

Publiek sturen op waarde



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



1. onderzoekskader
2. theorie waardeontwikkeling van wijken
3. waardeontwikkeling in Rotterdam
4. case 1: Spangen
5. case 2: Oude Noorden
6. conclusies

publiek sturen op waarde

Gemeente Rotterdam: €212 miljoen in aandachtswijken tot 2011

Spangen



Oude Noorden



Spangen (programmamanager woningcorporatie Woonstad 2008):

"De ingrepen in de woningvoorraad hebben een onmiskenbaar positief effect op de wijk."

↓
welke?
waarom zijn die nodig?

↓
voor wie?
waarin komt dit tot uiting?

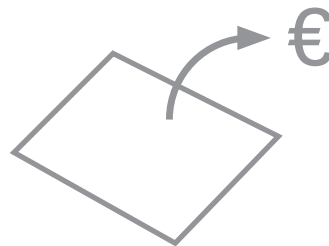
context: verdienvermogen gemeente

1. crisis: sterke afname financiële middelen

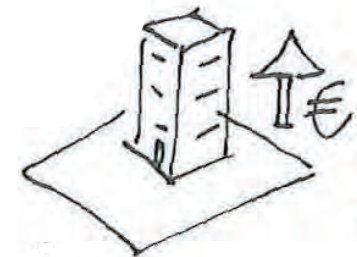


strategisch sturen:
waardestijging omgeving

2. verschuiving van
uitbreiding naar
bestaande voorraad

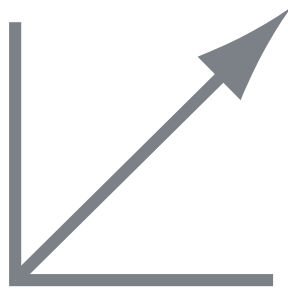


inkomsten
gronduitgifte



via waardestijging
vastgoed

Rotterdam: spanningsveld sociaal-economische opgave



VS



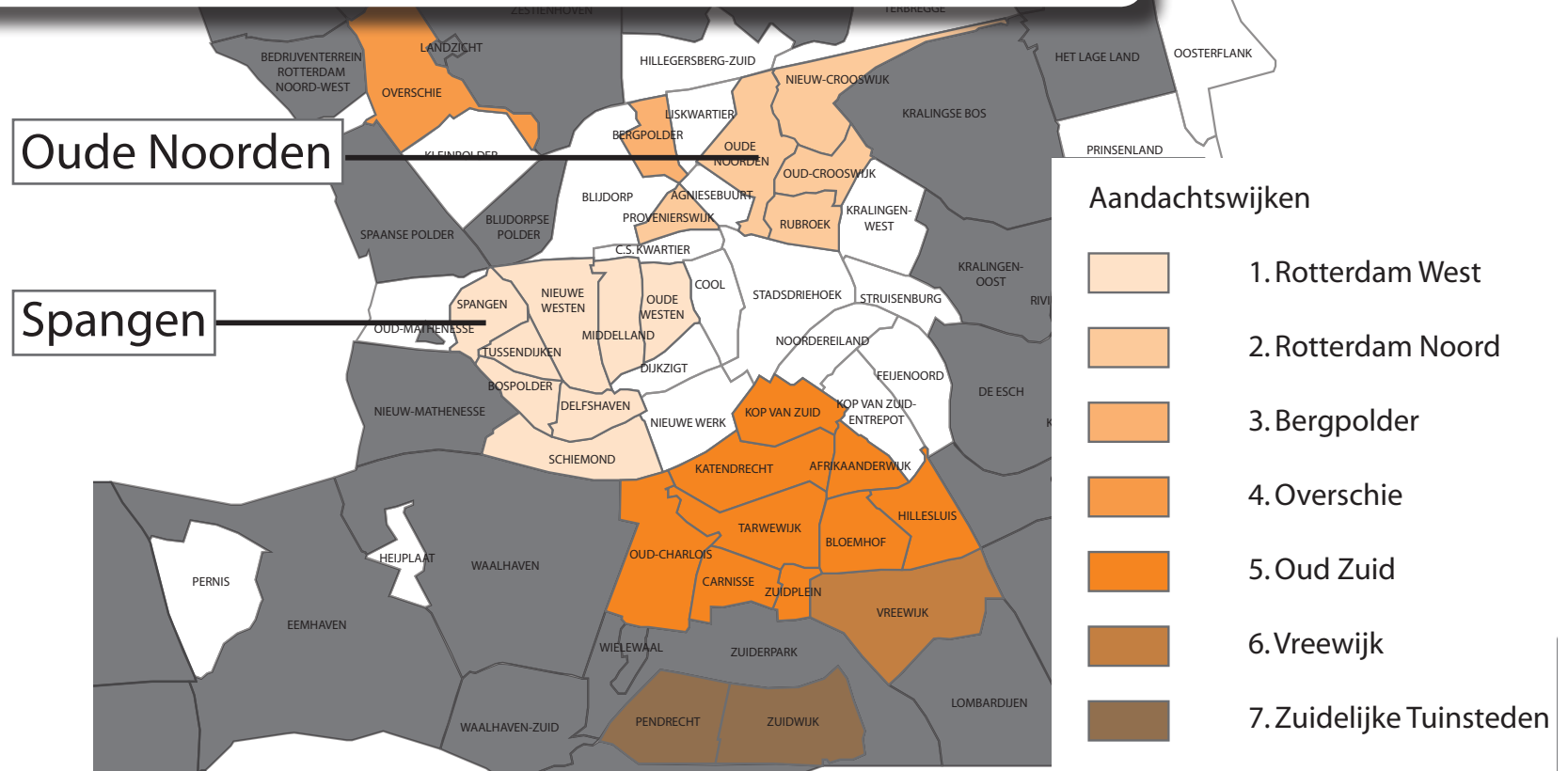
gemeente: minder
middelen, meer effect

grote sociaal-
economische opgave

sturen op waarde > financieel:
versterking werkgelegenheid en **woonmilieus**

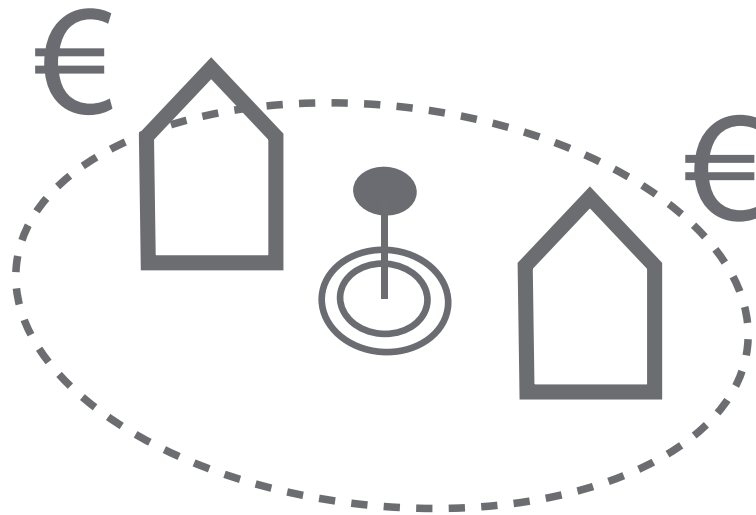
aandachtswijken: leefbaarheid, sociaal-economische opgave

- 23 wijken, bijna 40% inwoners Rotterdam
- waardecreatie: op termijn afname afhankelijkheid publieke investeringen, in o.a. leefbaarheid, uitkeringen

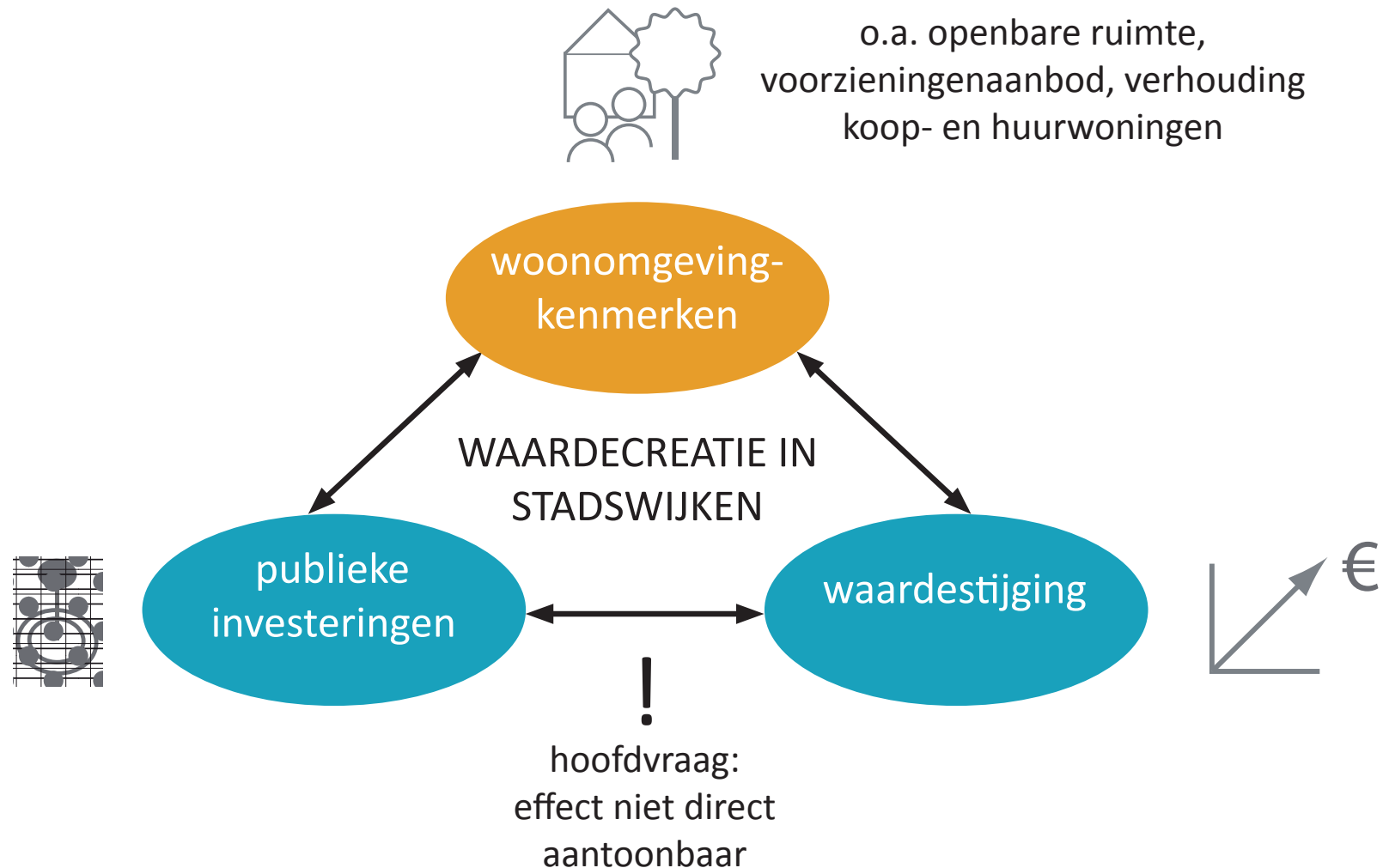


verkennend kwalitatief onderzoek:

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



deler: woonomgevingkenmerken



naar Brouwer (2008, p. 13)

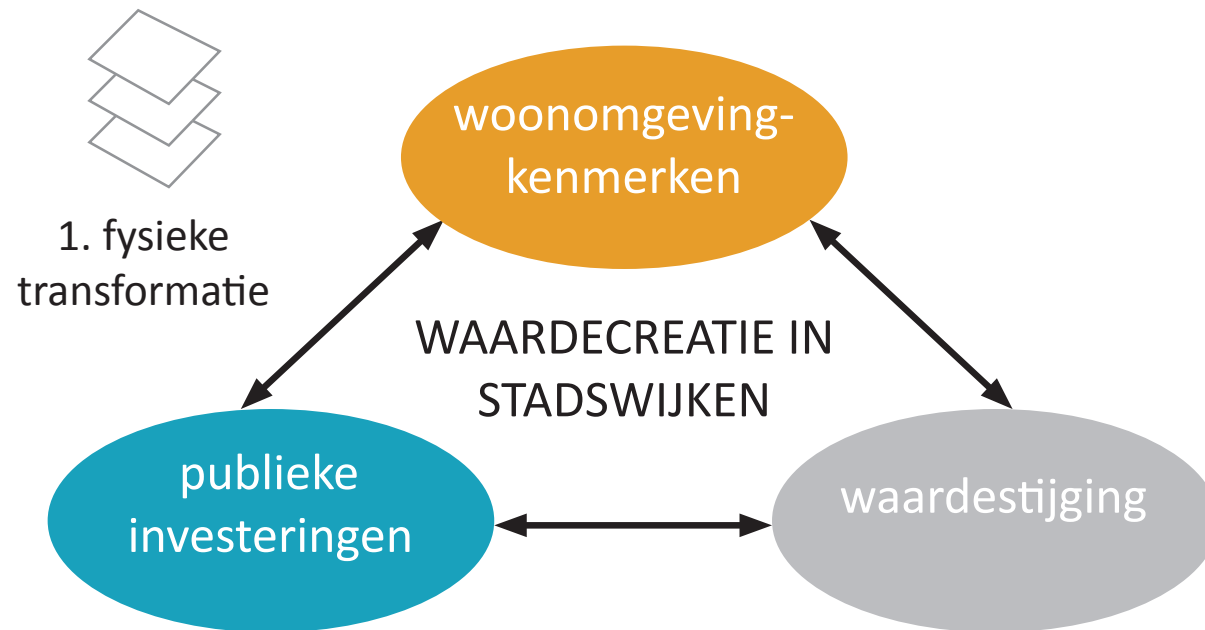
onderzoeksdelen



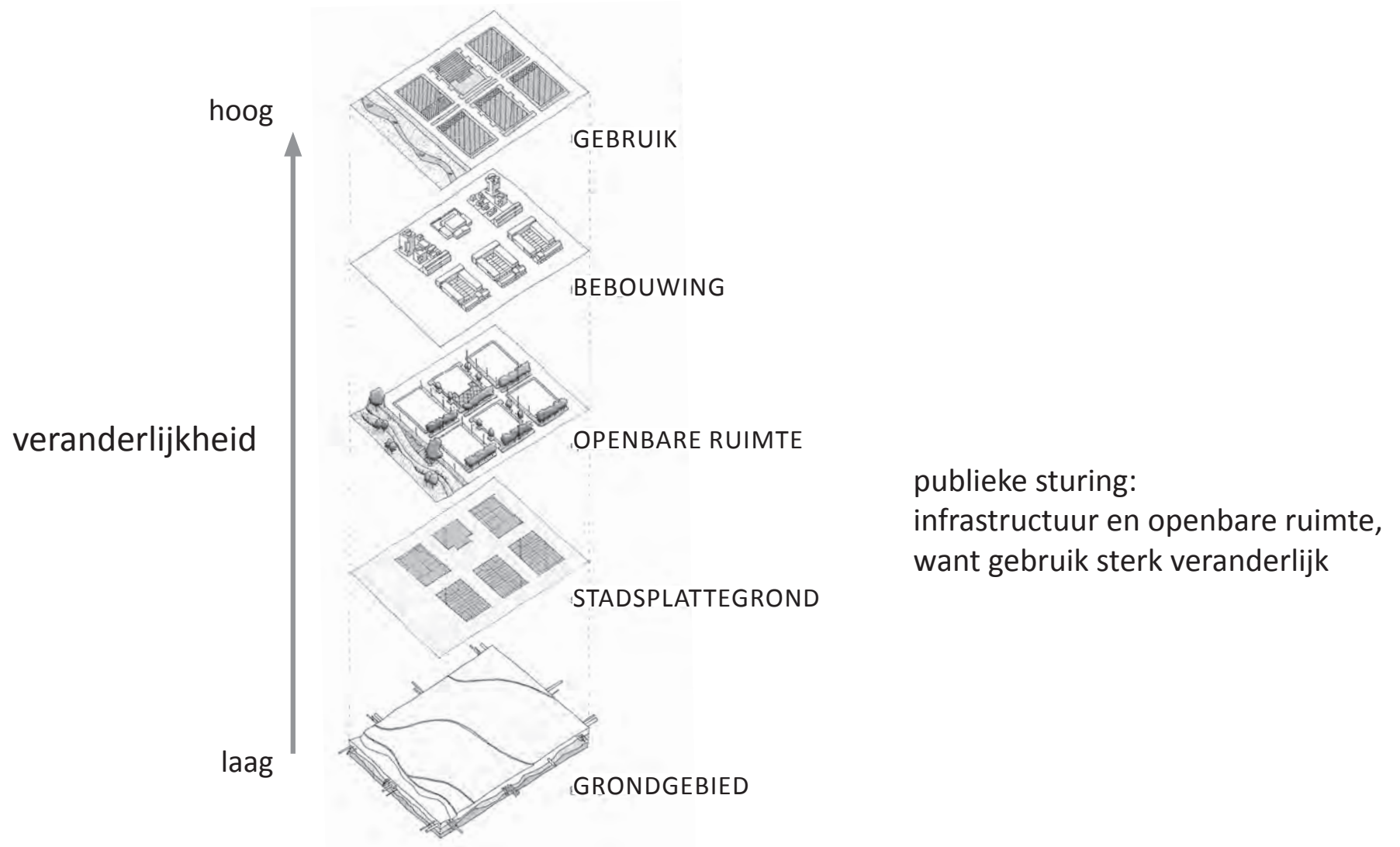


1. onderzoekskader
2. theorie waardeontwikkeling van wijken
3. waardeontwikkeling in Rotterdam
4. case 1: Spangen
5. case 2: Oude Noorden
6. conclusies

1. fysieke transformatie

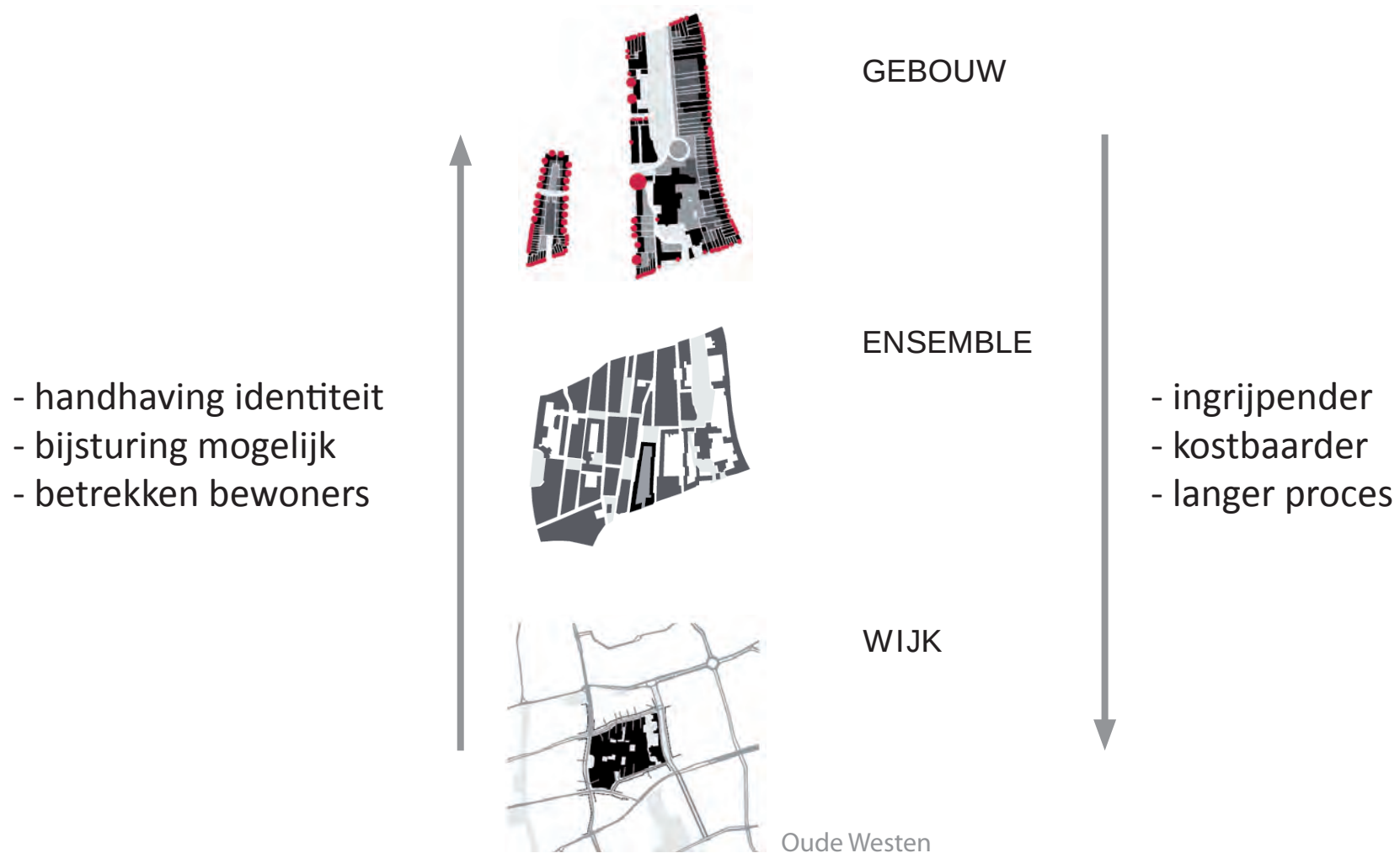


1. fysieke transformatie - 5 stedenbouwkundige lagen



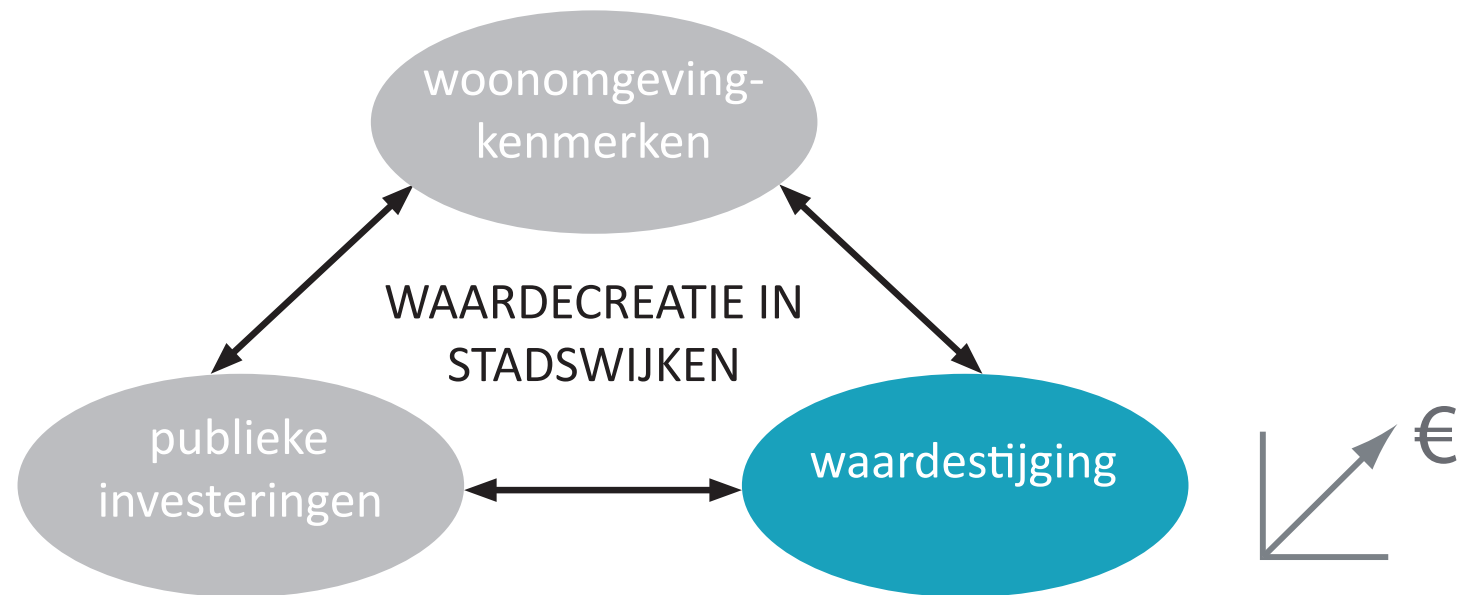
Heeling, Meyer en Westrik (2002)

1. fysieke transformatie - 3 schaalniveaus



naar Bijlsma et al. 2008

2. Hoe is waardeestijging te meten?



2. hoe is waardeestijging te meten?

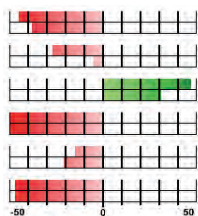
2. Hoe is waardestijging te meten?

Duyvendak (1999, in: Stouten, 2004)



1. Ruimtelijk-economisch: marktwaarde en toekomstwaarde

- WOZ: representatief marktwaarde (De Vries, 2010)
- indicator gezondheid en geweldheid wijk (Brouwer, 2009)



2. Sociaaleconomisch: leefbaarheid en veiligheid

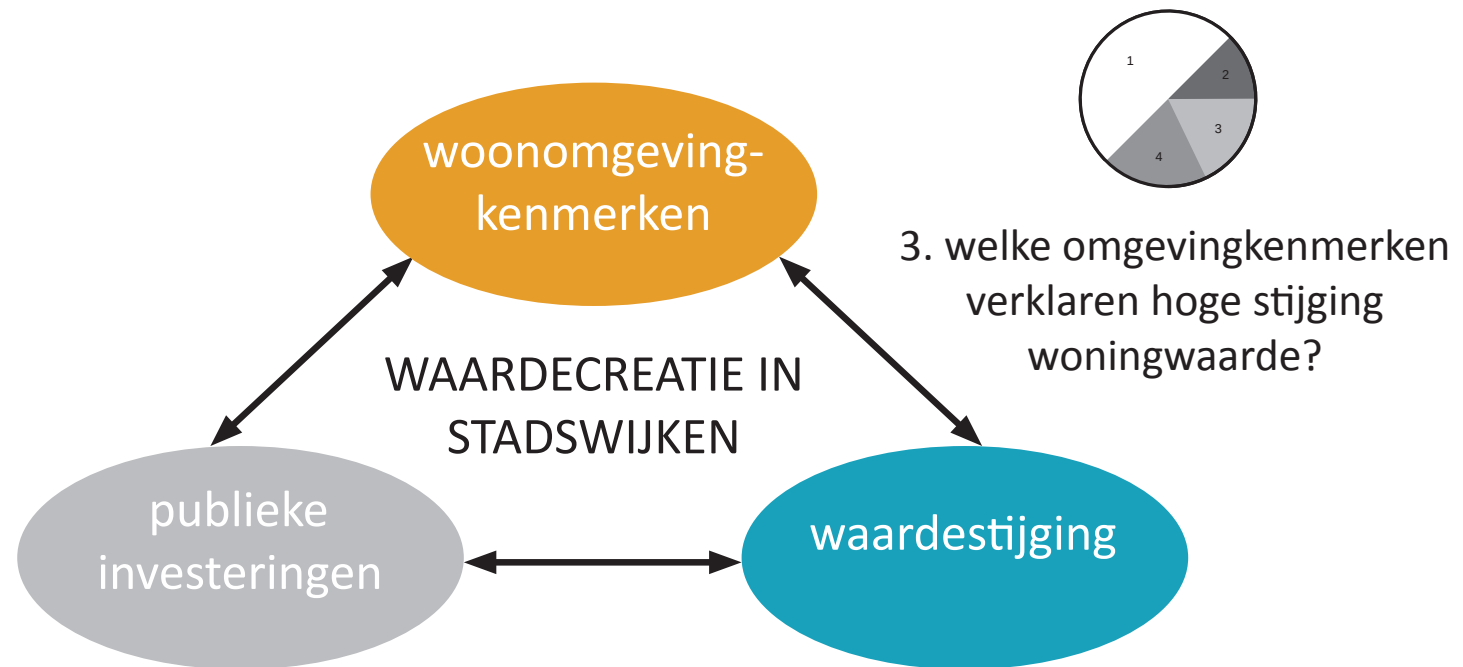
- Leefbaarometer VROM, Veiligheidsindex



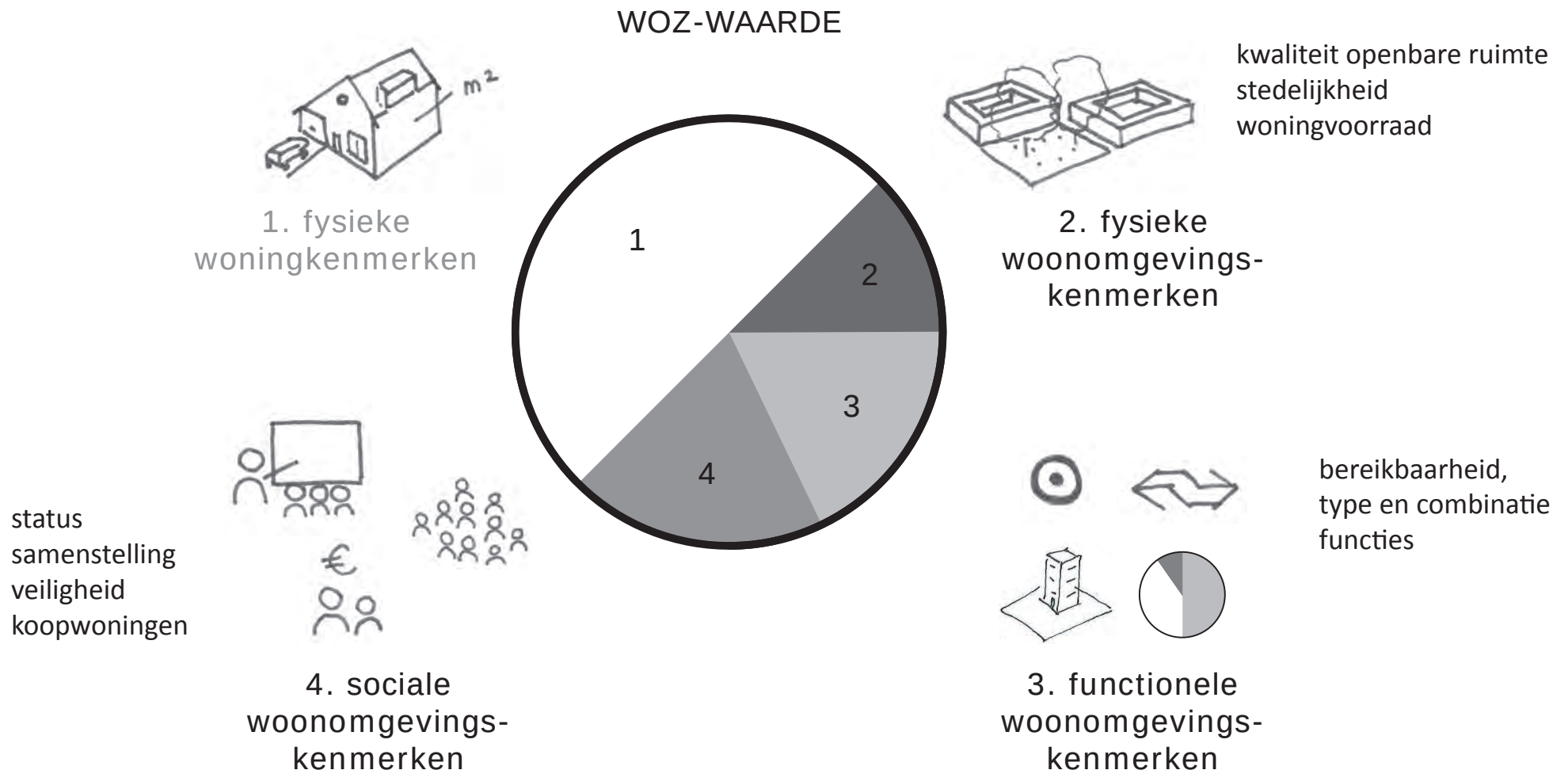
3. Sociaal-cultureel: tegengaan sociale ongelijkheid, armoede

- Sociale Index

3. omgevingkenmerken en waardeontwikkeling

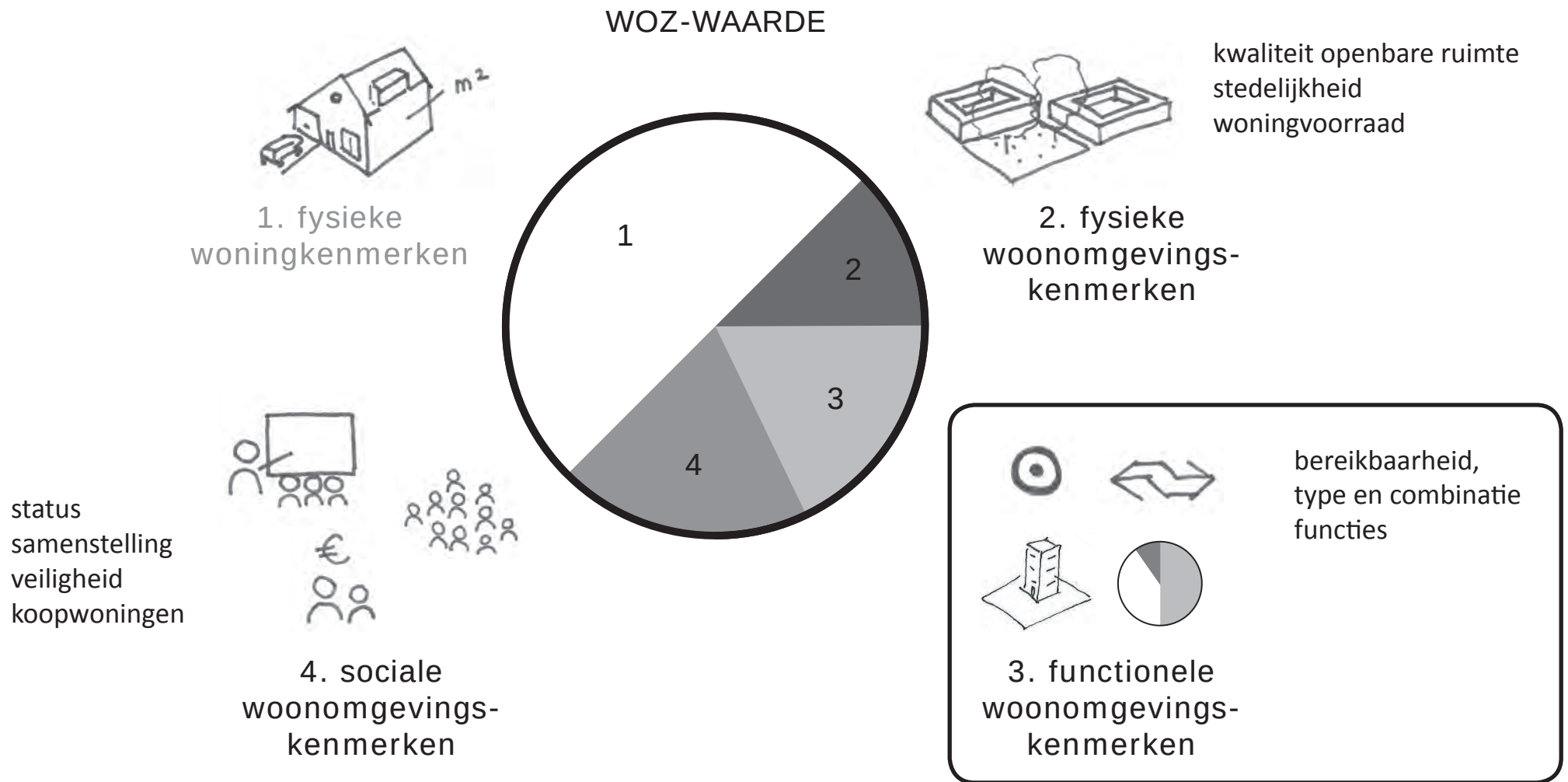


3. omgevingkenmerken en waardeontwikkeling



naar Visser en Dam (2006, p. 27-28)

3. omgevingkenmerken en waardeontwikkeling



naar Visser en Dam (2006, p. 27-28)

functionele woonomgevingkenmerken



aanscherping op ligging (Schuurman, 2010)

- stadscentrum
- bereikbaarheid
- werkgelegenheid en voorzieningen:
creatieve sector, culturele voorzieningen, monumenten

(Brouwer, 2009, Groot et al., 2010)



rol maatschappelijke voorzieningen

bijvoorbeeld Brede School in aandachtswijk

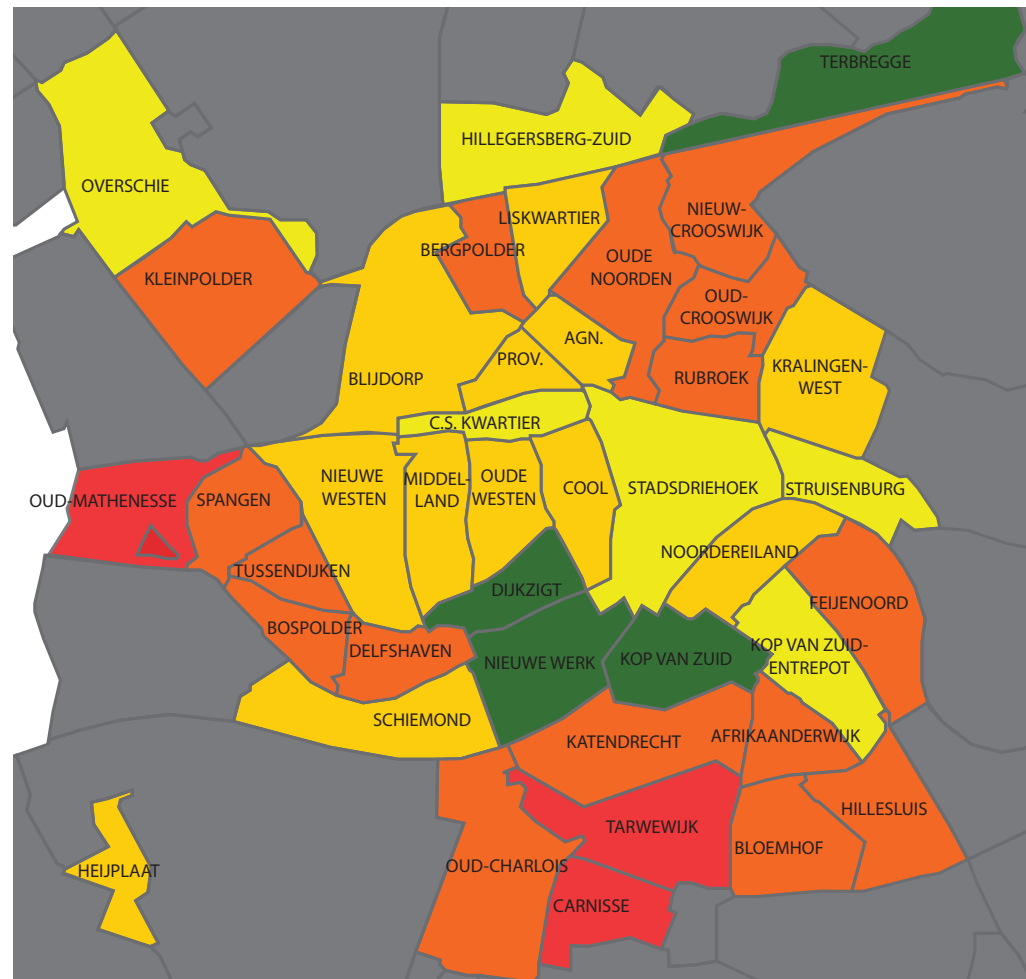
- gebruiksfunctie
- versterken identiteit gebied
- aanjager waardeontwikkeling (Mitros, 2010)



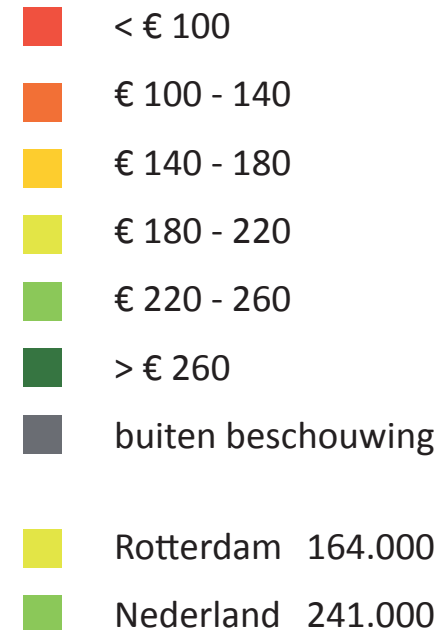
1. onderzoekskader
2. theorie waardeontwikkeling van wijken
- 3. waardeontwikkeling in Rotterdam**
4. case 1: Spangen
5. case 2: Oude Noorden
6. conclusies

gemiddelde woningwaarde per wijk 2009

- waarde + waardestijging onder landelijk niveau
- Noord hoger dan Zuid (Braun, 2010)



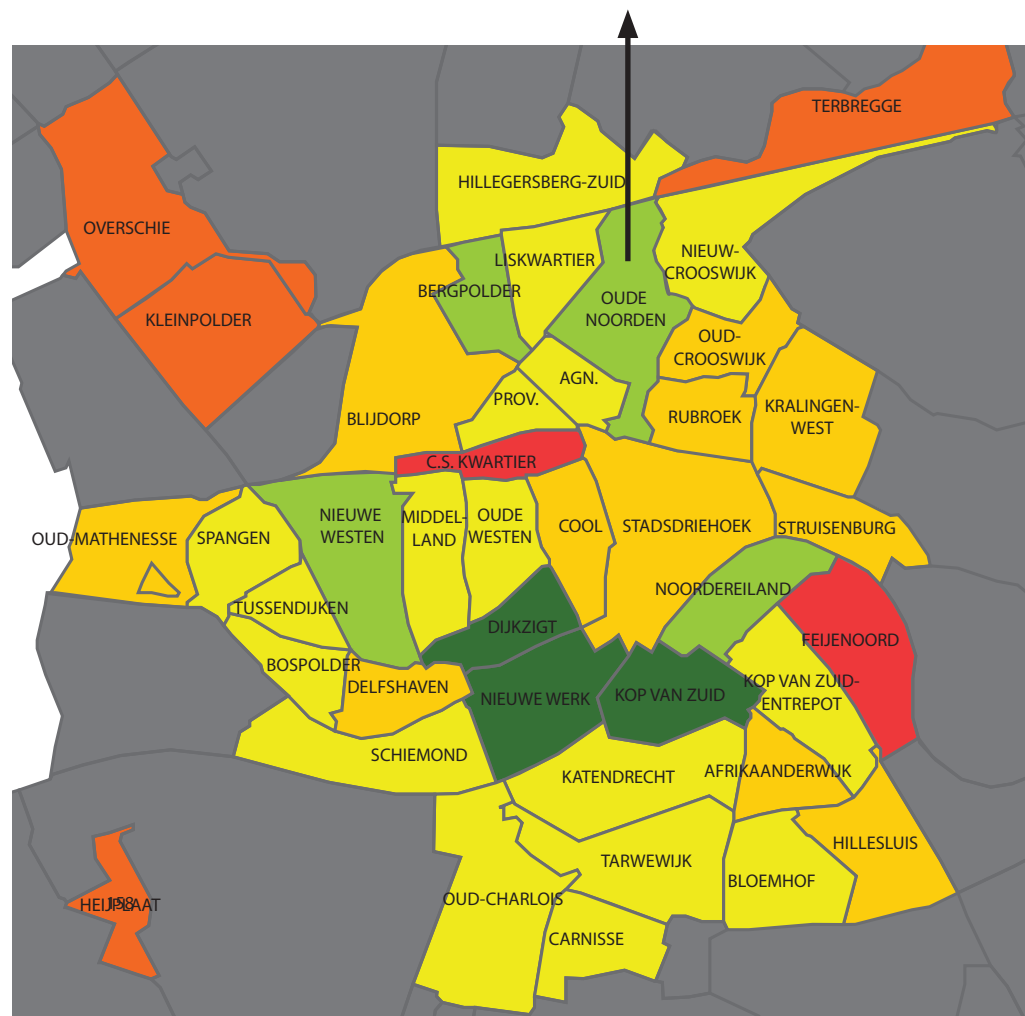
WOZ-waarde 2009 (x 1.000)



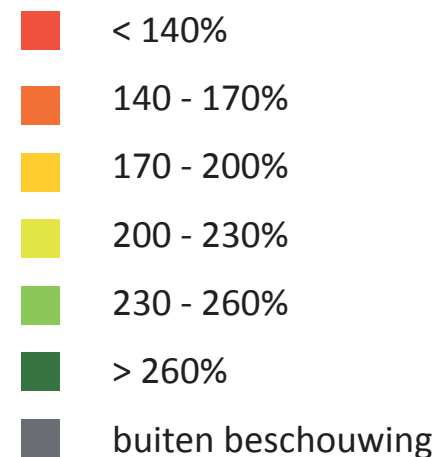
waardestijging 1999 - 2009 (%)

centrumeffect (bevestigt theorie)

Oude Noorden: 5e hoogste stijger (Braun, 2010)



WOZ-waardestijging '99 - '09 (%)



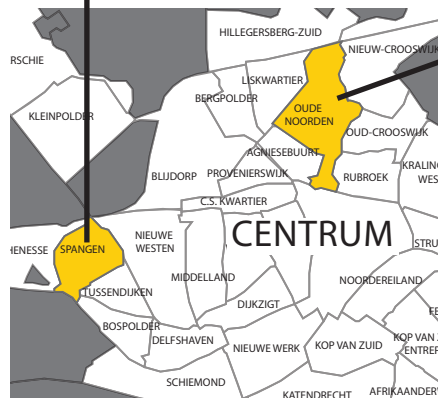
cases: Spangen en Oude Noorden



- stedenbouwkundige opbouw
- fysieke transformaties: Schieoevers, kluswoningen

- criteria:
publieke investeringen
en waardeestijging

- verschillen o.a.
bouwperiode,
ligging, grootte



- hoge waardeestijging: door welke factoren is dit te verklaren?



1. onderzoekskader
2. theorie waardeontwikkeling van wijken
3. waardeontwikkeling in Rotterdam
4. case 1: Spangen
5. case 2: Oude Noorden
6. conclusies



stadion

herstructurering
Schieoevers

Justus van Effen

kluswoningen
Wallisblok

lagen: samenhang netwerk, ensembles



symmetrisch, hiërarchisch stratenpatroon

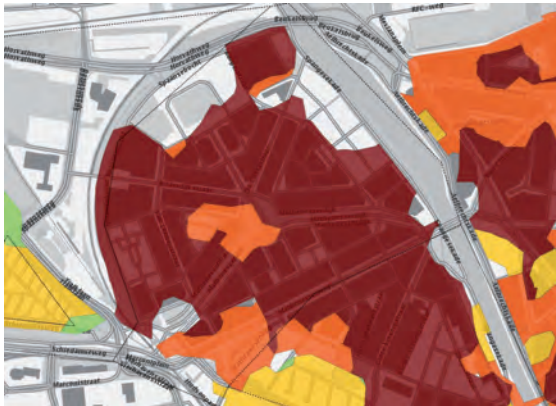


ensembles: buurtjes en straatwanden in samenhang ontworpen

lagen: veel voorzieningen



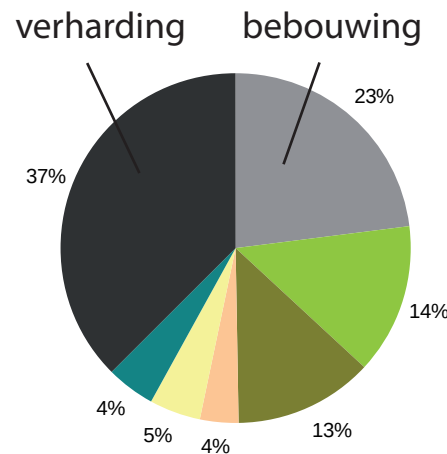
aanleiding gebiedsaanpak



Leefbaarheid '98

imago + leefbaarheid
(huisjesmelkers, overlast,
criminaliteit)

3 'hotspots', o.a. Wallisblok



verdeling ruimtegebruik

- buitenruimte: meer groen
- pilot Kindvriendelijke wijk
- diversificatie woningaanbod:
typologie + koop

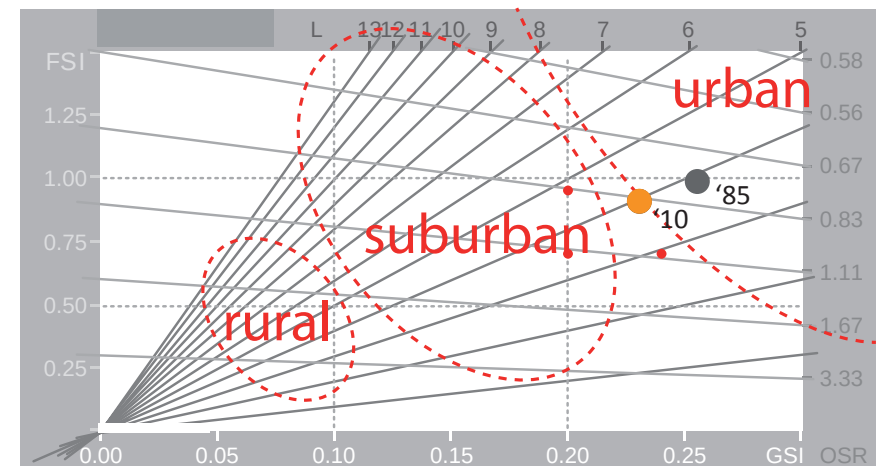
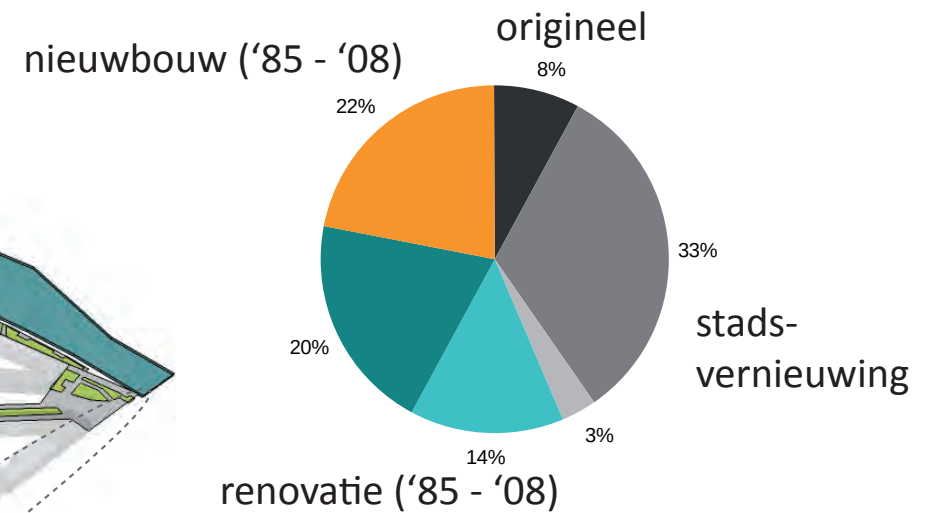
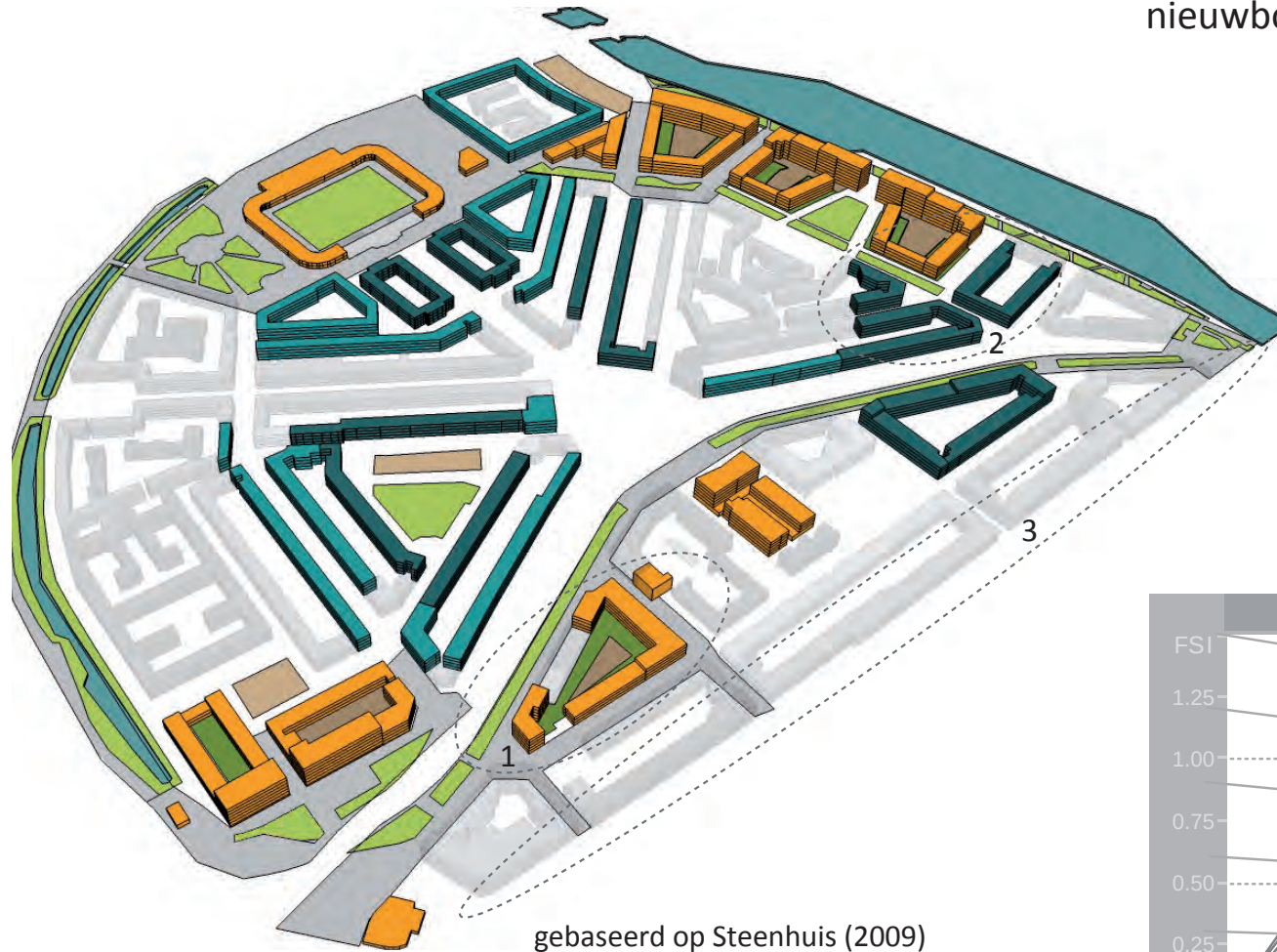


opbouwwerk

- sociaal: werk,
scholing, participatie

fysieke ingrepen '85-'10

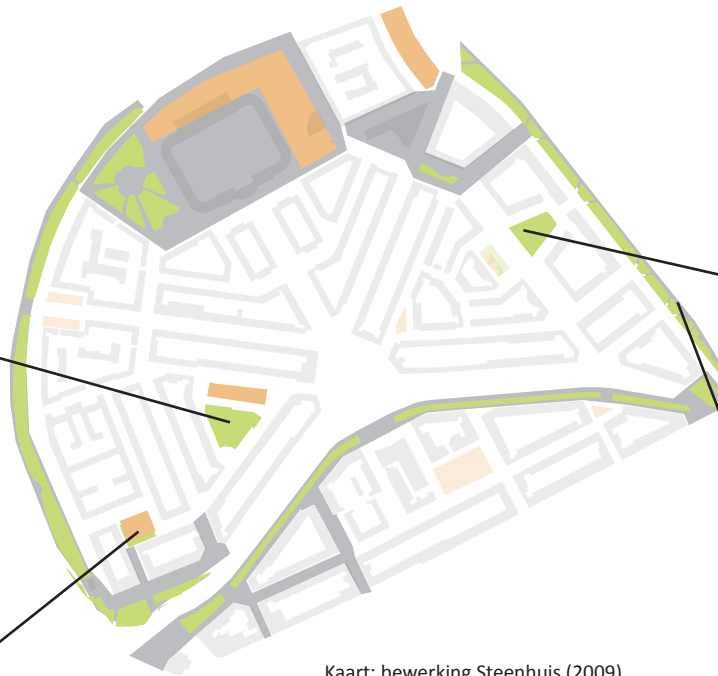
binnen structuur: openbare ruimte en bebouwing (>50%!)



bewerking www.spacemate.nl

transformatie openbare ruimte

3 pleinen, kades, straten rond nieuwbouw

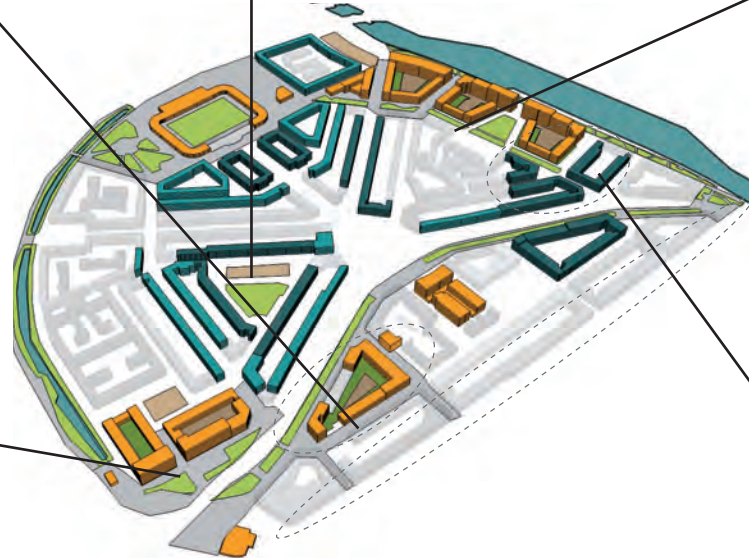


Kaart: bewerking Steenhuis (2009)



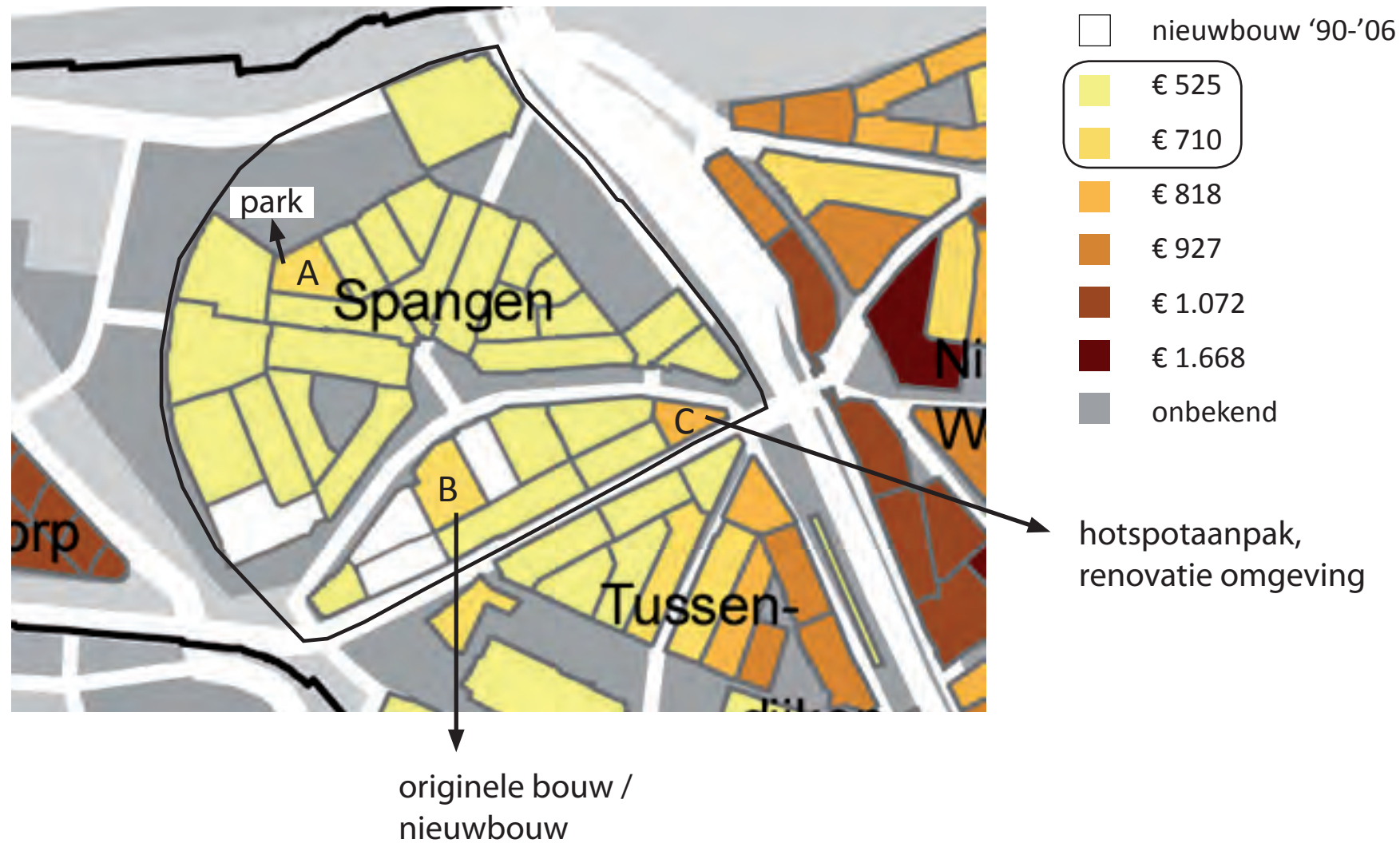
transformatie bebouwing

toename koop: 5% ('99) naar 24% ('09),
differentiatie typologieën: o.a. grondgebonden
nieuwbouw: collectief binnengebied met parkeren



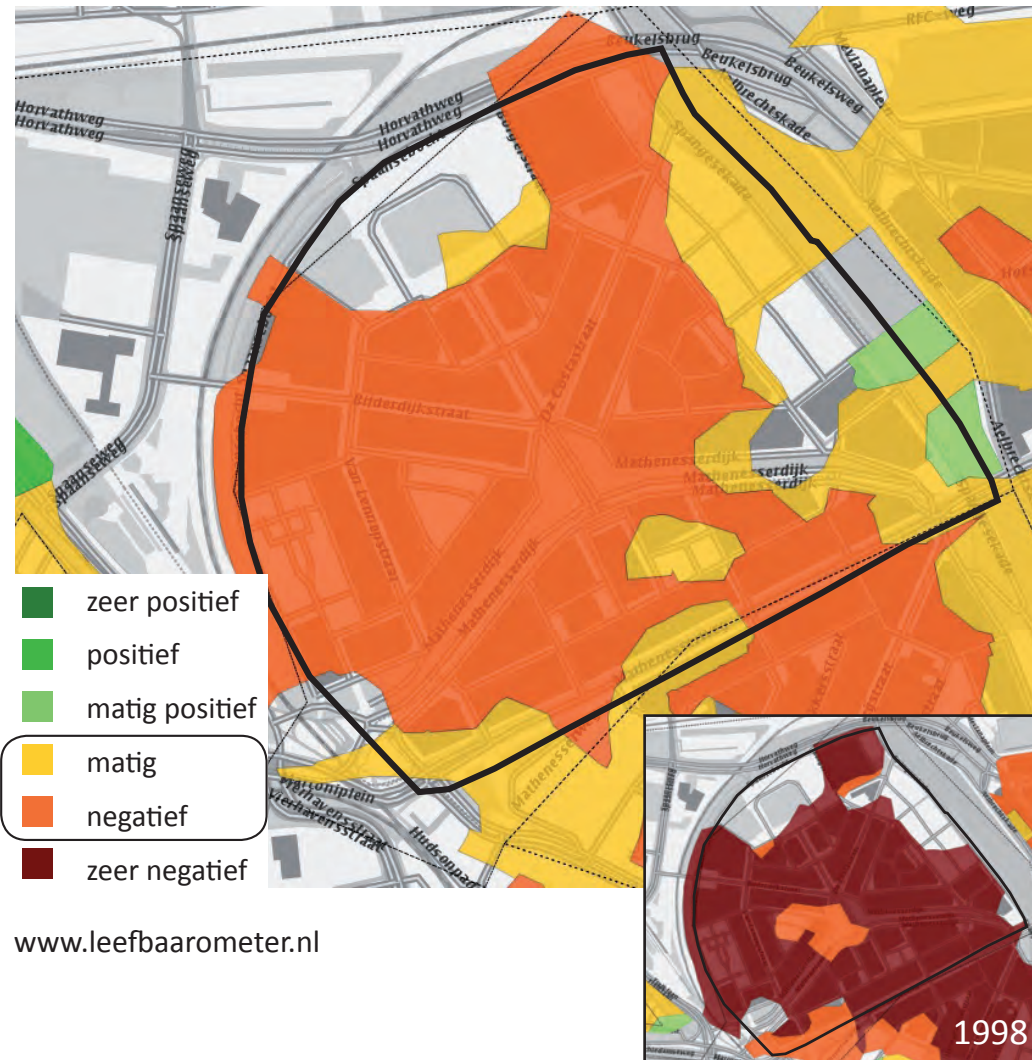
waardestijging '00-'08 per m² per blok

laag, drie plekken iets hoger:



leefbaarheid '08

negatief, maar wel verbetering, vooral publieke ruimte



ontwikkeling:



Veiligheidsindex:

2001: 2.5
2009: 6.3 !

Sociale Index:

2010: 5.1

tevredenheid met eigen buurt:

2002: 32%
2009: 66% !

conclusies Spangen

interviews: verbetering leefbaarheid, rustiger
positief effect fysieke aanpak

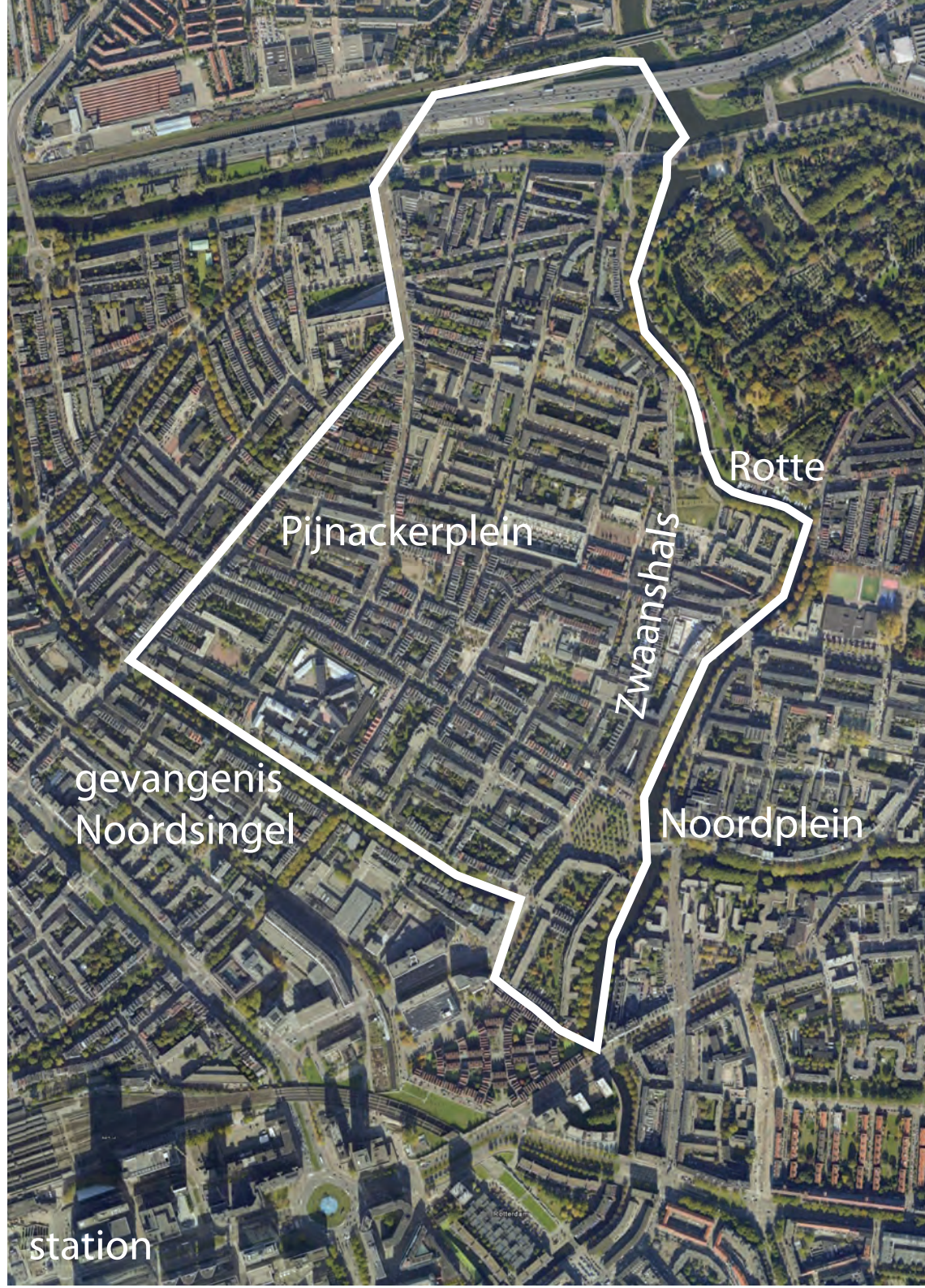
probleem imago, sociaal kwetsbaar

verandering woningvoorraad:

- groep waarvoor koop niet betaalbaar is
- contrast wel/niet aangepakt + bewonerssamenstelling:
voorbeeld Bellamyplein

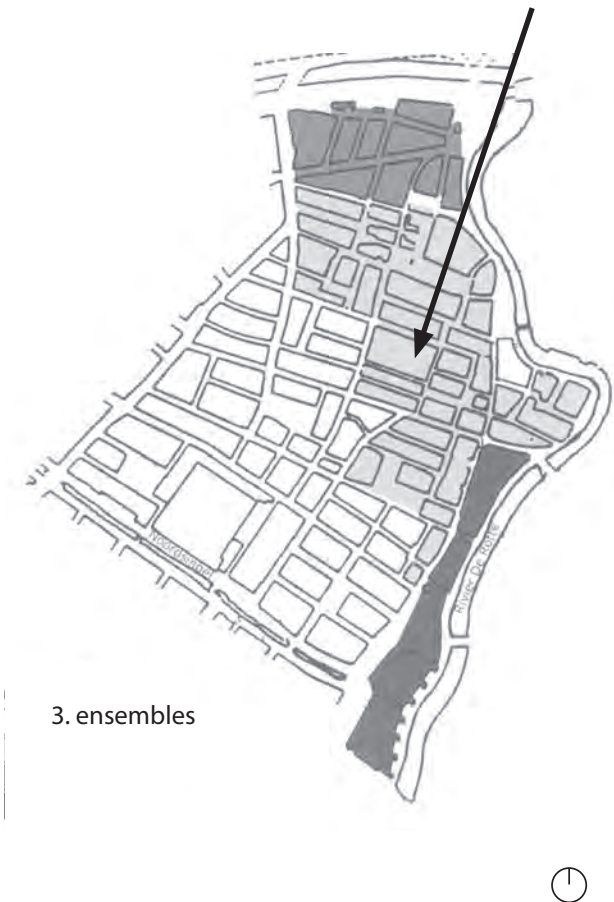
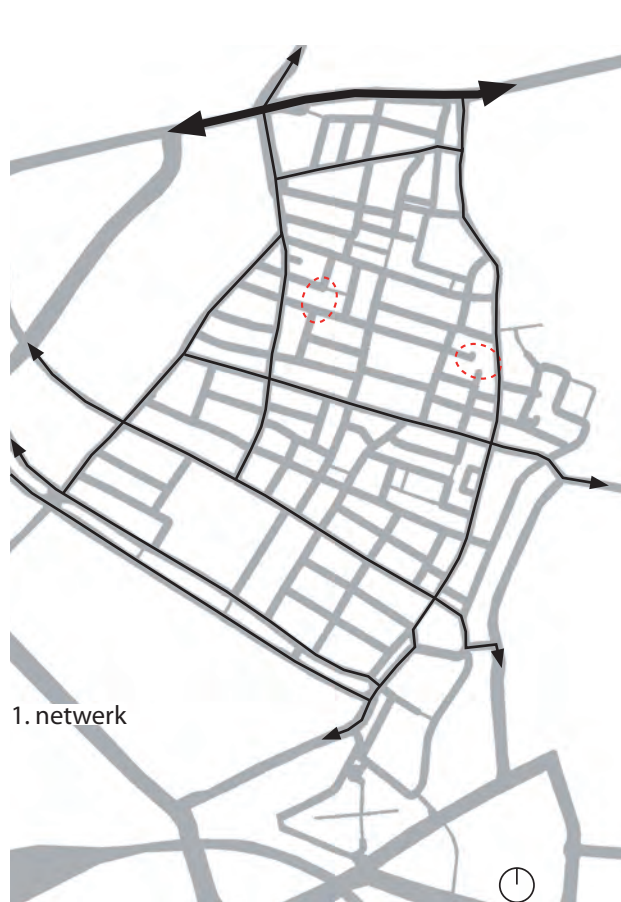


1. onderzoekskader
2. theorie waardeontwikkeling van wijken
3. waardeontwikkeling in Rotterdam
4. case 1: Spangen
5. case 2: Oude Noorden
6. conclusies



lagen: netwerk en openbare ruimte

veel pleinen, maar tekort aan groene openbare ruimte, vooral in vierslagbuurten



hiërarchie straatbreedtes
verkeersdruk + discontinuïteiten

lagen: veel voorzieningen



winkels, bedrijven

kunst- en cultuursector

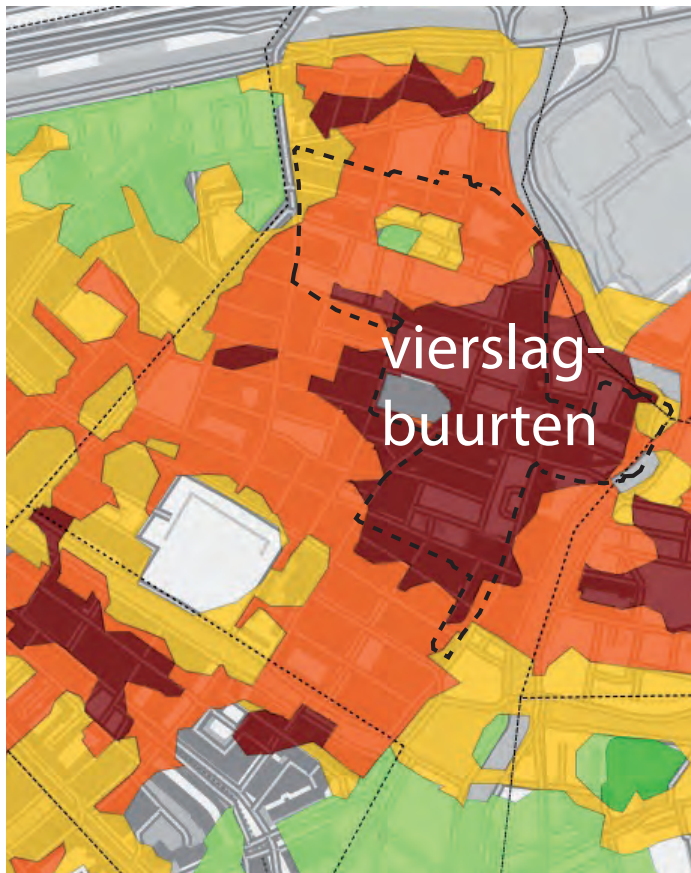
Stichting
Zenith
inMotion



ROUTE
DU **NORD**
Kunstroute Rotterdam Noord



aanleiding gebiedsaanpak



Leefbaarheid '98

1. wonen:

- openbare ruimte: ligging aan Rotte, meer groen
- koopwoningen: sociale stijgers behouden, woonmilieudifferentiatie
- sloop van slechte delen van de woningvoorraad

2. ondernemen:

- winkelaanbod onder druk, eenzijdig

3. sociaal, o.a. werkloosheid

fysieke aanpak '90-'10

binnen structuur: openbare ruimte en bebouwing

gebiedsaanpak Zwaanshalsgebied:
fysiek + branchering voorzieningen,
rol creatieve ondernemers



Zwaanshalsgebied



Zwaanshalsgebied

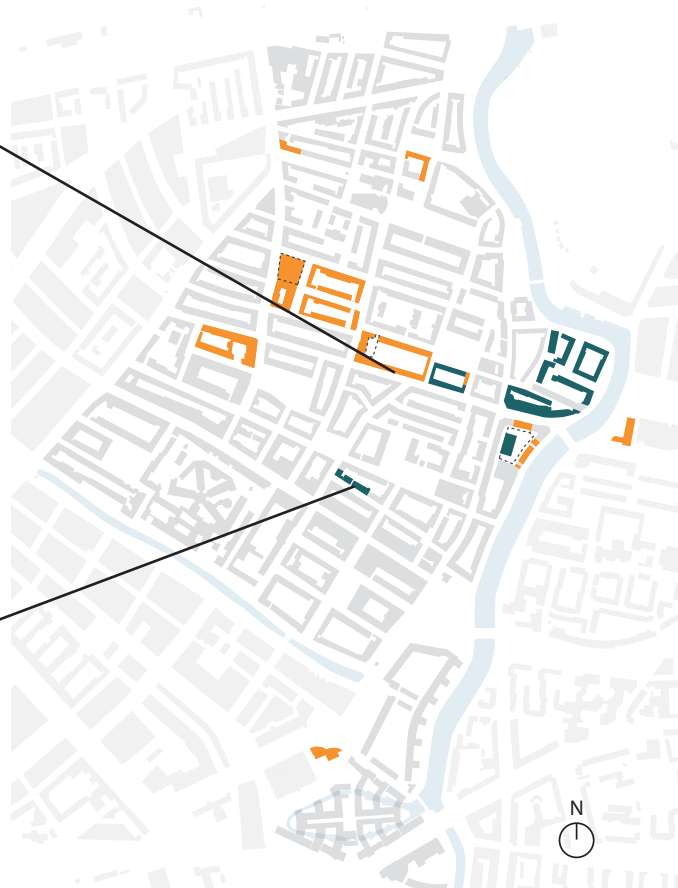


Rotabs: creatieve ondernemers

transformatie bebouwing

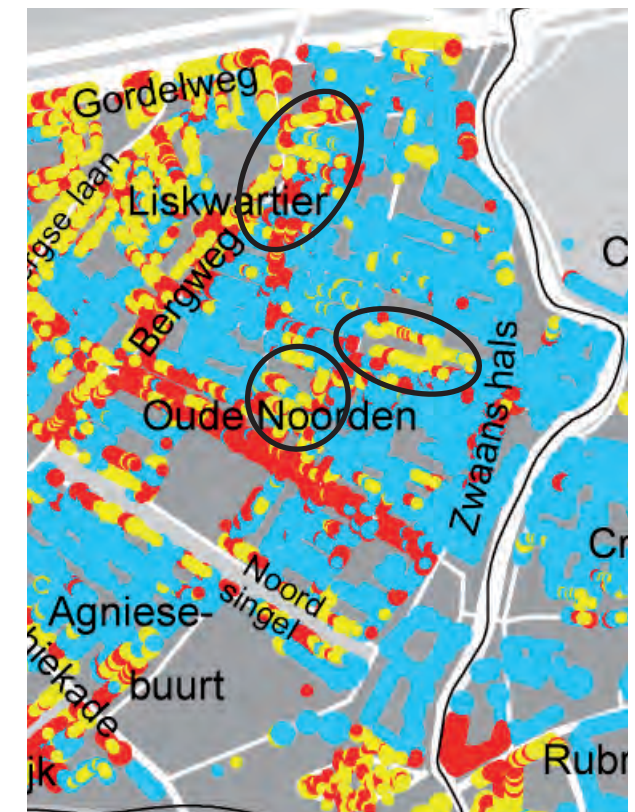


renovatie/ onderhoud,
binnengebieden
nieuwbouw vierslagbuurten,
Zwaanshalsgebied



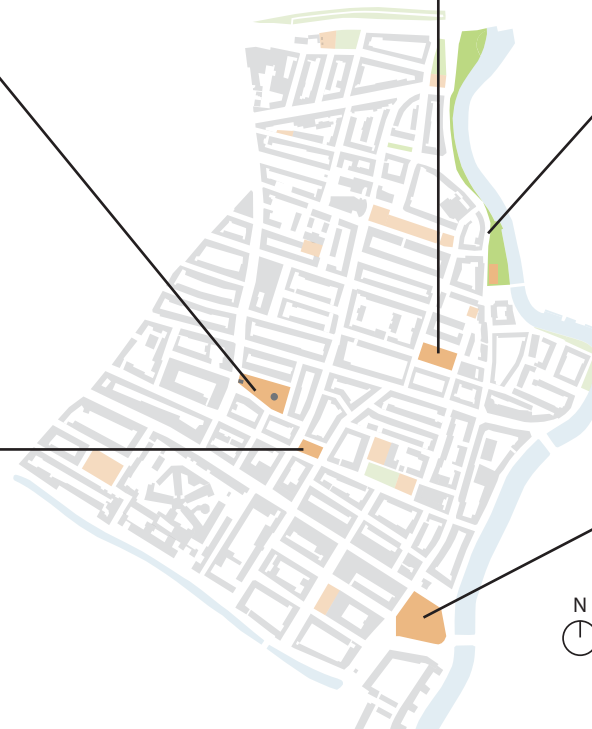
toename koop: 9% ('99) naar 18% ('09)

- gemeente / corporatiebezit
- particuliere verhuur
- eigenaar-bewoner



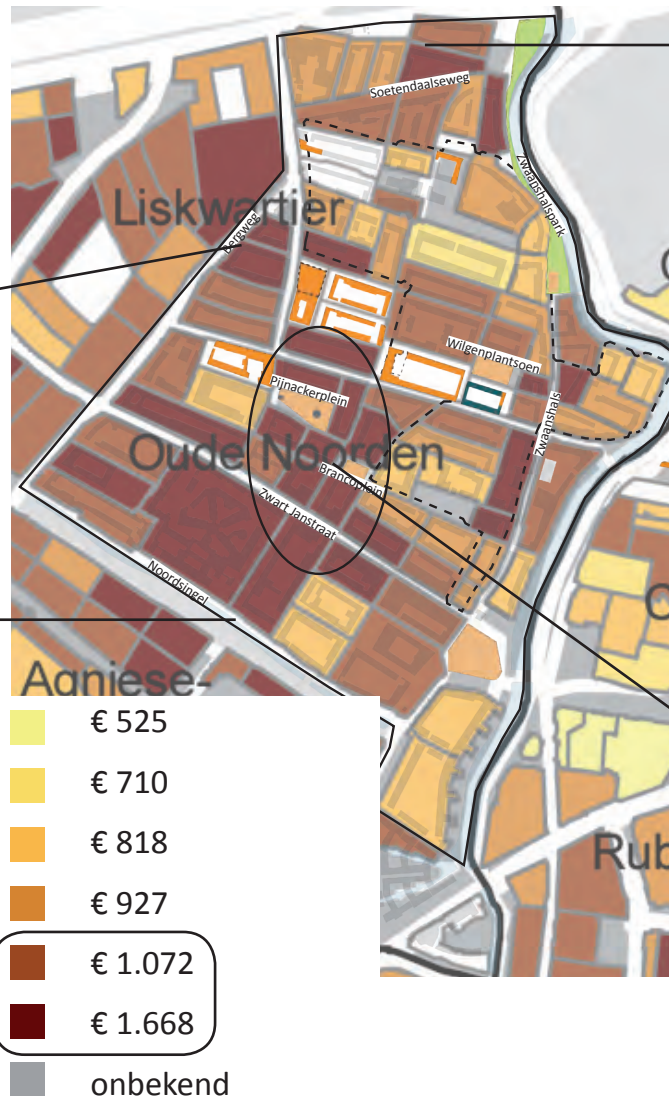
transformatie openbare ruimte

pleinen, Rotte-oever, Zwaanshals



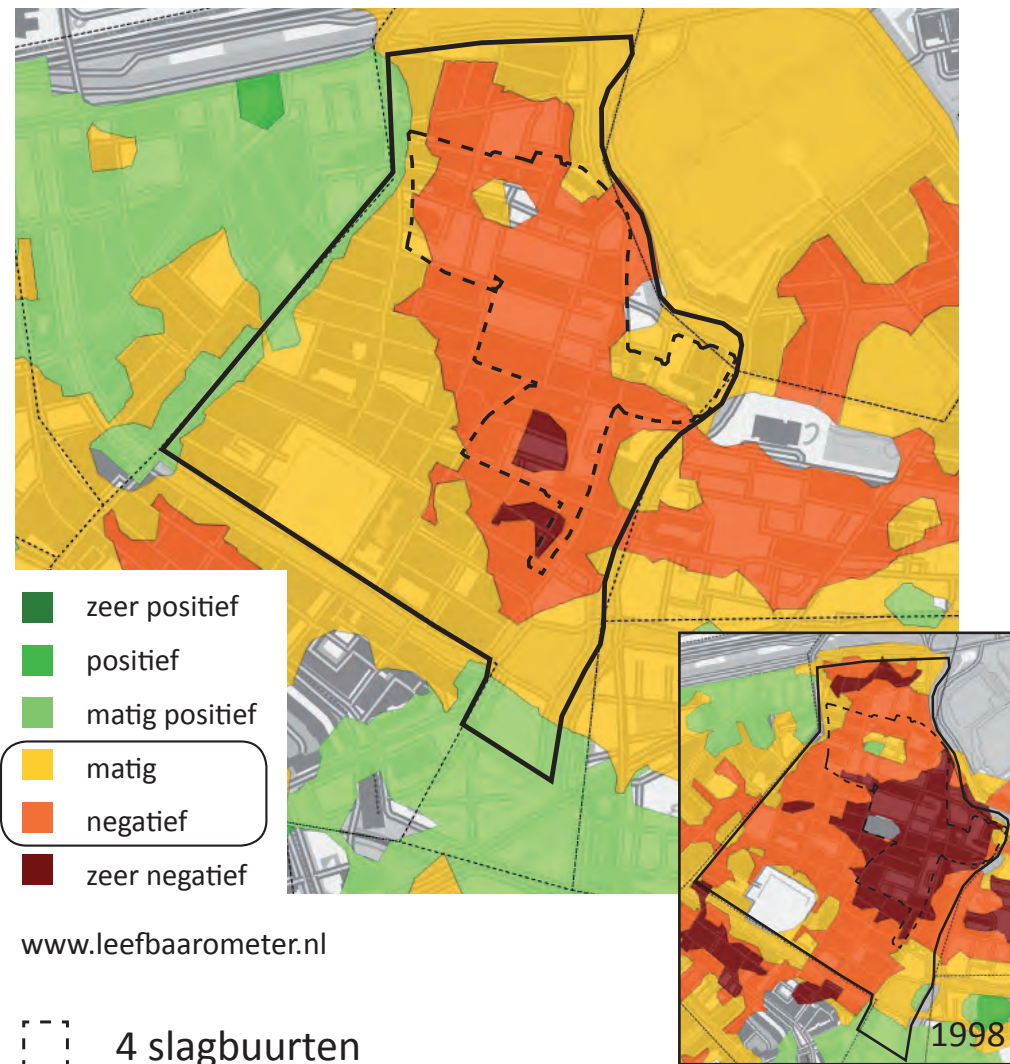
waardestijging '00-'08 per m² per blok

- negentiende eeuwse panden, water
- centrum, OV, voorzieningen (theorie)
- rondom fysieke investeringen: Brancoplein, Pijnackerplein
- vierslagbuurten wat lager



leefbaarheid '08

negatief vierslagbuurten, wel verbetering



ontwikkeling:



Veiligheidsindex:

2001: 3.8

2009: 5.6

Sociale index:

2010: 5.3

tevredenheid met eigen buurt:

2002: 48%

2009: 64%

conclusies Oude Noorden

hoge waardestijging, zonder ingrijpende transformatie
stedenbouwkundige structuur:

1. inherente kwaliteiten:
ligging, negentiende eeuwse panden

2. sturing:
openbare ruimte: pleinen, renovatie en nieuwbouw, voorzieningen

diffuus beeld indicatoren: hoge WOZ-stijging, leefbaarheid matig
aandachtspunt vierslagbuurten en sociale stijging

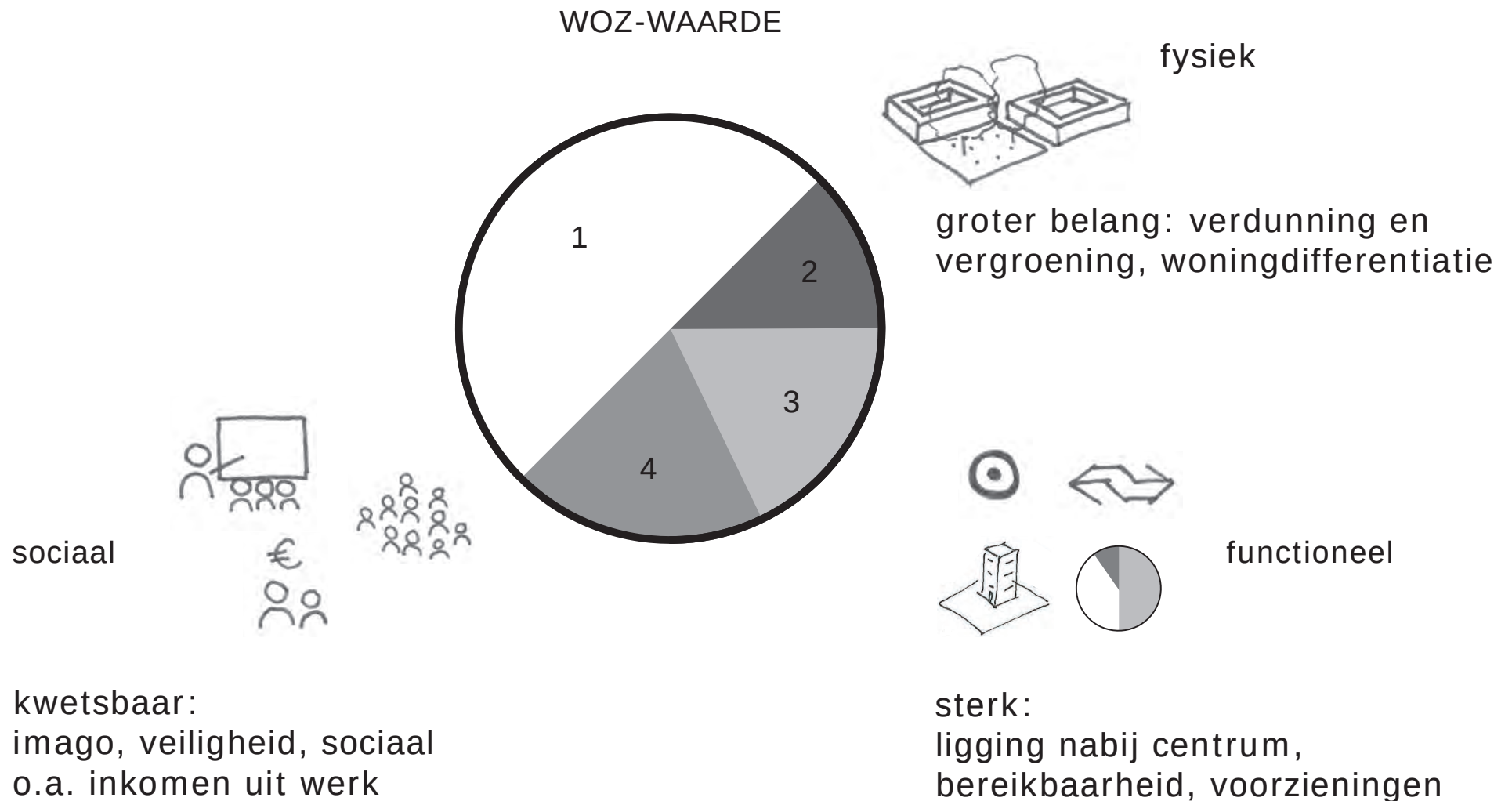


1. onderzoekskader
2. theorie waardeontwikkeling van wijken
3. waardeontwikkeling in Rotterdam
4. case 1: Spangen
5. case 2: Oude Noorden
6. conclusies

conclusies



omgevingkenmerken stadsvernieuwingswijken



waardestijging cases

transformatie openbare ruimte, bebouwing: behoud identiteit



waardestijging inherent:
originele bouw, ligging wijk,
water



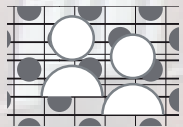
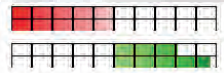
waardestijging transformaties:
parken, pleinen, winkels



toevoegen koop: aantrekken
middeninkomens +
wooncarrière in wijk
keerzijde: afname sociale
samenhang

waardestijging aandachtswijk

- ruimtelijk-economisch, sociaaleconomisch en sociaal-cultureel
- 1e fase waardecreatie 'bewijslast'
- leefbaarheid en veiligheid
- aanjaagproject imago:
 - kluswoningen Spangen: rol pioniers
 - gebiedsaanpak en branchering Oude Noorden: rol ondernemers
- bewoners profiteren, gemeente indirect: besparen lange termijn.



"Slechte ruimtelijke ordening is kostbaar. Als je de ruimtelijke ordening goed doet, dan krijg je synergie en bespaar je" (Priemus, 2010).