Echter blijft dit lastig om voor elkaar te krijgen in (binnenstedelijke probleem) gebieden.

Achmea participeert wel op wijkniveau met speciale programma's voor de klanten. Zo hebben ze projecten voor jongeren en geboortezorg, ouderen en vitaliteit en voor armoede en kwetsbare groepen in relatie tot hun SES (lage sociaal economische status)

Een voorbeeld project is het JOGG, Jongeren Op Gezond Gewicht. De aanpak is gericht op het uitvoeren van allerlei activiteiten in de wijk, op school of in het gezin. Een ander voorbeeld is het FAW, Fonds Achterstands Wijken. Hier worden zaken besproken en geïntegreerd om te komen tot een gezondere stad in de achterstandswijken. Het fonds zorgt ook voor projecten die de gezonde leefstijl van de bewoners van deze wijken ten goede komt.

Op het gebied van kwetsbare groepen richt Achmea zich op kinderen met een licht verstandelijke handicap, zwerfjongeren, dak- en thuislozen en ouderen. (Schaaf, et al., 2011)

Deze projecten kunnen allemaal uitgevoerd worden bij Bospolder Tussendijken. De projecten zijn voornamelijk gericht op het verbeteren van de gezondheid van de bewoners. Dit ligt heel nauw met de ontwikkeling van de bewoners. Bewoners die beter in hun vel zitten en meer sociaal participeren in de wijk zijn tevreden met hun leefomgeving (brouwer, 2009)

In opdracht van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft het onderzoeksbureau 'Research voor beleid' een onderzoek gedaan naar gezamenlijk initiatieven van gemeenten en zorgverzekeraars op het gebied van zorg preventie. In onderstaand kader zijn een aantal relevante conclusies opgenomen:

Urgentie: De oplopende zorgkosten, het krapper wordende arbeidspotentieel, het toenemend aantal chronisch zieken en ouderen en een veranderende levensstijl noodzaken preventieve maatregelen om de toekomst van de gezondheidszorg veilig te stellen. Preventieactiviteiten helpen de zorgvraag af te remmen. Door samen te werken met gemeenten is het mogelijk om een krachtige mix van preventieactiviteiten in te zetten.

Stelselwijzigingen: Door de overheveling van begeleiding en dagbesteding (en de opheffing van zorgkantoren) komen de taken van gemeenten en zorgverzekeraars steeds dichterbij elkaar te liggen, waardoor de meerwaarde van samenwerking tussen beide partijen toeneemt.

Kostenbeheersing: Zorgverzekeraars zien samenwerking op het gebied van preventie ook als mogelijkheid om zorgkosten en daarmee ook de premies beheersbaar te houden. Dit geldt specifiek voor het voorkomen en beperken van (chronische) aandoeningen.

Betaalbare zorg: Het is een uitdaging voor zorgverzekeraars en gemeenten om bij een toenemende zorgvraag en een afname van de beschikbare middelen te zorgen voor voldoende aanbod. Dit spanningsveld maakt het belangrijk om op de raakvlakken de zorg zo effectief en efficiënt mogelijk in te richten.

Verantwoordelijkheid: Zorgverzekeraars hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid om activiteiten op het gebied van primaire en geïndiceerde preventie uit te voeren. Gemeenten hebben een taak op het gebied van algemene preventie. Deze vormen van preventie sluiten op elkaar aan.

Overlappende doelgroepen: Zorgverzekeraars en gemeenten vinden elkaar doordat zij voor een deel dezelfde doelgroepen bedienen. Meest genoemd zijn ouderen en mensen met een laag sociaal economische status. Beide doelgroepen hebben een

relatief hoge zorgconsumptie en maken veelvuldig gebruik van gemeentelijke voorzieningen. Gerichte preventie bij deze doelgroepen levert dan ook bij beide partijen besparingen op.

Meeste winst: Het aangaan van samenwerkingsprojecten op het gebied van preventie is vooral aantrekkelijk in een regio met een lage score op levensverwachting en tegelijkertijd een hoog marktaandeel.

Weglekeffect: Zorgverzekeraars voeren bij voorkeur geen projecten uit in gemeenten waar zij weinig verzekerden hebben. De achterliggende reden is dat andere zorgverzekeraars dan de baten opstrijken van hun investeringen in de volksgezondheid. Dit ervaren sommige zorgverzekeraars als een perverse prikkel, omdat burgers vooral voor een lage premie kiezen terwijl de investeringen in preventie leiden tot een verhoging van de kosten en daarmee de premie. Tegelijkertijd dalen de kosten bij concurrenten door een lagere zorgconsumptie als gevolg van preventieactiviteiten waardoor deze verzekeraars hun premie kunnen verlagen.

Geen belang: Om verschillende redenen hechten zorgverzekeraars geen belang aan gezamenlijke preventieactiviteiten. Genoemde redenen zijn:

- *Taakverdeling:* De verzekeraar ziet preventie als taak van de gemeente.
- *Weinig verzekerden:* De zorgverzekeraar heeft verzekerden over het hele land en per gemeente te weinig om capaciteit daarvoor vrij te maken.
- *Geen SEGV:* Preventie is niet noodzakelijk want er zijn in de gemeente geen grote sociaal economische gezondheidsverschillen. (Van Klaveren, et al., 2011)

Uit het onderzoek blijkt dat het participeren in de gebiedsontwikkeling van Bospolder Tussendijken erg gunstig kan zijn. Ze kunnen een hogere winst genereren omdat de levensverwachting in de wijk lager ligt dan het gemiddelde. Ook heeft Achmea weinig risico bij het weglekeffect omdat ze over 68% van de markt beschikken.

Achmea ziet wel de interventies gericht op preventie als taak van de gemeente en hechten ze daarom weinig aan preventieactiviteiten. Wel hebben zorgverzekeraars een maatschappelijke verantwoordelijkheid om activiteiten op het gebied van primaire en geïndiceerde preventie uit te voeren. Dit zijn meer specifieke projecten zoals bijvoorbeeld het eerder genoemde project JOGG.

7.3.3 Willingness to pay

Zoals al eerder vermeld is in paragraaf 1.4.7 hangt de Willingness To Pay sterk samen met het risico wat de interventie met zich mee brengt.

Het participeren in de gebiedsontwikkeling voor preventie is een langdurig project, wat het risico sterk verhoogt. Preventie richt zich op gedragsverandering van mensen. Dit komt vaak langzaam tot stand en is niet altijd duurzaam. (Van Klaveren, et al., 2011)

Hiernaast is het niet bewezen dat preventieactiviteiten altijd baten zoals lagere kosten opleveren voor de zorgverzekeraar.

Wat ook een grote invloed heeft op de uitgaven is dat de investeringen van de interventie betaald moet worden met zorggeld, maatschappelijk geld. Hierdoor zijn de zorgverzekeraars ook minder snel geneigd om in 'vreemde projecten' te investeren. De zorgverzekeraars beschikken (nu nog) niet over een structurele financiering voor preventie.

Doordat het risico vrij hoog is van preventieactiviteiten ten opzichte van niet wetenschappelijk bewezen bezuinigingen is the willingness to pay niet heel hoog.

7.3.4 Toegevoegde waarde in de gebiedsontwikkeling

De grootste problemen in de gebiedsontwikkeling liggen op het gebied van de (voor)investeringen van interventies in probleemwijken zoals Bospolder Tussendijken. Een zorgverzekeraar kan dat probleem niet geheel verhelpen. Wel kunnen ze een partij zijn die aansluit bij het proces en investeert op één of twee interventies. Ze kunnen als eerste investeren op het gebied van eerstelijnszorgvoorzieningen. Voor dat dit uitgevoerd kan worden moeten wel eerst de eerstelijnszorgverleners gemobiliseerd worden. Het is per zorgverzekeraar verschillend hoe deze investering eruit ziet. Agis is heel betrokken en Achmea is meer op de achtergrond. Achmea geeft aan dat ze alleen investeren in eerstelijnszorgvoorzieningen als de vraag vanuit de markt (zorgverleners) komt. Dan kunnen ze financieel en adviserend ondersteuning geven.

De zorgverzekeraars kunnen ook of participeren al op het gebied van sociale participatie. De programma's richten zich voornamelijk op de gezondheid van de zwakkere groepen zoals kinderen en ouderen. Naast de fysieke interventies is de sociale participatie een belangrijke interventie om uit te voeren om een wijk gezond en gewild te krijgen.

7.4 Referentie project: BEEM-UP

7.4.1 Participerende partijen

Bij het BEEM-UP project werkt de woningbouwcorporatie Woonbron samen met het energiebedrijf Eneco. De woningbouwcorporatie Woonbron en Eneco investeren samen in de Delfse Kuiperwijk.

Woonbron is een woningbouwcorporatie met ongeveer 50.000 woningen in Rotterdam, Spijkenisse, Delft en Dordrecht. Ze bieden een brede klantengroep een thuis. Ze zetten zich in voor vitale steden waar mensen goed kunnen wonen, werken en hun vrije tijd kunnen beleven. Woonplezier wordt echter niet alleen bepaald door de woning zelf maar ook door de buurt en de buren. Daarom werkt Woonbron met bewoners aan succesvolle buurten en woonmilieus. (Woonbron, 2011)

De core business van Woonbron is het zorgen voor een goede huisvesting voor een brede groep mensen. Om de Delfse Kuiperwijk te verduurzamen en goed leefbaar te houden heeft Woonbron het energiebedrijf Eneco erbij gehaald. Eneco zit als partner in het project omdat ze een belangrijke speler zijn op energiegebied in Delft en in zekere zin de 'preferred supplier' zijn van Woonbron.

Het energiebedrijf Eneco is een duurzaam energiebedrijf. Ze produceren, verhandelen, transporteren en leveren gas, elektriciteit, warmte en andere energieoplossingen. Met ruim 3.500 medewerkers bedient Eneco meer dan twee miljoen zakelijke en particuliere klanten.

Eneco wil de duurzaamste energiedienstverlener zijn: 'We behoren tot de schoonste energiebedrijven van Europa. Dat willen we graag blijven. De ambitie is dan ook: duurzame energie voor iedereen'. Ze werken aan verduurzaming van de energievoorziening; samen met de klanten, gemeenten, bedrijven, woningbouwcorporaties, wijkverenigingen, het Wereld Natuur Fonds, banken, scholen en meer. (Eneco, 2011)

7.4.2 Het project BEEM-UP

Het BEEM-UP project (Building Energy Efficiency for Massive market Uptake) onderzoekt in drie Europese wijken, waaronder de Delftse Kuiperwijk, hoe je huurwoning

gen zuiniger en comfortabeler maakt zonder dat de bewoners hun woning moeten verlaten. Dit vraagstuk speelt niet alleen in Delft, maar ook elders in Nederland en Europa. Europese steden staan vol met oudere huurwoningcomplexen. In BEEM-UP worden daarom ook projecten in Parijs en het Zweedse Alingsås uitgevoerd. De informatie die er uit komt wordt met alle partijen uitgewisseld. Het BEEM-UP project is begonnen in januari 2011 en duurt naar verwachting 4 jaar. Meer informatie over het project is te vinden op www.beem-up.eu

Het BEEM-Up project in Delft gaat over het renoveren van 150 huurwoningen in de Delfse Kuiperwijk. In deze wijk is het streven om het energie verbruik met 75% te reduceren.



Afbeelding 7.2 Sociale huurwoningen in Delfse Kuiperwijk

Om de 75% reductie te behalen worden er verschillende interventies uitgevoerd:

- Nieuwe kozijnen met HR++ glas.
- De gevel wordt gereinigd en waterdicht gemaakt.
- Nieuwe dakisolatie.
- Nieuwe dakkapellen.
- Nieuwe boilers met zonnepanelen.
- Nieuwe mechanische ventilatie systemen.
- Nieuwe buitendeuren.
- Water besparende douche kranen.

Een uitgebreider overzicht met de exacte specificaties is tevens te vinden op de website van BEEM-UP.

Wanneer een woningbouwcorporatie de woning wil renoveren en daarna huurverhoging wil vragen moet 70% van de bewoners hiermee instemmen. Door een gedeelte (de gevel en het dak) voor eigen rekening te nemen heeft Woonbron de 70% regeling omzeilt. De huur wordt bij deze woningen pas verhoogd als er een migratie plaats vindt. Om de 75% reductie te halen worden er ook zonneboilers op het dak geplaatst. Ook hiervoor hoeft er geen meerderheid van 70% akkoord te gaan omdat deze betaald worden van de Europese subsidie die aan het project BEEM-UP gekoppeld zijn. Voor de overige beslissingen vertrouwt Woonbron op de bewoners. Door de bewoners eerst van uitgebreide informatie te voorzien hoopt Woonbron dat de bewoners een goede keuze kunnen maken en zelf energie besparende installaties kiezen. (Winkels, 2011)

De bewoners krijgen naast de eerder genoemde installaties en uitvoeringen een wanddisplay om hun energieverbruik te bekijken. Hierdoor moeten de bewoners meer bewust worden van hun energieverbruik.

Woonbron richt zich tijdens dit project ook op de sociale participatie van de bewoners. Dit gaat verder dan de extra aandacht die de bewoners krijgen voor het maken van de goede duurzame keuze. De bewoners hebben ook inspraak over wat er moet gebeuren in de wijk om de leefbaarheid te verbeteren. Zo is er in samenspraak gekozen voor het verbeteren van de openbare verlichting. Ook organiseert Woonbron activiteiten zoals een buurtfeest.

Het voordeel van het BEEM-UP project is, naast de subsidie, dat de woningbouwcorporatie gedwongen wordt om na te denken over de processen die erbij komen kijken. Voorheen had de woningbouwcorporatie hoogstwaarschijnlijk een brief met informatie naar de bewoners gestuurd over de keuzes die ze kunnen maken bij de renovatie. Nu wordt er goed contact onderhouden met de bewoners en worden ze beter geïnformeerd over de verschillende keuzes die er bestaan. Hierdoor kunnen de bewoners betere keuzes maken en zal het eindresultaat meer kwaliteit moeten krijgen. (Winkels, 2011)

7.4.3 Analyse waardecreatie gebiedsontwikkeling

Door het verduurzamen van de woningen in de Delfse Kuiperwijk wordt er ingezet op de kwalitatieve woonvraag van de wijk. De huidige woningvoorraad van Woonbron wordt hierdoor verbeterd waardoor er waardecreatie plaats vindt. Brouwer geeft aan dat een goede balans in de woonvraag en woonaanbod in een wijk waarde creëert voor het bestaande vastgoed. Vanuit dat oogpunt zal verduurzaming en verbetering van de woningvoorraad waarde op kunnen leveren voor alle vastgoed eigenaren uit de wijk.

De woningbouwcorporatie richt zich tijdens het project ook op de algemene ruimte en de sociale cohesie van de wijk. Zo wordt de straatverlichting verbeterd en worden er buurtfeesten georganiseerd.

Het verbeteren van de straatverlichting kan bij dragen om de overlast te vermindere en om een veiliger gevoel te krijgen. Minder overlast en meer veiligheid doet de vastgoedwaarde veelal stijgen in de wijk. Dat betekent dat interventies van het vastgoed gericht op schoon, heel en veilig voor waardecreatie kan zorgen. (Brouwer, 2009)

De interventies zoals het organiseren van buurtfeesten zorgen veelal voor een hogere tevredenheid van de bewoners wat uiteindelijk ook voor waardecreatie kan zorgen (Brouwer, 2009)

Omdat het project verder reikt dan alleen de fysieke renovatie van de woningen zal de wijk zeker positief verbeterd worden wat terug zal komen in de gewildheid van de wijk. In de meeste wijken vind er namelijk pas zichtbare waardecreatie plaatst als er zowel fysiek als sociaal interventies uitgevoerd worden. (Brouwer, 2009)

7.4.4 Financiering

Met het BEEM-UP project is 7,7 miljoen euro gemoeid, waarvan 4,86 miljoen euro door de Europese Unie is betaald. (AgentschapNL, 2011)

Het deelproject de Delfse Kuiperwijk krijgt om precies te zijn 50,00 euro per m² van Europa. Zonder deze subsidie had het project wel doorgegaan maar dan waren er

geen zonneboilers geplaatst. Zonder deze boilers zou er een theoretische energiereductie ontstaan van ongeveer 65%. (Winkels, 2011)

De kosten van de schil neemt Woonbron voor haar rekening waardoor er geen directe huurverhoging doorgevoerd hoeft te worden. Als er een mutatie plaats vindt zal de huur pas verhoogd worden.

De installaties waar de bewoner een keuze over heeft (zoals de ketel en de vloerisolatie) wordt wel (indirect) betaald door de bewoner doormiddel van een huurverhoging. De bewoners krijgen een lagere energierekening waarmee ze de dit kunnen compenseren.

In hoeverre Eneco investeert en een mogelijke exploitatie van de installaties op zich neemt is in dit stadium van het project nog niet bekend.

7.4.5 Effect

Doordat het project nog niet volledig uitgevoerd is, is het nog te vroeg om effecten te kunnen signaleren. Het effect zal moeten blijken over een aantal jaren. Momenteel wordt er veel nieuwbouw om de wijk heen gebouwd. Hierdoor is er een grote kans dat de Kuypervijk vervalt. Dhr. Winkels (2011): "Door de woningen in de wijk te verduurzamen hopen we dat de wijk meegaat in de vaart der volkeren en dat er voorkomen wordt dat de wijk wegzakt."

De Universiteit Maastricht gaat de waardestijging van de woningen onderzoeken. Of het project succesvol is, wordt gemeten aan hoeveel huurders er meedoen. "Als alles goed gaat, hebben we straks een gereedschapskist met toepasbare maatregelen." Aldus Karin Schrederhof, vestigingsdirecteur van Woonbron. (AgenschapNI, 2011)

7.4.6 Leermomenten Bospolder Tussendijken

Wat van deze referentie meegenomen kan worden voor de wijk Bospolder Tussendijken is de samenwerking van Eneco en de woningbouwcorporatie. Dit kan erg waardevol zijn om een woningvoorraad te verduurzamen en zelfs om een poging te doen om de leefbaarheid te verbeteren. Energiebedrijven zien in dat hun huidige verdienmodellen veranderen en zijn daardoor welwillend om te investeren in andere projecten. Ze kunnen helpen met de financiële investering in de duurzame installaties.

Door de specifieke kennis die energiebedrijven aan het project toevoegen krijgen de projecten meer kwaliteit en worden de projecten efficiënter. Deze efficiëntie kan direct waarde opleveren.

Belangrijk is wel te onthouden dat iedere partij bij haar eigen core business moet blijven. Energiebedrijf Eneco kan zich richten op de duurzame installaties maar niet op de gehele leefbaarheid van de wijk.

7.5 Energiebedrijf Eneco

Het energiebedrijf Eneco is marktleider in Rotterdam, Bospolder Tussendijken. Ze verkrijgen hun inkomsten door het produceren, verhandelen, transporteren en leveren van energie (gas en elektriciteit), warmte en andere energieoplossingen.

De energiemarkt is in Nederland op 1 juli 2004 geliberaliseerd in opdracht van de Europese Unie. De EU wil 'een vrij verkeer van kapitaal, goederen, diensten en mensen binnen de EU'. Hierdoor is de concurrentie tussen leveranciers bevorderd en heeft de consument keuzevrijheid om zelf een eigen energieleverancier te kiezen. Deze liberalisering heeft grote gevolgen gehad voor de verdienmodellen van de energiebedrijven; betere kwaliteit en service tegen verhoudingsgewijs lagere prijzen. De bedrijven moeten zich nu telkens weer inspannen om klanten te werven en te behouden.

De energiemarkt is de afgelopen jaren ook sterk veranderd door de nieuwe technische ontwikkelingen. Ad van Wijk van Econcern en vele andere experts op het gebied van energie verwachten dat de macht weer terug komt bij consumenten die op den duur energieproducenten worden. Michael van Hulst van Eneco geeft in een interview (2011) aan: "Als we hier niet in mee gaan wordt onze rol overgenomen. De klant wordt straks minder afhankelijk van het energiebedrijf".

7.5.1 Verdienmodellen Eneco

Vanuit de angst dat de eerdere verdienmodellen van produceren, verhandelen, transporteren en leveren van energie niet toekomst vast is, innoveren energiebedrijven op hun dienstverlening.

Eneco ziet nieuwe verdienmogelijkheden in verschillende markten. Deze modellen richten zich meer op de huidige marktvrage en hebben een betere integrale benadering.

- Advies over (duurzame) energie installaties; de vraag van de markt wordt steeds complexer. De vraag wordt nu meer gericht op de prestaties die een gebouw moet hebben zoals energieneutraal. Hier moet een integraal advies voor worden gegeven wat per gebouw anders is.
- Exploitatie van (duurzame) energie installaties: het verdienmodel bestaat uit het verhuren van de duurzame energie installaties. Dit kan van grote WKK installaties gaan tot zonneboilers voor woningen.
- Levering lokale energie. Als er in de toekomst meer lokale energie wordt opgewekt kan Eneco deze energiestromen gaan koppelen binnen een gebied. Door middel van het opslaan van energie en het koppelen van vraag en aanbod binnen een gebied kan een lokaal energiebedrijf een meer gebalanceerde energievraag ontwikkelen. Het verdienmodel bestaat uit het uitsparen van kosten van onbalans tussen vraag en aanbod en het realiseren van inkoopvoordelen door op grotere schaal energie in te kopen (Van der Post, 2011).

Deze nieuwe verdienmodellen gaan wel regelrecht tegen het huidige verdienmodel van de energieleveranciers in en versnelt hiermee de marge-neergang. De vraag die veelal boven komt is: Innoveren leveranciers zichzelf de wereld uit? Michael van Hulst van Eneco (2011) geeft aan dat als je als energieleverancier gaat adviseren om minder energie te verbruiken dit nieuwe business oplevert. Eneco participeert hier voornamelijk in vanuit het besef dat ze duurzame energie voorzieningen als economisch het meest rendabel en meest standvastig voor de toekomst zien. En als zij die rol niet op pakken dan gaan andere partijen dat doen.

'Gert Joost Peek van Fakton geeft aan dat een lokaal energiebedrijf het mogelijk maakt om de energievoorziening van een verzameling gebruikers in een bepaald gebied als een geheel te beschouwen. Hierdoor kunnen duurzaamheidwinsten worden behaald die liggen op de schaal tussen de individuele gebruiker en het bestaande hoofd energienetwerk. Door het koppelen van de energievoorziening van gebieden, of portefeuilles van gebouwen als eenheid te managen is winst te behalen, zowel in termen van geld als van milieu. Dit laatste biedt een mooie gelegenheid om bijvoorbeeld de duurzaamheidsambities van een gemeente te koppelen aan een faciliterende rol van de gemeente bij de oprichting van een lokaal energiebedrijf. '(Van der Post, 2011 p. 26)

7.5.2 Participatie Eneco in Bospolder Tussendijken

Wanneer we kijken naar de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van Bospolder Tussendijken zou Eneco verschillende verdienmodellen kunnen koppelen aan de gewenste interventies. Als we kijken naar het verbeteren van de woningvoorraad zou Eneco waarde kunnen toevoegen door het adviseren en exploiteren van duurzame installaties in overleg met de woningbouwcorporatie Havensteder en de bewoners. De verdien capaciteit kan gehaald worden uit de energie besparing die de installaties opleveren. Bij dit verdienmodel ligt wel een risico, zie paragraaf 7.3.3. Door deze waardetoevoeging kan Havensteder investeren in andere interventies bijvoorbeeld verbeteringen aan de woning of in het gebied.

Een tweede mogelijkheid: een lokaal energiebedrijf, zal niet direct waarde toevoegen voor de gebiedsontwikkeling maar kan wel interessant zijn in de toekomst. In oude binnenstedelijke gebieden zoals Bospolder Tussendijken staan veel woningen die een grote vorm van energie verlies hebben. Deze woningen hebben dus een grotere vraag naar energie dan bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen. Hierdoor is het interessant om de mogelijkheden van het leveren van lokale energie te bestuderen. In de toekomst is hier zeker waarde uit te halen. Om te zorgen dat Bospolder Tussendijken van deze winst mee profiteert zouden er winst marges afgesproken kunnen worden. Zodra Eneco boven deze marge komt zou de winst terug geïnvesteerd moeten worden in de wijk.

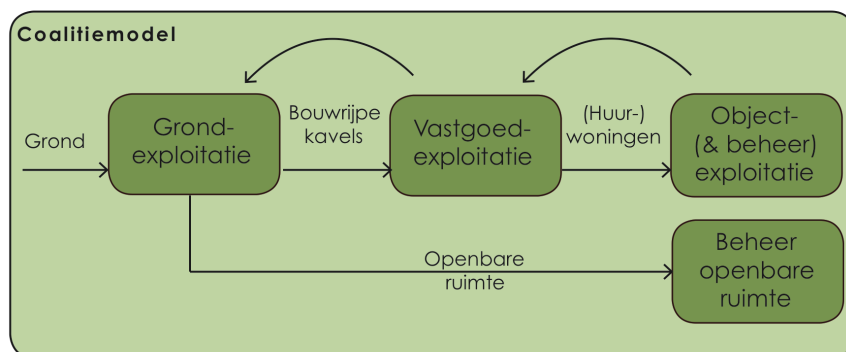
7.5.3 Coalitiemodel

Het coalitiemodel, afbeelding 7,3 geeft een overzicht van de verschillende exploitaties en de koppelingen hiertussen. Als we praten over de participatie van Eneco, in Bospolder Tussendijken, met het eerste verdienmodel van Eneco: adviseren en exploiteren van de duurzame installaties, zal Eneco aanschuiven bij de object (en beheer) exploitatie. Dit omdat het om een renovatie project gaat.

Bij nieuwbouwprojecten zou Eneco zich wel kunnen richten op de Vastgoedexploitatie. Er moet dan gedacht worden aan hoe de daken worden gebruikt en hoe je de bouwfysische aspecten synchroon kunt laten verlopen met de installatie technische aspecten.

De lijn die er parallel aan loopt; het beheer van de openbare ruimte wordt in dit model niet meegenomen door Eneco. Wel is het mogelijk dat in samenwerking met andere partijen Eneco zou kunnen kijken hoe er bijvoorbeeld betere en zuinigere verlichting geplaatst zou kunnen worden in de openbare ruimten.

Bij de ontwikkeling van een lokaal energiebedrijf zal Eneco wel betrokken zijn bij alle fases uit het model. Voor de ontwikkeling van dergelijke installaties zullen meerdere stukken grond geëxploiteerd moeten worden.



Afbeelding 7.3 Coalitiemodel

7.5.4 Willingness to pay

Zoals in hoofdstuk 1 al vermeld is, is the Willingness To Pay (WTP) het hoogste bedrag wat men wil investeren in een interventie. Dit bedrag hangt sterk samen met de economische waarde wat wordt bepaald door de geldstromen en de risico's die er aan vast zitten.

De geldstromen van het eerste verdienmodel; adviseren en exploiteren van de duurzame installaties adviseren en exploiteren van de duurzame installaties zijn vrij consequent. Dag 1 heeft grote uitgaven vanwege het aanschaffen en plaatsen van de installaties. Daarna zal er gedurende de exploitatie periode per maand of kwartaal een bepaald bedrag binnenkomen.

De risico's verhouden zich vooral tot de exploitatie periode. De installaties moeten wel gedurende de exploitatie periode gebruikt worden door bewoners. Bij leegstand of sloop van de woningen zullen er geen inkomsten binnen komen. Dit vormt een groot risico. Dit risico is gedeeltelijk op te lossen door de woningbouwcorporatie en of de gemeente garant te laten staan.

De inkomsten en uitgaven van verdienmodel 2; het lokale energiebedrijf zijn ingewikkelder. Er zal vooraf erg veel geïnvesteerd moeten worden in de installaties en het aanleggen van transport. Daarna zal er gedeeltelijk terugverdiend worden. Aan dit model hangen wel veel risico's. Het kan toekomst bestendiger zijn maar omdat er vrij veel aannames gedaan worden over de toekomst is dit lang niet zeker.

7.5.5 Toegevoegde waarde in de gebiedsontwikkeling

Net als de zorgverzekeraars zullen energiebedrijven niet de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling volledig op gang krijgen. Wel kunnen ze waarde toevoegen aan het gebiedsontwikkelingsproces. Ze kunnen participeren in de interventie investeren in de woningvoorraad. Ze kunnen de exploitatie op zich nemen van duurzame installaties zoals zonneboilers en zonnepanelen. De eventuele winst die uit de zuinige installaties gehaald wordt zou terug geïnvesteerd kunnen worden in de wijk. Dit kan op grote schaal gedaan worden als Eneco zou investeren in een lokaal energiebedrijf. Op deze manier wordt er gewerkt in een stap voor stap proces. Eerst moet er winst ontstaan voordat men verder kan investeren in de wijk.

Door de investeringen van de woningbouwcorporatie over te dragen aan het energiebedrijf kunnen woningbouwcorporaties hun investeringsvermogen in andere interventies steken zoals de woningen op andere punten verbeteren of de leefomgeving te verbeteren.

7.6 Conclusie participatie nieuwe partijen

Zorgverzekeraar

De zorgverzekeraars zorgen voor goede en betaalbare zorg voor iedereen. Hoe ze dit doen verschilt per verzekeraar. Zorgverzekeraar Agis is heel nauw betrokken bij de eerstelijnszorg met adviezen over bijvoorbeeld huisvesting. Achmea daarentegen is meer op de achtergrond. Beide verzekeraars houden wel nauw contact met de zorgverleners.

De inkomsten van een zorgverzekeraar bestaan uit twee soorten; de premies van de verzekeringen en een aanvulling daarop vanuit het vereffeningssysteem van de overheid. De inkomsten uit beide bronnen behoren 50/50 te zijn.

De uitgaven bestaan ook uit twee soorten; de bedrijfskosten van de verzekeraar zelf en de kosten voor de zorg van de verzekerden. Het vereffeningssysteem zorgt ervoor dat als de zorgconsumptie omhoog gaat er meer betaald wordt door de overheid.

Zorgverzekeraar Agis en de gemeente Utrecht hebben in 2006 de handen in één geslagen om samen aan een gezond Utrecht te werken onder de naam: Utrecht Gezond. Beide partijen hebben baat bij betere eerstelijnszorgvoorzieningen in de stad. Voor Agis zorgt dit direct voor objectieve waarde door kostenbesparing op het zorgverbruik. Voor de gemeente / de GG&GD levert dit ook objectieve waarde op omdat ze bezuinigen op zorgpreventie.

Tot 2013 voeren de partijen samen een groot aantal gezondheidsprogramma's uit in de probleemwijk Overvecht in Utrecht. De programma's richten zich op een vier sporenbeleid;

- Gezond meedoen;
- Gezonde leefomgeving;
- Gezonde leefstijl;
- Toegankelijke zorg en ondersteuning.

Gezondheid hangt, naast eigen aanleg, samen met de sociaaleconomische positie en met wonen, leefstijl en werk. Met deze vier sporen wordt er direct en indirect invloed uitgeoefend op de gezondheid.

De focus gezonde leefomgeving wordt in het project niet direct meegenomen. Agis geeft in een interview aan dat dit niet meegenomen wordt omdat ze daar geen kennis en kunde van hebben. Tevens richten ze zich liever op hun core business.

Utrecht gezond bestaat uit twee fases. Van de eerste fase zijn recentelijk, juni 2011, de resultaten bekend gemaakt. Ze geven positieve feiten: 'De cijfers laten in de periode 2006-2010 een vermindering van zorgkosten zien van 4%. Het percentage Overvechters van 19 jaar en ouder dat de beweegnorm haalt is in deze periode gestegen van 54% naar 65%. Dat betekent voor Overvecht een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de voorgaande jaren.' (Agis, 2011)

Wat van deze referentie meegenomen kan worden is dat het interessant kan zijn om samen te werken in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met een zorgpartij. Een samenwerking zal voor beide partijen een toegevoegde waarde opleveren doordat beide partijen hun eigen investeringsvermogen, kennis en kunde hebben. Door dit te combineren worden de eerstelijnszorgvoorzieningen verbeterd.

De zorgpartij kan zich vooral richten op:

- De kwaliteit van de zorgvoorzieningen door de eerstelijnszorg financieel en adviserend te ondersteunen;
- De sociale participatie van de bewoners door projecten in de wijk uit te zetten.

Goede (zorg)voorzieningen in een wijk zorgt voor waardecreatie volgens de theorie van Brouwer (2009).

Zorgverzekeraar Achmea ziet geen noodzaak om te investeren in grote gebiedsontwikkelingsprojecten. Ze krijgen er te weinig baten bij als je het afzet naar het risico. Wel participeren ze veel in de wijk gericht op kleine doelgerichte projecten zoals jongeren op gezond gewicht. Deze projecten zijn gericht op de interventie sociale participatie wat voor waardecreatie kan zorgen in een wijk.

Energiepartij

De woningbouwcorporatie Woonbron en het energiebedrijf Eneco investeren samen in het BEEM-UP project: de Delfse Kuypervijk. Er worden 150 sociale huurwoningen gerenoveerd met het streven om het energie verbruik van deze woningen met 75% te reduceren. De partijen werken samen om de woningen in het binnenstedelijke gebied te verduurzamen en te verbeteren. Brouwer geeft aan dat een goede balans in de woonvraag en woonaanbod in een wijk waarde creëert voor het bestaande vastgoed. Vanuit dat oogpunt zal verduurzaming en verbetering van de woningvoorraad, waardoor de woningen beter aansluiten op de marktvrage, waarde op kunnen leveren voor het vastgoed in de wijk.

Doordat het project nog niet volledig uitgevoerd is, is het nog te vroeg om effecten te kunnen signaleren over de werkelijke waardecreatie.

Doordat de wereld van energie aan het veranderen is zien de energiebedrijven de noodzaak om mee te veranderen. In de toekomst verwachten vele experts dat de rol van de gebruikers verandert: van consument naar producent. Gebruikers gaan steeds meer zelf energie produceren door de innoverende markt qua duurzame installaties.

Eneco (marktleider energieleverancier van Rotterdam) speelt hier ook op in en zijn bezig nieuwe verdienmodellen op te richten. De nieuwe modellen hebben een betere integrale benadering:

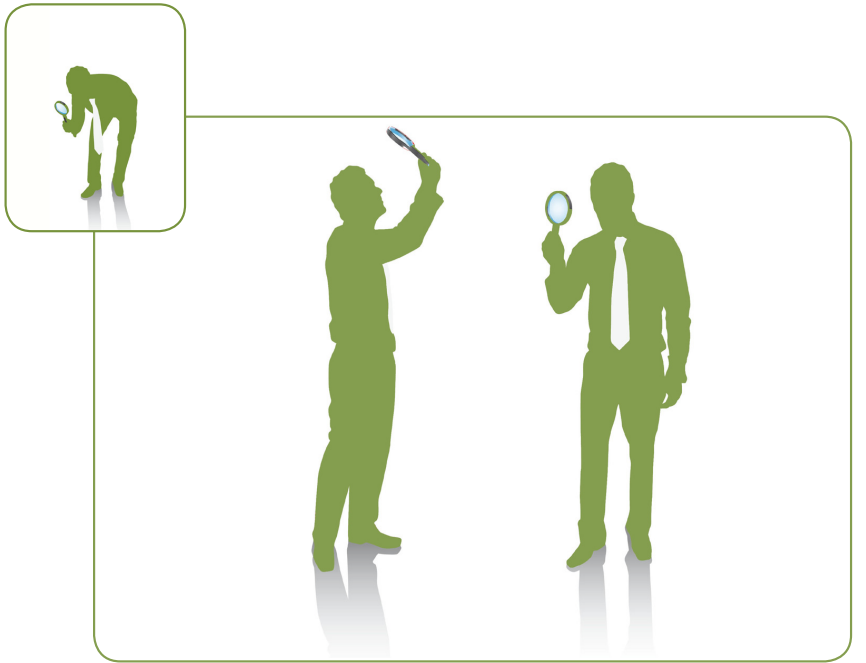
- Advies geven over (duurzame) energie installaties;
- Energie installaties verhuren gedurende de exploitatie periode;
- Levering lokale energie.

Als bewoners en bedrijven uit binnenstedelijke gebieden in de toekomst meer stroom gaan produceren, wordt er meer lokale energie opgewekt. Deze energiestromen kan Eneco gaan koppelen binnen een gebied. Doormiddel van het opslaan van energie en het koppelen van vraag en aanbod binnen een gebied kan een lokaal energiebedrijf een meer gebalanceerde energievraag ontwikkelen. Het verdienmodel bestaat uit het uitsparen van kosten van onbalans tussen vraag en aanbod en het realiseren van inkoopvoordelen door op grotere schaal energie in te kopen. (Van der Post, 2011)

Wat van de referentie BEEM-UP meegenomen kan worden is dat de samenwerking van Eneco en de woningbouwcorporatie erg waardevol kan zijn om de woningvoorraad te verduurzamen en zelfs om een poging te doen om de leefbaarheid te verbeteren. Door de specifieke kennis die energiebedrijven aan het project toevoegen krijgen de projecten meer kwaliteit en worden de projecten efficiënter. Deze efficiëntie kan direct waarde opleveren.

Net als bij de zorgverzekeraars zullen energiebedrijven niet de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling volledig op gang krijgen. Wel kunnen ze waarde toevoegen aan het gebiedsontwikkelingsproces. Ze kunnen participeren in de interventie: investeren in de woningvoorraad. Ze kunnen de exploitatie op zich nemen van duurzame installaties zoals zonneboilers en zonnepanelen.

Door de investeringen van de woningbouwcorporatie over te dragen aan het energiebedrijf kunnen woningbouwcorporaties mogelijk hun investeringsvermogen in andere interventies steken zoals in de leefomgeving.



Deel 4

Conclusie theorie en empirie

**

*"Let als je naar een doel reist goed op de weg. Want de weg verrijkt ons
terwijl we hem bewandelen."*

Paulo Coelho

**

8	Conclusie
8.1	Inleiding
8.2	Resultaten
8.3	Aanbevelingen

8 Conclusie theorie & empirie

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de conclusies gepresenteerd van het hele onderzoek 'Nieuwe waardedragers binnen de gebiedsontwikkeling'.

Als eerste wordt, bij paragraaf 8.2, de hoofdvraag beantwoord door de theorie te koppelen aan het empirisch onderzoek.

De resultaten komen voort uit een kwalitatief en exploratief onderzoek. De gegevens zijn verzameld door middel van een literatuurstudie, case studie en via interviews met verschillende experts.

In paragraaf 8.3 worden aanbevelingen gedaan. Als eerste voor de wijk Bospolder Tussendijken. Deze aanbevelingen zijn geschreven als advies naar de kerngroep van Bospolder Tussendijken. Ten slotte zijn er enkele aanbevelingen voor verder onderzoek gedaan.

8.2 Resultaten

De economische sector in Nederland verslechtert, wat zorgt voor grote gevolgen voor de Nederlandse vastgoedmarkt. De overheid trekt subsidies in en banken zijn kritischer met het verstrekken van leningen. Dit geldt voor zowel de consument, die de producten moet gaan afnemen, als voor de investerende partijen.

Als gevolg van de economische en financiële crisis is de financiering van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingsprojecten lastig geworden, zowel voor private als publieke partijen.

Om de gebiedsontwikkeling weer op gang te krijgen moet er gezocht worden naar nieuwe partijen die waarde kunnen toevoegen aan het ontwikkelingsproces.

Dit geeft de volgende hoofdvraagstelling;

Welke 'nieuwe' partijen kunnen participeren in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en wat voor waarde kunnen deze 'nieuwe' partijen leveren? Is deze waarde genoeg om de gebiedsontwikkeling weer vlot te trekken met als doel probleemwijken weer gezond en gewild te krijgen?

De informatie, om deze hoofdvraagstelling te beantwoorden, is verzameld door het beantwoorden van verschillende deelvragen. Deze deelvragen zijn beantwoord in de conclusies van de voorgaande hoofdstukken (Hoofdstuk 2, 4, 6 en 7).

Om van een probleemwijk een gezonde en gewilde wijk te maken moeten er interventies uitgevoerd worden. Wat voor interventies dat zijn ligt aan de problemen van de wijk en kunnen uiteen lopen van sociale participatie tot het opknappen van de woningvoorraad. Wanneer deze interventies uitgevoerd worden kunnen er verschillende waardes ontstaan in de wijk, zoals een stijging van de vastgoedwaarde.

In dit onderzoek zijn de partijen die deze waarde(s) ontvangen gezien als nieuwe potentiële investerende partijen. Om de waardes die ontstaan uit te werken is er in het onderzoek gebruikt gemaakt van een casestudie: Bospolder Tussendijken.

Bospolder Tussendijken is gebruikt om een tweetal interventies uit te werken en te kijken wat voor waarde er ontstaat en welke partijen deze waarden ontvangen en er dus baat bij hebben. (zie paragraaf 8.2.3)

Uit de lijst met baathebbende partijen zijn er twee partijen geselecteerd om de waarde te onderzoeken die ze ontvangen en zelf kunnen leveren. De partijen zijn geselecteerd op basis van drie criteria:

- Of ze draagkrachtig genoeg zijn om (financieel) te investeren in het plan.
- Of de partijen gebiedsgebonden zijn.
- Of de partijen echte 'nieuwe partijen' zijn in de wereld van de gebiedsontwikkeling.

De zorgverzekeraar en het energiebedrijf zijn de 'nieuwe' partijen op het gebied van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling die geselecteerd en onderzocht zijn. In de volgende twee deelparagrafen wordt de mogelijke bijdrage van beide partijen besproken.

8.2.1 De zorgverzekeraar

De participatie van een zorgverzekeraar in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zal niet voldoende zijn om probleemwijken gezond en gewild te krijgen. Ze kunnen wel verschillende soorten waarde toevoegen aan het proces om een hogere vastgoedwaarde te creëren in de wijk.

De zorgverzekeraar kan bijvoorbeeld investeren in de eerstelijnszorgvoorzieningen in de wijk en kan zorgen voor sociale participatie door gezondheidsprogramma's op te zetten in de wijk. De visies van verschillende zorgverzekeraars verschillen wel waardoor ook de investeringen per zorgpartij kunnen verschillen. Zorgverzekeraar Agis is heel nauw betrokken bij de ontwikkeling van Utrecht. Ze stimuleren en coördineren het samenwerkingsproces met eerstelijnszorgverleners in de wijken. Zorgverzekeraar Achmea daarentegen stimuleert niet actief en coördineert pas als de zorgverleners zelf in beweging komen.

De waarden die kunnen ontstaan bij de investeringen van de zorgverzekeraar zijn objectief en subjectief. Objectief vanwege de verlaging van de zorgconsumptie bij de tweedelijnszorg. Dit bespaart direct op hun uitgaven. En subjectief vanwege de toegenomen belevingswaarde en toekomstwaarde. Met de programma's verbeteren ze hun imago en hun attractiviteit en door preventiemaatregelen in te zetten proberen ze de zorgconsumptie in de toekomst te verminderen. Deze vallen in het rijtje: economische subjectieve waarden van Hooijmeijer (2001). Dit betekent dat het na de objectieve waarden de meeste waarde zal geven aan de financiële huishouding van de zorgverzekeraar. (zie hoofdstuk 3)

De objectieve waarden zijn het meeste waard in de businesscase van de organisatie. Deze waarden worden omgezet naar directe financiële winst. De subjectieve waarden worden niet meegenomen in de financiële businesscase maar zijn daarvoor niet minder waardevol. Ze kunnen niet direct als winst bijgeschreven worden maar in de toekomst kunnen ze hier wel indirect voor zorgen.

De economische waarde van het investeren in de zorgvoorzieningen in de wijk hangt af van drie factoren: het risico dat eraan verbonden is, de verwachte cashflows (geldstromen) en het tijdstip van de verwachte geldstromen.

Doordat investeren in de zorgvoorzieningen een lange termijn investering is voor de zorgverzekeraar, is er sprake van risico. Er moeten nu kosten gemaakt worden met de verwachting dat, als de zorgvoorzieningen integraal gaan werken, bespaard wordt op zorggeld in de toekomst. Als de klanten nu gezonder gaan leven door bijvoorbeeld gezonder te eten of door meer te bewegen kan dat op latere leeftijd

tot minder zorgconsumptie leiden. Maar doordat de toekomst onbekend is, gaat het hier om aannames. Daarnaast is het ook niet bewezen dat investeren in de zorgvoorzieningen direct objectieve waarde oplevert voor de zorgverzekeraar. Doordat het lange termijn investeringen zijn, komen ook de verwachte cashflow rendementen pas na een aantal jaar. Hierdoor zijn mogelijke positieve rendementen pas na een aantal jaar zichtbaar. Dus als er naar de economische waarde van het investeren in zorgvoorzieningen gekeken wordt zal die op grond van bovenstaande argumenten niet heel hoog liggen voor de verzekeraar.

Het investeren in zorgprogramma's heeft een minder groot risico omdat de investeringen lager zijn en de zorgverzekeraars er meer ervaring mee hebben. Daardoor zijn de effecten bekender. Maar ook deze rendementen zijn pas na een aantal jaren zichtbaar. Wat voor een lagere economische waarde zorgt.

8.2.2 Energiebedrijf

Net zoals bij een zorgverzekeraar zal de participatie van een energiebedrijf in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling niet voldoende zijn om probleemwijken weer gezond en gewild te krijgen. Ze kunnen net als zorgverzekeraars wel waarde toevoegen aan het proces om een hogere vastgoedwaarde te creëren in de wijk. Het energiebedrijf kan investeren in het verduurzamen van de bestaande woonvoorraad om de woonkwaliteit voor huidige bewoners te verbeteren.

Vanwege de angst dat de huidige verdienmodellen van produceren, verhandelen, transporteren en leveren van energie niet toekomstbestendig zijn, zijn energiebedrijven aan het innoveren met hun verdienmodellen.

De energiebedrijven zien nieuwe verdienmogelijkheden in verschillende markten. Deze modellen richten zich meer op de huidige marktvraag. De nieuwe verdienmodellen zijn onder andere: advies geven over verschillende (duurzame) energie installaties; de exploitaties van (duurzame) energie installaties en de levering van lokale energie.

De waarden die kunnen ontstaan bij deze investeringen voor het energiebedrijf zijn te onderscheiden in objectieve en subjectieve waarden. Objectief omdat het geven van advies, de exploitatie van duurzame installaties en het opzetten van een lokaal energiebedrijf direct waarde kan opleveren voor de financiële huishouding van het energiebedrijf. Subjectief omdat het bedrijf zijn imago verbetert door op een innoverende manier probleemwijken te helpen. Hiernaast kan het meewerken aan de duurzaamheidsambitie van het bedrijf zoals bijvoorbeeld bij Eneco; duurzame energie voor iedereen te leveren.

Zoals eerder vermeld hangt de economische waarde van het investeren in de bestaande woonvoorraad in de wijk af van de geldstromen en de risico's. Bij het adviseren en exploiteren van de duurzame installaties zijn de geldstromen vrij constant. Er zal gedurende de exploitatie een x bedrag per periode binnenkomen. Het risico hierbij is wel dat woningen leeg komen te staan of dat woningen gesloopt worden binnen de exploitatie periode.

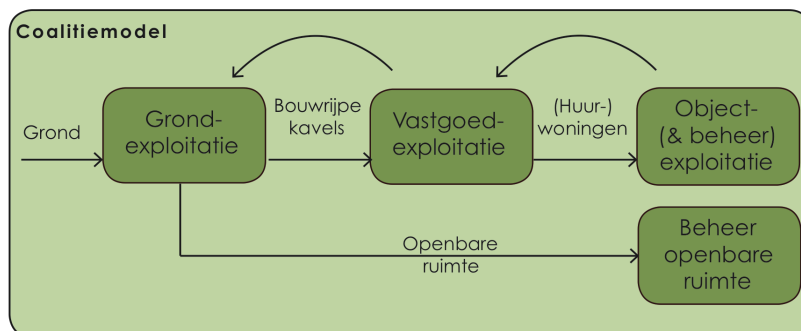
De risico's van lokaal opgewekte energie zijn ingewikkelder en hoger doordat er veel aannames gedaan moeten worden over de toekomst. Zo wordt er vanuit gegaan dat de prijs van de energie stijgt in de aankomende jaren (p.83) waardoor het rendabel is om lokaal energie op te wekken. Wat overigens niet het geval hoeft te zijn. Ook is hier het risico van leegstand van toepassing.

8.2.3 Implementatie Nieuwe partijen

Als de zorgverzekeraars en energiebedrijven gaan participeren in de gebiedsontwikkelingsprocessen moeten ze in de initiatief fase betrokken worden. In de begin fase is er de meeste waarde te behalen volgens Roestenberg (2007) omdat hier nog de meeste keuzes gemaakt kunnen worden. Een nadeel is dat er tevens weinig informatie bekend is in deze fase, dit kan de samenwerking bemoeilijken.

Wanneer men kijkt naar het ketenproces (zie afbeelding 8.1 het coalitiemodel) participeren beide partijen in de object en beheer exploitatie. Beide partijen zijn op het beheer gericht met hun interventies en niet op de grond en vastgoed exploitatie. Bij herontwikkelingsprocessen is de begin fase, de beheers fase. Dit coalitiemodel is hierop gericht en start dus bij de bestaande waarde van een gebied.

Het coalitiemodel is geen grote toegevoegde waarde geweest voor het onderzoek. Het onderstaande model is vooral gericht op de verschillende fases die je hebt bij volledige herontwikkeling. De binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van Bospolder Tussendijken richt zich alleen op de object en beheer exploitatie. De grondexploitatie en vastgoedexploitatie zijn niet van toepassing. Het model was beter bruikbaar geweest als hij verschillende fases van de Object en beheer exploitatie fase had laten zien.



Afbeelding 8.1 Coalitiemodel

8.2.4 Bospolder Tussendijken

De case studie van dit onderzoek is de sociaal economische zwakke wijk Bospolder Tussendijken in Rotterdam. De wijk heeft veel problemen zoals; eenzijdige sociale woningbouw, hoge werkloosheid en een laag gemiddeld inkomen van de bewoners. De woningen zijn veelal portiek woningen zonder lift en er is weinig differentiatie in het woningtype waardoor er zo goed als geen woning carrière mogelijk is in de wijk.

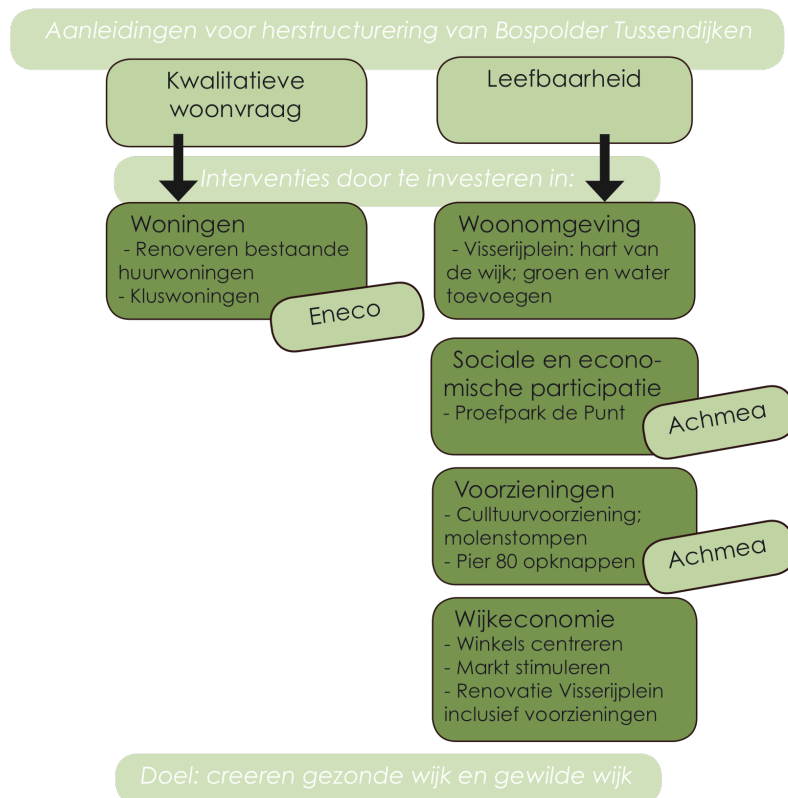
In Bospolder Tussendijken zijn twee aanleidingen voor herstructurering in de wijk; de woningvoorraad en de leefbaarheid. De stedelijke druk, die volgens Bijlsma ook een aanleiding kan zijn is bij Bospolder Tussendijken niet van toepassing.

Het algemene doel van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in probleemwijken is dat een wijk een gezonde en een gewilde wijk moet worden wat zorgt voor waardecreeatie van het vastgoed in het gebied. Dit doel wordt ook nagestreefd in Bospolder Tussendijken.

Om waarde te creëren in de wijk zijn er twee specifieke doelstellingen geformuleerd:

- Het vergroten van de woonkwaliteit en de diversiteit van het aanbod aan woningen en woonmilieus in Bospolder Tussendijken voor de huidige bewoners en voor nieuwe bewoners.
- Investeren in het vergroten van de mogelijkheden voor opwaartse mobiliteit van de huidige en toekomstige bewoners. Hierbij ligt een accent op jeugd en gezinnen met als trefwoorden verbinden en vooruitkomen (Theuws, P., en Van Haeften, P., 2009).

Om deze doelstellingen te bereiken zijn er een aantal interventies omschreven voor de wijk. In 2009 is er een gebiedsvisie opgesteld met tien kernstrategieën voor Bospolder Tussendijken. Deze strategieën zijn getoetst aan de interventies uit de literatuurstudie op consistentie en compleetheid. Hieruit is een lijst met interventies gekomen die voor waardecreatie en een gezonde en gewilde wijk kunnen zorgen voor Bospolder Tussendijken.



Afbeelding 8.2 Aanleiding en interventies in de gebiedsontwikkeling Bospolder Tussendijken

In Bospolder Tussendijken is Achmea de marktleider op het gebied van de zorgverzekeraars en Eneco op gebied van energieleverancier. Beide partijen kunnen niet de gebiedsontwikkeling weer vlot trekken maar ze kunnen wel investeren in een aantal interventies uit bovenstaand overzicht om de wijk weer gezond en gewild krijgen maar

Zorgverzekeraar Achmea zou in de interventies van zorgvoorzieningen en sociale participatie kunnen investeren. Ze kunnen de zorgverleners in de wijk financiële steun geven als ze gaan migreren om integrale zorg te verlenen of ze kunnen (zorg)programma's opzetten in de wijk die de participatie van de bewoners in de wijk verbeterd en de bewoners gezonder maken.

Zoals in paragraaf 8.2.2 uitgelegd is kunnen deze investeringen gekoppeld worden aan de huidige verdienmodellen van Achmea. Dit kan objectieve en subjectieve waarde opleveren voor Achmea. De economische waarde van de interventies is niet heel hoog. Er zijn een aantal risico's en de eventuele harde opbrengsten zijn pas na een aantal jaar zichtbaar. Mede doordat Achmea de zorgplicht meer de taak van de gemeente vindt is de kans dat Achmea gaat investeren in de wijk Bospolder Tussendijken niet heel groot.

Eneco zou kunnen investeren in bestaande woningvoorraad oftewel bij het renoveren van huurwoningen. In samenwerking met de woningbouwcorporatie zou Eneco kunnen investeren in duurzame installaties voor de woningen zoals een HR++ ketel of zonnepanelen. Dit zou objectieve en subjectieve waarde opleveren voor Eneco. De risico's zijn niet zo hoog bij het plaatsen van duurzame installaties. Maar of de exploitatie haalbaar is in de wijk Bospolder Tussendijken is wel de vraag. De woningen verliezen nu veel energie door de slechte kwaliteit van de woningen en installaties waardoor er vrijwel zeker een winst is te behalen. Maar ondanks dat de bewoners er uiteindelijk wel op vooruit moeten gaan is het niet zeker of alle bewoners Eneco willen betalen voor een duurzame installatie.

8.2.5 Conclusie Bospolder Tussendijken

Zoals al eerder vermeld is kunnen de nieuwe partijen de gebiedsontwikkeling niet op een zo'n danige manier vlot trekken dat het doel van een gezonde en gewilde wijk behaald wordt. Ze kunnen wel een bijdrage leveren. Zowel de zorgverzekeraar Achmea als de energieleverancier Eneco kunnen helpen bij het uitvoeren van de interventies uit afbeelding 8.2.

Beide partijen zijn partijen die kleine stapjes kunnen doen in het gebied. De partijen kunnen zich richten op één of meer interventies. Om de huidige (investerings)problemen van Bospolder en Tussendijken te verhelpen kan er gekeken worden naar een stap voor stap ontwikkeling.

Zoals ook de uitkomst is van het kernteam van Bospolder Tussendijken is het niet te tijd om grote (voor)investeringen te doen door 1 partij. Het kernteam streeft ernaar om per ontwikkeling, bijvoorbeeld eerst alleen het Visserijplein, te werken. Als deze afgerond is kan er opnieuw gekeken worden naar een volgende ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de winkelstraat Schiedamseweg. Wel moet er tijdens deze ontwikkelingen gekeken worden naar het grotere geheel. Past het in de wijk als alleen deze ontwikkeling uitgevoerd wordt en past het ook in de wijk als er meerdere ontwikkelingen plaats vinden in de toekomst?

8.3 Aanbevelingen

8.3.1 Aanbevelingen kernteam Bospolder Tussendijken

Doordat de huidige en 'nieuwe' partijen niet meer in staat zijn om de financiering van een heel gebiedsontwikkelingsproces te dragen zal er meer gericht moeten worden naar kleine ontwikkelingen in de wijk met interventies die zorgen voor waardecreatie in de wijk. (Stap voor Stap No Regret).

Om dit optimaal te organiseren moeten de partijen al in de initiatief fase samenwerken en moet het plan win-win situaties creëren voor alle participerende partijen. Dit is in de beginfase moeilijk te bewerkstelligen omdat in deze fase ook minder informatie beschikbaar is. Om nieuwe partijen te betrekken moet er iets over het plan, werkwijze en de denkrichting verteld worden. Vaak belemmert dit de vrijheid van het proces. Als partijen niet meer informatie krijgen haken ze snel af, of wachten ze tot het proces wat meer op de rails is. De uitdaging is om hier een balans in te vinden: genoeg informatie leveren om partijen te boeien maar niet teveel zodat er genoeg ruimte blijft om de plannen aan te passen om een win-win situatie te creëren.

Om te zorgen dat de interventies gericht op zorgvoorzieningen uitgevoerd worden is het van belang dat de eerstelijnszorgverleners gemobiliseerd worden om beter samen te werken. Hierdoor kan de zorg in de wijk meer geïntegreerd worden.

Er liggen kansen om in de wijk een woonservice zone te realiseren. Maar als de zorgverleners niet achter het initiatief staan is het erg lastig om de zorgvoorzieningen te verbeteren in de wijk.

De zorgverzekeraar Achmea kan daar vrij weinig aan veranderen. Om deze kans toch te grijpen zou het kernteam zich moeten inzetten om de eerstelijnszorgverleners te mobiliseren en enthousiast te maken. Als de eerstelijnszorg gemobiliseerd is, is Achmea eerder bereid om te investeren.

Naast deze aanbeveling zou ik ook graag mee willen geven dat een samenwerking tussen Havensteder en een energiebedrijf erg kansrijk zou kunnen zijn om de wijk te verduurzamen en de bestaande woningvoorraad te verbeteren door te investeren in duurzame installaties voor de woningen zoals een HR++ ketel of zonnepanelen.

Er zou kunnen worden gekeken of er op een grotere schaal gewerkt kan worden zodat er meer winst behaald kan worden op de reductie van energie.

8.3.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Op basis van dit onderzoek wordt aanbevolen om de overige potentiële nieuwe partijen uit hoofdstuk 6 ook te onderzoeken. In het onderzoek is nu een selectie van twee partijen gemaakt. De overige partijen kunnen ook onderzocht worden naar wat voor waarde ze kunnen toevoegen aan het binnenstedelijke gebiedsontwikkelingsproces.

Naast dit verkennende onderzoek wordt ook een diepteonderzoek aanbevolen, gericht op de implementatie van zorgverzekeraars en energieleveranciers in de gebiedsontwikkelingsprocessen. Hoeveel kunnen beide partijen investeren in de interventies en hoe verloopt de organisatie van de ontwikkelingen? Investeren en regisseren de partijen zelf de interventies of komt er een partij tussen die alle ontwikkelingen uit de wijk overziet?

Voordat de implementatie van nieuwe partijen in de gebiedsontwikkeling uitgevoerd kan worden is duidelijkheid over de bovenstaande punten van essentieel belang.

Literatuurlijst

literatuur

AgentschapNL, 2011. *Van Delft tot partijs: woningen met huurders zuiniger maken*. [Online] beschikbaar op: <<http://www.agentschapnl.nl/nieuws/van-delft-tot-parijs-woningen-m%C3%A9t-huurders-zuiniger-maken>> [Bezocht op 28 oktober 2011]

Agis, 2011. *Persbericht 9 juni 2011, Aanpak Gezonde Wijk Overvecht succesvol. Trendbreuk: 4% minder zorgkosten*. [Online] beschikbaar op: <http://www.utrechtgezond.nl/index.php?option=com_content&view=article&id=142:persbericht-9-juni-2011&catid=40:pers&Itemid=50> [Bezocht op 24 oktober 2011]

Bergeijk, E. et al., 2008. *Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners*. Delft: Eburon

Biemans, R., 2011. *Ravotten tussen de hoogbouw*. [Online] beschikbaar op: <<http://www.syscope.wur.nl/NR/rdonlyres/4CAB5B58-FD52-431D-A79E-A94726FF2A10/130474/ravottentussendehoogbouw.pdf>> [Bezocht op 24 oktober 2011]

Bijlsma, et al. 2008, *Transformatie van woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit*. [Online] Beschikbaar op: <www.rivm.nl>. Rotterdam/ Den Haag: NAI uitgevers/ Ruimtelijk planbureau. [Bezocht op 10 juni 2011]

Bouwhulp, 2011. *Stadsvernieuwing een kwestie van kijken*. [Online] Beschikbaar op: <http://www.bouwhulp.nl/artikelen/025_Stadsvernieuwing__een_kwestie_van_kijken.pdf> [Bezocht op 5 mei 2011]

Brouwer, J. et al., 2006. *De Behoeftte aan Stedelijke Vernieuwing 2010-2019. Beleidsvarianten voor herstructurering, functieverandering en uitleg*. [p.11]. Delft: ABF Cultuur.

Brouwer, J., 2008. *Wijken van Waarde, Waardemakers in de wijk*. Delft: ABF Cultuur

Brouwer, J., 2009. *Real Estate Magazine, 'De Wijk als businesscase'*, Twaalfde jaargang nummer 66 / oktober 2009. Delft: Arko Uitgeverij

Van der Flier, K., Vermeijden, B., 1986. *Gemeenten & bewonersorganisaties in de Rotterdamse stadsvernieuwing*. Delft

GG&GD, Agis, 2011. *Utrecht Gezond! Actieplan fase 2, 2011-2013*. Utrecht: gemeente Utrecht

Gemeente Raad Rotterdam, 2007. *Stadsvisie Rotterdam, ruimtelijke ordeningsstrategie 2030*. Rotterdam: gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam afdeling strategie en team beleid Gebiedsontwikkeling, 2009. *Visie Publiek Ontwikkelen, 'Het OBR als publieke ontwikkelaar'* Rotterdam: gemeente Rotterdam

Gemeente Rotterdam, 2011. *Voorzieningenplan deelgemeente Delfshaven 2011-2014*. Rotterdam: gemeente Rotterdam.

Hilversum, 2011. *Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing*. [Online] beschikbaar op: <http://www.hilversum.nl/Digitale_Balie/Producten/F_t_m_M/Investeringsbudget_Stedelijke_Vernieuwing_ISV_subsidie>. [Bezocht op 4 juli 2011]

Hooimeijer et al. 2001. *Kwaliteit in meervoud; Conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik*. Gouda: Habiforum

Huismans, G., De Vaan, M., 2011 *Toekomstwaarde NU!, Duurzaamheid verzilveren in gebiedsontwikkeling*. [Online] beschikbaar op: <<http://www.agentschapnl.nl/content/toekomstwaarde-nu-duurzaamheid-verzilveren-gebiedsontwikkeling-2011>> [Bezocht op 13 juli 2011]

Kam, G., 2008. *Stedelijke Vernieuwing, Voorbij de crisis. Agenda voor de stedelijke vernieuwing*. Rotterdam: KEI

Kazemi, F. Gruis, V., De Zeeuw, F., 2009. *ZIJ MAAKT HET VERSCHIL Een onderzoek naar de toegevoegde waarde van samenwerking tussen corporaties en marktpartijen*. Delft: TU Delft

Van Klaveren, et al., 2011. *Samen werking gemeenten en zorgverzekeraars rond preventie. Motievenmatrix*. [Online] beschikbaar op: <<http://www.research.nl/files/rvb/reportcenter/Rapporten/B3926/B3926SamenwerkingGemeentenZorgverzekeraarsRondPreventiedef.PDF>> [Bezocht op 13 oktober 2011]

Leent, M., 2006. *Wijken van waarde, Zoektocht naar een duurzame gebiedsexploitatie*. Den Bosch: Provincie van Noord-Brabant Futura

Luijten, A., 2010. *Coalitieplanologie is het nieuwe sleutelwoord, interview met Guus van de Hoef*. Amsterdam: Building Business. September 2010.

Lynch, K., 1986. *The image the city*. (p.15) Cambridge: MIT Press

Menger, C., 2010. *Principles of Economics* (p.132). [Online] Beschikbaar op: <<http://mises.org/etexts/Menger/three.asp>> [Bezocht op 19 oktober 2011]

Mierlo, Y. C. M., 2010. *Vastgoed kennis*. [Online] Beschikbaar op: <<http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MRE/10/Mierlo.pdf>> [Bezocht op 21 maart 2011]

Ministerie van VROM. 2008. *Charter Krachtwijken Den Haag* [Online] Beschikbaar op: <<http://www.google.nl/search?hl=nl&source=hp&q=Charter+Krachtwijken+Den+Haag+Den+Haag%2C+10+juli+2008+Ministerie+van+VROM+&aq=f&aql=g10&aql=&aql=&>> => [Bezocht op 10 mei 2011]

Noordanus, P.G.A., 2010. *Een nieuwe toekomst voor project- en gebiedsontwikkeling?* Building Business, juni/juli, 30-33.

Pauw Sanders Zeilstra Van Spaendonck, 2009. *De meerwaarde van groen*. [Online] Beschikbaar op:

<http://www.groenendestad.nl/publicaties/de_meerwaarde_van_groen.htm>
[Bezocht op 20 juli 2011]

Proper Stok ontwikkelaars, 2010. *GREX-maatregelen*. Presentatie d.d. 2 juni 2010

Rijksoverheid, 2011. Brede school. [Online] Beschikbaar op:
<<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/brede-school>> [Bezocht op 3 april 2011]

Rijksoverheid, 2007. Besluit beheer sociale huursector. [Online] Beschikbaar op:
<<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/besluiten/2005/07/01/besluit-beheer-sociale-huursector-bbsh.html>> [Bezocht op 20 maart 2011]

Roestenberg, S., 2008. *Creatieve financiële optimalisatie van plannen*. Pers onbekend.

Van Rooy, 2009. *Dossier gebiedsontwikkeling, definities*. [Online] Beschikbaar op:
<http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=14303> [Bezocht op 26 maart 2011]

Schaaf, et al., 2011. *Rotterdam en Zilveren Kruis: Werken aan een gezonde stad*. Rotterdam: Zilveren Kruis

Simons, W., 2011. *Energielabel nu onderdeel van huurprijs*. [Online] Beschikbaar op:
<<http://www.studentenstad.nl/uploads/documenten/>> [Bezocht op 28 oktober 2011]

Snijders, E., et al., 2009. *Inkomsten zorgverzekeraars in beweging. Rendement onder druk*. [Online] Beschikbaar op:
<http://www.skipr.nl/media/ing_inkomsten_zorgverzekeraars_in_beweging.pdf>
[Bezocht op 20 oktober 2011]

Theuws, P., Van Haeften, P., 2009. *Gebiedsvisie Bospolder Tussendijken 2020*. Rotterdam: Pers onbekend.

Tweede Kamer der Staten Generaal, 2011. *Stedelijke vernieuwing*. [Online] Beschikbaar op: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-25427-2.html> tweede kamer der Staten-Generaal 1997 [Bezocht op 20 mei 2011]

Van 't Verlaat, J., 2007. *Stedelijke gebiedsontwikkeling in hoofdlijnen*. Rotterdam: Erasmus Universiteit

VROM, 2009. *Dossier gebiedsontwikkeling, definities*. [Online] Beschikbaar op:
http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=14303 [Bezocht op 26 maart 2011]

Watertorenberaad, 2010. *Anders denken en Doen*. Flyer., Pers onbekend.

Wigmans, G., 2001. *Strategische wijkaanpak Rotterdam*. Delft: Publicatiebureau Bouwkunde

Van der Wilt G.H., 2011. *De Rotterdamse markt bezoeker. Resultaten uit de Omnibusenquête 2011*. Rotterdam: Centrum voor Onderzoek en Statistiek

Wittebrood, K., Permentier, M., 2011. *Wonen, wijken en interventies. Krachtwijkenbeleid in perspectief*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau

De Zeeuw, F., Franzen, A., 2011. *Gebiedsontwikkeling kent nieuwe waardedragers*. Delft: Cobouw

De Zeeuw, F., Franzen, A., Reehnen, A., 2011. *Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit. Wat nu te doen?* Delft: Cobouw

Van 't Veen, G., 2011. *Ontwikkeling van de openbare ruimte: Space odyssee of stuurloos in de ruimte?* Pers onbekend.

Websites:

Agis, 2011

<http://www.agisweb.nl/Over_Agis> [Bezocht op 20 oktober 2011]

COS, 2011

<<http://www.cos.nl/sigt/>> [Bezocht op 20 juli 2011]

Creatief beheer, 2011

<http://www.proefparkdepunt.nl/read/over_Proefpark_de_Punt> [Bezocht op 16 september 2011]

Energiesprong, 2011

<<http://energiesprong.nl/blog/rotterdam-renovatie-wijk-met-flats-in-ommoord/>> [Bezocht op 22 september 2011]

Eneco, 2011

<http://corporatenl.eneco.nl/Pages/Default.aspx> [Bezocht op 28 september 2011]

Groot, W., 2011

<http://www.zorgvisie.nl/Financien/12663/Wim-Groot-ziektekosten-stijgen-fors.htm> [Bezocht op 22 oktober 2011]

Gemeente Rotterdam, 2011b

<<http://www.rotterdam.nl/rotterdamseklushuizen>> [Bezocht op 12 augustus 2011]

KEI, 2011a

<http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=6361> [Bezocht op 16 maart 2011]

KEI, 2011b

<http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2498> [Bezocht op 18 maart 2011]

KEI, 2011c

<http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2499> [Bezocht op 16 april 2011]

KEI, 2011d

<http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=5117> [Bezocht op 16 april 2011]

Rotterdam Climate Initiative, 2011

<<http://www.rotterdamclimateinitiative.com/>> [Bezocht op 22 september 2011]

Kenniscentrum Directie Veiligheid, 2010.

<<http://www.v-index.nl/>> [Bezocht op 22 augustus 2011]

Wingman, 2011
<http://www.wingman.nl/economische-waarde> [Bezocht op 12 oktober 2011]

Winkler, T., 2011
<<http://www.GIDO.nl/Home.html>> [Bezocht op 12 augustus 2011]

Woonbron, 2011
<<http://www.woonbron.nl/OVERWOONBRON/OVERWOONBRON/Pages/WieZijnWe.aspx>> [Bezocht op 12 november 2011]

Gesproken professionals;

Kerngroep Pilot Watertorenberaad (gemiddeld 2x per maand overleg in de periode van februari 2011 t/m januari 2012).

Bart Kesselaar	Projectmanager Noord, Havensteder	
Joziene van de Linde	Projectmanager, Proper Stok Groep	
Peter Pol	Medewerker Strategie, gemeente Rotterdam	
Peter van Haasteren	Medewerker Gebiedsontwikkeling gemeente Rotterdam	
Agnes Franzen	Docent Gebiedsontwikkeling, TU Delft	17 maart 2011
Paul Stouten	Docent Stedenbouwkundige, TU Delft	21 april 2011
Teun van Ameijden	Gebiedsmanager Bospolder Tussendijken, gemeente Rotterdam	13 mei 2011
Jan van der Schans	Projectdirecteur Havensteder	16 mei 2011
Jan van 't Verlaat	Gepensioneerd medewerker afdeling strategie, gemeente Rotterdam	6 juni 2011
Jan Brouwer	Directeur, ABF Research	12 juli 2011
Tijbbe Winkler	Directeur, GIDO Stichting	16 augustus 2011
Jeroen Hutten	Onderzoeker, Nederland boven water	17 augustus 2011
Roderik Schaar	Hoofd beleid Economie, gemeente Rotterdam	6 september 2011
Gijs Postma	Senior project manager, Eneco	21 september 2011
Ditty Blom	Projectleider, gemeente Rotterdam	23 september 2011
Ellen van der Vorst	Accountmanager, Utrecht Agis Zorgverzekeraars	18 oktober 2011
Zeno Winkels	Projectleider Delfse Kuyperwijk, Woonbron	27 oktober 2011
Rini Biemans	Directeur, Creatief Beheer	7 november 2011
Michael van Hulst	Senior Programma manager, Eneco	10 november 2011
Fred Schaaf	Relatie manager, Achmea Zorg. Bestuurslid, Stichting fonds achterstandswijken Rotterdam	22 november 2011

Bijlagen

Bijlage 1: Stakeholders analyse Bospolder Tussendijken

Stakeholder	Relatie met GV-plein	Belang stakeholder	Macht stakeholder
Bewoner eigenaar	Kwaliteit leefomgeving, markt, voorzieningen Eigendom	Kwaliteit leefomgeving, markt, voorzieningen Eigendom	politieke macht
Bewoner huurder (evt verenigingen/stichtingen)	Kwaliteit leefomgeving, markt, voorzieningen	Kwaliteit leefomgeving, markt, voorzieningen	politieke macht
Bewonersvereniging Bospolder	Parkpodium	Instandhouding + gebruik Parkpodium	netwerk, politieke macht, mobilisatiekracht
Ondernemer eigenaar	Klanten, markt	Goed functionerend plein en markt trekt klanten	grond/vastgoed
Ondernemer huurder	Klanten, markt	Goed functionerend plein en markt trekt klanten	
Gemeente Stadsontwikkeling	Werkgelegenheid	Werkgelegenheid, ontwikkellocatie	grond, deskundigheid, financiering
Gemeente dS+V	Bruikbaarheid en functionaliteit van openbaar gebied	Bruikbaarheid en functionaliteit van openbaar gebied, locatie biedt kans voor parkeervraagstuk	deskundigheid, wet en regelgeving, procedure macht, (indirect) financiering
Gemeente SoZaWe	Werkgelegenheid, ontmoetingsplek	Werkgelegenheid, ontmoetingsplek	
Gemeente JOS	Voorzieningen locatie	Mogelijkheid voor clustering (efficiency) voorzieningen die vanuit JOS gefinancierd worden.	subsidie macht, voorwaardscheppend, afnemer
Gemeente EZ	Locatie voor markt, wijkeconomie	Locatie voor markt, wijkeconomie	subsidie macht, voorwaardscheppend, afnemer
Gemeente STZ	Marktwezen, controle gebruik/parkeren	Marktwezen, controle gebruik/parkeren	?
Gemeente- afd Gemeentewerken	Uitvoerder onderhoud	Kwalitatief en goed te onderhouden openbaar gebied	?

Deelgemeente Bestuur	Leefbare woonomgeving, wijkeconomie, 'hart van de wijk'	Leefbare woon- en werkomgeving, wijkeconomie, 'hart van de wijk', locatie voor aanbod wijkvoorzieningen, (ouderen)woningen clustering (= efficiency) voorzieningen voor welzijn, zorg en onderwijs	besluitvormingsmacht/proceduremacht
Deelgemeente Raad	Leefbare woonomgeving, wijkeconomie, 'hart van de wijk'	Leefbare woon- en werkomgeving, wijkeconomie, 'hart van de wijk', locatie voor aanbod wijkvoorzieningen, (ouderen)woningen clustering (= efficiency) voorzieningen voor welzijn, zorg en onderwijs	besluitvormingsmacht/proceduremacht
Deelgemeente Ambtelijk		clustering (= efficiency) voorzieningen voor welzijn, zorg en onderwijs	
Pier 80	Ontmoetingsplek, concentratie voorzieningen	Bestaansrecht door mogelijkheid van clustering (efficiency) voorzieningen die o.a. vanuit gemeente gefinancierd worden.	
Woonserviceprojectgroep gemeente	Mogelijke locatie voor woonservicezone (bundeling van voorzieningen)	Mogelijke locatie voor woonservicezone (bundeling van voorzieningen)	
Com wonen	Omliggend vastgoed, 'hart van de wijk', voorzieningen voor huurders	Waarde van omliggend vastgoed en wijk in zijn geheel, 'hart van de wijk', voorzieningen voor huurders	vastgoed, grond, deskundigheid (klant/gebruiker/..), financiering
ProperStok-Groep	hart van de wijk'	kans voor realiseren projecten en inbreng en toepassen deskundigheid	deskundigheid
Onderwijs	?	bruikbare, bereikbare en betaalbarevoorzieningen	
Welzijn	Voorzieningen in Pier80	bruikbare, bereikbare en betaalbarevoorzieningen	
Zorg	Voorzieningen in Pier80	bruikbare, bereikbare en betaalbarevoorzieningen	
Ouderenzorg	??	bruikbare, bereikbare en betaalbarevoorzieningen	

SOR	voorzieningen voor huurders	voorzieningen voor huurders	
Wst De Eendracht	Omliggend vastgoed, voorzieningen voor huurders	Omliggend vastgoed, voorzieningen voor huurders	deskundigheid en kennis bewoners, financiering?)
Bas van der Heijden/D-Winkels	Potentiele locatie voor winkels Markt is concurrent + trekker van winkelend publiek	Potentiele goede locatie voor winkels (super + aanvullende formules) Markt is concurrent + trekker van winkelend publiek	afnemer, deskundigheid retail ontwikkeling
Marktkooplui	Werkplek	GV plein trekker van publiek/klanten	politieke macht
Beleggers		Aantrekkelijk beleggingsobject Maatschappelijk investeren (imago)	geld
Banken		Maatschappelijk investeren (imago) Rendement op financiering ontwikkeling (waardevastheid omliggend vastgoed dat wellicht gefinancierd is middels leningen)	geld
Private financiers		Rendement op financiering ontwikkeling	geld
Private vastgoedeigenaren		Waardecreatie	grond/vastgoed
Energiebedrijven/ Eneco		potentiele afnemers investeringsobjecten duurzame technologie	investeringsvermogen
Stadshavens		Kwalitatief goed voorzieningenniveau in aanpaalend gebied	
Dakpark-gemeente	gebruik Dakpark versus Park 1943	gebruik Dakpark versus Park 1943	
RET	Vervoer van klanten	Vervoer van klanten	? Kan RET zelf bepalen
Waterschap		Waterberging investeringsobjecten duurzame technologie	deskundigheid, investeringsvermogen

Bron: Watertorenberaad, 2011

Bijlage 2: Kansen op verbinden van ontwikkelingen & belangen

- ✓ Pier 80
 - Clustering welzijnsactiviteiten
 - Behoud van de bibliotheek (zelfs versterking, concentratiebeleid bij bibliotheken)
 - MFA
 - Havenstrder belegger vastgoed
 - Kans om Havensteder geborgd te laten financieren

- ✓ Woon servicezone
 - Combinatie van welzijns- en zorgvoorzieningen en woningen
 - Behoeftte aan ouderenwoningen
 - Nodig voor versterking wijk en aantrekken meer kapitaalkrachtige doelgroepen ook voor woningbouw in nieuwbouwlocaties langs het Dakpark

- ✓ Clustering welzijnsvoorzieningen
 - Voorzieningen onderzoek al in gang gezet door OBR
 - Wens deelgemeente
 - Bundelen van subsidiestromen (kostendrager herontwikkeling)

- ✓ Combinatie commerciële voorzieningen op het Visserijplein
 - Wens Bas van der Heijden
 - Clustering commerciële voorzieningen
 - Combinatie met parkeervoorziening
 - Eigenaar(s) mogelijk (mede)financier ontwikkeling

- ✓ Visserijplein heeft ruimte om te faseren in vastgoedontwikkeling
 - Gefaseerde uitvoering woningen en voorzieningen
 - Gijsingflats gefaseerd in ontwikkeling brengen
 - Mathenesserflats gefaseerd in ontwikkeling, kan gezien fysieke ruimte eventueel parallel;

- ✓ Versterken kwaliteit buitenruimte (*verduurzamen*)
 - Verhogen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde
 - PVE Kind vriendelijke wijk
 - Eisen hebben ook positief effect op leefomgeving voor ouderen
 - Parkeervraagstuk

- ✓ Bewonersorganisatie Gijsingflats betrokken en constructief
 - Bewoners en gebruikers laten meedenken
 - Netwerk in gebied (Watertorenberaad, 2011)