

Publiek sturen op waarde



*Publieke investeringen en waardeontwikkeling
in Spangen en het Oude Noorden*

P5 afstudeerrapport
Ariënne Mak | april 2011

TU Delft faculteit Bouwkunde,
afdelingen Real Estate & Housing en Urbanism

PERSONALIA

Naam: Ariënne Mak
Email: ariennemak@gmail.com



Universiteit: Technische Universiteit Delft
Faculteit: Faculteit Bouwkunde
Masters: Real Estate & Housing en Urbanism
Leerstoelen RE&H: Urban Area Development (RE&H), Corporate and Public Real Estate Management (C/PREM)
Mentoren RE&H: ir. Agnes Franzen (Urban Area Development) en ir. Monique Arkesteijn MBA (Corporate Real Estate Management)
Leerstoelen Urbanism: Urban compositions, Spatial Planning and Strategy
Mentoren Urbanism: ir. John Westrik (Urban Compositions) en dr. ir. Paul Stouten (Ruimtelijke Planning en Ontwerp)



www.bk.tudelft.nl

Colofon

Stedelijke gebiedsontwikkeling zou je kunnen vergelijken met koken. Met beide disciplines houd ik me graag bezig. Sinds de economische crisis is het budget voor boodschappen voorlopig minimaal, maar eten moet je toch. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is bijna net zo'n basale behoefte als voeding. De opgave gaat dus door. Dat vormt de aanleiding voor dit onderzoek: een verkenning van de stedenbouwkundige ingrediënten en een zoektocht naar goede recepten, smaakmakers en 'vergeten groenten' om met beperkte middelen de voedingswaarde op peil te houden.

Dit rapport is het resultaat van een gecombineerd afstudeerproject in de richtingen Real Estate & Housing en Urbanism aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Dit traject gaf me de mogelijkheid langer te proeven en meer smaken te combineren. Verder heb ik als studentassistent een kijkje in de keuken gekregen in het onderwijs, het onderzoek en bij de gemeente Rotterdam.

Mijn mentoren Agnes Franzen, Monique Arkesteijn, John Westrik en Paul Stouten wil ik bedanken voor de opbouwende begeleiding en bemoediging.
Dank aan mijn ouders, verdere familie en Jos voor al jullie steun en liefde.

Ariënne Mak
Delft, april 2011

Voorwoord

stedelijke vernieuwing WAARDEONTWIKKELING VAN WIJKEN

STADSWIJKEN maatschappelijk vastgoed

publieke investeringen FUNCTIEMENGING leefbaarheid

woonomgevingkenmerken Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam



INHOUD

SUMMARY

1 ONDERZOEKSOPZET

- 1.1 Probleemstelling
- 1.2 Onderzoeksvragen
- 1.3 Methodologie en referenties
- 1.4 Relevantie
- 1.5 Betrokken wetenschapsgebieden en mentoren
- 1.6 Begrippenlijst

2 THEORIE WAARDEONTWIKKELING VAN WIJKEN

- 2.1 Fysieke investeringen in wijken
- 2.2 Indicatoren van waardeestijging
- 2.3 Woonomgevingkenmerken en waardeontwikkeling
- 2.4 Conclusies sturen op waardecreatie in wijken

3 WAARDEONTWIKKELING VAN ROTTERDAMSE WIJKEN

- 3.1 Waardeontwikkeling van Rotterdamse wijken
- 3.2 Keuze van wijken

7

17

17

19

21

22

22

23

25

25

32

36

40

43

43

47

4

CASE 1 - SPANGEN

- 4.1 Typering van de wijk
- 4.2 Stedenbouwkundige opbouw van de wijk
- 4.3 Stedelijke vernieuwing - doelen en actoren
- 4.4 Stedenbouwkundige veranderingen 1990 - 2010
- 4.5 Waardeestijging en leefbaarheidsontwikkeling

5

CASE 2 - OUDE NOORDEN

- 5.1 Typering van de wijk
- 5.2 Stedenbouwkundige opbouw van de wijk
- 5.3 Stedelijke vernieuwing - doelen en actoren
- 5.4 Stedenbouwkundige veranderingen 1990 - 2010
- 5.5 Waardeestijging en leefbaarheidsontwikkeling

6

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

- 6.1 Opbouw en transformatie van het stadswefsel
- 6.2 Waardeestijging en leefbaarheidsontwikkeling
- 6.3 Waardebepalende omgevingskenmerken
- 6.4 Conclusies fysieke investeringen en waardecreatie
- 6.5 Aanbevelingen voor verder onderzoek

REFERENTIES

BIJLAGES

- I Vergelijking Rotterdamse wijken (H3)
- II Case 1 - Spangen (H4)
- III Case 2 - Oude Noorden (H5)

53

53

55

59

63

75

87

87

89

93

97

105

115

115

117

119

120

121

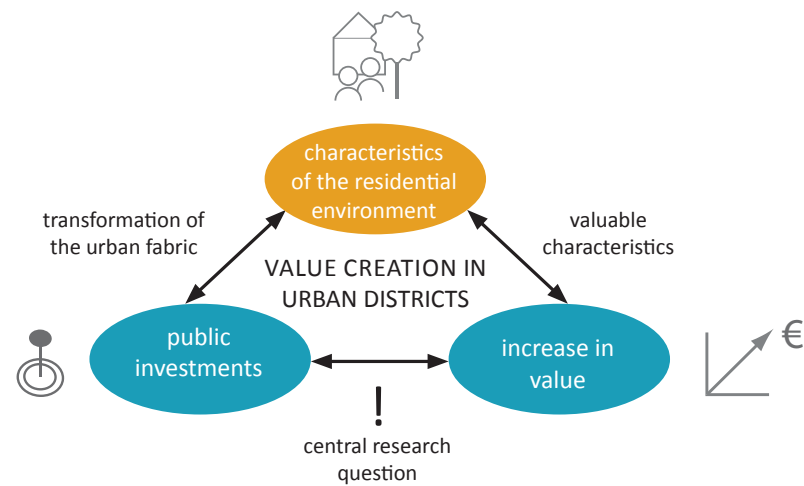
123

126

127

148

152



*Conceptual framework
based on Brouwer (2008, p.13)*

Summary



SUMMARY

Key words: increase in value of a neighbourhood, urban regeneration, public investments, livability, Rotterdam Development Company (OBR)

Context steering on increase of real estate values

This report presents the graduation research *Steering on value by public investments*. The research is carried out at the departments of Real Estate & Housing and Urbanism of the faculty of Architecture, Delft University of Technology. The graduation project is related to current research *Sturen op Waarde* (steering on value) by the chair of Urban Area Development of Delft University of Technology and the Erasmus University Rotterdam, by order of Rotterdam Development Company (OBR). The research aims to identify value adding public interventions on urban area level and in real estate.

As a result of major changes in the market situation, the municipality of Rotterdam aims at a new way of steering in urban area development: a value-driven prioritization of public investments (Gemeente Rotterdam, 2009a, p.145). Two main reasons can be identified for municipalities to steer at value capturing of urban areas via real estate:

1. The stagnation of ground revenues, which was a major municipal source of income in previous decades. The urban question shifted from urban expansion to inner-city regeneration. This increased the importance of real estate value as a municipal source of income (Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft & EUR, 2010, p.2).
2. The financial crisis strongly changed the context of urban area development. One of the most impacting is the scarcity of financial means, which is a problem both for (semi-)public as for private parties. For example, the subsidies of the national government on problem districts are stopped. As a result, municipalities are in search of new ways of cooperation and financing, in which risks are shared with market parties. With regards to the content of urban area development, municipalities aim at multiplier-effects of urban interventions. This means that investments in public space and public real estate cause an increase in value of the surrounding real estate. An increase of the real estate value makes it more attractive for market parties to invest in a specific urban area.

However, an increase in value is not only a financial issue. The primary task of a municipality is optimizing societal goals. Especially in the municipality of Rotterdam, there is a field of tension between the desired more entrepreneurial way of steering and the socioeconomic problems of the city. Therefore, an increase in value is defined as making

the city more attractive for living and working. These are the two central theme's in the municipal vision on the city of Rotterdam 2030 (*Stadsvisie Rotterdam 2030*, Gemeente Rotterdam, 2007): a strong economy and attractive residential environments. A main problem is the employment structure, which needs to be widened to more sectors than the harbour-related employment. With regard to the residential environment, the municipality wants to bind the middle and high incomes that are currently leaving the city. The city vision on residential environments is twofold. For the neighbourhoods in the Nord of the city, the municipality aims to make use of the existing potential, whereas in the South, the socioeconomic improvement of neighbourhoods is urgent. The theory of Brouwer (2009) on valuable interventions in neighbourhoods is related to this. Brouwer makes a distinction between problem neighbourhoods (*aandachtswijken*), healthy neighbourhoods (*gezonde wijken*) and popular neighbourhoods (*gewilde wijken*). Popular neighbourhoods have a strong neighbourhood economy: there is a high rate of employment and revenues from amenities in the neighbourhood. People are willing to pay more for the houses in these areas. To these districts, the value-driven approach is applicable: 'strengthen what is strong'. However, in Rotterdam, nearly half of the neighbourhoods are indicated by government as problem neighbourhoods (*aandachtswijken*). This implies a major task in socioeconomic improvement. Public investments in Rotterdam thus can not be reduced to making use of existing potential. Especially in the South of the city, value needs to be added to create healthy and more popular districts.

A complex municipal problem is discussed: less financial means are available, but more effects are aimed for. The municipality of Rotterdam aims to increase the revenues from real estate in order to solve socioeconomic arrears (value capturing), but these revenues are limited by these socioeconomic problems in these neighbourhoods. In this situation, creating value can be seen as a break through of this chicken-and-egg situation: investing in a neighbourhood to reduce the public investments, for example in livability and social security for future delivery.

Research methodology

The figure on the left page visualises the conceptual framework of the research. The central research question is:

How can the municipality of Rotterdam steer on the increase in value of urban districts by means of physical investments?

This forms the base of the triangle. The focus is on physic investments by the municipality, which include both investments in the public space as in real estate. It is difficult to

isolate this relationship, because all kinds of factors can play a role in increasing value. One can not directly prove the effect of public investments. Therefore, the central research question is subdivided into two parts, in which ‘*characteristics of the residential environment*’ is the central notion. These are for example public space, the presence of amenities and the ratio of owner-occupied and rental dwellings. The current research is an exploration of the role of these characteristics of the residential environment in the increase of real estate values.

The first part of the research is about physical transformation of neighbourhoods (left part of the triangle). What can be the role of public investments in improving the quality of the residential environment?

The second part is about the relationship between characteristics of the residential environment and the increase of residential values (right part of the triangle). This is based on existing studies using the hedonic pricing method: a statistical comparison of the characteristics of a large database of residential sales. Besides that, the characteristics of areas with a high increase of residential values are analysed for two case studies.

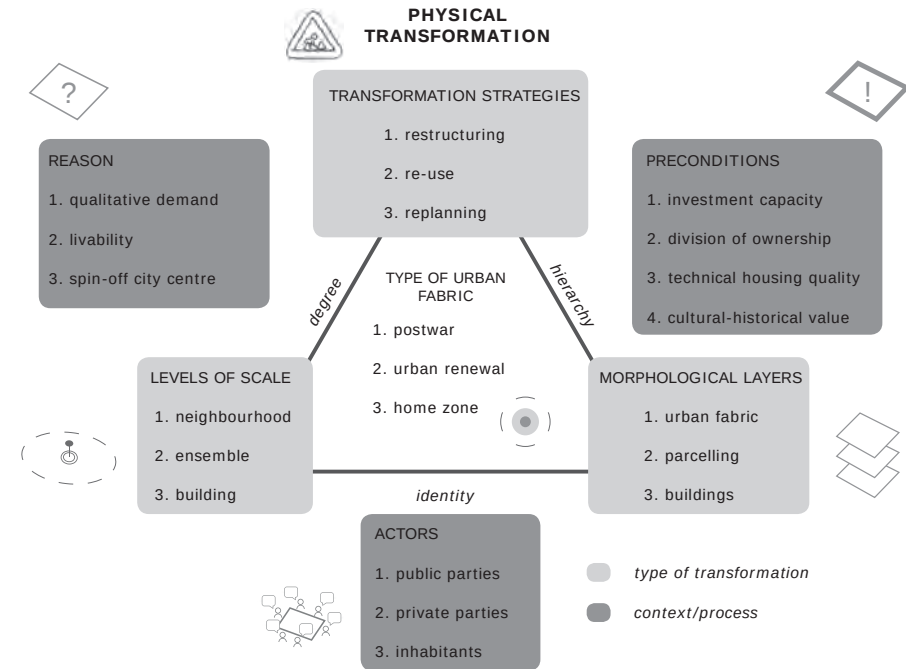
Because the two perspectives both result in conclusions on the role of characteristics of the residential environment, the combination leads to indications on the effect of public investments on increase in value. Both perspectives are analysed based on literature study as well as on practice: by means of case studies in two Rotterdam neighbourhoods, Spangen and the Oude Noorden.

Increase in value of neighbourhoods in theory

Physical transformation of neighbourhoods

As a framework for the analysis of physical interventions in the case studies, a research of Bijlsma et al. (2008) about transformation of neighbourhoods was used. The central notion of this study is the urban fabric, which is defined as a spatially coherent part of the city. The urban fabric is built up of three morphological layers, which are the street network, the parcelling and buildings. These layers create the conditions for use. Heeling, Meyer en Westrik (2002) state about this layer approach that public investments should be primarily aimed at *urban cohesion*; a coherent system of public spaces. For this layer offers the most sustainable urban quality. The use of buildings should be left to private initiative (within facilitating urban conditions), because use is strongly dynamic.

Spatial transformations can be implemented on district level, ensemble level (which is a coherent group of buildings or street profiles) and building block level. Transformations on a higher level of scale have a more radical impact on the neighbourhood identity. Also the process becomes more complex and time consuming and the pos-



Aspects of physical transformation
based on Bijlsma et al. 2008 (translated)

sibility of intermediate adjustments of the process decreases. On each level of scale, three types of transformation are possible: restructuring, which is the most impacting, followed by re-use and replanning (*herinrichting*).

Specific characteristics of urban renewal areas are: (Bijlsma et al., 2008)

The urban fabric is layered, because the building stock is composed of original buildings, as well as dwellings from the urban renewal period and recently rebuilt and renovated houses. Also the population of the neighbourhood is (ethnic) heterogeneous.

Main reasons for transformation are diversification of the housing stock, which is singly composed of social rented, stacked dwellings and improvements of the livability and the technical quality of dwellings. The largest bottleneck is the tightness of the street network and public spaces.

Measuring the increase in value

Duyvendak (1999, in: Stouten, 2004, p.419) distinguishes three perspectives of social integration: spatial-economic, sociocultural and socioeconomic. These perspectives are seen as dimensions of creating value.

1. Spatial-economic: the market value / future value of an area;
2. Sociocultural: improvement of the livability and safety of an area;
3. Socioeconomic: preventing social segregation and (concentration of) poverty.

This research is focussed on the first two perspectives: did the market value of the dwellings in the neighbourhood increase and did the livability and safety improve? Physical investments have a limited influence on the third (socioeconomic) perspective. So from this perspective, only some aspects are highlighted.

Improvements in these three dimensions are operationalised as follows:

1. The WOZ-value is a representative indicator of the market value of real estate in an area (De Bruin, 2011). The increase of the WOZ-value of dwellings on building block level for the period 2000 - 2008 was used.

2. Improvements of the livability and safety are assessed using the Livability monitor (Leefbaarometer van VROM), which is available on a sub-neighbourhood level for all residential areas in the Netherlands. The livability monitor distinguishes six dimensions of livability: the housing stock, the public space, the standard of service, the composition of inhabitants, social cohesion and safety.

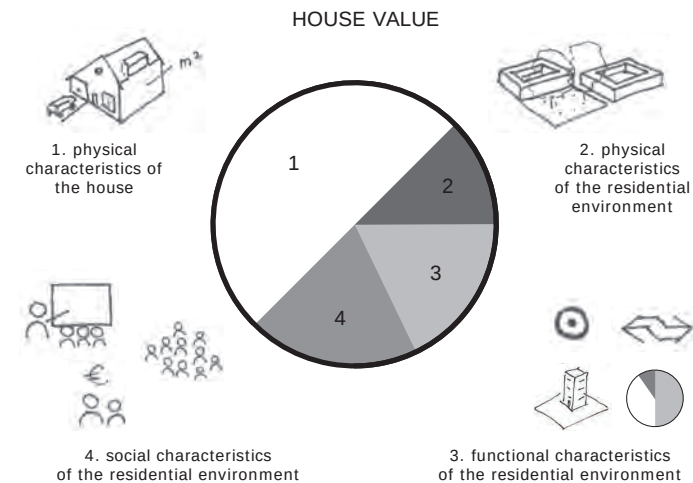
Also, the municipality of Rotterdam publishes a yearly safety index (Veiligheidsindex) since ten year and a social index (Sociale Index) since three years. These two indexes were used in addition.

3. The social index also marks points of attention for the socioeconomic perspective, together with interviews of inhabitants and professionals involved from the municipality and housing association.

Valuable characteristics of the residential environment

This part is about the spatial-economic dimension of value in particular. To identify valuable characteristics of the residential environment, the hedonic pricing research Prijs van de Plek (Visser and Dam, 2006) is used. The physical characteristics of a dwelling determine up to 50% of its value. These features are left out of consideration, because the research focusses on environmental aspects. Characteristics of the residential environment that determine the value of a neighborhood's real estate are divided into physical, functional and socioeconomic/cultural features.

Physical characteristics are for example the quality of public space and density of the built environment. Functional characteristics comprise of for example centrality, amenities and infrastructure. Examples of the third category, socioeconomic/cultural



Four categories of valuable characteristics of the residential environment based on Visser and Dam (2006, p.27-28)

features, are income, the district's image and the share of owner-occupied dwellings. Visser and Dam (2006) conclude that mainly the functional and socioeconomic and sociocultural characteristics determine differences in residential values. The influence of physical environmental characteristics is limited. This conclusion complicates the recommendations on public, valuable physical interventions. For the physical dimension can be influenced by urban interventions most directly.

Functional characteristics of a neighbourhood are strongly related to location. Valuable features are the proximity of a (historical) city centre and the reachability of employment, infrastructure (when it does not lead to hindrance) and amenities from a dwelling. With regard to employment, presence of the creative industry in an area is valuable. Research of Schuurman (2010) and Braun (2010) confirm the influence of centrality: neighbourhoods located closely to the city centre show a higher increase of residential values over the past decade. Because location is an inherent feature of a district, steering opportunities in this category are mainly amenities. Brouwer (2009) indicates several valuable amenities, among which are shops, monuments and cultural functions. Also care functions related to housing can be valuable, as well as schools with extended opening hours and programmes (*Brede Scholen*) in problem districts.

Housing association Mitros (2009) emphasizes the importance of societal real estate for an area. Beside the user's function, societal real estate can strengthen the identity of an area and can function as an incubator of renewal and value creation. Further,

Schönau and Marrewijk (2010) state that societal real estate is valuable for the managing organization (municipality or housing association) itself. It contributes to spreading risks and increasing the value of the real estate portfolio. The influence of physical investments on socioeconomic and sociocultural characteristics is limited. Social investments play an important role in this category, in for example stimulating education and employment. What can be influenced is the share of owner-occupied dwellings, by the sale of social rented dwellings and the addition of (affordable) private housing. Further, the reputation of a neighbourhood can be improved indirectly by investments in the residential environment, livability and safety.

So far the three theoretical parts on physical transformation, measuring increase in value and valuable environmental characteristics. The following summarizes the conclusions from practice: first on city level and then from the two case studies in specific.

Increase in value of Rotterdam neighbourhoods

Comparison on city level

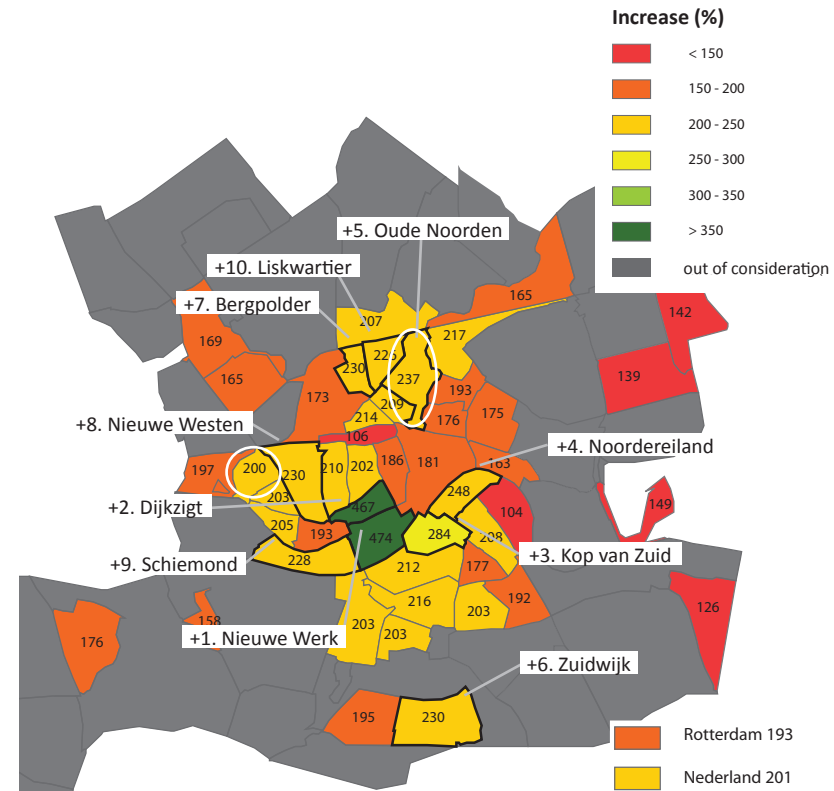
The increase of the average residential (WOZ-)value was analysed per neighbourhood in Rotterdam between 1999 and 2009. In general, the average residential values of Rotterdam lag behind the Dutch national average. Also the increase of residential values was below the national average, which means that during this period, the gap increased.

The analysis confirms the importance of location and centrality that showed up in theory. The neighbourhoods with the highest relative increase of residential values, are situated within and around the city centre. The Kop van Zuid, Dijkzigt and Nieuwe Werk were leading. Further, the increase of residential values is lower in neighbourhoods in the South of the city than in the North (Braun, 2010).

Increase of residential values is not necessarily related to physical investments. In some neighbourhoods, the WOZ-value increased without large public investments, like the Noordereiland. On the other hand, in several areas substantial public investments did not (yet) lead to an increase of residential values, for example in Afrikaanderwijk, Feijenoord, and Pendrecht. These neighbourhoods have a weak socioeconomic situation.

Choice of two case studies

For the neighbourhoods Spangen and the Oude Noorden, physical investments and the increase of residential values was researched more specifically. These two neighbourhoods are chosen based on two main criteria, in order to make an assessment of effects possible. The first criterion is that physical interventions were



Relative increase of WOZ-values of dwellings per district of Rotterdam, 1999-2009
based on <http://statline.cbs.nl> and Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS)

executed over the past two decades. Secondly, the increase of the average residential (WOZ-)value of both neighbourhoods is equal to or higher than the national average. Spangen is chosen because the planned physical transformations are almost finished, and because this neighbourhood has a distinct street network. What is the influence thereof? The Oude Noorden is chosen because the increase of residential values over 2000 - 2008 is the fifth highest of Rotterdam (Braun, 2010). Which factors contribute to this high score?

The two neighbourhoods have several features in common. Both are urban regeneration areas situated close to the city centre. Both neighbourhoods are indicated by government as problem neighbourhoods (*aandachtswijken*). Also the indication in the

the municipal vision on the city of Rotterdam 2030 (Gemeente Rotterdam, 2007) corresponds: both areas are indicated to become a 'quiet urban residential environment' and as a gentrification-area (attracting higher income groups). Further, the major part of the housing stock is owned by housing associations. This is about two third of the stock in both neighbourhoods (2009).

Case 1: Spangen

Neighbourhood characteristics

Spangen is situated in the West of Rotterdam, along the Schie canal. A characteristic feature is the symmetrical street network, which was laid out oriented on a stadium. The housing stock was developed from the 1910s. Building blocks were designed as coherent ensembles, instead of individual exploitation. Further, the monumental housing block Justus van Effen is situated in the area, which is currently (2011) being renovated.

Urban regeneration

Livability problems gave reason to urban regeneration from the beginning of the 1990s. In the 1980s and 1990s, the area suffered from drug nuisance, unsafety and a bad reputation. This also led to physical deterioration. The district received governmental subsidies as a 'problem district'.

Physical transformations during the past 25 years were made in the public space and the housing stock. The street network and the configuration of ensembles was left unchanged. As mentioned, the street network and the coherence of ensembles are strengths of the district. Also the level of service is high. Main functions are sports and education in the northwest of the area and shops, cafes and businesses in the southeast.

A weakness on the other hand is the shortage of public space, because of the dense parcelling. Improvements were made by the addition of three new squares as a result of the local demolition of a building block. Further, the edges of the area were modernised as parks and the layout of street profiles around building projects was changed.

The restructuring led to some decrease of the building intensity (FSI) and the compactness of the built environment (GSI), which was aimed for.

In the past 25 years, more than half of the housing stock was renovated or renewed. The housing stock was diversified, both the building typologies as in ownership. Newly built houses and renovations lead to an increase of owner-occupied dwellings from 5% in 1999 to 24% in 2009. A remarkable renovation concept was introduced in Spangen in the Wallisblok-project. In 2005, the municipality of Rotterdam offered these casco's free of charge, on precondition of an agreed investment made by the buyers. The



housing block was renovated in collective private ownership (CPO).

The largest restructuring project is situated along the Schie canal (*Schieoevers*). A more spacious lay-out of blocks is introduced, including a collective inner court on a parking garage. According to professionals involved from the municipality and housing associations, these projects attracted a critical mass of new (pioneering) inhabitants, that attract others. In this way, restructuring contributes to the improvement of the area's reputation.

Increase in value

The positive developments in Spangen are indicated in the three categories of social integration: spatial-economic, sociocultural and socioeconomic.

1. Spatial-economic (future / market value)

The investments had a limited positive effect on the market value of the neighbourhood. For the neighbourhood as a whole, the increase of the WOZ-value of dwellings in the period 1999- 2009 was higher than the average of Rotterdam, and equalised the national level. This can be explained by the renovation and restructuring of dwellings with a low value. For the increase in value of dwellings in which no investments were executed is relatively low: €525 per m². Because the increase in value in Spangen was relatively low in this period, this also applies for the municipal real estate objects. Thus in Spangen no derivative increase in value around investments took place (yet). However, three building blocks in the area have a somewhat higher increase in value. These concern (1) dwellings across a park and (2) original dwellings (period 1918-

1930) with an increase in value of €710 per m². The block with the (relatively) highest increase of value of €818 per m² is located along a shopping street, which was part of the 'hotspot'-policy; physical and socioeconomic investments in streets with a concentration of livability problems.

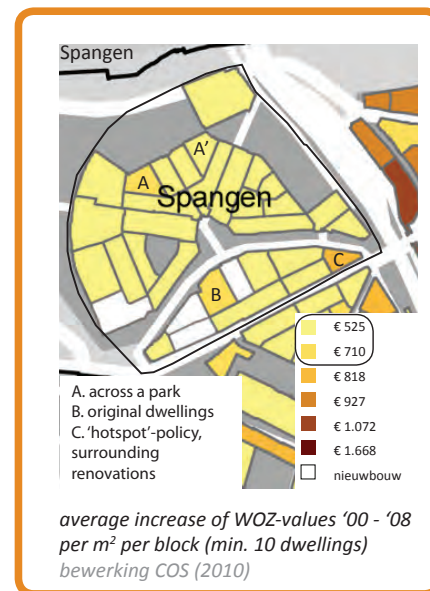
2. Sociocultural (improvement of the livability and safety)

On the Livability Monitor, the public space improved most strongly. The standard of service is high, but declined somewhat. The three largest functions in municipal real estate are education, sports and meeting.

The safety score of Spangen improved from 'unsafe' in 2001 to 'attention' in 2009. The situation is vulnerable, but strongly improved after the 1980s. The share of inhabitants that are confident with their neighbourhood increased from 31% in 2002 to 66% in 2009 (Rotterdamse veiligheidsenquête). Inhabitants and professionals involved confirm that the neighbourhood became more quiet and safe. However, they state that a negative reputation is still a problem.

3. Socioeconomic (preventing social segregation and (concentration of) poverty)

The social index score of 5,1 (2010) points out that the social situation is vulnerable.



Especially sufficient income is a problem field. Interviews indicate that the addition of more expensive dwellings has a reverse: the newly built houses are not affordable for (part of the) current inhabitants. This indicates the importance of encouraging the social-economic situation of the current inhabitants.

Case 2: Oude Noorden

Neighbourhood characteristics

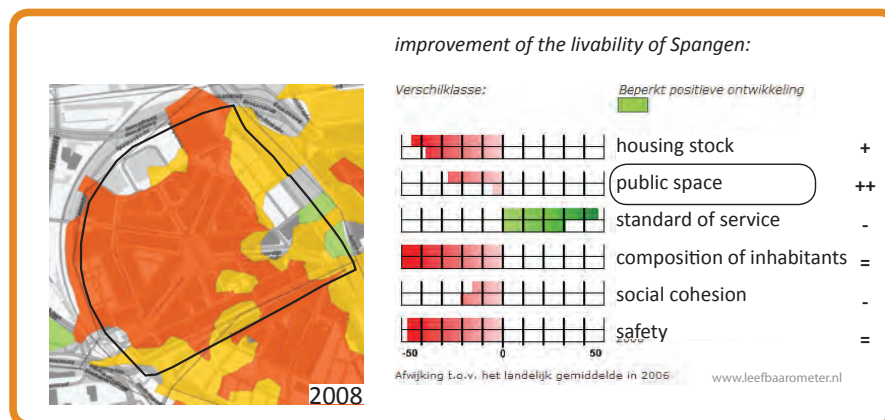
The Oude Noorden is situated in the Nord of Rotterdam, close to the central station. The district was developed from the end of the nineteenth century. The area is characterized by original dwellings along lanes, like the Noordsingel and the Bergweg. The hierarchy of the street network is defined by differences in the width of street profiles, with a mix of functions in the main streets.

A weakness of the urban fabric is the lack of public space. Several squares are situated in the area, but there is a shortage of green public space. This is in particular the case in the neighbourhoods with a four-block-layout (*vierslagbuurten*), which have a tight parcelling. In the period 1975 - 1993, comprehensive urban renewal took place. Investments were mainly aimed at the improvement of the physical quality and utility value of the housing stock. The urban renewal led to considerable improvements of the housing stock. Also, the amount of public space was increased, by creating squares and large courtyards (Stouten, 2004). However, transformations caused fragmentation in the neighbourhoods with a four-block-layout, because little attention was paid on urban coherence.

Urban regeneration

Public investments from the 1990s were aimed at an integral development of social, physical-economic and physical ambitions. A main social ambition is reducing long-term unemployment. The physical-economic ambitions are related to enhancing the standard of service. The physical investments are aimed at qualitative improvements of the housing stock and the public space: a diversification of the housing stock with more owner-occupied dwellings, making use of the potential of the river Rotte and the addition of green public space (Stouten, 2004, p.204-206).

Like in Spangen, the urban fabric was not changed radically. Transformations mainly existed of investments in the housing stock by housing associations and investments in public space. In the neighbourhoods with a four-block-layout, a building block was restructured and a square was added, as well as a park along the river Rotte. A concentration of investments was made in the shopping area Zwaanshals. In this area, housing associations, the municipality, entrepreneurs and an art foundation cooperated. Beside physical investments, the strategy aimed at raising the standard of service. This was done by selectively allowing entrepreneurs from the cultural/ creative sector.

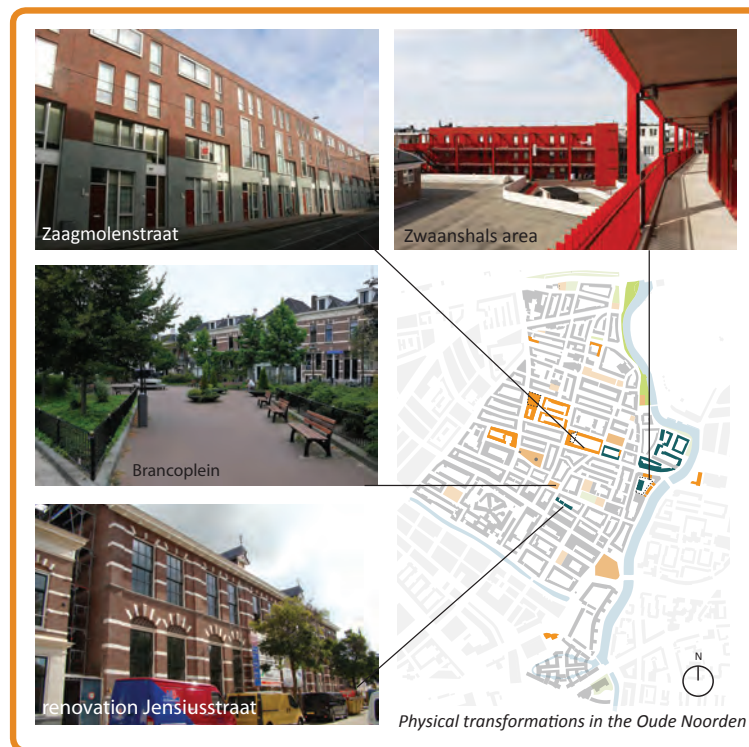


For the area as a whole, the restructuring of dwellings and the sale of social rented dwellings by housing associations resulted in an increase of the share of owner-occupied dwellings from 9% in 1999 to 18% in 2009. The dwelling density decreased to some extent (83 to 79 dwellings per hectare), but is still high.

Unlike Spangen, more physical transformations are under construction or planned, like small housing restructuring projects and the redevelopment of the prison. A main public task is the storage of water (13.000 m³ up to 2015). Other current municipal ambitions are the use of the shores of the Rotte, improvement of the urban coherence and of the entrepreneurial quality (Ontwikkelingsvisie Noord, in: Gemeente Rotterdam, 2009d).

Increase in value

Like for the case study Spangen, the positive developments in the Oude Noorden area are indicated in the three categories of social integration: spatial-economic, sociocultural and socioeconomic.



1. Spatial-economic (future / market value)

The housing values in the Oude Noorden area strongly increased in the period 2000 - 2008: a main part of the building blocks has an average increase of €1.072 or €1.668 per m² (the maximum in Rotterdam).

More than half of the municipal real estate objects of the Rotterdam Development Company (OBR) is located in these two highest categories. Out of 67 objects in total, the value of 25 objects increased with €1.668 per m². Another 13 objects gained €1.072 per m² in the period 2000 - 2008. A main part of these objects are houses and shops along or close to the Noordmolenstraat.

The high increase in value can partly be explained by physical interventions, but mainly by the location of the neighbourhood and inherent qualities. Residential values increased around physical interventions. This effect is most clear in the area around the renewed Pijnackerplein and the new Brancoplein. Also along the shopping streets Zwaanshals and the Noordmolenstraat, the increase in value is very high locally. The increase in value in the neighbourhoods with a four-block-layout (*vierslagbuurten*) lags behind the level of the district as a whole.

The characteristics of the residential environment of the highest scoring blocks are in line with the valuable characteristics from theory. Dwellings of which the price increased most strongly nearly all date from the nineteenth century. Along the Brancoplein and the Noordsingel, the increase in value of houses that date from the urban renewal period lags behind the original buildings. The share of dwellings built

before 1906 is 35% in the Oude Noorden area, which is much higher than the average on city level (6%) (Stouten, 2004, p.241). Visser and Dam (2006) concluded this building period is a valuable characteristic.

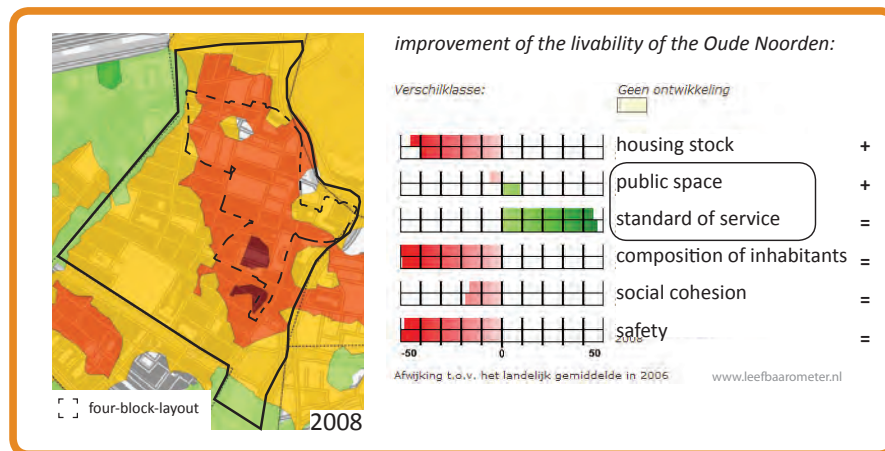
Besides the historic residences, functional characteristics are an explanation for the high increase of real estate values of the district as a whole. The Oude Noorden area is situated closely to the city centre. Also the area is well accessible by public transport and there are many amenities, like shops, restaurants/cafes and (ethnic) businesses. Remarkable is the presence of artists and creative entrepreneurs in the neighbourhood.

2. Sociocultural (improvement of the livability and safety)

The neighbourhoods with a four-block-layout (*vierslagbuurten*) lag behind on the Livability Monitor. The situation did improve between 1998 and 2008, probably (partly) as an effect of investments.

For the district as a whole, the improvement of the livability (negative to poor) lags behind the high increase of residential values. On the Livability Monitor, the public space improved most strongly. Remarkable is the high standard of service. The three largest functions in municipal real estate are education, businesses and houses.

The improvement of the safety index score (Veiligheidsindex) of the municipality of Rotterdam is more positive than the Livability Monitor. The safety score of the Oude Noorden improved from 'unsafe' in 2001 to 'at risk' in 2009. The safety index also nuances the negative scores of the composition of inhabitants and the social cohesion on the Livability Monitor. For the share of inhabitants that are confident with their neighbourhood increased from 48% in 2002 to 64% in 2009 (Rotterdamse veiligheidsenquête).



3. Socioeconomic (preventing social segregation and (concentration of) poverty)

Like in Spangen, the social index score (5,3 in 2010) indicates the situation is vulnerable. Income is a main problem field, the share of long term unemployment is still high.

Conclusions and recommendations

What can be concluded on steering on the increase in value of urban districts by means of physical investments? The comparison of only two cases is a limitation to the generalizability of findings. Besides that, the comparability of the cases is limited: for example the location, the size of the area and the building period differ. In addition, some findings of the case study Katendrecht are used. This case study is executed as part of the current research Sturen op Waarde, to which this graduation research is related. By comparing the results of the case studies with theory and results of related research, the findings become more meaningful.

Valuable characteristics of the residential environment

To explain differences in residential values, a distinction is made between physical, functional and socioeconomic/sociocultural characteristics. The influence of physical characteristics is smaller than the latter two (Visser and Dam, 2006). However, the case studies implicate that the importance of these three categories deviates in regeneration areas. Physical characteristics are more important in these districts than indicated in the research of Visser and Dam. This is caused by the qualitative and quantitative shortage of public space and weak parts of the housing stock. Functional characteristics on the other hand, give a strong potential to these neighbourhoods: the high degree of mix of functions, the location near the city centre and the accessibility by public transport.

Especially the social characteristics of these areas are vulnerable: the reputation, safety and aspects like income, long-term unemployment and education of inhabitants. The case studies point out that employment is a main factor in creating value from a wider point of view (Van der Burg, in: Olm, 2008 and Stouten, 2004, p.413). This is one of the goals of the area strategy in both cases. This offers inhabitants the opportunity to make a housing career in the neighbourhood. Also, it allows housing associations to make use of a balancing strategy: to compensate lower revenues from one project with higher rental incomes elsewhere in the neighbourhood. Further, more purchasing power of inhabitants results in a larger basis for services.

In Spangen and the Oude Noorden, the urban fabric was not changed on district level. Changes were made in the public space and the housing stock, without a radical change of the street network. In this way, the identity of the districts was enhanced (Bijlsma et al., 2008).

A surplus increase in value the Oude Noorden and (to a lower extend) Spangen, can partly be explained by inherent qualities: the presence of dwellings dating from before 1905 and the location along a river and close to the city centre. But also an influence of investments is presumed. The Oude Noorden area shows a remarkable increase in value near renewed squares and a park and locally along the main shopping streets.

Steering on increase in value

Increase in value should be aimed both on spatial-economic (market value) improvements, as well as on socioeconomic (livability) and sociocultural improvements. In both case studies, the first phase of the urban regeneration was mainly aimed at improving the livability and (perceived) safety in the areas. Steering on an increase in value in problem districts is initially mainly related to recovering confidence; creating a standard of proof (Rutten, in: Daamen, Franzen & Vegt, 2010). Confidence is important for the inhabitants of the neighbourhood, as well as for the external reputation of the area. A campaign to improve the image of an area is only then trustworthy, when a start was made in the recovery of confidence (Braun, in: Daamen, Franzen & Vegt, 2010).

Changing a problem district into a healthy/popular district means stimulating a climate in which market parties (like project developers) have a perspective on an increase in value of investments. In the case studies, this was stimulated by a diversification of the housing stock. In Spangen, the dwellings offered by the municipality for collective private renovation attracted pioneers. This stimulated the attraction of more mid-income groups (Van der Burg in: Olm, 2008).

In the Oude Noorden area and Katendrecht, amenities were important in creating value and improving the image. In both districts, the municipality aimed at a qualitative improvement of the entrepreneurial climate. This was done by selectively allowing entrepreneurs from the cultural/ creative sector.

The municipality initially profits indirectly from an increase in value. For example by preventing future investments in livability and social security (Pol, in: Daamen, Franzen & Vegt, 2010). Continuation of increase in value demands a long-term commitment of the parties involved. The financial-economic crisis strongly complicates this. However, a reduction of governmental efforts (i.e. privatisation, deregulation and decentralisation) does demand for a strong vision and direction. As Hugo Priemus (professor in Housing) explains: a long-term vision is necessary in times of saving. For "Bad spatial planning is expensive. Good efforts in spatial planning lead to synergy and saving of costs." (Priemus, 2010, translated)

Recommendations for further research

Because of the limited generalizability of findings based on two cases, it is recommended to investigate the relationship between public investments and increase in value in more neighbourhoods. Besides that, it is recommended to do in-depth studies on financing and the process of steering on increase in value. Four directions for further research are given:

1. A repetition of the analysis of increase in value in Spangen and the Oude Noorden area after about four years (2015)

With this, the effects of physic investments that were recently or not yet finished during this research can be evaluated. How does the increase in value develop when public subsidies on problem districts come to an end? Which areas increase in value and does indicate an effect of physic investments? In the Oude Noorden area, evaluation of the selection of branches in the Zwaanshals area is recommended. Does this strategy lead to long-term spin-off effects on the standard of service?

2. Research on increase in value in neighbourhoods in which a different type of transformation strategy is executed

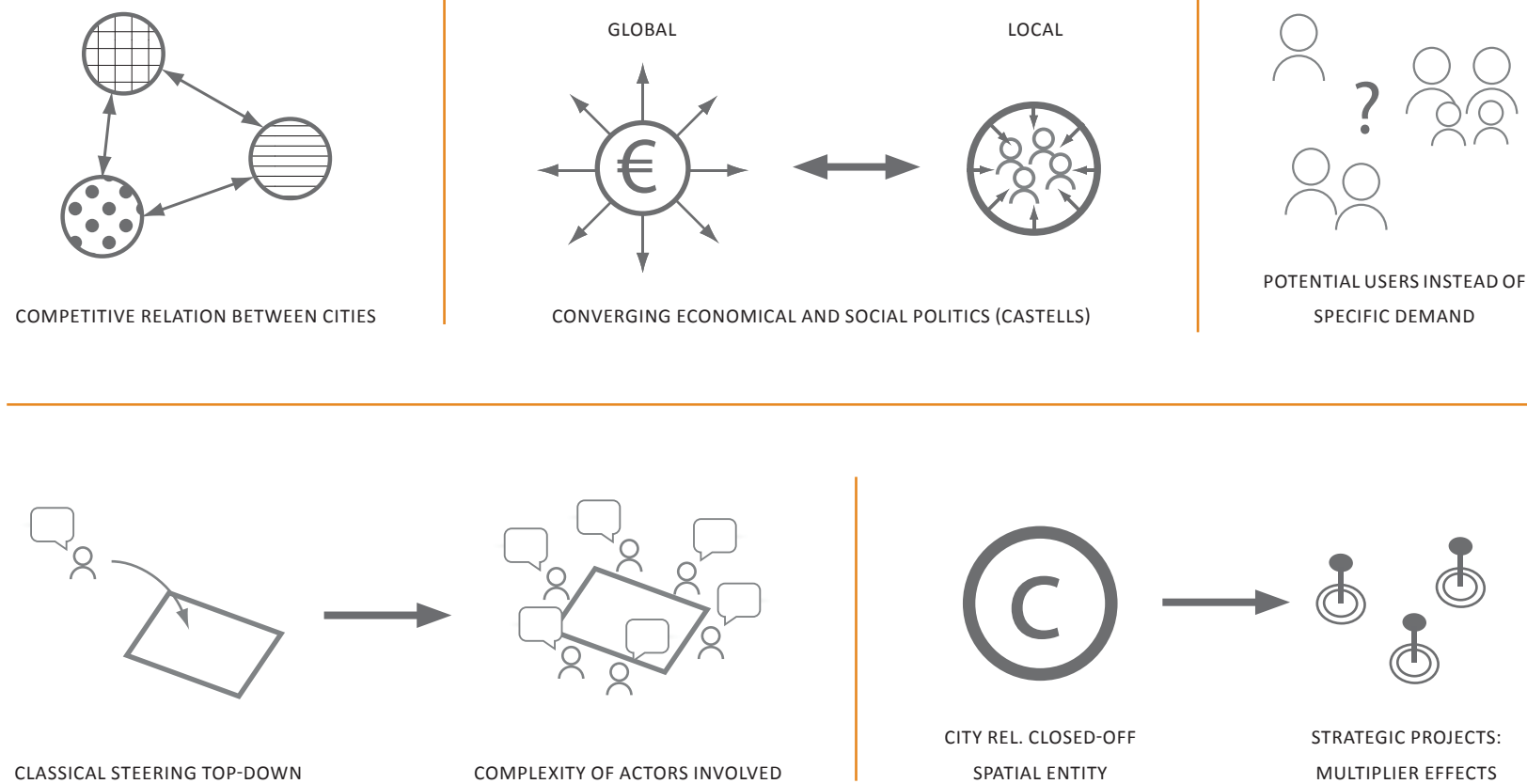
a. In Spangen and the Oude Noorden, the urban fabric was not changed radically. During this research, transformations on district level in for example Crooswijk was not finished. Therefore, investigation of the effects was not yet possible. Evaluating such a strategy could offer complementary insights in valuable transformations. Further, in Spangen and the Oude Noorden, a majority of dwellings is owned by housing associations. Therefore, it is recommended to analyse problem districts in which this share is smaller and which are located in the South of Rotterdam. Since in these areas, the municipality is the obvious actor to get developments going.

3. Research on value capturing of municipal investments in real estate

In this research, the increase in value of municipal real estate objects is mapped in Spangen and the Oude Noorden. However, additional analysis is needed to assess if the Rotterdam Development Company used real estate to stimulate increase in value. How does the increase in value of objects relate to what was invested? Which combination of societal real estate is valuable?

4. Research on financing strategies in urban area development in a different context

The context of urban area development strongly changed since the financial-economic crisis: governmental subsidies are stopped and the financial means of municipalities and housing associations for urban regeneration strongly decreased. Therefore, research on alternative financing strategies would be very relevant.



1 | Onderzoeksoopzet

Fig. 1.1 Ondernemingsgewijs stedelijk beleid (1)
naar Franzen et al. (2010) en Wigmans (2008)



1 ONDERZOEKSOPZET

Dit hoofdstuk start met het benoemen van maatschappelijke ontwikkelingen in de afgelopen decennia, die ervoor gezorgd hebben dat gemeenten meer als een onderneming opereren. In het bijzonder worden de implicaties van deze ontwikkelingen voor het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) beschreven. Deze aanleiding mondt uit in de hoofdvraag en het doel van het onderzoek. Vervolgens worden de relevantie van het onderzoek en de betrokken disciplines toegelicht. In het laatste deel worden de belangrijkste begrippen van het onderzoek gedefinieerd.

1.1 Probleemstelling

1.1.1 Ondernemingsgewijs stedelijk beleid

In dit eerste deel worden veranderingen beschreven in de wijze waarop gemeenten met publieke investeringen omgaan, naar aanleiding van maatschappelijke ontwikkelingen. Welke redenen heeft een gemeente om selectief te investeren in strategische projecten? Wat willen overheden bereiken met deze nieuwe, ondernemende wijze van sturen? En tenslotte, wat zijn de risico's van deze aanpak? Wigmans (in Franzen et al., 2010, par. 2.7-2.10) beschrijft de implicaties van de netwerkeconomie voor gemeentelijke sturing (fig. 1.1 en 1.2):

Concurrentie tussen steden

Gemeenten worden tegen elkaar uitgespeeld door de internationale markt. Multinationals zijn relatief ongebonden in hun vestigingsplaatskeuze en kunnen worden aangetrokken door een concurrerende gemeente die een locatie onder betere voorwaarden aanbiedt. Dit plaatst gemeenten voor de vraag hoe ver te gaan, bijvoorbeeld in het bieden van incentives, zoals het 'weggeven' van grond?

Branding

Door globalisering zijn de sociaal-economische prioriteiten van netwerksteden veel op elkaar gaan lijken. Er is een concurrentie tussen steden gaande om kenniswerkers aan de stad te binden en optimale condities te scheppen voor de vestiging van hoofdkantoren. Daarbij zetten steden vergelijkbare marketing in om zich te profileren als kennisstad of culturele hoofdstad. Tegelijkertijd met deze egalisering op macro (stads-)niveau worden lokale verschillen belangrijker. In gebiedsontwikkeling resulteert dit in meer aandacht voor lokale identiteit. Dit komt tot uitdrukking in het zorgvuldig omgaan met

cultureel erfgoed en in marketing van de gebiedskwaliteiten.

Stedelijke economie overschrijdt de gemeentegrenzen

Tot de jaren tachtig had de gemeentelijke overheid een monopoliepositie in gebiedsontwikkeling. Traditioneel werd het investeringsprogramma topdown bepaald. De stad vormde een relatief gesloten ruimtelijke entiteit. De opkomst van de netwerkeconomie in de afgelopen decennia zorgde voor een drastische verandering in de benadering van gebiedsontwikkeling. De sterk toegenomen mobiliteit, zowel die van personen als bedrijven (het *footloose* topsegment) zorgde ervoor dat economische invloeden die de gemeentegrenzen overschrijden, leidend werden. Daarbij zijn investeringen gericht op een voornamelijk anonieme markt, omdat gericht wordt op doelgroepen van zowel binnen als buiten de stad. Deze aanpak komt in plaats van de 'Bouwen voor de buurt', stadsvernieuwing ten behoeve van de al aanwezige bewoners. Een stad die zijn concurrentiepositie wil versterken, stelt deze gemeenteeverschrijdende aanpak mogelijk boven lokale belangen. De socioloog Manuel Castells (1992, in Franzen et al., 2010, par. 2.7) noemt dit groeiende onderscheid tussen economisch en sociaal-maatschappelijk beleid '*urban schizophrenia*'. Het overbruggen van deze afstand tussen economische belangen en de lokale vraag is de belangrijkste opgave voor stedelijke gebiedsontwikkeling.

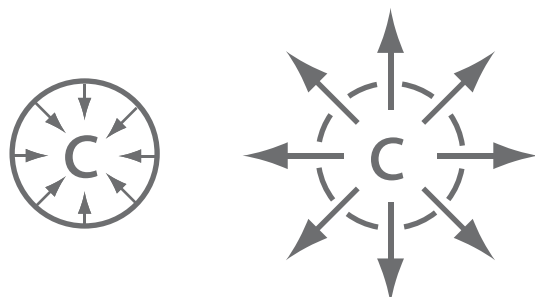
Kracht en risico's van strategische projecten

Het op hogere schaalniveaus gerichte stedelijke beleid heeft een verandering van de gemeentelijke strategie teweeggebracht: in plaats van een relatief gelijkmatige verdeling van middelen, gericht op de vraag vanuit de stad, naar het investeren in strategische projecten.

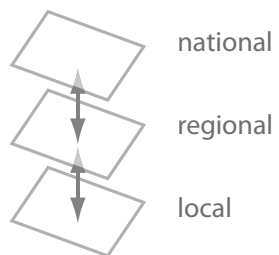
Jaime Lerner, Braziliaans architect/ stedenbouwkundige en oud-burgemeester van Curitiba, noemt dit '*urban acupuncture*' (Landry, 2005, p.117): lokale investeringen gericht op het creëren van spin-off op gebiedsniveau.

Het gevaar van deze projectgeoriënteerde stedelijke ontwikkeling is dat projecten alleen worden beoordeeld op economische opbrengsten en niet op de bijdrage aan de ruimtelijke samenhang van de stad. Oftewel, gefragmenteerd stedelijk beleid dat resulteert in ruimtelijke fragmentatie.

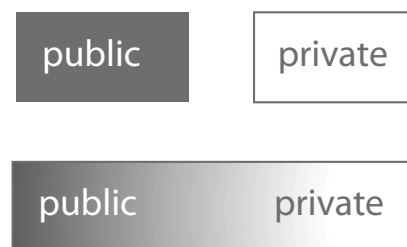
Verder heeft een gemeente bedrijfskundige managementvaardigheden nodig om te kunnen omgaan met de drastisch vergrote kosten en risico's die met speculatief investeren gepaard gaan. Veranderingen in de netwerkeconomie zijn onvoorspelbaar van aard. Dit maakt strategische publieke investeringen kwetsbaar (Wigmans, 2008, p.11). Het is namelijk onzeker of projecten leiden tot de multipliereffecten waarop bedoeld wordt. Daarbij mag, in het prioriteit geven aan zogenaamde 'Viplocaties' (zoals door de gemeente Rotterdam aangewezen), het 'residu' van de stad niet worden vergeten (Franzen et al., 2010, par. 2.7). Een gemeente draagt tenslotte verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van alle gebieden die tot haar domein behoren.



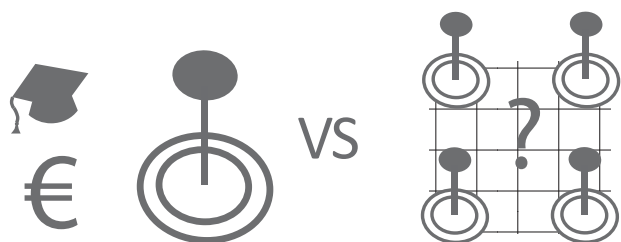
FOCUS BEYOND MUNICIPAL TERRITORY



INVOLVEMENT OF HIGHER
GOVERNMENTAL LEVELS

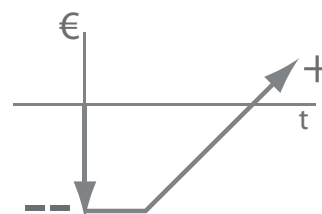


ALLIANCES: DIVISION PUBLIC-PRIVATE BLURRED

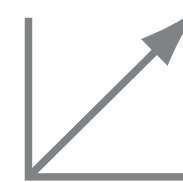


SPECULATIVE INVESTMENTS

FRAGMENTATION, RESIDUE?



SPECULATIVE, LONG TERM,
FINANCIAL DEFICITS



MARKET EFFICIENCY

VS



SOCIETAL GOALS,
SPATIAL COHERENCE

Fig. 1.2 Ondernemingsgewijs stedelijk beleid (2)
naar Franzen et al. (2010) en Wigmans (2008)

Conclusie: een gebalanceerd stedelijk beleid

De kerntaak van de overheid is om zorg te dragen voor maatschappelijke doelen, en niet het maximaliseren van winst en efficiëntie zoals private partijen. Volgens Mintzberg (Evers, Schaaf en Dewulf, 2002) worden overheden echter in hun greep gehouden door het managementdenken (*“managing government, governing management”*). Mintzberg vindt dan ook dat publieke partijen op een te bedrijfskundige wijze opereren.

De opgave voor gemeentelijke sturing van gebiedsontwikkeling in de netwerkeconomie is dus om een ondernemende wijze van sturen in te zetten om bij te dragen aan maatschappelijke doelen.

De volgende paragraaf beschrijft de implicaties van deze veranderde sturingscontext voor het stedelijke beleid van het de gemeente Rotterdam.

1.1.2 Vastgoed- en stedelijk management door de gemeente Rotterdam

Sinds 2009 wordt al het Rotterdamse gemeentevastgoed beheerd door het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR). Het uitgangspunt van het OBR is rechtmatig gemeentelijk vastgoedbeheer: de ontwikkeling en het bezit van vastgoed wordt aan de markt overgelaten, *tenzij* de gemeente rechtmatige redenen heeft om zelf (tijdelijk) te beheren. Omdat de invoering van dit beleid en het onderbrengen van het gemeentevastgoed bij OBR vrij recent plaatsvonden, heeft de gemeente een grote vastgoedportfolio. Figuur 1.3 geeft een overzicht van mogelijke interventies in publiek vastgoed. De gemeente kan objecten die deel uitmaken van de portfolio afstoten, behouden of opwaarderen. Daarnaast kunnen nieuwe publieke gebouwen worden geïnitieerd. Zoals weergegeven in figuur 1.4 heeft het ‘tenzij’ van het privatiseringsbeleid betrekking op de mate waarin een gebouw gesubsidieerd is en/of de bereidheid van private partijen om te investeren. Daarbij kan zowel de aard en kwaliteit van het gebouw als stedenbouwkundige context (onderste deel van het diagram) een gebouw onaantrekkelijk maken voor de markt. De positie van een gebouw in het diagram kan echter niet één op één vertaald worden in een vastgoedstrategie. Een goed functionerend object (bezet, subsidieonafhankelijk, marktconform) op een locatie met een hoge status bijvoorbeeld kan ofwel in bezit worden gehouden, ofwel worden afgestoten om financiële middelen vrij te maken voor andere maatschappelijke doelen (Arkesteijn, 2010). Het verbeteren van gebiedscondities en het ontwikkelen van aanjaagprojecten in gebieden die als onaantrekkelijk worden beschouwd kan de bereidheid van private partijen vergroten om te investeren. Daarnaast zorgen strategische investeringen op termijn voor een hogere waarde van de vastgoedportfolio en vergroten deze de gemeentelijke belastinginkomsten. Dit wordt beschreven in het onderzoeksvoorstel Sturen op Waarde, in opdracht van het OBR (Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU

Delft & EUR, 2010, p. 2) (fig. 1.5).

Het OBR benadrukt dit streven naar het uitlokken van private investeringen in het Jaarverslag 2008 (hoofdstuk Grondzaken). Hierin staat dat “de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, WRO, en recente ontwikkelingen aanleiding geven tot een nieuwe wijze van sturen in stedelijke gebiedsontwikkeling.” Omdat binnenstedelijke herstructureringsprojecten steeds vaker een onrendabele top hebben, stelt het OBR een vereveningsstrategie voor. Onderdeel van deze strategie is samenwerking over de gemeentegrenzen heen, door het ‘faciliteren van initiatieven van hogere overheidsniveaus om risico te dragen in grondexploitaties’ (Gemeente Rotterdam, 2009a, p.145).

De gemeente Rotterdam geeft dus hoge prioriteit aan het optimaliseren van de vastgoedportfolio. Een belangrijke reden voor het OBR en voor Nederlandse gemeenten in het algemeen om te willen sturen op waardeontwikkeling middels vastgoed is de stagnerende groei van de grondwaarde (Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft & EUR, 2010, p.2).

Er lijkt kortom een dualiteit te bestaan in het Rotterdamse vastgoedbeleid. Een privatiseringstendens gaat samen met risicovolle publieke projecten die gericht zijn op waardecreatie. Met andere woorden: strategische projecten zorgen voor een gerichtere, maar ook meer complexe gemeentelijke betrokkenheid qua kosten, risico, tijdsduur en samenwerking.

1.2 Onderzoeksvragen

De centrale onderzoeksvraag is: *Hoe kan de gemeente Rotterdam sturen op waardecreatie in stadswijken door middel van fysieke investeringen?*

Omdat de relatie tussen publieke investeringen en waardeestijging niet direct kan worden aangetoond (basis van de driehoek van fig. 1.6), is de hoofdvraag ontleed in twee delen. Deze delen worden zowel vanuit de literatuur als vanuit de Rotterdamse praktijk onderzocht.

1. In de eerste plaats kan vanuit literatuurstudie en cases uitspraak worden gedaan over de invloed van fysieke publieke investeringen op woonomgevingkenmerken (deelvraag 1, linkerhelft van de driehoek).
2. Het tweede deel gaat over de relatie tussen woonomgevingkenmerken en waardeestijging (rechterhelft van de driehoek). Daartoe moet worden onderzocht hoe waardeestijging kan worden gemeten (deelvraag 2). Vervolgens wordt gebruik gemaakt van studies naar de statistische relatie tussen omgevingskenmerken en woningprijs. In de praktijktoets worden de omgevingskenmerken van gebieden met een hoge waarde-

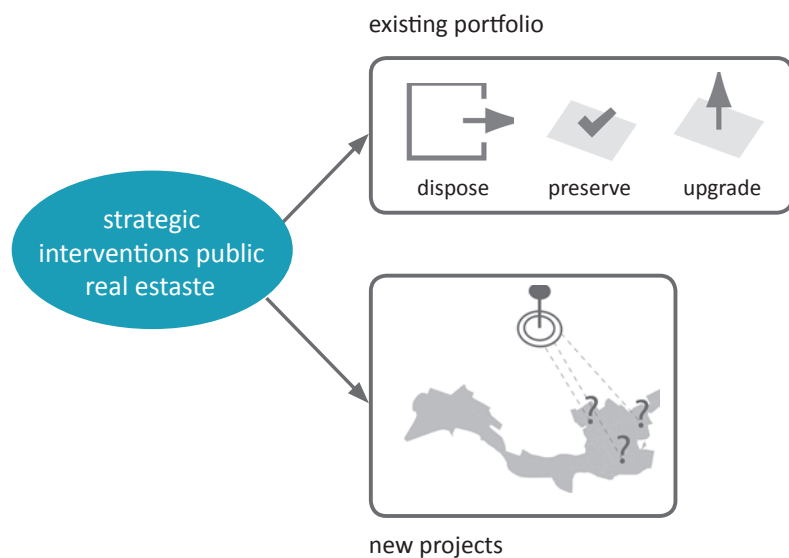


Fig. 1.3 Strategische interventies in gemeentevastgoed

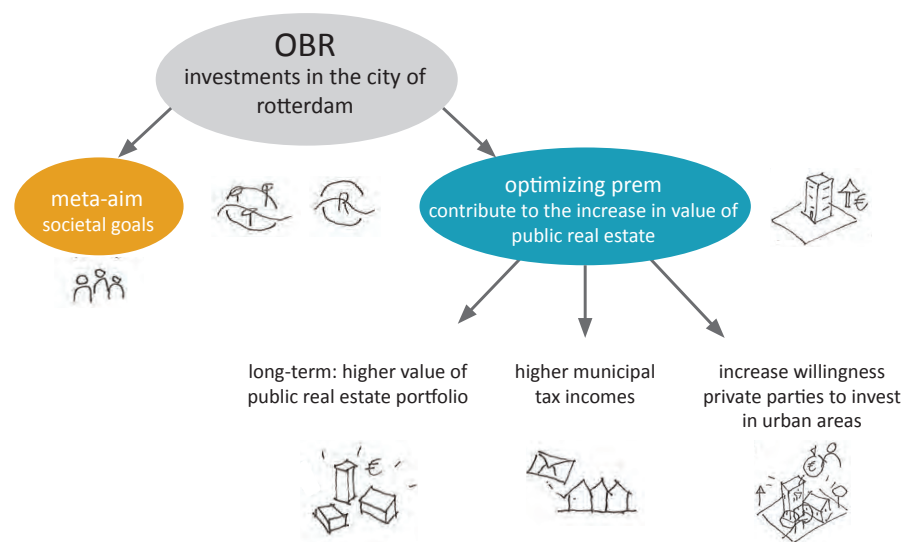


Fig. 1.5 OBR-doelen voor het optimaliseren van de portfolio gemeentevastgoed naar Onderzoeksvorstel Sturen op waarde (2010, p.2)

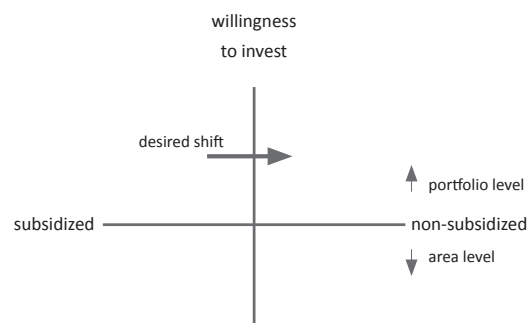


Fig. 1.4 Opzet beslissingsondersteunend model vastgoed OBR naar Arkesteijn (2010)

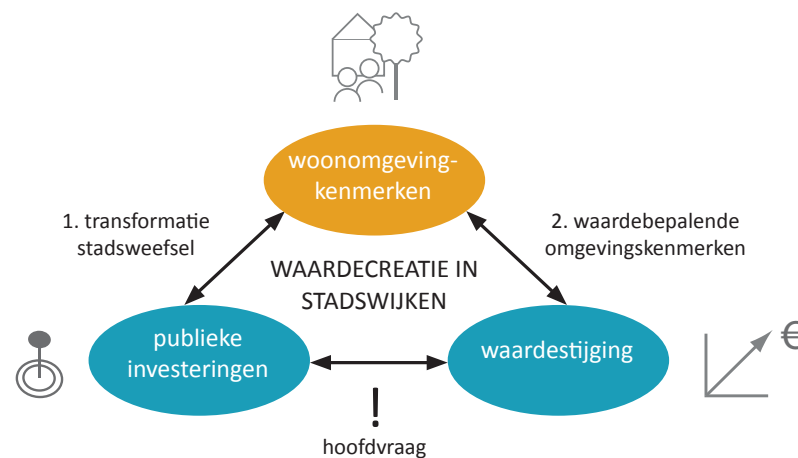


Fig. 1.6 Conceptueel kader naar theorie Brouwer (2008, p.13)

stijging geanalyseerd (deelvraag 3).

Doordat beide onderzoeksdelen uitspraak doen over de rol van woonomgevingkenmerken, wordt aangenomen dat hieruit indicaties volgen van waardeverhogende publieke investeringen. Hier volgt een nadere omschrijving van de drie deelonderzoeksvragen:

1. Welke niveaus van transformatie van het stadsweefsel zijn te onderscheiden?

Daartoe wordt eerst de opbouw van het stadsweefsel geanalyseerd. Vanuit stedenbouwkundige literatuur (Bijlsma et al., 2008, Heeling et al, 2008) wordt onderzocht wat de implicaties zijn van het niveau van transformatie op het creëren (of behouden) van duurzame kwaliteit. Hoe verhouden de fysieke sturingsinstrumenten van de gemeente zich tot deze transformatieniveaus? Ofwel: hoe kan vanuit stedenbouw (dS+V) en maatschappelijk vastgoed (OBR) strategisch worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit?

2. Wat zijn indicatoren van waardecreatie en hoe zijn deze te operationaliseren?

Wat wordt in de literatuur onder waardecreatie verstaan? Hoe kan waardecreatie vanuit ruimtelijk, economisch en sociaal perspectief worden gemeten?

3. Door welke omgevingskenmerken worden verschillen in de woningwaarde verklaard?

Voor de statistische relatie tussen omgevingskenmerken en woningprijs wordt gebruik gemaakt van bestaand zogeheten hedonistisch prijsonderzoek. Voor de Rotterdamse casuswijken worden verschillen in woningwaarde niet statistisch verklaard (voor zover dit al mogelijk is), maar kan wel worden benoemd welke omgevingskwaliteiten en investeringen een rol spelen. Daartoe worden eerst zowel de waardeestijging van woningen als de fysieke kwaliteiten en investeringen in kaart gebracht. Door deze te vergelijken kan geen één op één verband worden aangetoond, maar zijn er wel indicaties van welke omgevingskenmerken waardeverhogend zijn.

1.3 Methodologie en referenties

In deze paragraaf worden de onderzoeksmethoden en de belangrijkste referenties per hoofdstuk toegelicht.

Hoofdstuk 2 is een literatuurstudie naar waardeontwikkeling van wijken. Het theoretisch kader behandelt de drie deelonderzoeksvragen: (2.1) transformatie van het stadsweefsel, (2.2) indicatoren van waardeestijging en (2.3) woonomgevingkenmerken en waardeontwikkeling. Deel 2.1 is gebaseerd op het onderzoek *Transformatie van woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit* (Bijlsma et al., 2008) en de stedenbouwkundige lagenbenadering van Heeling, Meyer en Westrik (2002). De rol van maatschappelijk vastgoed wordt onderzocht aan de hand van Mitros (2009).

In paragraaf 2.2 wordt verantwoord welke indicatoren in het onderzoek worden

gebruikt voor het analyseren van de waardeestijging. Dit zijn de WOZ-waardeestijging van woningen, de Leefbaarheidsmonitor van VROM en de Veiligheidsindex en de Sociale Index van de gemeente Rotterdam. De representativiteit van de WOZ-waarde voor de marktwaarde van woningen is getoetst aan de hand van promotieonderzoek van De Vries (2010) en consultatie van een beleidsadviseur Wonen van de gemeente Rotterdam. De Leefbaarheidsmonitor van VROM en de Rotterdamse Veiligheidsindex en Sociale Index zijn toegelicht en getoetst aan de hand van publicaties van het Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing (KEI), het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) en de Directie Veiligheid van de gemeente Rotterdam.

In 2.3 wordt de relatie tussen woonomgevingkenmerken en waardeontwikkeling geanalyseerd aan de hand van de onderzoeken *De Prijs van de Plek* (Visser en Dam, 2006), *Waardemakers in de wijk* (Brouwer, 2009) en *Waardeontwikkeling van buurten* (Adriaanse en Vegt, 2009).

In hoofdstuk 3 wordt de waardeestijging van Rotterdamse wijken geanalyseerd. Ten behoeve van de selectie van casuswijken worden de wijken ook vergeleken op onder andere de Stadsvisie, herstructurering en leefbaarheidsontwikkeling. De stadskaarten zijn gemaakt op basis van gegevens van het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) van de gemeente Rotterdam, het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS Statline) en de Leefbaarheidsmonitor van VROM. De analyse wordt gespiegeld aan de resultaten van het onderzoek van Braun et al. (2010, onderdeel van *Sturen op Waarde*) naar de waardeestijging van Rotterdamse wijken.

Deze analyse resulteert in de keuze van de casuswijken Spangen en het Oude Noorden, die respectievelijk in hoofdstuk vier en vijf zijn uitgewerkt. De analyse van de stedenbouwkundige opbouw en transformaties in Spangen is gebaseerd op onderzoek van Steenhuis (2009) en het Masterplan Spangen (Gemeente Rotterdam, 2009c) en een interview met de gemeentelijke projectmanager van Spangen (2010). De case Oude Noorden is gebaseerd op onderzoek van Stouten (2004), waarin deze wijk de centrale case is. Daarnaast is voor beide cases gebruik gemaakt van documenten van de gemeente Rotterdam en websites over de wijken, waaronder projectinformatie van woningcorporaties. De leefbaarheidsontwikkeling wordt zoals genoemd onderzocht aan de hand van de landelijke leefbaarheidsmonitor van VROM en de Veiligheidsindex en de Sociale Index van de gemeente Rotterdam. De WOZ-waardeestijging wordt op bouwblokniveau geanalyseerd, op basis van het onderzoek *Trefzeker* van de Gemeente Rotterdam (2009b). De cases hebben dezelfde opbouw, met enkele uitzonderingen in het laatste deel over de waardeontwikkeling. In Spangen zijn de gemeentelijk projectmanager en enkele bewoners geïnterviewd en is verder gebruik gemaakt van artikelen over Spangen waarin professionals en bewoners aan het woord komen. Dit is niet gedaan voor het Oude Noorden, omdat gebruik gemaakt kon worden van het onderzoek van Stouten (2004) waarin ook de waardeestijging en bewonerswaardering van het Oude Noorden onderzocht zijn. Anderzijds komt de waardeestijging uitgebreider aan bod in de

case Oude Noorden, omdat de waardeestijging in deze wijk tot de hoogste van de stad behoort. In Spangen is de waardeestijging laag in de gehele wijk. In hoofdstuk zes worden de cases onderling vergeleken en gespiegeld aan de literatuurstudie. Ook komen bevindingen van het lopende onderzoek Sturen op Waarde aan bod. Daarin is onderzocht hoe in de wijken Katendrecht, het Oude Westen en de Afrikaanderwijk is gestuurd op waarde. Daartoe werden workshops gehouden met de actoren van de gebiedsaanpak. De vergelijking resulteert in conclusies en aanbevelingen.

1.4 Relevantie

1.4.1 Wetenschappelijke relevantie

De insteek van het onderzoek is om vanuit het perspectief van een stedenbouwkundig ontwerper de gemeente te adviseren over ruimtelijke ingrepen op gebouw- en gebiedsniveau om waardeontwikkeling in wijken te stimuleren.

Waardeontwikkeling door publieke investeringen in gebiedsontwikkeling is een relatief nieuw onderzoeksthema. Door het betrekken van de discipline stedenbouw is dit onderzoek complementair aan lopend onderzoek over publiek vastgoedmanagement door de afdeling RE&H (Faculteit Bouwkunde, TU Delft).

Dit onderzoek heeft tot doel een brug te slaan tussen condities op gebouw- en gebiedsniveau voor gemeentelijke investeringsbeslissingen. Gerelateerde lopende onderzoeken zijn:

- *Sturen op Waarde*, door de Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft & Erasmus Universiteit Rotterdam, in opdracht van het OBR;
- *Strategisch portefeuille management*, door Arkesteijn et al., tevens in opdracht van het OBR.

1.4.2 Maatschappelijke relevantie

Het maatschappelijke belang van strategisch publiek investeren is evident, omdat het om inzet van gemeenschapsgeld gaat ter verhoging van de kwaliteit van de woonomgeving en de vastgoedwaarde. De noodzaak van waardegerichte sturing is door de financiële crisis vergroot.

Een pijler van het Rotterdamse beleid is het versterken van de economie, die te eenzijdig gericht is op havengerelateerde bedrijvigheid. Publieke investeringen kunnen daarin een aanjaagfunctie hebben, zoals de Erasmusbrug, het gerechtsgebouw en het Havenbedrijf op de Kop van Zuid.

1.5 Betrokken wetenschapsgebieden en mentoren

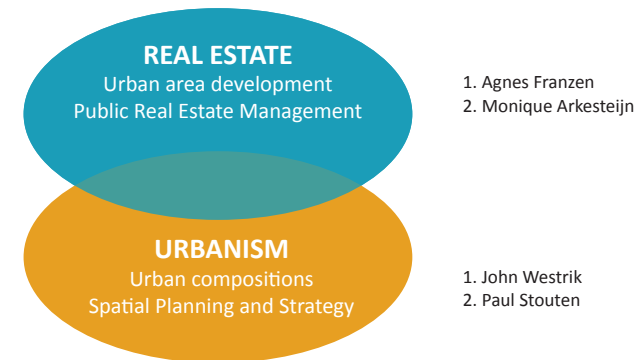


Fig. 1.7 Wetenschapsgebieden U en RE&H

1. Real Estate & Housing

Dit onderzoek is gerelateerd aan zowel de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling (GO/UAD) als aan Corporate/Public Real Estate Management (C/PREM). Vanwege de combinatie met stedenbouw is deelgenomen aan het afstudeerlab Urban Area Development. De gekozen invalshoek van gebiedsontwikkeling is geïllustreerd in figuur 1.8.

De hoofdmentor vanuit RE&H is ir. Agnes Franzen, die gespecialiseerd is in stedelijke gebiedsontwikkeling. De tweede mentor vanuit RE&H is ir. Monique Arkesteijn MBA, die gespecialiseerd is in het ontwerp van corporate real estate strategieën.

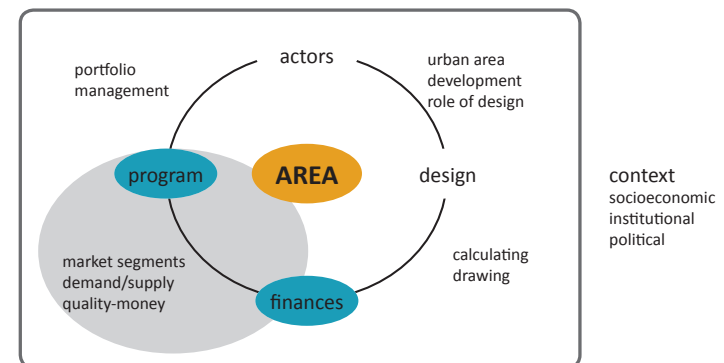


Fig. 1.8 Positionering in het kader van gebiedsontwikkeling, naar Franzen (2010)

2. Stedenbouw

Met betrekking tot stedenbouw valt dit afstuderen voornamelijk onder de leerstoel Ruimtelijke Planning en Strategie (RP&S), vanwege het karakter van een onderzoek/strategie in plaats van een ontwerp.

De hoofdmentor vanuit stedenbouw is ir. John Westrik (leerstoel Urban Compositions), die gespecialiseerd is in Rotterdamse stedenbouw door lange praktijkervaring als hoofd van de afdeling Stedenbouwkundig Ontwerp van de gemeente Rotterdam (dS+V). De tweede mentor vanuit stedenbouw is dr. ir. Paul Stouten, van de leerstoel Ruimtelijke Planning en Ontwerp. Stoutens promotieonderzoek *Duurzaamheid van de stadsvernieuwing* (2004) gaat specifiek in op de woonsituatie in het Oude Noorden.

1.6 Begrippenlijst

Hier volgt een overzicht van de definities van centrale begrippen.

Aandachtswijk

Een wijk die onderdeel uitmaakt van de 40-wijkenaanpak van het (voormalige) Ministerie van VROM. Deze wijken ontvangen tot en met 2011 een overheidssubsidie in het kader van de WWI (Wonen, Wijken, Integratie).

Gebiedsincubator

(Wellink, 2008, p.iii): “Een (1) (in de nabije toekomst) fysiek aanwezige tijdelijke of permanente publiek toegankelijke functie (2) met een sterke relatie met de gebiedsontwikkeling waarin deze functie zich bevindt, (3) die in een vroeg stadium bewust en zorgvuldig wordt ingezet door de gebiedsontwikkelaar (4) met als doel sturing te geven aan de koers en voortgang van de gebiedsontwikkeling.”

Gemeentelijk vastgoed

Gemeentelijk vastgoed kan in vier categorieën worden verdeeld (Mac Gillavry, 2006, p.25-26): (1) beleidsondersteunend vastgoed, (2) procesondersteunend vastgoed, (3) vastgoed voor de eigen organisatie (huisvesting ambtenaren) en (4) vastgoed waarvoor gemeentelijk bezit niet langer noodzakelijk is (marktvastgoed).

Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed valt onder beleidsondersteunend gemeentelijk vastgoed; het huisvesten maatschappelijke van functies. Daarbinnen zijn weer zes typen te onderscheiden: Zorg, Welzijn, Onderwijs, Kunst & Cultuur, Sport & Recreatie, en Openbare orde & Veiligheid.

Leefbaarheid

De onderzoeksbureaus RIGO en Stichting Atlas voor Gemeenten, die de Leefbaarometer in opdracht van het Ministerie van VROM/WWI hebben ontwikkeld, hanteren de volgende

definitie van leefbaarheid: “Leefbaarheid is de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld.” (RIGO/Atlas voor Gemeenten, 2009, p.14)

Sociale cohesie

Op het niveau van de buurt onderscheiden Dekker en Bolt (2005, in Bergeijk et al., 2008, p.151) drie aspecten van sociale cohesie: (1) de mate van onderlinge contacten (gedragsaspect), (2) de verbondenheid met de buurt (gevoelsaspect) en (3) de mate waarin er gelijkgerichte opvattingen bestaan over de (ongeschreven) regels in de buurt (normen- en waardenaspect).

Stedelijke gebiedsontwikkeling

Voordt en Heijer (2004, p.94): vastgoedmanagement op stedelijk niveau. Bij urban management ligt de nadruk op onderhoud, en bij urban redevelopment op verandering.

Stedelijke vernieuwing

Roberts (in Stouten, 2010, p.28, vertaald) onderscheidt drie essentiële aspecten van stedelijke vernieuwing: (1) het betreft een veelomvattende en integrale visie en aanpak, die (2) leidt tot het oplossen van stedelijke problemen en (3) een duurzame verbetering van de economische, fysieke en sociale condities van een gebied.

Value capturing

In Goossens' scriptie over value capturing worden verschillende definities gegeven (2009, p. 29): Offermans and Van de Velde (2004, in Goossens, 2009, p. 29): “Een verzamelaar van instrumenten, die het mogelijk maken om waardevermeerdering van grond en vastgoed, ontstaan door publiek handelen, direct dan wel indirect af te romen en aan te wenden voor die activiteiten die deze waardeverstijging veroorzaken.”

Huisman (2006, in Goossens, 2009, p. 29): “Value capturing is erop gericht om profiterende partijen een bijdrage te laten doen aan de ingrepen waar zij profijt van hebben.”

Wijkeconomie

Investerings in de wijkeconomie betreffen zowel gebiedsgerichte als persoonsgerichte initiatieven. De definitie van het OTB (2006, op www.kei-centrum.nl, *Wat is wijkeconomie?*) is: “Wijkeconomie omvat alle initiatieven die tot doel hebben om de economische positie van bewoners in een specifiek benoemde wijk te versterken of om economische functies in een specifieke wijk te realiseren dan wel te stimuleren.”

Woonmilieu

Op basis van fysieke, geografische en functionele kenmerken van postcodewijken worden vijf hoofdtypen woonmilieus onderscheiden (ABF Research): centrum stedelijk, stedelijk buiten centrum, groen stedelijk, centrum dorps en landelijk wonen (Bijlsma et al., 2008, p.14 en <http://vois.datawonen.nl>).

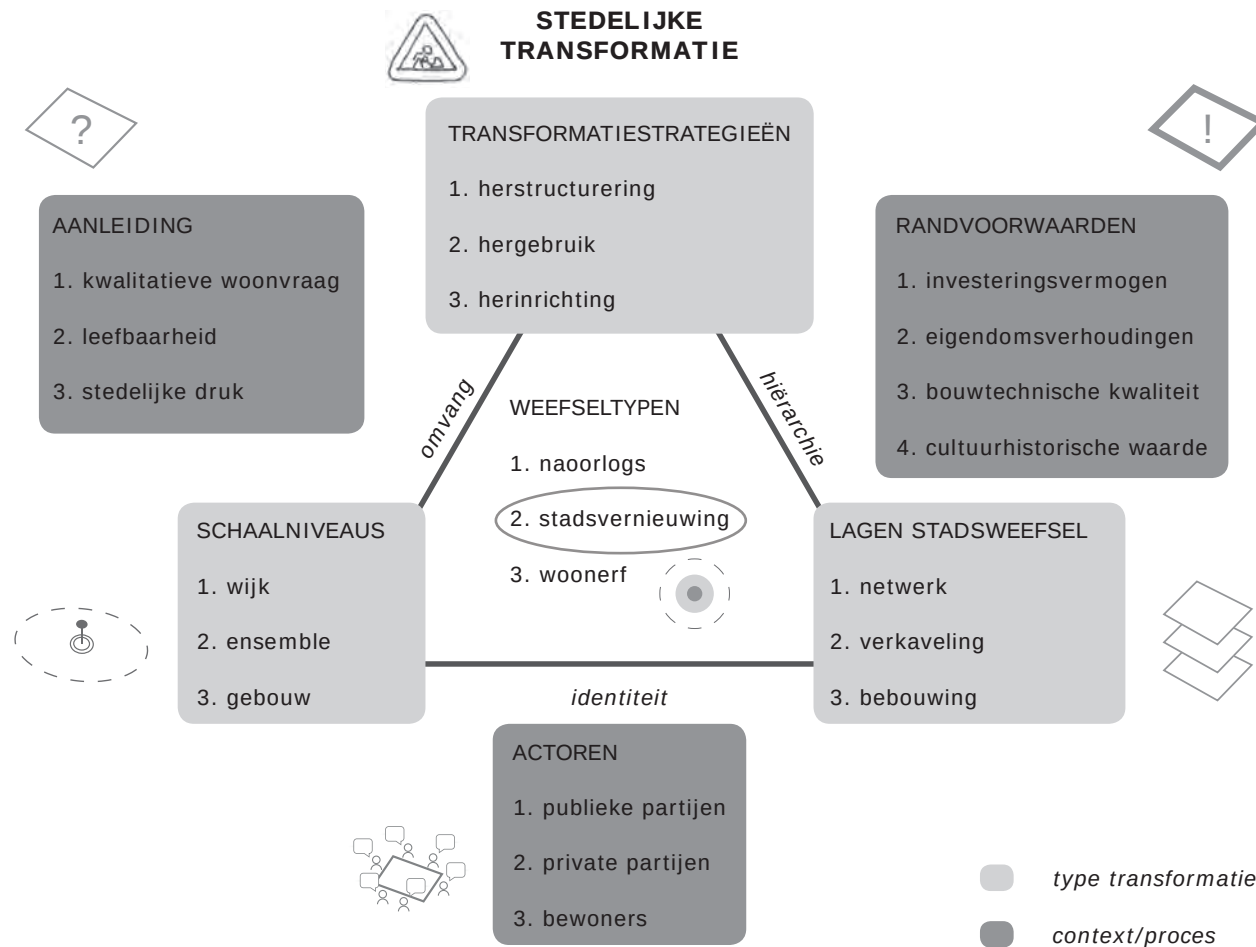


Fig. 2.1 Schema aspecten stedelijke transformatie naar Bijlsma et al. (2008)

2 | Theorie waardeontwikkeling van wijken



2 THEORIE WAARDEONTWIKKELING VAN WIJKEN

In dit hoofdstuk wordt theorie behandeld die uitspraak doet over de onderdelen van het conceptuele raamwerk (fig. 2.2): Het eerste deel (2.1) behandelt deelvraag 1: Welke niveaus van transformatie van het stadsweefsel zijn te onderscheiden? Hoe kan door middel van stedenbouwkundige veranderingen en maatschappelijk vastgoed worden gestuurd op waarde?

Het tweede deel (2.2) gaat over indicatoren van waardecreatie: Wat wordt in de literatuur onder waardecreatie verstaan? Hoe kan waardecreatie vanuit ruimtelijk, economisch en sociaal perspectief worden gemeten? (deelvraag 2).

In paragraaf 2.3 wordt vervolgens onderzocht door welke omgevingskenmerken verschillen in de woningwaarde worden verklaard (deelvraag 3). Het antwoord op de drie deelvragen vanuit de theorie resulteert in conclusies over sturen op waarde door fysieke publieke investeringen.

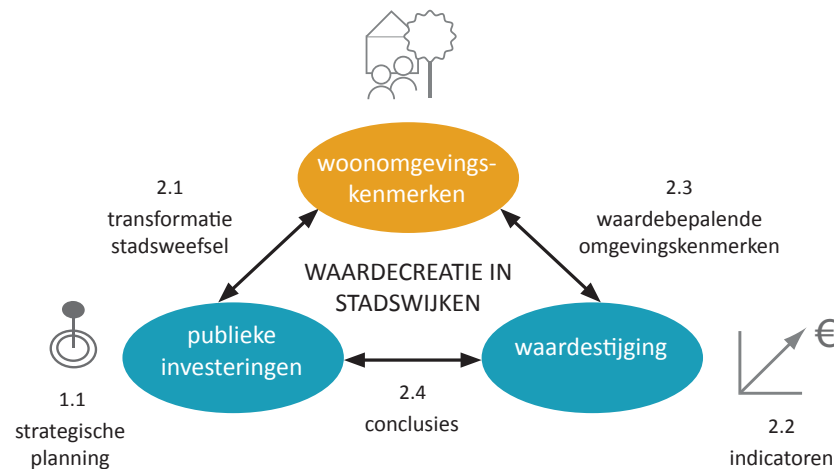


Fig. 2.2 Onderdelen theorie in conceptueel kader naar theorie Brouwer (2008, p.13)

2.1 Fysieke investeringen in wijken

De analyse van publieke investeringen gericht op de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit bestaat uit drie delen: transformatie van het stadsweefsel (2.1.1), Transformatie van het *stadsvernieuwingsweefsel* (2.1.2) en het belang van maatschappelijk vastgoed (2.1.3).

2.1.1 Transformatie van het stadsweefsel

Voor de categorisering van stedenbouwkundige interventies vormt het onderzoek *Transformatie van woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit* (Bijlsma et al., 2008) een leidraad. Figuur 2.1 schematiseert zes in deze studie genoemde aspecten van stedelijke transformatie en de relaties daartussen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen inhoud (lichtgrijs in fig. 2.1) en de context en het proces van stedelijke transformatie (donkergrijs in fig. 2.1). Hierna worden eerst de inhoudelijke aspecten toegelicht: de lagen van het stadsweefsel, de schaalniveaus en de transformatiestrategieën. Daarna komen de drie context/procesaspecten aan bod: de aanleiding voor stedelijke transformatie, de randvoorwaarden en tenslotte de actoren, toegespitst op de publieke rol in transformatie.

1. Lagen van het stadsweefsel

Uitgangspunt van het onderzoek is het onderscheid tussen drie typen stadsweefsels. 'Stadsweefsel' wordt gedefinieerd als een ruimtelijk homogeen deel van de stad (Bijlsma et al., 2008, p.14). In de studie worden naaorlogse weefsels, stadsvernieuwingsweefsels en woonerfweefsels geanalyseerd. Een stadsweefsel is opgebouwd uit drie morfologische lagen: het stratennetwerk, de verkaveling en de bebouwing (fig. 2.3). In figuur 2.3 is ook de indeling van stedenbouwkundige lagen door Heeling, Meyer en Westrik (2002) weergegeven. Hierin worden vijf lagen onderscheiden. De hiërarchie van stratennetwerk, verkaveling en bebouwing komt overeen met Bijlsma et al., maar de benadering is vollediger door het onderscheid van de lagen grondgebied en gebruik.

Het stratennetwerk omvat de hiërarchie en de inrichting van de straten. In de verkaveling liggen het onderscheid tussen openbaar en privaat en de eigendomsverhoudingen besloten. Voor de derde laag, bebouwing, zijn de typologie en vorm van de gebouwen kenmerkend. De ruimtelijke samenhang tussen deze lagen bepaalt de identiteit van het stadsweefsel. De mate waarin de lagen door maatschappelijke veranderingen worden beïnvloed verschilt: het stratennetwerk is de meest permanente laag, de bebouwing de meest vluchtige. De verkaveling zit daartussen, deze verandert alleen bij grootschalige, veelal publieke ingrepen. (Bijlsma

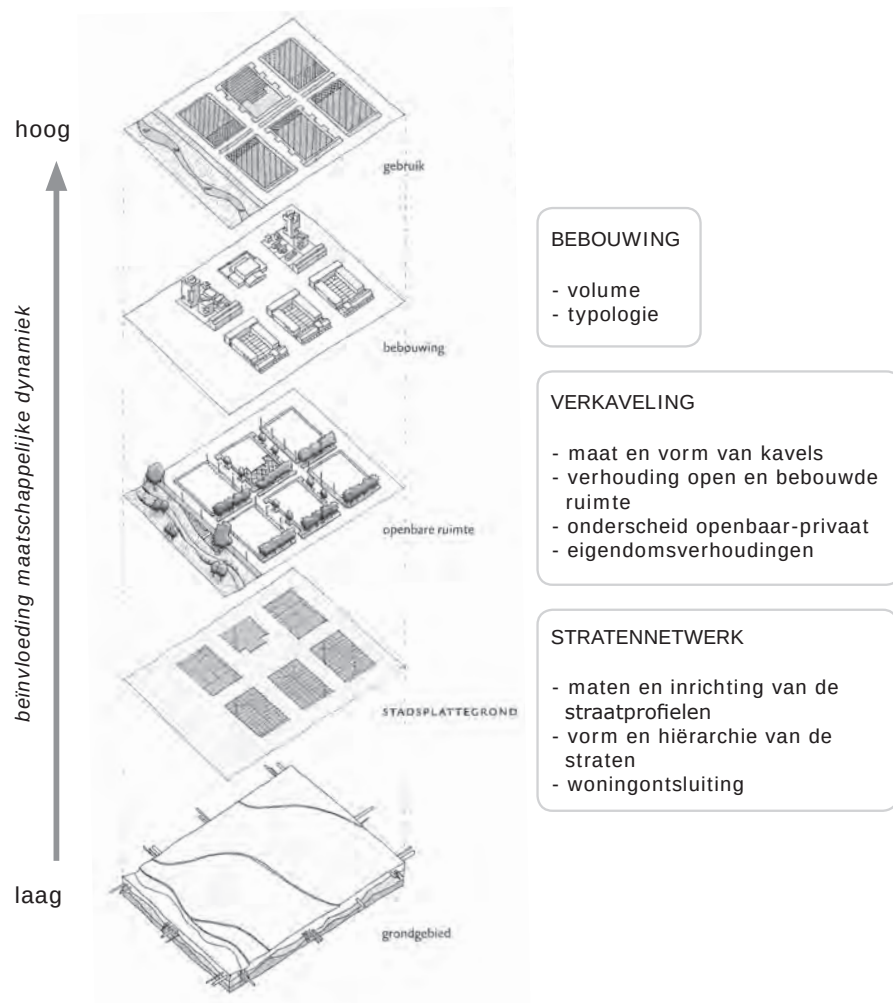


Fig. 2.3 Stedebouwkundige lagen
l.: indeling Heeling, Meyer en Westrik (2002, p.19)
r.: naar indeling Bijlsma et al. (2008)



Fig. 2.4 Stedebouwkundige transformatie naar schaalniveau
naar Bijlsma et al. (2008)

	Netwerk	Verkaveling	Bebouwing
Wijk	Grote, doorgaande boulevards	Open en bebouwde ruimtes op grote schaal: stedelijke pleinen en parken, doorlopende openbare structuren	Bijzondere gebouwen en monumenten
Ensemble	Woonstraten en langzaamverkeersroutes	Open en bebouwde ruimtes op de middenschaal: pleinen, buurtgroen en tussenruimtes	Gebouwgroeperingen, composities
Gebouw	Entreesituatie (individueel of collectief)	Open en bebouwde ruimtes op de kleine schaal: private buitenruimte	Gebouwworm

Tabel 2.1 Ruimtelijke identiteitsdragers per schaalniveau
bron: Bijlsma et al. (2008, p.21)

et al., 2008, p.15)

Om deze reden stellen Meyer, Hermans en Westrik (in: Hulsbergen, Meyer en Paasman, 1998, p.80) dat stedelijke transformaties op het gebied van infrastructuur en het stelsel van openbare ruimten een duurzamere kwaliteit geven dan sturing op de programmatische invulling van de gebouwen. Programma's zijn immers sterk veranderlijk. Door sturing op programma komt de flexibiliteit in het geding, wanneer een onlosmakelijk geheel ontstaat van programma, architectuur en stedenbouw. Bovendien is het de vraag of er op programma gestuurd kan worden. De auteurs noemen als voorbeeld de transformatie van de Kop van Zuid in Rotterdam. De belangrijkste succesfactor daarvan is niet de sturing op het type programma, maar de ruimtelijke verbinding van Noord en Zuid-Rotterdam met een hoogwaardig stelsel van infrastructuur en openbare ruimte.

De compositie van de stadsplattegrond is dus de belangrijkste drager van stedenbouwkundige kwaliteit. Het stedenbouwkundig plan schept de condities voor het ontstaan van diversiteit en complexiteit (Heeling, Meyer en Westrik, 2002).

2. Schaalniveaus van het stadsweefsel

Er worden drie stedenbouwkundige schaalniveaus onderscheiden: de wijk, het ensemble en het gebouwniveau. Per schaalniveau manifesteren zich andere aspecten van elke morfologische laag. De laag van het stratennetwerk bijvoorbeeld beslaat de hoofdontsluitingsstructuur op wijkniveau tot de woningontsluiting op het laagste schaalniveau. (Bijlsma et al., 2008, p.15) Tabel 2.1 geeft een overzicht van de ruimtelijke identiteitsdragers per schaalniveau.

De ruimtelijke identiteit kan dus per schaalniveau verschillend zijn. Daarom moet bij transformatie, afhankelijk van de veranderingsvraag, gekozen worden tot op welke schaalniveau behoud van de ruimtelijke identiteit mogelijk is. Dit is gerelateerd aan het aanpassingsvermogen van het weefsel: kunnen veranderende eisen aan de woonomgeving worden 'opgevangen' zonder de structuur ingrijpend te wijzigen? (Bijlsma et al., 2008, p.20) Voor het bepalen van het aanpassingsvermogen van de lagen van een stadsweefsel hanteren Bijlsma et al. de criteria overmaat, diversiteit en flexibiliteit.

Overmaat in het stratennetwerk, de verkaveling en de bebouwing zorgt ervoor dat er verschillende soorten programma's (zoals gebouwtypes en straatprofielen) in kunnen worden opgenomen. Diversiteit in vorm en inrichting maakt een weefsel weerbaarder voor veranderingen. Het zorgt namelijk voor risicospreiding als een woningtype of woonomgeving minder gewild wordt. Flexibiliteit tenslotte betekent dat er in het casco, de verkaveling of het stratennetwerk veranderingen kunnen worden aangebracht zonder dat de structuur ingrijpend hoeft te worden gewijzigd.

3. Identiteit en transformatie van het stadsweefsel

Op de genoemde schaalniveaus zijn drie typen transformatie mogelijk: herstructurering, hergebruik en herinrichting. Transformatie is hierin een verzamelbegrip voor fysieke veranderingen in de woonwijk. Interventies in deze drie categorieën omvatten, van meest naar minst ingrijpend (Bijlsma et al., 2008, p.11):

1. Herstructurering: de (gedeeltelijke) sloop en introductie van nieuwe woonmilieus. Deze kunnen 'wijk eigen' of 'wijkvreemd' zijn. Dat wil zeggen: al dan niet voortbouwend op de bestaande ruimtelijke identiteit;
2. Hergebruik: bijvoorbeeld het samenvoegen van woningen en een ander beheer van collectieve tuinen;
3. Herinrichting van openbare en collectieve ruimten: de aanpassing van straatprofielen, beplanting en straatmeubilair.

Hoe hoger het schaalniveau van transformatie is, hoe ingrijpender de bestaande identiteit wordt veranderd (fig. 2.4). Daarnaast wordt het planproces complexer en langduriger en neemt de mogelijkheid van tussentijdse bijsturing af.

Bij transformatie, zeker op wijkniveau, is een collectieve aanpak noodzakelijk. Het eigendom en de opgave zijn namelijk beide deels collectief. Er is in meer of mindere mate collectief eigendom van gemeenten en corporaties en een collectieve opgave in de vorm van bijvoorbeeld financiering, parkeren en beheer. Op gebouwniveau zijn bottom-up strategieën makkelijker toe te passen dan op wijkniveau. Een bottom-up strategie is bijvoorbeeld het betrekken van bewoners in het planproces en/of het beheer. Voorbeelden hiervan zijn collectief particulier opdrachtgeverschap, de verkoop van huurwoningen en het collectief of privaat uitgeven van het beheer van de openbare ruimte (Bijlsma et al., 2008, p.37).

4. Aanleiding voor fysieke transformatie

Bijlsma et al. (2008) noemen drie aanleidingen voor fysieke transformatie: de aansluiting op de kwalitatieve woonvraag, de leefbaarheid en de stedelijke druk op de wijk. Met de aansluiting op de kwalitatieve woonvraag wordt bedoeld in hoeverre er vraag is naar het type woningen en de woonomgeving van de wijk.

De tweede aanleiding, leefbaarheid, heeft betrekking op de tevredenheid van bewoners met de wijk op verschillende ruimtelijke en sociale aspecten. Het ministerie van VROM (2004, in Bergeijk et al., 2008, p.179) onderscheidt vier aspecten die de tevredenheid van bewoners met de wijk beïnvloeden: (1) de fysieke kwaliteit van de woningen en openbare ruimte, (2) voorzieningen, (3) sociale cohesie en (4) veiligheid. Ook speelt reputatie een rol in de tevredenheid van de bewoners met de wijk (Bergeijk et al., 2008, p.200). Bewoners die denken dat buitenstaanders een negatief beeld hebben van de wijk, zijn minder tevreden.

In onderzoek van Adriaanse (2007, in Adriaanse en Vegt, 2009) wordt de sociale cohesie

als belangrijkste tevredenheidsfactor genoemd, gevolgd door de tevredenheid met de woonomgeving en tenslotte de kwaliteit van de woning. Het belang van sociale cohesie op de tevredenheid met de wijk wordt bevestigd in onderzoek naar de effecten van herstructurering (Bergeijk et al., 2008). Vooral het gevoel van verbondenheid met de wijk blijkt van belang, en niet zozeer het hebben van sociale contacten in de wijk. Van verbondenheid met de wijk gaat een stabiliserend effect uit: bewoners willen langer in de wijk blijven wonen en het gevoel van onveiligheid neemt af. De aanwezigheid van voorzieningen is belangrijk voor de sociale cohesie. Dit wordt verder toegelicht in de paragraaf 2.1.3. De invloed van fysieke ingrepen op de verbetering van de leefbaarheid blijkt echter beperkt te zijn (SCP, in Bijlsma et al., 2008, p.50). Sociale cohesie is moeilijk te realiseren, zeker wanneer het verschil in leefstijlen door herstructurering toeneemt (Bergeijk et al., 2008, p.239).

De derde aanleiding voor transformatie is stedelijke druk: het uitstralingseffect van centrumfuncties. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijvigheid, detailhandel en voorzieningen. De mate waarin dit effect zich voordoet in een wijk hangt sterk af van de ligging van de wijk ten opzichte van het stadscentrum.

Bijlsma et al. (2008) en Bergeijk et al. (2008) wijzen erop dat contextuele verschillen tussen wijken en steden een belangrijke rol spelen in het ontstaan van een transformatieopgave. Niet alle wijken met dezelfde fysieke kenmerken, bijvoorbeeld naoorlogse flatwijken, krijgen een transformatieopgave. Hierin zijn onder andere de stedelijke woningmarkt en de ligging van de wijk van belang.

5. Randvoorwaarden voor fysieke transformatie

De belangrijkste randvoorwaarden voor fysieke transformatie zijn het investeringsvermogen van publieke en private partijen, de eigendomsverhoudingen, de bouwtechnische kwaliteit en de cultuurhistorische waarde van de wijk. Het investeringsvermogen en de eigendomsverhoudingen hebben invloed op de mogelijkheid om structureel, op hogere schaalniveaus (blokniveau, buurtniveau of wijkniveau) in te grijpen. Daarbij spelen de omvang en de concentratie van corporatiebezit en het aandeel koopwoningen een rol.

De bouwtechnische kwaliteit is een belangrijk criterium voor de keuze tussen meer of minder ingrijpende renovatie en sloop en nieuwbouw. De bouwtechnische kwaliteit is echter niet meer de belangrijkste aanleiding voor herstructurering. Deze is verschoven naar de maatschappelijke waardering van het type woning en woonomgeving. Dit komt doordat de bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad relatief goed is. Een uitzondering hierop vormt een deel van de voorraad van vooroorlogse particuliere huurwoningen in grote steden (Bijlsma et al., 2008, p.52).

Cultuurhistorische waarde heeft sinds halverwege de jaren negentig, de periode van stedelijke vernieuwing, een toenemende aandacht gekregen in bijvoorbeeld

overheidsnota's. Enerzijds werkt het als randvoorwaarde: het rekening houden met in het verleden ontstane architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten. Maar het betreft ook de karakteristiek van een plek die gebruikt kan worden voor de ontwikkeling ervan: de 'ontwikkelkracht'. (OC&W en VROM, 2004, in: Bijlsma et al., 2008).

6. Publieke rol en samenwerking

In hoofdstuk 1 werd al het spanningsveld genoemd tussen het streven van gemeenten en corporaties naar efficiëntieverbetering en de maatschappelijke taak. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de publieke rol in stedelijke transformatie. Politieke tendensen als decentralisatie, deregulering en privatisering hebben vanaf de jaren '80 de verhoudingen tussen de betrokken partijen in gebiedsontwikkeling veranderd. Heeling et al. (2002, p.56-57) spreken van een "economisering van de stedenbouw", ofwel een verzakelijking van het grondbeleid. Het ontwikkelingsbedrijf is de dominante instantie geworden in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de stad. De rol van de overheid in deze veranderde context is volgens Heeling et al. (2002) het scheppen van condities voor de markt en het bewaken van de kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen. De stadsplattegrond is de drager van stedelijke samenhang, maar moet daarbinnen ruimte bieden aan diversiteit en complexiteit. Er is geen strakke regie van het gebruik wenselijk, omdat de programmatische invulling sterk aan verandering onderhevig is.

Bijlsma et al. wijzen op het gevaar dat teveel top-down sturing door de overheid leidt tot een keurslijf voor stedelijk beleid. Vanwege grote contextuele verschillen tussen wijken en steden is er geen recept voor herstructurering. Innovatie in stedelijke transformatie is gebaat bij vrijheid en creativiteit en het inzetten van de lokale kennis van bewoners (2008, p.249).

Bergeijk et al. stellen in het onderzoek *Helpt Herstructurering?* (2008) ook dat er "nog veel te halen is in vernieuwend beleid." Hoewel er al veel wordt samengewerkt in stedelijke vernieuwing en daartoe vaak een grote bereidwilligheid is, zijn daarin ook problemen. Het betrekken van veel partijen compliceert het proces: het kan onduidelijk worden wie, wanneer, op welke wijze betrokken is. Daarnaast kan het naast elkaar bestaan van veel losstaande projecten leiden tot gefragmenteerd beleid (Bergeijk et al., 2008, p.238). Bergeijk et al. noemen als probleemgebieden de afstemming van bevoegdheden en de integratie van de fysieke en de sociaaleconomische aanpak in stedelijke vernieuwing. Bevoegdheden moeten beter worden afgestemd waar sprake is van verkokering binnen organisaties. De fysieke en de sociale kant van het stedelijke vernieuwingsbeleid hangen nog te weinig met elkaar samen. Deze beleidsgebieden kennen een andere tijdshorizon, werkwijze en orde-grootte van investering. (Bergeijk et al., 2008, p.238).

Een ander verbeterpunt is volgens Bergeijk et al. (2008) bewonersparticipatie bij herstructurering. Bewoners worden in een laat stadium betrokken, waardoor er weinig

ruimte is om hun ideeën in de herstructureringsplannen te betrekken. Volgens de auteurs heeft participatie alleen zin als het geen ‘verplicht nummer’ is. Zij pleiten voor het breed betrekken van bewoners in alle fases van herstructurering. Dit vergroot het draagvlak van het beleid en kan zorgen voor empowerment en enthousiasme van bewoners. Ook Reijndorp (2006, in Bijlsma et al., 2008) vindt dat bewoners anders benaderd moeten worden. "Niet langer als consumenten van woningen en voorzieningen, maar als producenten van de stad".

2.1.2 Transformatie van het stadsvernieuwingsweefsel

Op basis van deze verkenning van de stedenbouwkundige transformatieopgave wordt in deze paragraaf specifiek ingegaan op de transformatie van het stadsvernieuwingsweefsel. Hieruit volgt het analysekader voor de case studies van Rotterdamse stadsvernieuwingswijken.

Stadsvernieuwingswijken zijn gebouwd aan het eind van de negentiende of het begin van de twintigste eeuw. Tussen 1975 en 1993 vond herontwikkeling en renovatie plaats. Door de combinatie van originele bouw, stadsvernieuwing en recente transformatie is de bebouwing divers. Er zijn twee categorieën stadsvernieuwingsweefsels te onderscheiden: het geclusterde en het verweven stadsvernieuwingsweefsel. In het geclusterde weefsel is tijdens stadsvernieuwing de stedenbouwkundige structuur gewijzigd, door herstructurering van bouwblokken en profielen. In het verweven stadsvernieuwingsweefsel waren de ingrepen kleinschaliger, binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur (Bijlsma et al., 2008, p.94). In dit onderzoek wordt ingegaan op het verweven stadsvernieuwingsweefsel. Tabel 2.2 toont de stedenbouwkundige kenmerken van dit type wijk.

	Stedenbouwkundige eigenschappen
Wijk	Nauwe structuur van langwerpige, gesloten bouwblokken (breedte 45 a 55m). Verkavelingsrichting veelal gebaseerd op bestaande poldersloten.
Ensemble	Contrast openbare straat en afgesloten binnengebied. Weinig ‘lucht’ in verkaveling. Stadsvernieuwing: gebouwen en extra openbare ruimte: parken en pleintjes, verspringen rooilijnen.
Gebouw	Stadsvernieuwing: - kleine etagewoningen en beneden-bovenwoningen vervangen door bredere woningen met portiekontsluiting: minder entrees aan de straat; - geheel andere uitstraling; - diversiteit woningvoorraad; - functiemenging vervangen door homogene woonfunctie.

Tabel 2.2 Weefseleigenschappen van het verweven stadsvernieuwingsweefsel naar Bijlsma et al. (2008, p.98-99)

Tijdens de stadsvernieuwing is binnen de nauwe structuur openbare ruimte toegevoegd door het plaatselijk vervangen van een bouwblok door een park of een pleintje (Bijlsma et al., 2008, p.98). Tabel 2.3 geeft het aanpassingsvermogen van dit type wijk weer.

	Netwerk	Verkaveling	Bebouwing
Overmaat	laag	laag	laag
Diversiteit	gemiddeld	gemiddeld	hoog
Flexibiliteit	laag	laag	gemiddeld

Tabel 2.3 Aanpassingsvermogen van het verweven stadsvernieuwingsweefsel bron: Bijlsma et al. (2008, p.99)

Het grootste knelpunt vormt de krappe afmeting van het stratennetwerk en de openbare ruimte. Vanwege de gelaagdheid is het stadsvernieuwingsweefsel moeilijker aan te passen met behoud van de ruimtelijke identiteit dan andere typen weefsels. Bijlsma et al. (2008, p.29) noemen als aandachtspunten voor transformatie dat herstructurering op ensemblesniveau ‘wijkeigen is’, en parkeren en private buitenruimte daarbij worden geïntegreerd, het beheer van binnengebieden en de activering van de plint (tabel 2.4).

Op sociaal gebied worden deze stadswijken gekenmerkt door een grote (etnische) heterogeniteit. Daarnaast is soms sprake van een hoge werkeloosheid en een concentratie van lage inkomens (Stouten, in: Hulsbergen, Klaasen & Kriens, 2005, p.138-140). Stouten constateert dat in Rotterdam harde politieke maatregelen worden

	Netwerk	Verkaveling	Bebouwing
Wijk	Herinrichting van brede boulevards	Herinrichting van wijkparken en pleinen	
Ensemble	Hergebruik van smalle woonstraten door het verleggen van parkeerplaatsen	Herinrichting en hergebruik van binnengebieden en buurtpleinen. Kleinschalige voorzieningen in binnengebieden	Herstructurering van het gesloten bouwblok met wijkeigen typologie
Gebouw		Hergebruik door private of collectieve toe-eigening van het (semi)openbare binnengebied of de straat	Hergebruik door aanpassing programma en entrees binnen het bouwkundig casco: grondgebonden functies in de plinten

Tabel 2.4 Kansrijke aanpassingen voor stadsvernieuwingsweefsels met behoud van identiteit bron: Bijlsma et al. (2008, p.29)

genomen, gebaseerd op angst, om lage inkomensgroepen te weren uit deze wijken. Dit beleid is volgens Stouten onwenselijk, omdat het discriminerend is en geen oplossing is voor stedelijke problematiek. Stouten vindt dat het heterogene karakter van stadswijken juist erkend moet worden. Als waardevolle investeringen noemt hij de verbetering van de veiligheid, het onderwijs, de publieke ruimte en de woningvoorraad. Door het aanbieden van goedkope koopwoningen kan een wooncarrière in de wijk worden gemaakt. Hierna wordt verder ingegaan op waardeverhogende investeringen.

2.1.3 Gewilde wijken, gezonde wijken en aandachtswijken

Een categorisering van type interventies in een wijk is gemaakt in het project Wijken van Waarde door de Kopgroep (Brouwer, 2008, p.3), zoals geïllustreerd in fig. 2.5. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen woon- en werkgerelateerde functies enerzijds en of de opbrengsten binnen of buiten de wijk worden verkregen anderzijds. Externe opbrengsten omvatten inkomsten die bewoners elders verdienen en opbrengsten uit de wijk economie: producten en diensten die vanuit de buurt worden geleverd, en daarbuiten worden verkocht. De externe opbrengsten zijn sterk bepalend voor de interne opbrengsten: wat in de wijk kan worden uitgegeven aan wonen en voorzieningen. Op basis van het evenwicht tussen inkomsten en uitgaven van de wijk worden drie categorieën wijken onderscheiden: gewilde wijken, gezonde wijken en aandachtswijken. Bij aandachtswijken is er een tekort aan externe opbrengsten: te weinig bewoners hebben inkomen uit werk en er is een zwakke wijk economie. De wijk is afhankelijk

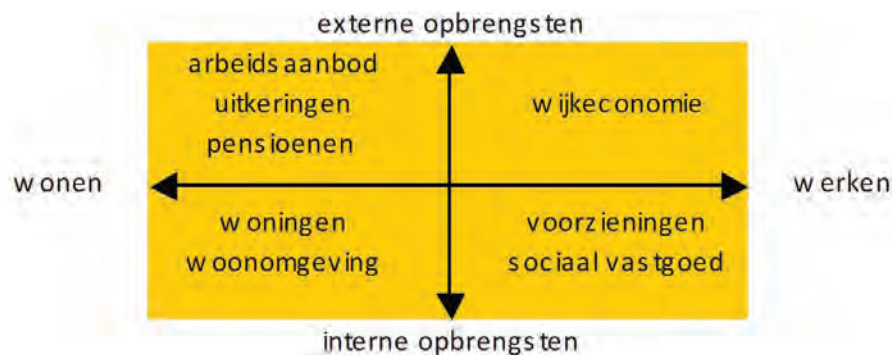


Fig. 2.5 Categorieën interne en externe wijkopbrengsten
bron: Brouwer (2008, p.3)

van uitkeringen en andere sociaal-maatschappelijke overheidsinvesteringen. Gezonde wijken kennen een balans tussen interne en externe opbrengsten. Bij gewilde wijken is men bereid meer te betalen voor de woningen. Bewoners hebben meer financiële draagkracht en de opbrengsten uit voorzieningen zijn hoog. (Brouwer, 2008, p.3) Volgens Brouwer is de vastgoedwaarde een geschikte indicator voor de gezondheid en populariteit van een wijk. Daarnaast is dit een maat voor de investeringsbereidheid van private partijen in een gebied.

Het creëren van value-capturing door publieke projecten kan private partijen stimuleren om bij te dragen aan maatschappelijke investeringen. Onder value-capturing wordt verstaan het (gedeeltelijk) terughalen van de kosten van een project door een stijging van de vastgoedwaarde. Hoe explicieter het causale verband tussen investeringen en waardecreatie gemaakt kan worden, hoe groter de onderhandelingsruimte met marktpartijen wordt verwacht.

Brouwer noemt op basis van de indeling van figuur 2.5 vier categorieën van waardeverhogende investeringen:

1. Investeren om de sociaal-economische participatie te verhogen;
2. Investeren in commercieel vastgoed om de buurteconomie te stimuleren;
3. Investeren in woningen en de woonomgeving;
4. Investeren in maatschappelijk vastgoed.

De eerste categorie betreft eerder sociaal-maatschappelijke projecten dan fysieke ingrepen. Wel kunnen bouwprojecten indirect effect hebben door bijvoorbeeld het bevorderen van werkgelegenheid. Dit onderzoek is vooral gericht op de derde en vierde categorie investeringen: in de woningen en woonomgeving en in maatschappelijk vastgoed. Op de vierde categorie, maatschappelijk vastgoed, wordt hierna verder ingegaan.

Maatschappelijk vastgoed kan direct of indirect via spin-off effecten bijdragen aan de wijk economie. Voorbeelden zijn de vestiging van een gemeentelijk kantoor, zoals het havenbedrijf Rotterdam op de Kop van Zuid, of een stadsdeelkantoor.

2.1.4 Het belang van maatschappelijk vastgoed

In de paragraaf 2.1.1 werd het belang van voorzieningen voor het bevorderen van de leefbaarheid in een wijk al genoemd. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het belang van maatschappelijk vastgoed, vanuit twee perspectieven. Welke functies heeft maatschappelijk vastgoed in wijken? En vervolgens: hoe kunnen gemeenten en corporaties sturen op waarde met maatschappelijk vastgoed?



Fig. 2.6 Voorbeelden strategisch publiek vastgoed

Woningcorporatie Mitros noemt in de publicatie *Waarde maken met voorzieningen* (2009) drie functies van maatschappelijke voorzieningen voor een wijk. In de eerste plaats is dat de primaire functie van de voorziening, zoals onderwijs, sport of zorg. Daarnaast zijn er twee afgeleide effecten: een maatschappelijke voorziening geeft identiteit aan de buurt, de wijk of een groter gebied en kan een katalysator zijn van vernieuwing en waardeontwikkeling. Niet alleen de functie van voorzieningen, maar ook de verschijningsvorm is van belang voor waardecreatie. Met voorzieningen is makkelijker dan met woningen de identiteit van een gebied te versterken (Mitros, 2009). Waardeontwikkeling door voorzieningen heeft betrekking op sociaalmaatschappelijke en economische doelen. De sociaalmaatschappelijke waarde is de verbetering van de leefbaarheid en aspecten van sociale stijging, zoals inkomen, opleidingsniveau en welzijn. Het belang in economische zin is de waardestijging van het omliggende vastgoed in de wijk.

Voor woningcorporaties en gemeentes heeft maatschappelijk vastgoed ook een waardeverhogende functie voor de organisatie zelf (Mitros, 2009, Schönau & Marrewijk, 2010). Investeren in maatschappelijk vastgoed zorgt voor risicospreiding en waardeverhoging van de vastgoedportfolio. Mitros (2009) ziet hierin een grotere rol voor woningcorporaties weggelegd dan voor gemeentes. Mitros stelt dat woningcorporaties het meest nauw en langdurig betrokken is bij de bewoners van een wijk. Daarnaast is voor gemeentes, in tegenstelling tot woningcorporaties, vastgoed niet het primaire proces. Dat geldt ook voor de maatschappelijke instellingen zelf.

Volgens Schönau & Marrewijk (2010) zijn zowel gemeentes als woningcorporaties echter terughoudend in het investeren in maatschappelijk vastgoed. Vanwege teruggelopen financiële middelen wordt gestreefd naar het zo doelmatig mogelijk inzetten van de beschikbare middelen en vindt een herbezinning op de kerntaken plaats. Schönau & Marrewijk (2010) wijzen erop dat gemeentes en woningcorporaties een belangrijke rol vervullen in de ontwikkeling en het beheer maatschappelijk vastgoed. Kansen in het sturen op waarde door maatschappelijk vastgoed liggen volgens hen in professionalisering en samenwerking. Professionalisering heeft bijvoorbeeld betrekking op het vergroten van het inzicht in de kosten en opbrengsten van maatschappelijke vastgoedobjecten. Het belang van samenwerking wordt versterkt door de recombinate van functies. Dit is het combineren van voorzieningen en activiteiten die elkaar versterken, los van het bestaande onderscheid tussen beleidsvelden. Een voorbeeld is de multifunctionele accommodatie. Dit kan zorgen voor efficiënter ruimtegebruik. (Schönau & Marrewijk, 2010)

2.2 Indicatoren van waardestijging

In deze paragraaf wordt verantwoord welke indicatoren in het onderzoek worden gebruikt voor het analyseren van de waardestijging. In het eerste deel (2.2.1) worden drie invalshoeken van waarde onderscheiden en wordt de rol van elk van de invalshoeken in het onderzoek toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken en de betrouwbaarheid van de gehanteerde meetinstrumenten (2.2.2 en 2.2.3).

2.2.1 Drie invalshoeken van sociale integratie

Waardestijging dient, zeker voor de Rotterdamse context, breder geïnterpreteerd te worden dan sec de prijsstijging van het vastgoed in de wijk. Uitgangspunt is het hiervoor genoemde verschil tussen gewilde wijken, gezonde wijken en aandachtswijken (Brouwer, 2008, p.3. zie 2.1.3). Laatstgenoemde categorie is groot in Rotterdam: in totaal woont circa 38% van de inwoners in een aandachtswijk (zie bijlage II.2). Het uitgangspunt van een brede definitie van waarde is dat in aandachtswijken eerst een verbetering van de leefbaarheid en het imago nodig is voordat effecten tot uiting komen in de vastgoedwaarde. Om van een aandachtswijk een gezonde wijk te maken hebben de (deel)gemeente en woningcorporaties een trekkersrol, aangezien private partijen niet investeren in gebieden waarin ze geen perspectief op waardestijging zien.

De indeling van Duyvendak (1999, in: Stouten, 2004, p.419) biedt het gewenste brede overzicht van waarde-aspecten van wijken. Duyvendak onderscheidt drie invalshoeken van sociale integratie:

1. Ruimtelijk-economisch: de toekomstwaarde en marktpositie van een gebied;
2. Sociaal-cultureel: de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid;
3. Sociaal-economisch: het tegengaan van sociale segregatie en (concentratie van) armoede.

1. In dit onderzoek wordt uitspraak gedaan over de toekomstwaarde en marktpositie van wijken aan de hand van analyse van de stedenbouwkundige opbouw en de stijging van de woningwaarden. De vastgoedwaarde is een afgeleide van de waardering van woning- en woonomgevingkenmerken door bewoners (zie 2.2.2). Voor de casuswijken worden de ruimtelijke kwaliteiten van gebieden met een hoge waardestijging in kaart gebracht, en wordt de invloed van stedenbouwkundige veranderingen op waardestijging onderzocht.

2. De tweede invalshoek, de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, wordt geanalyseerd aan de hand van de Leefbaarheidsmonitor van VROM (zie 2.2.3). Net als de woningwaarden worden de leefbaarheidsscores gerelateerd aan ruimtelijke kwalitei-

ten en investeringen. Daarnaast worden de scores op de Rotterdamse Veiligheidsindex en Sociale Index gebruikt (zie 2.2.3). Tenslotte vormen gesprekken met bewoners en professionals, zoals de gemeentelijke wijkmanager, informatie over de waardering van de leefbaarheid.

De nadruk op leefbaarheid en veiligheid is volgens Stouten (2004, p.419) sterk opgekomen in de periode na de stadsvernieuwing. Dit geldt in het bijzonder voor Rotterdam, waar veiligheid aan het begin van de eenentwintigste eeuw hoog op de politieke agenda werd gezet ten tijde van de opkomst van de partij Leefbaar Rotterdam. In dit politieke klimaat werd groot belang gehecht aan het kwalificeerbaar maken van de resultaten van de leefbaarheidsaanpak. Dit verklaart dat de gemeente Rotterdam in het afgelopen decennium zelf leefbaarheidsindexen heeft ontwikkeld naast de landelijke Leefbaarheidsmonitor van VROM. Sinds 2001 wordt jaarlijks van alle wijken de Veiligheidsindex gemeten en in 2008 werd daarnaast de Sociale Index geïntroduceerd. Gezien de omvangrijke overheidsinvesteringen in Rotterdamse aandachtswijken tussen 2007 en 2011, is deze aandacht voor monitoring van de effecten wenselijk. De indexen zijn voor de gemeente een hulpmiddel bij het prioriteren van sociaalmaatschappelijke investeringen. Daarnaast gebruikt de gemeente positieve resultaten voor beeldvorming, zoals een nieuwsbericht op de website illustreert: *“Rotterdam weer iets veiliger; geen onveilige wijken meer.”* (Gemeente Rotterdam, 2010b)

3. De sociaal-economische aanpak, waaronder opbouwwerk en programma's ter verbetering van het opleidingsniveau en de werkgelegenheid, wordt in dit onderzoek minder uitgelicht. Wel is geïnventariseerd welke partijen en initiatieven er op dit gebied zijn. Hoewel de sociale aanpak van essentieel (zo niet het grootste) belang is voor het creëren van gezonde wijken, betreft dit niet de kern van dit onderzoek.

In de volgende paragrafen worden de gehanteerde meetinstrumenten nader besproken. Dit zijn achtereenvolgens de WOZ-waarde, de Leefbaarheidsmonitor van VROM en de Rotterdamse Veiligheidsindex en Sociale Index. Naast de meeteenheid en de meetmethode wordt toegelicht op welke schaal, door wie en sinds wanneer de meting plaatsvindt. Tenslotte worden de betrouwbaarheid en de beperkingen van het instrument beoordeeld.

2.2.2 Betrouwbaarheid en validiteit gebruik WOZ-waarde

Het gebruik van de WOZ-waardestijging als indicator van waardeontwikkeling van wijken is gebaseerd op twee uitgangspunten:

1. De waarde van een wijk is geoperationaliseerd in de gemiddelde woningwaarde van de wijk (Adriaanse en Vegt, 2009).
2. De WOZ-waarde is representatief voor de marktwaarde van een woning. De bepaling is verschillend voor de koop- en huursector, zoals hierna wordt toegelicht.

1. Woningwaarde - waarde van wijken

De prijs die men is bereid te betalen voor een woning, drukt de waardering uit voor de woning zelf, maar ook voor de locatie en de woonomgeving (Visser en Dam, 2006, p.5). Bij hedonistisch woningprijsonderzoek worden een groot aantal verkooptransacties van woningen vergeleken. Woning- en woonomgevingkenmerken worden gerelateerd aan de verkoopprijs. Uit statistische analyse blijkt de relatieve bijdrage van elk van deze kenmerken aan de opbouw van de woningprijs.

In deze studie zijn waardebepalende woonomgevingkenmerken afgeleid uit bestaand hedonistisch woningprijsonderzoek, zie 2.3. Vervolgens is voor twee Rotterdamse wijken de rol van deze omgevingskenmerken in de waardeontwikkeling geanalyseerd (hoofdstuk 4 en 5).

Voor de relatie tussen woning- en woonomgevingkenmerken en de hoogte van de woningprijs geldt dat deze niet per se causaal is. Een hoog gemiddeld inkomen in een buurt kan bijvoorbeeld zowel oorzaak zijn van een hogere woningwaarde als een logisch gevolg van het woningaanbod: duurder woningen trekken hogere inkomens aan.

2. Verantwoording keuze WOZ-waarde als indicator van waardeestijging

Representativiteit van de WOZ-waarde voor de marktwaarde van woningen

De Wet waardering onroerende zaken (WOZ) is in 1995 ingegaan om te zorgen voor een eenduidige waardevaststelling van onroerende zaken ten behoeve van belastingheffing (www.minfin.nl). De WOZ-waarde is een schatting van de marktprijs op de WOZ-waardepeildatum (Vries, 2010, p.199). De hoogte van de WOZ-waarde wordt door gemeentes periodiek vastgesteld op basis van taxaties. Er wordt een selectie van woningen getaxeerd die representatief zijn voor een bepaalde categorie woningen. De overige woningen worden op basis van vergelijking gewaardeerd (www.rijksoverheid.nl). Sinds 2007 vindt de waardebepaling jaarlijks plaats. De waardepeildata van voor die tijd zijn 1 januari 1995, 1999, 2003 en 2005.

Er zijn kanttekeningen te plaatsen bij de validiteit van de WOZ-waardeestijging als indicator van autonome waardeontwikkeling. In feite wordt getoetst of de veronderstelde waardebepalende factoren worden meegenomen in de schatting van de woningwaarde. Een belangrijk voordeel van het gebruik van WOZ-waarden is echter dat deze voor bijna alle vastgoedobjecten beschikbaar zijn, zowel voor de huur- als koopsector. Dit geldt niet voor kadasterbestanden van kooptransacties.

Een tweede beperking is de relatief recente invoering van de WOZ, waardoor de peilmethode, en daarmee de betrouwbaarheid, in ontwikkeling is. In promotieonderzoek van De Vries (2010, p.56) naar de ontwikkeling van de woningprijs is het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde van woningen onderzocht voor de WOZ-waardepeildata 1 januari 1995, 1 januari 1999 en 1 januari 2003. Hieruit blijkt dat de

schatting van de WOZ-waarden steeds nauwkeuriger wordt. Het percentage van de WOZ-waarden dat minder dan 10% afwijkt van de werkelijke woningprijs is gestegen van 56% in 1995 naar 79% in 2003. In deze studie wordt de waardeontwikkeling gemeten tussen de peildata 1 januari 1999 en 1 januari 2007. Op basis van bovenstaand onderzoek wordt de WOZ-waardebepaling voor deze peiljaren voldoende betrouwbaar geacht. De Bruin (2011), beleidsadviseur Wonen van de gemeente Rotterdam, bevestigt dit: “De WOZ-waarde is tegenwoordig zeer representatief voor de verkoopwaarde van een woning.” Hierbij plaatst de Bruin de kanttekening dat voor 2004 minder vaak WOZ-metingen werden uitgevoerd, terwijl juist in deze periode (eind jaren '90 en het begin van deze eeuw) de woningprijzen met 10 tot 20 procent per jaar stegen. Daardoor moest bij een nieuwe WOZ-peiling soms dus een prijscorrectie van tientallen procenten worden doorgevoerd. Sinds de peiling van 2004 lopen WOZ-waarden weer goed in de pas met de vrije verkoopwaarde.

Verskil WOZ-waardebepaling tussen de koop- en huursector

Corporaties betalen op basis van de WOZ-waarde onroerende zaakbelasting (OZB) over hun woningbezit aan de gemeente (Gruis, 2000, p.214). De WOZ-waarde van huurwoningen wordt bepaald door vergelijking met verkochte particuliere woningen. Vanwege verschillen in locatie en kwaliteit, vindt Gruis (2000, p.171) deze vergelijking vaak discutabel. Omdat de WOZ-waarde is gebaseerd op de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van woningen, is de WOZ-waarde van huurwoningen vertekend (Gruis, 2000, p.234, Schilder en Conijn, 2009, p.6). De WOZ-waardeestijging van koop- en huurwoningen moet daarom afzonderlijk worden onderzocht.

Gebruikte data WOZ-waardeestijging Rotterdam

De vergelijking op stadsniveau van de WOZ-waardeestijging van Rotterdamse wijken (zie hoofdstuk 3 en bijlage I) is gemaakt op basis van de WOZ-gegevens op de website RotterdamDATA van het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS). Hierbij zijn de gemiddelde WOZ-waarden per woning van de wijken vergeleken over de periode 1999-2009. De WOZ-waardeestijging per vierkante meter geeft een zuiverder beeld, omdat grotere woningen een hogere WOZ-waarde hebben (Bruin, 2011). Deze informatie is echter niet beschikbaar op wijkniveau, maar wel op blokniveau (zie paragrafen 4.5.3 en 5.5.3). De vergelijking op wijkniveau is daarom gebaseerd op de waardeestijging per woning en de uitkomsten van de analyse van Braun et al. (2010) van de waardeontwikkeling van Rotterdamse wijken per m² tussen 2000 en 2008. Zowel de eenheid van waardeestijging (per woning / per m²) als de geanalyseerde periode zijn dus verschillend in de eigen analyse en het onderzoek van Braun et al. Daarnaast is in dit onderzoek een deel van de wijken omwille van een afwijkende grootte buiten beschouwing gelaten (zie bijlage I.3). Daar waar het kaartbeeld afwijkt van de resultaten van Braun et al., wordt dit vermeld.

De waardeestijging binnen de casuswijken Spangen en het Oude Noorden is geanalyseerd aan de hand van door de gemeente Rotterdam verstrekte WOZ-gegevens op blokniveau. De gemeente Rotterdam heeft in 2009 de waardeestijging van alle Rotterdamse CBS-buurtten in kaart gebracht in het rapport Trefzeker (Gemeente Rotterdam, 2009b). In 2010 zijn deze kaarten geactualiseerd. In dit onderzoek (hoofdstuk 4 en 5) zijn uitsneden van deze geactualiseerde waardeestijgingskaarten gebruikt. De betekenis en bewerking van de kaarten wordt verder toegelicht in de betreffende paragrafen van de case-studies (4.5.3 en 5.5.3).

2.2.3 Indicatoren leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarometer VROM

Meting van:

De leefbaarheidssituatie van alle Nederlandse woongebieden

Uitvoering door:

Ontwikkeld door RIGO Research en Advies en Atlas voor Gemeenten in opdracht van het Ministerie van VROM

Meetmethode:

De Leefbaarheidsscore wordt bepaald met een voorspellend model, waarbij 49 omgevingsindicatoren worden gebruikt. De selectie van indicatoren en de weegfactoren zijn gebaseerd op de mate van invloed op de bewonerswaardering (stated preferences) die blijkt uit statistische analyses en op de gecorrigeerde woningprijs (revealed preferences). Ter validering zijn professionals geïnterviewd.

De indicatoren zijn onderverdeeld in zes dimensies van leefbaarheid: de woningvoorraad, de publieke ruimte, het voorzieningenniveau, de bevolkingssamenstelling, de sociale samenhang en de veiligheid. Bijna alle indicatoren zijn objectief te meten, behalve de indicator overlast. Hiervoor worden bewonersenquêtes van de Politiemonitor gebruikt. (www.kei-centrum.nl)

Omvang en aggregatieniveau metingen:

De Leefbaarometer is landelijk beschikbaar, tot op zeer laag schaalniveau van zes positionele postcodegebieden (gemiddeld 25 woningen per gebied). In verband met privacygevoeligheid wordt gerapporteerd op het niveau van clusters van zes positionele postcodegebieden die een vergelijkbare leefbaarheidsscore hebben. (RIGO/Atlas voor gemeenten, 2009, p.14) Voor de eindscores worden zes categorieën onderscheiden, van zeer negatief tot uiterst positief.

Meetmomenten:

1998, 2002, 2006 en 2008. Op de site www.leefbaarometer.nl kunnen kaartbeelden van de leefbaarheidsscores en de leefbaarheidontwikkeling over de beschikbare jaartallen in beeld worden gebracht.

Betrouwbaarheid en beperkingen:

- Een belangrijk voordeel is dat de leefbaarheid op een laag schaalniveau (subbuurt-niveau) kan worden voorspeld en landelijk beschikbaar is. Op subbuurniveau kunnen namelijk grote leefbaarheidsverschillen bestaan. Het werken met bewonersenquêtes is met deze omvang en dit aggregatieniveau praktisch (en financieel) onuitvoerbaar, vanwege de noodzakelijke respons voor de representativiteit van de resultaten. (www.kei-centrum.nl)

- Er moet regelmatig worden gecontroleerd of de gehanteerde objectieve indicatoren representatief zijn voor de (subjectieve) waardering van de leefomgeving. Het ministerie van VROM geeft aan dat deze controle plaatsvindt. (www.kei-centrum.nl)

- Er wordt gewerkt met één landelijk geldend model. Mogelijk zijn er lokale verschillen in de waardering van aspecten van de leefomgeving. Uit een validering door G31-gemeenten verspreid over Nederland blijkt echter dat de leefbaarheidsvoorspelling vrij nauwkeurig aansluit bij de beschikbare leefbaarheidsgegevens van deze gemeenten. (www.kei-centrum.nl)

Veiligheidsindex gemeente Rotterdam

Meting van:

De veiligheid in Rotterdam

Uitvoering door:

Gemeente Rotterdam, Directie Veiligheid

Meetmethode:

De indexscore is voor één derde gebaseerd op gegevens van politie en gemeentelijke diensten en voor tweederde op een enquête onder bewoners van Rotterdam over hun perceptie van veiligheid. Daarnaast worden contextgegevens van het Rotterdamse Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) gebruikt, zoals de woningwaarde, het aandeel huurwoningen en het percentage allochtonen. In 2010 was de respons van de enquête circa 16.000, wat overeenkomt met ongeveer 175 ondervraagden per wijk. De Veiligheidsindex is een somscore van zes dimensies van veiligheid: diefstal, drugsoverlast, geweld, inbraak, vandalisme, overlast, schoon en heel en verkeer. De index deelt wijken en deelgemeenten in 5 categorieën in: onveilig (lager dan 3,9), probleem (van 3,9 - 5,0), bedreigd (van 5,0 - 6,0), aandacht (van 6,0 - 7,1) en veilig (hoger dan 7,1).

(www.rotterdam.nl)

Omvang en aggregatieniveau metingen:

Beschikbaar voor de gemeente Rotterdam, op gemeente-, deelgemeente- en wijkniveau.

Meetmomenten:

Jaarlijks, sinds 2001

Betrouwbaarheid en beperkingen:

Volgens de Directie Veiligheid is de respons voldoende representatief. De betrouwbaarheid is verbeterd door het hanteren van weegfactoren die corrigeren voor het inwoneraantal van een wijk. (Gemeente Rotterdam, 2010a, p.2)

Sociale Index gemeente Rotterdam

Meting van:

Het sociale klimaat in Rotterdam

Uitvoering door:

Het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) van de Gemeente Rotterdam. De index is ontwikkeld in samenwerking met RIGO Research en Advies.

Meetmethode:

De indexscore is net als de Veiligheidsindex op zowel registratiegegevens als subjectieve gegevens gebaseerd. In 2010 werden ongeveer 12.000 Rotterdammers geënquêteerd, wat overeenkomt met 175 tot 185 ondervraagden per wijk. De Sociale Index is een somscore van vier dimensies van het sociale klimaat: capaciteiten, leefomgeving, meedoen en sociale binding. De score op deze vier dimensies wordt gebaseerd op 14 sociale indicatoren. De indeling van de scores in 5 categorieën komt overeen met de Veiligheidsindex: sociaal zeer zwak (lager dan 3,9), probleem (van 3,9 - 5,0), kwetsbaar (van 5,0 - 6,0), sociaal voldoende (van 6,0 - 7,0) en sociaal sterk (hoger dan 7,0).

Omvang en aggregatieniveau metingen:

Beschikbaar voor de gemeente Rotterdam, op gemeente-, deelgemeente- en wijkniveau.

Meetmomenten:

Jaarlijks, sinds 2008

Betrouwbaarheid en beperkingen:

Vanwege de recente invoering is de index in ontwikkeling (Michielsen, 2010). Vooral op wijkniveau kunnen de verschillen vanwege steekproefafwijkingen tussen 2008, 2009 en 2010 groot zijn.

De uitkomsten op het thema taalbeheersing zijn nog niet betrouwbaar, omdat dit thema slechts op één vraag is gebaseerd. Het COS geeft aan dat op kleinschalig niveau kwalitatieve resultaten uit andere onderzoeken moeten worden betrokken om met de Sociale Index tot valide conclusies te komen. (www.cos.nl/sigt)

2.3 Woonomgevingkenmerken en waardeontwikkeling

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het eerste perspectief van waardecreatie dat genoemd werd in 2.2.1: het ruimtelijk-economische perspectief, ofwel de toekomstwaarde en marktpositie van een gebied. De prijsstijging van woningen wordt als indicator hiervan gebruikt. Op basis van hedonistisch woningprijsonderzoek wordt deelvraag 3 beantwoord: door welke omgevingskenmerken verschillen in de woningwaarde worden verklaard?

In het onderzoek De Prijs van de Plek (Visser en Dam, 2006, p. 27-28) zijn kenmerken van de woning en de woonomgeving die van invloed zijn op de woningprijs in vier dimensies onderscheiden (figuur 2.7):

1. Fysieke woningkenmerken: Deze bepalen tot 50% van de woningprijs (Visser en Dam, 2006, p.10);

2. Fysieke woonomgevingkenmerken: zoals de hoeveelheid groen en water in de buurt, de bebouwingsdichtheid in de buurt, de aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt;

3. Functionele woonomgevingkenmerken: de bereikbaarheid van en afstand tot allerlei voorzieningen, infrastructuur, het stadscentrum en werkgelegenheid vanuit de woning;

4. Sociaal-culturele en sociaal-economische woonomgevingkenmerken: de bevolkings-samenstelling, het werkloosheidscijfer, het percentage huur en koopwoningen, en het gemiddeld inkomen in de buurt.

Fysieke woningkenmerken worden vanwege de focus op waardeontwikkeling op gebiedsniveau buiten beschouwing gelaten. Naast de woningkenmerken zijn ook omgevingskenmerken van belangrijke invloed op de woningprijs. Vooral sociaal-economische en functionele omgevingskenmerken bepalen de woningprijs, de invloed van fysieke woonomgevingkenmerken blijkt beperkt. Sociaal-economische omgevingskenmerken zijn lastig meetbaar, omdat hierin naast de feitelijke situatie de perceptie van belang is. In de volgende paragrafen (2.3.1-2.3.3) worden achtereenvolgens de fysieke, functionele en sociale woonomgevingkenmerken nader onderbouwd op basis van het onderzoek De Prijs van de plek en andere studies. Dit resulteert in een lijst van potentieel waardeerhogende investeringen per categorie (2.3.4). Daarbij zijn niet alle omgevingskenmerken beïnvloedbaar door publieke investeringen in stedenbouw en maatschappelijk vastgoed.

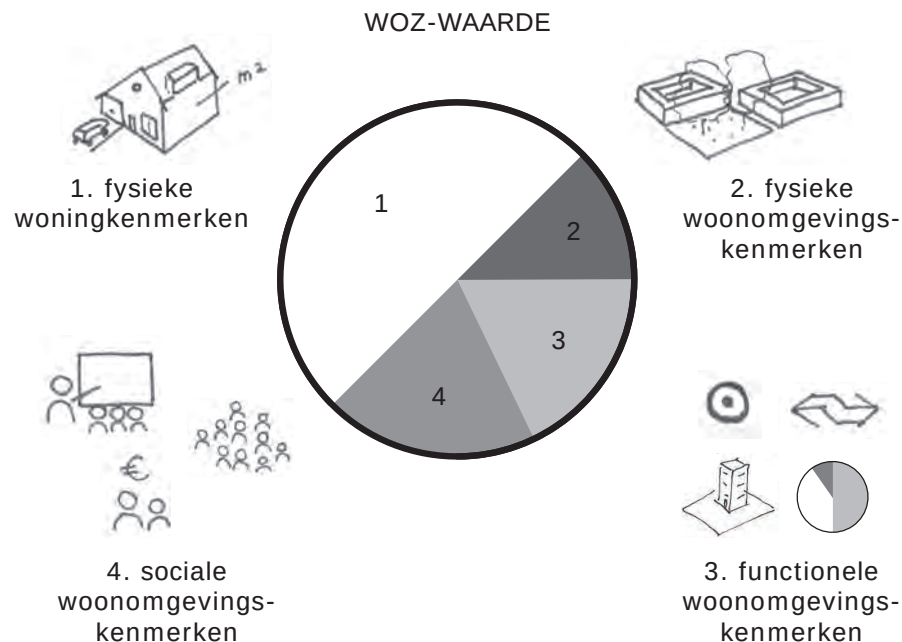


Fig. 2.7 Vier categorieën prijsbepalende woning- en omgevingskenmerken naar Visser en Dam (2006, p.27-28)

2.3.1 Fysieke woonomgevingkenmerken

Fysieke woonomgevingkenmerken hebben minder invloed op waarde dan functionele en sociale omgevingskenmerken. Wel is juist op deze kenmerken, waaronder de openbare ruimte, te sturen met stedenbouwkundige ingrepen.

Variabelen en onderbouwing

Hoeveelheid groen en water in de buurt

Recreatief groen en de nabijheid van bos (binnen 50 meter) hebben een positieve invloed (Visser en Dam, 2006, p.9). Naast de hoeveelheid groen en water is het voor de waardering van belang of de stad een 'groen imago' heeft (Braun en Franzen, 2010). Brouwer (2009, p.16) stelt dat de invloed van de kwaliteit van de openbare ruimte op de vastgoedwaarde moeilijk aantoonbaar is, omdat er nog geen goede meetmethode voor is.

De bebouwingsdichtheid in de buurt

Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen stedelijkheid en dichtheid. De bevolkingsdichtheid heeft een negatieve invloed, maar de woningdichtheid en stedelijkheid (onder andere de concentratie van voorzieningen) hebben een positieve invloed. (Visser en Dam, 2006, p.23)

De aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving

Nieuwbouwinvesteringen zorgen binnen korte afstand (tot op een paar honderd meter) voor waardeverhoging. De mate van het effect hangt af van het type investering en de context (Brouwer, 2009, p.14).

De kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt

De kwaliteit van de openbare ruimte is van invloed op de woningprijs, maar niet significant op de ontwikkeling van de woningwaarde (Braun en Franzen, 2010).

Interventies

Nabijheid van recreatief groen en bos, de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt:

- Inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld het vervangen van een bouwblok door een park in een oude stadswijk of de aanleg van een plein;
- Herprofilering van overlastgevendende wegen, bijvoorbeeld door wegen af te sluiten voor doorgaand verkeer;
- Vergroten van de hoeveelheid water in de woonomgeving, bijvoorbeeld door de aan-

leg van een singel.

Stedelijkheid, woningdichtheid in de buurt

- Het verlagen van de woningdichtheid in stadswijken;

De aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving

- Renovatie van bouwblokken in stadswijken;
- Parkeren aan het zicht onttrekken door middel van groen, parkeergarages en parkeren op eigen terrein.

2.3.2 Functionele woonomgevingkenmerken

Functionele omgevingskenmerken betreffen de bereikbaarheid, het type en de combinatie van functies, oftewel functiemenging. Met name in stedelijke gebieden hebben functionele omgevingskenmerken een belangrijke invloed op de woningprijs (Groot et al., 2010, Schuurman, 2010, p.42). Uit het onderzoek Stad en Land (Groot et al., 2010) blijkt dat het grote verschil in grondwaarde tussen de stad en het platteland is te verklaren door functionele omgevingskenmerken. Men is bereid meer te betalen voor de nabijheid van voorzieningen in de stad, wat resulteert in hogere vastgoedwaarden. De helft van het verschil in de grondprijs van de stad en het platteland wordt verklaard door productiefactoren als de bereikbaarheid van werk. Daarnaast verklaren consumptieve voorzieningen, zoals theaters, winkels, horeca en een historische binnenstad, ook 50% van het verschil.

Variabelen en onderbouwing

Functiemenging

Uit onderzoek van Schuurman (2010, p.44) naar waardeontwikkeling van Amsterdamse wijken van 1998 tot 2008 blijken wijken in en aangrenzend aan het historische stadscentrum een hoge waarde en waardeontwikkeling te kennen. Het belang van locatie is in de laatste decennia dus aangescherpt. Woningprijzen zijn daarnaast hoger in de nabijheid van een treinstation, voorzieningen en werkgelegenheid. Bereikbaarheid is echter geen onverdeelde positieve factor vanwege mogelijke overlast: de nabijheid van een snelweg wordt negatief gewaardeerd (Visser en Dam, 2006, p.9).

Van den Hoek (in Schuurman, 2010, p.43-44) heeft de mate van functiemenging geoperationaliseerd in de Mixed Use Index (MXI). Op gebiedsniveau wordt hiermee het percentage wonen, werken en voorzieningen aangeduid. Uit dit onderzoek blijkt dat de waardeontwikkeling van wijken met een aandeel werken en voorzieningen in Amsterdam hoger is dan de waardeontwikkeling in monofunctionele woonwijken. Een

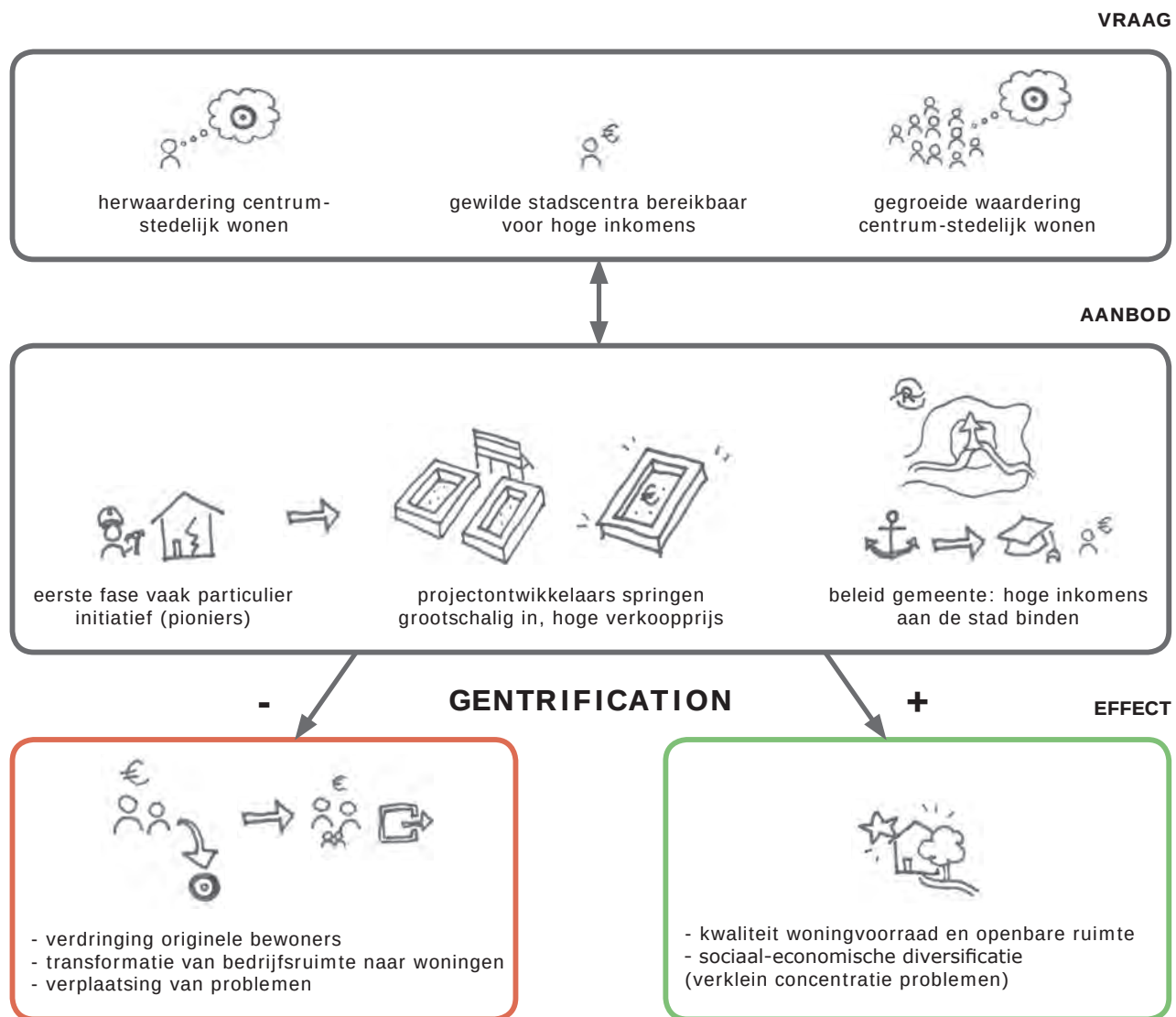


Fig. 2.8 Proces en effecten van gentrification
naar Musterd en De Pater (1992), in Hulsbergen et al. (2002, p.87-95)

centrale ligging bevordert het draagvlak voor functiemenging. Ook voor de waarde van kantoren is de aanwezigheid van andere functies, zoals winkels, horeca of een park, positief (Weterings et al., 2009, p.9).

Functiemenging kan echter ook voor negatieve invloed op de woningwaardering zorgen, door overlastgevendende bedrijvigheid. Werkgelegenheid, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een bedrijventerrein of de ligging van woningen boven winkels, heeft voor de meeste sectoren een negatief effect (Visser en Dam, 2006, p.7). De creatieve industrie vormt daarop een uitzondering. Deze werksector van cultuur, design, media en ICT verhoogt de waarde en geeft identiteit aan de wijk. Dit effect geldt in het bijzonder voor aandachtswijken (Brouwer, 2009, p.15).

Hooijmeijer (in Schuurman, 2010, p.42-43) specificeert de meerwaarde van functiemenging in drie categorieën: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Gebruikswaarde heeft betrekking op het gebruik van voorzieningen en infrastructuur in de tijd door verschillende doelgroepen. De factor belevingswaarde is lastiger te operationaliseren dan gebruik. Hierbij gaat het om kenmerken als identiteit, levendigheid en veiligheid. Toekomstwaarde heeft te maken met de aanpasbaarheid en flexibiliteit. Aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van functiemenging kan nog een vierde categorie van meerwaarde worden toegevoegd: de marktwaarde.

Schuurman stelt dat een positieve relatie bestaat tussen de waardering van een wijk en de investeringsbereidheid. Dit zorgt voor een vergroting van het verschil tussen wijken met een hoge en lage waardeontwikkeling. De waardering van ruimtelijke kwaliteit is moeilijk te meten, maar hangt volgens Schuurman mogelijk samen met (een lage mate van) functiemenging (Schuurman, 2010, p.45).

Cultuur: voorzieningen, evenementen, monumenten

Monumenten in de wijk zijn waardemakers (Brouwer, 2009, p.14-16). Dit effect is ook waarschijnlijk, maar moeilijker bewijsbaar voor hoogstaande architectuur en openbare ruimte die de identiteit van een plek versterkt. Culturele voorzieningen zoals musea, bibliotheken en theaters hebben een waardeverhogend effect door de gekozen plek en het aangetrokken publiek. Voor de waarde van detailhandel en horeca is de nabijheid van deze voorzieningen zeer gunstig. Deze functies hebben op zichzelf geen effect. Dit geldt ook voor zorgvoorzieningen en scholen. Een breed aanbod van lokale zorgvoorzieningen (zorgvriendelijke wijk) in rustige middelgrote en dorpse centra wordt door ouderen gewaardeerd. Ook scholen hebben alleen in een specifieke context een waarde-effect. Brede scholen, die voor- en naschoolse voorzieningen aanbieden, zijn waardeverhogend in wijken met een lage status en een zwak voorzieningenaanbod.

Interventies

Gebruikswaarde:

- Infrastructuur: het verbeteren van de bereikbaarheid;
- op functiemenging kan worden gestuurd door middel van het bestemmingsplan.

Cultuur: voorzieningen, evenementen, monumenten:

- Culturele voorzieningen, bijvoorbeeld op Katendrecht;
- Zorgclusters, bijvoorbeeld het Erasmus Medisch Centrum;
- Een brede school in een aandachtswijk, bijvoorbeeld in Crooswijk.

2.3.3 Sociaal-culturele en sociaal-economische woonomgevingkenmerken

Variabelen en onderbouwing

Sociale status en etniciteit

Onderzoek naar waardeontwikkeling van Amsterdamse wijken bevestigt de invloed van sociaal-culturele en sociaal-economische omgevingskenmerken op de woningwaarde (Schuurman, 2010, p.45). De belangrijkste sociaal-economische factoren zijn status en etniciteit (Visser en Dam, 2006, p.82). Indicatoren van de status van een buurt zijn het gemiddelde inkomen, het opleidingsniveau, etniciteit, de werkloosheid en het aandeel koopwoningen. Verhoging van het aandeel koopwoningen beïnvloedt de waarde van de omliggende huurwoningen ook positief. De verkoop van huurwoningen levert dus naast directe inkomsten ook een waardeverhoging van de omgeving op (Brouwer, 2009, p.14).

Veiligheid

Overlast heeft vanzelfsprekend een negatieve invloed op woontevredenheid en woningwaarde (Brouwer, 2009, p.14).

Interventies

In de sociaal-economische ontwikkeling van wijken spelen sociaal-maatschappelijke programma's mogelijk een belangrijkere rol dan fysieke ingrepen. Daarbij gaat het om het versterken van de wijk economie, de economische participatie, het imago, veiligheid en de sociale cohesie.

Het werkloosheidscijfer en het gemiddelde inkomen in de buurt

- De vestiging van publieke instellingen en sociale voorzieningen;

Het percentage koopwoningen

- Strategisch aankoopbeleid op blokniveau. Particulier eigenaarschap bevorderen, bijvoorbeeld door de verkoop van cascogerenoveerde kluswoningen. Dit heeft tot doel gentrification, oftewel 'verrijking' van de buurt. Het proces en de effecten van gentrification zijn weergegeven in figuur 2.8. (Hulsbergen, Rooij en Huijgen, 2002, p.87-95)

Sociale veiligheid

- Het stimuleren van verblijfsfuncties in de plint en de continuïteit van het stratennetwerk.

2.3.4 Overzicht van variabelen

Fysieke woonomgevingkenmerken

1. nabijheid van recreatief groen en bos, groen imago van de stad
2. stedelijkheid, woningdichtheid in de buurt
3. de aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving
4. de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt

Functionele woonomgevingkenmerken

De bereikbaarheid en nabijheid (vanuit de woning) van:

1. voorzieningen: iconen, cultuur, zorg
2. infrastructuur (mits het niet overlastgevend is), treinstation
3. het stadscentrum
4. werkgelegenheid

En daarmee samenhangend: functiemenging.

Sociaal-culturele en sociaal-economische woonomgevingkenmerken

1. de bevolkingssamenstelling
2. het werkloosheidscijfer
3. het percentage koopwoningen
4. het gemiddelde inkomen in de buurt
5. (perceptie van de) veiligheid

2.4 Conclusies sturen op waardecreatie in wijken

Het stadsweefsel is opgebouwd uit drie morfologische lagen: het stratennetwerk, de verkaveling en de bebouwing. Deze lagen scheppen de condities voor het gebruik. Heeling, Meyer en Westrik (2002) concluderen op basis van de lagenbenadering dat publieke investeringen primair gericht moeten zijn op stedenbouwkundige samenhang, omdat deze laag de meest duurzame stedelijke kwaliteit geeft. Het gebruik moet binnen stedenbouwkundige regels aan particulier initiatief worden overgelaten, omdat dit sterk aan maatschappelijke dynamiek onderhevig is.

Fysieke veranderingen (transformaties) kunnen betrekking hebben op het schaalniveau van de wijk, het ensemble en het gebouwniveau. Hoe hoger het schaalniveau van transformatie is, hoe ingrijpender de bestaande identiteit wordt veranderd. Daarnaast wordt het planproces complexer en langduriger en neemt de mogelijkheid van tussentijdse bijsturing af. Het type transformatie bepaalt de mate van verandering van de bestaande identiteit. Herstructurering is het meest ingrijpend, gevolgd door hergebruik en herinrichting. De belangrijkste aanleidingen voor fysieke transformatie zijn de aansluiting op de kwalitatieve woonvraag, de leefbaarheid en de stedelijke druk op de wijk. Randvoorwaarden daarbij zijn het investeringsvermogen, de eigendomsverhoudingen, de bouwtechnische kwaliteit en de cultuurhistorische waarde van de wijk. (Bijlsma et al., 2008)

Stadsvernieuwingswijken hebben een gelaagd weefsel, door de combinatie van originele bouw, stadsvernieuwing en recente transformatie. Het grootste knelpunt vormt de krappe afmeting van het stratennetwerk en de openbare ruimte. Op sociaal gebied is sprake van een grote (etnische) heterogeniteit.

Er wordt een aantal verbeterpunten in het proces van stedelijke vernieuwing genoemd. Dit betreft de afstemming van bevoegdheden, de integratie van de fysieke en de sociaaleconomische aanpak en bewonersparticipatie (Bergeijk et al., 2008).

In figuur 2.9 zijn de genoemde aspecten van stedelijke transformatie weergegeven.

Duyvendak (1999, in: Stouten, 2004, p. 419) onderscheidt drie invalshoeken van sociale integratie:

1. Ruimtelijk-economisch: de toekomstwaarde en marktpositie van een gebied;
2. Sociaal-cultureel: de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid;
3. Sociaal-economisch: het tegengaan van sociale segregatie en (concentratie van) armoede.

In dit onderzoek ligt de nadruk op de ruimtelijk-economische en de sociaal-culturele invalshoek. De WOZ-waarde van woningen wordt gehanteerd als indicator van de toekomstwaarde en marktpositie van een gebied. Volgens Brouwer (2009) is de vastgoed-

waarde een geschikte indicator voor de gezondheid en populariteit van een wijk. De verbetering van de leefbaarheid en veiligheid worden geanalyseerd aan de hand van de Leefbaarheidsmonitor van VROM en de Rotterdamse Veiligheidsindex en Sociale Index.

Meer dan de helft van de verschillen in woningwaarde wordt verklaard door omgevingskenmerken. Deze zijn onder te verdelen in fysieke woonomgevingkenmerken, functionele woonomgevingkenmerken en sociaal-culturele en sociaal-economische woonomgevingkenmerken. Vooral sociaal-economische en functionele omgevingskenmerken bepalen de woningprijs, de invloed van fysieke woonomgevingkenmerken blijkt beperkt. (Visser en Dam, 2006)

Functionele omgevingskenmerken zijn sterk gerelateerd aan de ligging van een gebied: de nabijheid van het stadscentrum en de bereikbaarheid van werkgelegenheid en voorzieningen. Brouwer (2009) noemt als waardemakers in deze categorie de creatieve

industrie, monumenten, culturele voorzieningen en zorgvoorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen kunnen een waardeverhogend effect hebben: door de gebruiksfunctie zelf, door het versterken van de identiteit van een gebied en als aanjager van vernieuwing en waardeontwikkeling. Voor woningcorporaties en gemeentes heeft maatschappelijk vastgoed ook een waardeverhogende functie voor de organisatie zelf: door risicospreiding en waardeverhoging van de vastgoedportfolio. (Mitros, 2009)

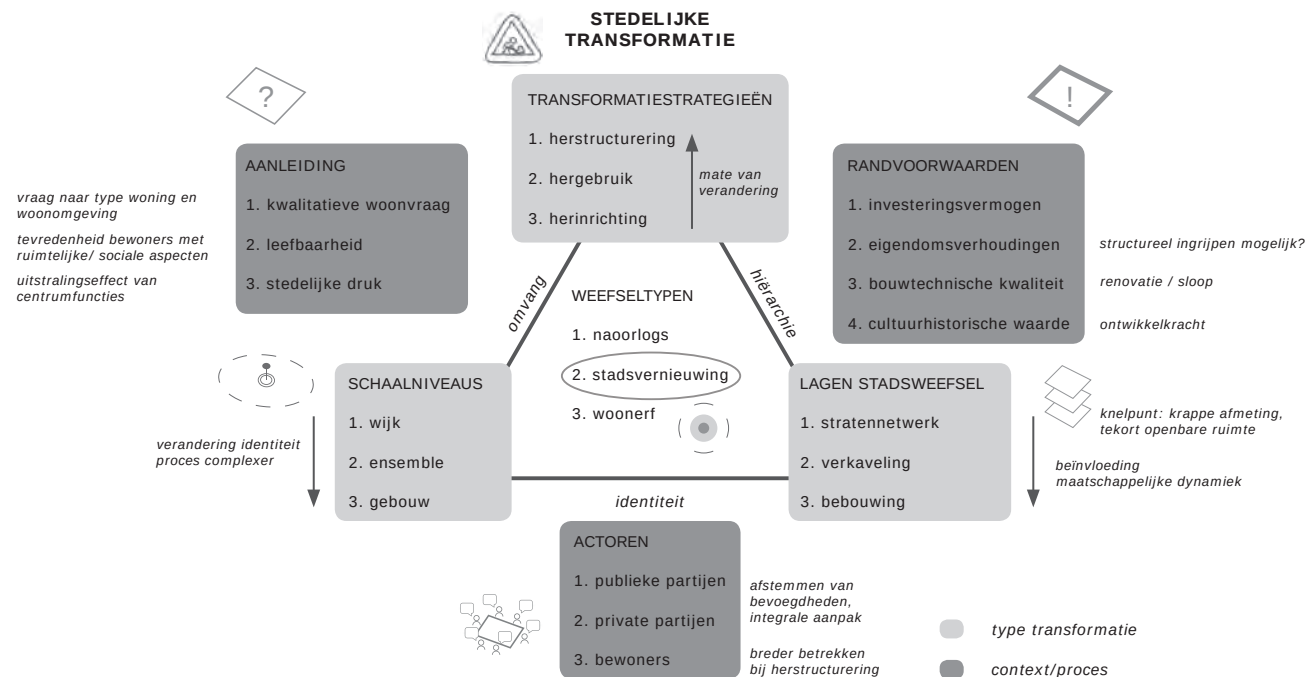


Fig. 2.9 Schema aspecten stedelijke transformatie naar Bijlsma et al. (2008)



Fig. 3.1 Criteria keuze van wijken

3 | Waardeontwikkeling van Rotterdamse wijken



3 WAARDEONTWIKKELING VAN ROTTERDAMSE WIJKEN

De onderlinge vergelijking van Rotterdamse wijken vormt de basis voor de keuze van de cases. Bovendien levert de analyse op zichzelf inzichten op in hoe de sociaal-economische ontwikkeling van wijken en beleid van de gemeente Rotterdam zich tot elkaar verhouden. Naast eigen analyse naar variabelen die stijging WOZ-waarde verklaren, zijn de resultaten van statistische analyse door de EUR gebruikt (Braun et al, 2010). In paragraaf 3.1 worden de methode en de resultaten van de stadsanalyse beschreven, waaruit in 3.2 de keuze voor verder te onderzoeken wijken volgt.

3.1 Waardeontwikkeling van Rotterdamse wijken

3.1.1 Variabelen vergelijking wijken

Voor de vergelijking van de waardeontwikkeling van wijken is de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen tussen 1999 en 2009 als indicator gekozen. De periode van tien jaar is naar verwachting lang genoeg om het effect van recente interventies te beoordelen. Naast woningwaarde is ook de waardestijging van bedrijfsvastgoed een mogelijke indicator, maar daarvan zijn geen CBS-data publiek toegankelijk. Voor de analyse op stadsniveau is de CBS-buurtindeling gehanteerd.

De analysekaarten van de stedelijke vergelijking zijn opgenomen in bijlage I. Hierna wordt beschreven welke criteria zijn gehanteerd voor de selectie van vergelijkbare wijken.

Grootte van wijken

De eerste selectie is gemaakt op basis van de grootte van wijken (volgens de CBS-indeling) en de beschikbaarheid van WOZ-gegevens. Omdat het onderzoek is gericht op woonwijken, zijn grote wijken in het havengebied niet representatief. Voor wijken met een klein aantal woonadressen (gebiedsgrootte <30 hectare) hebben de WOZ-data te weinig zeggingskracht. Dit is ook het geval voor erg grote wijken (gebiedsgrootte >190 hectare), waarbij grote interne verschillen uitmiddelen. Deze wijken zijn op de kaarten grijs gearceerd.

Ligging wijken ten opzichte van het stadscentrum

De ligging van wijken ten opzichte van het stadscentrum is van invloed op de waarde(-

ontwikkeling) van de wijk (Braun et al., 2010). Een gekozen ring rond het stadscentrum onderscheidt wijken binnen het centrum, tussen ring en centrum en (deels) buiten de ring (zie bijlage I.4). Daarbinnen is het onderscheid tussen noord en zuid gemaakt, omdat het centrumeffect (mogelijk) sterker is voor wijken ten noorden van de Maas.

Kanskaarten stadsvisie

Reductietekeningen van de Stadsvisie Rotterdam 2030 (2007) brengen de visie van de gemeente Rotterdam op de ontwikkeling van wijken in kaart. De geselecteerde legenda-eenheden hebben betrekking op wonen en zijn van betekenis op stadsniveau.

Voor de vergelijking van wijken levert dit vier gebiedstypen op: (1) gentrification en kleinschalige herstructurering in oude stadswijken in Rotterdam-Noord en Rotterdam-West, (2) verdichting in het stadscentrum, (3) het (uit)bouwen van sterke woonmilieus en (4) het gebied Pact op Zuid en overige wijken met grote herstructureringslocaties. Categorie 3, sterke woonmilieus, is een brede categorie, omdat deze zowel het 'uitbouwen' als het 'bouwen' omvat. Enerzijds betreft het 'gevestigde' sterke woonmilieus als Groot Hillegersberg en Kralingen en daarnaast gebieden die herontwikkeld zijn, zoals de Kop van Zuid.

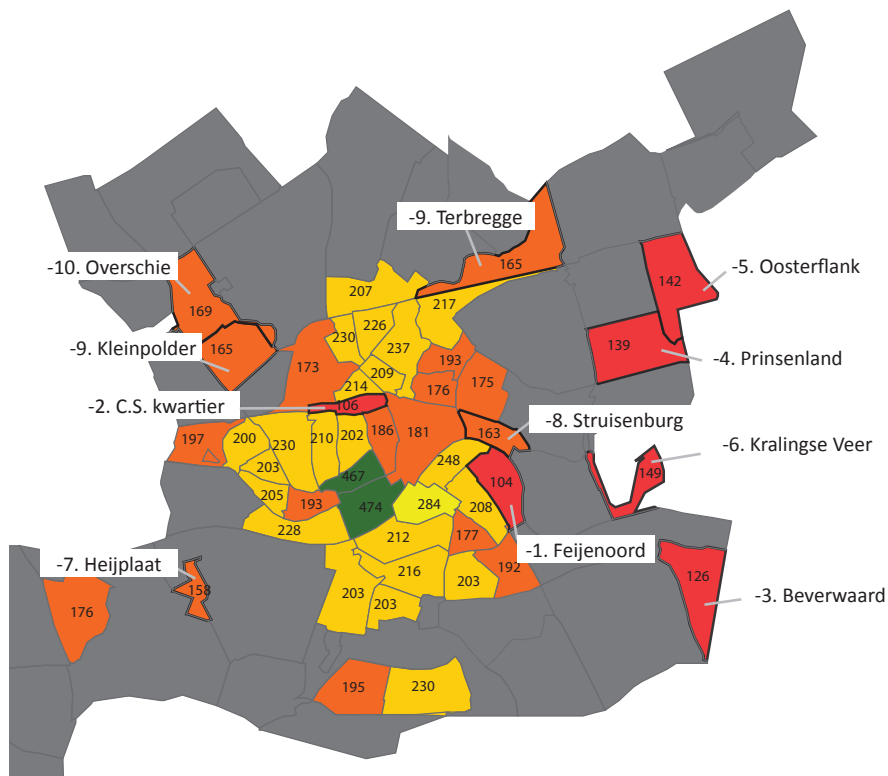
De kaart Sterke economie is betrokken om vast te stellen of in de 'gebieden in opkomst' een grote waardeontwikkeling heeft plaatsgevonden, of dat deze slechts door de gemeente wordt beoogd.

Absolute en relatieve toename WOZ-waarden 1999-2009

Figuur 4.2 toont de relatieve toename van de WOZ-waarden van Rotterdamse wijken tussen 1999 en 2009. De relatieve stijging van de WOZ-waarde per wijk (verschil '09-'99/ WOZ-waarde '99) geeft een beter beeld van opkomende wijken dan de absolute stijging. Een gelijke absolute toename heeft in wijken met een lager WOZ-niveau immers een grotere impact. De top 10 van sterkste en zwakste stijgers van het onderzoek Sturen op Waarde (Braun et al., 2010) is ter vergelijking toegevoegd. De zwakste stijgers staan op volgorde van laag naar hoog. De wijken die niet in deze analyse zijn betrokken zijn grijs gemaakt. De rangorde van waardeontwikkeling in deze analyse wijkt af van die van Braun et al. (zoals toegelicht in 2.5.1). Voor het Kop van Zuid-Entrepot en Katendrecht geeft de analyse een te gematigd beeld, aangezien deze op basis van stijging per vierkante meter (Braun et al.) bij de laagste 10 stijgers horen.

Leefbaarometer

Ook hierbij is de relatieve ontwikkeling van belang: een positieve ontwikkeling kan, zoals voor Afrikaanderwijk, betekenen dat de leefbaarheid in 2008 nog steeds negatief was, maar dat de ernst is afgenomen.



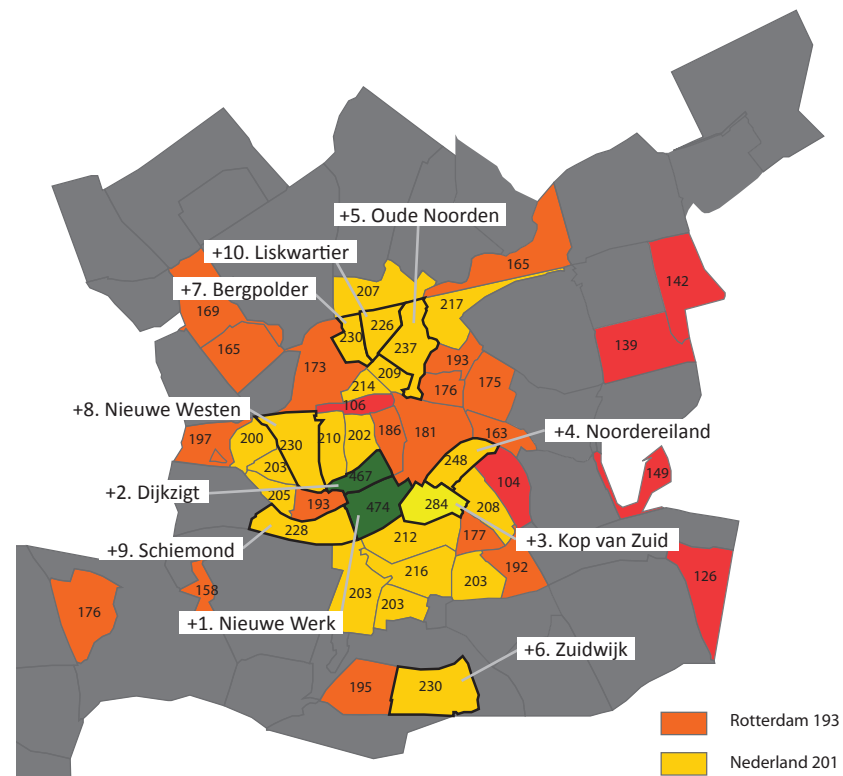
Zwakste stijgers in % '00-'08
(EUR en TU Delft, presentatie Sturen op Waarde,
27 mei 2010)

1. Zuidplein
2. Feijenoord
3. C.S. Kwartier
4. Kop van Zuid-Entrepot
5. De Esch
6. Beverwaard
7. Katendrecht
8. Zevenkamp
9. Witte Dorp
10. Ommoord

Sterkste stijgers in % '00-'08

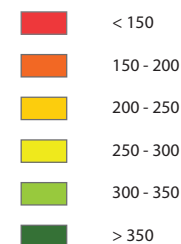
1. Nieuwe Werk
2. Wielewaal
3. Liskwartier
4. Middelland
5. Hillegersberg-Zuid
6. Oude Noorden
7. Agniesebuurt
8. Bergpolder
9. Noordereiland
10. Nieuwe Westen

Fig. 3.2 Relatieve toename WOZ-waarde 1999-2009 (l laagste, r hoogste)
naar <http://statline.cbs.nl> en Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS)



Legenda

Toename (%)



buiten beschouwing (vanwege grootte en/of geen CBS gegevens)

+1 = hoogste, -1 = laagste

Bevolkingsverandering 1999 - 2009

Het migratiesaldo 2009 is opgebouwd uit vier variabelen. Vestiging omvat het aantal vestigers vanuit een andere wijk plus het aantal vestigers van buiten de stad. Vertrek betreft het aantal vertrekkers naar een andere wijk plus het aantal vertrekkers naar buiten de stad. Het aantal binnen dezelfde wijk verhuisde personen is buiten beschouwing gelaten.

De bevolkingsverandering over 1999 – 2009 geeft aan of de wijk heeft ‘aangetrokken’. Een negatief saldo kan echter niet direct worden gekoppeld aan afnemende populariteit van de wijk. Door samenvoeging van woningen en sloop en nieuwbouw met een groter aandeel eengezinswoningen, daalt de woningdichtheid en kan een kleiner aantal bewoners terugkeren. Deze factor moet dan ook worden beoordeeld in combinatie met de leefbaarheidontwikkeling en de uitgevoerde ingrepen.

Hoogte en toename aandeel koopwoningen en corporatiebezit

Het aandeel koopwoningen in een wijk is positief gecorreleerd met waardeontwikkeling (Braun en Franzen, 2010). Vergroting van het aandeel koopwoningen is een graadmeter voor gentrification.

Herstructurering, viplocaties en aandachtswijken

Een substantieel deel van de stadswijken rond het centrum is door de overheid aangewezen als ‘aandachtswijk’. Omdat voor de wijken extra middelen beschikbaar zijn, is het nuttig om de waardeinstijging met andere wijken te vergelijken. In combinatie met herstructurering en viplocaties geeft dit een beeld van de prioriteit van (geplande) gemeentelijke investeringen.

3.1.2 Conclusies waardeontwikkeling van Rotterdamse wijken

Algemeen

De hoogte en ontwikkeling van de Rotterdamse WOZ-waarden (figuur 4.2) liggen onder het landelijke niveau. Ook de relatieve toename in de periode 1999-2009 is achtergebleven, wat betekent dat de achterstand groter is geworden.

Ligging

De sterkste stijgers (relatief) liggen in en nabij het stadscentrum: Kop van Zuid, Dijkzigt en Nieuwe Werk. De zwakste stijgers (relatief) zijn Feijenoord en C.S. Kwartier.

Er is in relatieve waardeontwikkeling geen duidelijk onderscheid tussen wijken op de noord- en zuidoever, voor de hoogte van WOZ-waarden is dit onderscheid er wel: wijken op de noordoever hebben een beduidend hogere vastgoedwaarde dan wijken op de zuidoever (zie ook Braun et al., 2010, p.10).

Stadsvisie Sterke economie

De waardeontwikkeling van gebieden in opkomst (aangeduid in de Stadsvisie - Sterke economie) is matig. Dit geeft aan dat de ‘opkomst’ economisch gezien nog moet plaatsvinden. Binnen deze selectie hebben Bergpolder en Liskwartier een positieve waardeontwikkeling.

Stadsvisie gentrification

7 van de top 10 sterkste stijgers (relatief, EUR-data) zijn aangemerkt als gentrification-wijken in de Stadsvisie 2030. In Spangen en Middelland is al gentrification te zien in de sterke stijging van het aandeel koopwoningen en de positieve leefbaarheidontwikkeling.

Hoogte WOZ-waarde 2009

De goedkoopste wijken (laagste WOZ-waarde 2009) met de hoogste relatieve waardeontwikkeling zijn Carnisse, Tarwewijk en Nieuw-Crooswijk.

Leefbaarheidontwikkeling

Feijenoord heeft een lage waardeontwikkeling, maar een beperkt positieve leefbaarheidontwikkeling, hoewel de leefbaarheid nog steeds negatief wordt beoordeeld. Ook zwakke WOZ-stijgers Afrikaanderwijk, Hillesluis en Delfshaven zijn er qua leefbaarheid beperkt positief op vooruitgegaan. De grootste leefbaarheidontwikkeling vond plaats in Middelland en Schiedam. In beide wijken is de WOZ-waardeontwikkeling echter matig.

Bevolkingsverandering

De grootste stijging van het aantal inwoners heeft –nieuwbouwwijken buiten beschouwing latend– plaatsgevonden aan de Maasoever. Oude stadswijken met grote herstructureringslocaties kennen de sterkste bevolkingsdaling. Dit wordt veroorzaakt door veranderingen in de woningvoorraad. De bevolkingstoename is positief gerelateerd aan waardeontwikkeling. De Afrikaanderwijk vormt hierop een uitzondering, met een toename van het aantal inwoners, maar een lage waardeontwikkeling. Er is geen samenhang met de leefbaarheid van wijken te constateren.

Aandeel koopwoningen en corporatiebezit

Wijken met een groter aandeel koopwoningen en een laag corporatiebezit kennen over het algemeen een hogere absolute waardeontwikkeling.

Aandachtswijken/herstructurering

Feijenoord en C.S. Kwartier zijn de zwakste WOZ-stijgers (%), maar hebben potentie vanwege de centrale ligging. In het Oude Noorden duidt de hoge relatieve waardeontwikkeling mogelijk op een positieve invloed van ingrepen. Andere aandachtswijken waarin

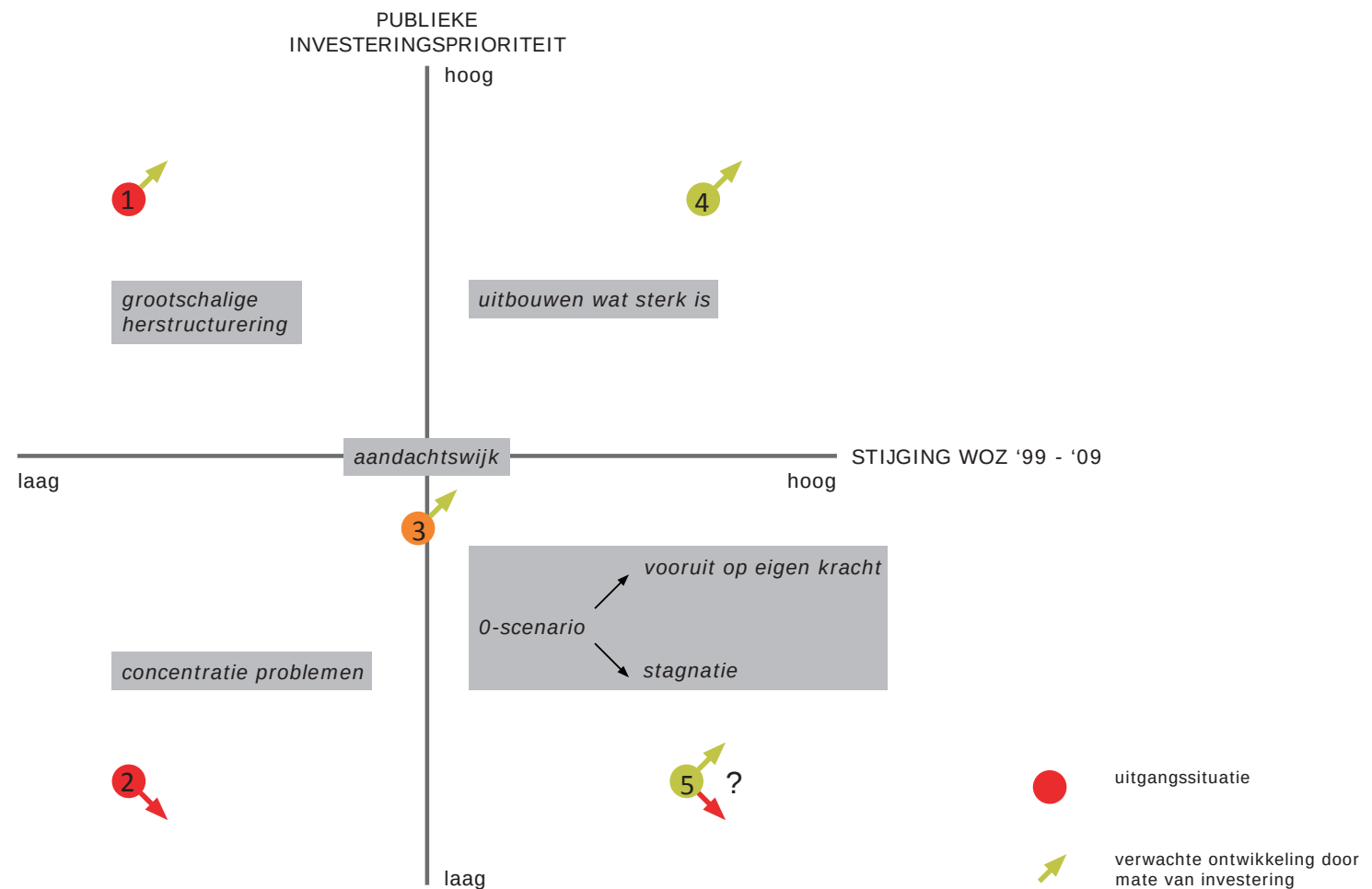


Fig. 3.3 Gemeentelijke investeringsprioriteit versus waardeontwikkeling

is geïnvesteerd, zoals de Afrikaanderwijk, Spangen en Pendrecht scoren nog zwak. De Afrikaanderwijk en Spangen zijn er wel qua leefbaarheid op vooruit gegaan.

In figuur 3.3 is de gemeentelijke investeringsprioriteit uitgezet tegen de gerealiseerde waardeontwikkeling ('99-'09). Dit resulteert in vijf categorieën van wijken:

1. Wijken met een zwakke sociaal-economische uitgangspositie, waarin herstructurering een positief effect heeft gehad, bijvoorbeeld Katendrecht;
2. Wijken met een zwakke sociaal-economische uitgangspositie, waarin (nog) geen waardeontwikkeling heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld Feijenoord en Pendrecht;
3. Gemiddelde stijgers met relatief weinig publieke investeringen, bijvoorbeeld Blijdorp;
4. Sterke woonmilieus (zie bijlage I.5, op de kanskaarten van de Stadsvisie aangeduid met 'uitbouwen wat sterk is'), bijvoorbeeld Kralingen en Hillegeersberg;
5. Wijken die opkomen zonder overheidsinvesteringen, bijvoorbeeld het Noordereiland.

3.2 Keuze van wijken

3.2.1 Criteria case selectie

De twee hoofdcriteria voor de case-selectie zijn:

1. In de wijk heeft in de afgelopen tien jaar substantiële overheidsinterventie plaatsgevonden op zowel object- als gebiedsniveau. Het type interventies in de wijken is complementair: in de ene wijk zijn (deels) andersoortige investeringen gedaan dan in de andere;
 2. In de wijk was een hoge waardeontwikkeling over de afgelopen tien jaar.
- Door middel van deze combinatie kan mogelijk een verband worden gelegd tussen woonomgevingkenmerken en fysieke investeringen en de waardeontwikkeling.

1. In de eerste plaats wordt geselecteerd op de aanwezigheid van afgeronde publieke investeringen, omdat daarvan het waardeverhogende effect kan worden geanalyseerd. Bij het onderzoeken van de relatie tussen stedenbouwkundige veranderingen in wijken en de waardeontwikkeling, is het interessant om de twee hoofdcategorieën van transformatie te vergelijken:

1. Wijken waarin de stedenbouwkundige structuur is gewijzigd;
2. Wijken waarin transformaties binnen de bestaande structuur hebben plaatsgevonden.

De eerste categorie, het wijzigen van de stedenbouwkundige structuur, is veel kostbaarder dan de tweede, en heeft grotere gevolgen voor de leefomgeving en de sociale structuur van de wijk. Wanneer voor een onderzochte wijk blijkt dat kostbare veranderingen

niet hebben geleid tot waardestijging en een verbetering van de leefbaarheid, is dit een belangrijke conclusie voor de doelmatigheid van deze aanpak.

Transformaties in de stedelijke vernieuwingsperiode in Rotterdamse wijken blijken echter vooral het tweede type te betreffen: veranderingen binnen de stedenbouwkundige structuur. In wijken waarvoor wel een structuurwijziging is gepland, zoals Pendrecht en Nieuw-Crooswijk, zijn de ingrepen nog niet voldoende gevorderd om de effecten te kunnen beoordelen.

3.2.2 Selectie wijken: Spangen en het Oude Noorden

Longlist

Uit bovenstaande criteria is een longlist verkregen van 8 wijken waarin het waarde-verhogend effect van publieke investeringen beoordeeld kan worden (fig. 3.4). Dit betreffen, op volgorde van relatieve WOZ-waardeontwikkeling (van laag naar hoog)

1. de Afrikaanderwijk
2. Spangen
3. het Oude Westen
4. Carnisse
5. Katendrecht
6. Tarwewijk
7. Hoogvliet-Noord
8. het Oude Noorden

Het vastgoedbezit van het OBR is gebaseerd op een eerste indicatie van het OBR en is in de cases nader geanalyseerd. Er is geselecteerd op waardeontwikkeling en niet naar de hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde. In alle wijken ligt de gemiddelde WOZ-waarde ('09) onder het Rotterdamse gemiddelde.

In Katendrecht, het Oude Westen en Hoogvliet Noord bezit de gemeente het grootste aantal vastgoedobjecten in de categorieën 'tijdelijk beheer', 'kantoren' en 'bedrijfsruimte-horeca'.

Het betrekken van Carnisse, Tarwewijk of Hoogvliet-Noord is interessant vanwege het relatief lage corporatiebezit in deze wijken. Hoogvliet-Noord heeft daarnaast een hoge relatieve waardeontwikkeling en strategisch vastgoedbezit. Qua grootte en ligging is deze wijk echter niet vergelijkbaar met de overige. De grootte is 533 hectare, de overige wijken zijn 48 a 119 hectare.

In het Oude Noorden is de waardeontwikkeling het grootst.

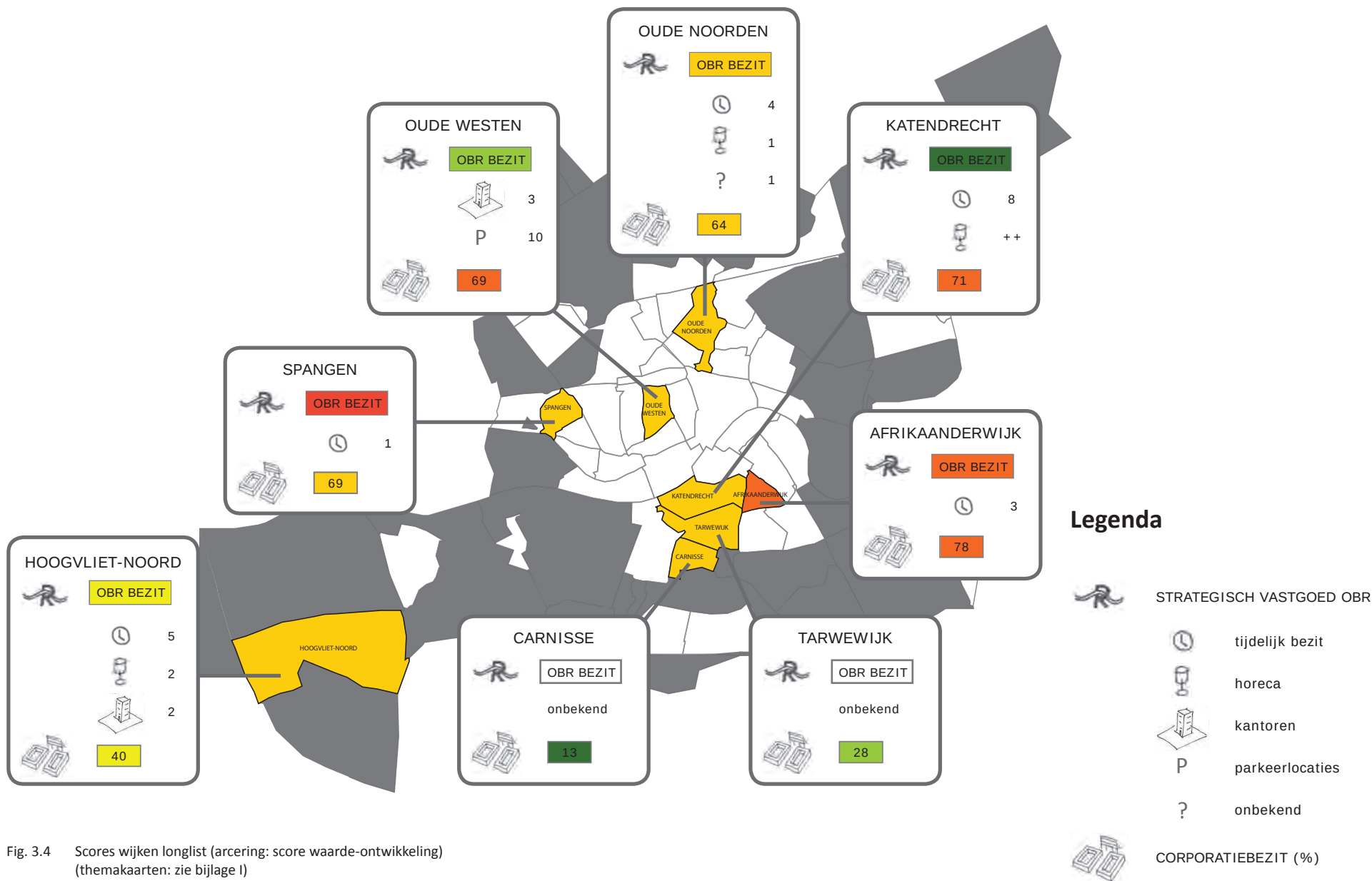


Fig. 3.4 Scores wijken longlist (arcering: score waarde-ontwikkeling) (themakaarten: zie bijlage I)

Keuze Spangen en Oude Noorden

Ondanks de relatief lage waardeontwikkeling, is Spangen gekozen omdat de geplande fysieke transformaties er bijna zijn afgerond. De aanleiding voor de keuze van het Oude Noorden is de hoge waardestijging: de wijk kende de vijfde hoogste waardeontwikkeling van Rotterdam over '00-'08 (Braun et al., 2010). De selectie is complementair aan de wijken die bij het onderzoek Sturen op Waarde zijn betrokken. Dit betreffen Katendrecht, Afrikaanderwijk en het Oude Westen.

De wijken zijn vergelijkbaar op drie criteria die voor dit onderzoek belangrijk zijn:

1. Het betreffen stadswijken nabij het stadscentrum die aan het eind van de negentiende eeuw / begin van de twintigste eeuw zijn gebouwd;
2. Er hebben stedenbouwkundige veranderingen plaatsgevonden in de periode 1990 - 2010;
3. De relatieve WOZ-waardestijging over de periode '00 - '08 is vergelijkbaar met of hoger dan het landelijke niveau.

Verdere zijn beide wijken door het (voormalige) ministerie van VROM zijn aangewezen als aandachtswijk. De woningvoorraad is grotendeels in het bezit van corporaties, in beide wijken was dit aandeel 64% in 2009. Ook de aanduiding in de Stadsvisie van de gemeente Rotterdam (2007, p.66) komt overeen. Daarin worden beide wijken aangeduid als 'zoekgebied rustig stedelijk woonmilieu' en gentrification-gebied.

In beide wijken vond fysieke transformatie plaats in de periode van stadsvernieuwing, maar in verschillende periodes. Het Oude Noorden behoort tot de eerstering stadsvernieuwingswijken, waarin stadsvernieuwing plaatsvond vanaf 1974-1975. Spangen is een zogenaamde tweederingwijk, waar de stadsvernieuwing vanaf 1979 plaatsvond, met een meer wijkgerichte aanpak. (Stouten, 2004, p.149, zie fig. 3.5). Ook verschillen de grootte en woningdichtheid van de wijken. Het Oude Noorden is met 107 hectare een stuk groter dan Spangen, dat een grootte heeft van 64 ha. Daarnaast heeft het Oude Noorden een hogere woningdichtheid van 79 woningen per hectare (2009), tegenover 65 woningen per hectare in Spangen.

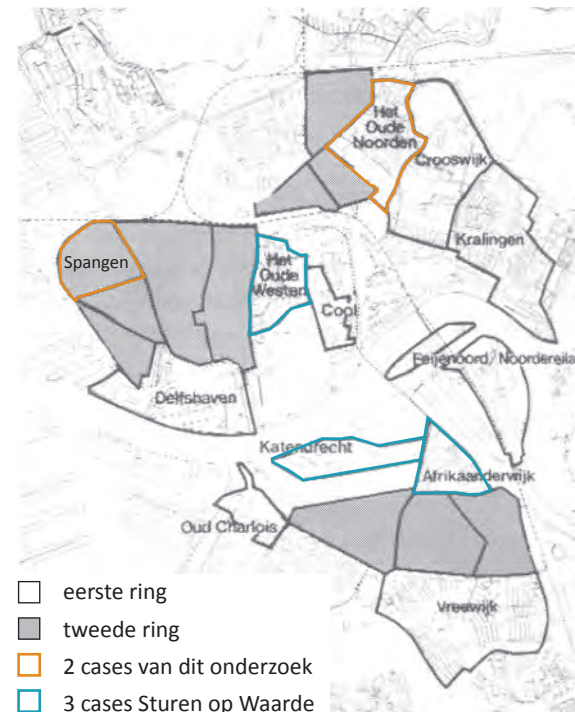
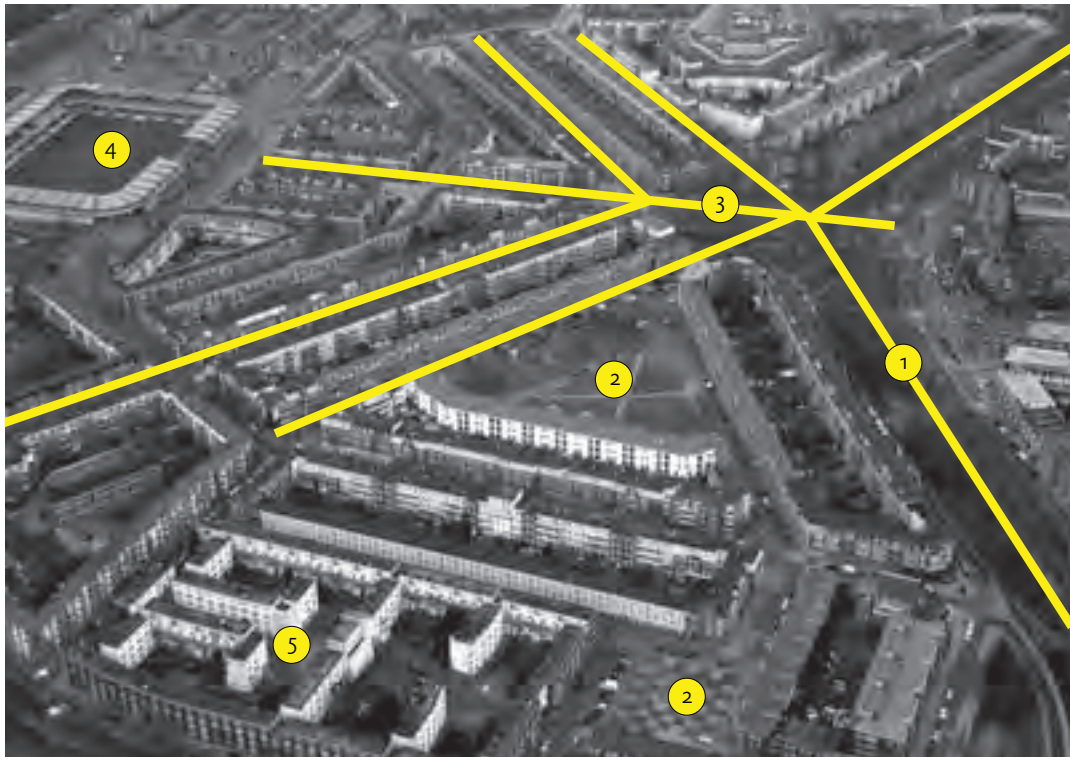


Fig. 3.5 De eerste en tweederingwijken van de stadsvernieuwing in Rotterdam bewerking Stouten (2004, p.149)



- 1. Mathenesserdijk
- 2. blokken vervangen door plantsoenen
- 3. symmetrisch stratenpatroon
- 4. Spartastadion het Kasteel
- 5. Justus van Effencomplex

Fig. 4.1 Spangen, gezien vanuit het westen
bron: Lörzing, Harbers en Schluchter (2008, p.122)

Fig. 4.2 (r) bewerking <http://maps.google.com>

4 | Case 1 - Spangen



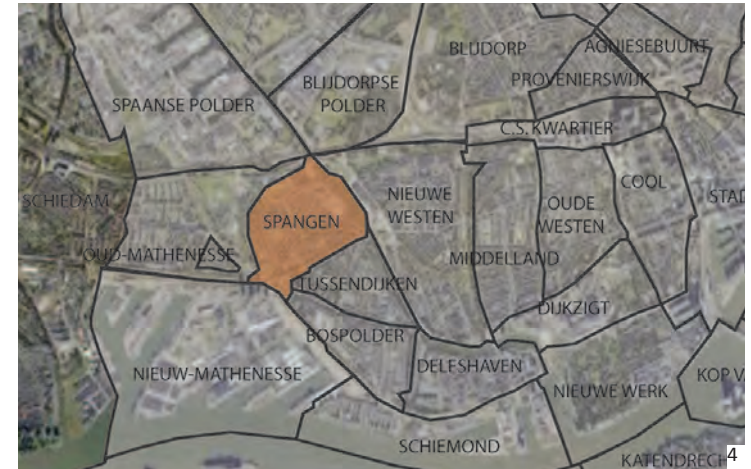


1. nieuwbouw Mecanoo langs de Spangensekade (vanaf de Beukelsbrug)

2. rijksmonument Spartastadion
<http://maps.google.com>

3. ligging in Rotterdam
bewerking Bijlsma et al. (2008)

4. omliggende wijken
naar www.cbsinuwbuurt.nl,
d.d. 18-02-10





4 CASE 1 - SPANGEN

De beschrijving van de case Spangen bestaat uit de volgende delen:

1. Een typering van de wijk;
2. Analyse van de stedenbouwkundige opbouw;
3. Een beschrijving van de aanleiding, doelen en actoren van stedelijke vernieuwing. Welke initiatieven zijn er genomen (en gaande) om een positieve ontwikkeling op gang te brengen en welke investeringen zijn daartoe gedaan?
4. Analyse van de fysieke veranderingen in de wijk gericht op de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. Het laatste deel gaat over waardeontwikkeling in het Spangen. Dit is gebaseerd op de WOZ-waarestijging en de scores op de Leefbaarometer, de Veiligheidsindex en de Sociale Index. Zie paragraaf 2.2 voor een beschrijving en verantwoording van deze indicatoren. Vervolgens komt ook de visie van enkele bewoners en professionals op de leefbaarheid aan bod.

Aan de hand van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd wat in Spangen de rol is van stedenbouwkundige veranderingen in de waardeontwikkeling. In figuur 4.3 zijn de paragrafen gepositioneerd in het onderzoeksschema, zoals toegelicht in hoofdstuk 1.

4.1 Typering van de wijk

Spangen is een middelgrote wijk in de deelgemeente Delfshaven, gelegen langs de Schie in Rotterdam-West. De wijk werd gebouwd in het begin van de twintigste eeuw. In de wijk ligt het beroemde Justus van Effencomplex van architect Michiel Brinkman. In 2005 kreeg ook het Wallisblok landelijke bekendheid. De gemeente Rotterdam gaf de woningen als casco weg aan toekomstige bewoners, met de verplichting ze op te knappen.

In tabel 4.1 zijn kenmerken van de woningvoorraad en sociaal-economische kenmerken weergegeven voor 1999 en 2009. Ter vergelijking worden deze kenmerken ook van de tweede case, het Oude Noorden en op stadsniveau getoond.

De wijk is 64 hectare groot en telt circa 9.800 inwoners. De woningdichtheid is hoog, met 65 woningen per hectare. 64% van de woningen is in het bezit van corporaties, en 24% van de voorraad bestaat uit koopwoningen (2009). Spangen heeft een ruim voorzieningenaanbod, vooral van winkels en horeca, sport en onderwijs.

De bevolkingssamenstelling wordt gekenmerkt door een grote etnische diversiteit: 87% van de bewoners is allochtoon. Daarnaast is de bevolking van Spangen relatief jong: 23% van de bevolking is jonger dan 15 jaar (17% in Rotterdam). Ruim de helft van de bewoners heeft een laag inkomen en 15% heeft een uitkering (stedelijk: 9%) (Duk, 2008, p.23).

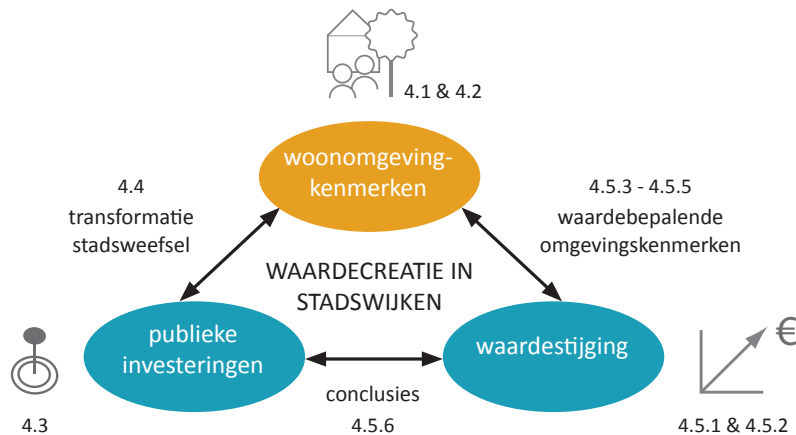


Fig. 4.3 Onderdelen casus in conceptueel kader naar theorie Brouwer (2008, p.13)

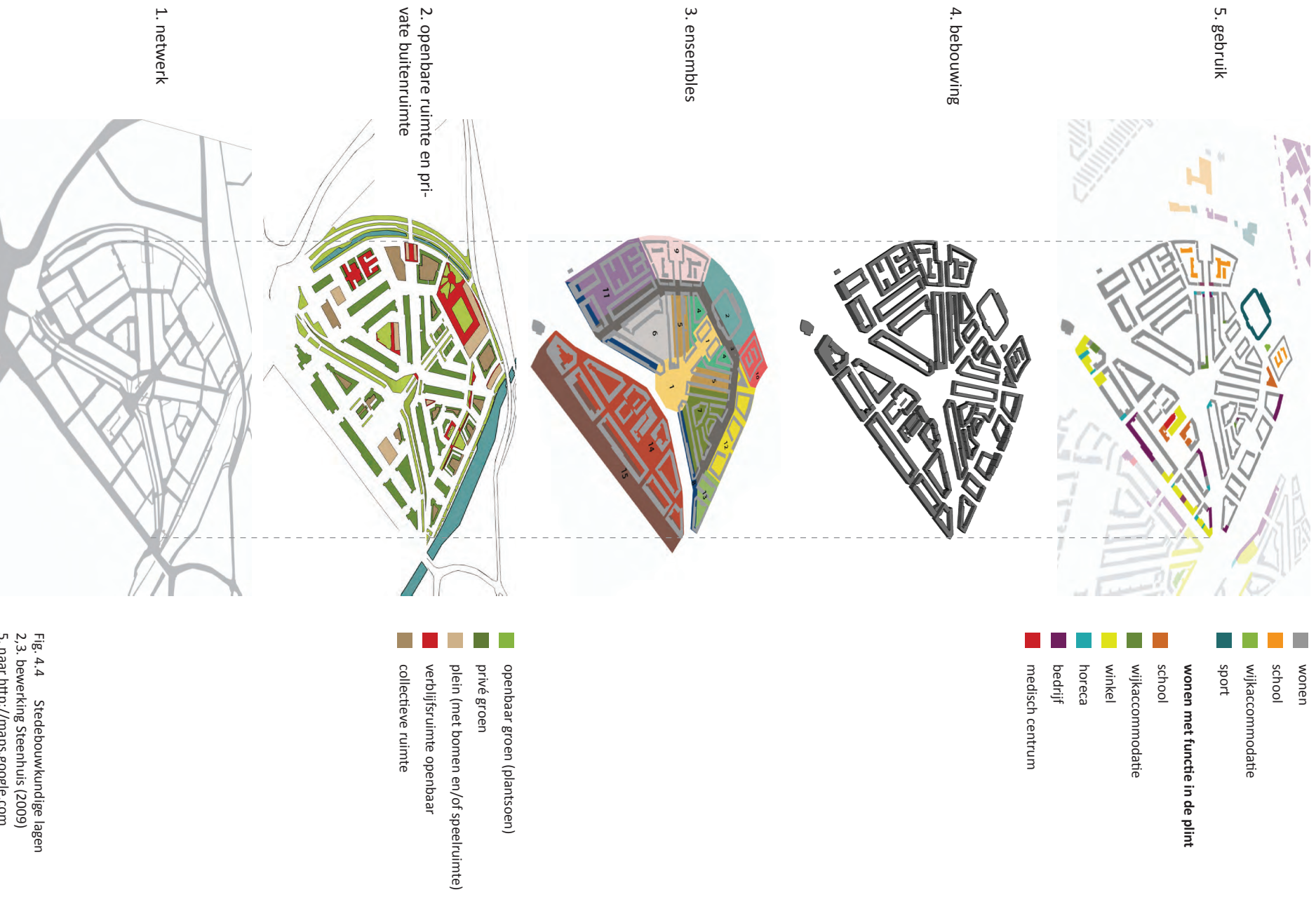


Fig. 4.4 Stedebouwkundige lagen
 2,3. bewerking Steenhuis (2009)
 5. naar <http://maps.google.com>

4.2 Stedenbouwkundige opbouw van de wijk

Fig. 4.4 toont de stedenbouwkundige opbouw van de wijk, geanalyseerd volgens de lagenbenadering van Heeling, Meyer en Westrik (2002, p.19). Voor de stedenbouwkundige analyse (zie ook 4.4) is gebruik gemaakt van een onderzoek naar de cultuurhistorie van Spangen door Steenhuis Stedenbouw/Landschap | Urban Fabric (2009) en het Masterplan Spangen (Gemeente Rotterdam, 2009c). Daarnaast heeft de gemeentelijke projectmanager van Spangen aanvullende informatie gegeven (zie ook 4.5.5).

4.2.1 Netwerk

Figuur 4.4.1 toont het netwerk van de wijk. Spangen werd aan het begin van de twintigste eeuw ontwikkeld, toen Rotterdam een snelle groei doormaakte. De Dienst Plaatselijke Werken gaf in 1913 de opdracht aan stadsuitbreidingsspecialist Pieter Verhagen voor het ontwerp van “een geheel nieuwe arbeiderswijk volgens de modernste inzichten”. Om de kosten van de woningen laag te houden, werd de grond niet opgehoogd. (Steenhuis, 2009, p.9-10) Het stratenpatroon is monumentaal en symmetrisch, met twee kruisende diagonale hoofdassen. Deze verdelen de wijk in vier kwadranten. Centrum vormt het P.C. Hooftplein, met de hoofdas naar Sparta-stadion het Kasteel. De Mathenesserdijk zorgt voor een natuurlijke tweedeling tussen bovendijs (zuid) en benedendijs Spangen. De wijk wordt begrensd door de Spaansebocht (noordwestzijde) en de Schieoevers (oostzijde), die beide zijn ingericht als een park langs het water. De noordelijke begrenzingen zijn de Horvathweg en de Beukelsbrug, vlak langs het spoor. Aan de zuidkant vormt de Mathenesserweg de overgang naar de wijk Tussendijken.

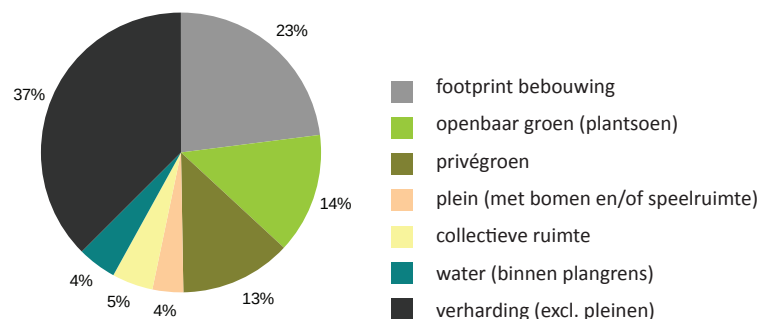


Fig. 4.5 Verdeling ruimtegebruik 2010 benadering op basis van Steenhuis (2009)

4.2.2 Openbare ruimte

Figuur 4.4.2 toont de openbare ruimte van de wijk en de collectieve en private buitenruimte. De oorspronkelijke landschappelijke elementen; de Spaansebocht en de Mathenesserdijk, zijn ingericht als plantsoen. De openbare ruimte is hiërarchisch van opbouw, met (1) de hoofdas tussen het P.C. Hooftplein en het stadion, (2) de twee diagonale straten die daarvan aftakken: de Bilderdijkstraat en da Costastraat en (3) de ringweg Van Lennepstraat-Spartastraat-Nicolaas Beetsstraat.

Het ontwerp van de openbare ruimte kent een gradiënt van een natuurlijke aanleg van de randen naar een meer gecultiveerde aanleg binnen de wijk. (Steenhuis, 2009, p.10-11) Spangen doet daardoor binnen de groene randen stenig aan, zie het aandeel verharding in fig. 4.5. Bewoners ervaren dat volgens projectmanager Ingrid Michielsen anders, omdat de binnenterreinen een redelijke omvang hebben en volgroeid groen (Michielsen, 2010). De binnentuinen zijn overwegend geprivatiseerd en deels in collectief bezit. Het Justus van Effenblok vormt hierop een uitzondering, met een toegangsstraat en entrees aan de binnenzijde (fig. 4.8).

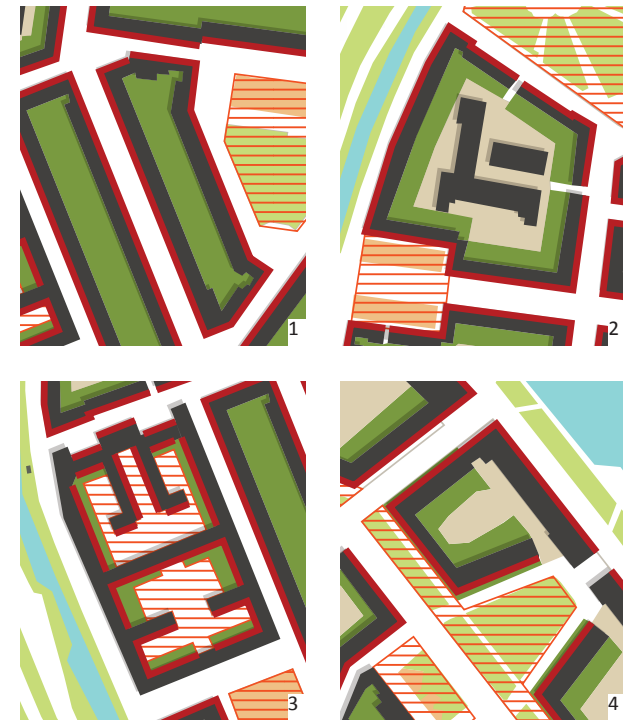
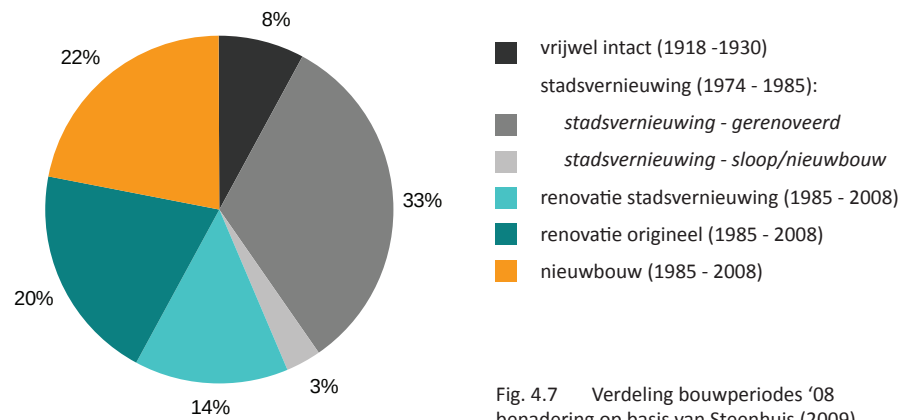
4.2.3 Ensembles

Steenhuis (2009, p.12) onderscheidt 15 bebouwingsensembles die de wijk vormen (fig. 4.4.3). Dit zijn buurtjes of straatwanden die in een onderlinge samenhang zijn ontworpen.

Anders dan in andere wijken, zoals Bospolder en Tussendijken, zijn de gebouwen niet pandsgewijs ontworpen, maar op blokniveau of als ensemble per straat of buurt. De verbinding tussen de openbare ruimte en gebouwen is dan ook sterk. (Steenhuis, 2009, p.14).

4.2.4 Woningvoorraad

De dominerende bebouwingstypologie is het gesloten bouwblok van vier lagen met een kap (fig. 4.4.4). Het stedenbouwkundig ontwerp van Verhagen omvatte ook de regels voor het bouwen: voorschriften voor de omvang van bouwblokken en de architectonische kwaliteit. Straatwanden en ensembles werden in architectonische samenhang ontworpen, met veel aandacht voor de detaillering. Deze volkshuisvestingsprojecten vormden een breuk met de pandsgewijze particuliere exploitatie. Deze vorm van regie was mogelijk door de oprichting van de Gemeentelijke Woningdienst in 1917. De meest gerenommeerde architecten, zoals Oud en Brinkman, ontwierpen grote woningbouwprojecten, waaronder het wereldberoemde Justus van Effencomplex (Brinkman). De wijk is georiënteerd op het Sparta-stadion uit 1916, dat in 1999 werd gerenoveerd.



(Steenhuis, 2009, p.10-12)

Vanaf 1982 vond in Spangen omvangrijke stadsvernieuwing plaats. Op grote schaal werd Hoog Niveau Renovatie toegepast; een cascorenovatie waarbij een geheel nieuwe woningdifferentiatie werd gerealiseerd. Uitgangspunt was het behoud van de stedenbouwkundige structuur. Er werd echter vaak per bouwblok gerenoveerd, op basis van de eigendomssituatie. Ook werd het aanbrengen van een extra bouwlaag en balkons toegestaan, waarbij functionele overwegingen domineerden boven het behoud van een uniform straatbeeld. Hierdoor is het coherente ontwerp van de ensembles verstoord. (Steenhuis, 2009, p.11-12)

Door de transformaties van de voorraad tijdens de stadsvernieuwing (jaren '80) en in de periode van stedelijke vernieuwing daarna, is een gemengde voorraad ontstaan (fig. 4.6 en 4.7): er is originele bouw, renovatie en 'nieuwbouw' uit de stadsvernieuwingsperiode en recente renovatie en nieuwbouw.

50% van de woningvoorraad bestaat uit stadsvernieuwingsbouw. Hiervan betreft het grootste deel (circa 33%) originele bouw die tijdens de stadsvernieuwing gerenoveerd is. Een klein deel van de voorraad is in die periode herontwikkeld (3% van de huidige voorraad). Meer dan de helft van de voorraad is in de afgelopen 25 jaar gerenoveerd of vernieuwd: 22% van de voorraad bestaat uit nieuwbouw en 34% is gerenoveerd.

Er komen vier typen bouwblokken voor in Spangen (Komossa et al. 2002, p.74-75):

1. De meest voorkomende is het smalle, gesloten blok. De tuinen in het binnengebied zijn veelal geprivatiseerd of in collectief bezit (fig. 4.4.2);
2. Het min of meer vierkante blok met een ruimer binnengebied. Op het binnenterrein omsluiten tuinen een collectieve ruimte, met schoolgebouwen in een drietal oudere blokken;
3. Het Justus van Effencomplex is een variant op het gesloten bouwblok: dit is een open-gewerkt blok met de woningontsluiting aan de binnenzijde. Op het binnengebied zijn tuinen en (oorspronkelijk) collectieve voorzieningen gelegen;
4. De nieuwbouw aan de Schieoevers (zie 4.4.2) bestaat uit gedifferentieerde blokken met appartementen en grondgebonden woningen. In het binnengebied is een parkeer-voorziening opgenomen, met daarop een dek met tuinen aan een collectieve ruimte. Door de vervanging van een dubbele rij bouwblokken door een enkele kent de nieuwbouw een ruimere opzet, met speelruimtes en een plein.

Het aandeel woningen in bezit van corporaties en de gemeente is tussen 1999 en 2009 afgenomen van 77% naar 64%, ten gunste van koopwoningen. Op stadsniveau was het corporatiebezit 49% in 2009. (COS, 2010, zie tabel 4.1). Het aandeel koopwoningen is gestegen door de verkoop van gerenoveerde woningen en nieuwbouwwoningen in het zuiden van de wijk en aan de Schieoevers. Aan de Mathenesserweg en de

Mathenesserdijk komt veel particuliere huur voor (fig. 4.9).

De woningdichtheid is 65 woningen per hectare (2009, zie tabel 4.1). Het meest voorkomende woningtype is gestapeld zonder lift, het oorspronkelijke woningtype. De gerenoveerde en herontwikkelde bouw bestaat overwegend uit gestapelde woningen met lift en benedenbovenwoningen (fig. 4.9).

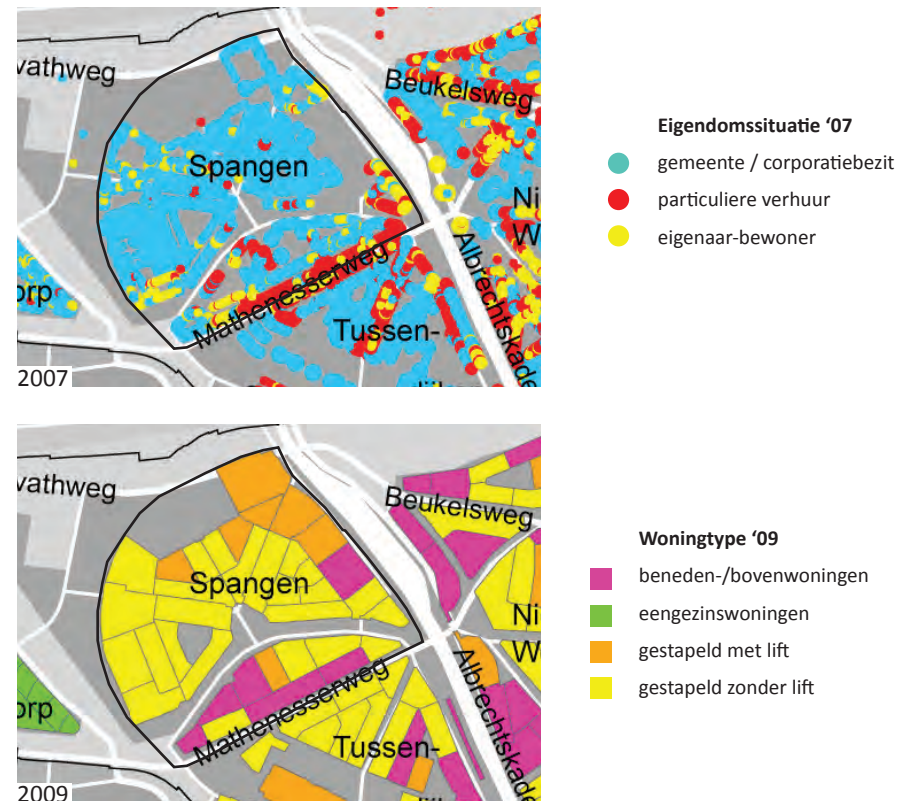


Fig. 4.9 1. Eigendomssituatie '07
2. Meest voorkomende woningtype per blok '09 (met min. 10 woningen)
bron: BRS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info, in: Gemeente Rotterdam (2009b)

	Spangen			Oude Noorden			Rotterdam		
Algemeen									
deelgemeente	Delfshaven			Noord					
aanduiding Stadsvisie	gentrification, aandachtswijk			gentrification, aandachtswijk					
bouwperiode	1913			1870					
grootte van de wijk (ha)	64			107					
vastgoedbezit OBR (zie 4.5.4 en 5.5.4)	19 maatschappelijk (89%), 1 bijzonder (0%), 10 commercieel (11%)			23 maatschappelijk (67%), 2 bijzonder (1%), 42 commercieel (32%)					
Bevolking	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil
totaal aantal inwoners	10.705	9.801	-904	18.246	16.895	-1.351	592.597	587.161	-5.436
leeftijdsgroepen									
% inwoners 0 t/m 14 jaar	27,6	23,3	-4	19,5	17,7	-2	17,4	16,5	-1
% inwoners 15 t/m 64 jaar	66,9	70,9	4	72,4	73,5	1	67,2	69,1	2
% inwoners 65 jaar en ouder	5,5	5,8	0	8,1	8,7	1	15,4	14,3	-1
% allochtonen	80	85	5	58	65	7	39	47	8
Woningvoorraad	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil
totaal aantal woningen	4.479	4.183	-296	8.929	8.434	-495			
woningdichtheid (won./ha)	70	65	-5	83	79	-5			
% koopwoningen	5	24	19	9	18	9	21	32	11
% bezit gemeente/corporatie	77	64	-13	69	64	-5	58	49	-9
gem. WOZ-waarde woningen totaal (x 1000 euro)	36	108	200%	41	138	237%	56	164	193%
Sociaal-economische kenmerken	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil
geregistreerde werkloosheid (% deelgemeente '02-'09)	8	6	-2	3	4	1	6	5	-1
percentage 40% laagste inkomens (2007)		61			66			54	
veiligheidsindex* ('02-'09)	2,7	6,3	3,6	3	5,6	3	5,6	7,3	2
% dat tevreden is met de eigen buurt ('02-'09)	31	66	35	47	64	17	68	75	7
Leefbaarheid (Leefbaarometer, '98-'08)	zeer negatief	negatief	beperkt pos.	negatief	matig	geen	matig	matig pos.	geen

Tabel 4.1 Wijkkenmerken 1999-2009
bron: <http://rotterdam.buurtmonitor.nl>

4.2.5 Functiemenging

In figuur 4.4.5 is de ligging van verschillende functies in de wijk weergegeven. Spangen heeft, net als andere wijken in de deelgemeente Delfshaven, een ruim voorzieningen-aanbod (zie ook fig. 4.21) (www.kei-centrum.nl). Wat betreft de aanwezigheid van verschillende functies is er een globaal onderscheid te maken tussen noord en zuid. In het noorden en ten noordwesten van Spangen liggen scholen en sportvoorzieningen. Winkels, bedrijvigheid en horeca liggen vooral geconcentreerd in het zuiden: aan de Mathenesserweg, het P.C. Hooftplein en ten zuidoosten van de wijk. Michielsen, projectmanager Spangen, geeft aan dat het stadion een tweeledige verhouding heeft tot Spangen. Enerzijds hoort het van oudsher bij de wijk, wel is er een parkeerprobleem door de ligging in de woonwijk. Recentelijk toegevoegde voorzieningen zijn een school en bedrijfsruimtes als onderdeel van het project Schieoevers 1 (1998) en een wijkcentrum naast het stadion (zie 4.4.2).

4.3 Stedelijke vernieuwing - doelen en actoren

4.3.1 Aanleiding en doelen stedelijke vernieuwing

De omvangrijke investeringen van de afgelopen decennia zijn terug te voeren op de ernstige overlastproblematiek van de wijk, die in de jaren tachtig een dieptepunt bereikte. Door de overlast van criminaliteit en prostitutie kreeg de wijk toen landelijk een zeer negatieve reputatie als no-go-area. Hieraan gerelateerde problemen waren het slechte onderhoud van de woningvoorraad en selectieve migratie, waardoor de wijk verarmde. In de jaren negentig kwam een fel bewonersprotest op gang, waarbij bewoners zelf de wijk afsloten voor drugskoeriers. De gemeente wordt verweten dat ze Spangen toen zover heeft laten 'verloederen' (in: Duk, 2008). Vanaf eind jaren negentig kwam een inhaalslag op gang. De eerste fase van de aanpak werd gekenmerkt door repressief optreden door de gemeente (stadsmarinier) en politie om de veiligheid te verbeteren. Huisjesmelkers werden aangepakt en vele jaren dichtgetimmerde blokken werden gesloopt. De sluiting van de beruchte tippelzone aan de Keileweg in 2005 wordt als omslagpunt genoemd (Duk, 2008). Naast deze primaire aanpak, de bestrijding van overlast, is de verbetering in de afgelopen vijftien jaar gericht op sociaal-economische stijging en diversificatie van inkomensgroepen. Sociale stijging heeft betrekking op de verbetering van sociale cohesie, integratie, scholing, werk en participatie van (allochtone) ouders. Verder moet de wijk aantrekkelijker worden voor gezinnen, door de verbetering van de openbare ruimte en de nieuwbouw voor middeninkomens (zie project Kindvriendelijke wijken, zoals beschreven in de volgende paragraaf). Leo van der Burg van Woonstad

geeft aan dat Spangen 'een gemiddelde stadswijk moet worden.' (in: Duk, 2008).

4.3.2 Actoren

Er zijn vier categorieën actoren te onderscheiden die betrokken zijn bij de ontwikkelingen in Spangen (fig. 4.10):

1. publieke partijen: het Rijk, de gemeente Rotterdam en de deelgemeente Delfshaven;
2. partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling en het beheer van woningprojecten, zoals woningcorporatie Woonstad en projectontwikkelaar Proper Stok;
3. bewoners en bewonersorganisaties, zoals De Dichterlijke Vrijheid; de kopersvereniging van het Wallisbok;
4. organisatieverbanden voor sociale projecten en (digitale) communicatie over de ontwikkelingen in de wijk, zoals de stichting Spangmaker en Delphi Opbouwwerk.

Publieke partijen

Het Rijk

Spangen behoort samen met zes andere wijken in Delfshaven en het Oude Westen tot de aandachtswijk Rotterdam-West (bijlage I.21). Dit is één van de zeven Rotterdamse aandachtsgebieden, die 23 wijken beslaan. Deze wijken, ook wel 'krachtwijken' genoemd, ontvangen in het kader van de 40-wijkenaanpak tot 2011 in totaal €60 miljoen van het Rijk. Zie bijlage II.2 voor een overzicht van de investeringen in aandachtswijken. Het Rijksbudget per krachtwijk wordt bepaald op basis van het aantal inwoners. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de verwachte investeringen door gemeenten en corporaties. (Duk, 2008, p.24)

De gemeente Rotterdam en deelgemeente Delfshaven

Om te zorgen voor zichtbare resultaten op korte termijn in het kader van de krachtwijkenaanpak werden Integrale Wijkactieplannen (IWAP's) opgesteld voor de periode 2008-2009. Deze korte-termijnaanpak omvat vooral sociale en economische uitgaven en bewonersinitiatieven. De projecten in de actieplannen hebben betrekking op vijf thema's: wonen, werken, leren en opgroeien, integreren en veiligheid. De gemeente investeert in totaal €212 miljoen in de Rotterdamse krachtwijken. (Ministerie van VROM en Gemeente Rotterdam, 2008, p.23) Het aandeel voor Spangen was naar ratio van het aantal inwoners, circa €2,5 miljoen (zie bijlage II.2).

Naast het extra budget uit de krachtwijkenaanpak is er geïnvesteerd in het kader van overige Rotterdamse beleidsprogramma's. Één daarvan is de Hotspotaanpak (Ministerie van VROM, 2007a, p.32). Een hotspot bestaat uit één of meerdere straten met een cumulatieve van fysieke en sociale problemen. Er is sprake van verpaupering, criminaliteit,

WONINGCORPORATIES, ONTWIKKELAARS



ORGANISATIEVERBANDEN SOCIALE PROJECTEN



PUBLIEKE PARTIJEN



BEWONERS(ORGANISATIES)



Fig. 4.10 Actoren Spangen
genoemd op www.spangmaker.nl

1. Ontstaan uit een fusie tussen de Nieuwe Unie en Woningbedrijf Rotterdam (woonstadrotterdam.nl).
2. Bureau voor advies en begeleiding van corporaties, overheden, bewoners-/huurdersorganisaties en kopersverenigingen, waaronder De Blauwe Vos. Voorheen Steunpunt Wonen (www.urbannerdam.nl).
3. Stichting gevormd door WoonStad Rotterdam, Proper Stok Ontwikkelaars, voetbalclub Sparta en de gemeente Rotterdam (www.spangmaker.nl).
4. Creatief beheer is een Rotterdams bureau van kunstenaars, gericht op wijkontwikkeling en beheer van de buitenruimte. In 2002 werd gestart in het Oude Noorden. Ontwikkelt stadsnatuur, parken en tuinen als tijdelijke inrichting van slooplocaties voor en door bewoners. Opdrachtgevers zijn de gemeente (JOS, SenR, OBR, dS+V), deelgemeentes en corporaties. (www.creatiefbeheer.nl)
5. Een project van De Theaterstraat en Woonstad Rotterdam e.a. (woonstadrotterdam.nl).
6. Beleidsprogramma (2003) van drie Rotterdamse sportorganisaties (www.rotterdamsportstad.nl).
7. bron: www.thuisopstraat.nl, d.d. 29-09-10

vervuiling en verloedering. In Rotterdam zijn negen gebieden aangemerkt als hotspot, waarvan 8 in de krachtwijken liggen. In Spangen zijn drie hotspots aangepakt: de Dirk Danestraat en omgeving, het Wallisblok en de koppen Vosmaer en de Mathenesserweg (fig. 4.15). De gemeente heeft in de periode 2000-2008 €25 miljoen geïnvesteerd in de hotspots in Spangen. (www.forum.nl)

Onderdeel van de aanpak is ook de (omstreden) preventieve screening van nieuwe bewoners. Er wordt nagetrokken of ze niet elders voor overlast hebben gezorgd en er geldt een inkomenseis van €20.000 uit arbeid (Duk, 2008).

Michielsen (2010) geeft aan dat de deelgemeente het eerste aanspreekpunt voor bewoners is. Bij stedenbouwkundige ontwikkelingen zijn daarnaast de centrale gemeentelijke diensten betrokken. Dit geldt bijvoorbeeld voor het project Kindvriendelijke wijken, waarbij Spangen een pilotwijk is (Gemeente Rotterdam 2009b, p.9). Aanleiding vormt het tekort aan speelruimte door de hoge bebouwingsdichtheid en de parkeerdruk.

Woningcorporaties en ontwikkelaars

Woningcorporaties

Door het bezit van 64% van de woningvoorraad in Spangen zijn de woningcorporaties een belangrijke speler in de wijk. Wel is een dalende tendens te zien ten gunste van koopwoningen: in 1999 was het corporatiebezit nog 77% (zie tabel 4.1). De Rotterdamse woningcorporaties hebben toegezegd om tot en met 2018 €878 miljoen te investeren in het kader van de krachtwijkenaanpak. Daarmee zijn ze één van de hoofdfinanciers van de wijkaanpak. In Rotterdam-West zijn drie corporaties actief: Woonstad Rotterdam, Woonbron Delfshaven en COM-Wonen. Het Woning Bedrijf Rotterdam, dat in 2007 is opgegaan in Woonstad Rotterdam, beheerde in 2006 75% van de woningen in Spangen en investeert €50 miljoen⁵ (zie bijlage II.2).

Proper Stok Ontwikkelaars

Projectontwikkelaar Proper Stok b.v. is opdrachtgever van nieuwbouwprojecten in Spangen, zoals de Schieoevers en de Rhijnvis Feithstraat (zie 4.4.2). De ontwikkelaar is betrokken bij de samenwerkingsprojecten Wonen in Spangen (www.woneninspangen.nl) en de Stichting Spangmaker (zie 'organisatieverbanden sociale projecten'). Wonen in Spangen is gericht op de verbetering van het woningbestand (fig. 4.25).

Bewoners en bewonersorganisaties

De wijk kent enkele zeer actieve oorspronkelijke bewoners die zich in de jaren negentig fel verzetten tegen de drugsoverlast en die zich inzetten voor hulpbehoevende wijkbewoners (Duk 2008, p.22). Een groep nieuwe bewoners met jonge kinderen heeft het initiatief genomen om toe te werken naar een 'gemengde school' in Spangen (www.spangmaker.nl).

De bewoners van de kluswoningen hebben zich georganiseerd in kopersverenigingen: De Dichterlijke Vrijheid (Wallisblok) en De Blauwe Vos (De kleine kop Vosmaer). Zie voor een verdere beschrijving van deze renovatieprojecten 4.4.2. Michielsen (2010) geeft aan dat woningcorporatie Woonstad met bewoners aan een identiteitstraject werkt. Aan bewoners werd de vraag voorgelegd waar Spangen voor staat. Daaruit blijkt dat bewoners het als een 'rustige wijk tegen de stad aan' zien.

Organisatieverbanden voor sociale projecten

Michielsen (2010) vindt dat er in Rotterdam een bijzonder groot aantal sociale organisatieverbanden actief is. Dit geldt ook voor Spangen. Er vindt opbouwwerk plaats door Delphi Opbouwwerk en Thuis op Straat (TOS). Deze organisaties ondersteunen bewoners in het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk, door buurtrondes en het organiseren van activiteiten. Ook zijn er initiatieven ter stimulering van sport: de Stichting Dynamisch Delfshaven en het programma Rotterdam Sportstad.

In 2007 werd de Stichting Spangmaker opgericht door Woonstad Rotterdam, Proper Stok Ontwikkelaars, voetbalclub Sparta en de gemeente Rotterdam. Deze organisatie heeft tot doel om de levendigheid en het ondernemerschap in de wijk te bevorderen, door het ondersteunen van lokale initiatieven (www.spangmaker.nl). De website fungeert als een 'digitaal centrum van Spangen'. De eerste activiteit was het organiseren van een ontwerpwedstrijd om de Van Nellefabriek bij Spangen te betrekken. Michielsen geeft hierbij een kritische noot: "Leuk, maar wat gebeurt ermee? Mensen van de Van Nellefabriek gaan niet zomaar naar Spangen." Verder werden 'Vol van Spangen'-avonden gehouden in het Kasteel voor de ontmoeting tussen wijkbewoners, beleidsmakers, leerkrachten en buurtwerkers. Ook werd met (oud-)bewoners het muziekfestival JustUs georganiseerd, die de geschiedenis van Spangen en het Justus van Effenblok op locatie vertolkte voordat de restauratie van start ging (www.woonstadrotterdam.nl). De organisatie Creatief beheer (zie fig.4.10) verzorgt de tijdelijke inrichting van de sinds 2008 vrijgekomen Spoordijk. Deze wordt na opheffing van het spoortrace getransformeerd tot wijkpark. Het openen van de dijk stuitte echter op verzet van de bewoners, vertelt Michielsen (2010). Zij waren bang dat publieke toegankelijkheid zou leiden tot de terugkeer van drugsoverlast, hangjongeren en het ontstaan van een gevaarlijke plek. Michielsen noemt dit het 'trauma van Spangen'. Een tweede project van Creatief Beheer in de wijk is de een tijdelijke inrichting van het Bellamyplein in het kader van het programma Kindvriendelijke Wijk Spangen (zie 4.4.1). (www.creatiefbeheer.nl en www.buitenplaatsspangen.nl)



1. Piet Paaltjensplein
<http://maps.google.com>

2. Bellamyplein (voorheen bouwblok)
<http://maps.google.com>

3. De Genestetplein
Ton Burgers

4,5: pleinen van voor 1985

4. Staringplein (t.o. De Genestetplein)
Ton Burgers

5. Taandersplein
<http://maps.google.com>



kaart: bewerking Steenhuis (2009)

- park / plantsoen
- plein (na 1985)
- straat
- plein (van voor 1985)
- plan kindvriendelijke ring

4.4 Stedenbouwkundige veranderingen 1990 - 2010

In deze paragraaf worden de fysieke veranderingen in de wijk geanalyseerd. De analyse bestaat uit vier delen:

1. Het totaal van stedenbouwkundige veranderingen in de afgelopen 20 jaar; Hierna volgt een nadere analyse van de veranderingen per stedenbouwkundige laag;
2. De openbare ruimte: straatprofielen, groen en pleinen;
3. Bebouwing: de veranderingen van de woningvoorraad als geheel en vervolgens meer specifiek de nieuwbouw- en renovatieprojecten.
4. Conclusies: hierin wordt de fysieke aanpak van Spangen vergeleken met de door Bijlsma et al. (2008) genoemde 'kansrijke aanpassingen voor stadsvernieuwingsweefsels met behoud van identiteit'.

4.4.1 Transformaties openbare ruimte

Er is in Spangen een structureel tekort aan openbaar groen (Lörzing, Harbers en Schluchter, 2008, p.112). Daarom is er in de afgelopen 25 jaar behalve in de woningvoorraad ook veel geïnvesteerd in de buitenruimte: er zijn drie nieuwe pleinen gecreëerd en de groene randen van de wijk en een aantal nauwe straatprofielen werden opnieuw ingericht.

Pleinen

Het Bellamyplein (1) en het Piet Paaltjensplein (2) zijn ontstaan door sloop van woningen. Inmiddels is er een plan voor de herinrichting van het Bellamyplein. In het kader van de wateropgave wordt dit plein ingericht als eerste waterplein van Rotterdam (Michielsen, 2010). Het De Genestetplein (3) is als onderdeel van het nieuwbouwproject Schieoevers toegevoegd. Daarnaast zijn het Spartapark en de overige buitenruimte rond het stadion vernieuwd.

Het gebied in het uiterste noordoosten van de wijk (Oranjeplein) is tijdelijk als plein ingericht. Hier is nieuwbouw gepland. Er komt, in tegenstelling tot het gesloopte blok, een enkel bouwblok (dat wil zeggen, zonder binnenterrein), omdat het een smal kavel is. (Michielsen, 2010).

Straatprofielen / park

De randen van de wijk, de Spaansebocht en de Schieoevers, hebben een parkachtige inrichting gekregen. Verder zijn de straten rondom nieuwbouwprojecten heringericht. Zo werd het profiel van de Nicolaas Beetsstraat (ter hoogte van nummer 3 op de vorige pagina) verbreed, waarmee groenstroken en speelruimte zijn gecreëerd langs de Schieoevers-nieuwbouw. Deze straat maakt deel uit van het plan voor een plan voor een 'kindvriendelijke ring', als onderdeel van het programma Kindvriendelijke wijken (zie vorige pagina). Dit betreft een plan voor veilig oversteken, een brede stoep als speelzone en vergroening door gevelbeplanting. (Michielsen, 2010). Daarnaast draagt in de toekomst het dakpark aan de rand van Bospolder bij aan de vergroening van de buitenruimte. (Lörzing, Harbers en Schluchter, 2008, p.112)

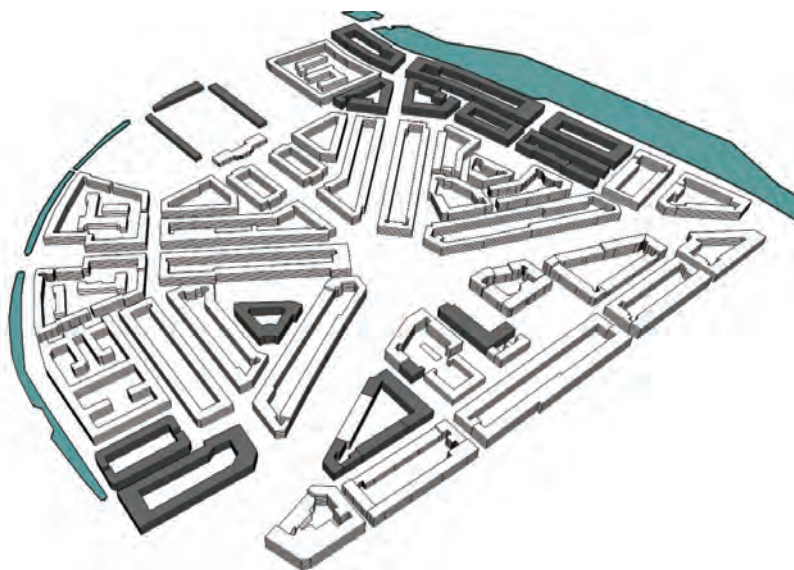


Fig. 4.11 Gesloopte bouwblokken (l) en nieuwbouw (r) 1988 - 2010
bewerking Steenhuis (2009), Gemeente Rotterdam (2009c)

Spangen - transformatie bebouwing			
	1988	2010	
grote wijk	640000	640000	m ²
totale footprint bebouwing	163400	147500	m ²
oppervlakte alle bouwlagen	630700	580500	m ²
totaal gesloopt 1988-2010		167300	m ²
totale vloeroppervlakte nieuwbouw 1988-2010		127800	m ²
percentage nieuwbouw 1988-2010		22%	
FSI	0,99	0,91	
GSI	0,26	0,23	
OSR	0,76	0,85	
L	3,9	3,9	

Tabel 4.2 Transformatie bebouwing 1988 - 2010
benadering op basis van Steenhuis (2009)

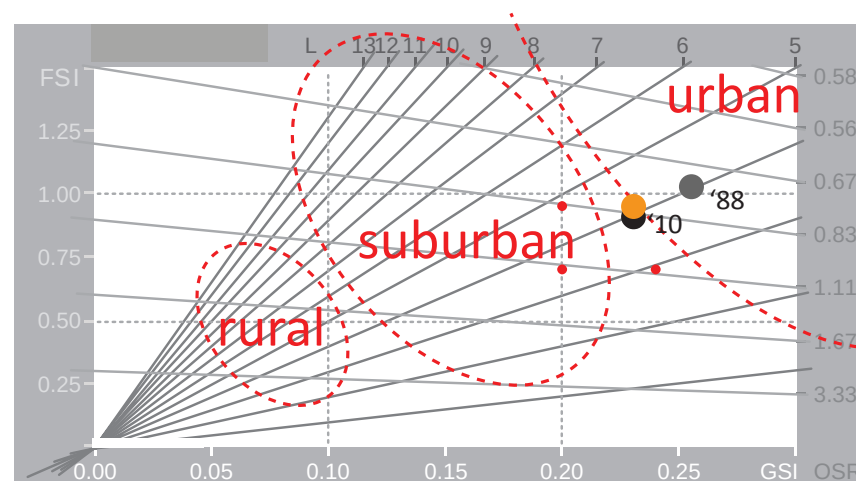


Fig. 4.12 Weergave verandering FSI, GSI, OSR en L in Spacemate Diagram
bewerking www.spacemate.nl

4.4.2 Transformaties bebouwing

Bebouwingsdichtheid en woonmilieu

Op de vorige pagina is geanalyseerd welk aandeel van de woningvoorraad in de afgelopen twintig jaar is herontwikkeld en hoe dit de bebauwingsdichtheid heeft beïnvloed. De bebouwingsoppervlaktes zijn benaderd op basis van de vectorkaart van Steenhuis (2009). De oppervlaktes van alle bouwlagen zijn hiervan afgeleid door de footprints van de bouwblokken te vermenigvuldigen met het aantal bouwlagen. In 2010 bestaat 22% van de voorraad uit nieuwbouw (1988-2010).

De verandering van de bebauwingsdichtheid is weergegeven in het Spacemate Diagram van Permata Architecten (fig. 4.12). Permata onderscheidt hierin vier dichtheidsdimensies (fig. 4.13): de bebouwingsintensiteit (FSI), de compactheid (GSI), de openheid (OSR), en het gemiddeld aantal bouwlagen.

'Plangebied' wordt hier gedefinieerd als de oppervlakte van de wijk volgens de CBS-indeling (tabel 4.1). De grafiek toont dat de dichtheid in Spangen is afgenomen bij een gelijkblijvend gemiddeld aantal bouwlagen: de waarde van 2010 ligt op één lijn (3,9 bouwlagen) met die van 1988, maar is opgeschoven richting suburban. De bebouwingsintensiteit, de compactheid en de druk op de openbare ruimte zijn dus afgenomen. Het gemiddeld aantal bouwlagen kan daarbij gelijk blijven, door als het ware de bouwblokken die plaatsmaken voor pleinen te compenseren met hogere bouw aan de Schieoevers. Het masterplan bevestigt dat in Spangen wordt beoogd een rustig stedelijk woonmilieu te creëren (Gemeente Rotterdam, 2009c).

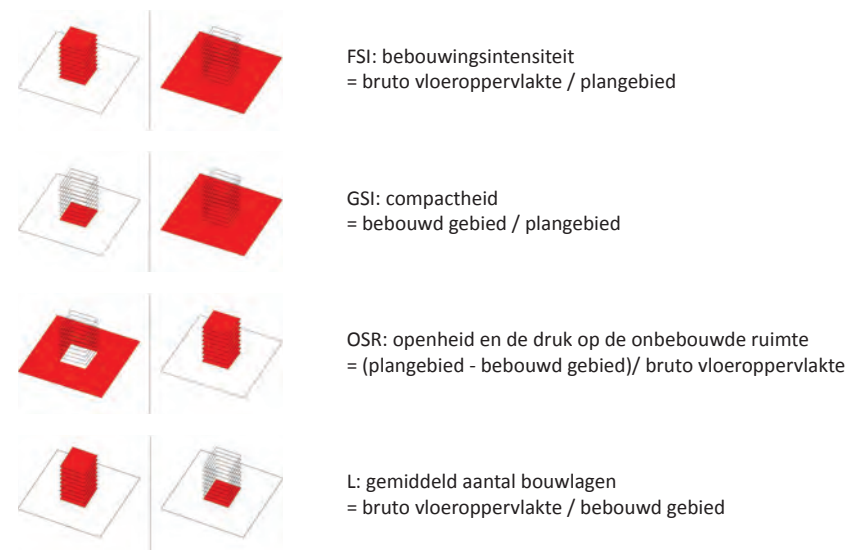
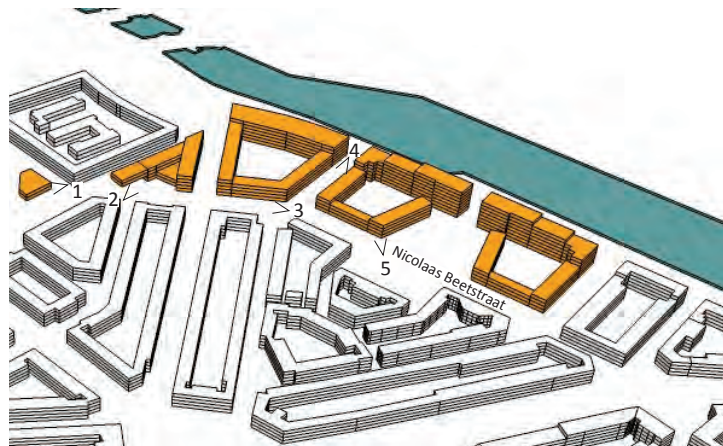


Fig. 4.13 Spacemate Diagram
www.spacemate.nl (vertaald)



1. wijkcentrum Westervolkshuis
<http://maps.google.com>

2-5. nieuwbouw Mecanoo (1998/2008)
<http://maps.google.com>

2. woongebouw en basisschool (1998)

3. Schieoevers (2008)

■ nieuwbouw (1985 - 2008)

4,5. Schieoevers (2008, hoogbouw: zie transformaties openbare ruimte, foto 3):

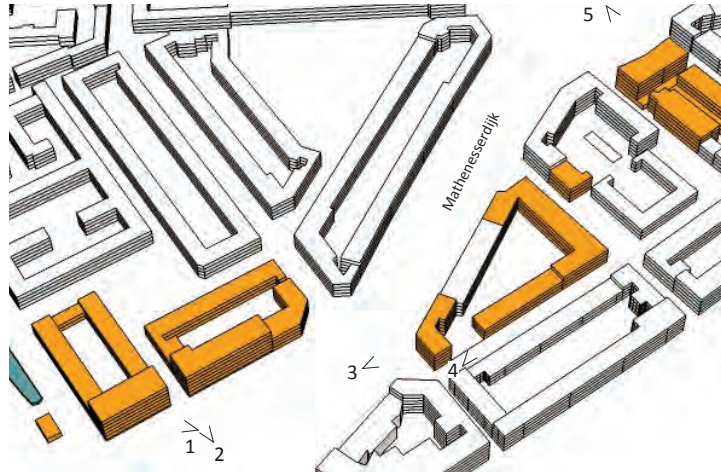
Nieuwbouw

Schieoevers (1998/2008) en omgeving

De nieuwbouw aan de Schieoevers is ontworpen door Mecanoo. De eerste twee projecten uit 1998 betreffen een school met woningen erboven (foto 2) en een wooncomplex met bedrijfsruimte (foto 3). Schuin tegenover het meest noordelijke blok, naast het stadion is er een nieuw buurthuis gekomen (foto 1 op de vorige pagina).

Het tweede deel van het project Schieoevers (2008) bestaat uit twee bijna identieke wooncomplexen met in totaal 240 woningen. Het complex bevat benedenbovenwoningen (foto 4), hofwoningen (foto 5) en appartementen in de hoogbouw (foto 5 op de achtergrond). (www.schieoevers.nl) De overgang tussen de openbare ruimte en de woningontsluiting is geleidelijker dan bij de oudere bouwblokken in de wijk. De woningen aan de Nicolaas Beetstraat liggen aan een ruime strook openbare ruimte, met een plein in de wig tussen de gespiegelde blokken (zie transformaties openbare ruimte). De voordeurenbatterij van de benedenbovenwoningen ligt aan een groen omzoomde voortuin. De middelhoogbouw aan de Nicolaas Beetstraat sluit aan op de bestaande vierlaagse bebouwing. De bouwhoogte neemt toe richting de Schieoevers, waarmee de ligging aan het water wordt benut en het 'front' van de wijk wordt versterkt.

Projectmanager Michielsen (2010) geeft aan dat de verkoop moeizamer gaat ten gevolge van de crisis op de huizenmarkt. Hierdoor is er een kopersmarkt en zijn woningen van 2,5 ton in Spangen "niet de eerste keus". Als kwaliteiten van het project noemt Michielsen de ruimere opzet van de blokken en een goede prijs-kwaliteitverhouding van de woningen en de woonomgeving.



1,2. nieuwbouw Rhijnvis Feithstraat (1994/2004)
(laagbouw: zie p.65, afb. 1)
www.villanova-architecten.nl

3,4. nieuwbouw Mathenesserstraat (1988/2005)
<http://maps.google.com>

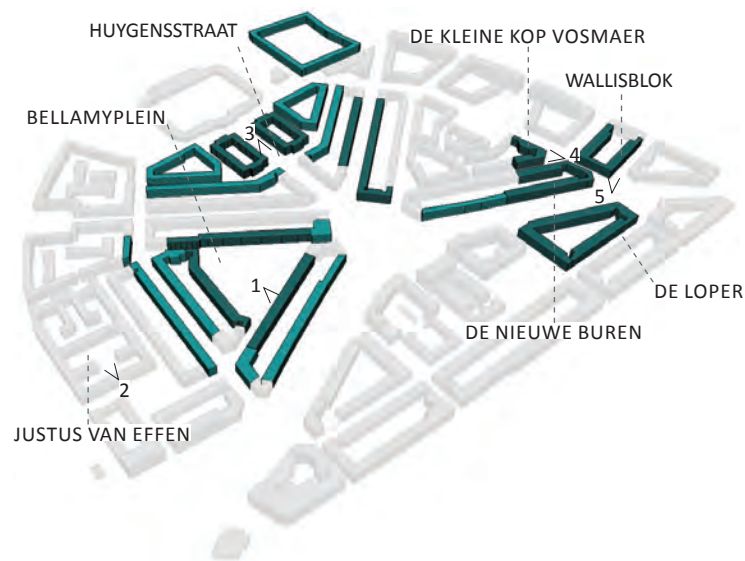
■ nieuwbouw (1985 - 2008)

5. Woningbouwcomplex P.C. Hooftplein
Steenhuis (2009)

Nieuwbouw Mathenesserdijk en omgeving

Het appartementencomplex aan het P.C. Hooftplein, de centrale kruising van de wijk, betreft nieuwbouw uit de jaren '80/'90 (foto 5). In het Cultuurhistorisch Onderzoek Spangen (Steenhuis, 2009) wordt dit gebouw detonerend genoemd en niet geschikt als beëindiging van de hoofdstraat.

De nieuwbouwprojecten aan de Rhijnvis Feithstraat (1994/2004) en de Mathenesserstraat (1988/2005) zijn net als de Schieoevers in twee fasen gebouwd. De parkeervoorziening is ook in deze projecten in het binnengebied opgenomen. De bouwblokken aan de Rhijnvis Feithstraat zijn ontworpen door Villanova Architecten en Hulshof Architecten. De eerste fase betrof sociale huurwoningen aan het Piet Paatjensplein. De zuidelijke randbebouwing completeert de blokken en bestaat uit appartementen en souterrainwoningen, vanwege het hoogteverschil. De bouwhoogte neemt toe naar de rand van de wijk, net als aan de Schieoevers. Twee stadswoningen vormen de aansluiting tussen de eerste en tweede fase. Tussen de blokken ligt een autovrij pad naar het plein. (www.villanova-architecten.nl) Foto 2 toont hoe de zuidelijke entree van de wijk versterkt is.



1. Bellamyplein (2006, zie ook p.63, afb. 2)
Ton Burgers

2. rijksmonument Justus van Effenblok
(voltooiing 2012)
www.rotterdammagazine.nl, d.d. 23-09-10

3. Huygensstraat (2004)
Ton Burgers

renovatie stadsvernieuwing (1985 - 2008)
renovatie origineel (1985 - 2008)

4. kluswoningen De kleine kop Vosmaer, Vosmaerstraat (2010)
<http://maps.google.com>

5. kluswoningen Wallisblok, Wallisweg (2007)
www.nationalerenovatieprijs.nl, d.d. 24-06-10

Renovatie

Wallisblok en omgeving (2007-2010)

Zoals aangegeven in de inleiding, kreeg het Wallisblok (foto 5) landelijke bekendheid toen de gemeente Rotterdam de woningen in 2005 'gratis' weggaf met een investeringsverplichting voor de kopers. De gemeente investeerde €1,3 miljoen in het Wallisblok, wat neerkomt op circa €35.000 per woning. Tevens betaalde zij het nodige funderingsherstel. De kopers moesten circa € 70.000 (voor één etage van 50 m²) tot € 200.000 (voor vier woonlagen) bijdragen aan de collectieve renovatie en de eigen woning (www.forum.nl). In navolging van het Wallisblok zijn ook omliggende bouwblokken gerenoveerd: De Loper, De Nieuwe Buren (2008) en De kleine kop Vosmaer (2010, foto 4). Over De Loper is geen projectinformatie bekend. De Nieuwe Buren wordt ontwikkeld door woningcorporatie Woonstad en betreft een combinatie van renovatie en nieuwbouw. Bij De kleine kop Vosmaer is net als bij het Wallisblok sprake van renovatie door een bewonersgroep die de kluswoningen van de gemeente kocht. Het kluswoningenconcept wordt ook in andere stadswijken van Rotterdam toegepast (zie Oude Noorden, 5.4.3, project 1 en 8). Het Wallisblok is dus zowel voor de wijk als op stadsniveau een aanjaagproject. Wel geeft gemeentelijk projectmanager Ingrid Michielsen (2010) aan: "Woningen voor één euro, dat gebeurt nu niet meer!"

Overige nieuwbouw- en renovatieprojecten

Zoals weergegeven op de vorige pagina zijn ook de originele bebouwing aan het Bellamyplein (2006, foto 1) en de Huygensstraat (2004, foto 3) gerenoveerd. Daarnaast is een aantal blokken uit de stadsvernieuwingperiode gerenoveerd.

4.4.3 Geplande projecten en ontwikkelingsvisie

Geplande projecten

Het Justus van Effenblok (foto 2) wordt na een renovatie in de jaren tachtig opnieuw gerenoveerd. De geplande oplevering is in 2012. Daarnaast is nieuwbouw gepland op een kavel in het uiterste noordoosten van de wijk (Oranjeplein, zie 4.4.1). Binnen de wijk is de Staringbuurt, tegenover de Schieoevers, voorlopig het laatste gebied waarvoor de gemeente plannen maakt. De aanleiding hiervoor is dat de buurt te dichtbebouwd ('stenig') en verouderd is. Michielsen (2010) geeft aan dat de financiering is bemoeilijkt: een ISV-budget (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, een overheidssubsidie) kan alleen eventueel verkregen worden als de vernieuwing voor 2014 wordt afgerond. Bovendien zijn de woningen nog niet afgeschreven, waardoor het alleen mogelijk is om de meest urgente delen aan te pakken. Michielsen noemt als verbeterpunt de vergroening van de straten. Ook de inrichting van de Spangensekade heeft meer potentie, maar hier is nu geen budget voor. Michielsen

geeft aan dat woningcorporaties ook belang hebben bij investeringen in de buitenruimte, bijvoorbeeld het vergroenen van de straten rondom het Justus van Effenblok. Woningcorporatie Woonstad renoveert dit complex en beoogt een deel van de woningen te verkopen.

Ontwikkelingsvisie

In de toekomstvisie Plus op Rotterdam West (2010) geeft de deelgemeente Delfshaven aan de komende jaren 21 miljoen te willen investeren. Er wordt prioriteit gegeven aan de aanpak van pleinen en (winkel)straten. Op sociaaleconomisch gebied wordt geïnvesteerd in een Centrum voor werkgelegenheid, onderwijs en economie en het wegwerken van de taalachterstand. Ten noordoosten van Spangen, op sportpark Vreelust, is een Multifunctionele Accommodatie (MFA) gepland ter stimulering van sporten, leren en werken. Michielsen geeft aan dat voor dit gebied een visie nodig is, omdat Vreelust anders een onsamenhangend gebied wordt. Woningcorporatie Woonstad wil invloed op deze visie, want mogelijk beïnvloedt dit de waarde van hun woningenbezit in Spangen.



Fig. 4.14 Ligging en ontwikkelingen omgeving bewerking Gemeente Rotterdam, 2009b, p.16

Niveau	Laag	Netwerk	Verkaveling	Bebouwing
Wijk		<i>Herinrichting van brede boulevards</i> - Spaansebocht - Schieoevers	<i>Herinrichting van wijkparken en pleinen</i> - Spartapark	
Ensemble		<i>Hergebruik van smalle woonstraten door het verleggen van parkeerplaatsen</i> - Nicolaas Beetstraat - Mathenesserdijk - Bilderdijkstraat en Da Costastraat (in ontwikkeling)	<i>Herinrichting en hergebruik van binnengebieden en buurtpleinen.</i> <i>Kleinschalige voorzieningen in binnengebieden</i> - Bellamyplein - Piet Paaltjensplein - De Genestetplein - Oranjeplein (in ontwikkeling) - binnengebieden nieuwbouw: collectieve en private buitenruimte op parkeerdek	<i>Herstructurering van het gesloten bouwblok met wijkeigen typologie</i> - Schieoevers - Rhijnvis Feithstraat - Mathenesserstraat
Gebouw			<i>Hergebruik door private of collectieve toeeigening van het (semi)openbare binnen-gebied of de straat</i> - Schieoevers - Rhijnvis Feithstraat - Mathenesserstraat	<i>Hergebruik door aanpassing programma en entrees binnen het bouwkundig casco: grondgebonden functies in de plinten</i> - Wallisblok - De kleine kop Vosmaer - De Nieuwe Buren

Tabel 4.3 Aanpassingen Spangen naar laag en schaalniveau
indeling Bijlsma et al. (2008, p.29)

4.4.4 Conclusies aanpassingen Spangen 1990 - 2010

In tabel 4.3 zijn de fysieke transformaties in Spangen ingedeeld naar stedenbouwkundige laag en schaalniveau, naar het kader van Bijlsma et al. (2008, p.29, zie tabel 2.4: Kansrijke aanpassingen voor stadsvernieuwingsweefsels met behoud van identiteit). De transformaties in Spangen hebben vooral betrekking op de bebouwing. Daarnaast is bij nieuwbouw de inrichting van de binnengebieden gewijzigd en is een aantal openbare ruimtes gecreëerd of opnieuw ingericht.

De structuur van het stratennetwerk en de verdeling van de ensembles zijn vrijwel ongewijzigd. Ingrid Michielsen, projectmanager van Spangen, geeft aan dat er geen aanleiding was tot structuurwijziging van het netwerk, omdat het stratenpatroon een heldere opzet kent.

In de volgende paragraaf worden de waardeinstijging en leefbaarheidsontwikkeling in Spangen geanalyseerd.

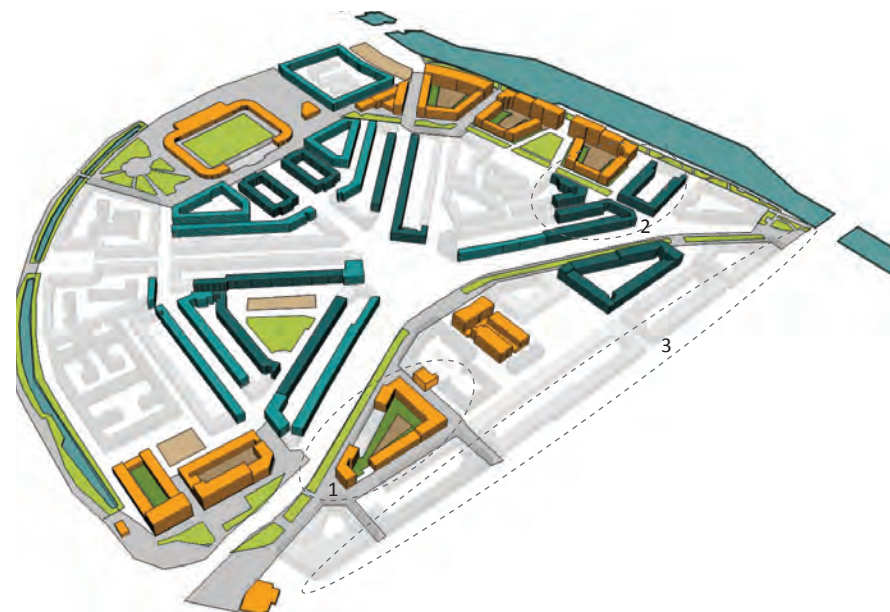


Fig. 4.15 Overzicht transformaties 1985-2010
bewerking Steenhuis (2009),
Gemeente Rotterdam (2009c)

- openbaar groen (plantsoen)
- privé groen
- plein (met bomen en/of speelruimte)
- collectieve ruimte
- verharding
- renovatie stadsvernieuwing (1985 - 2008)
- renovatie origineel (1985 - 2008)
- nieuwbouw (1985 - 2008)
- hotspots* (zie 4.3.2)
 - 1. Dirk Danestraat en omgeving
 - 2. Wallisblok / koppen Vosmaer
 - 3. Mathenesserweg

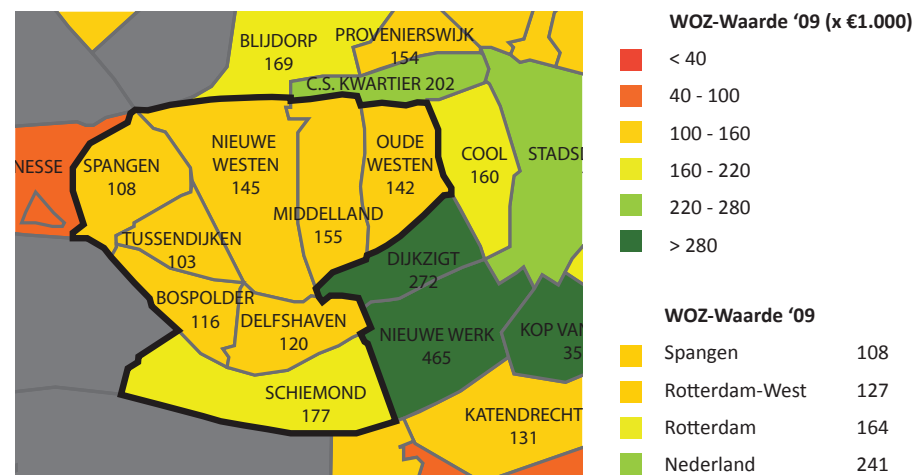
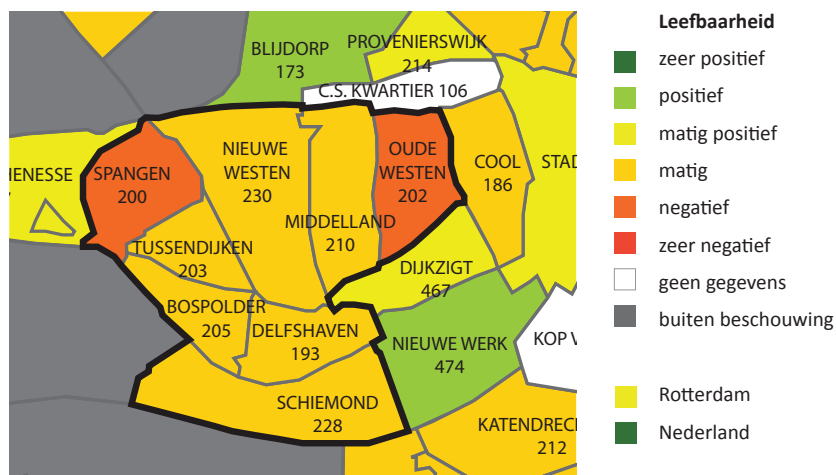
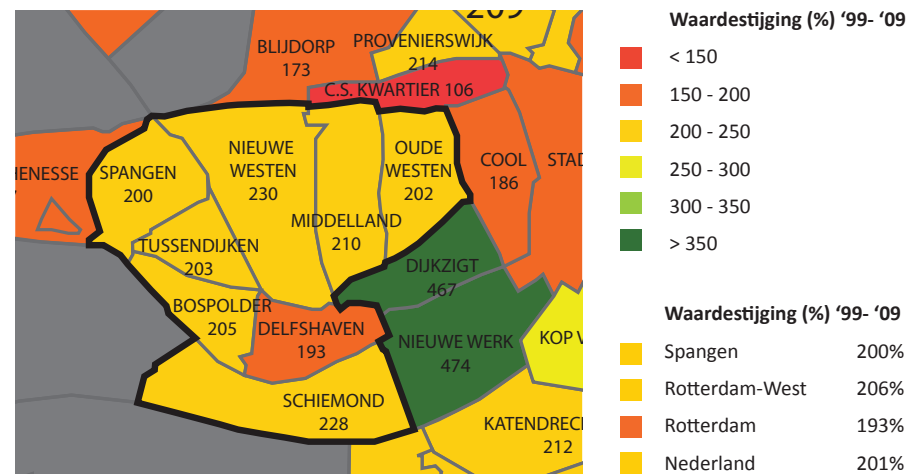
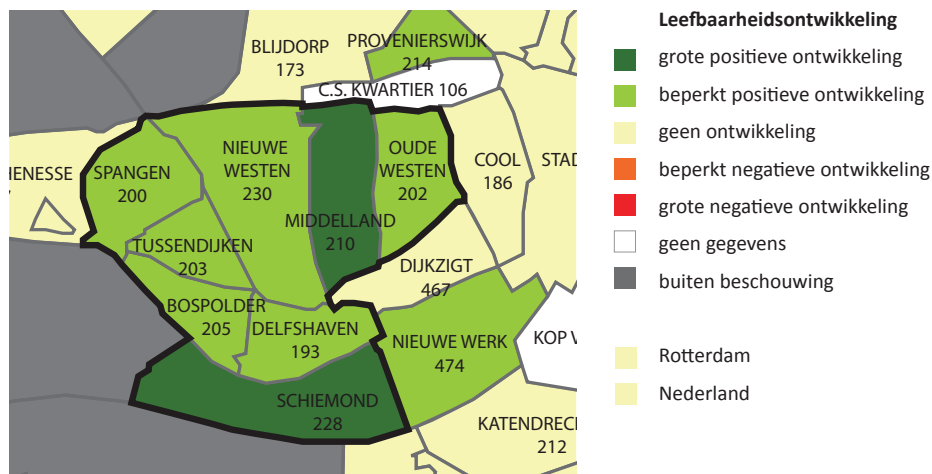


Fig. 4.16 1. Leefbaarheidsontwikkeling Rotterdam-West 1998 - 2008
2. Leefbaarheid Rotterdam-West 2008
bewerking www.leefbaarometer.nl

Fig. 4.17 WOZ-waarestijging aandachtswijk Rotterdam-West
1. Relatieve toename gemiddelde WOZ-waardes 1999-2009 (%)
2. Gemiddelde WOZ-waardes woningen 2009 (x €1.000)
bewerking <http://statline.cbs.nl> en RotterdamDATA,
Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS)

4.5 Waardestijging en leefbaarheidsontwikkeling

Dit laatste deel van de casus Spangen gaat in op de effecten van de stedenbouwkundige veranderingen in de wijk. Er worden daarbij drie aspecten onderscheiden:

1. De verbetering van de leefbaarheid en de WOZ-waardestijging van Spangen binnen Rotterdam-West. De scores worden ook afgezet tegen het Rotterdamse gemiddelde en de landelijke stijging.
2. De verbetering van de leefbaarheid binnen Spangen: de scores op bouwblokniveau en per leefbaarheidsdimensie;
3. De beoordeling van de effecten door bewoners en professionals. Dit is zowel gebaseerd op eerder verschenen interviews, als op gesprekken die zijn gehouden in het kader van dit onderzoek.

4.5.1 Ontwikkeling Spangen binnen Rotterdam-West

Leefbaarheid

Over de periode 1998-2008 is de leefbaarheid in Spangen en Rotterdam-West beperkt positief ontwikkeld (fig. 4.16.1). De Leefbaarheidsscore van Rotterdam-West was echter nog matig in 2008 en negatief in Spangen en het Oude Westen (fig. 4.16.2).

WOZ-waardestijging

Fig. 4.17.1 toont de relatieve waardestijging tussen 1999 en 2009 in de aandachtswijk Rotterdam-West. Fig. 4.17.2 laat de hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde per woning zien.

In het Charter Krachtwijkenaanpak Rotterdam (VROM en Gemeente Rotterdam, 2008, p.6) werd de ambitie gesteld om in de periode tot 2010 de waarde van woningen in de Rotterdamse krachtwijken 10% meer te laten stijgen dan in de rest van Rotterdam. Omdat het onduidelijk is over welke periode de ambitie gesteld is en welke eenheid van waardestijging wordt gehanteerd, kan niet worden vastgesteld of de ambitie behaald is. Wel is voor de aandachtswijk Rotterdam-West duidelijk dat de relatieve WOZ-waardestijging in de periode 1999-2009 boven het Rotterdamse gemiddelde ligt. Dit geldt ook voor Spangen. De hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde (2009) blijft echter ver achter op het Rotterdamse en het landelijke gemiddelde.

4.5.2 Leefbaarheidsontwikkeling

Leefbaarometer VROM

Figuur 4.21 (volgende pagina) toont de afwijking van de scores per leefbaarheidsdimensie van 1998 en 2008 ten opzichte van het landelijk gemiddelde in 2006. De beperkt positieve leefbaarheidsontwikkeling wordt veroorzaakt door een hogere waardering van de publieke ruimte en een lichte verbetering van de woningvoorraad. Deze blijft echter nog ver achter op landelijk niveau. Op de overige criteria werd echter negatief gescoord. De uitwerking van projecten die in het peiljaar nog niet of net voltooid waren heeft meer tijd nodig. Mogelijk is het ondervonden ongemak van transformaties tijdens de uitvoering juist nadelig voor de leefbaarheid.

De leefbaarheidsscore (fig. 4.19) van de wijk als geheel is negatief, ook vergeleken met de aangrenzende wijken. De leefbaarheid werd in 2008 alleen matig positief beoordeeld door bewoners van het Wallisblok en de hoek van de Mathenesserweg. Daar was een zeer positieve waardering van de publieke ruimte en het voorzieningenniveau¹.

De waardering van de bevolkingssamenstelling en de veiligheid van Spangen bleven in deze periode onveranderd sterk negatief afwijken van het landelijk gemiddelde. Alleen rond het Bellamyplein is de beoordeling van de veiligheid verbeterd, maar de sociale samenhang en het voorzieningenniveau zijn juist sterk achteruitgegaan in dit cluster¹. De score van het voorzieningenniveau, de enige dimensie met een positieve afwijking op het landelijk gemiddelde, is afgenomen. Een mogelijke verklaring hiervoor is de verminderde beschikbaarheid van voorzieningen door de uitvoering van transformaties, zoals de hotspot Mathenesserweg, met een concentratie van voorzieningen. Ook de sociale samenhang is afgenomen. Volgens Bergeijk et al. (2008, p.238) neemt de sociale samenhang af door het aantrekken van nieuwe bewoners door middel van duurdere nieuwbouw. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de perceptie van bewoners op de effecten van investeringen in Spangen.

Veiligheidsindex

Fig. 4.22 toont de veiligheidsontwikkeling van Spangen vergeleken met de ontwikkeling van de deelgemeente en het stadsniveau. Binnen de deelgemeente zijn grote verschillen te zien tussen de wijken. De wijken Nieuwe Westen en Middelland scoren laag, terwijl de wijken Oud Mathenesse, Nieuw Mathenesse, Witte Dorp en Schiedmond hoog scoren en in de categorie *veilig* vallen. Spangen scoort daar tussenin: in de periode 2001-2009 is de veiligheid van Spangen verbeterd van de categorie *onveilig* naar *aandacht*. De score bleef tussen 2008 en 2009 stabiel op een 6,3, maar het niveau ligt nog onder dat van 2006 en 2007 (7,0). (Gemeente Rotterdam, 2010a, p.9-10) Het percen-

¹ Dit is niet op de kaart te zien, maar in de Leefbaarheidstabel per cluster op www.leefbaarometer.nl

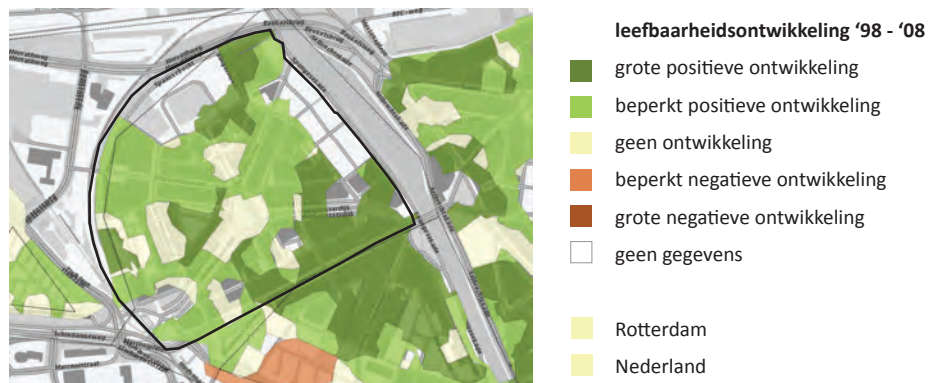


Fig. 4.18 Leefbaarheidsontwikkeling Spangen 1998 - 2008 clusterniveau
bron: www.leefbaarometer.nl

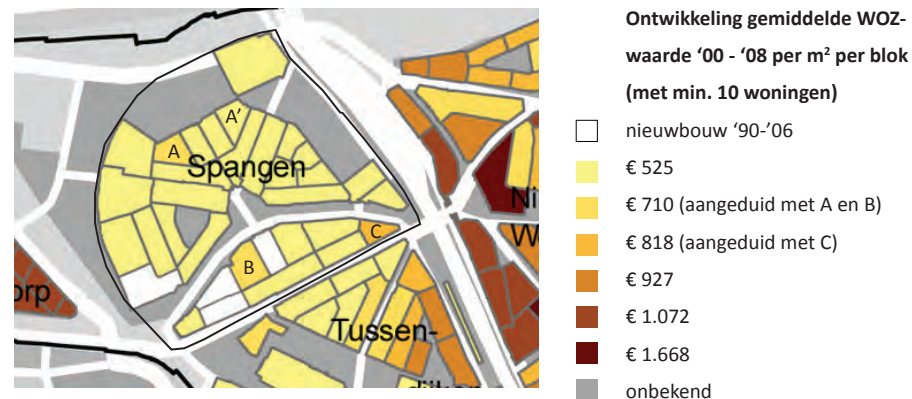


Fig. 4.20 Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde '00 - '08 per m² per blok (met min. 10 woningen)
bron: COS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info en auteur (nieuwbouw), in: Gemeente Rotterdam (2009b, actualisatie mei 2010)

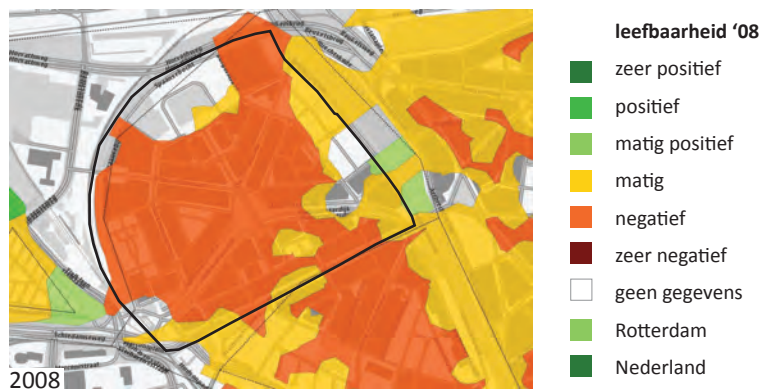


Fig. 4.19 Leefbaarheid Spangen 2008 clusterniveau
bron: www.leefbaarometer.nl

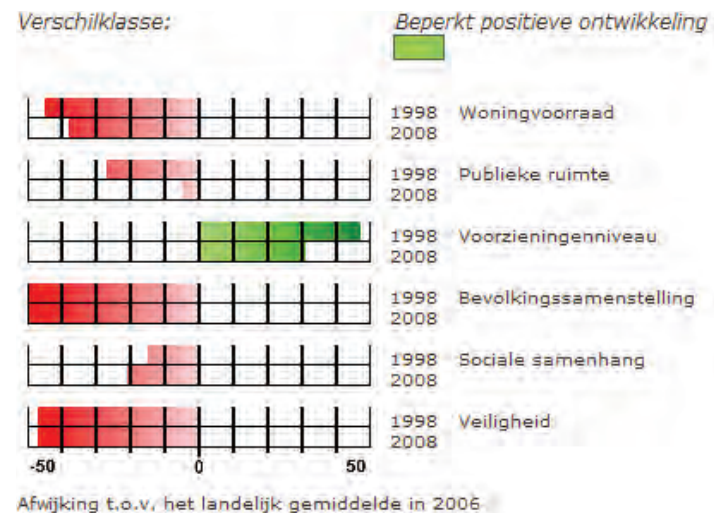


Fig. 4.21 Leefbaarheid Spangen 1998-2008 per onderdeel
bron: www.leefbaarometer.nl

tage bewoners dat tevreden is met de eigen buurt is ruim verdubbeld van 31% in '02 naar 66% in '09. In Rotterdam was dit 75% in 2009 (COS, 2010, zie tabel 4.1).

Sociale Index

Op de Sociale Index, die vanaf 2008 beschikbaar is (COS, 2010), valt de wijk in de categorie kwetsbaar (score van 5,0 t/m 5,9). In 2010 was de score (5,1) net iets lager dan in 2008 en 2009 (beide 5,3). De aspecten voldoende taalbeheersing en voldoende inkomen worden als sociaal zeer zwak aangemerkt. De indicator taalbeheersing is echter nog onbetrouwbaar, zoals toegelicht in 2.2.3. Andere sociaalmaatschappelijke probleemgebieden zijn goede gezondheid en ervaren binding.

Het aspect sociale en culturele activiteiten wordt daarentegen als voldoende beoordeeld. Wat betreft de leefomgeving is passende huisvesting een probleem. Dit betreft een negatieve score op het gebied van overbewoning en op de tevredenheid over de eigen woning. De tevredenheid met de eigen woning is een gecombineerde score van het percentage respondenten dat ontevreden is en de gemiddelde tevredenheid met de eigen woning (www.cos.nl).

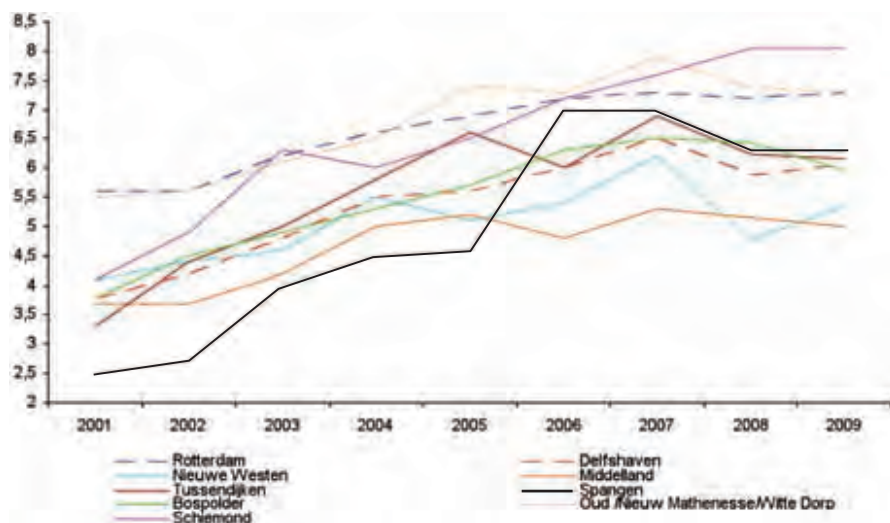


Fig. 4.22 Ontwikkeling Veiligheidsindex Spangen binnen deelgemeente Delfshaven, '01-'09 bewerking Gemeente Rotterdam, Directie Veiligheid (2010a, p.11)

4.5.3 Typering van gebieden met de hoogste waardeestijging

Figuur 4.20 toont de WOZ-waardeontwikkeling van 2000 tot 2008.² De gemiddelde waardeestijging is voor bijna alle blokken in Spangen €525, de laagste categorie. De kaart laat zien dat de waardeestijging van Spangen achterblijft op de omliggende gebieden: het Nieuwe Westen aan de andere kant van de Schie en het Witte Dorp aan de westzijde van de spoorboog. Het aan de zuidkant aangrenzende Bospolder-Tussendijken is ruimtelijk minder sterk begrensd van Spangen en heeft een vergelijkbare waardeestijging.

Op drie plekken in de wijk is de waardeestijging iets hoger. Dit verschil is niet gerelateerd aan het woningtype (fig. 4.9), omdat deze blokken alle drie (overwegend) uit verschillende woningtypes bestaan: gestapeld met lift (A), beneden-/bovenwoningen (B), en gestapeld zonder lift (C). De eigendomssituatie (fig. 4.9) is mogelijk wel van invloed, omdat in deze blokken koopwoningen voorkomen en in blok C daarnaast ook particuliere verhuur. Deze woningen hebben mogelijk hogere WOZ-waarden dan corporatiewoningen.

Blok A (fig. 4.20) is wat meer in waarde is gestegen (€714/m²), dan de gespiegelde versie (A'), terwijl de bouw zeer vergelijkbaar is en beide blokken zijn gerenoveerd. Dit is te verklaren door de ligging aan een park. De waardeestijging van blok B aan de Mathenesserdijk (€714/m²) is te verklaren doordat een klein deel bestaat uit nieuwbouw-koopwoningen en het overige uit originele bouw (1918-1930), wat bijzonder is in de wijk (zie fig. 4.7). Daarnaast kan het een effect zijn van nieuwbouw van de omliggende bouwblokken. Het blok op de hoek van de Mathenesserweg (C) is het meest in waarde gestegen (€ 818/m²). Mogelijk is hier effect te zien van de hotspotaanpak Mathenesserweg/Wallisblok en de nabijheid van voorzieningen.

² De gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2000 is gebaseerd op de waardebepaling per 1-1-1995. De gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2008 is gebaseerd op de waardebepaling per 1-1-2007. Het is niet zeker of op deze waarden inflatiecorrectie is toegepast (Bruin, 2011). Volgens De Bruin, beleidsadviseur Wonen van de gemeente Rotterdam (zie ook 2.5.1) is de waardepeiling van 2007 weer actueel door de stagnatie/waardedaling die sindsdien heeft plaatsgevonden door de crisis op de huizenmarkt.

De zes legenda-eenheden staan voor de gemiddelde waardeestijging per vierkante meter van woningen in het blok. Omwille van representativiteit zijn alleen blokken bestaande uit minimaal tien woningen weergegeven. De WOZ-waardeestijging is per vierkante meter geanalyseerd om de factor woninggrootte uit te sluiten. De waardeontwikkeling van nieuwbouwlocaties is buiten beschouwing gelaten, aangezien deze inherent is aan het vervangen van voorraad met weinig waarde door nieuwe woningen met meer waarde (Bruin, 2011).

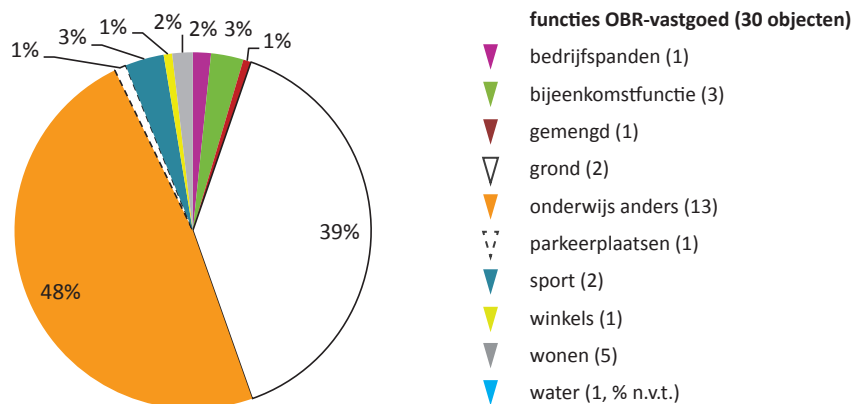


Fig. 4.23 OBR-Vastgoedobjecten naar functie '11 (%)
benadering op basis van Gemeente Rotterdam (2011, zie bijlage II.5)

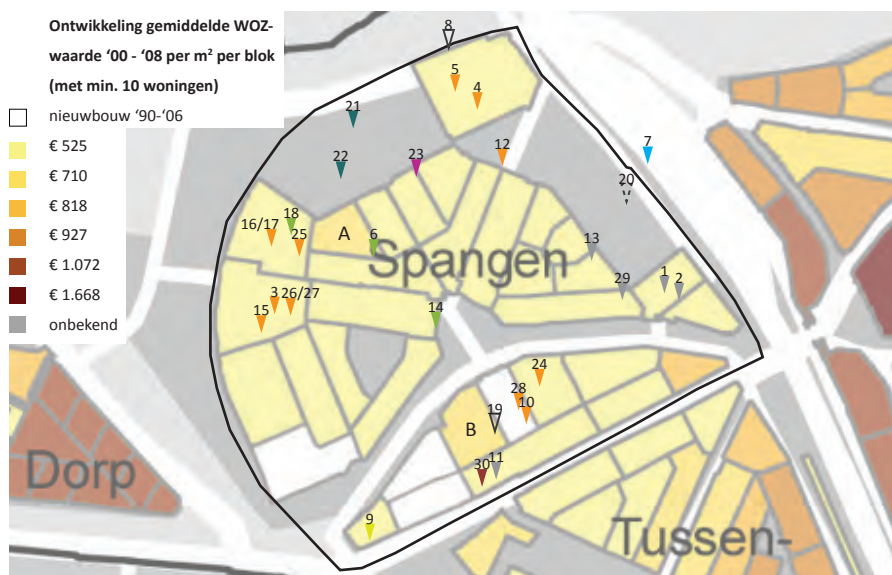


Fig. 4.24 Locatie OBR-objecten (naar OBR, 2011)
Kaart: ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde '00 - '08 per m² per blok (met min. 10 woningen)
bron: COS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info en auteur (nieuwbouw), in: Gemeente Rotterdam, 2009b, actualisatie mei 2010

Spangen - gemeentelijk vastgoed naar portefeuille		
Portefeuille	m2	percentage
Maatschappelijk vastgoed (19)	25125	89%
bijeenkomstfunctie (3)	835	
grond (1)	9620	
onderwijs anders (13)	13670	
sportfunctie (2)	1000	
Bijzonder vastgoed (1)	0	0%
water (1)	n.v.t.	
Commercieel vastgoed (10)	3235	11%
bedrijfspanen (1)	465	
gemengd gebruik (1)	200	
grond (1)	1526	
parkeerplaatsen (1)	300	
winkels (1)	219	
woningen (5)	525	
totaal objecten (29 + water)	28360	100%

Tabel 4.4 OBR-Vastgoedobjecten naar portefeuille '11 (m² BVO)
benadering op basis van Gemeente Rotterdam (2011, zie bijlage II.5)

Spangen - gemeentelijk vastgoed naar beleidsveld				
Beleidsveld	percentage	m2	m2 per inwoner	benchmark Teuben (2007)
onderwijs (12)	45%	12855	1,3	1,32
welzijn (1)	3%	815	0,1	0,21
> onderwijs anders (1)		815		
sport en recreatie (6)	40%	11455	1,2	0,25
> bijeenkomstfunctie (3)	3%	835		
> grond (1)	34%	9620		
> sportfunctie (2)	4%	1000		
gemeentelijke huisvesting (0)	0%	0	0,0	0,26
cultuur (0)	0%	0	0,0	0,18
overig (10)	11%	3235	0,3	0,5
> parkeerplaatsen (1)	1%	300		
> bedrijfspanen (1)	2%	465		
> winkels (1)	1%	219		
> wonen (5)	2%	525		
> gemengd gebruik (1)	1%	200		
> grond (1)	5%	1526		
totaal (29 + water)	100%	28360	2,9	2,72
totaal excl. grond (27)		17214	1,8	
inwoners (2009)		9801		

Tabel 4.5 OBR-Vastgoedobjecten naar beleidsveld '11 (m² BVO)
benadering op basis van Schootbrugge (2010, zie bijlage II.5)

4.5.4 Waardestijging en OBR-vastgoedbezit

Analyse van de vastgoedportefeuille in de wijk geeft inzicht in de rol van gemeentelijk vastgoed in waardecreatie op twee manieren:

1. Het ondersteunen van doelen vanuit de gebieds- en Stadsvisie door (tijdelijk) gemeentelijk vastgoedbezit. Vastgoed kan door de gemeente zijn aangekocht om een stedenbouwkundige verandering mogelijk te maken. Andersom kan de locatie van het bezit ook een criterium zijn voor de locatiekeuze van stedenbouwkundige transformaties. Als de gemeente bijvoorbeeld nieuwe openbare ruimte wil creëren en daarvoor bebouwing moet worden gesloopt of aangepast, is het goedkoper wanneer het vastgoed niet hoeft te worden aangekocht.
2. Via value-capturing: het (gedeeltelijk) terughalen van de kosten van een publieke gebiedsinvestering door de stijging van de vastgoedwaarde.

1. Opbouw van de gemeentelijke vastgoedportfolio van Spangen

De analyse van de gemeentelijke vastgoedportfolio is gebaseerd op een uittreksel van de OBR-vastgoeddatabase van januari 2011. Van negen objecten in Spangen is de grootte geschat omdat deze onbekend is (zie bijlage II.5). Tabel 4.4 toont de aandelen maatschappelijk, bijzonder en commercieel vastgoed in het gemeentelijke vastgoedbezit in Spangen. Maatschappelijk vastgoed betreft de gemeentelijke kernportfolio: het huisvesten van bijvoorbeeld onderwijs, sportfuncties en de eigen organisatie. Bijzonder vastgoed is procesondersteunend vastgoed, dat tijdelijk in bezit is. Dit kan bijvoorbeeld gaan om panden die worden aangekocht vanwege leefbaarheidsproblemen of om een verandering van de ruimtelijke inrichting mogelijk te maken. De derde categorie, commercieel vastgoed, omvat objecten waarvan gemeentelijk bezit niet langer noodzakelijk is. Hiertoe behoren bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en bedrijfspanden. Het OBR-bezit in Spangen bestaat in 2011 uit 89% maatschappelijk vastgoed en 11% commercieel vastgoed. Er is geen bijzonder vastgoedbezit, behalve de Schie die daartoe wordt gerekend. Fig. 4.23 toont de verdeling van gemeentelijke vastgoedobjecten in Spangen naar functie. De functies met het grootste aandeel zijn onderwijs (48%) en grond (39%), gevolgd door sport (3%) en bijeenkomst (3%). Grond valt gedeeltelijk onder Sport en Recreatie en een ander deel heeft een commerciële bestemming (tabel 4.4). Op dit kavel na, behoren de grootste functies dus alle tot maatschappelijk vastgoed. Het aandeel woningen in bezit van het OBR (5) is op de totale voorraad van 9801 woningen nihil. Dat er geen objecten (meer) in tijdelijk beheer zijn, onderstreept dat “In fysiek opzicht de puntjes op de i worden gezet,” aldus wijkmanager Ingrid Michielsens (2010, zie ook Gemeente Rotterdam, 2009b, p.5).

De ‘OBR-index’ (tabel 4.5) maakt een vergelijking van de hoeveelheid OBR-vastgoedbezit in verschillende wijken mogelijk. In het onderzoek Stad en Land wordt dit type index gedefinieerd als het locatiequotiënt. Groot et al. (2010, p.42): “Het locatiequotiënt meet de verhouding tussen het aandeel van een bepaalde sector in een bepaalde regio ten opzichte van het aandeel van diezelfde sector in de nationale economie. Een relatief hoge waarde van het locatiequotiënt geeft aan dat een sector relatief sterk is oververtegenwoordigd in de desbetreffende regio.” De gemeentelijke vastgoedindex van Teuben, Waldmann en Hordijk (2007) is als benchmark voor de OBR-index gebruikt. Deze index is gedefinieerd als de oppervlakte van gemeentelijk vastgoed (m² BVO) per inwoner van het betreffende gebied. Teuben, Waldmann en Hordijk (2007) onderzochten de vastgoedportfolio’s van Nederlandse gemeenten met een omvang van meer dan 50.000 inwoners. De respons van 19 gemeentes representeert 20% van de Nederlandse bevolking. Vastgoedobjecten behoren tot één van de vijf beleidsvelden onderwijs, welzijn, sport en recreatie, vastgoed voor eigen gebruik en cultuur. Daarnaast is er een categorie overig. Voor de vijf beleidsvelden en de totale portfolio is de omvang van de portfolio tegen het aantal inwoners van de betreffende gemeente uitgezet. Dit levert voor elke categorie een gemiddelde op van het gemeentelijk vastgoedbezit per inwoner, waaruit het totaalgemiddelde is bepaald. Voor het beleidsveld onderwijs is deze relatie het sterkst en voor sport het zwakst. De auteurs geven als mogelijke verklaring dat het lokale beleid ten aanzien van sport en recreatie de uitkomsten sterk beïnvloedt (Teuben, Waldmann en Hordijk 2007, p.7).

Tabel 4.5 geeft het gemeentelijk vastgoedbezit in Spangen per beleidsveld en per inwoner weer³. Het totale OBR-bezit in Spangen is met 2,9 m² per inwoner iets groter dan de benchmark (2,7). Voor gemeentelijke vastgoedfuncties die niet evenredig over de stad zijn verspreid, gaat de benchmark niet op. Dit betreft bijvoorbeeld vastgoed voor eigen gebruik en culturele instellingen. Onderwijs is in Spangen gemiddeld vertegenwoordigd (1,3), maar hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat er scholen in de wijk leeg staan (zie 4.5.5). Ook de categorie welzijn komt redelijk overeen met de benchmark. De grote omvang van sportfuncties is te verklaren doordat het gebied aan de Horvathweg tot deze portefeuille wordt gerekend. Als dit gebied buiten beschouwing wordt gelaten, ligt de omvang van sportfuncties (0,2) dicht bij de benchmark (0,25). De categorie overig vastgoed is kleiner dan gemiddeld, maar de omvang van deze categorie is het meest onzeker omdat van zes objecten de grootte is geschat.

³ De indeling naar beleidsveld is gebaseerd op de ‘RV Portefeuille’ die is aangegeven in de OBR-data (bijlage II.4). 1 object met de functie onderwijs behoort tot de portefeuille Welzijn in plaats van Onderwijs. De OBR-portefeuilles ‘CVG Bedrijfsruimte, horeca, winkel GHM’ en ‘CVG Parkeren’ zijn tot het beleidsveld overig gerekend.



Fig. 4.25 Website van het project Wonen in Spangen
bron: www.woneninspangen.nl

2. Waardestijging rond gemeentelijke vastgoedobjecten

In figuur 4.24 is de locatie van gemeentelijke vastgoedobjecten op de waardestijgingskaart weergegeven. Omdat de waardestijging overal in Spangen relatief laag is, geldt dit ook voor het gemeentelijke vastgoed. Er zijn twee objecten gelegen in de gebieden met een iets hogere waardestijging (€ 710/m², zie fig. 4.20): een maatschappelijke functie in blok A en grond in blok B, behorende bij de commerciële portefeuille.

4.5.5 Interviews professionals en bewoners

In deze paragraaf wordt ingegaan op de perceptie van bewoners en mensen die vanuit de gemeente en woningcorporatie bij de wijk zijn betrokken op de leefbaarheid van Spangen. Hiervoor is gebruik gemaakt van interviews die zijn gepubliceerd op www.spangmaker.nl en op gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd. Het interview met Ingrid Michielsen, de projectmanager van Spangen (d.d. 10-11-10) werd in de vorige paragrafen al aangehaald waar het meer beschrijvende informatie betrof. In dit deel komt haar visie op stand van zaken aan bod.

Volgens Michielsen is Spangen nog steeds een aandachtswijk, maar is de situatie sterk verbeterd ten opzichte van de jaren tachtig. De wijk blijkt soms nog te kampen met een negatief imago. Zo was er onlangs een school op zoek naar een andere locatie en kwam een leegstaand schoolgebouw in Spangen hiervoor in aanmerking. Dit was voor de school een bereikbare locatie, maar ouders reageerden resoluut: “Niet naar Spangen!” Verder noemt Michielsen problemen als auto-inbraken en overlast van hangjongeren. Dit gemengde beeld komt ook naar voren in het artikel Spangen komt terug (Duk, 2008). Uit interviews met bewoners en bestuurders blijkt volgens de auteurs dat er “ondanks grootstedelijke problematiek een nieuw elan heerst in de wijk”. Een bewoonster van het eerste uur: “Spangen is een dijk van een wijk geworden.” Wel blijkt de reputatie maar moeilijk te verbeteren. Zo zegt een andere bewoonster die al haar hele leven in de wijk woont: “Je schaamt je eigen om te zeggen dat je in Spangen woont. Dat vind ik heel erg.”

Bewoonster Marlies van der Poel is opgegroeid in Spangen en vertelt met grote betrokkenheid over de wijk: “Ik vind het een verrijking dat mijn kinderen hier opgroeien en leren over multicultureel samenleven.” Van der Poel is actief in opbouwwerk, ze organiseert multiculturele vrouwenactiviteiten onder het motto ‘geloven in Spangen’. Opvallend is dat ze als aanleiding van de wijkaanpak meer de negatieve beeldvorming dan de leefbaarheidsproblematiek zelf benadrukt: “Ongeveer twintig jaar geleden werd een documentaire over de wijk uitgezonden die erg averechts heeft gewerkt voor het imago van Spangen. We zijn nog steeds bezig om dit beeld recht te zetten, dat duurt heel lang.” Ze vindt dat de wijk is opgeknapt door de vernieuwde Schieoevers, het Bellamyplein en een kunstproject op het P.C. Hooftplein.

Ook andere bewoners, die meer dan twintig jaar in Spangen wonen, vinden dat er veel is veranderd en dat het rustiger is geworden. Twee bewoonsters geven zelfs aan dat er “geen problemen zijn”, tevreden toekijkend op hun kinderen die op het Bellamyplein spelen. Ze wonen elders in de wijk, maar komen graag naar dit plein.

Volgens Gerben in 't Hout, programmamanager van Woonstad hebben de ingrepen in de woningvoorraad een onmiskenbaar positief effect op de wijk. Volgens in 't Hout ligt er vooral nog een opgave in activiteiten voor jongeren. (www.spangmaker.nl, 2008) Dit wordt ook door Van der Poel als aandachtspunt genoemd.

Leo van der Burg is programmamanager Delfshaven bij Woonstad en initiatiefnemer van de Stichting Spangmaker. Hij vindt dat de veiligheid en het leefklimaat enorm zijn verbeterd. Volgens Van der Burg zijn diversificatie van inkomensklasse en toename van inkomen uit werk de essentie van het op gang brengen van positieve ontwikkeling (in: Olm, 2008). “Etniciteit is volkomen onbelangrijk. Het gaat om inkomen en maatschappelijke activiteit”, aldus Van der Burg (in: Van Beek, 2010).

Wel maakt differentiatie het verenigen van behoeften ingewikkelder. Michielsen ziet geen integratie tussen nieuwe en zittende bewoners. De gerenoveerde woningen aan het Bellamyplein en het nieuwbouwproject Schieoevers vormen volgens haar “eilandjes in de wijk”. De kopers zijn mondig en komen naar bewonersavonden, maar dit is ook een complicerende factor. Michielsen noemt als voorbeeld de bewonersinspraak over de inrichting van het Bellamyplein. Dit plein heeft aan twee kanten gerenoveerde koopwoningen en één zijde is sociale huur gebleven. De bewoners hebben verschillende belangen: jongeren willen hun voetbalkooi houden, terwijl kopers vrezen voor waar-dedaling van hun woning als deze te dicht bij hun huis wordt geplaatst. Van der Poel signaleert ook het contrast tussen de wel en niet-aangepakte delen: de bewoners van het Bellamyplein kregen “rijke tweeverdieners uit Amsterdam tegenover zich.” Het kwaliteitsverschil tussen de direct tegenover elkaar liggende huizen leidt volgens Van der Poel tot onvrede onder de sociale huurders. Verder zijn de nieuwe woningen volgens haar te duur voor bestaande bewoners. Zij kunnen dan niet terugkeren, of ze kopen het huis wel, maar hebben vervolgens een onevenredig hoge woonlast. Daarnaast komt in de niet aangepakte delen nog steeds overbewoning voor, weet Van der Poel. Volgens Michielsen is er wel sprake van een kritische massa van nieuwe bewoners: pioniers trekken meer mensen aan, en dragen dus bij aan imagoverbetering. Differentiatie heeft volgens Michielsen wel een positieve invloed, maar is op zichzelf onvoldoende om de wijk omhoog te trekken.



Fig. 4.26 Overzicht situatie 2010
bewerking Steenhuis (2009)

4.5.6 Conclusies fysieke investeringen en waardecreatie

De positieve ontwikkelingen in de wijk worden onderscheiden naar de drie invalshoeken van paragraaf 2.2.1: ruimtelijk-economisch, sociaal-cultureel en sociaal-economisch. Dit laatste perspectief heeft minder nadruk in dit onderzoek, maar er worden wel aandachtspunten op dit gebied genoemd.

1. Het ruimtelijk-economische perspectief gaat over de toekomstwaarde en marktpositie van de wijk.

Vanuit dit perspectief zijn de fysieke transformaties en de WOZ-waardestijging geanalyseerd.

Het monumentale stratenpatroon en het coherente ontwerp van de ensembles en straatwanden zorgen voor stedenbouwkundige samenhang. Een knelpunt van de opbouw is het tekort aan openbare ruimte, vanwege de nauwe verkavelingsstructuur. In de jaren tachtig vond stadsvernieuwing plaats. De transformatie was vooral gericht op functionele woningverbetering door cascorenovatie. Door de pandsgewijze aanpak en detonerende toevoegingen werd het coherente ontwerp van de ensembles verstoord. Op sociaal gebied was in de jaren '80 en '90 sprake van een grote veiligheids- en (drugs) overlastproblematiek en een negatieve reputatie van de wijk. Dit ging samen met een verpaupering van de woningvoorraad. Deze situatie vormde de aanleiding voor stedelijke vernieuwing vanaf begin jaren '90. Meer dan de helft van de woningvoorraad werd gerenoveerd of vernieuwd: 22% van de voorraad bestaat uit nieuwbouw en 34% is gerenoveerd. De twee grootste projecten betreffen de nieuwbouw langs de Schieoevers en de renovaties van het Wallisblok en de omliggende blokken (Vosmaerstraat), deels in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

De bebouwingsintensiteit (FSI) en de compactheid van de bebouwing (GSI) zijn door herstructurering wat verlaagd: de FSI nam af van circa 0,99 in 1988 naar 0,91 in 2010. De woningvoorraad is diverser geworden, zowel qua woningtypologieën als qua eigendomsverhoudingen. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit gestapelde woningen zonder lift. Door nieuwbouw en renovatie werden gestapelde woningen met lift, benedenbovenwoningen en grondgebonden woningen toegevoegd. Daarbij nam het percentage koopwoningen toe van 5% in 1999 naar 24% in 2009.

Deze investeringen hebben een positief effect gehad op de marktwaarde van de wijk. De relatieve WOZ-waardeontwikkeling van woningen over 1999-2009 ligt boven het Rotterdamse gemiddelde, op landelijk niveau. Dit is te verklaren door de renovatie en herontwikkeling van woningen met een lage waarde. De waardeontwikkeling van woningen waarin niet is geïnvesteerd is namelijk relatief laag. In Spangen deed zich dus (nog) geen afgeleide waardeontwikkeling voor, waarmee stijging van de woningprijs

rondom investeringen wordt bedoeld. Wel is van drie niet vernieuwde blokken de waardestijging een klasse hoger dan van de overige blokken. Dit betreffen (1) woningen die aan een park liggen, (2) originele bouw (1918-1930) en (3) woningen aan een winkelstraat die onderdeel was van de hotspotsaanpak.

2. Sociaal-cultureel: de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid

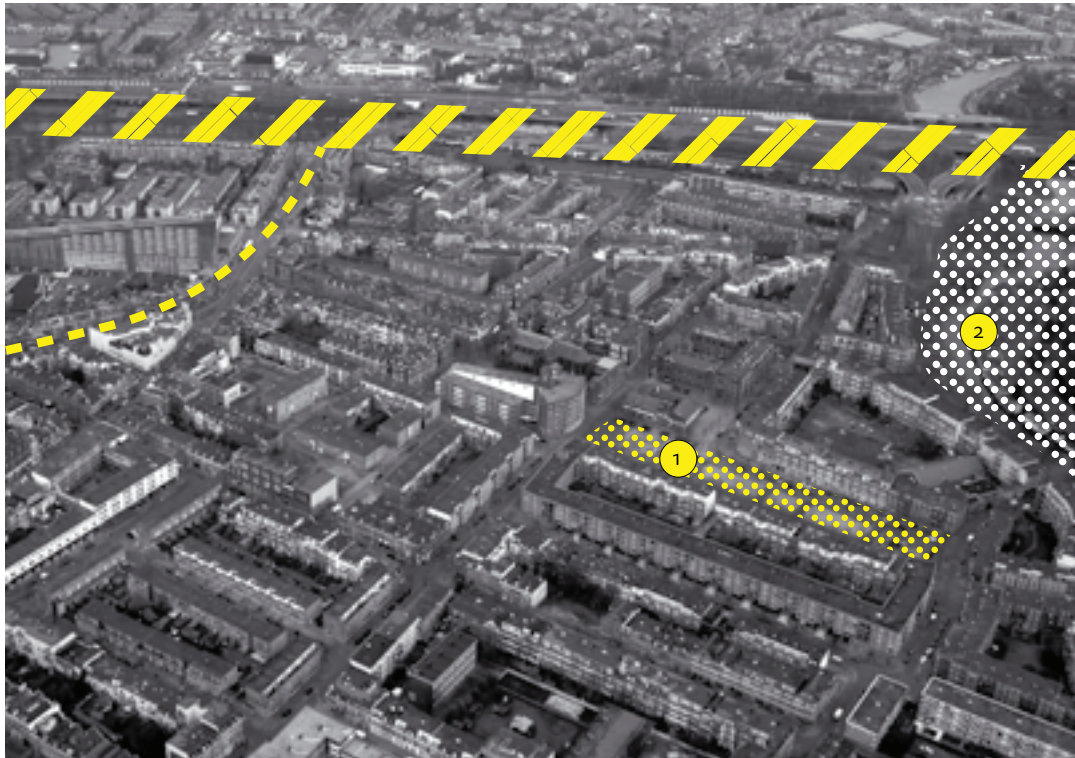
De score op de Veiligheidsindex is tussen 2001 en 2009 verbeterd van onveilig naar aandacht. Volgens de landelijke leefbaarheidsmonitor verbeterde de leefbaarheid van zeer negatief naar negatief. De situatie is dus kwetsbaar, maar sterk verbeterd ten opzichte van de jaren tachtig. Bewoners en professionals geven aan dat de wijk rustiger en veiliger is geworden. De Rotterdamse veiligheidsenquête wees in 2009 uit dat tweederde van de bewoners tevreden is met de wijk. Uit interviews blijkt dat de reputatie van de wijk daarbij achterblijft.

De Leefbaarheidsmonitor toont een sterke verbetering van de publieke ruimte. Ook de woningvoorraad is vooruitgegaan, hoewel de score nog sterk negatief is ten opzichte van het landelijke gemiddelde. De publieke ruimte is verbeterd door de toevoeging van drie nieuwe pleinen. Verder werden de Spangensekade en de spoorboog parkachtig ingericht. Ook werd straatprofielen heringericht, vooral rondom nieuwbouwprojecten. Met het nog lopende project Kindvriendelijke Wijken wordt een verdere verbetering van de buitenruimte beoogd, door de toevoeging van groen en speelruimte langs de straten en de herinrichting van een plein.

De wijk kent een hoog voorzieningenniveau. Wel is het voorzieningenniveau volgens de Leefbaarometer achteruitgegaan tussen 1998 en 2008. Het gemeentelijke vastgoedbezit is conform het landelijke gemiddelde. De functies met de grootste omvang zijn onderwijs, sport en bijeenkomst. Er zijn plannen voor een Multifunctionele Accommodatie (MFA) op het naastgelegen sportpark Vreelust, waarmee kan worden voortgebouwd op dit thema.

3. Sociaal-economisch: het tegengaan van sociale segregatie en (concentratie van) armoede

Op de Sociale Index en de Leefbaarometer scoort de sociale samenhang negatief. Dit wordt door de wijkmanager bevestigd. Andere probleemgebieden van de Sociale Index zijn passende huisvesting, taalbeheersing en gezondheid. Dit wijst op het belang van het bevorderen van sociale stijging onder de huidige bewoners. Dit betreft bijvoorbeeld investeringen gericht op de vergroting van de groep met inkomen uit werk.



- ① blokken vervangen door plein
- ② oevers van de Rotte
- || A20 / E19
- Bergweg

Fig. 5.1 Oude Noorden, gezien vanuit het Zuiden
bron: Lörzing, Harbers en Schluchter (2008, p.125)

Fig. 5.2 (r) bewerking <http://maps.google.com>

5 | Case 2 - Oude Noorden



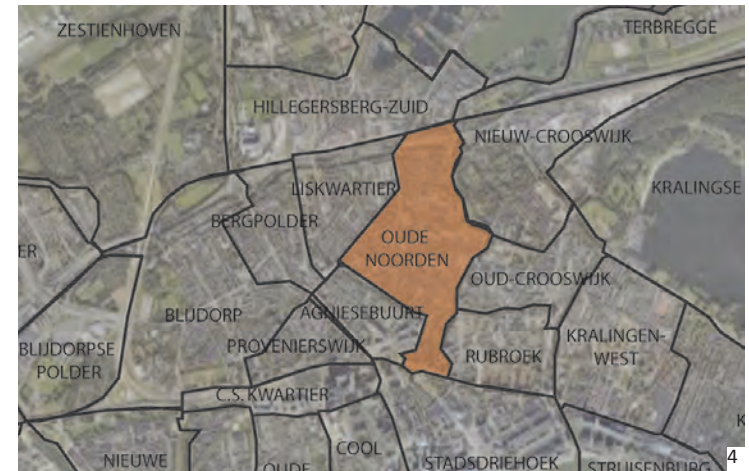
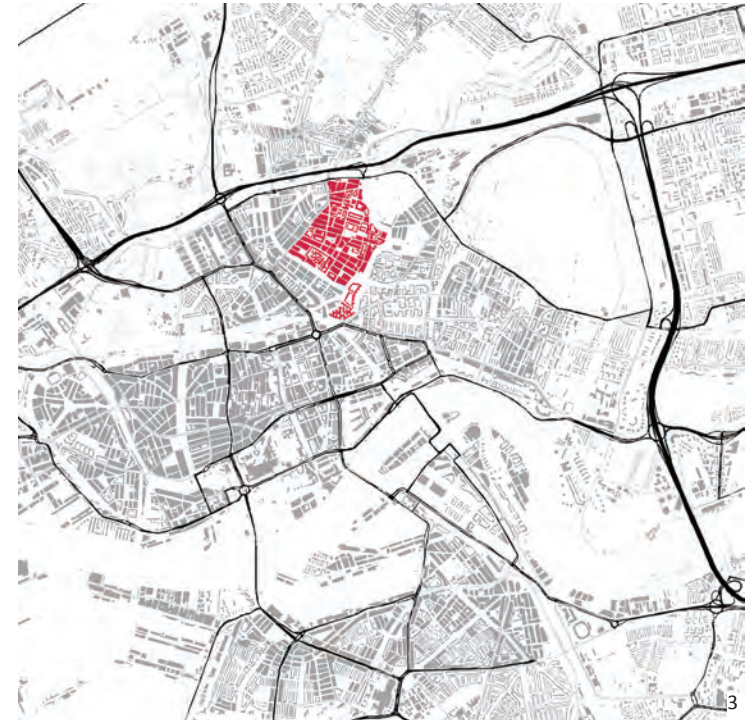


1. de Rotte
www.echo.nl

2. hoek Noordplein/Noordmolenstraat
www.flickr.com, d.d. 17-01-11

3. ligging in Rotterdam
 bewerking Bijlsma et al. (2008)

4. omliggende wijken
 naar www.cbsinuwbuurt.nl





5 CASE 2 - OUDE NOORDEN

Voor de analyse van stedenbouwkundige veranderingen en waardeontwikkeling in het Oude Noorden wordt dezelfde structuur als bij de case Spangen aangehouden (fig. 5.3):

1. Een typering van de wijk;
2. Analyse van de stedenbouwkundige opbouw;
3. Een beschrijving van de aanleiding, doelen en actoren van stedelijke vernieuwing. Welke initiatieven zijn er genomen (en gaande) om een positieve ontwikkeling op gang te brengen en welke investeringen zijn daartoe gedaan?
4. Analyse van de fysieke veranderingen in de wijk gericht op de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. Het laatste deel gaat over waardeontwikkeling in het Oude Noorden. Dit is gebaseerd op de WOZ-waardestijging en de scores op de Leefbaarometer, de Veiligheidsindex en de Sociale Index. Zie paragraaf 2.2 voor een beschrijving en verantwoording van deze indicatoren. Aan de hand van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd wat in het Oude Noorden de rol is van stedenbouwkundige veranderingen in de waardeontwikkeling.

5.1 Typering van de wijk

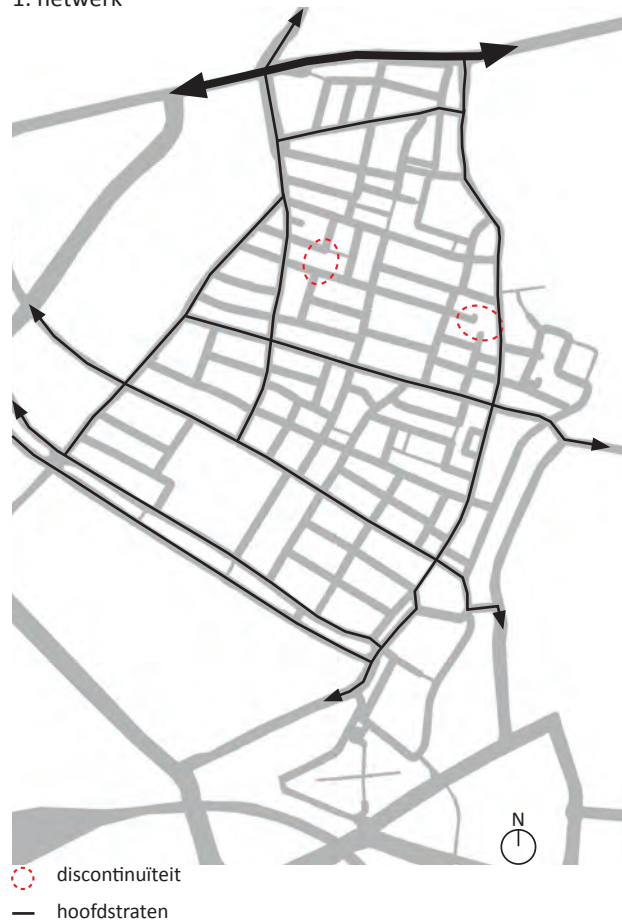
Het Oude Noorden is een grote wijk in de deelgemeente Noord, gebouwd aan het eind van de negentiende eeuw. De wijk ligt langs de Rotte, dichtbij het centrum van Rotterdam. Er is een ruim voorzieningenaanbod, met een concentratie van winkels in drie straten. Daarnaast is in het Oude Noorden de kunst- en cultuursector sterk vertegenwoordigd.

In tabel 5.1 zijn kenmerken van de woningvoorraad en sociaal-economische kenmerken zijn weergegeven. Het Oude Noorden is 107 hectare groot en telt ongeveer 17.000 inwoners. De woningdichtheid is hoog, met 79 woningen per hectare. 64% van de woningen is in het bezit van corporaties, en 18% van de voorraad bestaat uit koopwoningen (2009). De bevolkingssamenstelling wordt gekenmerkt door een grote etnische diversiteit: 65% van de bewoners is allochtoon. Tweederde van de bewoners heeft een laag inkomen (Duk, 2008, p.23).



Fig. 5.3 Onderdelen casus in conceptueel kader naar theorie Brouwer (2008, p.13)

1. netwerk



2. openbare ruimte en private buitenruimte



3. ensembles



Fig. 5.4 Stedebouwkundige lagen (1)
bron: 1. naar Stouten (2010, p.148)
3. Tol (1997) in: Stouten (2010, p.135)

5.2 Stedenbouwkundige opbouw van de wijk

Fig. 5.4 en 5.5 tonen de stedenbouwkundige opbouw van de wijk, geanalyseerd volgens de lagenbenadering van Heeling, Meyer en Westrik (2002, p.19).

5.2.1 Netwerk

Figuur 5.4.1 toont het stratennetwerk van de wijk. Een aantal elementen van de stedenbouwkundige structuur is te herleiden op de oorspronkelijke polderverkaveling. Deze zijn niet veranderd tijdens de stadsvernieuwing en betreffen de begrenzingen van de wijk en de hiërarchie van straten. (Stouten, 2004, p.421) De wijk wordt aan de oostzijde begrensd door de rivier de Rotte met groene oevers. De westelijke grens is de Bergweg, een stadsstraat in noordelijke richting met veel winkels, bedrijvigheid en middenstandswoningen. Aan de zuidwestzijde ligt de Noordsingel, met negentiende-eeuwse panden aan een 50 a 60 meter breed profiel. Aan de noordkant wordt de wijk begrensd door een weg parallel aan de rijksweg en het spoor. Binnen de wijk wordt de hiërarchie van straten bepaald door functiemenging in de hoofdstraten en door verschillende straatprofielen. De stadsstraten zijn 25 meter of breder, de hoofdstraten zijn tot 20 meter breed en de overige straten zijn tot 15 meter breed. (Stouten, 2004, p.218)

In de negentiende eeuw werd de wijk ontwikkeld binnen de bestaande begrenzingen. Er werden vier hoofdstraten in oost-westelijke richting gerealiseerd, die evenwijdig lopen aan de oorspronkelijke poldersloten. Daarnaast zijn er vier hoofdstraten in noord-zuidrichting. Eén van de hoofdstraten in oost-westrichting, de Bloklandstraat, loopt dood door problemen met de verwerving rond 1900. (Stouten, 2004, p.218) Er is ook een discontinuïteit in het netwerk in noord-zuidrichting (Vinkenlust, zie fig. 5.4.1) Op deze twee plekken is een doorbraak van de bebouwing gepland om het netwerk te verbeteren (zie paragraaf 5.4.3).

Een ander knelpunt van het netwerk is de verkeersdruk en milieubelasting die wordt veroorzaakt door de drukke stadsstraten die het centrum met het noorden verbinden (Ontwikkelingsvisie Noord, in: Gemeente Rotterdam 2009d). Daartoe is er eenrichtingsverkeer in veel woonstraten en wordt doorgaand verkeer om de woongebieden heen geleid. Positief aan de centrale ligging is de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, door tramlijnen en de nabijheid van het centraal station en station Noord.

5.2.2 Openbare ruimte

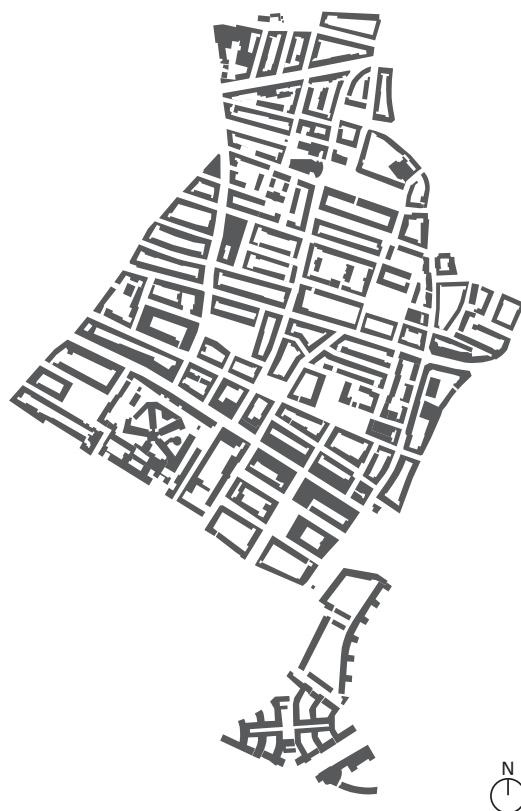
Figuur 5.4.2 toont de openbare ruimte van de wijk en de collectieve en private buitenruimte. Door de hoge bebouwingsdichtheid van 79 woningen per hectare (zie tabel 5.1) is er een tekort aan openbare ruimte. Er zijn veel pleinen in de wijk (zie paragraaf 5.4.1), maar er is een tekort aan groene openbare ruimte: er is 3,5 m² openbaar groen per inwoner (Stadsvisie, in: Gemeente Rotterdam, 2009d). Ter vergelijking: in Spangen is dat 9,0 m² per inwoner (benadering op basis van Steenhuis, 2009). De druk op de openbare ruimte is het grootste in het deelgebied met de zogenaamde vierslagbuurten (Stouten, 2004, zie fig. 5.4.3). Dit wordt in de volgende paragraaf verder toegelicht. In de stadsvernieuwingperiode en daarna werd behalve in de openbare ruimte ook geïnvesteerd in het beheer van de binnenterreinen. Deze zijn niet langer openbaar, maar in semi-publiek (collectief) of privaat beheer. De binnenterreinen zijn afgesloten of alleen overdag geopend.

5.2.3 Ensembles

De deelgebieden op basis van verkaveling zijn te herleiden op de exploitatieperiode (fig. 5.4.3). Er is een onderscheid tussen de verkavelingen volgens het drieslag- en het vierslagmodel. De drieslagverkaveling werd in de eerste exploitatieperiode tot circa 1896 toegepast. De straten in dit verkavelingsmodel zijn 12 tot 15 meter breed. In de periode daarna, tot 1903, stegen de grondprijzen en nam de speculatie toe. De grondverwerving werd bovendien bemoeilijkt door versnipperd eigendom. Als gevolg daarvan werden binnen dezelfde polderverkaveling vier blokken in plaats van drie blokken gerealiseerd, met straatbreedtes van 10 meter. In de stadsvernieuwingperiode ontstond vervolgens fragmentatie in dit gebied, doordat ingrepen eenzijdig op de woningvoorraad waren gericht. Het beleid was gericht op zoveel mogelijk behoud en betaalbaarheid, wat ten koste ging van de stedenbouwkundige samenhang. Knelpunten zijn bijvoorbeeld de hoekoplossingen en ontstane restruimtes. In paragraaf 5.5.2 wordt verder ingegaan op de vierslagbuurten vanuit het thema leefbaarheid.

Het meest noordelijke gebied, de Kop, en de Rottestrook kennen een andere structuur. Op de Kop zijn de bouwblokken noord-zuid gericht, met straten van 12 meter en een groene, centrale hoofdstraat. De bebouwing van de Rottestrook bestaat ook uit noord-zuid gerichte blokken uit de jaren dertig. Het meest zuidelijke deel is herontwikkeld tijdens de stadsvernieuwing. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de binnenstad werd hier in de jaren zestig de overwegend historische bebouwing gesloopt. (Stouten, 2004, p.421)

4. bebouwing

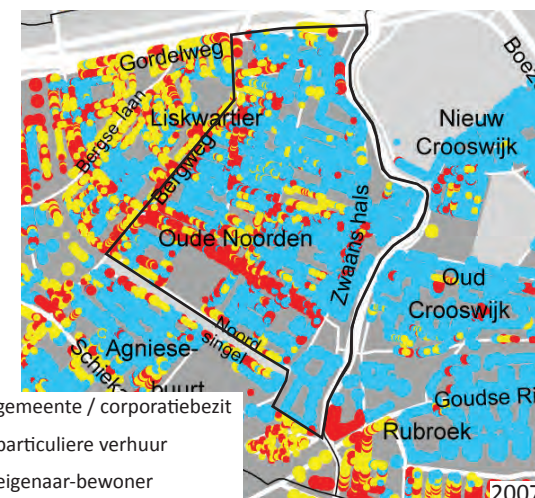


5. gebruik

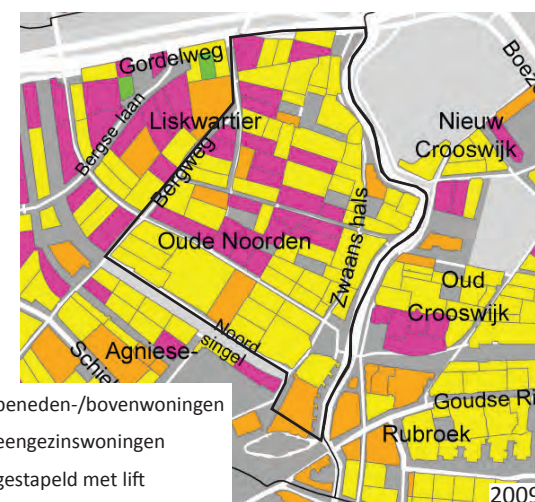


- wonen
- school
- maatschappelijke voorziening
- bedrijf / kantoor
- sport
- wonen met functie in de plint**
- school
- maatschappelijke voorziening
- winkels, horeca
- gemengd (wonen, bedrijf, winkels, horeca)
- zorg
- parkeergarage

Fig. 5.5 Stedebouwkundige lagen (2)
bron: 5. Naar www.rotterdam.nl - stadsplattegrond
(interactieve kaart - bestemmingsplan)



- gemeente / corporatiebezit
- particuliere verhuur
- eigenaar-bewoner



- beneden-/bovenwoningen
- eengezinswoningen
- gestapeld met lift
- gestapeld zonder lift

Fig. 5.6 1. Eigendomssituatie '07
2. Meest voorkomende woningtype per blok '09
(met min. 10 woningen)
bron: BRS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info, in: Gemeente Rotterdam (2009b)

5.2.4 Woningvoorraad

De bebouwing van het Oude Noorden (fig. 5.5.4) bestaat overwegend uit vierlaagse gestapelde woningen in het bezit van corporaties. De woningvoorraad is ingrijpend veranderd in de stadsvernieuwingsperiode. Tussen 1975 en 1993 is 28% van de woningvoorraad vervangen door nieuwbouw. 45% van de woningen zijn gerenoveerd of hebben een kleine beurt gekregen. (Stouten, 2004, p.240) Investerings waren gericht op de verbetering van de bouwtechnische kwaliteit en de gebruikskwaliteit van woningen, maar ook op het beheer en de veiligheid (zoals ook beschreven in 5.2.2). Portieken werden afgesloten en het hang- en sluitwerk van woningen werd verbeterd. Na de stadsvernieuwing heeft de wijk nog steeds een aanzienlijk hoger aandeel vooroorlogse woningbouw (59%) dan de stad als geheel heeft (36%, 2001). Met name het aandeel bebouwing van voor 1906 valt op. Dit is 35% in het Oude Noorden, tegenover 6% in Rotterdam (zie fig. 5.7 en Stouten, 2004, p.241).

In 2009 was 64% van de woningvoorraad is eigendom van woningcorporaties, tegenover 49% op stadsniveau (COS, 2010, zie tabel 5.1). Het aandeel corporatiewoningen nam in de afgelopen tien jaar af ten gunste van koopwoningen, die in 2009 18% van de woningvoorraad innamen (Rotterdam: 32%). Zoals weergegeven in fig. 5.6.1 zijn koopwoningen gelegen langs de Bergweg, de Noordsingel en op de nieuwbouwlocaties. Langs de gezichtsbepalende doorgaande straten; de Bergweg, de Benthuiserstraat en de Zwart Janstraat, is sprake van veel particuliere verhuur (Gemeente Rotterdam, 2009b, p.14).

De woningdichtheid is 79 woningen per hectare (2009, zie tabel 5.1). De dominerende woningtypes zijn portiek- en galerijwoningen zonder lift (41%). Slechts 3% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Dit kleine aandeel valt weg op de kaart met woningtypes (fig. 5.6.2), omdat deze het meest voorkomende woningtype per blok weergeeft (Gemeente Rotterdam, 2009b, p.16). De overige woningtypes zijn beneden-bovenwoningen (41%) en gestapelde woningen met lift (15%). (Woningbevolkingsonderzoeksbestand, in: Gemeente Rotterdam, 2009d).

5.2.5 Functiemenging

In figuur 5.5.5 is de ligging van verschillende functies in de wijk weergegeven. In de delen die zijn aangeduid als woongebieden komen ook pandsgewijs bedrijfsruimtes en horeca voor, maar de woonfunctie domineert het straatbeeld. Tijdens de stadsvernieuwingsperiode is de functiemenging in de wijk afgenomen. Er was een sterke daling van het aantal bedrijven en winkels, met name de verspreide vestigingen. De afname hiervan bedroeg circa 27% tussen 1980 en 1993. (Stouten, 2004, p.238) Er werd gestuurd op de concentratie van winkels in drie gebieden in het zuiden van de wijk: de Benthuiserstraat, de Zwart Janstraat/ Noorderboulevard en het Zwaanshals.

Andere kenmerkende functies zijn de gevangenis aan de Noordsingel en het voorzieningencluster in een voormalig klooster in het noorden van de wijk. De combinatie van winkels, (creatieve) bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen geeft de wijk een levendig karakter.

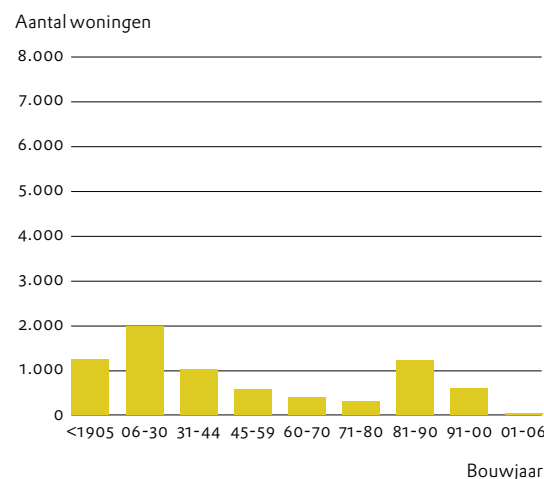
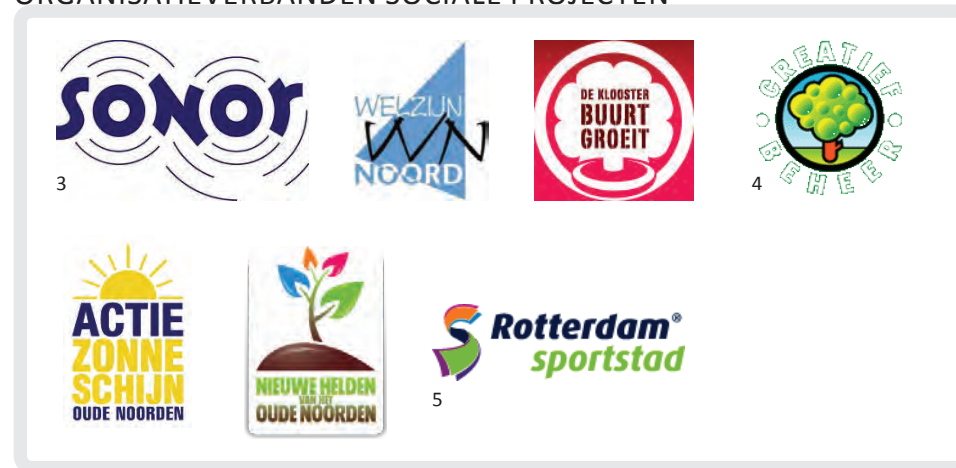


Fig. 5.7 Bouwjaar van huidig woningbestand Oude Noorden
bron: Lörzing, Harbers en Schluchter (2008, p.125)

WONINGCORPORATIES. ONTWIKKELAARS



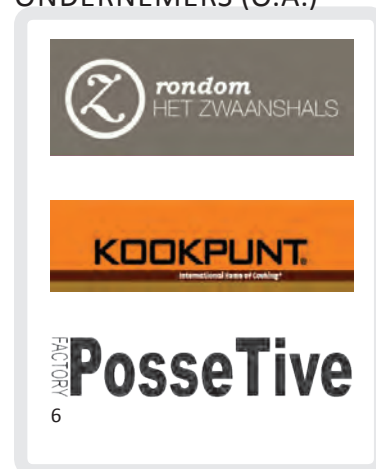
ORGANISATIEVERBANDEN SOCIALE PROJECTEN



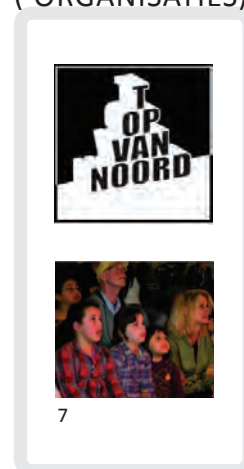
PUBLIEKE PARTIJEN



ONDERNEMERS (O.A.)



BEWONERS (-ORGANISATIES)



1. Ontstaan uit een fusie tussen de Nieuwe Unie en Woningbedrijf Rotterdam (woonstadrotterdam.nl).
2. Bureau voor advies en begeleiding van corporaties, overheden, bewoners-/huurdersorganisaties en kopersverenigingen. Voorheen Steunpunt Wonen. (www.urbannerdam.nl)
3. Stichting Onderneming Opbouwwerk Rotterdam. De Stichting ondersteunt bewoners en andere groepen die een positieve bijdrage willen leveren aan hun woon- en leefomgeving. (www.sonor.nl)
4. Creatief beheer is een Rotterdams bureau van kunstenaars, gericht op wijkontwikkeling en beheer van de buitenruimte. In 2002 werd gestart in het Oude Noorden. Ontwikkelt stadsnatuur, parken en tuinen als tijdelijke inrichting van slooplocaties voor en door bewoners. Opdrachtgevers zijn de gemeente (JOS, SenR, OBR, dS+V), deelgemeentes en corporaties. (www.creatiefbeheer.nl)
5. Beleidsprogramma (2003) van drie Rotterdamse sportorganisaties. (www.rotterdamsportstad.nl)
6. PosseTive Factory: ondernemers van het Rotabs Style Center.
7. bron: www.dekloosterbuurt.nl

Fig. 5.8 Actoren Oude Noorden

5.3 Stedelijke vernieuwing - doelen en actoren

5.3.1 Aanleiding en doelen stedelijke vernieuwing

In het begin van de jaren negentig werd het Oude Noorden aangewezen als Grote Stedenbeleid-gebied. In het kader daarvan werd in 1995 de Stuurgroep Oude Noorden gevormd. Deze stuurgroep stelde de integratie van de fysieke, sociale en de economische verbetering als centrale opgave, zoals beschreven in het strategische wijkplan (1999). De doelen van de strategische wijkaanpak werden dan ook op deze drie hoofdpunten geformuleerd (Stouten, 2004, p.204-206):

1. Sociale ambities: 'de wijk als springplank';
2. Fysiek-economische ambities: 'de ondernemende wijk';
3. Fysieke ambities: 'eindeloos wonen'.

1. Sociale ambities: dit betreffen investeringen op het gebied van inkomen, opvoeding, opleiding, gezondheid, participatie en veiligheid. De sociale aanpak is gericht op het bestrijden van langdurige werkloosheid en het tegengaan van stigmatisering en sociale uitsluiting.

2. Fysiek-economisch: het creëren van een aantrekkelijker woon- en werkklimaat, waarin particulieren willen investeren. Er wordt voortgebouwd op het diverse karakter van het Oude Noorden. Er is een sterke menging van woningen, winkels en voorzieningen, gerelateerd aan de multiculturele bevolking van de wijk. Het winkelaanbod staat echter onder druk door dalende winst, een eenzijdig aanbod en de geringe koopkracht van bewoners van de wijk.

3. Fysieke ambities: deze hebben betrekking op de duurzaamheid van de woningvoorraad en de stedenbouwkundige structuur. Fysieke investeringen zijn gericht op:

- het bieden van een wooncarrière in de wijk, door de verkoop van sociale huurwoningen aan huidige bewoners. Goedkope koopwoningen zijn gewenst om sociale stijgers voor de wijk te behouden. Ook wordt gestreefd naar woonmilieudifferentiatie: een aanbod voor meer leefstijlen en inkomensgroepen;
- het versterken van de openbare ruimte als verblijfsruimte. De ligging aan de Rotte beter benutten als groen- en recreatiegebied;
- het verbeteren van de verbinding met omliggende wijken en de verkeersveiligheid;
- sloop van slechte delen van de woningvoorraad, vooral op strategische locaties. (Stouten, 2004, p.204-206).

5.3.2 Actoren en initiatieven

In deze paragraaf worden de samenwerkingsverbanden en initiatieven van de gebiedsaanpak van het Oude Noorden geïnventariseerd. Zoals weergegeven op de vorige pagina zijn hierin vijf groepen actoren te onderscheiden: publieke partijen, woningcorporaties en ontwikkelaars, welzijnsorganisaties, ondernemers en bewoners(organisaties).

Publieke investeringen

De betrokken publieke partijen zijn de gemeente Rotterdam, de deelgemeente Noord en indirect ook het (voormalige) Ministerie van VROM vanwege de WWI-subsidie voor de aandachtswijk Noord. In het Wijkactieplan (Ministerie van VROM, 2007c, p.33-37) komt de sociaal-economische opgave voor het Oude Noorden sterk naar voren. Daarbij gaat het om de ontwikkeling van jongeren, opvoeding, armoedebestrijding, gezondheid en sociale cohesie. (PWS, 2008, p.12)

In 2008 tekenden de gemeente, deelgemeente Noord en de woningcorporaties de raamovereenkomst *Integrale gebiedsontwikkeling Noord*. De intentie van deze partijen is een langdurige samenwerking om voor sociale stijging te zorgen (www.kei-centrum.nl). De sociaal-economische invalshoek komt aan de orde in de beschrijving van de leefbaarheidsontwikkeling (paragraaf 5.5.2), maar de analyse van publieke investeringen is toegespitst op de ruimtelijk-economische invalshoek. (zie paragraaf 2.2.1).

Fysieke publieke investeringen in het Oude Noorden zijn vooral gericht op de verbetering van:

1. De kwantiteit en kwaliteit van de openbare ruimte: vergroting van de hoeveelheid groen per inwoner en verbetering van de verblijfskwaliteit van pleinen en straten en de stedenbouwkundige structuur;
2. Het imago en de kwaliteit van het voorzieningenaanbod. Hierbij wordt voortgebouwd op bestaande kwaliteiten van de wijk: de aanwezige kunst- en cultuursector en ondernemers, de ligging aan de Rotte en de pleinen in de wijk.

1. De openbare ruimte

De transformaties van de openbare ruimte zijn beschreven in paragraaf 5.4.1. Daarnaast zijn er investeringen gericht op het gebruik en beheer van de bestaande openbare ruimte.

De gemeente heeft het Oude Noorden net als Spangen aangewezen als kindvriendelijke wijk. Initiatieven in het kader van dit beleidsprogramma zijn gericht op de Erasmusbuurt, die in het zuiden van de wijk ligt tussen de gevangenis en het Noordplein. Buitenruimten in deze buurt worden omgevormd tot kinderspeelplek. (Wijken! in uitvoering, p.110) De gemeente en de deelgemeente werken in dit project samen met opbouwwerk, scholen, kinderopvang en S&R Sportstimulering. (www.com-

	Spangen			Oude Noorden			Rotterdam		
Algemeen									
deelgemeente	Delfshaven			Noord					
aanduiding Stadsvisie	gentrification, aandachtswijk			gentrification, aandachtswijk					
bouwperiode	1913			1870					
grootte van de wijk (ha)	64			107					
vastgoedbezit OBR (zie 4.5.4 en 5.5.4)	19 maatschappelijk (89%), 1 bijzonder (0%), 10 commercieel (11%)			23 maatschappelijk (67%), 2 bijzonder (1%), 42 commercieel (32%)					
Bevolking	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil
totaal aantal inwoners	10.705	9.801	-904	18.246	16.895	-1.351	592.597	587.161	-5.436
leeftijdsgroepen									
% inwoners 0 t/m 14 jaar	27,6	23,3	-4	19,5	17,7	-2	17,4	16,5	-1
% inwoners 15 t/m 64 jaar	66,9	70,9	4	72,4	73,5	1	67,2	69,1	2
% inwoners 65 jaar en ouder	5,5	5,8	0	8,1	8,7	1	15,4	14,3	-1
% allochtonen	80	85	5	58	65	7	39	47	8
Woningvoorraad	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil
totaal aantal woningen	4.479	4.183	-296	8.929	8.434	-495			
woningdichtheid (won./ha)	70	65	-5	83	79	-5			
% koopwoningen	5	24	19	9	18	9	21	32	11
% bezit gemeente/corporatie	77	64	-13	69	64	-5	58	49	-9
gem. WOZ-waarde woningen totaal (x 1000 euro)	36	108	200%	41	138	237%	56	164	193%
Sociaal-economische kenmerken	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil	1999	2009	verschil
geregistreerde werkloosheid (% deelgemeente '02-'09)	8	6	-2	3	4	1	6	5	-1
percentage 40% laagste inkomens (2007)		61			66			54	
veiligheidsindex* ('02-'09)	2,7	6,3	3,6	3	5,6	3	5,6	7,3	2
% dat tevreden is met de eigen buurt ('02-'09)	31	66	35	47	64	17	68	75	7
Leefbaarheid (Leefbaarometer, '98-'08)	zeer negatief	negatief	beperkt pos.	negatief	matig	geen	matig	matig pos.	geen

Tabel 5.1 Wijkenmerken 1999-2009
bron: <http://rotterdam.buurtmonitor.nl>

wonen.nl)

Om overlast en verrommeling tegen te gaan, vindt onder andere de Actie Zonneschijn plaats. Daarbij wordt samengewerkt met de stadsmarinier en de politie. (www.rotterdamveilig.nl) Ook was er in 2010 een tweedaagse aanpak van de buitenruimte van de Rottebocht door Gemeentewerken, Roteb, Stadtoezicht en de deelgemeente. (www.rotterdam.nl)

2. Imago en voorzieningen

Een zwaartepunt van investeringen is het gebiedsgerichte project *Zwamoka, Groeibriljant Noord*, dat in 2007 is afgerond. Dit project beslaat het gebied van het Zwaanshals, de Zaagmolenkade en het Noordplein. De aanpak is een combinatie van fysieke en sociaal-economische investeringen, door zowel publieke partijen als woningcorporaties. Er wordt gestuurd op een kwalitatieve versterking van het ondernemersbestand om van het Zwaanshals een aantrekkelijk winkelgebied te maken voor bewoners van het Oude Noorden en daarbuiten. Daartoe wordt gebrancheerd volgens het thema *Keuken, koken, kijken*. (www.echo.nl) De fysieke aanpak wordt in paragraaf 5.4.2 toegelicht.

De betrokken partijen zijn de woningcorporaties PWS en Com-wonen, de PosseTive Factory en ZiM. De PosseTive Factory (zie 5.4.2) is de naam van de groep creatieve ondernemers die in de voormalige brandweerkazerne Rotabs zijn gevestigd. ZiM is een maatschappelijk kunstproject van de Stichting Zenith in Motion. (www.zimweb.nl). De totale kosten bedroegen €244.000. Er was een Europese subsidie van €95.000 (www.urban-2.nl). De aanpak is door de gemeente gesubsidieerd in het kader van het project *Groeibriljanten*.

Naast de branchering en de fysieke aanpak zijn er kleinschalige initiatieven om het imago te verbeteren, zoals een Creatieve route (2009) langs succesvolle plekken in het Zwaanshalsgebied. (www.echo.nl)

Woningcorporaties en ontwikkelaars

64% van de woningvoorraad in de wijk is in het bezit van woningcorporaties (COS, 2009). De grootste woningeigenaar in de wijk is Woonstad, met een bezit van ongeveer 2300 van de 8434 woningen (27%). De woningcorporaties PWS en Com-wonen bezitten elk circa 20% van de voorraad. In 5.4.2 zijn de renovatie- en nieuwbouwprojecten in de wijk beschreven. Woningcorporaties streven naar diversificatie van de voorraad. In samenwerking met de deelgemeente wordt bewonersparticipatie gestimuleerd door platformwebsites als *Nieuwe Helden van het Oude Noorden*, *De Kloosterbuurt* en *Rondom het Zwaanshals* voor ondernemers.

Ondernemers

In het kader van de hiervoor beschreven branchering in het Zwaanshalsgebied spelen ondernemers zoals Het Kookpunt en de PosseTive Factory een belangrijke rol in het versterken van het winkelgebied en daarmee het imago van het Oude Noorden. (Ondernemersgids *Ondernemend Noord aan de Rotte*, www.oudnoord.nl)

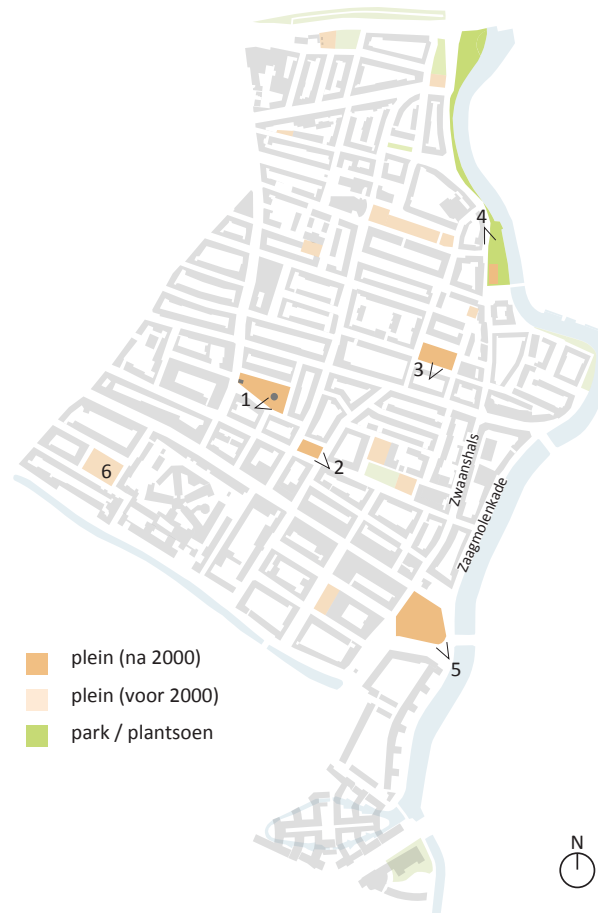
Organisatieverbanden voor sociale projecten

Welzijnsorganisaties zijn onder andere betrokken bij het project Kindvriendelijke wijk Erasmusbuurt (zie publieke investeringen). Het Oude Noorden is verder rijk aan sociaal-culturele activiteiten, die plaatsvinden langs en op de Rotte en op de pleinen. De wijk telt bijna 300 adressen van mensen die actief zijn in de kunst- en cultuursector. (www.echo.nl). Jaarlijks worden kunstroutes en openluchtexposities georganiseerd. Op het Pijnackerplein vinden festivals en activiteiten plaats.

Illustratief voor de aanwezigheid van de kunstsector is dat de organisatie Creatief Beheer (zie figuur 5.8) haar activiteiten in het Oude Noorden begon, met het tijdelijk beheer van het Brancoplein in 2002. (www.creatiefbeheer.nl) Kunst en cultuur speelt dus een rol in het imago van de wijk.



Fig. 5.9 Aspecten imago: kunst en cultuur en ondernemers
r: ondernemersgids *Ondernemend Noord aan de Rotte*
(www.oudnoord.nl)



1. Pijnackerplein (gerenoveerd 2000)
www.plaats.nl, d.d. 08-12-10

2. Brancoplein (2003, voorheen woningen)
www.flickr.com, d.d. 08-12-10

3. Wilgenplantsoen (jaren '00, voorheen woningen)
<http://maps.google.com>

Kaart: bewerking Top10 vectorkaart Oude Noorden,
<http://maps.tudelft.nl>, d.d. 25-11-10

4. Zwaanshalspark
<http://maps.google.com>

5. Noordplein
www.nederland-in-beeld.nl, d.d. 08-12-10

6. Bleiswijkplein (ongewijzigd)

5.4 Stedenbouwkundige veranderingen 1990 - 2010

5.4.1 Transformaties openbare ruimte

Pleinen

Zoals weergegeven op de vorige pagina zijn er veel pleinen in de wijk. De foto's tonen de vijf pleinen waar sinds 2000 in geïnvesteerd is. De overige pleinen zijn in gebruik als schoolpleinen, speeltuinen en voetbalpleinen. Het Pijnackerplein (1) is in 2000 gerenoveerd. Het Brancoplein (2) en het Wilgenplantsoen (3) zijn ontstaan door de sloop van woningen. Het Noordplein (5) is niet ingrijpend gewijzigd, maar er is in 2003/2004 wel in de inrichting geïnvesteerd.

Straatprofielen / park

De Zwaanshals en de Zaagmolenkade en de tussengelegen straten zijn in het kader van de gebiedsaanpak *Zwamoka* opnieuw ingericht in 2007. De smalle en drukke Zwaanshals is overzichtelijker gemaakt door een andere indeling van het straatprofiel en nieuwe bestrating. De Zaagmolenkade is als wandelpromenade langs het water ingericht. (www.comwonen.nl) Ten noorden van de Rottebocht is het in de stadsvernieuwingperiode gerealiseerde Zwaanshalspark opnieuw ingericht. (Stouten, 2010, p.157)



1. Nieuwbouwcomplex Zaagmolenstraat (2005)
www.funda.nl, d.d. 16-12-10

2. Johannes de Dichter: renovatie voormalig schoolgebouw
Jensiusstraat (2010)
www.woneninrotterdam.nl

3. ROTABS Style Center (2009)
www.airfoundation.nl, d.d. 25-11-10

4. De Zwaan, nieuwbouw langs de Rotte (2008)
www.archined.nl, d.d. 21-12-10

5. De Zwaan, binnenzijde nieuwbouw (2008)
www.archined.nl, d.d. 21-12-10

5.4.2 Transformaties bebouwing

Groeibriljant Zwamoka (Zwaanshals/ Zaagmolenkade)

Zoals toegelicht in paragraaf 5.3.2 is er een concentratie van fysieke investeringen in het project *Zwamoka* (3, 4 en 5 op de vorige pagina). Dit is een strategische locatie voor zowel de wijk als op bovenwijks niveau, vanwege de concentratie van winkels aan het Zwaanshals en de ligging langs de Rotte en nabij het Noordplein. In de vorige paragrafen zijn al de investeringen genoemd gericht op de versterking van het ondernemersbestand en de buitenruimte.

Daarnaast zijn op gebouwniveau de bedrijfsruimtes, woningen en het binnengebied aangepakt in opdracht van woningcorporatie Com-wonen. Slecht onderhouden panden zijn gerenoveerd en bergingen zijn veranderd in bedrijfsruimtes (www.comwonen.nl). De aanpak van de buitenruimte en de bestaande plint is in 2007 afgerond. De gemeente heeft de aanpak van dit complex, De Zwaan, gesubsidieerd in het kader van het project 'Groeibriljanten'. Met deze extra financiële injectie is het binnenterrein omgevormd tot een semi-publiek evenementendek. (www.archined.nl) Dit gebied was voorheen in gebruik door de Roteb. De voormalige brandweerkazerne op het terrein werd getransformeerd tot een multifunctionele bedrijfsruimte: het *Rotabs Style Center* (3). Hierin worden tegen kostprijs units verhuurd aan creatieve ondernemers. (www.rotabs.com) Op het semi-publieke binnenterrein is een doorsteek gecreëerd tussen het Zwaanshals en de Zaagmolenkade. Aan de Zaagmolendrift en de Zaagmolenkade is de incomplete blokrandbebouwing gesloten met nieuwbouwwoningen (4 en 5). Het betreft sociale huur- en middensegmentappartementen en 5 koopmaisonnettes, met bedrijfs- en winkelruimten op de begane grond. Op het binnenterrein ligt onder het dek een parkeervoorziening. De nieuwbouwwoningen zijn in 2008 opgeleverd en het ROTABS Style Center is in 2009 geopend. (www.archined.nl)

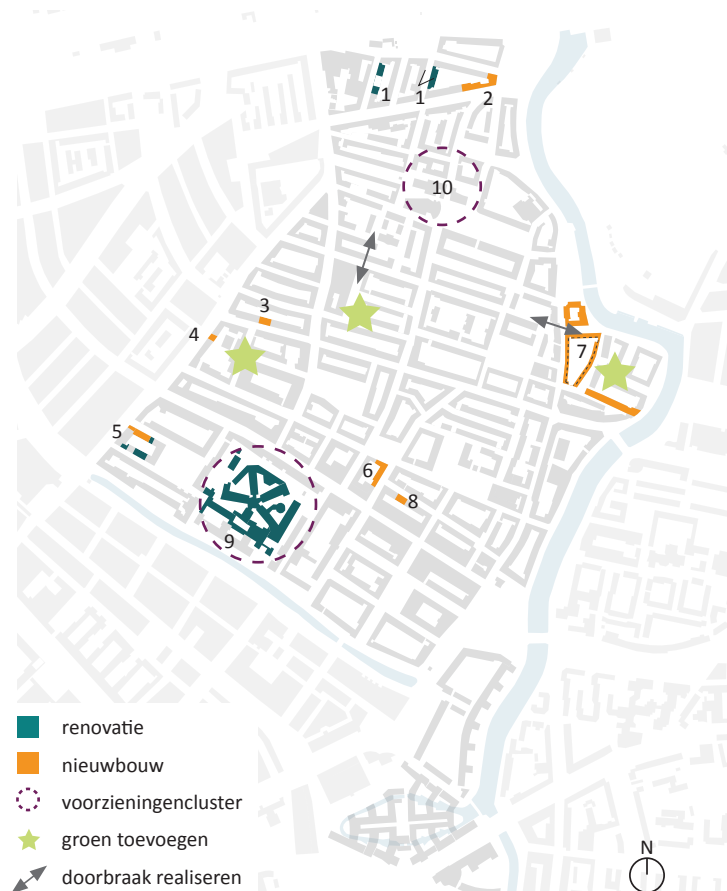
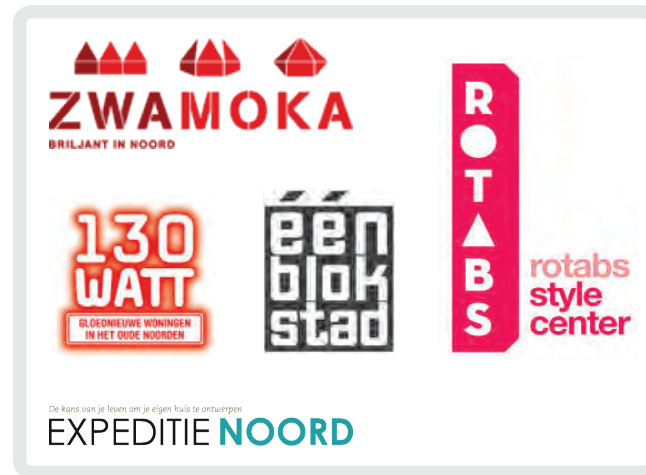
Overige nieuwbouw- en renovatieprojecten

Aan de Zaagmolenstraat ligt een nieuwbouwcomplex uit 2005 met bedrijfsruimte op de begane grond (1). Hierin zijn een politiebureau en een kantoor van Woonstad Rotterdam gevestigd. Ook het naastgelegen blok aan het Wilgenplantsoen is gerenoveerd en een klein deel is herontwikkeld. De overige op de kaart aangeduide nieuwbouw in de wijk betreft woningbouw uit de jaren negentig. Hierover is geen projectinformatie beschikbaar.

Ook voor renovaties geldt dat voor de periode na de stadsvernieuwing (na 1993) alleen enkele recente projecten bekend zijn. In de Pijnackerbuurt vond groot onderhoud plaats door woningcorporatie PWS. Recentelijk (2010) is het renovatieproject Johannes de Dichter aan de Jensiusstraat opgeleverd. Daarbij is een voormalig kantoor van Woonstad, wat oorspronkelijk een schoolgebouw was, getransformeerd tot startersap-

partementen. (www.pwsrotterdam.nl).

In het complex Rottebocht heeft woningcorporatie Com-wonen groot onderhoud uitgevoerd (2010). Na de verdunning van de stadsvernieuwingsperiode is er recentelijk nog een gedeelte aan de Wolstraat gesloopt. Hiermee is een doorbraak naar de Zwaanshalskade gerealiseerd.



1. Kluswoningenproject *Één blok stad*
foto: Kabeljauwsestraat (www.funda.nl, d.d. 16-12-10)
2. Nieuwbouw 30 woningen, Heer Vrankestraat / Soetendaalseweg
3. Nieuwbouw begeleid wonen, Zaagmolenstraat 197 t/m 203
4. Nieuwbouw gezondheidscentrum Oude Noorden, Bergweg 196
5. Renovatie + nieuwbouw Bergstraat / Bleiswijkstraat
6. Woongroep *Orkide*, Jacob Catsstraat 61-75 / Gerard Scholtenstraat 2-8
7. Nieuwbouw Rottebocht (*130WATT*, uitgesteld)
8. CPO *Expeditie Noord*, Jensiusstraat
9. Herontwikkeling penitentiare inrichting Noordsingel (2010 in verkoop)
10. voorzieningencluster Kloosterbuurt

5.4.3 Geplande projecten en ontwikkelingsvisie

Bij de toekomstige ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt tussen concrete geplande projecten en projecten in ontwikkeling / ambities uit de Ontwikkelingsvisie.

Geplande projecten (vorige pagina)

1. In het noorden van de wijk (de Kop) worden vanaf eind 2010 cascogerenoveerde kluswoningen verkocht aan de Kabeljauwstraat (8 panden) en de Hoyledestraat (7 panden). (<http://rotterdamoudenoorden.eenblokstad.nl>)

In het kader van dit project, genaamd Één Blok Stad, werd in het Oude Westen al een vijftigtal panden als kluswoning gerenoveerd. Het betreft panden die in een zeer slechte technisch staat waren. De methode is ontwikkeld door projectontwikkelaar Era Contour in samenwerking met Woonstad Rotterdam. (www.funda.nl)

2-6. In de wijk zijn diverse kleinschalige nieuwbouwprojecten in ontwikkeling door woningcorporatie PWS, waaronder een huisartsenpraktijk, nieuwbouw voor een Turkse woongroep en studentenunits. De oplevering van deze projecten is gepland in de eerste helft van 2011. (www.pwsrotterdam.nl)

7. In het Rottebochtgebied vervangt woningcorporatie Com-wonen drie woongebouwen door woningen met parkeerruimte op het binnenterrein. (www.comwonen.nl). De nieuwbouwplannen, genaamd 130WATT, zijn ten gevolge van de crisis gewijzigd en uitgesteld in 2008/2009. Het oude plan voor fase 1 was om 130 middeldure en dure koopwoningen te realiseren. In plaats daarvan komen er 51 starterswoningen, maar de bouw hiervan was in januari 2011 nog niet gestart. (www.top010.nl)

8. De kavel aan de Jensiusstraat is onderdeel van het project Expeditie Noord. Dit betreft drie locaties in Rotterdam Noord, waar particulieren door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap hun eigen woning kunnen realiseren. Het project wordt ontwikkeld door PWS Rotterdam, BAM Woningbouw en adviesbureau Urbannerdam. (<http://expeditienoord.nl>)

9. De penitentiare inrichting Noordsingel 'sluit' in 2014 en wordt herontwikkeld. Het complex wordt sinds 2010 te koop aangeboden aan de markt. Verkoop en voorselectie zijn gepland in juli 2011. Het Rijk en de gemeente Rotterdam ontwikkelden met inbreng van de omwonenden (bewonersgroep Achter de Muur) een biedboek. Hierin worden de kaders voor herontwikkeling gesteld, waaronder het behoud van de monumentale waarde en kwaliteit voor de buurt. (www.echo.nl)

10. Wijkgebouw het Klooster wordt in het Wijkactieplan Rotterdam Noord een poten-

tieel icoon van de wijk genoemd. Door fysieke verbetering en thematische programmering wordt het complex als cultureel ontmoetingscentrum versterkt (Ministerie van VROM, 2007c, p.36 en Wijken! in uitvoering, p.110). De geplande uitvoering en oplevering zijn onbekend.

Ontwikkelingsvisie

Andere plannen voor de wijk hebben vooral betrekking op de buitenruimte. Zo investeert woningcorporatie Woonstad de komende tien jaar in de herinrichting van binnen-terreinen. Woonstad stelt als voorwaarde dat bewoners actief meedenken over de wijze van herinrichten. (www.heldenvanhetoudenoorden.nl)

Verder worden in de Ontwikkelingsvisie Noord (in: Gemeente Rotterdam, 2009d) stedenbouwkundige opgaven voor de wijk genoemd die nader moeten worden uitgewerkt. In de deelgemeente Noord wordt beoogd de verblijfsruimte, inclusief vervoersstromen en parkeren, en de groenstructuur te versterken. Specifiek voor het Oude Noorden is er een waterbergingsopgave van 13.000 m³ tot 2015. Ook wordt geambieerd om de Rotte en de Rotte-oever beter te benutten en om een aantal verbindingen in de wijk te verbeteren, zoals op de vorige pagina met pijlen wordt aangegeven. Verder behoeft de stedenbouwkundige structuur van de Kop verbetering.

Het Wijkactieplan Noord noemt de ambitie om van het Noordplein 'het visitekaartje van Noord' te maken. De middelen ontbreken echter om de inrichting van het Noordplein en de gevelwanden (uitgebreider) aan te pakken. Ook van een aantal andere, stenige pleinen kan de inrichting worden verbeterd. Het Brancoplein, Pijnackerplein en het Zwaanshalspark worden als goede voorbeelden genoemd. (Ministerie van VROM, 2007c, p.34)

Tenslotte kent het winkelaanbod, ondanks de investeringen in het Zwaanshals, nog een grote leegstand en teveel eenzijdigheid. Er wordt gestreefd naar een verdere verbetering van de ondernemerskwaliteit en naar het aantrekken van nieuwe ondernemers. (Ministerie van VROM, 2007c, p.34-35)

Ontwikkelingen in de omgeving hebben mogelijk positieve uitstralingseffecten op het Oude Noorden: de herstructurering van Nieuw-Crooswijk, die in uitvoering is, het nieuwe Centraal Station en de vernieuwing van het Hofbogentracé, de oude Hofpleinlijn. (PWS, 2008, p.16).

Niveau	Laag	Netwerk	Verkaveling	Bebouwing
Wijk		<i>Herinrichting van brede boulevards</i> - Zwaanshals - boulevard - Zwaanshals - winkelstraat	<i>Herinrichting van wijkparken en pleinen</i> - Pijnackerplein	
Ensemble		<i>Hergebruik van smalle woonstraten door het verleggen van parkeerplaatsen</i> - Zwamoka, het gebied rond het Zwaanshals en de Zaagmolenkade - Rottebochtgebied (in ontwikkeling)	<i>Herinrichting en hergebruik van binnengebieden en buurtpleinen.</i> <i>Kleinschalige voorzieningen in binnengebieden</i> - Brancoplein - Wilgenplantsoen - binnengebied Roteblootatie	<i>Herstructurering van het gesloten bouw-blok met wijkeigen typologie</i> - nieuwbouwcomplex Zaagmolenstraat - De Zwaan, nieuwbouw langs de Rotte In ontwikkeling o.a.: - Rottebochtgebied - diverse kleinschalige nieuwbouwprojecten door woningcorporaties - CPO Jensusstraat
Gebouw			<i>Hergebruik door private of collectieve toewijding van het (semi)openbare binnen-gebied of de straat</i> - herinrichting van binnenterreinen door woningcorporaties met bewonersparticipatie (in ontwikkeling)	<i>Hergebruik door aanpassing programma en entrees binnen het bouwkundig casco: grondgebonden functies in de plinten</i> - herontwikkeling voormalige brandweerkazerne ROTABS - renovatie woningen en bedrijfsruimtes en transformatie bergingen naar bedrijfsruimtes Zwaanshals/Zaagmolenkade - woningrenovatie, o.a. voormalig schoolgebouw Jensusstraat In ontwikkeling o.a.: - kluswoningen Kabeljauwstraat/Hoyledestraat - herontwikkeling penitentiaire inrichting Noordsingel - herontwikkeling voorzieningencluster Kloosterbuurt

Tabel 5.2 Aanpassingen Oude Noorden 1990 - 2010 naar laag en schaalniveau
indeling Bijlsma et al. (2008, p.29)

5.4.4 Conclusies aanpassingen Oude Noorden 1990 - 2010

In tabel 5.2 zijn de fysieke transformaties in het Oude Noorden ingedeeld naar stedenbouwkundige laag en schaalniveau (Bijlsma et al., 2008, p.29). Het zwaartepunt van de fysieke aanpak ligt op investeringen in de bebouwing door woningcorporaties. Diverse projecten zijn nog in ontwikkeling. Dit betreft kleinschalige nieuwbouw- en renovatieprojecten en de herontwikkeling van twee voorzieningenclusters: de gevangenis aan de Noordsingel en een wijkgebouw in de Kloosterbuurt.

Publieke fysieke investeringen waren gericht op het Zwaanshalsgebied en op de verbetering en toevoeging van pleinen. Het gebiedsgericht project Zwamoka (Zwaanshalsgebied) omvat transformaties van zowel het netwerk, de verkaveling als de bebouwing.

In de volgende paragraaf worden de waardeestijging en leefbaarheidsontwikkeling in het Oude Noorden geanalyseerd.

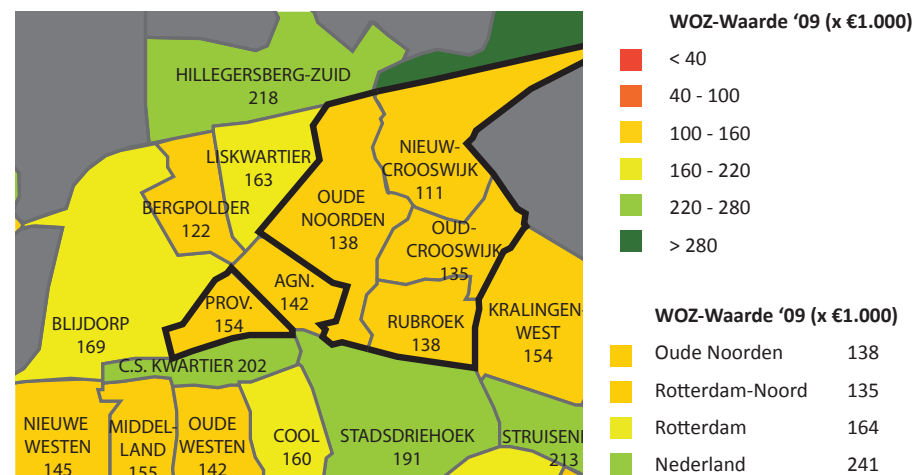
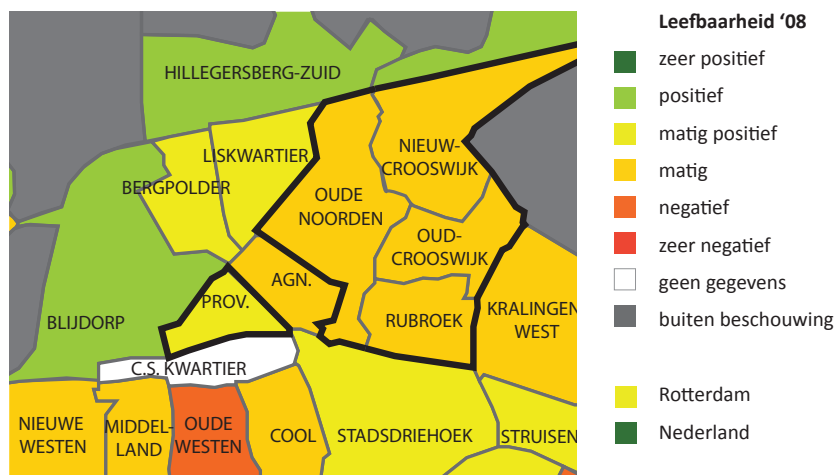
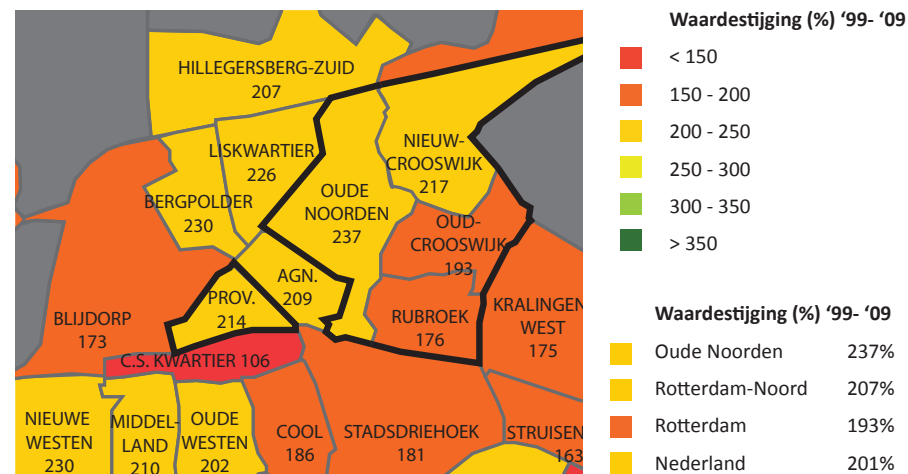
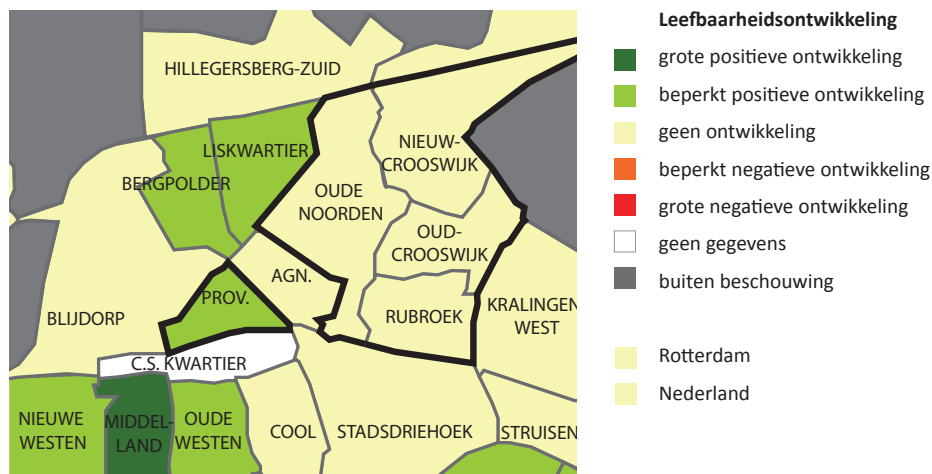


Fig. 5.10 1. Leefbaarheidsontwikkeling Rotterdam-Noord 1998 - 2008
2. Leefbaarheid Rotterdam-Noord 2008
bewerking www.leefbaarometer.nl

Fig. 5.11 WOZ-waardestijging aandachtswijk Rotterdam-Noord
1. Relatieve toename gemiddelde WOZ-waardes 1999-2009 (%)
2. Gemiddelde WOZ-waardes woningen 2009 (x €1.000)
bewerking <http://statline.cbs.nl> en RotterdamDATA,
Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS)

5.5 Waardestijging en leefbaarheidsontwikkeling

5.5.1 Ontwikkeling Oude Noorden binnen Rotterdam-Noord

Leefbaarheid

In fig. 5.10 zijn de leefbaarheidsscores van wijken in de aandachtswijk Noord weergegeven. De gemiddelden per wijk geven een eenduidig beeld: een matige leefbaarheidsscore in 2008 en geen leefbaarheidsontwikkeling over de periode 1998-2008. Het is onduidelijk waarom de Leefbaarometer de verandering van de leefbaarheidssituatie van negatief naar matig (tabel 5.1) als geen ontwikkeling classificeert. Voor Spangen geldt namelijk wel dat de verbetering van één categorie (zeer negatief naar negatief) een beperkt positieve ontwikkeling is. Mogelijk is de score van het Oude Noorden net de grens van een categorie gepasseerd en wordt dit niet als noemenswaardige stijging gezien.

WOZ-waardestijging

Fig. 5.11.1 toont de relatieve waardestijging tussen 1999 en 2009 in de aandachtswijk Rotterdam-Noord. Fig. 5.11.2 laat de gemiddelde hoogte van de WOZ-waarde per woning zien. Hoewel de hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde (2009) achterblijft op het Rotterdamse en het landelijke gemiddelde, is de wijk in opkomst. De relatieve waardestijging is namelijk bovengemiddeld. Uit onderzoek van Braun et al. (2010) blijkt het Oude Noorden de vijfde hoogste stijger van Rotterdam te zijn in de periode 2000-2008. Braun et al. vergeleken de relatieve waardeontwikkeling per m² van alle Rotterdamse CBS-wijken. Hieruit blijkt dat ook in andere wijken tegen het centrum aan de woningwaarde sterk is gestegen.

5.5.2 Leefbaarheidsontwikkeling

Leefbaarometer VROM

Fig. 5.15 toont de afwijking van de scores per leefbaarheidsdimensie van 1998 en 2008 ten opzichte van het landelijk gemiddelde in 2006. De publieke ruimte is substantieel verbeterd en scoort nu boven het landelijk gemiddelde. De waardering van het voorzieningenniveau was al zeer hoog en is nog iets verbeterd. De score van de overige dimensies woningvoorraad, bevolkingssamenstelling, veiligheid en sociale samenhang zijn niet verbeterd.

Fig. 5.14 geeft de waardering van de leefbaarheid volgens de Leefbaarometer in 2008 weer. Hierin tekenen de vierslagbuurten zich duidelijk negatief af. Stouten constateerde dit al op basis van analyse van de bewonerssamenstelling en -waardering per deelgebied (2007, p.304-307). Stouten verklaart de lagere waardering van het vierslagdeel

door de hogere gebruiksdruk op de woonomgeving in deze buurten. De woningdichtheid en het aandeel gezinnen met kinderen is in dit gebied het hoogst, terwijl er een tekort bestaat aan openbare ruimte en de woningen overwegend kleiner zijn. Er is sprake van overbewoning van drie- en vierkamerwoningen, wat een hoge druk op de openbare ruimte ten gevolge heeft. Ook het aandeel niet-westerse allochtonen is hoger in de vierslagbuurten, maar volgens Stouten is dit een indirecte factor, doordat onder deze bewoners meer grotere gezinnen en lagere inkomens voorkomen. (Stouten, 2007, p.304-307) Omdat in een groot deel van de vierslagbuurten de leefbaarheidssituatie in 1998 zeer negatief was, is de ontwikkeling toch als positief tot zelfs zeer positief gekwalificeerd (fig. 5.13).

Veiligheidsindex

Fig. 5.12 toont de veiligheidsontwikkeling van het Oude Noorden vergeleken met de ontwikkeling van de deelgemeente en het stadsniveau. Binnen de deelgemeente zijn grote verschillen te zien tussen de wijken, waarbij de hoge score van Blijdorp opvalt. (Gemeente Rotterdam, 2010a, p.26) De veiligheidsscore van het Oude Noorden is daarentegen het laagste binnen Rotterdam-Noord en ligt sterk onder het stadsniveau. Wel is de veiligheidsscore tussen 2001 en 2009 verbeterd van onveilig naar bedreigd. Opvallend is dat de scores van achtereenvolgende jaren afwisselend dalen en stijgen. De terugval in 2006 is mogelijk te verklaren door een incident. De wijk scoorde in 2009

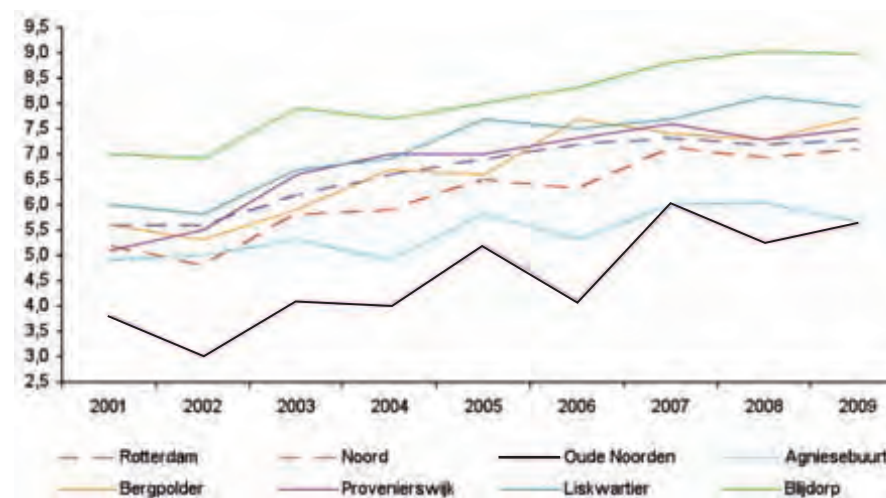


Fig. 5.12 Ontwikkeling Veiligheidsindex Oude Noorden binnen deelgemeente Noord, '01-'09 bewerking Gemeente Rotterdam, Directie Veiligheid (2010a, p.27)

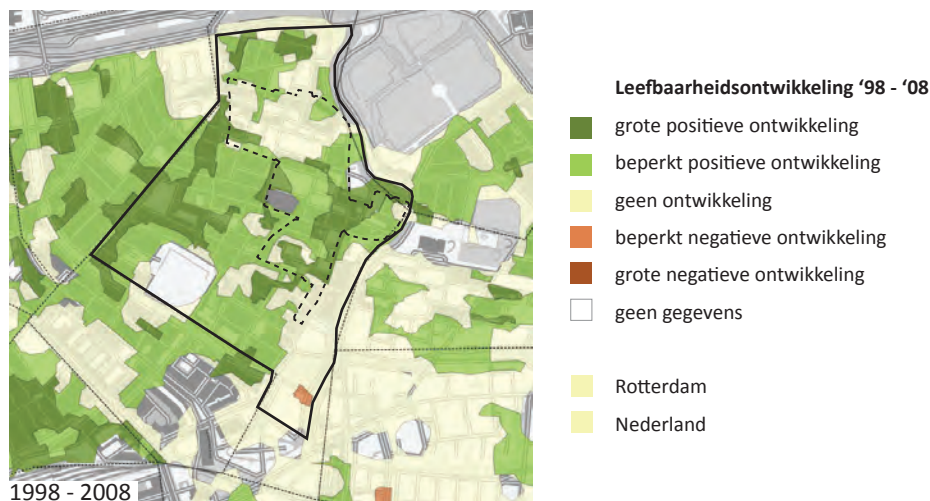


Fig. 5.13 Leefbaarheidsontwikkeling Oude Noorden 1998 - 2008 clusterniveau
bron: www.leefbaarometer.nl

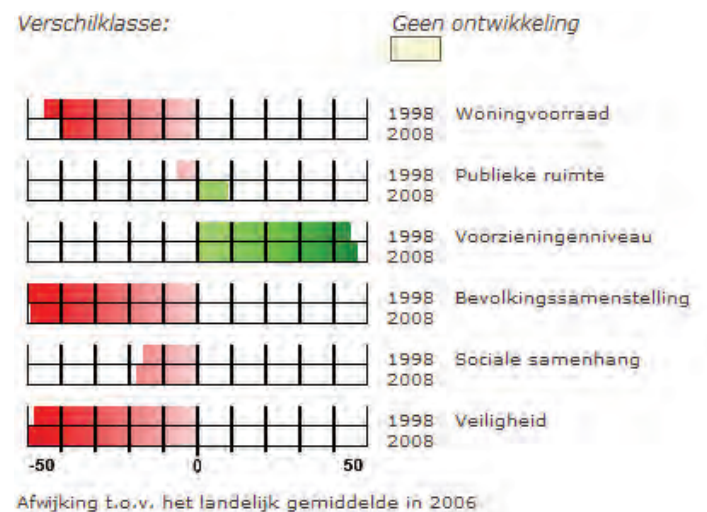


Fig. 5.15 Leefbaarheid Oude Noorden 1998-2008 per onderdeel
bron: www.leefbaarometer.nl

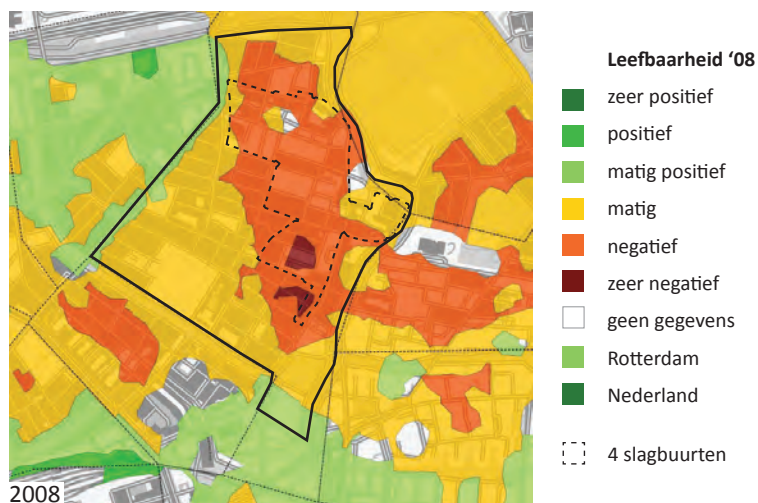


Fig. 5.14 Leefbaarheid Oude Noorden 2008 clusterniveau
bron: www.leefbaarometer.nl, bewerking: vierslagbuurten, naar Tol (1997) in: Stouten, 2010, p.135

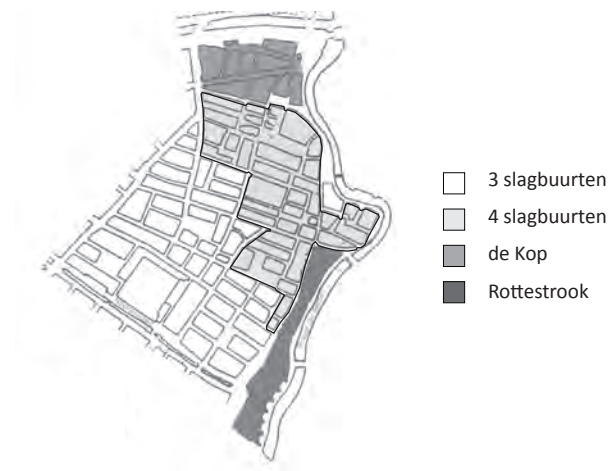


Fig. 5.16 Indeling op basis van de stedenbouwkundige structuur
bron: Tol (1997) in: Stouten (2010, p.135)

significant hoger (5,6) dan in 2008 (5,2), maar het niveau ligt nog onder dat van 2007. (Gemeente Rotterdam, 2010a, p.4). Het percentage bewoners dat tevreden is met de eigen buurt is gestegen van 47% in '02 naar 64% in '09. In Rotterdam was dit 75% in 2009 (COS, 2010, zie tabel 5.1).

Sociale Index

Op de Sociale Index, die vanaf 2008 beschikbaar is (COS, 2010), valt de wijk in de categorie kwetsbaar (score van 5,0 t/m 5,9). In 2010 was de score minimaal verbeterd ten opzichte van 2008 en 2009, van 5,1 naar 5,3. Het aspect voldoende inkomen wordt als sociaal zeer zwak aangemerkt. Andere sociaalmaatschappelijke probleemgebieden zijn voldoende taalbeheersing, goede gezondheid, werk en school en sociale contacten. De indicator taalbeheersing is echter nog onbetrouwbaar, zoals toegelicht in 2.2.3.

De gebieden sociale en culturele activiteiten en sociale inzet worden daarentegen als voldoende beoordeeld.

Wat betreft de leefomgeving is passende huisvesting een probleem. Stouten (2004, p.413): stadsvernieuwing heeft geleid tot enorme woontechnische verbetering en gunstige prijs/kwaliteitsverhouding, maar aanbod sluit niet altijd aan op de vraag. Net als in Spangen woont een deel van de gezinnen te klein. Corporaties willen huishoudens met stijgende inkomens en wens van het maken van een wooncarrière voor de buurt behouden door realiseren van koopwoningen. Een wooncarrière is echter moeilijk te realiseren wegens een gebrek aan doorstromingsmogelijkheden. Omdat weinig bewoners een hoog inkomen hebben, zijn de mogelijkheden voor corporaties om een vereveningsstrategie toe te passen (huurdifferentiatie; compensatie lage inkomsten uit ene project door hoge inkomsten project met hogere huur) beperkt. Wel is er een etnische middenklasse in de wijk, die vanuit een sociale huurwoning kon doorstromen naar een koopwoning, aldus Stouten.

Voorzieningen en vervuiling en overlast vallen in deze categorie positief op. Dit is deels strijdig met de Veiligheidsindex, waarbij overlast in 2009 juist als onveilig werd aangemerkt. Het aspect vervuiling komt wel overeen: het veiligheidsaspect schoon en heel scoort daarop eveneens in de categorie veilig (Gemeente Rotterdam, 2010a, p.26).

5.5.3 Typering van gebieden met de hoogste waardeestijging

Waardeestijging en interventies in de openbare ruimte en de woningvoorraad

Bijlage III.3 toont de interventies in zowel de openbare ruimte als de woningvoorraad tussen 1990 en de gehanteerde waardepeildatum (1-1-2007). Van recentere ontwikkelingen, zoals de Roteb-locatie, kan het waarde-effect immers nog niet worden beoordeeld. De onderliggende kaart toont de WOZ-waardeontwikkeling van 2000 tot 2008 (bewerking Gemeente Rotterdam, 2009b). In deze periode heeft een hoge waardeestijging plaatsgevonden: in het Oude Noorden zijn er blokken met een gemiddelde stijging

van €189.783 per woning (bijlage III.3). De gebieden met de hoogste waardeestijging (een gemiddelde stijging van € 1.668/m²) zijn in drie typen onder te verdelen:

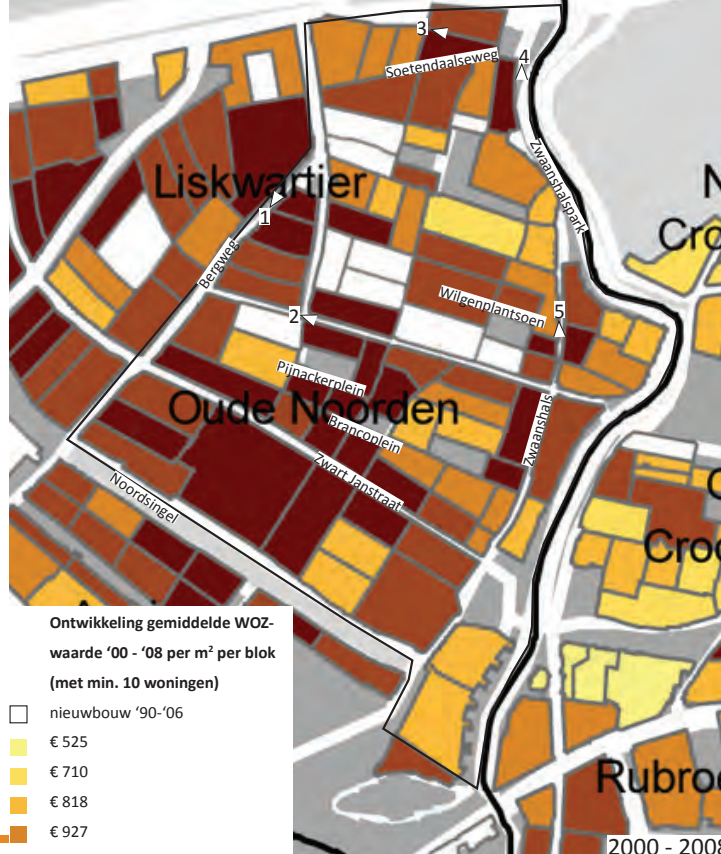
1. Woningen rondom een vernieuwde openbare ruimte, zoals het Wilgenplantsoen en het Zwaanshalspark. Rondom het Pijnackerplein en het Brancoplein ligt het grootste gebied met de hoogste waardeestijging in het Oude Noorden (zie volgende pagina's). Lijkt effect investering pleinen, boulevard langs de Rotte.
2. Negentiende-eeuwse woningen langs lanen: de Noordsingel, de Bergweg en de Soetendaalseweg.
3. De winkelstraten Zwart Janstraat en het Zwaanshals, waarin geïnvesteerd is in de plint en de branchering van ondernemers.

Op de volgende pagina's zijn tien profielen weergegeven van gebieden met de hoogste waardeestijging (een gemiddelde stijging van € 1.668/m²)¹. Er worden kenmerken van de bebouwing en de woonomgeving genoemd die deze hoge waardeestijging mogelijk verklaren.

Het onderscheid tussen de vierslagbuurten en de overige buurten is minder sterk in de woningwaarden en -waardeestijging terug te zien (zie bijlage III.2 en III.3) dan in de leefbaarheidssituatie. In onderzoek van Stouten (2010, p.212) tekent dit verschil zich ook in de WOZ-waarden duidelijker af: in de periode 1995-2005 werd het verschil in de gemiddelde woningwaarde tussen de buurten groter, waarbij de vierslagbuurten achterbleven. In de drieslagbuurten en de Rottestrook is het aandeel grotere en duurdere woningen met meer dan vier kamers hoger dan in het vierslagdeel. Er is in dit gebied dus een hogere gebruiksdruk van zowel de openbare ruimte als achter de voordeur (Stouten, 2007, p.306). In het huidige onderzoek worden actuelere waardeestijgingsdata gebruikt (2000-2008). Het minder scherpe onderscheid wijst er daarom mogelijk op dat in de vierslagbuurten sinds de laatste jaren een lichte inhaalslag qua woningwaarde is ingezet. Hierin is mogelijk het effect te zien van interventies in de vierslagbuurten die in 2005 nog niet of recentelijk waren afgerond, zoals de nieuwbouw aan de Zaagmolenstraat. Ook zijn het Wilgenplantsoen en het Zwaanshalspark toegevoegd.

¹ De gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2000 is gebaseerd op de waardebepaling per 1-1-1995. De gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2008 is gebaseerd op de waardebepaling per 1-1-2007. Het is niet zeker of op deze waarden inflatiecorrectie is toegepast (Bruin, 2011). Volgens De Bruin, beleidsadviseur Wonen van de gemeente Rotterdam is de waardepeiling van 2007 weer actueel door de stagnatie/waardedaling die sindsdien heeft plaatsgevonden door de crisis op de huizenmarkt (zie ook 2.4.2).

De zes legenda-eenheden staan voor de gemiddelde waardeestijging per vierkante meter van woningen in het blok. Omwille van representativiteit zijn alleen blokken bestaande uit minimaal tien woningen weergegeven. De WOZ-waardeestijging is per vierkante meter geanalyseerd om de factor woninggrootte uit te sluiten. De waardeontwikkeling van nieuwbouwlocaties is buiten beschouwing gelaten, aangezien deze inherent is aan het vervangen van voorraad met weinig waarde door nieuwe woningen met meer waarde (Bruin, 2011). Dit geldt ook voor woningrenovatie, maar omdat er geen overzicht is van de uitgevoerde renovaties in de periode 1990 t/m 2006, kan deze factor niet worden uitgesloten.



1. Bergweg ter hoogte van de Louwerslootstraat: dit betreft gerenoveerde historische panden. De westzijde heeft een statige uitstraling. De bedrijvigheid in de plint aan de oostzijde valt hierbij uit de toon. Ook betreft het een drukke stadsstraat.

2. Zaagmolenstraat ter hoogte van het Pijnackerplein: ook dit betreft gerenoveerde historische panden, nabij het Pijnackerplein.

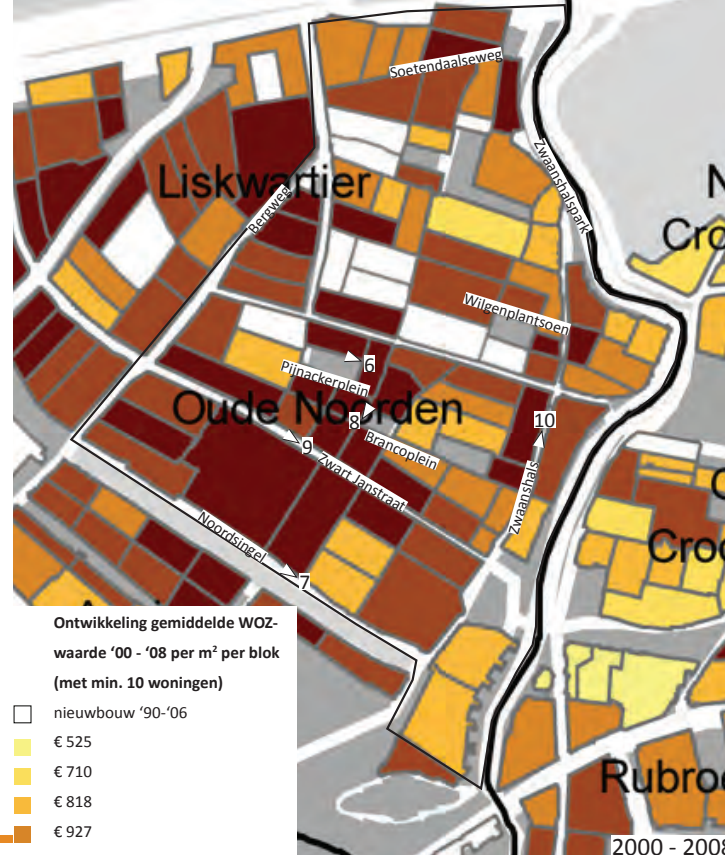
3. Heer Frankestraat: dit betreft gerenoveerde woningen langs een smalle woonstraat.

4. Soetendaalsekade: deze woningen liggen langs de Rotte.

5. Zwaanshals ter hoogte van de Vliethoek: dit blok grenst aan een nieuwbouwkavel (Rottebocht) en aan de andere zijde aan het Wilgenplantsoen. Dit betreffen vooral corporatiewoningen, wat een uitzondering is in de hoogste categorie waardestijging.

foto's: <http://maps.google.com>

bron kaart: COS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info en auteur (nieuwbouw, aanduidingen), in: Gemeente Rotterdam, 2009b, actualisatie mei 2010



6 en 8. Pijnackerplein (noordzijde) en Brancoplein: dit is te verklaren door de historische bouw en de ligging aan het plein. Ook in de omgeving van het Pijnackerplein/Brancoplein zijn de historische panden sterk in waarde gestegen. De stadsvernieuwingsbouw aan de oostkant van het Brancoplein heeft een lagere waardestelling.

7. Noordsingel: de woningen liggen aan een singel, en het profiel heeft een ruime, groene opzet (50 a 60 m breed), met voortuinen. Het betreft zowel historische bebouwing als nieuwbouw. De blokken langs de Noordsingel met een lagere waardestelling betreffen verouderde bebouwing en een stadsvernieuwingsblok.

9. Zwart Janstraat ter hoogte van de 2e Pijnackerstraat: dit is een winkelstraat met historische panden. De panden met een lagere waardestelling ter hoogte van de 2e Pijnackerstraat hebben een verouderde staat.

10. Zwaanshals ter hoogte van de Roteblocatie: ook dit betreft een winkelstraat met historische panden. Opvallend is dat het blok voornamelijk bestaat uit corporatiewoningen en dat de investeringen in dit gebied na de peildatum plaatsvonden. (zie 5.4.2, transformaties bebouwing).

foto's: <http://maps.google.com>

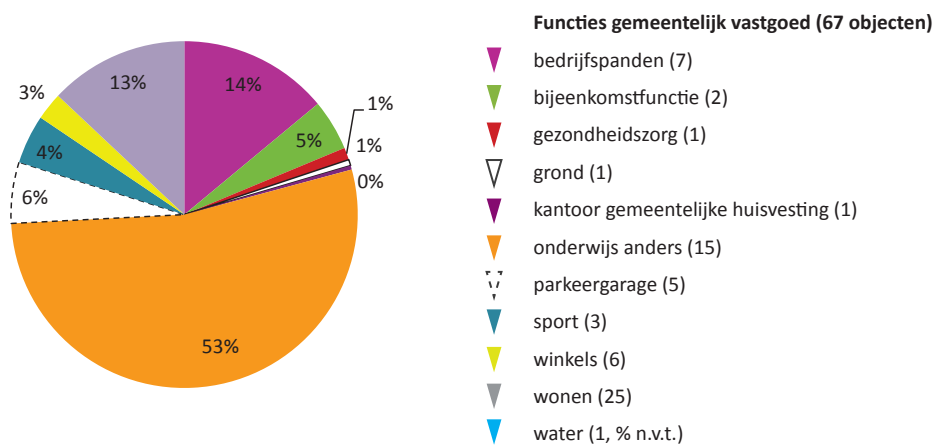


Fig. 5.17 Gemeentelijk vastgoed naar functie '11 (% BVO)
benadering op basis van Gemeente Rotterdam (2011, zie bijlage III.6)

Oude Noorden - gemeentelijk vastgoed naar portefeuille		
Portefeuille	m2	percentage
Maatschappelijk vastgoed (23)	17645	67%
bedrijfspanen (2)	947	
bijeenkomstfunctie (1)	1000	
gezondheidszorg (1)	300	
grond (1)	150	
onderwijs anders (15)	14048	
sportfunctie (3)	1200	
Bijzonder vastgoed (2)	150	1%
bedrijfspanen (1)	150	
water (1)	0	
Commercieel vastgoed (42)	8527	32%
bedrijfspanen (4)	2582	
bijeenkomstfunctie (1)	250	
kantoor gemeentelijke huisvesting (1)	100	
parkeergarage (5)	1500	
winkels (6)	678	
woningen (25)	3417	
totaal objecten (66 + water)	26322	100%

Tabel 5.4 OBR-Vastgoedobjecten naar portefeuille '11 (m² BVO)
benadering op basis van Gemeente Rotterdam (2011, zie bijlage III.6)

Waardestijging van huur- en koopwoningen

Zoals toegelicht in paragraaf 2.2.2, moet bij de analyse van de WOZ-waardestijging onderscheid worden gemaakt tussen woningen in de koop- en huursector. In bijlage III.4 zijn de gebieden met de hoogste categorie waardestijging op de eigendomssituatie geprojecteerd. Deze analyse bevestigt dat de waardestijging van koopwoningen en particuliere huurwoningen in de regel hoger is dan die van corporatiewoningen. Particuliere woningen langs de Bergweg, de Benthuiserstraat, de Zwart Janstraat, het Pijnackerplein en de Noordsingel behoren tot de hoogste stijgers. Van de gebieden met voornamelijk corporatiewoningen scoren de Soetendaalseweg en het Zwaanshals het hoogst. (zie vorige pagina's).

Waardestijging en woningtype

In bijlage III.5 zijn de gebieden met de hoogste categorie waardestijging op de kaart met het meest voorkomende woningtype per blok geprojecteerd. Zoals toegelicht in paragraaf 5.2.4 staat het kleine aandeel eengezinswoningen (3%) niet op de kaart omdat dit in geen enkel blok het meest voorkomende woningtype is. De overige woningtypes komen alledrie voor in de hoogste categorie waardestijging, maar de meerderheid betreft beneden-/bovenwoningen.

5.5.4 Waardestijging en OBR-vastgoedbezit

Op dezelfde wijze als in de case Spangen (zie 4.5.4) wordt in deze paragraaf het gemeentelijke vastgoedbezit in de wijk geanalyseerd. Het eerste deel gaat over de opbouw van de portfolio en het tweede deel over de waardestijging van het OBR-vastgoed.

1. Opbouw van de gemeentelijke vastgoedportfolio van het Oude Noorden

De analyse van de gemeentelijke vastgoedportfolio is gebaseerd op een uittreksel van de OBR-vastgoeddatabase van februari 2011. Van de in totaal 67 gemeentelijke objecten zijn er 54 in eigendom van het OBR. Negen onderwijsobjecten, twee sportvoorzieningen en twee commerciële objecten zijn niet in het bezit van het OBR. Dit is 42% van het gemeentelijke vastgoed in het Oude Noorden (bijlage III.6). Van twee objecten is de grootte geschat omdat deze onbekend is (zie bijlage III.6). Tabel 5.4 toont de aandelen maatschappelijk, bijzonder en commercieel vastgoed in de gemeentelijke portfolio van het Oude Noorden: 67% maatschappelijk vastgoed, 1% bijzonder vastgoed en 32% commercieel vastgoed. Een substantieel deel van de objecten behoort dus niet tot de gemeentelijke kernportefeuille. Fig. 5.17 toont de verdeling van het de objecten naar functie. De drie grootste functies zijn onderwijs (53%), bedrijven (14%) en wonen (13%). Wel is het aandeel woningen in bezit van het OBR (25) op de totale voorraad van bijna 17.000 woningen nihil (0,002%).

Oude Noorden - gemeentelijk vastgoed naar beleidsveld				
Beleidsveld	percentage	m2	m2 per inwoner	benchmark Teuben (2007)
onderwijs (13)	51%	13298	0,8	1,32
welzijn (2)	4%	947	0,1	0,21
> bedrijfspanden (2)	4%	947		
sport en recreatie (7)	11%	2900	0,2	0,25
> bijeenkomstfunctie (1)	4%	1000		
> gezondheidszorg (1)	1%	300		
> grond (1)	1%	150		
> onderwijs anders (1)	1%	250		
> sportfunctie (3)	5%	1200		
gemeentelijke huisvesting (1)	0%	100	0,0	0,26
cultuur (1)	2%	500	0,0	0,18
> onderwijs anders (1)	2%	500		
overig (42)	33%	8577	0,5	0,5
> bedrijfspanden (5)	10%	2732		
> bijeenkomstfunctie (1)	1%	250		
> parkeergarage (5)	6%	1500		
> winkels (6)	3%	678		
> wonen (25)	13%	3417		
totaal (66 + water)	100%	26322	1,6	2,7
totaal excl. grond (65)		24622	1,5	
inwoners (2009)		16.895		

Tabel 5.5 OBR-Vastgoedobjecten naar beleidsveld '11 (m² BVO)
benadering op basis van Gemeente Rotterdam (2011, zie bijlage III.6)

Tabel 5.5 geeft het gemeentelijk vastgoedbezit in het Oude Noorden per beleidsveld en per inwoner weer². De waarden zijn net als bij de case Spangen vergeleken met de gemeentelijke vastgoedindex van Teuben, Waldmann en Hordijk (2007), zoals toegelicht in paragraaf 4.5.4. Het totale OBR-bezit in het Oude Noorden is met 1,6 m² per inwoner een stuk lager dan de benchmark (2,7 m² per inwoner). Het vastgoedbezit in de categorieën welzijn, sport en overig komt redelijk overeen met de benchmark. De categorie onderwijs heeft per inwoner een relatief kleine omvang.

² De indeling naar beleidsveld is gebaseerd op de 'RV Portefeuille' die is aangegeven in de OBR-data (bijlage III.6). 1 object met de functie onderwijs behoort tot de portefeuille Sport en Recreatie in plaats van Onderwijs. De OBR-portefeuilles 'CVG Bedrijfsruimte, horeca, winkel GHM' en 'CVG Parkeren' zijn tot het beleidsveld overig gerekend.

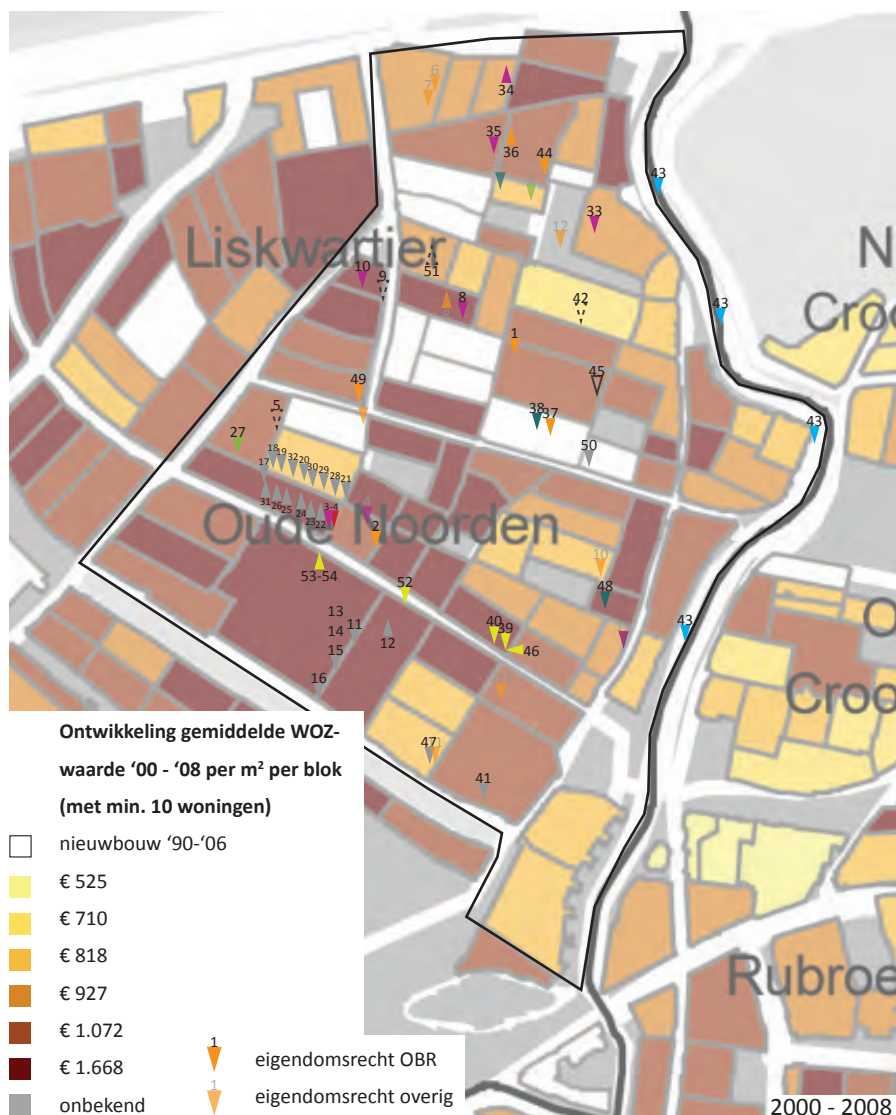


Fig. 5.18 Locaties gemeentelijk vastgoed
Naar Schootbrugge (2010) en OBR (2011), bewerking: functies en actualisatie
Kaart: ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde '00 - '08 per m² per blok (met min. 10 woningen)
bron: COS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info en auteur (nieuwbouw), in: Gemeente Rotterdam, 2009b, actualisatie mei 2010

2. Waardestijging rond gemeentelijke vastgoedobjecten

In figuur 5.18 is de locatie van gemeentelijke vastgoedobjecten op de waardestijgingskaart weergegeven³. Ruim de helft van de objecten valt in de twee hoogste categorieën van waardestijging: van de 67 objecten liggen er 25 objecten in de hoogste en 13 in de één na hoogste categorie. Dit betreft voor een groot deel woningen en winkels aan of nabij de Zwart Janstraat/Noordmolenstraat. 12 OBR-woningen zijn gelegen in blokken met de hoogste gemiddelde waardestijging van €1668 per m² (zie 5.18, objecten 11 t/m 17 en 22 t/m 26). Tabel 5.6 geeft een indicatie van de waardestijging per woning.

objectnr.	BVO	waardestijging/m ² (gem.)	indicatie waardestijging
11	100	1.668	167.000
12	99	1.668	165.000
13	100	1.668	167.000
14	100	1.668	167.000
15	100	1.668	167.000
16	100	1.668	167.000
17	125	1.668	209.000
22	131	1.668	219.000
23	132	1.668	220.000
24	135	1.668	225.000
25	136	1.668	227.000
26	137	1.668	229.000
totaal (12 woningen)	1395		2.329.000

Tabel 5.6 Indicatie waardestijging OBR-woningen in hoogste categorie waardestijging (zie figuur 5.18)

Deze gemiddelde waardestijging van het blok geeft echter een vertekend beeld voor de OBR-woningen. Deze panden hebben namelijk een slechte tot zeer slechte staat van onderhoud: een NEN-classificatie van 5 en 6 (bron: Horizon, vastgoeddatabase OBR, 2011). De waardestijging van deze woningen zal dus lager zijn dan het gemiddelde van het blok. Wel duidt de nabijheid van woningen met een zeer hoge waardestijging op een waardepotentie van de panden op deze locatie.

Doordat de boekwaardes van het vastgoed niet bekend zijn, kan niet worden bepaald hoe de marktwaarde zich hiertoe verhoudt en in hoeverre er sprake was van value capturing. Wel blijkt uit bovenstaande analyse dat OBR de interventies in het Oude Noorden niet alleen in maatschappelijke baten vertaald ziet, maar ook in waardestijging van het vastgoed.

³ De OBR-objecten 6 en 7 staan niet op de kaart omdat de precieze locatie aan de Bergweg onbekend is.

5.5.5 Conclusies fysieke investeringen en waardecreatie

Net als bij de case Spangen, worden de positieve ontwikkelingen in de wijk onderscheiden in de categorieën ruimtelijk-economisch, sociaal-cultureel en sociaal-economisch (zie 2.2.1). De nadruk ligt op de ruimtelijk-economische en sociaal-culturele invalshoek. Op sociaal-economisch gebied worden enkele aandachtspunten genoemd.

1. Het ruimtelijk-economische perspectief gaat over de toekomstwaarde en marktpositie van de wijk.

Vanuit dit perspectief zijn de fysieke transformaties en de WOZ-waardestijging geanalyseerd.

De hiërarchie van straten wordt bepaald door functiemenging in de hoofdstraten en door de verschillende breedtes van straatprofielen. Een knelpunt van de opbouw is het tekort aan openbare ruimte. Er zijn veel pleinen in de wijk, maar er is een tekort aan groene openbare ruimte. Dit geldt vooral in de vierslagbuurten, die een nauwe verkavelingsstructuur hebben.

In de periode 1975 - 1993 vond stadsvernieuwing plaats. Investerings waren vooral gericht op de verbetering van de bouwtechnische kwaliteit en de gebruikskwaliteit van woningen. 28% van de woningvoorraad werd vervangen door nieuwbouw en 45% van de woningen zijn gerenoveerd of hebben een kleine beurt gekregen. Dit kwam de woningvoorraad ten goede (Stouten, 2004, p.240). Er ontstond echter ook fragmentatie in de vierslagbuurten, doordat ingrepen eenzijdig op de woningvoorraad waren gericht en niet op de stedenbouwkundige samenhang.

De stedelijke vernieuwing in de jaren '90 en '00 was dan ook gericht op een integrale fysieke, sociale en de economische aanpak. De fysieke aanpak betrof vooral investeringen in de bebouwing door woningcorporaties. Ook werd geïnvesteerd in de openbare ruimte: in pleinen en in een park langs de Rotte. Er vond een gebiedsaanpak plaats in het winkelgebied de Zwaanshals en omgeving. Hierin werd samengewerkt tussen woningcorporaties, de gemeente, ondernemers en een kunststichting. In de vierslagbuurten werd een plein toegevoegd en vond herstructurering plaats.

Het percentage koopwoningen nam toe van 9% in 1999 naar 18% in 2009. De woningdichtheid nam in deze periode licht af, van 83 naar 79 woningen per hectare. De woningen in het Oude Noorden zijn tussen 1999 en 2009 sterk in waarde gestegen. Dit is deels te verklaren door fysieke investeringen, maar vooral door de ligging en door inherente kwaliteiten van de wijk. Rondom fysieke investeringen is een waardeverhogend effect te zien. Dit effect is het duidelijkst in het gebied rondom het Pijnackerplein en het Brancoplein. Ook langs de winkelstraten Zwaanshals en de Zwart Janstraat is de waardestijging plaatselijk hoog. De waardestijging in de vierslagbuurten blijft wat achter

op de stijging in de rest van de wijk.

De woonomgevingkenmerken van blokken met de hoogste WOZ-waardestijging zijn in lijn met de waardebepalende kenmerken die uit de literatuur naar voren komen (2.3). Woningen die het sterkst in waarde zijn gestegen betreffen bijna alle gerenoveerde, eind negentiende-eeuwse bouw. Het aandeel bebouwing van voor 1906 is in het Oude Noorden 35%, wat aanzienlijk hoger is dan in Rotterdam (6%). (Stouten, 2004, p.241). Aan het Brancoplein en de Noordsingel blijft de waardestijging van de stadsvernieuwingsbouw hierbij achter. In paragraaf 2.3 bleek uit onderzoek van Visser en Dam (2006) dat datering van voor 1905 een waardebepalend woningkenmerk is. Ook zijn functionele woonomgevingkenmerken, die vanuit de literatuur waardeverhogend blijken te zijn, van invloed. De wijk ligt dichtbij het stadscentrum, is goed bereikbaar per openbaar vervoer en er zijn veel voorzieningen, zoals winkels, horeca en bedrijvigheid. Qua bedrijvigheid is de kunst- en cultuursector sterk vertegenwoordigd.

2. Sociaal-cultureel: de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid

De WOZ-waardestijging en de leefbaarheidsontwikkeling laten een verschillend beeld zien. Er is een hoge waardestijging, maar een geringe leefbaarheidsontwikkeling: van negatief naar matig. Vooral de negatieve leefbaarheidsscore van de woningvoorraad wijkt af van het positieve beeld dat de waardestijging laat zien.

Wel is de publieke ruimte sterk verbeterd. Ook het voorzieningenniveau scoort stabiel zeer positief. De omvang van het gemeentelijke vastgoedbezit ligt echter onder het landelijke gemiddelde. De functies met de grootste omvang zijn onderwijs, bedrijven en wonen.

Ook de Veiligheidsindex geeft een positiever beeld dan de Leefbaarometer. De veiligheidsscore is tussen 2001 en 2009 verbeterd van onveilig naar bedreigd, terwijl de veiligheid volgens de Leefbaarometer niet verbeterd is. Ook de negatieve scores van de bevolkingssamenstelling en de sociale samenhang worden genuanceerd door de Veiligheidsindex. Het percentage bewoners dat tevreden is met de wijk nam tussen 2002 en 2009 toe van 48% naar 64% (Rotterdamse veiligheidsenquête).

In de leefbaarheidssituatie van 2008 tekenen de vierslagbuurten zich negatief af.

3. Sociaal-economisch: het tegengaan van sociale segregatie en (concentratie van) armoede

Op de Sociale Index komt inkomen naar voren als probleemgebied. De langdurige werkloosheid is nog steeds hoog (Stouten, 2004, p. 420). Andere aandachtsgebieden zijn passende huisvesting, taalbeheersing en gezondheid, werk en school en sociale contacten.

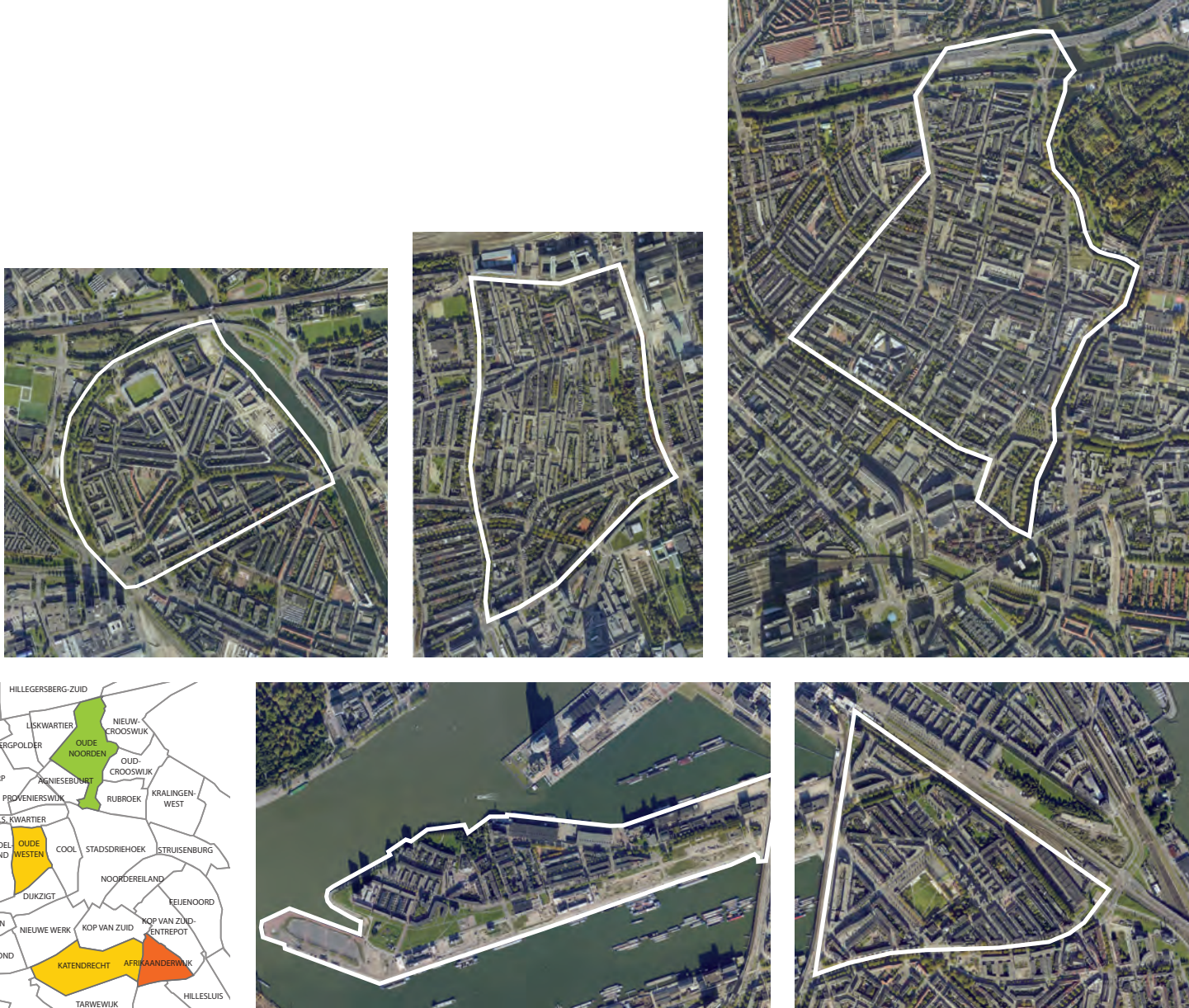


Fig. 6.1 Casuswijken (inclusief 3 cases Sturen op Waarde)
bewerking <http://maps.google.com>

6 | Vergelijking cases



6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de cases (hoofdstuk 4 en 5) onderling vergeleken en gespiegeld aan de theorie (hoofdstuk 2). Daarnaast worden de drie casuswijken van het onderzoek Sturen op Waarde als spiegelcases gebruikt (zie vorige pagina). Dit zijn de wijken Oude Westen (noordoever), Katendrecht en de Afrikaanderwijk (beide op zuid). Deze wijken zijn in dit onderzoek niet op zichzelf geanalyseerd, maar de conclusies ten aanzien van sturen op waarde geven meer duiding aan de bevindingen in Spangen en het Oude Noorden.

De conclusies zijn opgebouwd aan de hand van de drie deelonderzoeksvragen (1.2.1):

1. Welke niveaus van transformatie van het stadsweefsel zijn te onderscheiden?
 2. Wat zijn indicatoren van waardecreatie en hoe zijn deze te operationaliseren?
 3. Door welke omgevingskenmerken worden verschillen in de woningwaarde verklaard?
- Op basis hiervan wordt in paragraaf 6.4 de centrale onderzoeksvraag beantwoord:

Hoe kan de gemeente Rotterdam sturen op waardecreatie in stadswijken door middel van fysieke investeringen?

In paragraaf 6.5 tenslotte worden aanbevelingen gegeven voor verder onderzoek.

6.1 Opbouw en transformatie van het stadsweefsel

Het stratenpatroon van Spangen biedt duurzame stedenbouwkundige kwaliteit. Het stratenpatroon kent een monumentale opzet met een hiërarchie en continuïteit van straten. In combinatie met de dominerende typologie van het gesloten bouwblok is de opbouw Berlage-achtig (Michielsens, 2010). De gemeentelijke wijkmanager bevestigt dat transformaties in deze laag niet nodig waren. Ook het voorzieningenniveau is een kwaliteit van Spangen. Deze basiskwaliteiten zijn in de afgelopen decennia echter overschaduw door de leefbaarheidsproblematiek, een negatieve reputatie en door het tekort aan (groene) openbare ruimte. De leefbaarheid bereikte in de jaren '80 en '90 een dieptepunt door overlast van malafide praktijken (drugs, criminaliteit en prostitutie). Dit leverde de wijk een zeer negatief imago op. Op fysiek gebied is sprake van een kwalitatief en kwantitatief tekort aan openbare ruimte (Lörzing, Harbers en Schluchter, 2008, p.112). Straten en sommige pleinen zijn 'stenig', en er is een tekort aan speelruimte en aan water in de wijk.

Fysieke transformaties waren in de afgelopen 20 jaar vooral gericht op de verbetering van de woningvoorraad, zowel door nieuwbouw als renovatie. Dit is gezien het woning-

bezit vooral de rol van woningcorporaties. Bijzonder aan de aanpak van Spangen is de inzet van door de gemeente ter beschikking gestelde kluswoningen als aanjaagproject (Wallisblok).

Daarnaast is er geïnvesteerd in de openbare ruimte, door toevoeging van pleinen en de herinrichting van straatprofielen en de groene randen. Door op drie plaatsen bebouwing te slopen om een plein te introduceren, werd de dichtheid van de wijk wat verlaagd. Nieuwbouwprojecten dragen bij aan de verbetering van de openbare ruimte, door het toevoegen van (speel)pleinen, het creëren van ruimere binnenterreinen en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid in het bouwblok. Uit het masterplan voor de wijk (Gemeente Rotterdam, 2009c) blijkt er nog een opgave te liggen op dit gebied. Er is verdere verdunning en vergroening nodig om een rustig stedelijk woonmilieu te creëren en om de wijk kindvriendelijker te maken.

Vergeleken met Spangen zijn de fysieke transformaties in het Oude Noorden kleinschaliger, zeker gezien de grootte van de wijk (107 hectare) ten opzichte van Spangen (64 hectare). In het Oude Noorden is net als in Spangen alleen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur getransformeerd. Fysieke investeringen waren gericht op de kwaliteit van de woningvoorraad en voorzieningen en opwaardering van de openbare ruimte. Investerings in de bebouwing omvatten renovatie van originele bebouwing, kleinschalige nieuwbouwprojecten en onderhoud van stadsvernieuingsbouw. Daartoe behoort ook de afsluiting en collectivisatie/privatisering van binnenterreinen. Net als in Spangen werd de openbare ruimte verbeterd door herinrichting van bestaande pleinen en de toevoeging van pleinen.

De gebiedsaanpak van het Oude Noorden onderscheidt zich vooral van Spangen door de inzet op de versterking van het ondernemersbestand. De wijk kende al veel winkels en bedrijvigheid, maar dit aanbod werd door de gemeente als te eenzijdig en laagwaardig beschouwd. De aanpak van het winkelgebied rondom het Zwaanshals was daarom zowel op fysieke verbetering van de woningen en bedrijfsruimtes gericht, als op een hoogwaardiger voorzieningenaanbod. Daartoe werd gebrancheerd volgens het thema 'Keuken, koken, kijken', voortbouwend op de aanwezige kunst- en cultuursector. Hierbij zijn wel kanttekeningen te plaatsen: in hoeverre moet dit concept worden vastgehouden in geval van langdurige leegstand? En moet de gemeente wel sturen op programmatische invulling, zolang er sprake is van legaal gebruik? Vanuit stedenbouwkundige literatuur werd immers geconstateerd dat de laag gebruik sterk onderhevig is aan maatschappelijke dynamiek (Heeling et al., 2002, fig. 2.3). In hoeverre branching bijdraagt aan duurzame stedelijke kwaliteit kan nog niet worden beoordeeld, doordat het een recente en nog lopende aanpak betreft. Dit zou over een aantal jaar beoordeeld moeten worden.

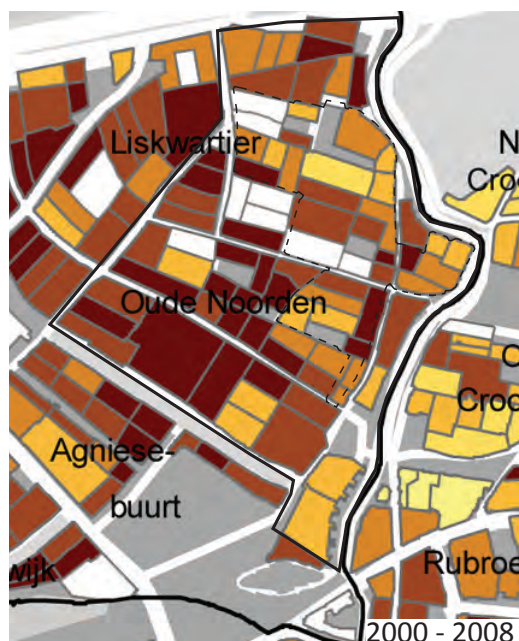
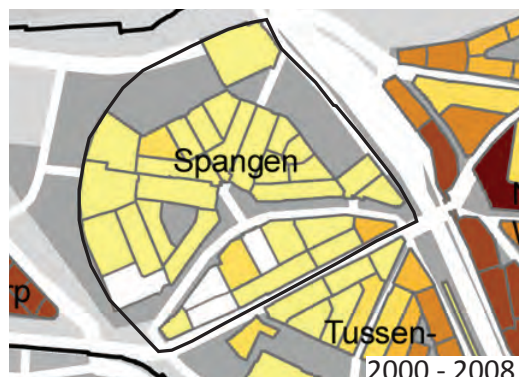
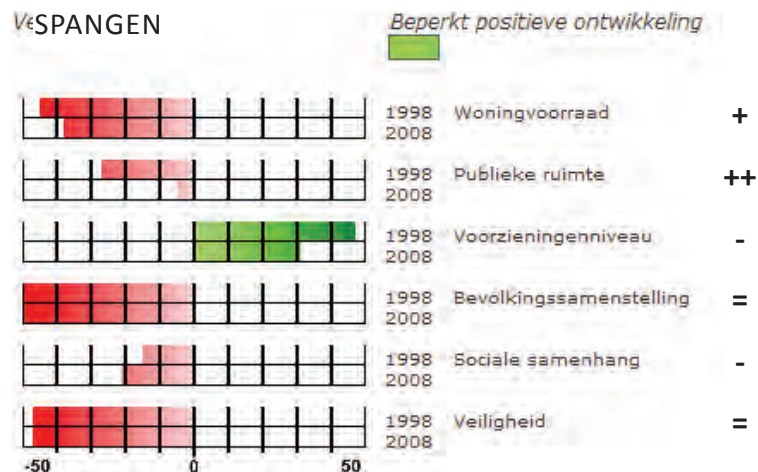


Fig. 6.2 Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde '00 - '08 per m² per blok (met min. 10 woningen) bewerking Gemeente Rotterdam (2009b)



Veiligheidsindex 2001-2009

Spangen: *onveilig* (2,5) naar *aandacht* (6,3)
Oude Noorden: *onveilig* (3,8) naar *bedreigd* (5,6)

Sociale Index 2010

Spangen: 5,1
Oude Noorden: 5,3

gemeentelijk vastgoed

Spangen: 30 objecten, 2,9 m²/inw.
89% maatsch., 0% bijz., 11% commercieel
grootste: onderwijs, sport en bijeenkomst

Oude Noorden: 67 objecten, 1,6 m²/inw.
67% maatsch., 1% bijz., 32% commercieel
grootste: onderwijs, bedrijven en wonen



Fig. 6.3 Leefbaarheid 1998-2008 per onderdeel
bron: www.leefbaarometer.nl, toevoeging: scores, eigen indeling

++ > +20
+ +5 tot +20
= -5 a +5
- -5 tot -20
-- > -20

10

Een tweede verschil is de fase waarin de gebiedsaanpak zich bevindt. In het Oude Noorden zijn meer projecten nog in uitvoering of in ontwikkeling dan in Spangen. In Spangen is de fysieke aanpak een fase verder. Daar worden “In fysiek opzicht de puntjes op de i gezet,” aldus wijkmanager Ingrid Michielsen (2010). Voor één verouderde buurt worden nog plannen gemaakt. In het Oude Noorden betreft dit grotere delen van de wijk: versterking van de stedenbouwkundige structuur van de noordelijke vierslagbuurten en twee voorzieningencusters, waaronder de gevangenis aan de Noordsingel. In de vierslagbuurten is sprake van een tekort aan openbare ruimte, een gebrek aan stedenbouwkundige samenhang en discontinuïteit van het stratennetwerk. Dat dit deel van de wijk verbetering behoeft, wordt onderstreept door de lagere leefbaarheidsscore van de vierslagbuurten. De volgende paragraaf gaat verder in op de waardestijging en leefbaarheidsontwikkeling in de casuswijken.

6.2 Waardestijging en leefbaarheidsontwikkeling

Leefbaarheidsmonitor, Veiligheidsindex, Sociale Index

In zowel Spangen als het Oude Noorden zijn de leefbaarheid en veiligheid in de afgelopen tien jaar verbeterd. De Sociale Indexscore, beschikbaar vanaf 2008, is de laatste jaren nog matig in beide wijken. De score van Spangen op de Veiligheidsindex (6,3) was in 2009 wat hoger dan die van het Oude Noorden (5,6), terwijl de wijk op de leefbaarheidsmonitor in 2008 juist lager scoorde (negatief) dan het Oude Noorden (matig). Op de Veiligheidsindex kenden de wijken in de afgelopen tien jaar beide een jaar van sterke stijging: Spangen tussen 2005 en 2006, het Oude Noorden tussen 2006 en 2007. Daarnaast vond in beide wijken een terugval plaats van de index na 2007.

De grootste leefbaarheidsstijging vond in Spangen plaats voor de oplevering van de meeste nieuwbouw- en renovatieprojecten, waaronder het Wallisblok in 2007. Fase 1 van de Schieoevers (1998) en twee pleinen waren al wel gerealiseerd. Het kluswoningproject Wallisblok was dus niet alleen een aanjager van waardestijging. Dat mensen van buiten de wijk werden aangetrokken en 2 a 3 ton in deze woningen investeerden laat zien dat er al een positieve ontwikkeling in gang was gezet. Zoals aangegeven door bewoners en mensen die vanuit de gemeente en woningcorporaties betrokken zijn bij Spangen, is vooral in deze eerste fase repressief optreden ter bestrijding van overlast essentieel geweest.

Ook de piek in de leefbaarheidsstijging van het Oude Noorden valt samen met de periode waarin relatief veel geïnvesteerd is in de wijk, op sociaal en fysiek gebied, met als grootste project het Zwaanshalsgebied.

De verbetering van het imago is moeilijk aantoonbaar, maar hiervan zijn wel indicaties

in beide wijken. In Spangen is het aantrekken van bewoners van buiten de wijk door nieuwe en gerenoveerde koopwoningen een teken van vertrouwen in de verbetering van de wijk. Dit betreffen de projecten Wallisblok en omgeving en het Bellamyplein. In het Oude Noorden is de hoge WOZ-waardestijging van de wijk als geheel een teken dat de wijk ‘in trek’ is (fig. 6.2). Een andere indicatie van imagoverbetering van het Oude Noorden is de vestiging van ondernemers uit het hogere segment in het Zwaanshalsgebied.

De leefbaarheidsscores van de wijken in de periode 1998-2008 komen sterk overeen (fig. 6.3): de bevolkingssamenstelling en de veiligheid bleven in deze periode onveranderd sterk negatief afwijken van het landelijk gemiddelde. In beide wijken is alleen de score van de publieke ruimte substantieel verbeterd. Het Oude Noorden scoort nu positief ten opzichte van het landelijk gemiddelde en Spangen bijna gemiddeld. Het voorzieningenniveau was in beide wijken al hoog. Het Oude Noorden heeft dit niveau vastgehouden, maar Spangen toont een vrij grote achteruitgang. Hierin lijkt een relatie te zijn met de gebiedsaanpak. De aanpak van het Oude Noorden is met de branchering van het Zwaanshalsgebied veel explicieter op voorzieningen gericht dan die van Spangen.

Beide wijken tonen een kleine achteruitgang van de sociale samenhang op de Leefbaarheidsmonitor. In Spangen werd dit bevestigd door bewoners en de wijkmanager. Het aantrekken van nieuwe bewoners door middel van duurdere nieuwbouw-, renovatie en kluswoningen heeft invloed op de sociale structuur van de wijk. Dit is in lijn met de het onderzoek van Bergeijk et al. (2008, p.238). De auteurs pleiten ervoor om ook te investeren in de oudbouw, omdat “door te grote verschillen in fysieke en sociale kwaliteit van de woonomgeving, de kans op spanningen en conflicten in de buurt toeneemt”. Wat betreft het Oude Noorden constateerde Stouten (2004, p.402) op basis van enquêtes dat men redelijke tevreden is over de sociale samenhang. Wel is er sprake van “een zekere fragmentatie waarin verschillende groepen naast elkaar leven” (Stouten, 2004, p.402).

Ook de Sociale Indexscores van Spangen en het Oude Noorden en de probleemgebieden daarbinnen komen grotendeels overeen. Op sociaalmaatschappelijk gebied zijn dat *voldoende taalbeheersing*, *voldoende inkomen* en *goede gezondheid*. Anderzijds worden *sociale en culturele activiteiten* voor beide wijken als voldoende beoordeeld. Hieraan is ook aandacht besteed in de gebiedsaanpak van beide wijken, zoals inspraakavonden en platformwebsites om bewonersinitiatief te stimuleren, activiteiten van de stichting Spangmaker in Spangen en kunst- en muziek evenementen op de pleinen in het Oude Noorden.

Wat betreft de dimensie leefomgeving van de Sociale Index is in beide wijken *passende huisvesting* een probleem. Er komt overbewoning voor in verouderde, dichtbebouwde

delen van zowel Spangen als het Oude Noorden. Om het maken van een wooncarrière voor zittende bewoners mogelijk te maken is sociale stijging noodzakelijk, omdat in de huidige situatie de nieuwbouw niet betaalbaar is voor deze groep. Dit wordt aangegeven voor zowel het Oude Noorden (Stouten, 2010, p.413) als Spangen (bewoonster Van der Poel).

Een negatief imago bemoeilijkt het realiseren van sociale stijging. Dit laat het voorbeeld van de leegstaande school in Spangen zien: ouders van buiten de wijk van een school die een locatie zocht, zagen dit niet als optie. Hoewel dit slechts een voorbeeld is, geeft het aan hoe een negatief beeld tot een gemiste kans voor sociaalmaatschappelijke verbetering kan leiden.

WOZ-waardestijging

In Spangen is de WOZ-waardestijging voor de hele wijk laag (fig. 6.2). Wel is de *relatieve* WOZ-waardestijging over de periode 1999-2009 conform het Nederlandse gemiddelde en hoger dan het Rotterdamse gemiddelde. De hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde (2009) blijft echter ver achter op het Rotterdamse en het landelijke gemiddelde.

Voor het Oude Noorden geldt ook dat de hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde (2009) achterblijft op het Rotterdamse en het landelijke gemiddelde. De *waardestijging* laat echter zien dat de wijk in opkomst is. In de periode 2000-2008 was het Oude Noorden de vijfde hoogste stijger van Rotterdam (Braun et al., 2010). De waardestijging is in de hele wijk hoog. Wel blijven de vierslagbuurten iets achter op de overige buurten. Dit komt verder aan bod in paragraaf 6.3, waarin de waardestijging wordt gerelateerd aan gebiedskenmerken en -investeringen.

Differentiatie woningvoorraad en sociale cohesie

WOZ-waardestijging van woningen is primair een indicatie van een toegenomen waardering van de woningen en woonomgeving door bewoners. Daarnaast zijn er indirecte effecten: de toename van gemeentelijke belastinginkomsten en naar verwachting een grotere investeringsbereidheid van marktpartijen. De investeringsbereidheid neemt naar verwachting toe, omdat het perspectief op waardestijging een belangrijk criterium is voor private partijen.

Stijging van de woningprijs betekent echter ook een minder betaalbaar woningaanbod, wat ertoe kan leiden dat zittende bewoners niet kunnen terugkeren of doorstromen naar de vernieuwde woningen. Zoals hierboven beschreven (*passende huisvesting*) is hiervan in zowel het Oude Noorden als in Spangen sprake. Het aantrekken van hogere inkomens bereikt immers een grens als de aanpak zich niet ook richt op het vergroten van deze groep in Rotterdam. Daaruit volgt de conclusie dat het vanuit sociaal perspectief belangrijk is dat ruimtelijk-economische waardecreatie samengaat met een sociaal-economische aanpak.

Een keerzijde van de differentiatie van de woningvoorraad en van inkomensgroepen is dat differentiatie in de casuswijken niet echt blijkt samen te gaan met integratie. De aangetrokken hogere inkomensgroep vormt in Spangen een 'eilandje' in de wijk (Michielsen, 2010).

Wel is het de vraag in hoeverre er gestuurd kan en moet worden op sociale cohesie. Hierin is het onderscheid tussen twee dimensies van sociale cohesie van belang, naar onderzoek van Bolt en Torrance (2005, in Bergeijk et al., 2008, p.151). Sociale cohesie gaat zowel over het hebben van sociale contacten in de buurt als het gevoel van verbondenheid met de buurt. Bolt en Torrance vinden het onterecht dat beleid ten aanzien van sociale cohesie eenzijdig is gericht op onderlinge sociale contacten. De positieve effecten van sociale cohesie komen volgens Bolt en Torrance niet zozeer voort uit sociale contacten, maar vooral uit het gevoel van verbondenheid met de buurt. Dit leidt tot een grotere stabiliteit en een groter gevoel van veiligheid. Leo van der Burg (programmamanager Delfshaven bij Woonstad) zegt in lijn hiermee dat 'etnisch mixen' niet het doel is, voor contacten kiest men zelf. Volgens Van der Burg gaat het om de maatschappelijke activiteit en weerbaarheid van bewoners, waar inkomen uit werk een belangrijke rol in heeft (Burg, in: Van Beek, 2010).

Hoewel sociale contacten dus niet zozeer het onderwerp van sturing moeten zijn, zijn grote verschillen in leefstijl wel een complicerende factor voor sturen op waarde. Mensen die geïnvesteerd hebben in een koopwoning zijn mogelijk kritischer op ruimtelijke veranderingen, zoals projectmanager Michielsen aangeeft over het Bellamyplein in Spangen. Op het gebied van voorzieningen kunnen de behoeften uiteenlopen met zittende bewoners door verschillen in leefstijl en koopkracht. Dit illustreert de branchering van het Deliplein in Katendrecht. Bewoners van het bestaande deel hebben weleens geklaagd dat de voorzieningen eenzijdig op het 'gouden randje' (het nieuw ontwikkelde deel) zijn gericht (Ruijven, in: Daamen, Franzen & Vegt, 2010).

Diffuus beeld indicatoren

De geanalyseerde indexen geven een diffuus beeld van de waardestijging en leefbaarheidsontwikkeling in de casuswijken. In het Oude Noorden is de waarde van woningen sterk gestegen, terwijl de leefbaarheidsontwikkeling gering is.

Wat betreft de beoordeling van de veiligheid is er een inconsistentie tussen de veiligheidsscore op de Leefbaarometer en de Veiligheidsindex. In 2008 is de score van Spangen op de Veiligheidsindex namelijk hoger dan die van het Oude Noorden, terwijl er op de Leefbaarometer qua veiligheid nauwelijks verschil is tussen de wijken. De Rotterdamse Veiligheidsindex geeft een genuanceerder beeld van de veiligheidswaardering dan de spiegeling aan het landelijke gemiddelde van de Leefbaarometer. Op de Leefbaarometer is de score voor beide wijken namelijk onveranderd negatief, terwijl de Veiligheidsindex verbetering laat zien. Blijkbaar is deze stijging niet hoger dan de

landelijke stijging. Wel is het positief te noemen dat de perceptie van bewoners, waar de Veiligheidsindex op gebaseerd is (measured preference), een positiever beeld geeft dan het voorspellende model van de Leefbaarometer.

De waarde van de indexen is dat deze in combinatie met kwalitatief onderzoek een indicatie geven van aandachtsgebieden. De vergelijking van meerdere indexen en de combinatie met kwalitatieve analyse zorgt voor nuancering. In het Oude Noorden bijvoorbeeld wijzen de Sociale Index en de Veiligheidsindex op een kwetsbare situatie (aandachtswijk). Anderzijds laat de hoge waardestijging zien dat dit ook een gewilde wijk betreft.

6.3 Waardebepalende omgevingskenmerken

In dit deel worden de omgevingskenmerken van gebieden met een hoge waardestijging in de casuswijken gespiegeld aan de omgevingskenmerken die volgens de literatuur waardebepalend zijn. Op basis van Visser en Dam (2006) worden fysieke, functionele en sociaal-economische omgevingskenmerken onderscheiden.

WOZ-waardestijging en investeringen

De casus Oude Noorden laat zien dat de woningwaarde in een aandachtswijk sterk kan stijgen zonder dat ingrijpende transformatie van de stedenbouwkundige structuur plaatsvindt. Dit wijst op het belang van functionele omgevingskenmerken, aangezien er in Spangen vergelijkbare verbeteringen op fysiek en sociaal-economisch gebied waren, terwijl daar de waardestijging laag is. Voor beide wijken geldt immers dat de publieke ruimte en de woningvoorraad (fysieke omgevingskenmerken) verbeterd zijn, net als de leefbaarheids- en veiligheidssituatie (sociale omgevingskenmerken).

Het Oude Noorden kent een aantal functionele omgevingskenmerken die uit woningprijsonderzoek van Visser en Dam (2006) en Groot et al. (2010) waardebepalend blijken te zijn. Dit betreffen de ligging nabij het stadscentrum, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen als winkels, horeca en de kunst- en cultuursector. Deze functionele factoren gelden voor de wijk als geheel. Op bouwblokniveau blijkt daarnaast het belang fysieke woonomgevingkenmerken, die soms een verschillende waardestijging tussen twee zijden van een straatprofiel verklaren. Overeenkomstige fysieke (omgevings)kenmerken van bouwblokken met de hoogste waardestijging zijn datering van de bebouwing van voor 1905, de ligging nabij een vernieuwd plein of een park en ligging aan het water.

Een deel van de waardebepalende kenmerken betreft dus inherente kwaliteiten, zoals ligging en historische bebouwing. Omdat dit onderzoek vooral is gericht op de stu-

ringsmogelijkheden van de gemeente, is de rol van de openbare ruimte van belang. Openbare ruimte komt in hedonistisch prijsonderzoek niet naar voren als één van de meest waardebepalende factoren. De invloed van deze factor op de woningwaarde is onzeker, omdat er nog geen goede meetmethode voor is (Braun et al., 2010 en Brouwer, 2009, p.16). Zoals hiervoor beschreven is in het Oude Noorden de kwaliteit van de openbare ruimte een verklarende factor voor een hoge waardestijging. Naast dit voor de hand liggende verband -men betaalt meer voor wonen aan een park, een plein of aan het water-, komt in het Oude Noorden de relatie met de leefbaarheid naar voren. In de vierslagbuurten, waarin sprake is van een tekort aan openbare ruimte, is de leefbaarheidscore negatiever en blijft ook de waardestijging achter. De hogere woning- en bevolkingsdichtheid in deze buurten resulteert in een grotere gebruiksdruk op de openbare ruimte. De situatie was in 2008 wel verbeterd ten opzichte van 1998, waarschijnlijk mede ten gevolge van de toevoeging van een plein en een park en de verbetering van de woningvoorraad in dit gebied. De stedenbouwkundige samenhang van het gebied behoeft verdere verbetering.

Spangen heeft een aantal in theorie waardebepalende omgevingskenmerken, die zich (nog) niet vertaald zien in een hoge waardestijging. Dit zijn kwaliteiten als een monumentaal en samenhangend stratennetwerk, karakteristieke begin twintigste-eeuwse bebouwing en de ligging langs het water. Projecten als de nieuwbouw langs de Schieoevers, woningrenovatie en de toevoeging van pleinen dragen bij aan het beter benutten van deze kwaliteiten. Dit heeft echter niet geleid tot een afgeleide waardeontwikkeling van omliggende bebouwing. De negatieve leefbaarheidssituatie en reputatie van de wijk overschaduwden deze kwaliteiten, wat wordt bevestigd door bewoners en betrokkenen vanuit de gemeente en woningcorporaties.

Voor beide wijken geldt dat er een fysieke opgave ligt op het gebied van waterberging en kindvriendelijkheid. Voor Spangen voorziet de geplande multifunctionele accommodatie (MFA) in het naastgelegen Vreelust in het voortbouwen op het thema scholen en sport. Naast de kindvriendelijkheid is de geschiktheid van de woonomgeving voor ouderen een aandachtspunt in de wijken, bijvoorbeeld door het toevoegen van woningen met een lift en woonzorgcombinaties.

Rol van gemeentelijk vastgoedbezit

In het Oude Noorden is het gemeentelijk vastgoedbezit per inwoner relatief klein: 1,6 m²/inwoner, tegenover 2,7 landelijk (Teuben 2007) en 2,9 in Spangen. In beide wijken is er geen bijzonder vastgoedbezit, op één pand in het Oude Noorden na. Dit duidt op een verbetering van de leefbaarheid, er is immers geen bijzonder bezit van overlastgevend panden.

De gemeentelijke vastgoedportfolio van Spangen bestaat voor 89% uit maatschappelijk

vastgoed. Maatschappelijke functies hebben dan ook de grootste omvang: dit zijn onderwijs, sport en bijeenkomst. In het Oude Noorden hebben commerciële functies een groter aandeel van 32%, tegenover 11% in Spangen. De grootste functies in het Oude Noorden zijn onderwijs, bedrijven en wonen.

6.4 Conclusies fysieke investeringen en waardecreatie

Centrale onderzoeksvraag: *Hoe kan de gemeente Rotterdam sturen op waardecreatie in stadswijken door middel van fysieke investeringen?*

Er is vanzelfsprekend geen recept voor sturen op waarde, maar op basis van de cases en spiegelcases kunnen wel succesfactoren worden benoemd in de aanpak en het proces van de verbetering van een aandachtswijk naar een gezonde en gewilde wijk (zie 2.4).

Succesfactoren waardecreatie

De factor inkomen komt uit statistisch onderzoek van Braun et al. (2010, p.10) als belangrijkste verklarende factor voor de woningwaarde, in lijn met andere hedonistische woningprijsonderzoeken. Hiervoor zijn twee logische verklaringen. In de eerste plaats trekken duurdere woningen mensen met hogere inkomens aan. Daarnaast heeft de aanwezigheid van mensen met hogere inkomens een aantrekkende werking op mensen met diezelfde inkomensklasse (Braun et al., 2010, p.6). Ook de casestudies wijzen erop dat de vergroting van de groep met inkomen uit werk in de wijk één van de belangrijkste factoren is voor waardecreatie in brede zin (Van der Burg, in: Olm, 2008 en Stouten, 2004, p.413). Dit wordt in beide cases als één van de doelen van de gebiedsaanpak genoemd. Het geeft bewoners de mogelijkheid om een wooncarrière in de wijk te maken. Corporaties kunnen een vereveningsstrategie toepassen: het compenseren van lage inkomsten uit een project met hogere huurinkomsten elders in de wijk. Ook zorgt een koopkrachtigere bevolking voor een groter draagvlak voor voorzieningen.

Het sturen op een gewilde wijk betekent het stimuleren van een klimaat waardoor voor private partijen perspectief op waardestijging ontstaat. In Spangen is hier vooral via de woningvoorraad op gestuurd. Van der Burg, programmamanager Delfshaven: “Wat wij gestimuleerd hebben is de komst van een nieuw type bewoner. Eerst ‘pioniers’ uit de middenklasse. Nu komt via het koopaanbod en vrije sector huurwoningen de ‘gewone’ middenklasse binnen.” (in: Olm, 2008)

In het Oude Noorden en Katendrecht hebben voorzieningen een belangrijke rol in de waardecreatie en imagoverbetering. In beide wijken is gestuurd op een kwalitatieve versterking van het ondernemersbestand door thematische branchering. Deze was in beide wijken gericht op de culinaire en creatieve sector, waarmee werd voortgebouwd

op de aanwezige kunst- en cultuursector.

Proces van waardecreatie

In de cases lag in de eerste fase van de stedelijke vernieuwing een sterke nadruk op de verbetering van de leefbaarheid en de veiligheid. Waardegerichte sturing heeft in aandachtswijken in de eerste instantie vooral betrekking op herstel van het vertrouwen in de wijk; het creëren van bewijslast (Rutten, in: Daamen, Franzen & Vegt, 2010). Bewijslast is zowel voor de bewoners van de wijk belangrijk als naar buiten toe. Bewoners blijken namelijk minder tevreden te zijn over hun wijk, als ze denken dat buitenstaanders een negatief beeld hebben van de wijk (Bergeijk et al., 2008, p.200). Zoals een bewoonster van Spangen het verwoordt: “Je schaamt je eigen om te zeggen dat je in Spangen woont. Dat vind ik heel erg.” Het creëren van bewijslast is naar buiten toe belangrijk om nieuwe bewoners aan te trekken en de investeringsbereidheid van private partijen te vergroten.

Een imagocampagne is pas geloofwaardig als er kan worden gewezen op positieve veranderingen die op gang zijn gebracht (Braun, in: Daamen, Franzen & Vegt, 2010). In Spangen en op Katendrecht zijn na de eerste leefbaarheidsverbetering woningen als aanjaagproject ingezet. In Spangen werden de kluswoningen van het Wallisblok door de gemeente ter beschikking gesteld met een investeringsverplichting. Op Katendrecht betrof het nieuwbouwwoningen van een ontwikkelaar, die de eerste fase onrendabel verkocht om de waardeontwikkeling op gang te brengen. In de eerste instantie zijn het de bewoners die van deze ingrepen profiteren. Het verdieneffect voor de gemeente is volgens Pol (OBR) indirect: het voorkomen van toekomstige uitgaven aan bijvoorbeeld veiligheid en uitkeringen (Pol, in: Daamen, Franzen & Vegt, 2010). Het doorzetten en vasthouden van waardestijging vereist langdurig commitment van de betrokken partijen.

Zowel het aanjagen als het doorzetten van waardecreatie zijn sterk bemoeilijkt door de economische crisis. De eerste fase is moeilijker van de grond te krijgen, aangezien subsidies, zoals WWI-gelden, zijn afgeschaft en er zowel vanuit het rijk als de gemeente weinig tot geen middelen voor gebiedsontwikkeling zijn. Daarnaast is in wijken waar een gebiedsaanpak gestart is, het commitment van partijen in het geding vanwege een structureel tekort aan middelen en marktvraag. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aantrekken van ontwikkelaars, het afzetten van (woon)programma en het vasthouden van ingezette initiatieven, zoals een gebiedscampagne of een brancheringsconcept.

Deze realiteit staat op gespannen voet met wat geconcludeerd werd over sturen op waarde in aandachtswijken: de overgang naar waardegerichte publieke sturing vraagt in de eerste instantie om een trekkersrol van de gemeente en/of woningcorporaties,

afhankelijk van de eigendomsverhouding. Er is eerst meer investering nodig om op termijn de afhankelijkheid van publieke investeringen van een wijk te verkleinen. Het 'loslaten' (privatisering, deregulering en decentralisatie), dat door de overheid wenselijk en noodzakelijk wordt geacht, vereist juist visie en regie van de overheid. Hugo Priemus, emeritus hoogleraar volkshuisvesting aan de TU Delft, legt uit dat een lange termijnvisie noodzakelijk blijft als er bezuinigd moet worden, immers: "Slechte ruimtelijke ordening is kostbaar. Als je de ruimtelijke ordening goed doet, dan krijg je synergie en bespaar je" (Priemus, 2010).

6.5 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Op basis van deze studie wordt aanbevolen om de relatie tussen publieke investeringen en waardeestijging voor meer wijken te onderzoeken. De generaliseerbaarheid van twee cases is immers beperkt. Naast dit verkennende onderzoek wordt diepte-onderzoek aanbevolen, gericht op de financieringsvormen en het proces van waardegerichte sturing. Er worden vier suggesties gegeven voor verder onderzoek naar dit onderwerp:

1. Herhaling van de analyse van de waardeestijging en leefbaarheidsontwikkeling in Spangen en het Oude Noorden over circa 4 jaar (2015).

Er wordt aanbevolen om de waardeontwikkeling te analyseren rond investeringen die ten tijde van dit van dit onderzoek recent waren afgerond of in ontwikkeling waren (zie 4.4.3 en 5.4.3). Hoe ontwikkelen de wijken zich na het stopzetten van de WWI-subsidies? Welke gebieden in de wijken 'komen op' (qua WOZ-waarde en leefbaarheid) en duidt dit op een effect van fysieke investeringen? Een aandachtspunt in het Oude Noorden is de uitwerking van de gebiedsaanpak rondom het Zwaanshals. Leidt de branchering van ondernemers ook tot aanjaageffecten op lange termijn?

2. Onderzoek van waardeestijging in wijken met een andersoortige transformatieopgave

Tijdens de case-selectie van dit onderzoek was in een aantal wijken de fysieke aanpak nog onvoldoende afgerond om de effecten op de waardeontwikkeling te beoordelen, zoals Pendrecht en Crooswijk. In Spangen en het Oude Noorden bestaat een groot deel van de transformatie uit investeringen in de bebouwing door woningcorporaties. In beide wijken vond geen grootschalige transformatie van de stedenbouwkundige structuur plaats. Daarom worden de volgende criteria voor verdere case-selectie aanbevolen:

1. Wijken waarin de stedenbouwkundige structuur is gewijzigd;
Het wijzigen van de stedenbouwkundige structuur is veel kostbaarder dan transformatie binnen de structuur. Daarnaast heeft het grotere gevolgen voor de leefomgeving en de

sociale structuur van de wijk. Juist voor grote fysieke investeringen is het van belang om meer inzicht te krijgen in het effect ervan op de waardeestijging en leefbaarheid.

2. Aandachtswijken met een relatief laag corporatiebezit (<50%) en wijken in Rotterdam-Zuid, omdat hier de opgave voor de gemeente groter is.

3. Onderzoek naar value capturing door gemeentelijke investeringen

Onderzoek naar value capturing op tijdelijk en commercieel gemeentelijk vastgoed. Hoeveel is door het OBR op objectniveau geïnvesteerd, wat was het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde bij de verkoop van deze objecten? Welke combinaties van maatschappelijke functies kunnen waardeverhogend zijn?

Er wordt aanbevolen dit nader te onderzoeken in het Oude Noorden, omdat voor deze wijk de vastgoedportfolio uitgebreid is geanalyseerd (zie Schootbrugge, 2010) en vanwege de hoge WOZ-waardeestijging.

4. Onderzoek naar nieuwe financieringsvormen

De context voor gebiedsontwikkeling is sterk veranderd sinds de financiële crisis: overheidssubsidies worden gestopt en gemeentes en woningcorporaties hebben een beperkte investeringsruimte. Daarom is het onderzoeken van nieuwe financieringsvormen zeer relevant.

Referenties



www.bk.tudelft.nl
[d.d.: 04/01/10]



REFERENTIES

- ADRIAANSE, C.C. M & J.X. VAN DER VEGT (2009). *Waardeontwikkeling van buurten*. Delft: TU Delft.
- BERGEIJK, E. VAN et al. (2008). *Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners*. [Online]. www.geo.uu.nl (d.d. 23-08-10)
- BIJLSMA, L. et al. (2008). *Transformatie van woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit*. [Online] Rotterdam/ Den Haag: NAI Uitgevers/ Ruimtelijk Planbureau. www.rivm.nl (d.d. 26-08-10)
- BRAUN, E. et al. (2010). *Sturen op waarde. Conceptrapportage deel 1*. Onderzoek Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft & Erasmus Universiteit Rotterdam, in opdracht van OBR. Niet gepubliceerd.
- BROUWER, J. (2008). *Wijken van waarde. Waardemakers in de wijk*. [Online] Delft: ABF Research. www.kei-centrum.nl (d.d. 26-08-10)
- BROUWER, J. (2009). Waardemakers in de wijk. *Real Estate Magazine*, 2009 (66), p.13-16.
- COM-WONEN, PWS ROTTERDAM EN DEELGEMEENTE NOORD (2008). *Ondernemersgids Ondernemend Noord aan de Rotte*. www.oudnoord.nl (d.d. 20-12-10)
- DEELGEMEENTE DELFHAVEN (2010). *Delfshaven wil de komende jaren 21 miljoen investeren*. [Online]. www.deelgemeenten.rotterdam.nl (d.d. 02-10-10)
- DUK, W. (2008). Spangen komt terug. *Elsevier*, 2008 (oktober), p.22-26. www.smartcms.nl (26-08-10)
- EVERS, F.W.R., SCHAAF, P. VAN DER & G.P.M.R. DEWULF (2002). *Public Real Estate: Successful Management Strategies*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- FRANZEN, A.J. et al. (red.) (2010). *Management of Urban Development Processes: Governance, design and feasibility*. Amsterdam: Techne Press.
- GEMEENTE ROTTERDAM (2007). *Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030*. [Online]. www.rotterdam.nl (d.d. 13-02-10)
- GEMEENTE ROTTERDAM (2009a). *Jaarverslag 2008*. [Online]. www.rotterdam.nl (d.d. 13-02-10)
- GEMEENTE ROTTERDAM, DS+V (2009b). *Reader Trefzeker op Zuid*. Actualisatie mei 2010, verkregen van OBR.
- GEMEENTE ROTTERDAM (2009c). *Masterplan Spangen*. [Online]. www.delfshaven.rotterdam.nl (d.d. 26-08-10)
- GEMEENTE ROTTERDAM, DIRECTIE VEILIGHEID (2010a). *Veiligheidsindex 2010: Meting van de veiligheid in Rotterdam* [Online]. www.rotterdam.nl (d.d. 03-01-11)
- GEMEENTE ROTTERDAM (2010c). *Bestemmingsplan Oude Noorden*. [Online]. www.rotterdam.nl - stad-splattegrond (interactieve kaart) (d.d. 09-12-10)
- GOOSSENS, A. (2009). *Value capturing van groene investeringen door gemeenten in stedelijke gebiedsontwikkeling*. [Online] MCD-scriptie. Erasmus Universiteit Rotterdam en Technische Universiteit Delft. www.mastercitydeveloper.nl (d.d. 19-02-10)
- GROOT, H. DE et al. (2010). *Stad en Land*. [Online]. Den Haag: Centraal Planbureau. www.cpb.nl (d.d. 17-02-11)
- GRUIS, V.H. (2000). *Financieel-economische grondslagen voor woningcorporaties. Het bepalen van de bedrijfswaarde, risico's en het voorraadbeleid*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- HEELING, J., MEYER, H. & J. WESTRIK (2002). *Het ontwerp van de stadsplattegrond*. Amsterdam: SUN.
- HULSBERGEN, E.D., MEYER, H. & M. PAASMAN (red.) (1998). *Stedelijke transformaties: actuele opgaven in de stad en de rol van de stedenbouwkundige discipline*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- HULSBERGEN, E.D., ROOIJ, R.M. & M.C. HUIJGEN (red.) (2002). *Maatschappij en ruimte, Master Urbanism, 2e semester*. Technische Universiteit Delft: Faculteit Bouwkunde.
- HULSBERGEN, E.D., KLAASEN, I.T. & I. KRIENS (red.) (2005). *Shifting Sense: Looking Back to the Future in Spatial Planning*. Amsterdam: Techne Press.
- KOMOSSA, S. et al. (red.) (2002). *Atlas van het Hollandse Bouwblok*. Bussum: Thoth
- LANDRY, C. (2005). Urban Acupuncture. *Planning Theory & Practice*, 6 (1), p.117-118.
- LÖRZING, H. et al. (2008) *Krachtwijken met karakter*. [Online]. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/ Planbureau voor de Leefomgeving. www.kei-centrum.nl (d.d. 03-01-11)
- MAC GILLAVRY, S.D.G. (2006). *Verantwoord vastgoedbezit door gemeenten*. [Online] MsRE-scriptie. Amsterdam School of Real Estate. www.vastgoedkennis.nl (d.d. 16-06-10)
- MINISTERIE VAN VROM (2007a). *Rotterdamers Vooruit! Rotterdamse Krachtwijken. Deel 1*. [Online]. www.rijksoverheid.nl (d.d. 05-10-10)
- MINISTERIE VAN VROM (2007b). *Rotterdamers Vooruit! Rotterdamse Krachtwijken. Deel 2: Wijkactieplannen in ontwikkeling, samenvatting*. [Online]. www.rijksoverheid.nl (d.d. 05-10-10)
- MINISTERIE VAN VROM (2007c). *Wijkactieplan Rotterdam Noord*. [Online]. www.kei-centrum.nl (d.d. 19-11-10)
- MINISTERIE VAN VROM EN GEMEENTE ROTTERDAM (2008). *Charter krachtwijkenaanpak Rotterdam* [Online]. www.vrom.nl (d.d. 01-10-10)
- MITROS (2009). *Waarde maken met voorzieningen*. [Online] www.kei-centrum.nl (d.d. 23-08-10)
- OLM, R. VAN (2008). *Interview met Leo van der Burg*. [Online]. www.spangmaker.nl (d.d. 26-08-10)

PRAKTIJKLEERSTOEL GEBIEDSONTWIKKELING TU DELFT & ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM (2010). *Onderzoeksvoorstel Sturen op waarde*. Niet gepubliceerd.

PWS ROTTERDAM (2008). *Woonvisie Het Oude Noorden*. [Online]. www.pws-rotterdam.nl, d.d. 20-12-10

RIGO/ATLAS VOOR GEMEENTEN (2009). *Leefbaarheid door de tijd*. [Online]. www.rijksoverheid.nl (d.d. 03-01-11)

SCHILDER, F. & J. CONIJN (2009). *De dubbele kloof tussen koop en huur. Omvang, oorzaken en consequenties*. [Online]. Amsterdam School of Real Estate. www.vastgoedkennis.nl (d.d. 06-12-10)

SCHÖNAU, W.F. & S. VAN MARREWIK (2010). Maatschappelijk vastgoed, luxe of noodzaak? [Online] *Real Estate Magazine*, 2010 (70), p.13-16. www.kei-centrum.nl (d.d. 23-08-10)

SCHUURMAN, G. (2010). Mixed. De waarde van functiemenging. *Real Estate Magazine*, 13 (69), p.42-45.

STEENHUIS STEDENBOUW/LANDSCHAP | URBAN FABRIC (2009). *Spangen - Rotterdam, cultuurhistorische verkenning*. [Online]. www.spangmaker.nl (d.d. 26-08-10)

STOUTEN, P.L.M. (2004). *Duurzaamheid van de stadsvernieuwing. Een onderzoek naar de woonsituatie in het Oude Noorden*. Dissertatie Technische Universiteit Delft. Delft: DUP science.

STOUTEN, P.L.M. (2010). *Changing contexts in urban regeneration: 30 years of modernisation in Rotterdam*. Delft: Techne Press

TEUBEN, B., WALDMANN, M. & A.C. HORDIJK (2007). *An inventory of municipal real estate. The case of The Netherlands*. [Online]. www.ipd.com (d.d. 04-02-11)

VISSER, P. & F. VAN DAM (2006). *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*. [Online] Rotterdam: NAI Uitgevers. www.rivm.nl (d.d. 21-05-10)

VOORDT, D.J.M. & A.C. DEN HEIJER (Eds.) (2004). *Inleiding Vastgoedmanagement*. Delft: Publikatieburo Bouwkunde.

VRIES, P. DE (2010). *Measuring and explaining house price developments*. Dissertatie Technische Universiteit Delft. Delft: Delftse Universitaire Pers.

WIGMANS, G. (2008). De verspilling van de netwerkstad. *Agora*, 24 (3), p.11-13.

WELLINK, J. (2008). *Met een incubator gaat het beter*. [Online] MCD-scriptie. Erasmus Universiteit Rotterdam en Technische Universiteit Delft. www.mastercitydeveloper.nl (d.d. 19-02-10)

WETERINGS, A. et al. (2009). *De waarde van de kantooromgeving: effecten van omgevingskenmerken op de huurprijzen van kantoorpanden*. [Online] Planbureau voor de Leefomgeving. www.pbl.nl (d.d. 18-06-10)

Websites

130WATT. www.top010.nl (d.d. 21-12-10)

BEEK, S. VAN (2010). *Mengen in Spangen*. www.binnenlandsbestuur.nl, 28-05-10 (d.d. 09-02-11)

CENTRAAL BUREAU VOOR DE STATISTIEK (CBS)
- *CBS in uw buurt*. www.cbsinuwbuurt.nl (d.d. 18-02-10)
- *CBS Statline*. <http://statline.cbs.nl> (d.d. 19-05-10)

CENTRUM VOOR ONDERZOEK EN STATISTIEK (COS)
- *BIRD Buurtinformatie Rotterdam digitaal*. <http://rotterdam.buurtmonitor.nl> (d.d. 03-06-10)
- *RotterdamDATA*. <http://213.160.249.87/reportportal/design/view.aspx> (d.d. 19-05-10)
- *Sociale Index Rotterdam 2010*. www.cos.nl/sigt (d.d. 03-01-11)

COM·WONEN. www.comwonen.nl (d.d. 20-12-10)

CREATIEF BEHEER. www.creatiefbeheer.nl en www.buitenplaatsspangen.nl (d.d. 23-12-10)

DEELGEMEENTE DELFSHAVEN, PROPER STOK, WOONSTAD ROTTERDAM, WOONBRON DELFSHAVEN, GEMEENTE ROTTERDAM EN COM·WONEN. *Wonen in Spangen*. www.woneninspangen.nl (d.d. 01-10-10)

DEELGEMEENTE ROTTERDAM NOORD, PWS ROTTERDAM EN COM·WONEN. *Rondom het Zwaanshals*. <http://rondomhetzwaanshals.wordpress.com> (d.d. 21-12-10)

DE KLOOSTERBUURT. www.dekloosterbuurt.nl (d.d. 21-12-10)

DELPHI OPBOUWWERK. *Hotspots in Spangen*. www.delphiopbouwwerk.nl (d.d. 29-09-10)

ECHO ROTTERDAM NOORD. www.echo.nl/ro-no (d.d. 21-12-10) Artikelen:
Creatieve route Oude Noorden (11-12-09)
Cultuur in Noord op de kaart (07-01-10)
Extra aandacht Oude Noorden (15-12-10)
PI Noordsingel te koop (29-09-10)
Zwaanshalsgebied wordt het Montmartre van Rotterdam (12-11-08)

ERA CONTOUR EN WOONSTAD ROTTERDAM. *Één blok stad*. <http://rotterdamoudenoorden.eenblokstad.nl> (d.d. 08-12-10)

EXPEDITIE NOORD. <http://expeditienoord.nl> (d.d. 20-12-10)

GEMEENTE ROTTERDAM (2010b). *Rotterdam weer iets veiliger; geen onveilige wijken meer*. www.rotterdam.nl, 11-02-10 (d.d. 03-01-11)

GEMEENTE ROTTERDAM (2010d). *Kort door de Rottebocht: in twee dagen de wijk opknappen*. www.rotterdam.nl, 16-09-10 (d.d. 21-12-10)

GEMEENTE ROTTERDAM, DEELGEMEENTE NOORD, PWS ROTTERDAM, COM-WONEN EN WOONSTAD ROTTERDAM (2008). Presentatie *Integrale gebiedsontwikkeling Noord. Raamovereenkomst*. www.kei-centrum.nl (*Projecten, Rotterdam, Noord*, d.d. 21-12-10)

GEMEENTE ROTTERDAM, DIRECTIE VEILIGHEID (2007). *Resultaten activiteiten in het Oude Noorden*. www.rotterdamveilig.nl (d.d. 20-12-10)

GEMEENTE ROTTERDAM, SPORT EN RECREATIE, ROTTERDAM TOPSPORT EN ROTTERDAM SPORTSUPPORT. www.rotterdamsportstad.nl (d.d. 29-09-10)

HAAGSMA, L. (2009). *De Zwaan – Marx & Steketee architecten*. www.archined.nl (d.d. 21-12-10)

HULSHOF ARCHITECTEN. *Rhijnvis Feithstraat*. www.hulshof-architecten.nl (d.d. 29-09-10)

KEI KENNISCENTRUM STEDELIJKE VERNIEUWING
- *Hoe werkt de Leefbaarometer?* www.kei-centrum.nl (d.d. 04-01-11)
- *Projecten, Rotterdam, Noord*. www.kei-centrum.nl (d.d. 19-11-10)
- *Projecten, Rotterdam, West*. www.kei-centrum.nl (d.d. 19-08-10)
- *Wat is wijkeconomie?* www.kei-centrum.nl (d.d. 02-03-11)
- *Wijkbeschrijving Rotterdam Oud-West*. www.forum.nl (d.d. 02-10-10)

MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES - URBAN 2. *Rotterdam: Oude Noorden/Zwaanshals is ommekeer waard*. www.urban-2.nl (d.d. 21-12-10)

MINISTERIE VAN FINANCIËN. *Waardering onroerende zaken (WOZ)*. www.minfin.nl (d.d. 06-12-10)

MINISTERIE VAN VROM. *Leefbaarometer*. www.leefbaarometer.nl (d.d. 20-02-10)

PERMETA ARCHITECTEN. *Spacecalculator*. www.spacemate.nl (d.d. 28-09-10)

PROPER STOK WONINGEN B.V. *Project Schieoevers*. www.schieoevers.nl (d.d. 20-09-10)

PWS ROTTERDAM. www.pwsrotterdam.nl (d.d. 20/12/2010)

RIJKSOVERHEID.
- *ABF Research - Woonmilieutypologie*. <http://vois.datawonen.nl/info/AbfWmtyp.html> (d.d. 08-04-11)
- *Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?* www.rijksoverheid.nl (d.d. 06-12-10)
- *Wijken! in uitvoering. Aandachtswijk Noord*. www.rijksoverheid.nl (d.d. 17-11-10)

ROTABS STYLECENTER. www.rotabs.com (d.d. 21-12-10)

STICHTING ONDERNEMING OPBOUWWERK ROTTERDAM (SONOR). www.sonor.nl (d.d. 21-12-10)

STICHTING SPANGMAKER. www.spangmaker.nl (d.d. 26-08-10)

STICHTING ZENITH IN MOTION. *ZiM*. www.zimweb.nl (d.d. 20-12-10)

THUIS OP STRAAT (TOS). www.thuisopstraat.nl (d.d. 29-09-10)

URBANNERDAM. www.urbannerdam.nl (d.d. 29-09-10)

VILLANOVA ARCHITECTEN. *Rhijnvis Feithstraat*. www.villanova-architecten.nl (d.d. 20-09-10)

WOONSTAD ROTTERDAM.

- *woonstadrotterdam.nl* (d.d. 29-09-10).

- *Nieuwe helden van het Oude Noorden*. www.heldenvanhetoudenoorden.nl (d.d. 08-12-10)

Interviews en presentaties

BRAUN, E. & A.J. FRANZEN (2010). Presentatie *Sturen op waarde*. OBR, 27-05-10. Onderzoek Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft & Erasmus Universiteit Rotterdam, in opdracht van OBR.

BRUIN, M.J. DE (2011). Toelichting WOZ-waardestijging in Rotterdam over de periode 2000-2008, door ir. M.J. de Bruin, beleidsadviseur wonen, gemeente Rotterdam, dS+V, afdeling Wonen. (10-01-11)

DAAMEN, T.A., FRANZEN, A.J. & J.X. VAN DER VEGT (2010/2011). Workshops *Sturen op Waarde*. Onderzoek Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft & Erasmus Universiteit Rotterdam, in opdracht van OBR.

- *Katendrecht*, op 11-10-10 (OBR, dS+V, Woonstad, Proper Stok, bewoner)

- *Oude Westen*, op 25-11-10 (OBR, dS+V, Woonstad)

- *Afrikaanderwijk*, op 20-01-11 (OBR, dS+V, Proper Stok)

GEMEENTE ROTTERDAM (2009d). *Gebiedsagenda IDO Noord*. Voorbeeldpresentatie van 23-11-09

MICHIELSEN, I. (2010). Interview Ingrid Michielsen, projectmanager Spangen, op 10-11-10

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM (OBR) (2011). Uittreksels OBR vastgoedbezit Spangen en Oude Noorden, verkregen van OBR. *Bewerking vastgoedgegevens Oude Noorden* door S. van de Schootbrugge (afstudeeronderzoek TU Delft, 2010).

PRIEMUS, H. (2010). Presentatie *Nieuwe en oude idealen voor ruimtelijke ontwikkeling*. NIROV Dag van de Ruimte, 18-11-10. Verslag op www.nirov.nl, d.d. 10-02-11

BIJLAGES

I	VERGELIJKING ROTTERDAMSE WIJKEN (H3)	127	II	CASE 1 - SPANGEN (H4)	148
I.1	Tabel scores wijken, op volgorde van waarde-ontwikkeling (%)	127	II.1	Sociale Indexscore Spangen 2010 (4.5.2)	148
I.2	Rotterdamse wijken	128	II.2	Investerings Rotterdamse aandachtswijken (4.3.2)	148
I.3	Wijken naar grootte	129	II.3	WOZ-waarden op blokniveau (4.5.2)	150
I.4	Ligging wijken ten opzichte van het stadscentrum	130	II.4	OBR-vastgoedbezit in Spangen (4.5.4)	151
I.5	Kanskaarten benutten kwaliteiten op Noord / dubbelslag op Zuid	131			
I.6	Sterke economie	132	III	CASE 2 - OUDE NOORDEN (H5)	152
I.7	Toename WOZ-waarde 1999-2009	133	III.1	Sociale Indexscore Oude Noorden 2010 (5.5.2)	152
I.8	Relatieve toename WOZ-waarde 1999-2009	134	III.2	WOZ-waarden op blokniveau (5.5.2)	153
I.9	Gemiddelde WOZ-waarde woningen 1999	135	III.3	Waardestijging en interventies (5.5.3)	153
I.10	Gemiddelde WOZ-waarde woningen 2009	136	III.4	Waardestijging van huur- en koopwoningen (5.5.3)	154
I.11	Leefbaarheidsontwikkeling 1998 - 2008	137	III.5	Waardestijging en woningtype (5.5.3)	154
I.12	Leefbaarheid wijken 1998	138	III.6	OBR-vastgoedbezit in het Oude Noorden (5.5.4)	155
I.13	Leefbaarheid wijken 2008	139			
I.14	Bevolkingsverandering 1999 - 2009	140			
I.15	Migratiesaldo 2008	141			
I.16	Verandering % koopwoningen 1998 - 2008	142			
I.17	% koopwoningen 1998	143			
I.18	% koopwoningen 2008	144			
I.19	Corporatiebezit (%) 2009	145			
I.20	Herstructurering en VIP locaties	146			
I.21	Aandachtswijken	147			

Bijlages

I Vergelijking Rotterdamse wijken (H3)

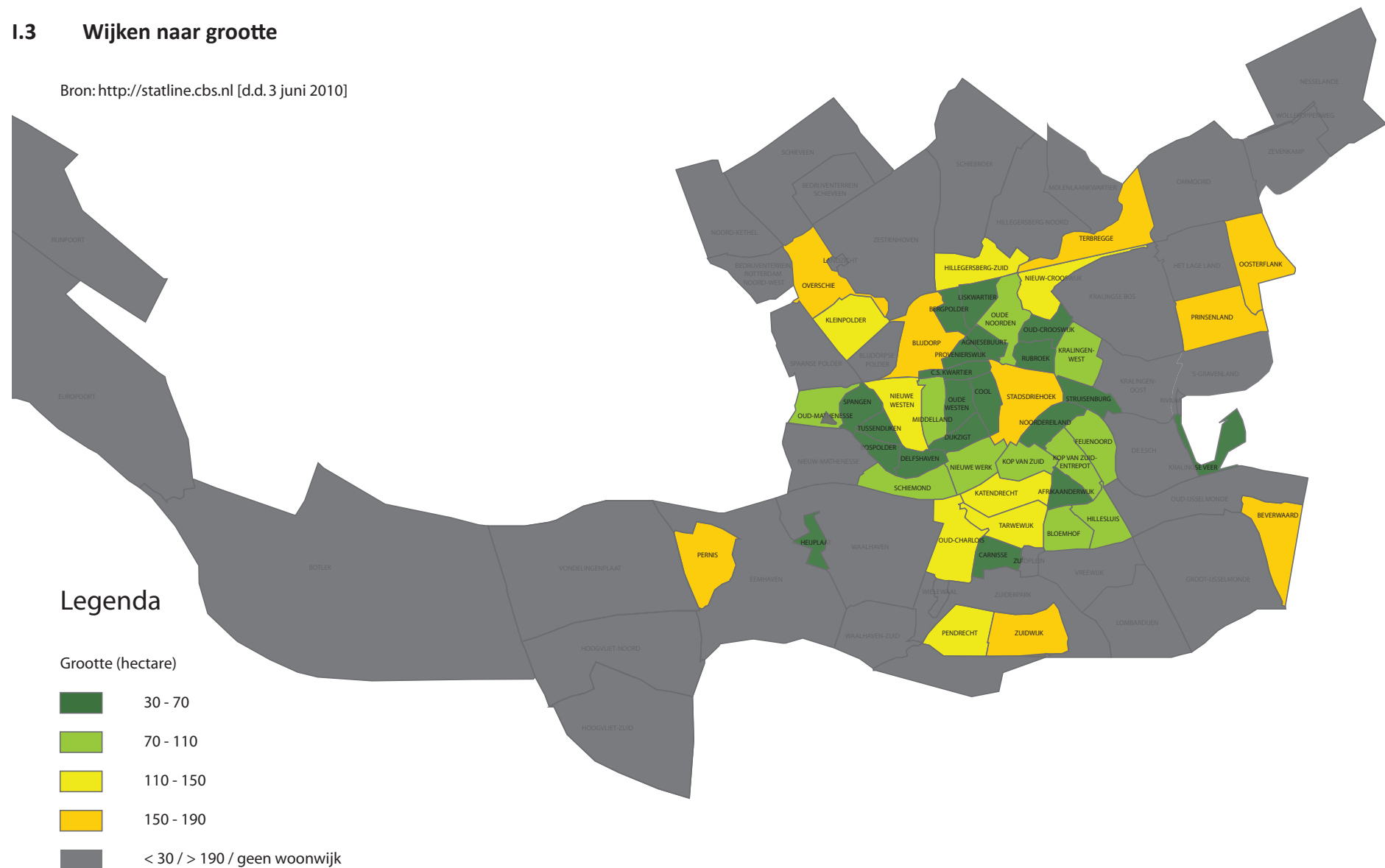
I.1 Tabel scores wijken, op volgorde van waarde-ontwikkeling (%)

buurt	HOOFDCRITERIA		OVERIGE CRITERIA - ONTWIKKELING													OVERIGE CRITERIA - LIGGING EN PRIORITEIT GEMEENTE				
	bron	top 10 + en - waardeontwikkeling %00-08 oude stads (woon)wijk	CBS (bew.)	COS (bew.)	CBS (bew.)	COS (bew.)	VROM	VROM	VROM	COS (bew.)	COS	COS	COS (bew.)	COS	COS	Stadsvisie gentification	Stadsvisie	Stadsvisie	Stadsvisie	wijken met grote herstructureringslocaties
Nederland			201%	68 34	161	80	241				51	58								
Rotterdam			193%	48%	108	56	164			11	20	31		31930						
Feijenoord	2	104%	93%	56	54	110				4	0	4	-746	-181	100	ZO	Z			woonmilieu Kop van Zuid
C.S. kwartier	3	106%	0%	104	98	202				0	51	51	96	4	39	C	C.N			stationskwartier
Beverwaard	6	126%	57%	78	62	140				15	23	38	385	-80	152	Z	Z			
Prinsenland		139%	60%	107	77	184				3	28	31	-825	-278	179	NO	N			
Oosterflank		142%	64%	94	66	160				14	15	29	18	-92	163	NO	N			
Kralingse Veer		149%	18%	109	73	182				1	68	69	-119	-11	64	NO	N			
Heijlplaat		158%	80%	87	55	142				7	3	10	-487	-102	41	Z	Z			
Struisenburg		163%	19%	132	81	213				18	32	50	584	53	61	NO	N			
Terbregge		165%	20%	193	117	310				4	66	70	2381	-28	188	N	N			woonmilieu Gr. Hillegersberg
Kleinpolder		165%	68%	81	49	130				17	9	26	-1056	0	131	N	N			Kleinpolder
Overschie		169%	25%	118	70	188				8	50	58	80	29	169	N	Overschie	4. Overschie		
Blijdorp		173%	9%	107	62	169				12	42	54	-342	-19	168	N	Blijdorp			
Kralingen-West		175%	53%	98	56	154				12	13	25	-135	36	105	NO	N			Kralingen-West
Rubroek		176%	51%	88	50	138				13	10	23	157	108	53	N	N			Rubroek
Pernis		176%	25%	111	63	174				6	56	62	181	62	160	Z	Z			
Afrikaanderwijk		177%	78%	69	39	109				9	1	10	247	-263	48	Z	Z	Feijenoord	woonmilieu Kop van Zuid	Afrikaanderwijk
Stadsdriehoek		181%	20%	123	68	191				9	23	32	2594	260	172	C	C.N			Laurenskwartier
Cool		186%	42%	104	58	160				9	7	18	-634	-53	61	C	C.N			Linbaankwartier/ Coolsingel
Hillesluis		192%	51%	69	38	105				14	7	21	-995	-143	90	Z	Z	Feijenoord	Oud Zuid	Hillesluis
Delfshaven		193%	61%	79	41	120				6	9	15	-118	6	53	W	N	Delfshaven	2. Rotterdam West	Oud Zuid
Oud-Crooswijk		193%	80%	89	46	135				6	1	7	-847	75	54	N	N			Oud-Crooswijk
Pendrecht		195%	63%	74	38	112				13	11	24	-375	-201	123	Z	Z	Charlois		Pendrecht
Oud-Mathenesse		197%	17%	65	33	98				9	37	46	-5	62	82	W	N			
Spangen		200%	64%	72	36	108				17	4	21	-904	144	64	W	N	Spangen	2. Rotterdam West	Delfshaven
Oude Westen		202%	69%	95	47	142				8	7	15	-1225	-32	59	W/C	C.N	Oude Westen	2. Rotterdam West	
Oud-Charlois		203%	36%	79	39	118				10	24	34	-139	33	149	Z	Z	Oud-Charlois		Oud Zuid
Bloemhof		203%	55%	73	36	109				11	9	20	-1418	137	80	Z	Z	Feijenoord	Oud Zuid	Bloemhof
Tussendijken		203%	64%	69	34	103				4	6	10	-505	315	40	W	N	Tussendijken	2. Rotterdam West	Delfshaven
Carnisse		203%	13%	65	32	97				13	34	47	-629	98	62	Z	Z			
Bospolder		205%	60%	78	38	116				6	7	13	-745	156	38	W	N	Bospolder	2. Rotterdam West	Delfshaven
Hillegersberg-Zuid	6	207%	2%	147	71	218				9	54	63	-3	-116	127	N	N	Hillegersberg-Zuid		woonmilieu Gr. Hillegersberg
Kop van Zuid-Entrepot	4	208%	42%	127	61	188				17	13	30	1582	-178	81	Z	Z			woonmilieu Kop van Zuid
Agniesebuurt	4	209%	68%	96	46	142				6	12	18	-154	7	36	N	N	Agniesebuurt		
Middelland	7	210%	40%	105	50	155				15	15	30	-711	-54	70	W	N	Middelland	2. Rotterdam West	
Katendrecht	7	212%	71%	89	42	131				15	1	16	-15	-3	119	C	C.Z	Feijenoord	woonmilieu Kop van Zuid	
Provenierswijk		214%	45%	109	49	154				7	19	26	-214	74	30	N	N	Provenierswijk	1. Rotterdam Noord	
Tanwijk		216%	28%	67	31	98				9	19	28	-177	203	113	Z	Z	Charlois		Oud Zuid
Nieuw-Crooswijk		217%	88%	76	35	111				3	1	4	-2569	-389	111	N	N	Kralingen - Crooswijk		
Liskwartier	8	226%	38%	113	50	163				12	24	36	71	-19	59	N	N	Liskwartier		
Schiemond		228%	68%	123	54	177				20	0	20	1029	130	106	W	N			
Nieuwe Westen	1	230%	50%	101	44	145				12	9	21	440	-184	122	W	N	Nieuwe Westen	2. Rotterdam West	
Bergpolder	3	230%	20%	85	37	122				12	23	35	-335	-67	46	N	N	Bergpolder	3. Bergpolder	
Zuidwijk		230%	71%	85	37	122				9	8	17	-1370	5	153	Z	Z	Charlois		
Oude Noorden	5	237%	64%	97	41	138				9	8	17	-1351	21	107	N	N	Oude Noorden	1. Rotterdam Noord	Kralingen - Crooswijk
Noordereiland	2	248%	53%	114	46	160				11	15	26	-128	-132	67	C	C.Z			
Kop van Zuid		284%	0%	261	92	353							48	898	55	75	C	C.Z		woonmilieu Kop van Zuid
Dijkzigt		467%	51%	224	48	272				27	2	29	179	10	51	C	C.N			Erasmus MC
Nieuwe Werk	10	474%	4%	384	81	465				15	46	61	287	13	99	C	C.N			
Hoogvliet Noord			224%	40%	110	49	159			25	17	42	-91	-73	533	Z	Z			Hoogvliet Noord
Hoogvliet Zuid			174%	56%	101	58	159			12	20	32	-1986	103	541	Z	Z			

[illegible]

I.3 Wijken naar grootte

Bron: <http://statline.cbs.nl> [d.d. 3 juni 2010]



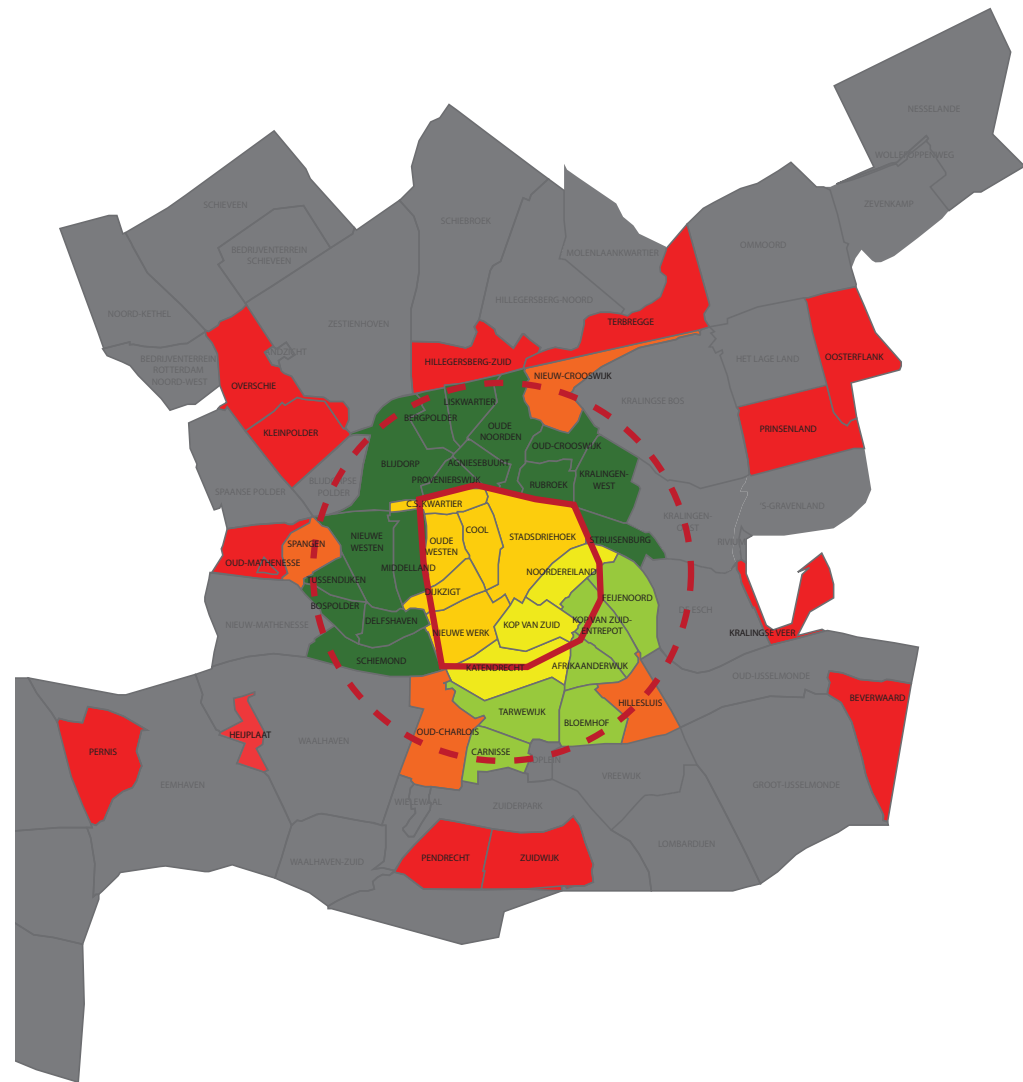
I.4 Ligging wijken ten opzichte van het stadscentrum

Bron: Gemeente Rotterdam (2007b), Stadsvisie Rotterdam 2030 [online]
<http://www.rotterdam.nl/stadsvisie> [d.d. 13 februari 2010]

Legenda

Ligging buurt

-  stadscentrum (Stadsvisie Rotterdam 2030)
-  straal rond stadscentrum
-  buiten ring rond stadscentrum
-  deels buiten ring
-  binnen stadscentrum, Noord
-  binnen stadscentrum, Zuid
-  binnen ring, Zuid
-  binnen ring, Noord

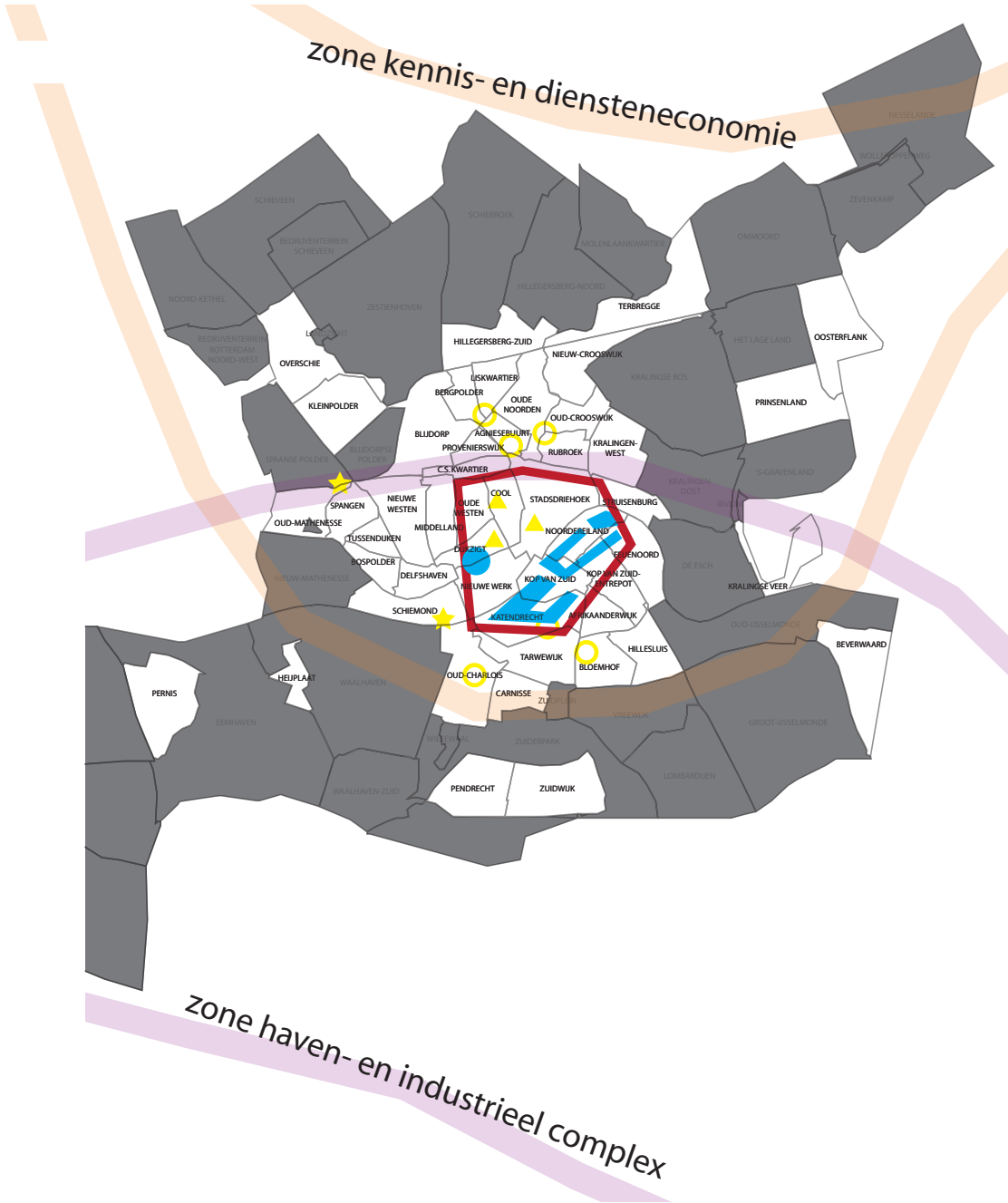


Sterke economie

Gemeente Rotterdam (2007b), Stadsvisie Rotterdam 2030 [online]
<http://www.rotterdam.nl/stadsvisie> [d.d. 13 februari 2010]

Legenda

-  internationaal centrum Rotterdam
-  gebieden in opkomst
-  Lloydkwartier en Van Nelle
-  vrijetijdsclusters
-  Erasmus Medisch Centrum en omgeving
-  ontwikkeling MCRZ

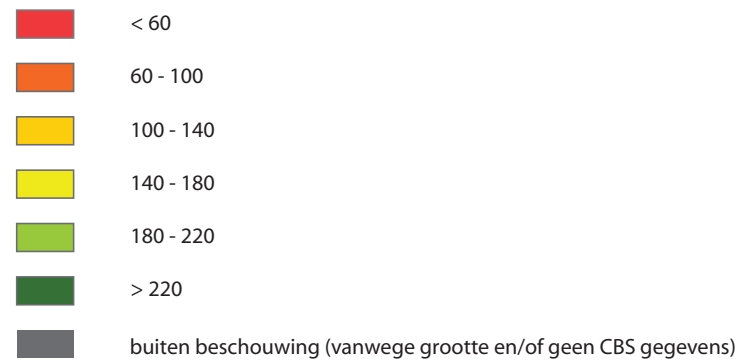


I.7 Toename WOZ-waarde 1999-2009

Bron (bewerkt): <http://statline.cbs.nl> en Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) [d.d. 19 mei 2010]

Legenda

Toename (x 1.000 euro)

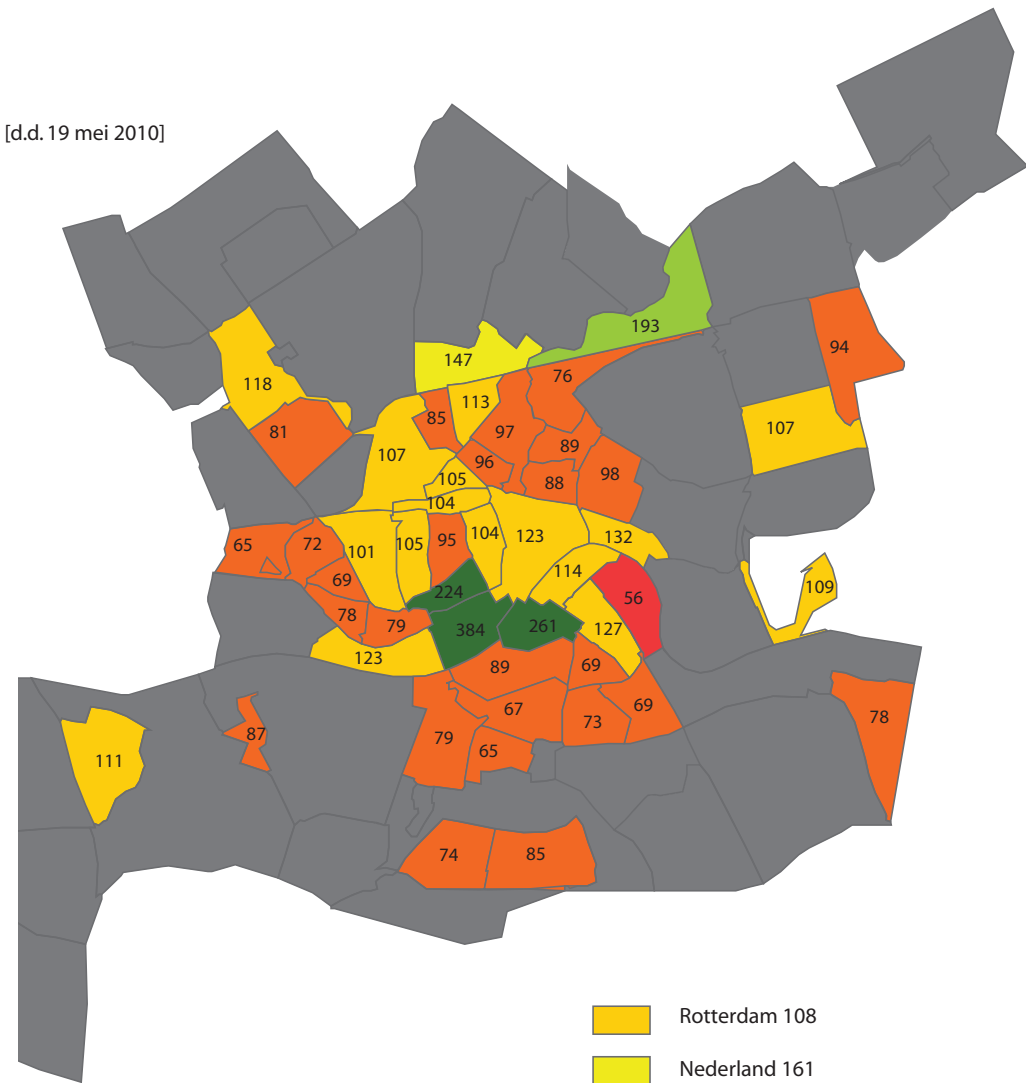


Zwakste stijgers '00-'08
(EUR en TU Delft, presentatie Sturen op Waarde,
27 mei 2010)

1. Feijenoord
2. Zuidplein
3. Katendrecht
4. Spangen
5. Tussendijken
6. Kop van Zuid-Entrepot
7. Afrikaanderwijk
8. Beverwaard
9. Hillesluis
10. Nieuw-Crooswijk

Sterkste stijgers '00-'08

1. Nieuwe Werk
2. Terbregge
3. Kralingen-Oost
4. Molenlaankwartier
5. Hillegersberg-Noord
6. Strand en Duin
7. Zuiderpark
8. Hillegersberg-Zuid
9. 's-Gravenland
10. Dijkzigt

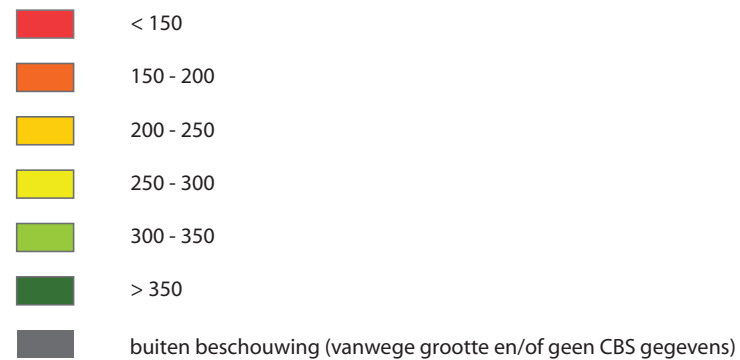


I.8 Relatieve toename WOZ-waarde 1999-2009

Bron (bewerkt): <http://statline.cbs.nl> en Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) [d.d. 19 mei 2010]

Legenda

Toename (%)

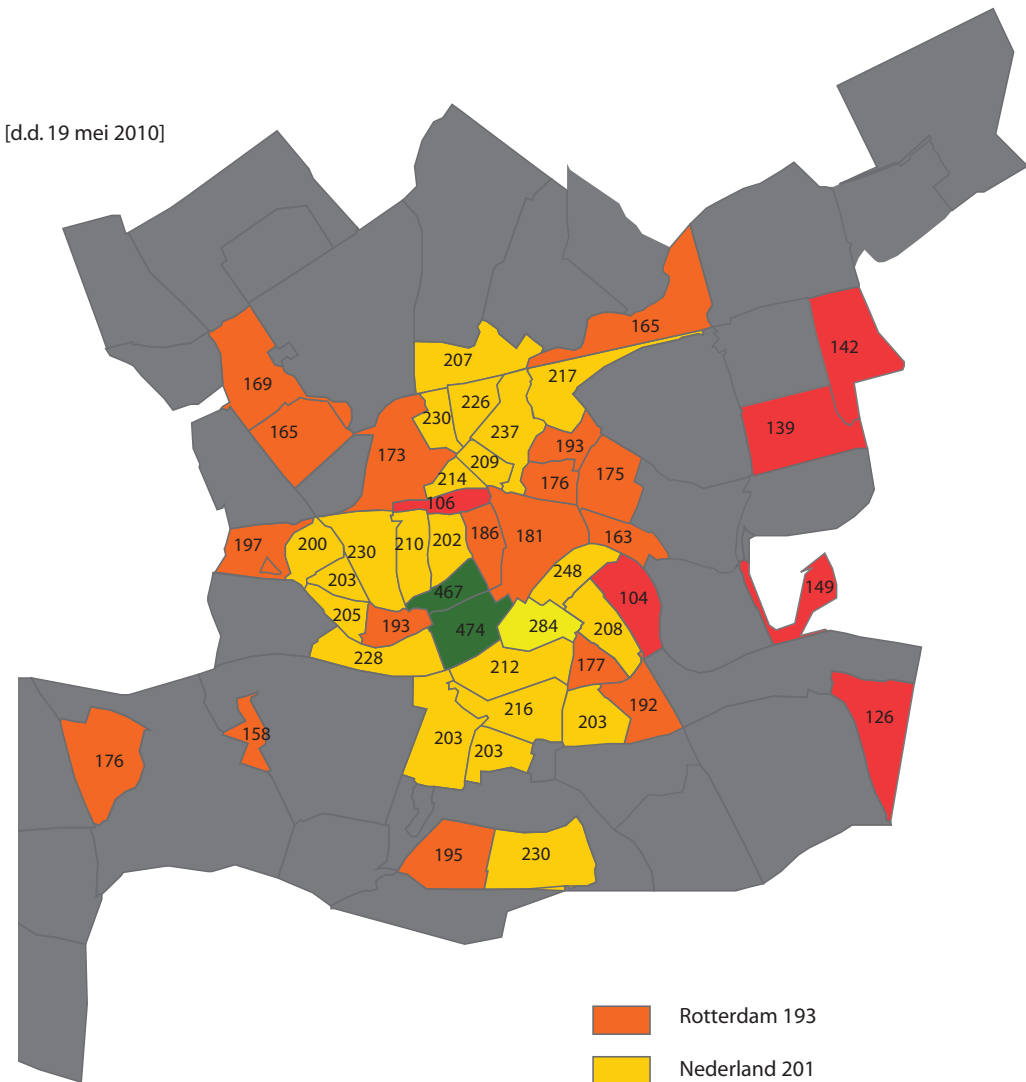


Zwakste stijgers in % '00-'08
(EUR en TU Delft, presentatie Sturen op Waarde,
27 mei 2010)

1. Zuidplein
2. Feijenoord
3. C.S. Kwartier
4. Kop van Zuid-Entrepot
5. De Esch
6. Beverwaard
7. Katendrecht
8. Zevenkamp
9. Witte Dorp
10. Ommoord

Sterkste stijgers in % '00-'08

1. Nieuwe Werk
2. Wielewaal
3. Liskwartier
4. Middelland
5. Hillegersberg-Zuid
6. Oude Noorden
7. Agniesebuurt
8. Bergpolder
9. Noordereiland
10. Nieuwe Westen

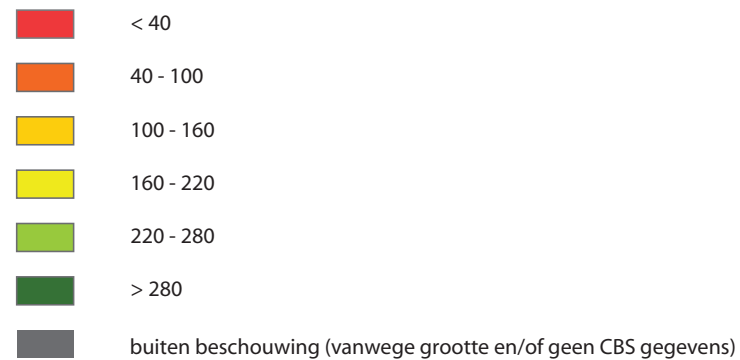


I.9 Gemiddelde WOZ-waarde woningen 1999

Bron (bewerkt): <http://statline.cbs.nl> en <http://cbsinuwbuurt.nl> [d.d. 19 mei 2010]

Legenda

Waarde (x 1.000 euro)

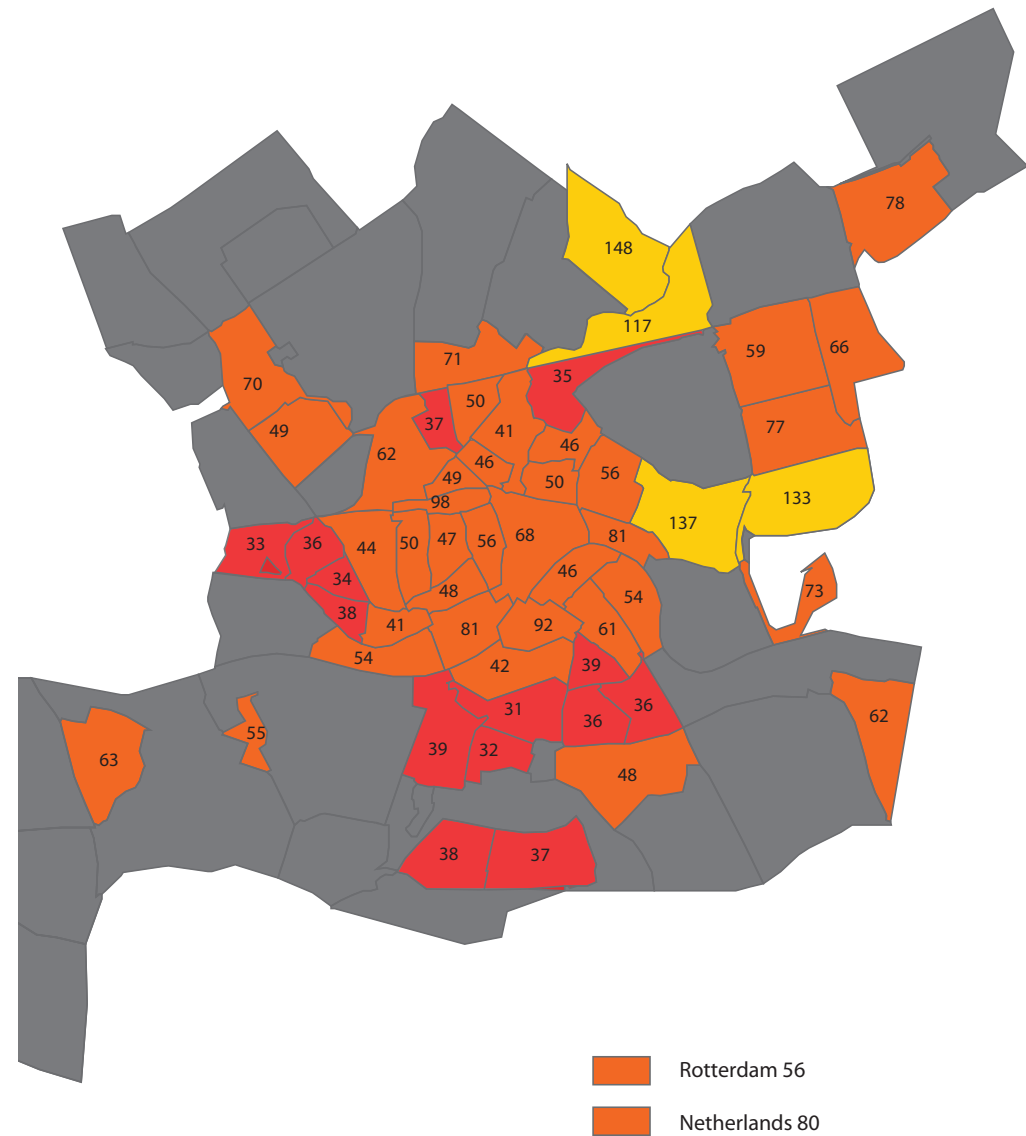


Goedkoopste buurten 2000
(EUR en TU Delft, presentatie Sturen op Waarde,
27 mei 2010)

1. Wielewaal
2. Tarwewijk
3. Oud-Mathenesse
4. Spangen
5. Tussendijken
6. Carnisse
7. Oud-Charlois
8. Bergpolder
9. Hillesluis
10. Nieuwe Westen

Duurste buurten 2000

1. Terbregge
2. 's-Gravenland
3. Molenlaankwartier
4. Strand en Duin
5. Kralingen-Oost
6. C.S. Kwartier
- 7.
8. Hillegersberg-Noord
9. De Esch
10. Zuiderpark

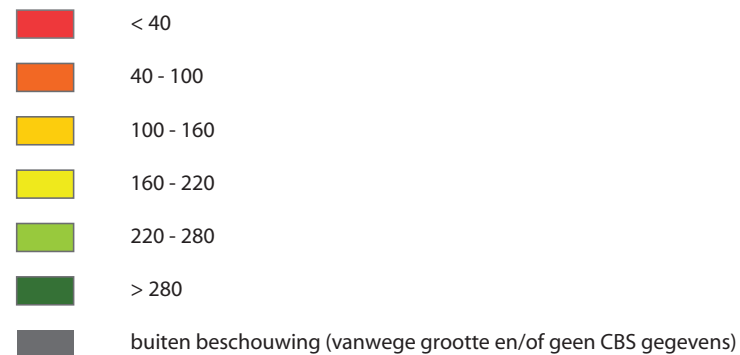


I.10 Gemiddelde WOZ-waarde woningen 2009

Bron (bewerkt): Rotterdam Data, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) [d.d. 19 mei 2010]

Legenda

Waarde (x 1.000 euro)

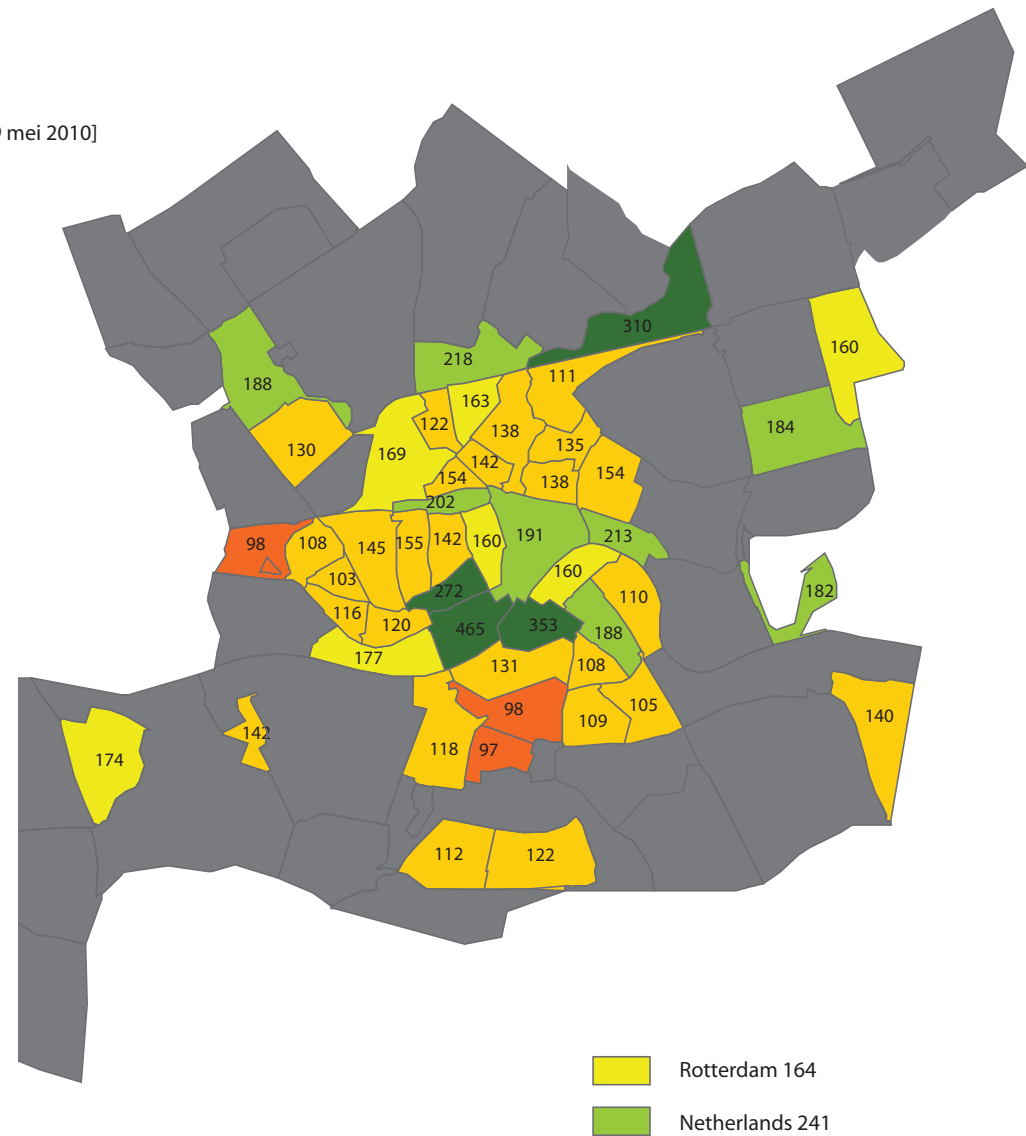


Goedkoopste buurten 2008
(EUR en TU Delft, presentatie Sturen op Waarde,
27 mei 2010)

1. Spangen (4)
2. Tussendijken (5)
3. Tarwewijk (2)
4. Afrikaanderwijk
5. Katendrecht
6. Hillesluis (9)
7. Oud-Mathenesse (3)
8. Nieuw-Crooswijk
9. Bospolder
10. Feijenoord

Duurste buurten 2008

1. Terbregge (1)
2. Nieuwe Werk
3. Molenlaankwartier (3)
4. Kralingen-Oost (5)
5. Strand en Duin (4)
6. 's-Gravenland (2)
7. Hillegersberg-Noord (8)
8. Zuiderpark (10)
9. Dijkzigt
10. Hillegersberg-Zuid

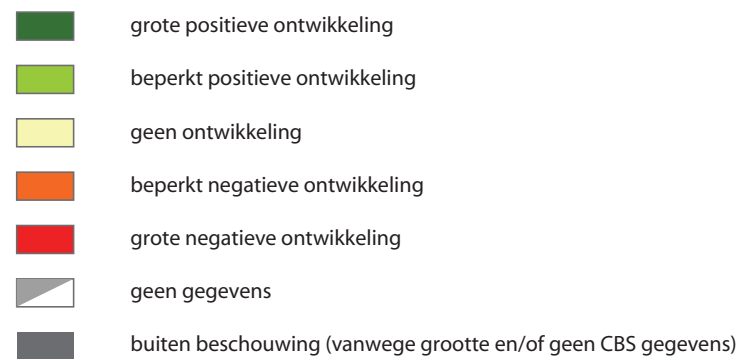


I.11 Leefbaarheidsontwikkeling 1998 - 2008

Bron (bewerkt): VROM Leefbaarometer [online]
<http://www.leefbaarometer.nl> [d.d. 20 februari 2010]

Legenda

Leefbaarheidsontwikkeling

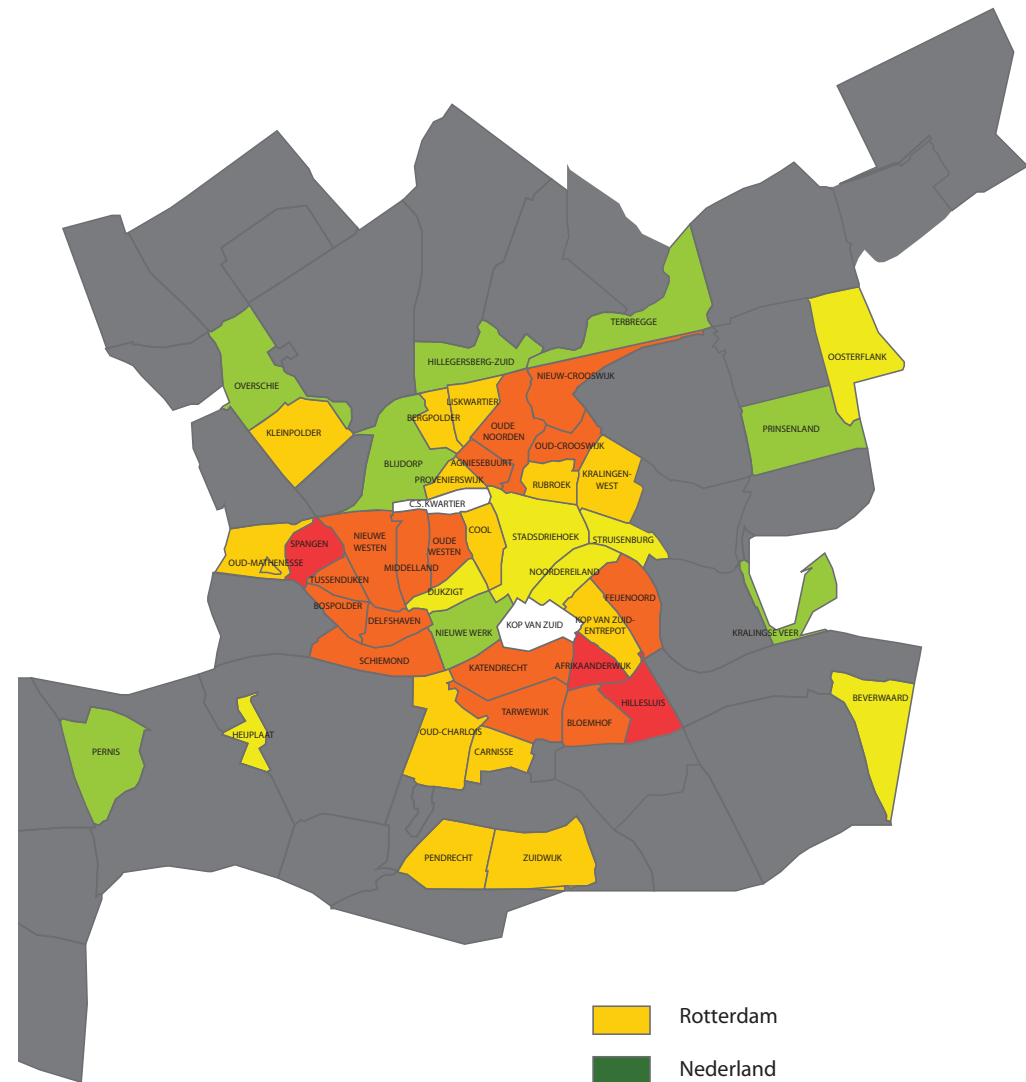


I.12 Leefbaarheid wijken 1998

Bron (bewerkt): VROM Leefbaarometer [online]
<http://www.leefbaarometer.nl> [d.d. 20 februari 2010]

Legenda

Leefbaarheid

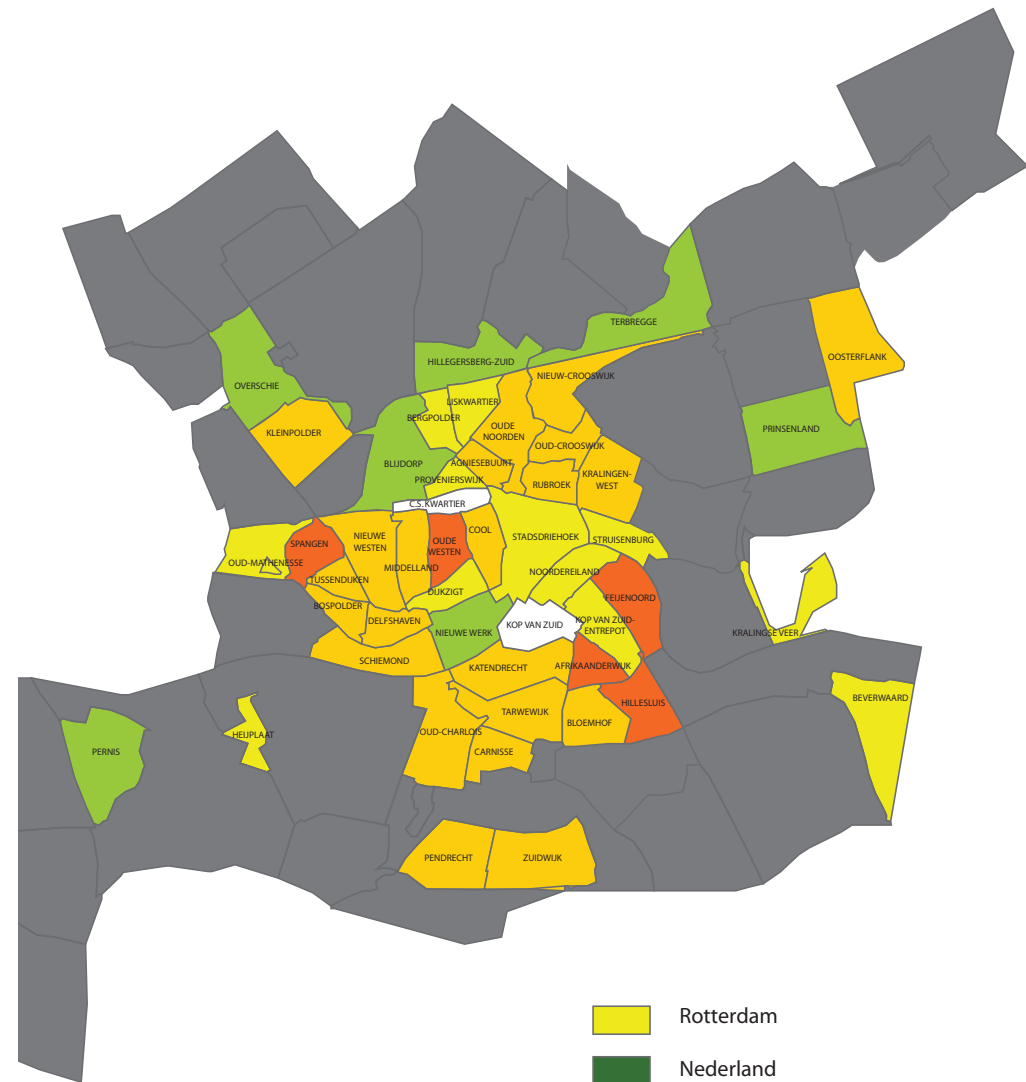


I.13 Leefbaarheid wijken 2008

Bron (bewerkt): VROM Leefbaarometer [online]
<http://www.leefbaarometer.nl> [d.d. 20 februari 2010]

Legenda

Leefbaarheid

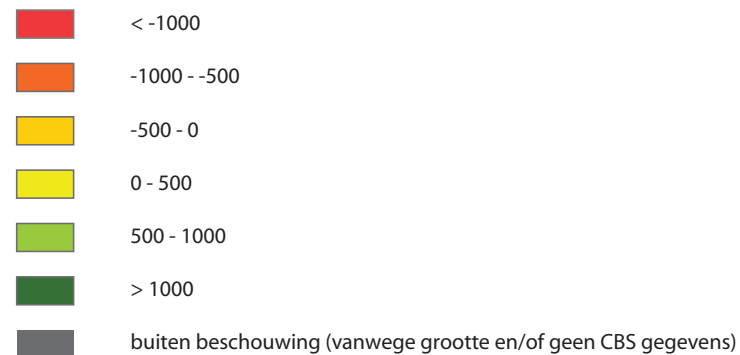


I.14 Bevolkingsverandering 1999 - 2009

Bron (bewerkt): Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) [d.d. 14 juni 2010]

Legenda

Aantal inwoners 2009 - aantal inwoners 1999

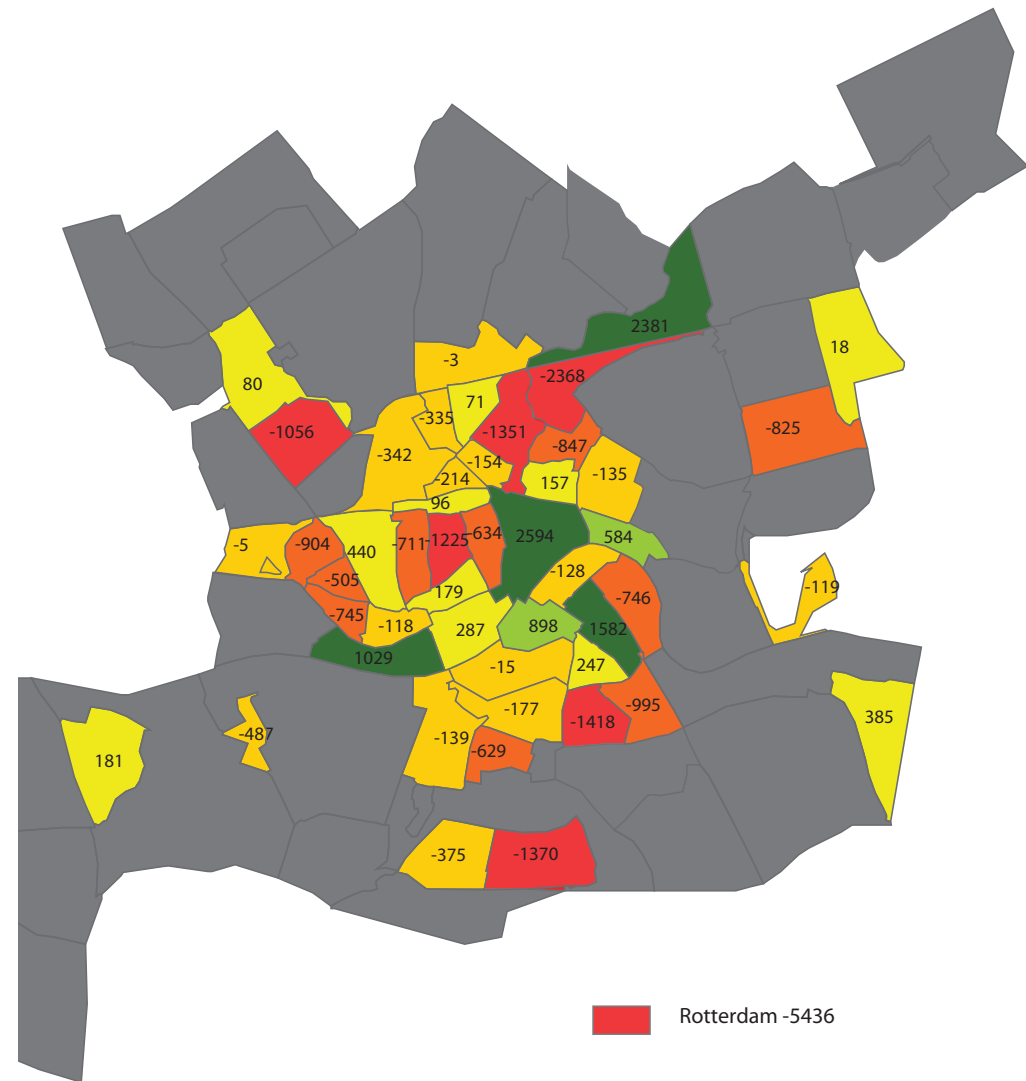


Sterkste bevolkingsverandering
'99-'09 (positief)

1. Stadsdriehoek
2. Terbregge
3. Kop van Zuid-Entrepot
4. Schiemond
5. Kop van Zuid
6. Struisenburg
7. Nieuwe Westen
8. Beverwaard
9. Nieuwe Werk
10. Afrikaanderwijk

Sterkste bevolkingsverandering
'99-'09 (negatief)

1. Nieuw-Crooswijk
2. Bloemhof
3. Zuidwijk
4. Oude Noorden
5. Oude Westen
6. Kleinpolder
7. Hillesluis
8. Spangen
9. Oud-Crooswijk
10. Prinsenland

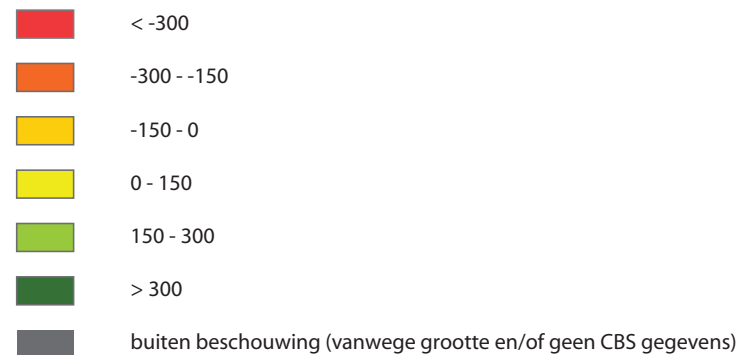


I.15 Migratiesaldo 2008

Bron (bewerkt): <http://rotterdam.buurtmonitor.nl> [d.d.3 juni 2010]

Legenda

Totaal aantal vestigers - totaal aantal vertrekkers (aantal personen)

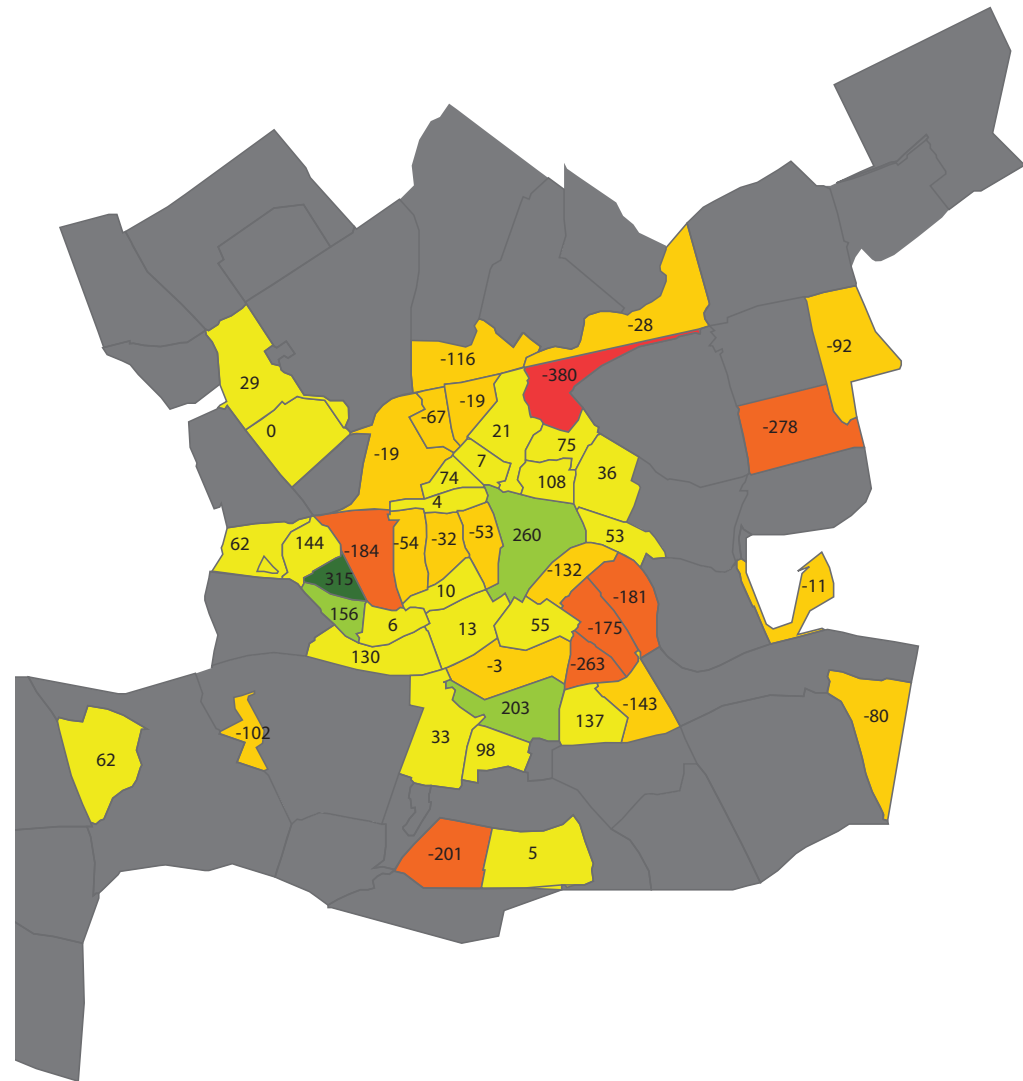


Hoogste migratiesaldo 2008

1. Tussendijken
2. Stadsdriehoek (4)
3. Tarwewijk
4. Bospolder (laagste - 2)
5. Spangen
6. Bloemhof
7. Schiemond
8. Rubroek (8)
9. Carnisse (10)
10. Oud-Crooswijk

Laagste migratiesaldo 2008

1. Nieuw-Crooswijk (9)
2. Prinsenland
3. Afrikaanderwijk (7)
4. Pendrecht (hoogste - 7)
5. Nieuwe Westen (1)
6. Feijenoord
7. Kop van Zuid-Entrepot (hoogste - 2)
8. Blijdorp
9. Hillesluis (3)
10. Noordereiland



I.16 Verandering % koopwoningen 1998 - 2008

Bron (bewerkt): <http://rotterdam.buurtmonitor.nl> [d.d. 3 juni 2010]

Legenda

Verandering %

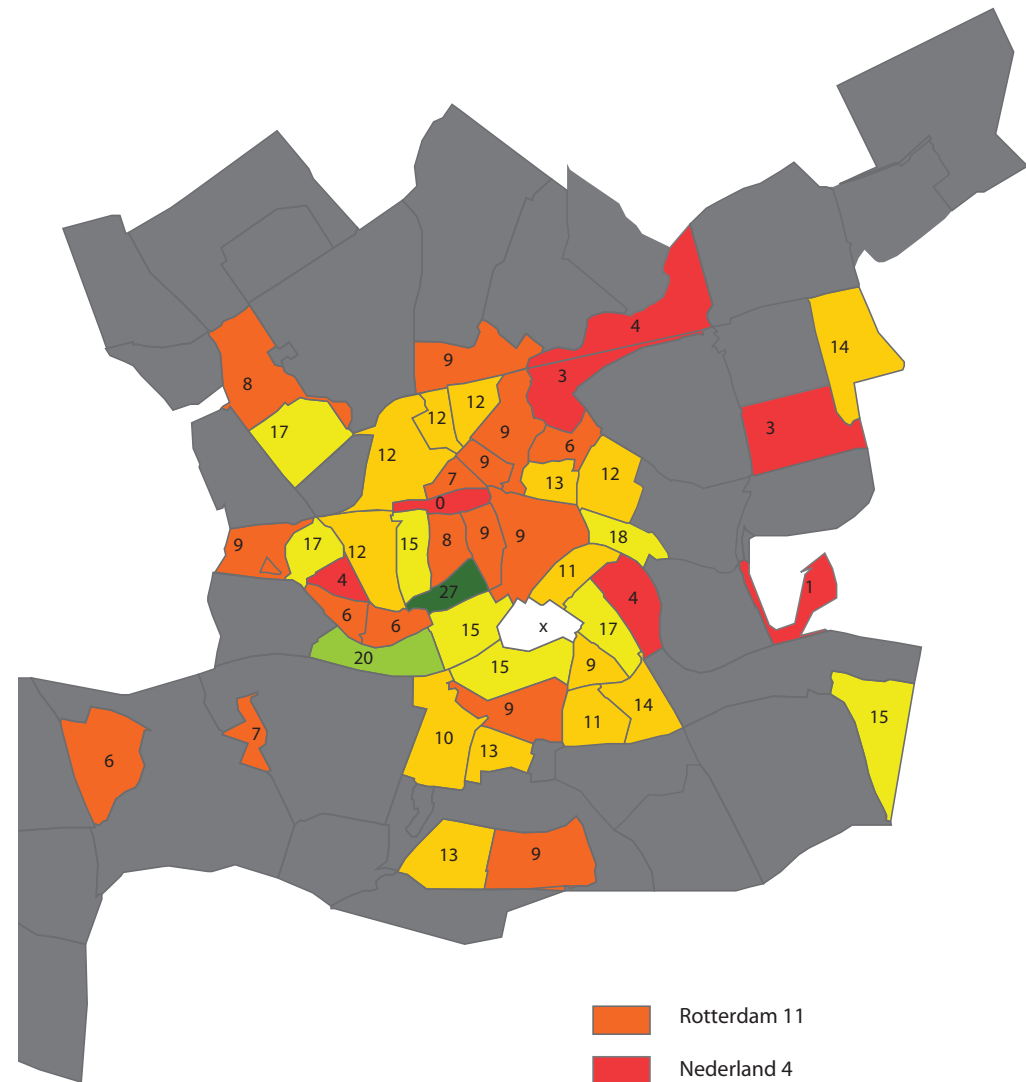


Grootste toename % '98-'08

1. Dijkzigt
2. Schiedam
3. Struisenburg
4-6. Spangen, Kop van Zuid-Entrepot en
Kleinpolder
7-10. Nieuwe Werk, Middelland, Katendrecht en
Beverwaard

Kleinste toename % '98-'08

1. C.S. Kwartier
2. Kralingseveer
3 en 4. Nieuw-Crooswijk en Prinsenland
5-7. Feijenoord, Terbregge, Tussendijken
8-13. Agniesebuurt, Bospolder, Delfshaven,
Kralingen-Oost, Oud-Crooswijk en Pernis

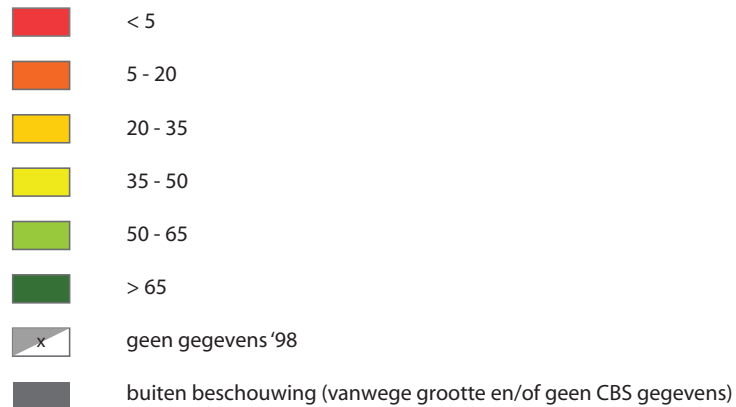


I.17 % koopwoningen 1998

Bron (bewerkt): <http://rotterdam.buurtmonitor.nl> [d.d. 3 juni 2010]

Legenda

%

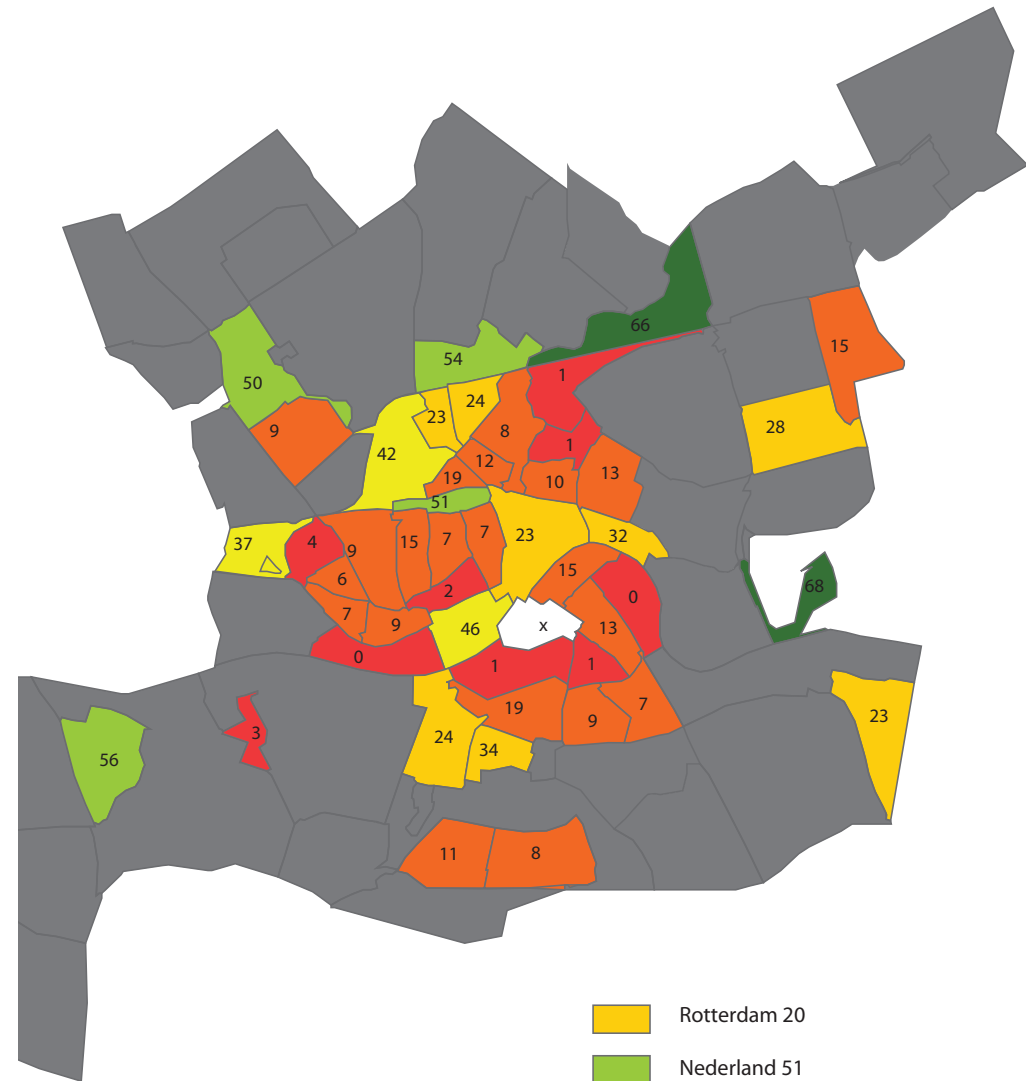


Grootste % '98

1. Kralingseveer
2. Terbregge
3. Pernis
4. Hillegersberg-Zuid
5. C.S. Kwartier
6. Overschie
7. en 8. Nieuwe Werk en Kralingen-Oost
9. Blijdorp
10. Oud-Mathenesse

Kleinste % '98

- 1 en 2. Feijenoord en Schiemond
- 3-6. Nieuw-Crooswijk, Oud-Crooswijk, Afrikaanderwijk, Katendrecht
7. Dijkzigt
8. Heijplaat
9. Spangen
10. Tussendijken



I.18 % koopwoningen 2008

Bron (bewerkt): <http://rotterdam.buurtmonitor.nl> [d.d. 3 juni 2010]

Legenda

%

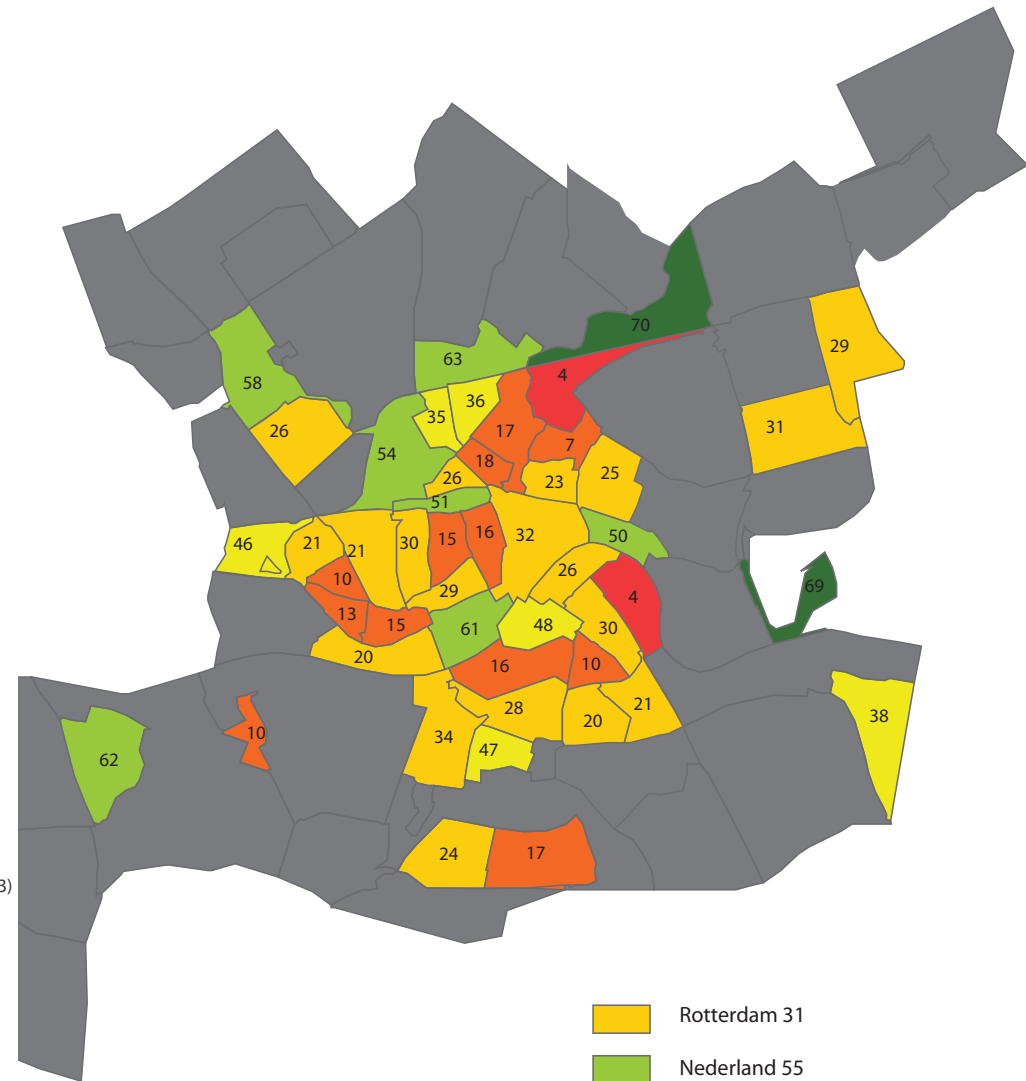


Grootste % '08

1. Terbregge (2)
2. Kralingseveer (1)
3. Hillegersberg-Zuid (4)
4. Pernis (3)
5. Nieuwe Werk (7)
6. Overschie (6)
7. Blijdorp (9)
8. Kralingen-Oost (7)
9. C.S. Kwartier (5)
10. Struisenburg

Kleinste % '08

- 1 en 2. Feijenoord (1) en Nieuw-Crooswijk (3)
3. Oud-Crooswijk (3)
- 4-6. Afrikaanderwijk (3), Heijplaat (8) en Tussendijken (10)
7. Bospolder
- 8 en 9. Oude Westen en Delfshaven
10. Katendrecht (3)

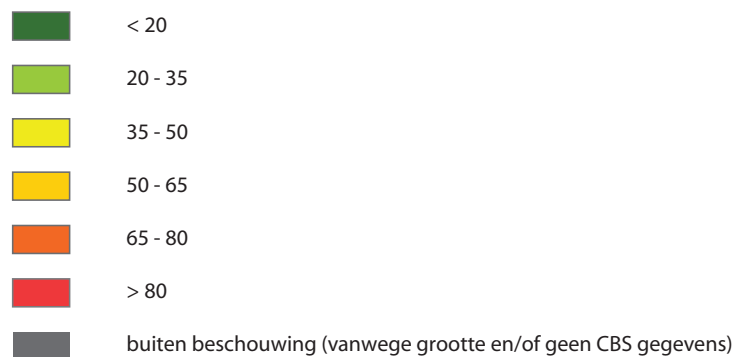


I.19 Corporatiebezit (%) 2009

Bron (bewerkt): Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) [d.d. 14 juni 2010]

Legenda

Aandeel (%)



I.20 Herstructurering en VIP locaties

Bron (bewerkt): Gemeente Rotterdam (2007b), Stadsvisie Rotterdam 2030 [online]
<http://www.rotterdam.nl/stadsvisie> [d.d. 13 februari 2010]

Legenda

Charlois

- 1. Pendrecht
- 2. Tarwewijk
- 3. Zuidwijk

Feijenoord

- 4. Afrikaanderwijk
- 5. Bloemhof
- 6. Hillesluis
- 7. Katendrecht

Kralingen - Crooswijk

- 8. Nieuw Crooswijk
- 9. Oude Noorden

Delfshaven

- 10. Bospolder / Tussendijken
- 11. Spangen

- ① Stationskwartier
- ② Laurenskwartier
- ③ Lijnbaankwartier / Coolsingel
- ④ Erasmus MC - Hoboken
- ⑤ Woonmilieu Kop van Zuid: Rijn- en Maashaven, Parkstad, Afrikaanderwijk
- ⑥ Woonmilieu Groot Hillegersberg
- ⑦ Oud Zuid: aanpak bestaande woningvoorraad



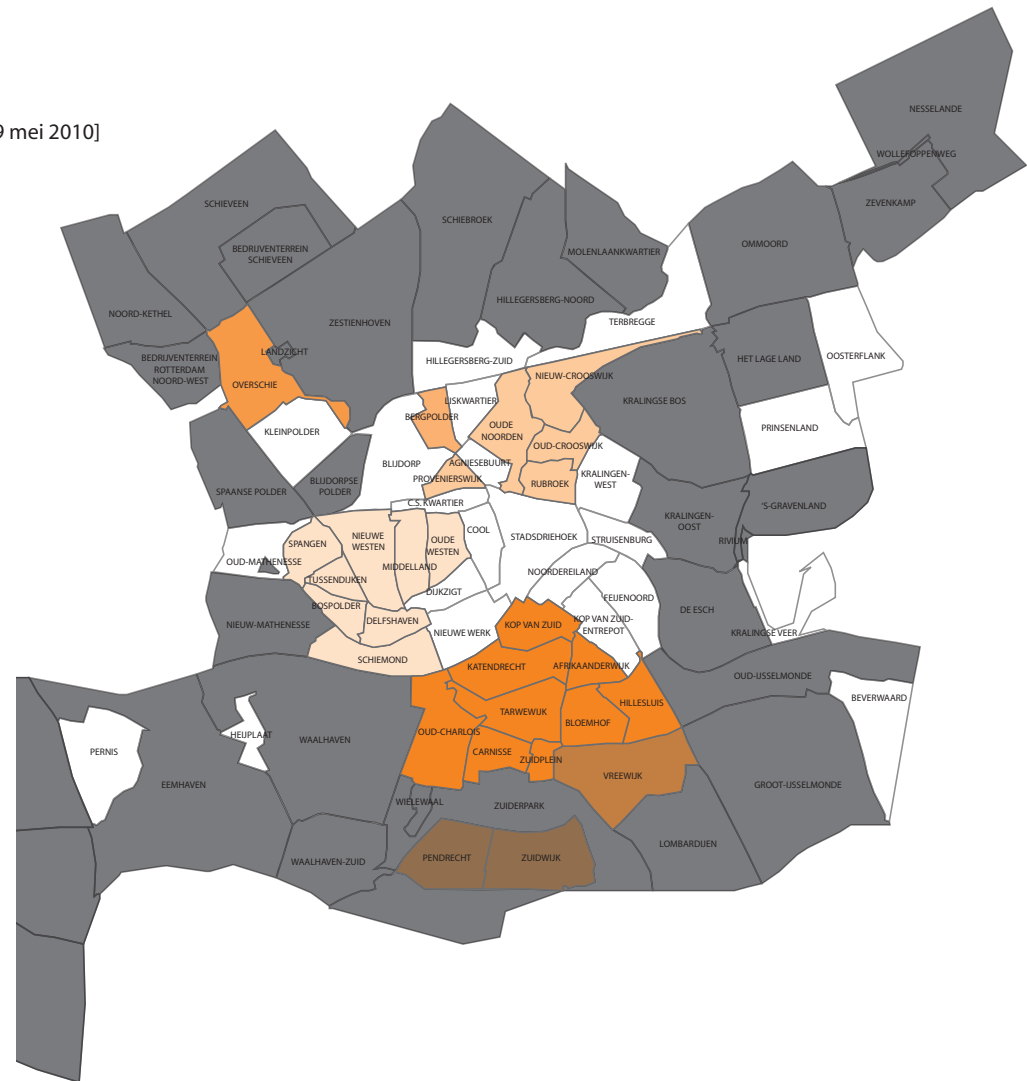
I.21 Aandachtswijken

Bron (bewerkt): Rotterdam Data, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) [d.d. 19 mei 2010]

Legenda

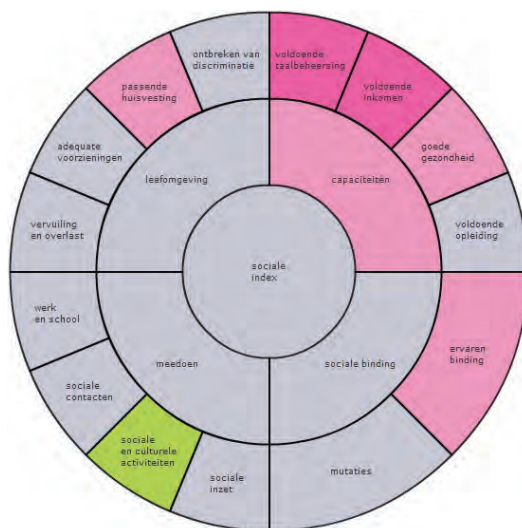
Aandachtswijken

- | | |
|---|--------------------------|
|  | 1. Rotterdam West |
|  | 2. Rotterdam Noord |
|  | 3. Bergpolder |
|  | 4. Overschie |
|  | 5. Oud Zuid |
|  | 6. Vreewijk |
|  | 7. Zuidelijke Tuinsteden |



II Case 1 - Spangen (H4)

II.1 Sociale Indexscore Spangen 2010 (4.5.2)



bron: www.cos.nl/sigt

II.2 Investerings Rotterdamse aandachtswijken (4.3.2)

Bij het schema op de rechterpagina:

¹ Het bedrag betreft een benadering, proportioneel naar aantal inwoners 2007.

2007 is als ijkjaar genomen in verband met de in dat jaar verschenen Wijkactieplannen.

Aantal inwoners 2007: (<http://cos.rotterdam.nl>)

Rotterdam	584.046
Rotterdamse aandachtsgebieden	220.469 (38% inwoners Rotterdam!)
Rotterdam-West	58.098 (26% Rotterdamse aandachtsgebieden)
Spangen	9.173 (4% Rotterdamse aandachtsgebieden)

² Duk, 2008, p.24

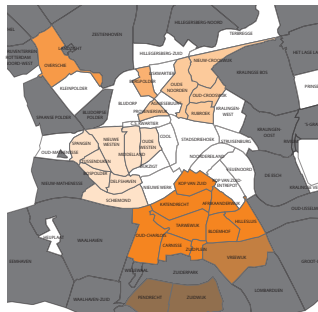
³ Ministerie van VROM en Gemeente Rotterdam, 2008, p.23

⁴ Investerings in het kader van twee IWAP's (Integrale Wijkactieplannen, 2007): het Oude Westen en deelgemeente Delfshaven. De totale kosten van de projecten uit deze twee IWAP's voor 2008-2009 bedragen €33 miljoen. Investerings door de corporaties betreffen onrendabele investeringen voor sociaal-economische doeleinden en maatschappelijk vastgoed. Investerings in nieuwbouwprojecten en de bestaande voorraad zijn hierin dus niet opgenomen.

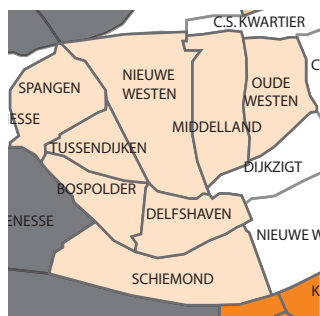
bron: Project detailpagina Rotterdam, West (www.kei-centrum.nl)

⁵ Wijkbeschrijving Rotterdam Oud-West (www.forum.nl)

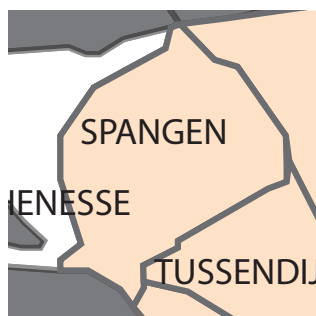
7 Rotterdamse aandachtsgebieden (23 wijken)
38% (!) van Rotterdam¹



→ Aandachtsgebied Rotterdam-West
26% R'damse aandachtsgebieden¹



→ Spangen
4% R'damse aandachtsgebieden¹
16% Rotterdam-West¹



het Rijk



Gemeente Rotterdam



Deelgemeentes Delfshaven
en Centrum (Oude Westen)



Corporaties



€60 M wijkaanpak
t/m 2010²
€15 M bewonersinitiatieven
t/m 2011²

€212 M wijkaanpak
t/m 2010³

n.v.t.

€878 M wijkaanpak
2007 t/m 2018²

→ €16 M wijkaanpak¹

→ €56 M (wijkaanpak)¹

?

→ €190,2 M (22%) wijkaanpak
2007 t/m 2018³
€19 M gem. per jaar³

→ €5,7 M
IWAP's '08 - '09⁴
€0,76 M
bewoners-
initiatieven⁴

→ €4,2 M
IWAP's '08 - '09⁴

→ €1,2 M
IWAP's '08 - '09⁴

→ €21,8 M
IWAP's '08 - '09⁴

→ €2,5 M
wijkaanpak¹

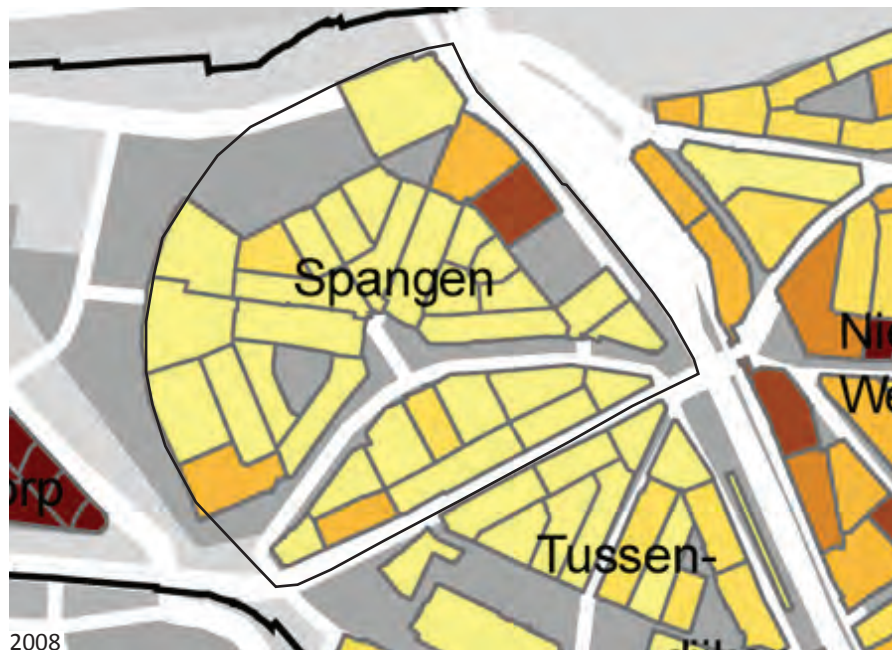
→ €9 M wijkaanpak¹

€25 M Hotspotaanpak Spangen
2000-2008⁵
€1,3 M Wallisblok⁵

'reguliere' investeringen
(bijv. openbare ruimte)

→ €50 M WBR (opgegaan in
Woonstad Rotterdam)⁵

II.3 WOZ-waarden op blokniveau (4.5.2)



Gemiddelde WOZ-waarde '08
per m² per blok
(met min. 10 woningen)

€ 1.347
€ 1.579
€ 1.734
€ 1.913
€ 2.210
€ 3.482

Gemiddelde WOZ-waarde '08 per m² per blok (met min. 10 woningen)
bron: COS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info,
in: Gemeente Rotterdam (2009b, actualisatie mei 2010)

II.4 OBR-vastgoedbezit in Spangen (4.5.4)

Objectref.	Object	Bedrijf	Type	RV Portefeuille	Objectomschrijving	BVO	NVO	VVO	Perc.opp.
1050	BALKENSTR 18	Vastgoed	Woningen	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM					
1050	BALKENSTR 19	Beheer door derden	Woningen	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM		125			
1757	BILDERDYKSTR 322	JOS Claimrecht	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	STARRENBURG DE	944			
3694	BORGERSTR 24	JOS Gem. Eigendom	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	ONDERWIJSPVANGVOORZIENING LMC	2376			7305
2764	BORGERSTR 8	JOS Gem. Eigendom	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	AL GHAZALI	569			7305
2470	BREDERODESTR 201	S&R Directe verhuur	Bijeenkomstfunctie	MVG Sport & Recreatie	Buurthuis Brederodestraat				
1152	DELFSHAVENSE SCHIE	Vastgoed	Water	BVG Bijzonder Vastgoed					97
3595	HORVATHWG 0	S&R Indirecte verhuur	Grond	MVG Sport & Recreatie	NS POORT	9620			
1298	MARCONIPLN 5	Beheer door derden	Winkels	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM					219
860	MATHENESSERDK 293	Vastgoed	Bijzonder	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM		300	300		
3162	MATHENESSERDK 337 B	Vastgoed	Bedrijfspanen	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM		184		184	
1941	MATHENESSERDK 341	Vastgoed	Woningen	BVG Tijdelijk Beheer			314		
862	MATHENESSERSTR 73	Vastgoed	Onderwijs anders	MVG Welzijn & Zorg	ROC ZADKINE	815,38	657,38	595,6	329
1040	MATHENESSERWG 143	Vastgoed	Woningen	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM	ENGEL PORTEFEUILLE				53
3051	N BEETSSTR 4	JOS Claimrecht	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	DUO 2002	2020			1815
1297	N BEETSSTR 45	Vastgoed	Woningen	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM					
2448	P.C. HOOFTPLN 45	S&R Indirecte verhuur		MVG Sport & Recreatie	Wijkcentrum Spiekman				
2634	POTGIETERSTR 37	JOS Claimrecht	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	STARRENBURG DE	934			
2061	R VISSCHERSTR 32	JOS Gem. Eigendom	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	ACCENT PRAKTIJKONDERWIJS RV	300			
3071	R VISSCHERSTR 32	JOS Gem. Eigendom	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	ACCENT PRAKTIJKONDERWIJS RV	1349			6389
2485	ROEMER VISSCHERSTR 32-34	S&R Directe verhuur	Bijeenkomstfunctie	MVG Sport & Recreatie	Vml. school R. Visscherstraat	435,2			
690	SCHAEPMANSTR	Vastgoed	Grond	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM					1526
1480	SPANGESEKDE 0	STADSTOEZICHT TAV SSC FIN	Parkeerplaatsen	CVG Parkeren	SCHIEOEVERS				
2198	SPARTAPARK NOORD 1	S&R Indirecte verhuur	Sportfunctie	MVG Sport & Recreatie	Sparta				
2199	SPARTAPARK WEST 22 EN 24	S&R Indirecte verhuur		MVG Sport & Recreatie	Sparta				
1618	SPARTASTR 3	Vastgoed	Bedrijfspanen	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM	ROTEB INHUURCONTRACT	485		417	
2712	TAANDERSPLN 3	JOS Gem. Eigendom	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	MARIASCHOOL	1830			
2563	V LENNEPSTR 17	JOS Gem. Eigendom	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	AL GHAZALI	1319			800
2564	V LENNEPSTR 59A	JOS Claimrecht	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	AL GHAZALI	274			2491
2565	V LENNEPSTR 59B	JOS Claimrecht	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	AL GHAZALI	272			2490
2566	V MEURSSTR 143	JOS Gem. Eigendom	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	MARIASCHOOL	668			
1200	VOSMAERSTR 1	Vastgoed	Woningen	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM					
1043	W BEUKELSZSTR 36	Vastgoed	Gemeenqd gebruik	CVG Bedrijfsr Horeca Winkl GHM	ENGEL PORTEFEUILLE				

OBR-Vastgoedobjecten Spangen '10
Bewerking gegevens OBR (2011)

☐ grootte onbekend

☐ Deze 3 objecten aan de Mathenesserdijk zijn buiten beschouwing gelaten, omdat deze niet in Spangen liggen.

Spangen - gemeentelijk vastgoed onbekende grootte		
onbekend (10 op 29 objecten)	functie	schatting (m2)
Balkenstraat 18	woningen	100
Brederodestraat 201	bijeenkomstfunctie	100
Mathenesserweg 143	woningen, perceel 53m2	100
N. Beetstraat 45	woningen	100
P.C. Hooftplein 45	bijeenkomstfunctie	300
Spangeseekade	parkeerplaatsen Schieoevers	300
Spartapark-Noord 1 en Spartapark-West 22 en 24	sport	1000
Vosmaerstraat 1	woningen	100
W. Beukelszstraat 36	gemengd gebruik	200
totaal		2300

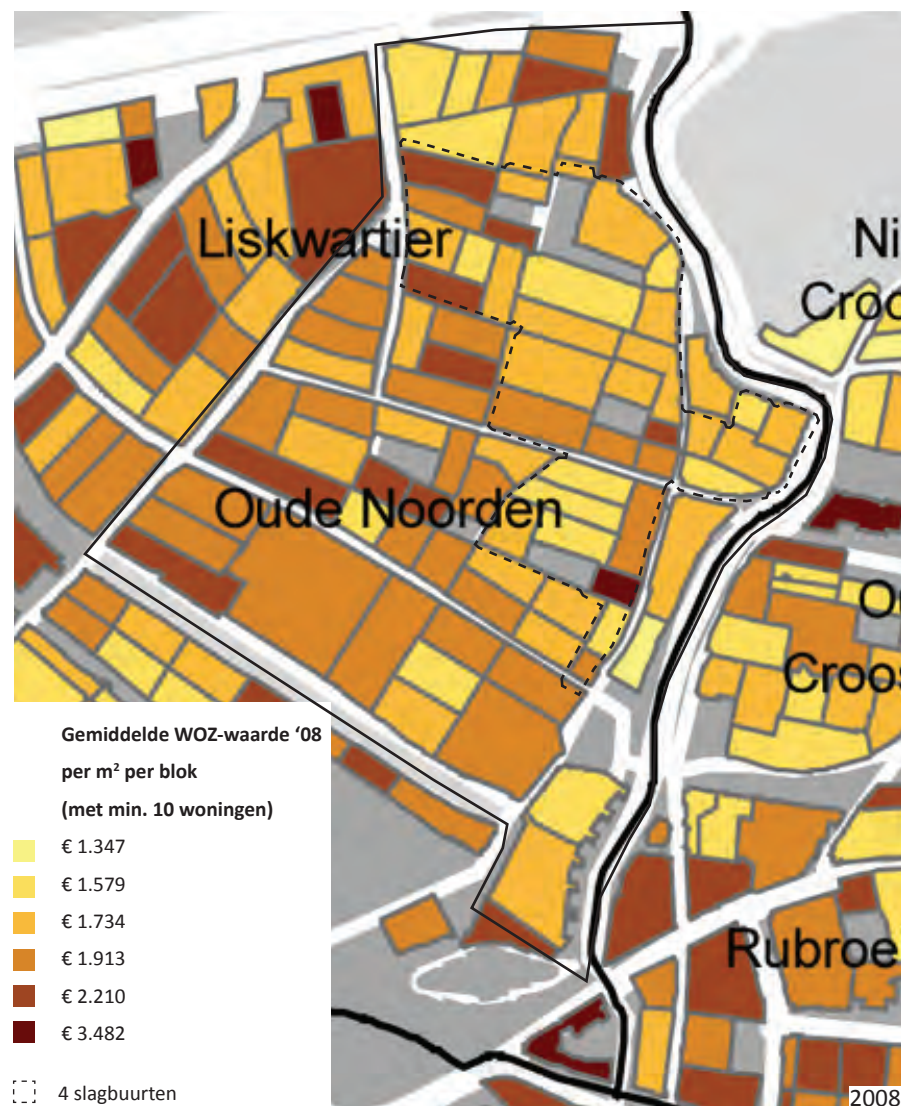
III Case 2 - Oude Noorden (H5)

III.1 Sociale Indexscore Oude Noorden 2010 (5.5.2)



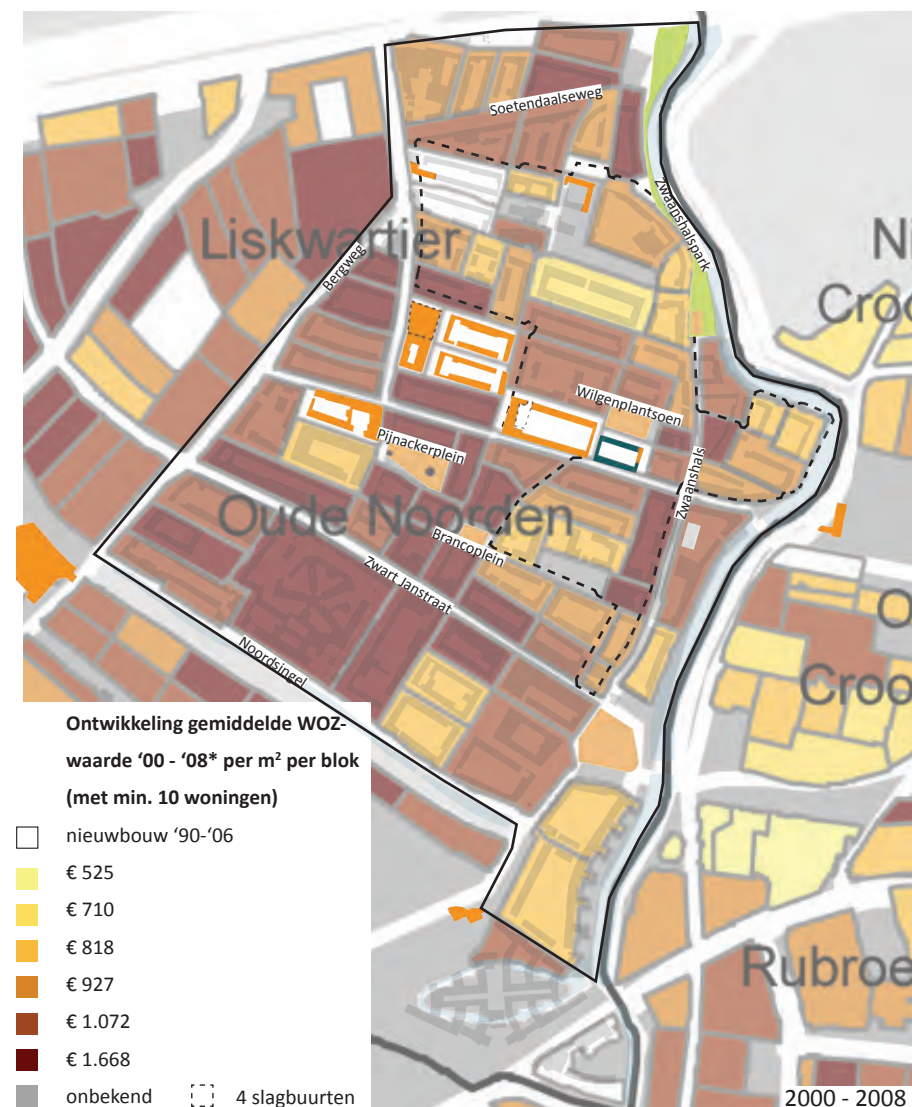
bron: www.cos.nl/sigt

III.2 WOZ-waarden op blokniveau (5.5.2)



Gemiddelde WOZ-waarde '08 per m² per blok (met min. 10 woningen)
bron: COS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info,
in: Gemeente Rotterdam (2009b, actualisatie mei 2010)

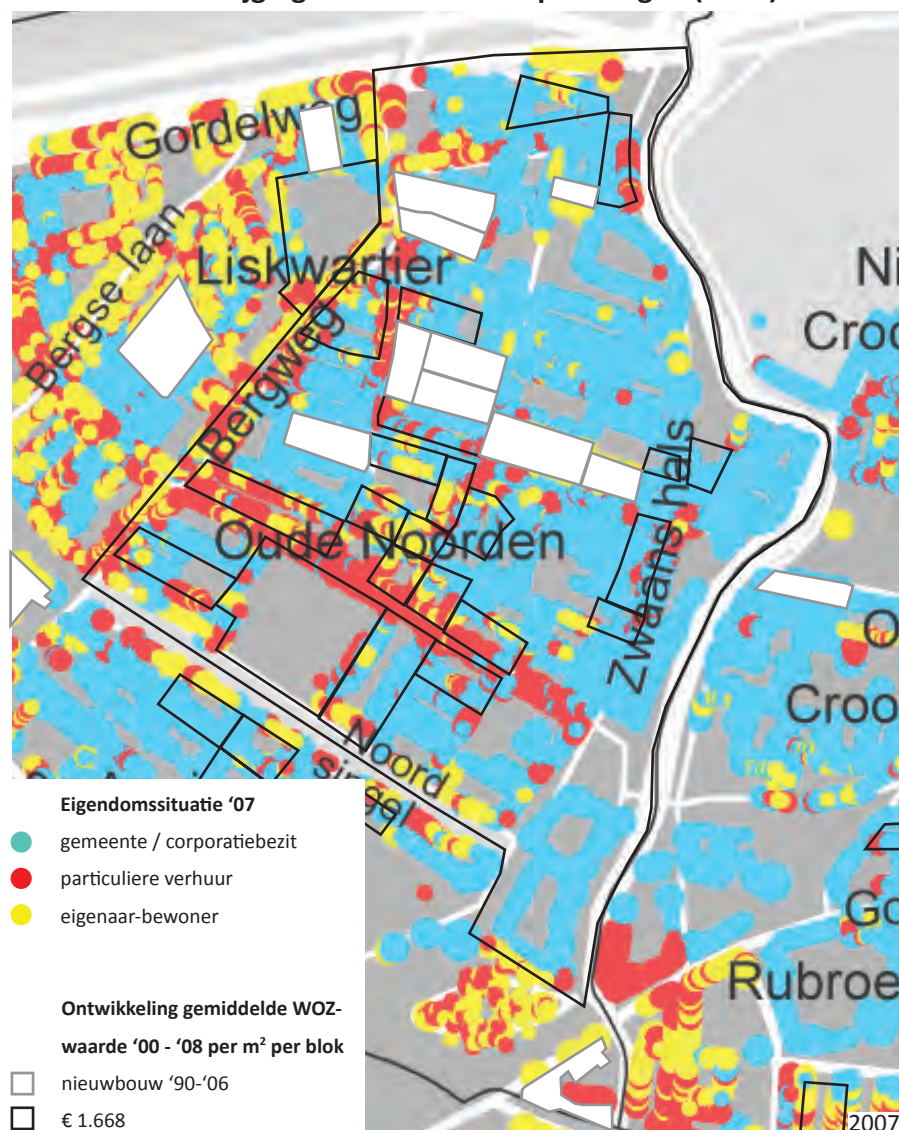
III.3 Waardestijging en interventies (5.5.3)



Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde '00 - '08 per m² per blok (met min. 10 woningen)
bron: COS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info en auteur (nieuwbouw), in: Gemeente Rotterdam
(2009b, actualisatie mei 2010)

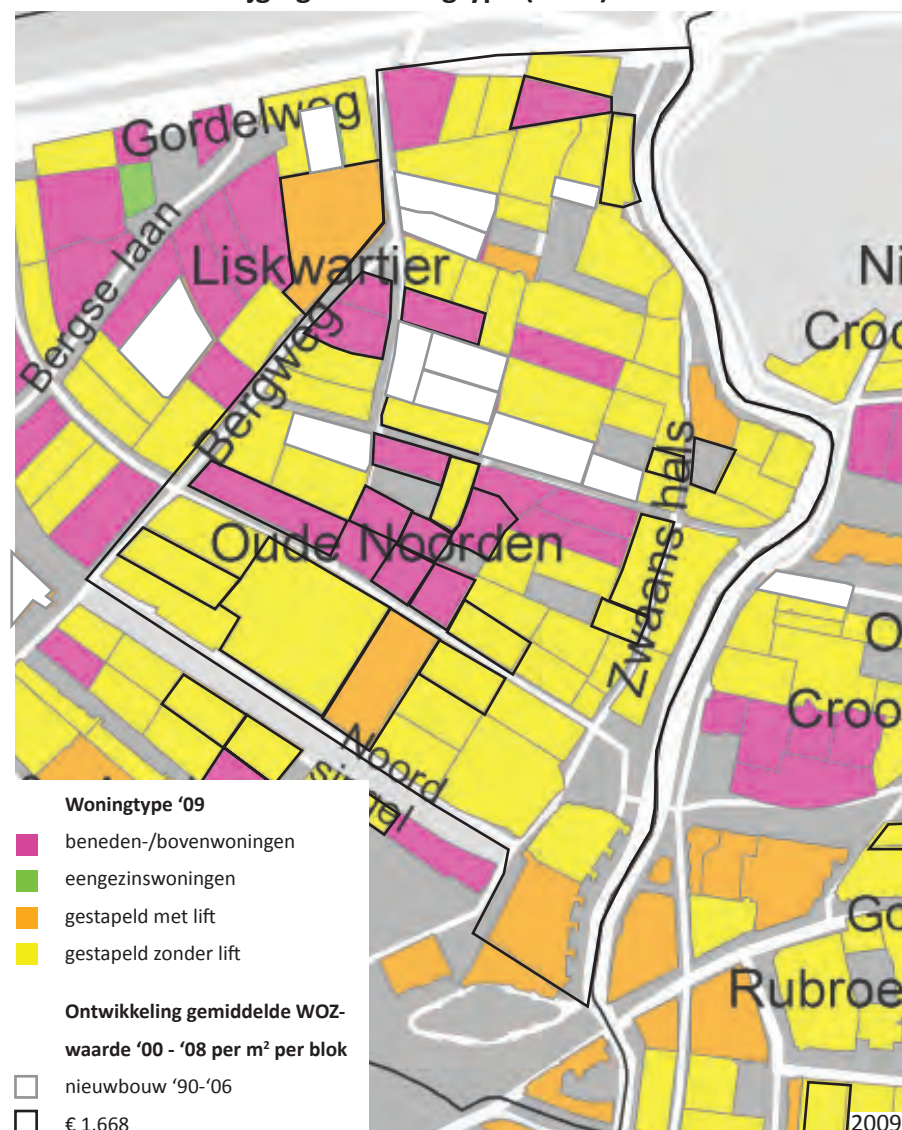
Op transparant: interventies in de openbare ruimte en de woningvoorraad '90-'06

III.4 Waardestijging van huur- en koopwoningen (5.5.3)



Eigendomssituatie '07
bron: AVS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info en auteur (projectie hoogste waardestijging),
in: Gemeente Rotterdam (2009b)

III.5 Waardestijging en woningtype (5.5.3)



Meest voorkomende woningtype per blok '09 (met min. 10 woningen)
bron: BRS, bewerking door dS+V/Verg/Geo-info en auteur (projectie hoogste waardestijging),
in: Gemeente Rotterdam (2009b)

III.6 OBR-vastgoedbezit in het Oude Noorden (5.5.4)

Object	Type	RV Portefeuille	BVO	Objectomschrijving
1 1E PYNACKERSTR 38	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	1046	COMBINATIE '70
2 2E PYNACKERSTR 13	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	789	DE FONTEIN
3 3E PYNACKERSTR 6	Bedrijfspanden	MVG Welzijn & Zorg	250	
4 3E PYNACKERSTR 6B	Gezondheidszorgfunctie	MVG Sport & Recreatie	300	Wijkgebouw 3e Pijnackerstr
5 AELWIJN FLORISZSTR 25	Parkeergarage	CVG Parkeren	300	AELWIJN FLORISZSTRAAT
6 BERGWG	Winkels	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	9	
7 BERGWG 0	Parkeergarage	CVG Parkeren	300	ZUSTER MEUBOOMHOF
8 BLOKLANDSTR 109	Bedrijfspanden	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	390	
9 BLOKLANDSTR 154	Parkeergarage	CVG Parkeren	300	BENTHUIZERSTRAAT
10 BLOKLANDSTR 170	Bedrijfspanden	BVG Bijzonder Vastgoed	150	
11 BURG ROOSSTR 37	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	100	
12 BURG ROOSSTR 4	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	99	
13 BURG ROOSSTR 43	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	100	
14 BURG ROOSSTR 45	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	100	
15 BURG ROOSSTR 47	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	100	
16 BURG ROOSSTR 51	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	100	
17 G SCHOLTENSTR 100	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	125	
18 G SCHOLTENSTR 102	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	126	
19 G SCHOLTENSTR 104	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	127	
20 G SCHOLTENSTR 106	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	128	
21 G SCHOLTENSTR 108	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	144	
22 G SCHOLTENSTR 114	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	131	
23 G SCHOLTENSTR 116	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	132	
24 G SCHOLTENSTR 122	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	135	
25 G SCHOLTENSTR 124	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	136	
26 G SCHOLTENSTR 126	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	137	
27 G SCHOLTENSTR 129	Bijeenkomstfunctie	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	250	
28 G SCHOLTENSTR 90	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	127	
29 G SCHOLTENSTR 92	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	202	
30 G SCHOLTENSTR 94	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	217	
31 G SCHOLTENSTR 96	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	208	
32 G SCHOLTENSTR 98	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	223	
33 HAMMERSTR 15	Bedrijfspanden	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	1123	
34 HEER VRANKESTR 26	Bedrijfspanden	MVG Welzijn & Zorg	697	
35 HILDEGARDISSTR 15	Bedrijfspanden	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	969	
36 HILDEGARDISSTR 8	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	869	DE DIALOOG
37 MEIDOORNSTR 47	Onderwijs anders	MVG Sport & Recreatie	250	Kinderparadijs Meidoorn
38 MEIDOORNSTR 55 EN 57	Sportfunctie	MVG Sport & Recreatie	400	Gymz! Meidoornstraat
39 NOORDMOLENSTR 47	Winkels	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	200	
40 NOORDMOLENSTR 49	Winkels	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	200	
41 NOORDSNGL 25	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	150	
42 RAEPHORSTSTR 33/67	Parkeergarage	CVG Parkeren	300	RAEPHORSTSTRAAT
43 ROTTE	Water	BVG Bijzonder Vastgoed	0	
44 RUIVENSTR 39	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	1153	HILDEGARDIS
45 TOCHTSTR 81	Grond	MVG Sport & Recreatie	150	SPEELTUIN MEIDOORN
46 TOLLENSSTR 39	Winkels	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	67	
47 TOLLENSSTR 95	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	150	
48 WOELWIJKSTR 39	Sportfunctie	MVG Sport & Recreatie	500	Sporthal Snelleman
49 ZAAGMOLENSTR 166	Onderwijs anders	MVG Kunst & Cultuur	500	BIBLIOTHEEK ZAAGMOLENSTRAAT
50 ZAAGMOLENSTR 56A, B1 EN B2	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	150	
51 ZOOMSTR 111	Parkeergarage	CVG Parkeren	300	ZOOMSTRAAT
52 ZWART JANSTR 18	Winkels	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	150	
53 ZWART JANSTR 70	Winkels	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	52	
54 ZWART JANSTR 70 B	Woningen	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	70	
totaal eigendomsrecht OBR			15381	

Object	Functie	RV Portefeuille	BVO	Objectomschrijving	Eigendomsrecht
1 BENTHUIZERSTR 101	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	1544	PLEIN HET	74531 - Kind & Onderwijs Rdam
2 ERASMUSSTR 26	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	1779	KLIMOP DE	10763 - BOOR
3 ERASMUSSTR 26	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	252	KLIMOP DE	10763 - BOOR
4 G SCHOLTENSTR 44-46	Bedrijfspanden	CVG Bedrijfs Horeca Winkl GHM	100	ROTEB INHUURCONTRACT	W. Looye
5 HEER KERSTANTSTR 46	Sportfunctie	MVG Sport & Recreatie	300	Heer Kerstantstraat 46	Stichting Woonstad Rotterdam
6 HOYLEDESTR 23	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	345	DE FONTEIN	74531 - Kind & Onderwijs Rdam
7 HOYLEDESTR 25	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	1259	DE FONTEIN	74531 - Kind & Onderwijs Rdam
8 LOUWERSLOOTSTR 135	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	1285	COMBINATIE '70	10763 - BOOR
9 RUIVENSTR 61 EN 63 EN 81	Bijeenkomstfunctie	MVG Sport & Recreatie	1000	Wijkgebouw Klooster Hammer	Stichting Woonstad Rotterdam
10 SNELLEMANSTR 47	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	1521	PRINSES JULIANA	74531 - Kind & Onderwijs Rdam
11 TOLLENSSTR 95A	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	212	KLIMOP DE	10763 - BOOR
12 VERBRAAKSTR 7	Onderwijs anders	MVG Onderwijs	1244	HILDEGARDIS	24597 - RVKO
13 ZWAANSHALS 271-B	Kantoor Gem.Huisvesting	CVG Kantoren & Gem Huisvesting	100		Patrimonium Woningstichting
totaal eigendomsrecht overig			10941		

Gemeentelijk vastgoed niet in eigendom van het OBR (42%)

bron: OBR (2011), bewerking: Schootbrugge (2010, objectgroottes) en auteur (schatting grootte object 5)

Oude Noorden - gemeentelijk vastgoed onbekende grootte		
onbekend (2 op 67 objecten)	functie	schatting (m2)
Bergweg	parkeergarage	300
Heer Kerstantstr 46	sportfunctie	300
totaal		600

Schatting grootte 2 onbekende objecten

Oude Noorden - verhouding OBR / verhuurd		
	BVO	aandeel
totaal eigendomsrecht OBR (54)	15381	58%
totaal eigendomsrecht overig (13)	10941	42%
totaal gemeentelijk vastgoed (67)	26322	

Verhouding eigendomsrecht gemeentelijk vastgoed benadering op basis van Gemeente Rotterdam (2011)

Vastgoedobjecten in eigendom van het OBR (58%)
bron: OBR (2011), bewerking: Schootbrugge (2010, objectgroottes) en auteur (schatting grootte object 7)

- maatschappelijk vastgoed
- bijzonder vastgoed
- commercieel vastgoed
- grootte geschat