

Mind The Gap

Het ontwerpen van betaalbare en duurzame woningen voor de gedupeerde van het gat in de woning markt in de naoorlogse wijk Zuidwijk.





Vera van Wijk

MIND THE GAP

Het ontwerpen van betaalbare en duurzame woningen voor de gedupeerde van het gat in de woning markt in de naoorlogse wijk Zuidwijk.

Technische universiteit Delft
Faculteit Bouwkunde [afdeling architectuur]
Afstudeer studio Veldacademie
2019, 8 november

Student:
Naam: Vera van Wijk
Studienummer: 4269578
email:

Begeleiders: (Ontwerpbegeleider)
Cecile Calis (Onderzoeks- & TIDO
Machiel van Dorst begeleider)(Building Technology
Paddy Tomesen begeleider)(Begeleider
Otto Tomesen Veldacademie)

Gecommiteerde:
Ad Straub
Marietta Haffner (Tijdelijke gecommitteerde)

VOORWOORD

Voor u ligt mijn masterthese ter afronding van mijn master in architectuur aan de TU Delft onder de afstudeerrichting van de Veldacademie. Dit onderzoek is voortgekomen uit een aantal fascinaties die ik gedurende mijn opleiding heb ontwikkeld. Duurzaamheid en de sociale aspecten van architectuur spelen hierin een belangrijke rol. Hoewel afstuderen zijn pieken en dalen kent, heb ik dankzij mijn begeleiders – Ceciel Calis, Machiel van Dorst, Paddy Tomesen & Otto Trienekens – tijdens het afstuderen veel geleerd. Zij wisten mij altijd te motiveren, mijn vragen te beantwoorden en mij de juiste kant op te begeleiden.

Nu ligt hier voor u het resultaat van een jaar lang onderzoek. Een onderzoek dat voort is gekomen uit een probleem – het gat in de woningmarkt tussen sociale huur, de vrije sector en koopwoningen – dat is uitgegroeid tot een onderzoek naar de wijkgedachte van Zuidwijk, de gedupeerde doelgroepen en duurzaamheid. Het is een onderwerp dat velen zal aanspreken; zij hebben er zelf mee te maken of kennen mensen in hun omgeving die de gevolgen ervan ondervinden. Met dit onderzoek, en het uiteindelijk ontwerp dat hieruit volgde, hoop ik een kleine bijdrage te leveren aan het oplossingen en bespreekbaar maken van deze actuele onderwerpen.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Vera van Wijk
Delft, 8 november 2019

INLEIDING

Het Project Gedefinieerd

Aanleiding en probleemstelling 06

Relevatie, sociaalhistorische & fysieke context 10

Onderzoeksvraag en deelvragen 12

Ambities 14

Methodologie 16



PART I · Mind the Gap

Het gat in the Rotterdamse woningmarkt

· Introductie 21

01 · Fear the Gap 22

02 · Fight the Gap 28

· Samenvatting / Conclusie 36



PART II · Zuid & De Wijkgedachte

Historische context van een naoorlogse wijk

· Introductie 41

03 · Het Naoorlogse Zuidwijk 42

04 · Het Huidige Zuidwijk 58

· Samenvatting / Conclusie 88



INHOUDSOPGAVE







PART III · Doe maar Duurzaam

Een vertaling van People, Planet, Prosperity

· Introductie 93

05 · Duurzaamheid 94

06 · De (Huidige) Bewoners 102

07 · De Milieustromen 136

08 · Betaalbaarheid 150

· Conclusie 158





· Conclusie & Overig

· Van Onderzoek naar Ontwerp 168

· Literatuurlijst 170

· Appendix 176

INTRODUCTIE

Het gat in de woningmarkt

Aanleiding & Probleemstelling

"Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generaties, zonder daarmee het voorzien in behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen."

- Brundtland, 1987 (in Yanovishtchinsky, Heijbers & Van den Dobbelsteen, 2013)

Aanleiding: doe maar duurzaam

Duurzaamheid, met betrekking tot duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen, is een complex en meerlaags onderwerp dat men uit verschillende perspectieven dient te benaderen. Een duurzame ontwikkeling vraagt onder andere om een evenwicht tussen zowel economische, ecologische en sociale componenten. Alleen op deze manier kan worden voldaan aan de behoeften van het hier en nu, zonder daarmee die van andere - nu of in de toekomst - in gevaar te brengen (zie citaat Brundtland). Wordt één van de drie componenten onder gerepresenteerd, dan zal dit leiden tot een niet-duurzame ontwikkeling. (La Court, Van Roermund & De Straat Milieu-adviseurs, 2001; Van Dorst, 2005). Men kan immers niet van duurzaamheid spreken wanneer een economische maatregel leidt tot armoede en ontbossing elders.

Een begrip onlosmakelijk verbonden met duurzame ontwikkelingen in de bebouwde omgeving is leefbaarheid. Leefbaarheid is een veelzijdig begrip dat niet alleen kan fungeren als onderdeel van, maar tevens als voorwaarde voor afhankelijk van de definitie die men hanteert. Net als voor de begrippen duurzaamheid en duurzame ontwikkeling, geldt dat leefbaarheid vele definities en uitwerkingen kent. In een later hoofdstuk zal dit in meer detail worden besproken. Voor nu volstaan de meer algemene definities. Zo definieert Van der Valk en Musterd (1998 in Van Dorst, 2005) het begrip als volgt: "leefbaarheid is de waardering van het individu voor zijn of haar omgeving". Hierbij gaat het om de interactie tussen mensen en omgeving; een interactie die ieder individu anders kan ervaren. De manier waarop men dit beoordeeld kan betrekking hebben op de sociale omgeving (sociale cohesie, demografie), de fysieke omgeving (onderhoud, straatvuil of woningtypologieën) of een combinatie van beide (sociale controle, participatie) (Van Dorst, 2005).

Duurzaamheid vormt niet alleen de rode draad binnen dit onderzoek, maar heeft tevens invloed gehad op de keuze van het onderwerp: Het gat in de woningmarkt en de gevolgen voor de sociaaleconomische duurzaamheid van de stad Rotterdam. Door het actueel functioneren van de woningmarkt komt de diversiteit in Rotterdam en andere (binnen)steden onder druk te staan. Bij gebrek aan sociale, economische en demografische diversiteit zal de sociale dynamiek, en diversificatie en innovatie van economische activiteiten afnemen. Door het gat in de woningmarkt tussen vraag aan aanbod wordt het voor een bepaalde groep mensen steeds lastiger zich in de stad te vestigen en ontwikkelen. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot ongelijkheid, ruimtelijke segregatie en disaffiliatie; met alle negatieve gevolgen van dien voor de sociale cohesie van de samenleving. Sociale cohesie is niet alleen van belang voor het functioneren van de woningmarkt, maar ook voor de leefbaarheid en economische groei van de stad.

"De stad loopt vast, de middengroep wordt weggedrukt en Rotterdam dreigt ziek te worden"

- Peter Kuenzli, Bestuurslid Rotterdams Woongenootschap (Rotterdams Woongenootschap, z.d.)

Probleemstelling: Het gat in de woningmarkt

In de huidige woningmarkt is het voor een steeds groter wordende groep mensen erg moeilijk om een passende en betaalbare woonruimte te vinden. Met name in de grote steden, waaronder Rotterdam, is er een gebrek aan betaalbare (huur)woningen, zowel in het goedkopere als het middensegment. Het gat tussen vraag en aanbod binnen de woningmarkt is een probleem dat al langer speelt. Hoewel de woningmarkt verwoed tracht haar achterstand in te halen, dreigt het gat voorlopig alleen maar groter te worden (Crabbendam, 2017; Pruis, Boogaard, Felix & Captein, 2017). De bevolking groeit, de verstedelijking zet door en het aantal huishoudens neemt toe doordat deze wordt uitgedund in één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast vraagt een steeds flexibelere maatschappij van haar bewoners een meer flexibele instelling aan te nemen. De vraag naar tijdelijke en op de korte termijn toegankelijke woningen neemt hierdoor sterk toe. De groeiende vraag in combinatie met de huidige schaarste zorgt ervoor dat de prijzen van zowel huur- als koopwoningen aanzienlijk stijgen (Pararius, 2017; Bosch, 2015).

Een gedeelte van bovengenoemde woningzoekende lijkt op de woningmarkt tussen wal en schip te vallen. Voor de huishoudens met een middeninkomen tussen de 35.000 en 55.000 euro (ongeveer anderhalf keer modaal) zijn de mogelijkheden op de woningmarkt zowaar nog beperkter (Van Middelkoop & Schilder, 2017). Het vinden en daadwerkelijk kunnen kopen van een woning is voor deze groep buitengewoon moeilijk. Sinds de economische crisis in 2008 zijn de eisen voor hypotheekverstrekking strenger geworden. Bovendien leeft deze groep steeds vaker in onzekerheid wat betreft hun maandelijks inkomen. De hoogte van de lening wordt beperkt door eventuele studieschulden, flexwerk, tijdelijke contracten of een eigen bedrijfje. Daarnaast krijgen de woningzoekende ook nog eens te maken met moordende concurrentie. Veelal starters moeten hierdoor opbieden tegen investeerders en doorstromers. Kortom, kopen is vaak geen optie (Hochstenback, 2018; Pruis, Boogaard, Felix & Captein, 2017).

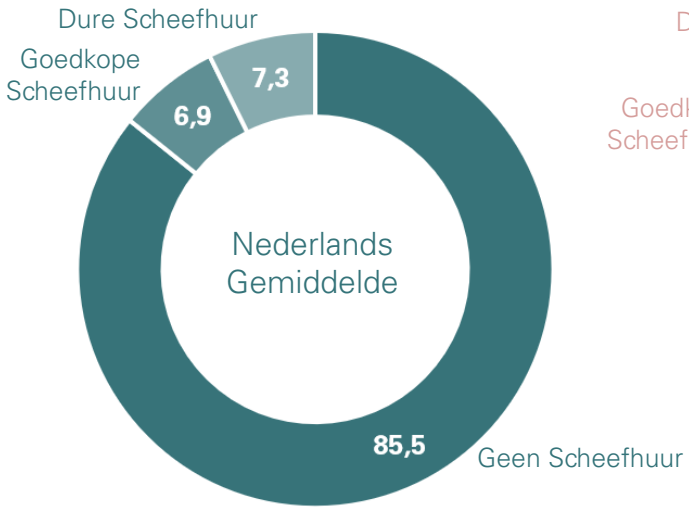
Het huren van een woning is voor de middeninkomens evenmin eenvoudig. Het belastbaar inkomen van deze groep is over het algemeen te hoog om direct in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. In 2019 ligt de inkomensgrens op 38.035 euro bruto per jaar. Woningcorporaties moeten ieder jaar *minimaal* tachtig procent van alle sociale huurwoningen toebedelen aan huishoudens met een jaarlijks inkomen tot de inkomensgrens. Daarbuiten *mag* de corporatie, met de nadruk op mag, de woningcorporatie tien procent van haar sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tot 42.436 euro bruto per jaar en nogmaals tien procent aan huishoudens met een inkomen van 42.436 euro of hoger (Rijksoverheid, z.d.). Individuele woningcorporaties mogen zelf echter daarnaast nog aanvullende eisen stellen aan de huishoudens, ook omtrent het maximaal inkomen. Zo houdt Woonstad Rotterdam een inkomensgrens van iets meer dan 36.000 euro bruto per jaar aan. Mensen met een hoger inkomen (tot 41.056) komen alleen in aanmerking voor een select groepje woningen (Woonstad Rotterdam). De strenge eisen omtrent het jaarinkomen in combinatie met de toch al lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning, maakt deze sector zeer ontoegankelijk voor deze groep middeninkomens

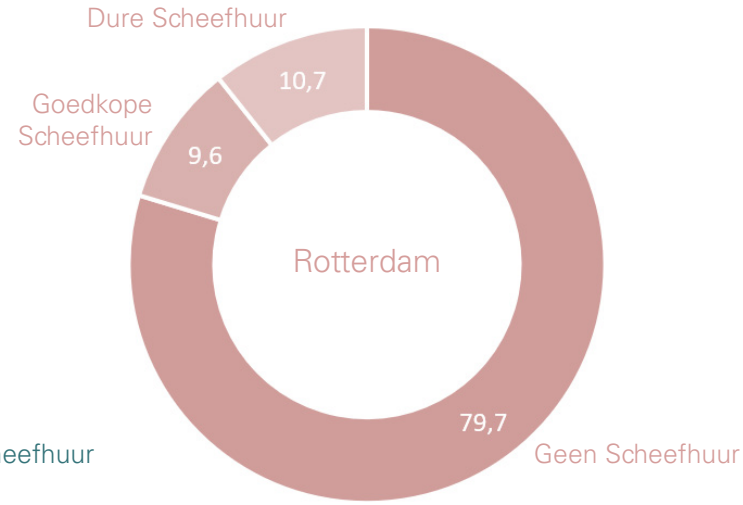
(Van Middelkoop & Schilder, 2017).

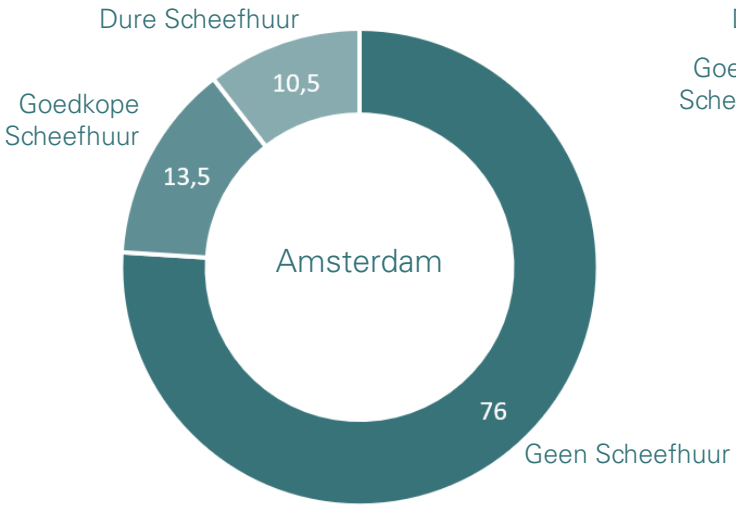
De vrije sector is voor velen net zomin toegankelijk. Het NIBUD, Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting, adviseert maximaal één derde van het maandelijks netto-inkomen te besteden aan wonen; de huur inclusief vaste lasten met betrekking tot het wonen (NIBUD, z.d.). Dit zou betekenen dat, wanneer zij deze richtlijnen aanhouden, een vrijesectorwoning voor een gedeelte van de middeninkomens niet binnen het budget past. Gemeente Rotterdam richt al haar pijlen op creëren van woningen met een huurprijs vanaf 720 tot 1000 euro in de maand, het zo bestempelde middensegment. Hoewel het creëren van een groter aanbod binnen dit segment zeer belangrijk is, ook voor deze groep, zal dit niet voor iedereen het probleem oplossen (Hochstenback,2018; Gemeenteraad Rotterdam, 2016).

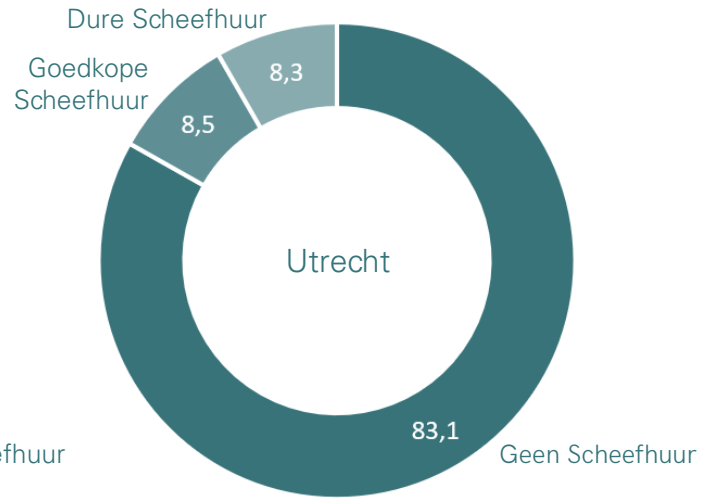
Het gat in de woningmarkt heeft niet alleen gevolgen voor de middeninkomens, maar heeft zo mogelijk ook verstrekkende gevolgen voor het (toekomstig) functioneren van de markt, de economische ontwikkelingen van een stad en de sociale groei van al haar bewoners (Musterd & Nijman, 2015). De markt zit op slot: huishoudens wonen te goedkoop of te duur, verhuizen naar een andere buurt of stad, of blijven zitten waar ze zitten. Het percentage scheefwoners zal toenemen. Rotterdam heeft zowel te maken met goedkope als dure scheefhuurders, waarbij de aantallen nu al hoger liggen dan het Nederlands gemiddelde (zie figuur 1). Huishoudens die (noodgedwongen) te goedkoop wonen, houden woningen bezet en stromen niet door. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning worden nog langer en mensen met een lager inkomen zullen moeilijker aan een huis komen. Huishoudens die te duur wonen vormen een betaalrisico. Er blijft iedere maand tevens minder geld over voor andere dingen, zoals boodschappen, sparen en leuke activiteiten. Op de langere termijn kan dit mensen zelfs financiële problemen opleveren (Crabbendam, 2017).

De groeimogelijkheden voor bepaalde groepen, in dit geval huishoudens met een laag tot middeninkomen, zal zich verder beperken binnen hun wijk of stad. Hierdoor zullen sommige zich genoodzaakt voelen een woning buiten de stad te vinden. Daarnaast zal er een groep nieuwkomers, waaronder bijvoorbeeld recent afgestudeerde en starters, de stad nooit binnenkomen. De weg naar de stedelijke woningmarkt is voor hen versperd (Musterd & Nijman, 2015). Dit is een gemis. Juist deze mensen kunnen een bijdrage leveren aan de verdere sociale en economische ontwikkeling van de stad (Rotterdams Woongenootschap, z.d.; Veldboer, Engbersen, Duyvendak & Uyterlinde, 2008).









Figuur 1, Percentages Duur- / Goedkoop scheefhuur. bron: CBS statline, 2017

Relevantie en Sociaalhistorische & fysieke context

Relevantie

Dit onderzoek is uitgevoerd onder de afstudeerstudio van de Veldacademie. De Veldacademie is een organisatie gelokaliseerd in Rotterdam-zuid die zich bezighoudt met actuele stedelijke vraagstukken (Veldacademie, z.d.). De sociaaleconomische duurzaamheidsproblematiek die voortkomt uit bovengenoemde probleemstelling is een dergelijk vraagstuk waar de Veldacademie, gemeente Rotterdam en vele andere actoren zich op dit moment mee bezig houden. De Woonvisie van de gemeente Rotterdam voor het jaar 2030 tracht onder andere antwoord te geven op het gat in de woningmarkt. Tegelijkertijd hopen ze hiermee Rotterdam als geheel verder te ontwikkelen en de algemene leefbaarheid te vergroten. Dit willen ze onder andere bereiken door een betere balans te creëren tussen het goedkope, middel dure en dure woningaanbod. De woningvoorraad moet worden gediversifieerd, verduurzaamd en de algemene kwaliteit van zowel de woningen als de woonmilieus moeten omhoog. De gemeente wil dit bereiken door niet alleen het middel dure en dure woningsegment te vergroten, maar tevens het goedkope segment te verkleinen. Hierbij is de focus gevestigd op Rotterdam-zuid. In de meeste wijken is de woningvoorraad homogeen en kwalitatief ondermaats. Een grootschalige herstructurering is al in gang gezet en door middel van verdere vernieuwing en verduurzaming hoopt de gemeente haar ambities waar te maken (Gemeenteraad Rotterdam, 2016).

Sociaalhistorische en fysieke context

Om dit onderzoek voeten in de aarde te geven is het noodzakelijk een contextuele dimensie toe te voegen. Om de eerdergenoemde drie P's - People (sociaal), Planet (ecologie) en Prosperity (economie) - specifiek te verbinden aan architectuur en stedenbouw, introduceerde Kees Duijvenstein in 1997 een vierde P, Project. Het project staat in de fysieke gebouwde omgeving en reflecteert op thema's zoals ruimtelijke kwaliteit, de relaties door de schalen heen, flexibiliteit, diversiteit, evenwicht en schoonheid. Deze elementen kunnen helpen vorm te geven aan duurzame (her-) ontwikkelingsprojecten in stedelijke gebieden en woningen (Duijvestein, 1997; Yanovishtchinsky, Heijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).

Naoorlogse woonwijken, waaronder die gelokaliseerd in Rotterdam-zuid, vragen om een herijking. De maatschappij heeft zich de afgelopen vijftig jaar sterk ontwikkeld, waardoor met name de woningen, maar tevens de woonomgeving, niet langer voldoet aan de eisen van vandaag de dag. Het woningaanbod is veelal eentonig, verouderd en verre van duurzaam; ontoegankelijk en onaantrekkelijk voor de vergrijzende bevolking, jonge nieuwkomers en sociale stijgers. Concepten zoals de Wijkgedachte zullen geherdefinieerd moeten worden om aan te sluiten op de behoefte van nu, met de veranderlijkheid van de toekomst in het achterhoofd (Hage, Ruitenbeek & Zweerink, 2005). In de Rotterdamse naoorlogse woonwijken is deze herijking al sinds de jaren '90 in gang gezet met wisselend succes. Door middel van nieuwbouw, al dan niet in combinatie met sloop, krijgt een straat of gebouw een betere waardering. De leefbaarheid en waardering van de buurt als geheel blijkt hierdoor echter niet altijd te stijgen. Daarnaast wordt het verschil tussen bestaand en nieuwbouw, zowel qua prijs als esthetiek, door sommigen als te groot ervaren. Veel bestaande bewoners zullen nooit de stap van hun huidige woning naar één van de nieuwbouwwoningen kunnen maken, zelfs niet wanneer zij stijgen op de sociaal-economische ladder (Ouwehand, 2018). Het is daarom van belang dat herontwikkelingsplannen niet worden gesimplificeerd. Slecht het slopen van het bestaande en een nieuwbouwprogramma met overheersend koopwoningen zullen de problemen in deze wijken niet oplossen (Hage, Ruitenbeek & Zweerink, 2005). Hierbij moet de sociale kant van de problematiek zeker niet te vergeten. De wijken worden veelal bewoond door kwetsbare huishoudens met een lager inkomen, wel dan niet met migratieachtergrond. Hun kansen op de woningmarkt zijn nihil en mochten ze meer te besteden krijgen, dan verhuizen ze zo snel mogelijk naar een andere buurt (Ouwehand, 2018; Schoemaker & De Graaf, 2007).

Naast de vele problemen en bedreigingen, bieden de naoorlogse woonwijken in Rotterdam en

elders ook een hoop kansen. Het zijn vaak goed gelegen wijken ten opzichte van de binnenstad en de overige infrastructuur. Een aantrekkelijke kwaliteit die door bepaalde doelgroepen goed ontvangen zal worden. Door het veelal toegepaste concept licht, lucht en ruimte zijn de wijken over het algemeen ruim opgezet met veel openbaar groen. Dit biedt onder andere kansen voor verdichting, maar ook voor differentiatie van de openbare ruimte. Ten slotte bezitten deze wijken ook over een hoop potentieel wanneer het gaat om de persoonlijke groei van haar bewoners. Zodra de wijk ook hun een plek kan bieden, krijgt de wijk als geheel de mogelijkheid om zichzelf van binnenuit verder te ontwikkelen.

Dit alles maakt de naoorlogse woonwijken in Rotterdam-zuid een uiterst complex maar tegelijkertijd interessante onderzoeks- en projectlocatie. Er is een hoop winst te behalen, zowel op sociaal, economisch en ecologisch vlak. In dit onderzoek zal daarom de wijk Zuidwijk en een drietal naoorlogse open bouwblokken met portiekflats de sociaalhistorische en fysieke context vormen (afbeelding 1). In een later hoofdstuk zal in meer detail worden verklaard waarom juist deze wijk en bouwblokken.

Afbeelding 1. Locatie keuze Zuidwijk in Rotterdam, bron: eigen afbeelding.



Onderzoeksvraag & deelvragen

Hoe betaalbare en duurzame woningen te ontwerpen voor de gedupeerde van het gat in de woningmarkt met naoorlogse stempelbouw in Zuidwijk als uitgangspunt?
- hoofdvraag

Hoofdvraag
De hoofdvraag is voortgekomen uit de verschillende componenten behandeld in voorgaande paragrafen: duurzaamheid, het gat in de woningmarkt & naoorlogse open bouwblokken met portiekomsluiting in Zuidwijk. Elk van dveze aspecten dient behandeld te worden om tot een holistisch antwoord te komen. Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de probleemstelling en dient tevens als voorwaarde en middel om tot een ontwerp te komen. Gedurende dit onderzoek zijn de drie P's verbonden aan het begrip duurzaamheid omgezet naar project specifieke begrippen: milieu stromen (Planet), betaalbaarheid (prosperity) en de (toekomstige) bewoners (people), Mocht er van deze definitie worden afgeweken, dan zal dit expliciet worden benoemd. De locatie Zuidwijk en de gekozen bouwblokken dient onder andere als afbakening van het project. Daarnaast vormt deze de sociaalhistorische en fysieke context binnen het onderzoek.

Deelvragen
Het onderzoek is onderverdeeld in drie delen; [1] Het gat in de woningmarkt, [2] Zuidwijk als sociaalhistorische en fysieke context, en [3] Duurzaamheid. Deel 3 is nogmaals in drieën te delen; de (toekomstige) bewoners, de milieustromen en betaalbaarheid. Elk deel zal een aantal deelvragen ter ondersteuning van de hoofdvraag beantwoorden.

|Deel I · Mind the Gap
- Wat zijn de gevolgen van het gat in de woningmarkt in Zuidwijk en Rotterdam als geheel?
- Welke mogelijk oplossingen zijn er voor het gat in de woningmarkt en welke zijn toepasbaar in Rotterdam en Zuidwijk?
- Hoe kunnen deze mogelijke oplossingen worden vertaald naar fysieke maatregelen?

|Deel II · Zuidwijk, een naoorlogse woonwijk
- Wat is de geschiedenis van Zuidwijk en de Wijkgedachte?
- Welke ontwerpconcepten vormen de kern van de naoorlogse woonwijk?
- Hoe vertaald de Wijkgedachte van toen zich naar het hier en nu?
- Wat is de Huidige situatie in Zuidwijk, zowel sociaal als ruimtelijk gezien?

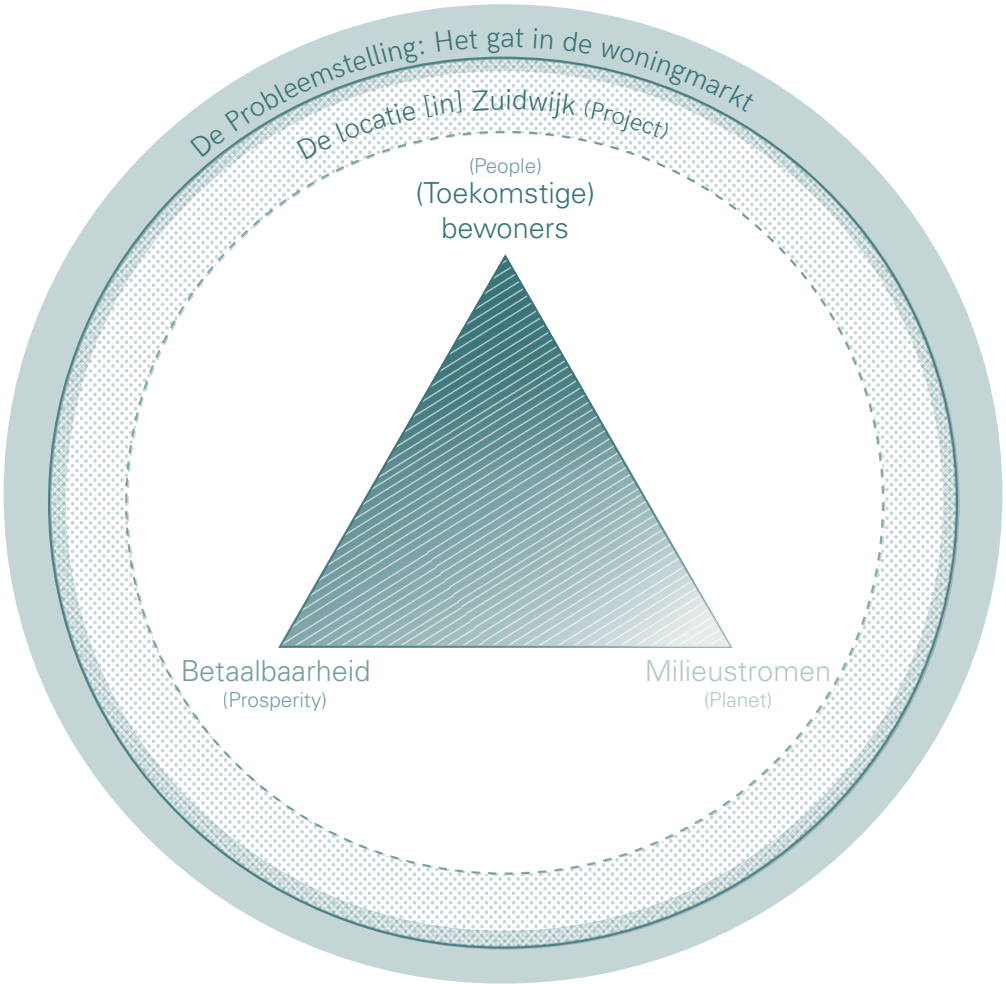
|Deel III · Doe maar Duurzaam
De (toekomstige) bewoners
- Welke doelgroepen zijn gedupeerd door het gat in de woningmarkt?
- Wie zijn de huidige bewoners van Zuidwijk en wie zijn de mogelijke nieuwkomers?
- Wat zijn de woonwensen van deze doelgroepen?
- Wat kunnen deze doelgroepen betalen?
- Tegen welke problemen lopen zij aan in hun huidige woonsituatie en in hun mogelijke zoektocht naar een nieuwe woning?

De milieu stromen
- Wat zijn de duurzame doelen binnen dit project?
- Welke milieu stromen zijn aanwezig binnen dit project en wat houden deze in?
- Hoe kunnen deze milieu stromen met elkaar worden verbonden en worden geoptimaliseerd?

De betaalbaarheid
- Hoe kunnen maatregelen ten behoeve van de (toekomstige) bewoners en de milieu-stromen bijdragen aan de betaalbaarheid?
- Hoe kunnen ontwerpkeuzes omtrent de renovatie/herbestemming van de portiekwoningen in Zuidwijk bijdragen aan de betaalbaarheid?
- Hoe kunnen organisatorische keuzen omtrent de renovatie/herbestemming van de portiekwoningen in Zuidwijk bijdragen aan de betaalbaarheid?

Ontwerpdoel

Het doel van dit onderzoek is om dit alles te vertalen naar een ontwerp van woningen voor specifieke doelgroepen die voortkomen uit de probleemstelling (het gat in de woningmarkt). Overige subdoelstellingen, waaronder de betaalbaarheid en het optimaliseren van de milieustromen, zijn gekoppeld aan dit doel. Hierbij worden ze ingezet als middel, zijn ze een voorwaarde voor en zijn ze direct gerelateerd aan het doel. De locatie, Zuidwijk en de naoorlogse portiekflats, vormen de sociaalhistorische en fysieke context van het onderzoek. Dit draagt bij aan de afbakeing van dit onderzoek en heeft invloed op de manier waarop de verschillende middelen kunnen worden ingezet. De verschillende lagen van dit onderzoek staan allemaal met elkaar in verbinding en de één beinvloed de ander (zie afbeelding 2). Dit biedt mogelijkheden, maar kan tegelijkertijd leiden tot tegenstrijdigheden. De antwoorden op de deelvragen van ieder onderdeel zullen wanneer mogelijk vertaald worden naar ontwerpprincipes, die later kunnen worden gebruikt om het ontwerp project vorm te geven.



Afbeelding 2. Afbakening en relatie tussen verschillen onderzoeksafspecten, bron: eigen afbeelding.

Ambities

Tijdens de Tweede Verenigde Naties Conferentie - Habitat II - in Istanbul zijn er verschillende principes, doelen en verplichtingen geformuleerd omtrent het verbeteren van het woon- en leefklimaat in alle landen over de hele wereld. Nederland, en 155 andere landen, waren hierbij aanwezig en zijn akkoord met 'The Habitat Agenda'. Hierbij is het universele doel *het garanderen van passend onderdak voor iedereen en het creëren van stedelijke nederzettingen die veiliger, gezonder, beter leefbaar, eerlijker, duurzamer en productiever zijn* (United Nations, 1996, p. 7). Hierbij zijn de twee belangrijkste thema's: passende huisvesting voor iedereen een duurzame stedelijke ontwikkelingen, waarbij er een samenhang is tussen sociale en economische processen, en de kwaliteit van het milieu kan worden gewaarborgd. 'The Urban Agenda' geformuleerd op de derde Verenigde Naties Conferentie - Habitat III - behoudt de hoofddoelstellingen en breidt deze verder uit. Sinds '96 - ruim 23 jaar geleden - is er al veel veranderd, maar de doelstellingen zijn bij lange na nog niet bereikt. Er is nog een hoop te verbeteren wanneer het gaat om duurzaamheid, inclusieve economische groei, sociaal culturele ontwikkelingen, gelijkheid en milieubescherming (United Nations, 2017). Hoewel met name 'passend onderdak voor iedereen' zo vanzelfsprekend lijkt in Nederland, wordt dit gegeven door de razendsnelle verstedelijking en achterblijvende woningvoorraad bedreigt (Rijksoverheid, 2014). Ook op het gebied van duurzaamheid loopt Nederland achter op de te behalen doelstellingen van het klimaatakkoord (NOS, 2019). Ondanks de trage start, begint de duurzaamheidsbeweging steeds meer momentum te krijgen. Het is nu van belang dit vast te houden en daadwerkelijk veranderingen door te voeren.

Duurzaamheid voor iedereen

Duurzaamheid wordt vaak gezien als bonus in plaats van basis; een luxe die men alleen kan veroorloven wanneer er wat extra geld overblijft. De intentie om duurzamer te ontwerpen is er vaak wel aanwezig. Wordt het echter te duur of te complex, dan worden duurzame maatregelen vaak als eerde geschrapt. Wanneer men kiest voor een integrale ontwerpbenadering, waarbij duurzaamheid vanaf het begin wordt meegenomen in het project, is het zeker mogelijk binnen een regulier projectbudget een duurzaam project te realiseren. (Van Doorn et al., 2012). Het is hierbij van belang direct bij de start van een project goed met elkaar te communiceren en samen te werken. Participatie, ook met betrekking tot de bewoners/gebruikers, is cruciaal voor het goed laten functioneren van duurzame projecten, zowel tijdens de ontwerpfase als de gebruikers fase. Dit levert niet alleen onderhoudstechnisch en financieel iets op, maar werkt daarnaast ook stimulerend (Teeuw, Aalbers, De Koning & Stukje, 2010). Dit onderzoek tracht verder te bevestigen dat duurzaamheid en betaalbaarheid wel samen door één deur kunnen, ook in het armere naoorlogse Zuidwijk. De ambitie is om duurzaam wonen voor iedereen beschikbaar te maken, zonder hierbij in te leveren op de ruimtelijke kwaliteit en de betaalbaarheid.

Niet alleen de kosten van duurzame maatregelen schrikt mensen af, maar ook wat dit mogelijk betekent voor hun dagelijks doen en laten. Bewoners/gebruikers zijn vaak bang dat ze er te veel voor moeten laten en er te weinig voor terug krijgen. Mensen hechten over het algemeen meer waarde aan wat het hun op de korte termijn oplevert, in plaats van wat het hun op de langere termijn kan bieden (Breukers et al., 2013). Morgen lijkt nog zo ver weg en er kan nog van alles gebeuren; een risico die velen liever niet nemen. Juist kwetsbare doelgroepen kunnen profijt hebben van duurzame maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan lagere maandlasten of een veerkrachtiger sociaal netwerk. Educatie en een bewustwordingsproces spelen hierin een belangrijke rol (Teeuw et al., 2010; Van Poeck, 2008). Aantonen dat duurzaam leven niet alleen maar lastig is, maar tevens een hoop kan opleveren op zowel de korte als lange termijn, is onder andere een ambitie van dit onderzoek. Duurzaamheid is zoveel meer dan alleen zonnepanelen op het dak en extra isolatie in de muur.

Recht op *goed* wonen

Zoals bij de United Nation Conferentie Habitat II en III is vastgesteld, heeft iedereen recht op passend en betaalbaar onderdak. Voor een steeds groter wordende groep in Nederland is dit niet langer vanzelfsprekend en gaat de zoektocht naar een geschikte woning moeizaam. Mensen moeten niet alleen steeds meer concessies doen omtrent hun woonwensen, maar zijn in sommige gevallen tevens gedwongen meer te besteden aan hun maandelijkse woonlasten dan wenselijk is. Gemiddeld geven huishoudens in Rotterdam meer dan één derde van hun inkomen uit aan wonen. Dit beperkt mensen in hun mogelijkheden voor de toekomst vergroot de kans of financiële problemen. De angst voor veel te hoge maandlasten kan mensen er tevens van weerhouden de volgende stap in hun wooncarrière te maken, met alle negatieve gevolgen van dien (Hochstenbach, 2018; Van Middelkoop & Schilder, 2017). Van hieruit ontstaat de persoonlijke ambitie om kwalitatief goede, duurzame en en betaalbare woningen te ontwerpen juist voor die mensen die op dit moment weinig te kiezen hebben. Iedereen zou niet alleen recht moeten hebben op wonen, maar tevens op *goed* wonen.

Methodologie

Om de hoofd- en deelvragen zo compleet mogelijk te kunnen beantwoorden, zijn er meerdere onderzoeksmethodes ingezet. Naast een grote verscheidenheid aan bestaande literatuur is er onderzoek gedaan door middel van interviews, stedenbouwkundig en architectonische inventarisatie, observaties, geografische data-analyse (GIS) en referentie projecten. Elk van deze onderzoeksmethoden zullen kort worden besproken in relatie tot de drie delen van dit onderzoek.

Deel I · Mind the gap
In dit gedeelte van het onderzoek zal met name gebruik worden gemaakt van bestaande literatuur, zowel locatie specifiek (Rotterdam en Zuidwijk) als onderwerp specifiek (Het gat in de woningmarkt). De verschillende tussen de huidige situatie in Rotterdam en de wijk Zuidwijk ten opzichte van de landelijk situatie worden op deze manier duidelijk. Het onderzoek naar oplossingen wordt naast literatuur ondersteund door gesprekken met een van de oprichters van het Rotterdams Woongenootschap - een woningcorporatie voor het middensegment.

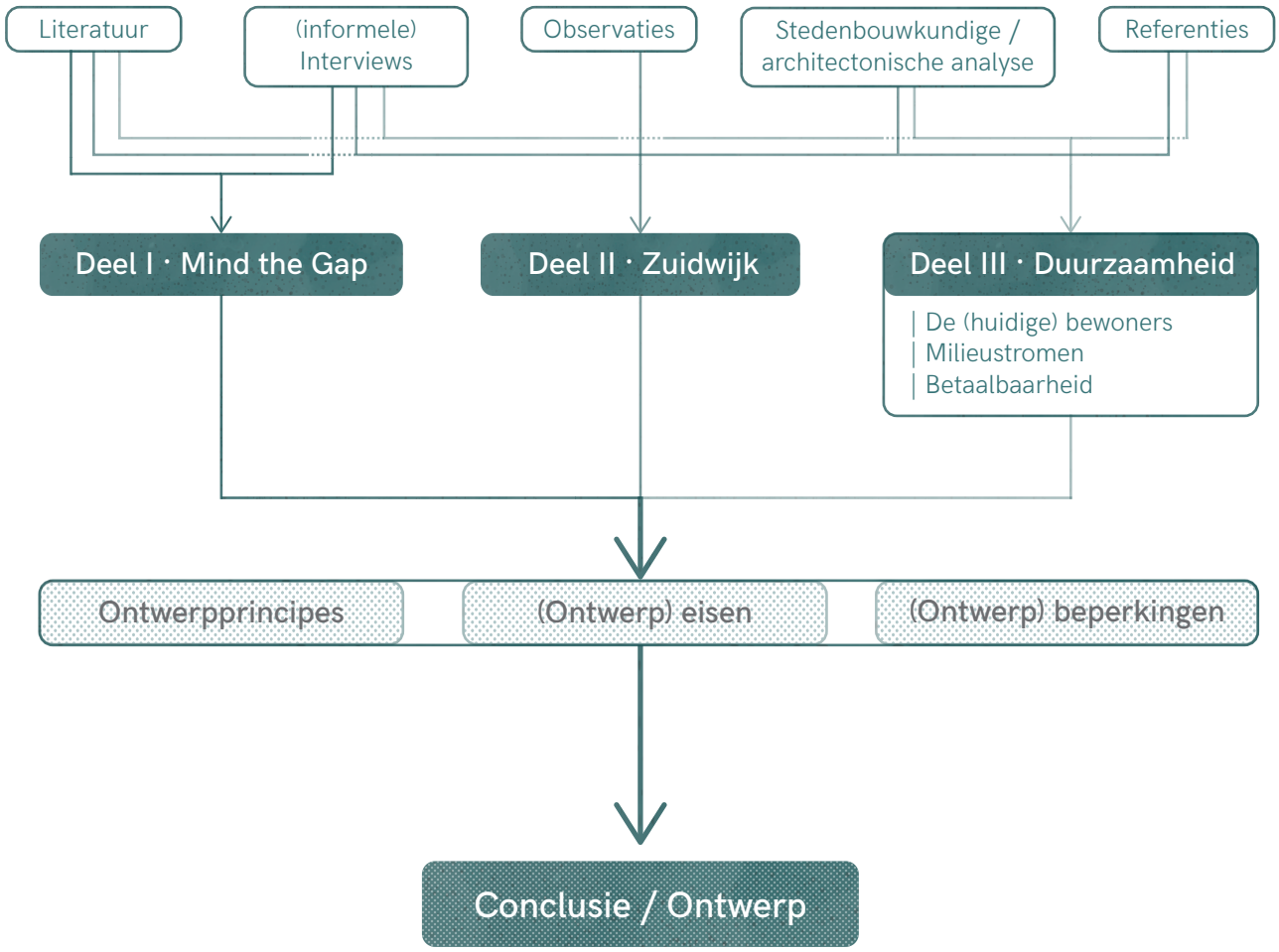
Deel II · Zuidwijk, een naoorlogse woonwijk
De historische analyse van Zuidwijk en de gekozen naoorlogse bouwblokken is gebaseerd op bestaande literatuur. In hoofdstuk 3 is er gebruik gemaakt van een scala aan onderzoeksmethoden. Door middel van een stedenbouwkundige en architectonische inventarisatie is getracht de huidige situatie in Zuidwijk in kaart te brengen op verschillende schaalniveaus. Onder andere vragen omtrent de aanwezige voorzieningen, ligging van de wijk en wijkopbouw kunnen hiermee worden beantwoord. De resultaten komen in de vorm van kaarten en overige conceptuele visualisaties. Met geografische data-analyse (GIS) is het mogelijk de niet visuele aspecten van de wijk de inventariseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bevolkingssamenstelling, verhouding tussen huur en koop en de huishoudenssamenstelling. Deze resultaten zijn vertaald door middel van grafieken, figuren en over conceptuele visualisatie methoden.

Ten slotte zijn er observaties vastgelegd. Deze geven inzicht in de beleving en huidige situatie om en nabij de projectlocatie. Wat kom je zoal tegen tijdens een wandeling door de wijk, wat is de huidige staat van het gebouw, hoe maken de bewoners hiervan gebruik, wat staat er op de balkons en wie lopen er rond. Aan de hand van observaties is het mogelijk de ruimtelijke kwaliteiten en het 'leven' zich afspeelt op en nabij de projectlocatie (Gehl & Svarre, 2013). De resultaten zijn gevisualiseerd door middel van fotografie en een korte uitleg omtrent de observatie.

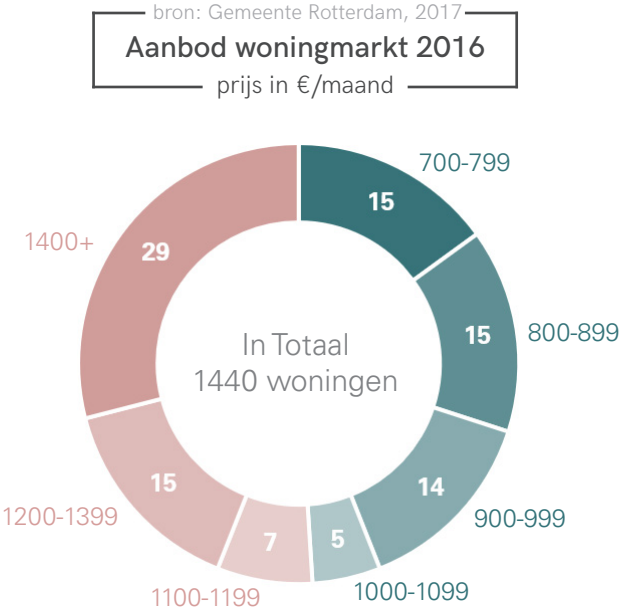
Deel III · Doe maar *duurzaam*
Voor het onderzoek naar de (toekomstige) bewoners is er zowel gebruik gemaakt van bestaande literatuur, bestaande interviews en zelf afgenomen interviews. De bestaande literatuur betreft zowel informatie over de algemene woonwensen en kenmerken van verschillende doelgroepen als locatiespecifieke van de bestaande bewoners van Zuidwijk. André Ouwehand heeft recentelijk interviews afgenomen onder de verschillende doelgroepen aanwezig in Zuidwijk. Deze interviews zijn opgenomen in zijn dissertatie en geven een duidelijk beeld van hoe de huidige bewoners denken over hun woonomgeving, woonhuis, toekomst en (woon)wensen. Daarnaast zijn er voor dit onderzoek ook een aantal interviews afgenomen bij mogelijke toekomstige bewoners van de wijk. Het gaat hier om semi-gestructureerde interviews in een informele setting.

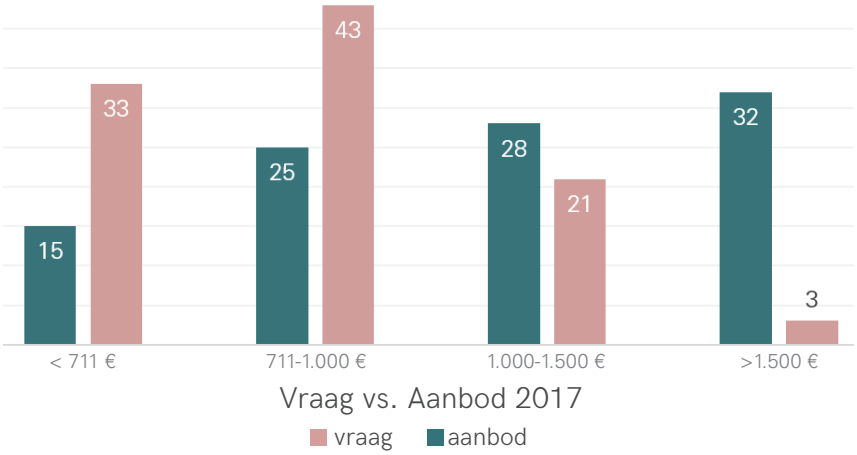
Voor het onderzoek omtrent de milieustromen en betaalbaarheid is met name bestaande literatuur gebruikt. Referentie projecten en resultaten die voort zijn gekomen uit het onderzoekend ontwerpen, ondersteunen de bevinden gebaseerd op de literatuur. Dit maakt het mogelijk de literatuur te plaatsen in de context van Zuidwijk en de naoorlogse portiekflats.

Afbeelding 3. Methodologie t.o.v. de onderzoeksonderdelen & ontwerp, bron: eigen afbeelding



bron: Gemeente Rotterdam, 2017





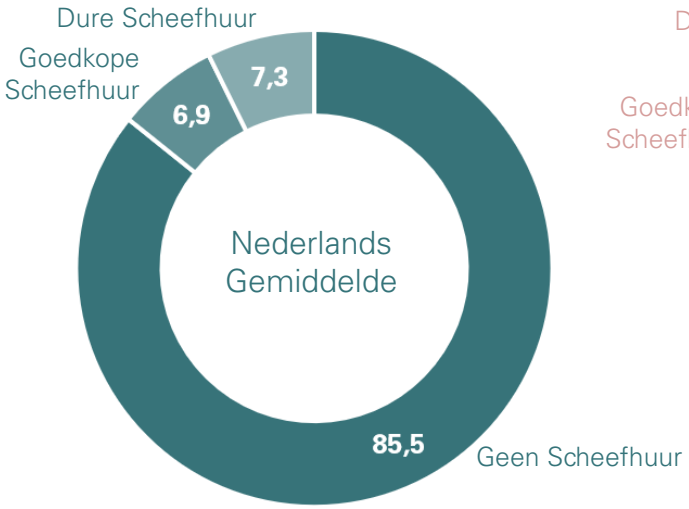
bron: parius.nl, 2017

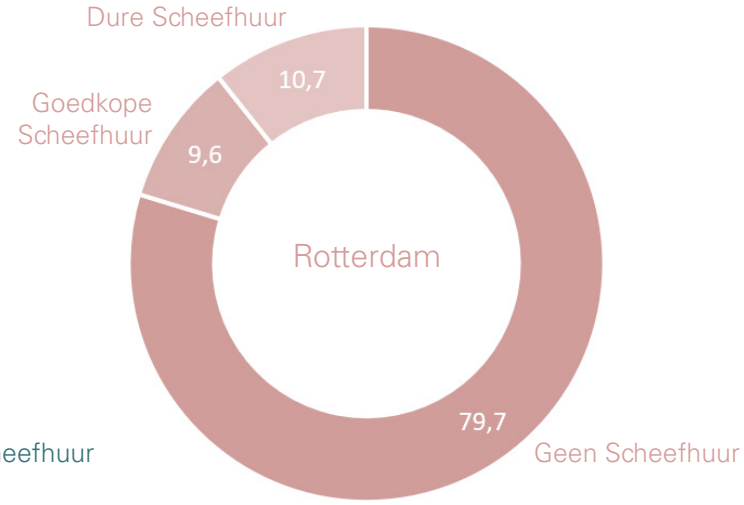
Type Huishouden	Scenario 1	Scenario 2
Alleenstaand tot 29 jaar	1.150	1.700
Paar zonder kinderen tot 29 jaar	550	700
Gezinnen (incl. eenoudergezinnen)	300	300
Alleenstaanden en paren zonder kind 30-64 jaar	650	1.100
Alleenstaanden en paren zonder kind 65+	250	250
Totaal	**2.900**	**4.050**

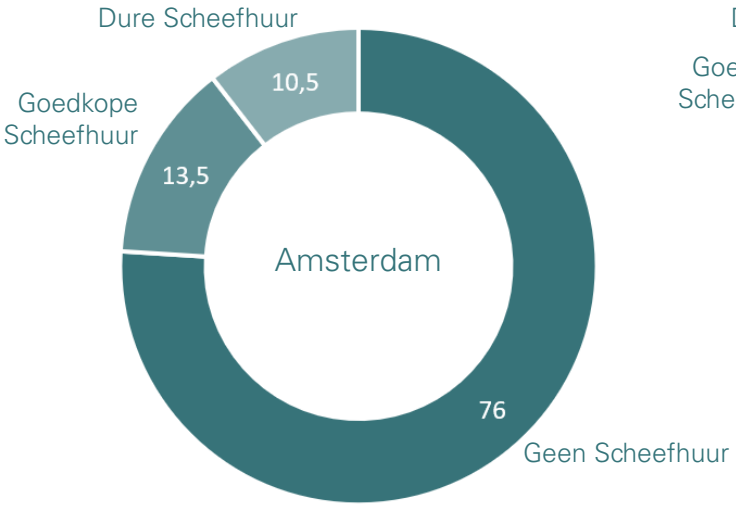
Tabel 1: Verwachte vraag naar vrije sector huurwoningen. bron: Gemeente Rotterdam (2016) woonvisie 2030

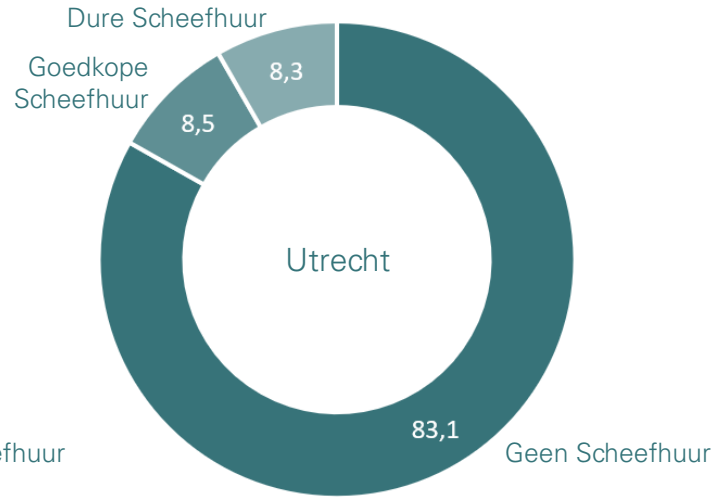
bron: CBS statline, 2017

Percentage Goedkope en Dure Scheefhuur

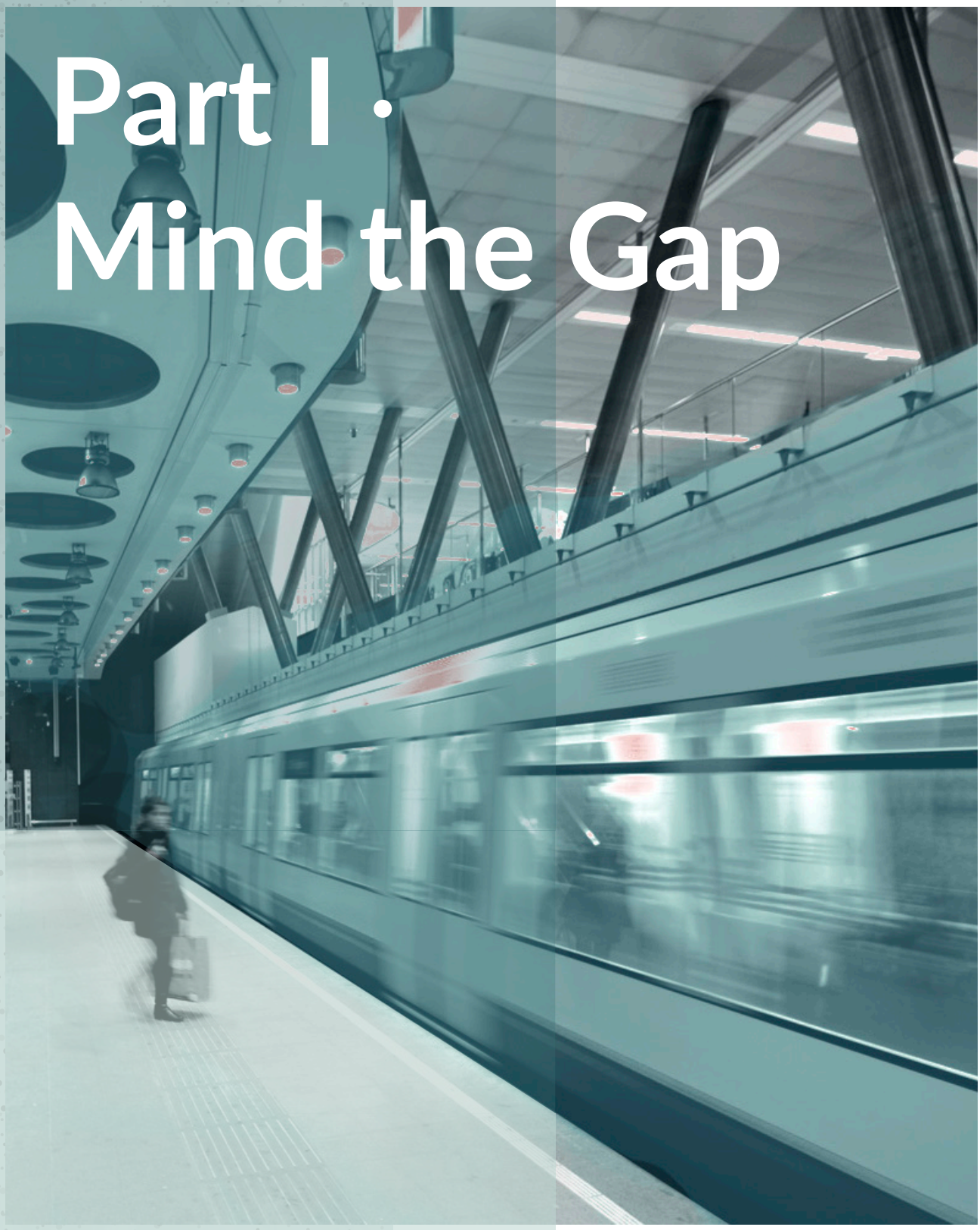








Part I · Mind the Gap



Introductie

De problematiek omtrent de woningmarkt is al kort aangehaald in de inleiding van dit onderzoek. Deel I van het onderzoek zal dieper ingaan op de eerder benoemde problematiek en een aantal mogelijke oplossingen voordragen. Deze oplossingen zijn gebaseerd op bestaande literatuur en een persoonlijk gesprek met een van de oprichters van het Rotterdams Woongenootschap, een woningcorporatie die zich inzet voor het middensegment. Hoofdstuk 1 bespreekt de maatregelen die de gemeente Rotterdam neemt om de woningmarkt te verbeteren en het probleem op te lossen. Hierbij worden de mogelijke gevolgen en effectiviteit van deze maatregelen besproken. Tevens zal dit hoofdstuk dieper ingaan op de gevaren van scheefwonen en een aantal andere gevolgen van de woningmarkt problematiek. Hoofdstuk 1 zal antwoord geven op de deelvraag: *Wat zijn de gevolgen van het gat in de woningmarkt en op welke manier gaat de stad Rotterdam hiermee om?*

Hoofdstuk 2 zal een aantal mogelijke oplossingen voor het gat in de woningmarkt bespreken. Hierbij gaat het zowel om beleidsmatige, organisatorische, als fysieke maatregelen. Dit hoofdstuk zal antwoord geven op de deelvraag: *Welke mogelijke oplossingen zijn er voor het gat in de woningmarkt en welke zijn toepasbaar in Rotterdam en/of Zuidwijk?*

Deel I van dit onderzoek zal worden afgesloten met een conclusie. Hier zullen de antwoorden op de deelvragen worden besproken. Daarnaast zullen deze antwoorden worden vertaald naar een aantal ontwerpprincipes die later in de ontwerpfase van dit project kunnen worden ingezet als ontwerptool.

Hoofdstuk 01

FEAR THE GAP

Het gat in de woningmarkt

'Wat zijn de gevolgen van het gat in de woningmarkt in Zuidwijk en Rotterdam als geheel?'

- deelvraag

1.1 · Woonvisie Rotterdam: Realistisch of optimistisch

"Rotterdam is een stad waarin plaats is voor mensen uit alle lagen van de bevolking. Een stad van groei en ontwikkeling, waar mensen bewust kiezen om er te wonen, werken en recreëren. Kortom: te leven."

Gemeente Rotterdam, Woonvisie Rotterdam 2030 (Gemeenteraad Rotterdam, 2016)

Gemeente Rotterdam ontkomt er niet aan, ook zij zullen moeten nadenken over oplossingen voor het huidige probleem op de woningmarkt. In *Woonvisie Rotterdam 2030* speelt dit onderwerp dan ook een belangrijke rol. Gemeente Rotterdam hoopt met een drietal doelen, met bijbehorende maatregelen, niet alleen de woningmarkt problematiek op te lossen, maar Rotterdam als geheel verder te ontwikkelen als leefbare stad met een veelbelovend toekomstperspectief (zie afbeelding 4). Het realiseren van meer aantrekkelijke woonmilieus richt zich onder andere op het aantrekken en vasthouden van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en *young potentials* (net afgestudeerde). Bovendien verwacht de gemeente Rotterdam dat de vraag naar duurdere woningen zal toenemen, door onder andere vergrijzing, bevolkingsgroei, toename van het aantal huishoudens en stijging van het opleidingsniveau. Om zowel de bestaande als toekomstige vraag te kunnen beantwoorden moeten er met name midden- en dure segment woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierbij doelt de gemeente onder andere op huurwoningen met een prijs vanaf 711 tot 1000 euro kale huur per maand, maar ook op woningen met een huurprijs van meer dan 1000 euro per maand (Gemeenteraad Rotterdam, 2016).

Naast het realiseren van meer woningen voor het midden- en dure segment, wilt de gemeente het aantal goedkope woningen omlaag brengen. Uit gemeentelijke cijfers blijkt namelijk dat er een overschot is aan goedkope woningen. Dit overschot willen ze kwijt, omdat ze bang zijn voor een zuigende werking; mensen met een laag inkomen die naar Rotterdam trekken om zich hier te vestigen. Door het aantal goedkope woningen omlaag en het aantal midden- en dure woningen omhoog te brengen, ontstaat er een meer gebalanceerde woningvoorraad. Wijken moeten diverser worden, met name de wijken die op dit moment als sociaal-economisch zwak worden bestempeld. Gemeente Rotterdam richt haar pijlen hierbij overwegend op Rotterdam Zuid. Sociale stijgers en zogenoemde *sterkere* nieuwe bewoners worden door het nieuwe woningaanbod verleidt om in Zuid te gaan of blijven wonen. Dit moet de leef- en woonkwaliteit van deze wijken in zijn geheel verbeteren (Gemeenteraad Rotterdam, 2016).

Er zitten echter een aantal haken en ogen aan de plannen van de Gemeente Rotterdam. De kritiek richt zich met name op de bewering dat er té veel goedkope woningen zouden zijn ten opzichte van de vraag. Gemeente Rotterdam lijkt andere definities te hanteren wanneer het gaat om goedkope en betaalbare woningen, sociale woningen en scheefhuurders. Eind 2016 - het jaar dat Woonvisie Rotterdam 2030 is uitgegeven - kwam men volgens de Rijksoverheid in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huur tot 711 euro per maand, wanneer je belastbaar jaarinkomen lager lag dan 36.000 euro. Dit zou betekenen dat op dat moment

1. Meer aantrekkelijke Woonmilieus Realiseren
- Kansrijke wijken voor gezinnen
- Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials
- Verdichten in de binnenstad
- Nationaal programma Rotterdam Zuid
- Gebiedsontwikkeling en herstructurering
- Transformatie stadshaven
- Zelfbouw en klus(huur)woningen
- Dorpen en bloemkoolwijken
- Sturen op voorraad ontwikkeling
- Kader verkoop huurwoningen door corporaties

2. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde
- Kwaliteitsbeleid
- Voorraad beleid op grond van de Huisvestingswet
- Funderingsonderzoek en -herstel
- Aanpak particuliere woningvoorraad en VVE-010
- Lobby naar het Rijk: verhuurdersheffing
- Innovatie en nieuwe woonvormen
- Versnelling verduurzaming

3. De basis op orde houden
- Actief monitoren voldoende aanbod goedkope huurwoningen
- Maatregelen in het kader van betaalbaarheid
- Actief monitoren huidige regionale afspraken en voorbereiden p afspraken na 2030
- Implementatie WMO: faciliteren langer thuis wonen en eerder thuis wonen
- Huisvesting Bijzondere Doelgroepen: platform en convenant
- Bewonersondersteuning op gebied van wonen
- Maatwerk aanpak veiligheid en leefbaarheid
- Aanpak woonoverlast
- Instroom regulering via de Rotterdamwet

Afbeelding 4. Woonvisie Rotterdam Agenda 2020, bron: Gemeenteraad Rotterdam, 2016

167.000 Rotterdamse huishoudens recht hadden op een sociale huurwoning. Rotterdam beschikte op dat moment over 170.000 sociale huurwoning, van zowel corporaties als particulieren. De verhouding tussen vraag en aanbod lijkt dus redelijk in balans.

Gemeente Rotterdam, en met name Wethouder Schneider, zag dit anders. Hij richtte zich tot de *primaire doelgroep*: huishoudens die minder dan 30.000 euro per jaar verdienen en daardoor recht hebben op huurtoeslag. Deze doelgroep is volledig aangewezen op sociale huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. In 2016 lag deze grens op 629 euro kale huur per maand. Het aanbod van goedkope woningen bestond volgens de wethouder uit sociale huurwoning onder de huurtoeslaggrens, van zowel corporaties als particulieren, en koopwoningen met een WOZ-waarde tot 122.000 euro. Dit brengt het totaal aantal goedkope woningen in 2016 op 168.000. In vergelijking met de toendertijd 125.000 huishoudens in de primaire doelgroep, lijkt er inderdaad een overschot te zijn aan goedkope woningen (Baeten, Liukku, Sneep & De Putter, 2016) (figuur 1). Gemeente Rotterdam is op deze manier wel erg optimistisch over het aantal goedkope woningen beschikbaar in Rotterdam ten opzichte van de vraag.

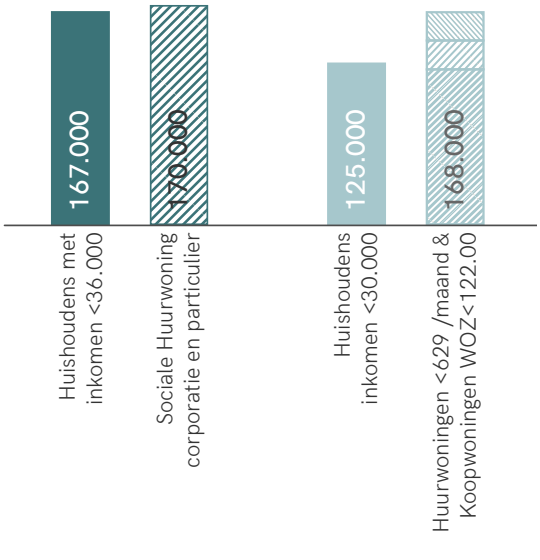
Voor veel mensen met een laag of onregelmatig inkomen is het niet zo makkelijk om aan een hypotheek te komen. Het kopen van een woning, hoe goedkoop dan ook, is voor deze mensen vaak niet toegankelijk. Daarnaast wordt in de Woonvisie de gevolgen voor een grote groep, zo'n 40.000 huishoudens in 2016, nauwelijks besproken. De zogenoemde 'lage middensegment' huishoudens met een jaarinkomen tussen de 30.000 en 36.000 euro moeten het vooral hebben van sociale huurwoningen tussen de 629 en 711 euro per maand. Er is echter een gebrek aan woningen binnen dit segment en een vrijesectorwoning is voor deze groep over het algemeen niet betaalbaar. De gemeente benoemd kort dat het aantal woningen in dit segment zal toenemen, maar met mate. Een

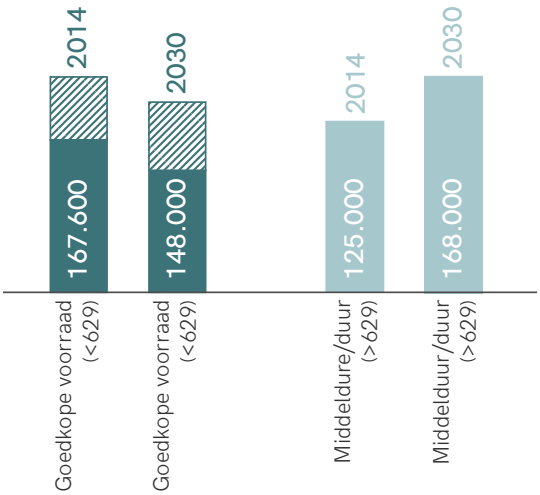
hoeveelheid wordt niet genoemd en verder wordt er nauwelijks over gesproken (Baeten, Liukku, Sneep & De Putter, 2016; Hochstenbach, 2018).

Nu, bijna drie jaar later, is de discussie rondom de plannen van de Gemeente Rotterdam niet minder vurig. De situatie is er niet beter op geworden en de vraag naar woningen is alleen maar gestegen. In de originele Woonvisie van Rotterdam, ging met uit van ongeveer 16.000 nieuwe woningen (figuur 2). Dit getal blijkt echter bij lange na niet voldoende. Ook de recente aanpassingen aan de Woonvisie zullen dit gat niet opvullen. Velen maken zich zorgen om het groter wordende tekort aan betaalbare woningen. De sloop van de bestaande goedkope voorraad is in gang gezet, maar vooralsnog wordt er niet snel genoeg bijgebouwd. Bovendien blijven de huur- en woningprijzen stijgen, waardoor ook in de particuliere- en koopsector het aantal betaalbare woningen sterk afneemt. Sociale huurwoningen die vrijkomen zijn maar beperkt beschikbaar voor de reguliere woningzoekende op de wachtlijst. Meer dan de helft gaat inmiddels naar woningzoekende met een of andere vorm van voorrang (De Kruif, 2019). Dit alles zorgt ervoor de de druk op de woningmarkt alleen nog maar verder stijgt.

Het feit dat de gemeente Rotterdam haar woningvoorraad wil diversifiëren, haar middensegment tracht te behouden en te vergroten, en de leef- en woonklimaat wil verbeteren is geen slechte insteek. Een aantal van deze doelen zijn noodzakelijk voor de verbetering en verdere ontwikkeling van de stad en haar bewoners. De maatregelen die nu worden genomen zijn echter niet het juiste antwoord op het probleem en de te bereiken doelen (Hochstenbach, 2016). Het slopen van 20.000 goedkope woningen is geen vereiste voor het realiseren van midde- en hoge segment woningen. De stad kent nog voldoende verdichtingsmogelijkheden en daarnaast is het ook mogelijk leegstaande (kantoor)panden te herdefiniëren tot woonfunctie. Bovendien zal het toevoegen van duurdere woningen aan de bestaande woningvoorraad ook het evenwicht tussen goedkoop, middelduur en duur veranderen, zonder hiermee de kansen voor mensen met een lager inkomen verkleinen. Het klopt dat Rotterdam op dit moment één van de armste steden is betreffende haar bevolking. Een meer diverse bevolkingssamenstelling willen hebben, met name op wijkniveau, lijkt dan ook reëel. Het is echter niet een kwestie van de ene groep vervangen door de ander. Hiermee druk je mensen met een zwakkere positie de stad uit en verschuif je het probleem naar omliggende gebieden (Baeten, Liukku, Sneep & De Putter, 2016; Musterd & Nijman, 2015). Rotterdam zegt een stad te zijn waarin plaats is voor mensen uit alle lagen van de bevolking (zie eerdere citaat). Toch lijkt het erop dat Rotterdam sommige groepen liever ziet gaan dan komen. Verkiest de gemeente Rotterdam haar positie op de landelijke prestatie lijsten boven de positie van haar bevolking?

F 2. Vraag vs. Aanbod, bron: Baeten, Liukku et al., 2016





F 2. Woningvoorraad, bron: Gemeenteraad Rotterdam, 2016

1.2 · De gevolgen van een disfunctionele woningmarkt:

scheefwonen, doorstroming & segregatie

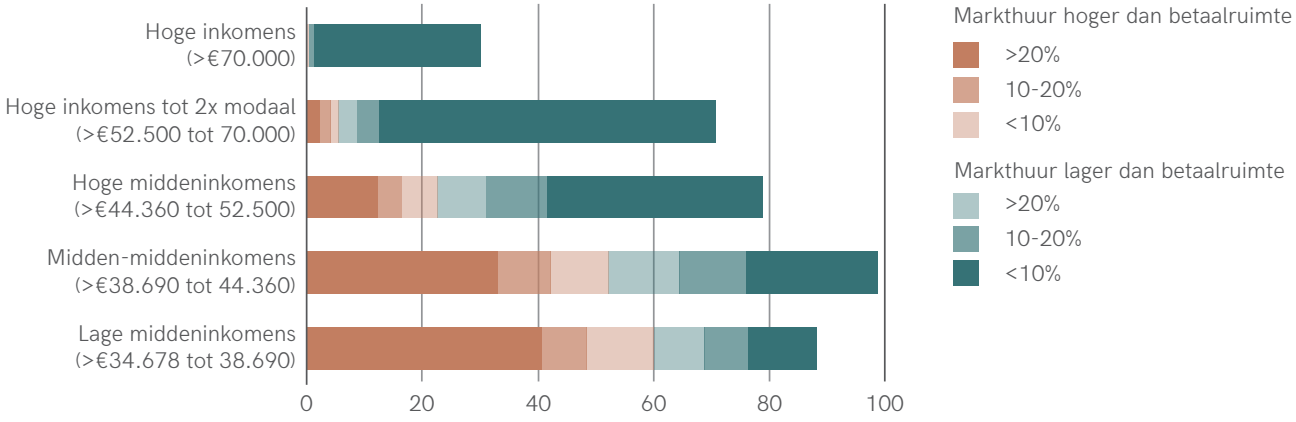
Het slecht functioneren van de woningmarkt heeft vele gevolgen voor de maatschappij. Een aantal van deze gevolgen zijn eerder al kort besproken, maar een aantal vragen om verdere verdieping. Eveneens zal worden behandeld hoe elk van deze gevolgen aan elkaar verbonden zijn.

In de afgelopen jaren is het percentage goedkoop scheefwonen lichtelijk afgenomen, zowel in het sociale als particuliere huursegment. Duur scheefwonen is echter een trend die de laatste jaren flink is toegenomen. Met name in het particuliere huursegment is een flinke stijging waarneembaar. Uit onderzoek blijkt dat ruim de helft van alle scheefwonende middeninkomens de markthuur van hun huidige woning niet kan opbrengen. De overige scheefhuurders binnen deze inkomensgroep zijn per maand minder kwijt dan dat zij daadwerkelijk zouden kunnen besteden.

Daarnaast neemt ook de Woonquote, het percentage van het besteedbaar huishoudinkomen dat wordt besteed aan woonlasten, toe (CBS, 2019). In Rotterdam besteed een huishouden die huurt gemiddeld 38% van het besteedbaar inkomen aan wonen. Dit percentage ligt ruim boven de 33% die het NIBUD aanraadt (NIBUD, z.d.). Woningeigenaren besteden slechts 30% van hun inkomen aan woonlasten. Een daling met betrekking tot voorgaande jaren.

Bij een slechte doorstroming op de woningmarkt kan scheefwonen zowel een oorzaak als gevolg zijn. Goedkope scheefhuurders houden goedkope woningen bezet, terwijl zij hun huidige (sociale) huurwoning financieel zijn ontgroeid. Huishoudens met een laag inkomen die afhankelijk zijn van deze goedkope voorraad zullen hierdoor langer op een wachtlijst staan of moeten zelfs de keuze maken naar een andere buurt of stad te verhuizen (BPD, 2019; Crabbendam,2017).

De groep huishoudens die in eerste instantie al geen recht hebben op een sociale huurwoning en voor wie een koopwoning buiten handbereik ligt, zullen moeten uitwijken naar de vrije sector. Wat zij hier aan huur moeten betalen komt echter niet altijd overeen met wat zij zich daadwerkelijk kunnen veroorloven. Hun maandelijkse woonlasten zullen hierdoor hoger liggen dan eigenlijk wenselijk is. Duur scheefwonen is zowel een risico voor de huurder als de verhuurder. Allereerst zal deze groep door de relatief hoge woonlasten nauwelijks bestedingsruimte overhouden. Huishoudens zullen onder andere bezuinigen op de hoeveelheid die zij sparen iedere maand, iets wat investeren in bijvoorbeeld een koophuis nog moeilijker maakt. Bovendien zullen de middeninkomens bij gebrek aan betaalbare woningen de stad volledig meiden en zich ergens in een van de buitenstedelijke gebieden vestigen

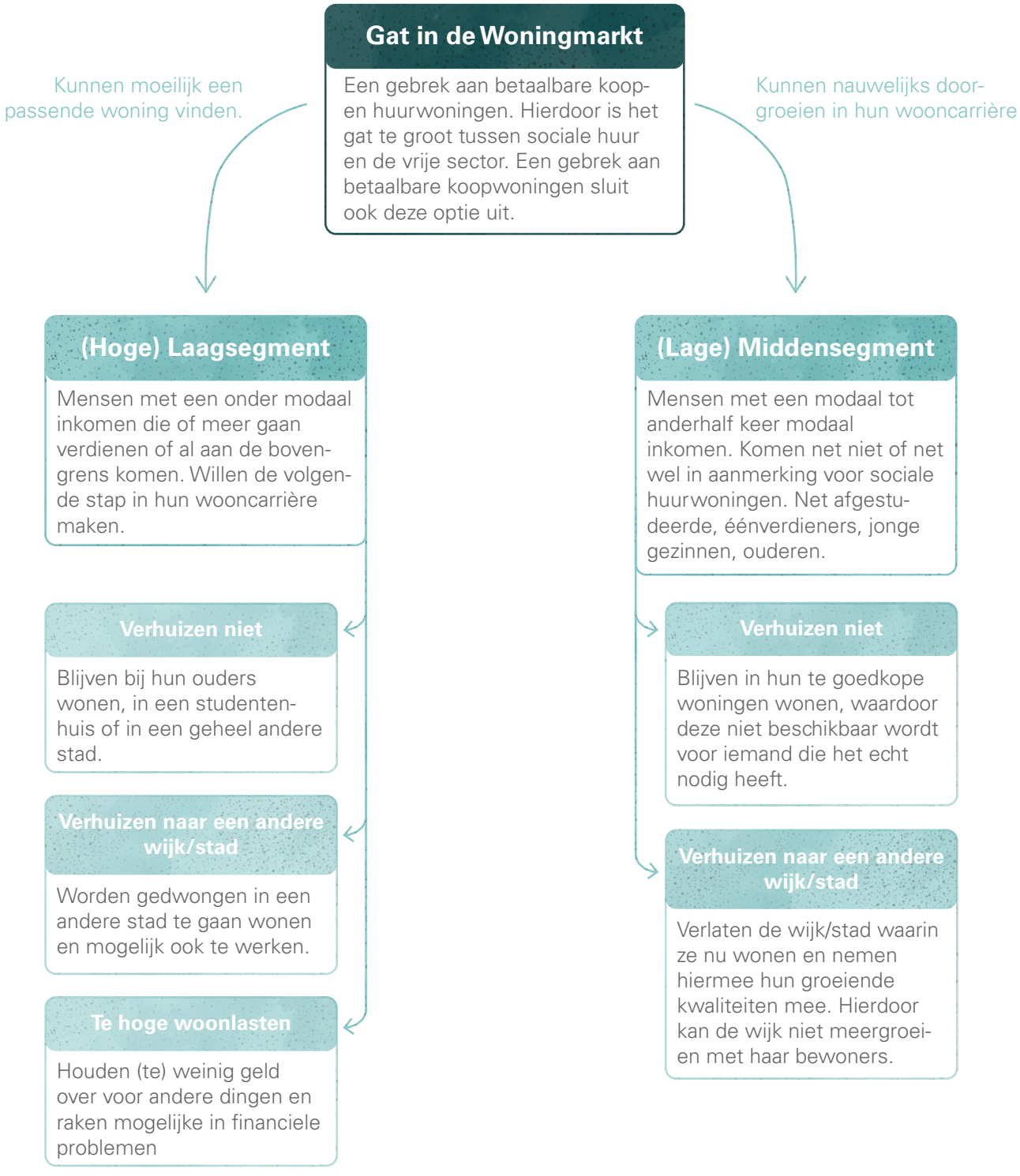


Figuur 3. Relatie tussen markthuur en betaalruimte voor scheefwoners naar inkomensgroep 2015, bron: Van Middelkoop & Schilder, 2017

(Crabbendam, 2017; Van Middelkoop & Schilder, 2017). Bij het vertrek van de middeninkomens zal het gat tussen rijk en arm in de binnenstad alleen nog maar groter worden, met verdere segregatie tot gevolg. Doordat de discrepantie tussen de verschillende inkomensgroepen te groot is, is de kans op eilandvorming binnen bepaalde gebieden groter. De diversiteit binnen bepaalde woonwijken zal verder afnemen met alle gevolgen van dien (Musterd. & Nijman, 2015)

In de huidige situatie wonen veel mensen (gedwongen) scheef. Er is een gigantisch woningtekort en met name het middensegment blijft ver achter. Velen kunnen geen kant op. Huishoudens die hun huidige woning financieel zijn ontgroeid kunnen geen betaalbaar alternatief vinden. Op een nieuwe sociale huurwoning hoeven zij ook niet te rekenen, want daar verdienen ze inmiddels te veel voor. Wanneer doorstromen binnen hun huidige wijk of zelf stad niet mogelijk is, besluiten sommige de stad te verlaten en elders een woning te vinden. Voor mensen die afhankelijk zijn van hun baan in de stad is dit echter geen optie. Zij zitten gevangen in een gouden kooi. Zij hoeven zich geen zorgen te maken over hun financiële situatie en houden zomogelijk wat extra geld over. Daarentegen moeten zij hun vrijheid hiervoor inleveren (Sanders & Hendriks, 2011; Crabbendam, 2017).

Voor starters en nieuwkomers met een middeninkomen lijkt de stad onbereikbaar. Het is kiezen tussen té duur of géén huur. De woningmarkt is uit balans en daarmee ook de stad en haar bewoners.



Afbeelding 5. Gevolgen van het gat in de woningmarkt voor de gedupeerde, bron: eigen afbeelding.

Hoofdstuk 02

FIGHT THE GAP

Het gat in de woningmarkt

Aan de woningmarkt problematiek kan men hele boekwerken wijden. Voor dit onderzoek is het echter niet alleen van belang de problematiek en de gevolgen voor Rotterdam en de rest van Nederland te behandelen, maar tevens te kijken naar mogelijke oplossingen. Dit is noodzakelijk om uiteindelijke de vertaalslag te kunnen maken van het probleem naar een fysiek ontwerp die bijdraagt aan de oplossing ervan. Over het algemeen zijn de oplossingen die worden benoemd van beleidsmatige of organisatorische aard. Dit betekent daarentegen niet dat deze niet interessant zijn voor het opstellen van ontwerpprincipes en -eisen. Allereerst geven deze beleidsmatige en organisatorische maatregelen inzicht in welke partijen en doelgroepen mogelijk betrokken zijn of moeten worden bij de oplossing. Daarnaast is het in sommige gevallen mogelijk deze oplossingen aan te sluiten op of te vertalen naar fysieke maatregelen in de bebouwde omgeving.

In paragraaf 2.1 en 2.2 zullen de beleidsmatige en organisatorische oplossingen beknopt worden besproken. Hoewel het van belang is een overzicht te hebben van deze eventuele oplossingen en de mogelijke gevolgen, is het uiteindelijke doel van dit onderzoek niet het opstellen van een beleidsplan. Om deze reden zal er niet te diep worden ingegaan op elk aspect, maar wordt met name de inhoud kort samengevat en worden de mogelijke gevolgen aangekaart. Fysieke oplossingen die potentiëel kunnen bijdragen aan een oplossing voor het probleem worden in hoofdstuk 8 behandeld. Deze fysieke oplossingen zijn over het algemeen nauw verbonden met het aspect *betaalbaarheid* en dragen over het algemeen indirect bij aan de oplossing.

'Welke mogelijke oplossingen zijn er voor het gat in de woningmarkt en welke zijn toepasbaar in Rotterdam en Zuidwijk'

- deelvraag

2.1 · Beleidsmatige oplossingen

Ontwikkelingen op het gebied van beleid en regelgeving hebben invloed op de werking van onder andere de woningmarkt en het functioneren van onze maatschappij. De wetgevende macht kan dit als middel inzetten om de markt te sturen en bepaalde ontwikkelingen te stimuleren (Musterd & Nijman, 2015). In deze paragraaf zullen een aantal mogelijk maatregelen worden besproken op het gebied van beleid en regelgeving.

Huurtoeslagregeling uitbreiden

Huurtoeslag zorgt ervoor dat de betaalbaarheid van huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen wordt verbeterd. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de huurprijs, het inkomen en het bezittend vermogen van een huishouden. Daarnaast moet men voldoen aan een aantal eisen om huurtoeslag te kunnen aanvragen. Allereerst mag de rekenhuur - de kale huurprijs plus de servicekosten - niet te laag en niet te hoog zijn. Deze grenzen zijn afhankelijk van het inkomen, vermogen, huishoudenssamenstelling en leeftijd. Ten tweede mag het belastbaar, wanneer van toepassing gezamenlijk, jaarinkomen en bezittend vermogen niet te hoog zijn. Ten slotte moet het gaan om een zelfstandige woonruimte, beschikkend over een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken en een eigen toilet (Belastingdiesnt, z.d.).

Huishoudens met een middeninkomen hebben, op enkele uitzonderingen na, geen recht op huurtoeslag. De middeninkomens moeten in de huidige situatie al snel uitwijken naar een duurdere woning in de vrije sector en lopen daarnaast tegelijkertijd een huursubsidie mis. Hierdoor wordt het gat tussen een sociale huurwoning en een vrijesectorwoning nog groter. Dit zal in sommige gevallen mensen ervan weerhouden

door te stromen naar de vrije sector. Tevens zorgt dit ervoor dat de betaalrisico's voor deze groep toeneemt. Om ook voor deze huishoudens groep de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren is het mogelijk de huurtoeslagregeling te verruimen. Dit is een zeer ingrijpende maatregel, omdat hiervoor zowel de inkomens- als huurprijsgrens moet worden verruimd. Dit vraagt echter om een groter budget van de overheid, iets wat zeer onwaarschijnlijk lijkt. Deze willen juist minder gaan uitgeven aan huurtoeslag aan de hand van een recent beleidsonderzoek. De haalbaarheid van deze maatregel lijkt hierdoor zeer onwaarschijnlijk (Van Middelkoop & Schilder, 2017; Hochstenbach, 2018).

In plaats van aanpassingen, stellen andere voor huurtoeslag als geheel af te schaffen. Hierbij is het een optie om de huurtoeslag langzaam af te bouwen, waarbij dit wordt gecombineerd met een generieke verlaging van de inkomensbelasting. Een andere mogelijk is het vervangen van huurtoeslag door woontoeslag over de WOZ-waarde (CPB & PBL, 2016).

Eigendomsneutrale woontoeslag

Op dit moment is de geliberaliseerde huursector niet gesubsidieerd, in tegenstelling tot de andere sectoren. De maandelijkse kosten vallen hierdoor over het hoger uit ten opzichte van een sociale huur- of koopwoning. Door de huidige subsidies in de huur- en koopsector te vervangen door een woontoeslag over de WOZ-waarde (eigendomsneutrale woontoeslag), worden deze ongelijkheden weggenomen. Huishoudens in de vrije sector kunnen hierdoor ook profiteren van subsidies. De woonlasten zullen dalen en de betaalbaarheid neemt toe (Van Middelkoop & Schilder, 2017).

Er zitten echter vele haken en ogen aan deze maatregel. Om de overgang te kunnen maken zullen de andere subsidies langzaam moeten worden afgebouwd, terwijl de eigendomsneutrale woontoeslag langzaam wordt ingevoerd. Dit zal zich spreiden over tientallen jaren en dus weinig effect hebben op de korte termijn. Daarnaast zijn de gevolgen van deze maatregel verstrekkend en is het noodzakelijk dit te combineren met andere maatregelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het afschaffen van overdrachtsbelasting of het volledig vrijgeven van de huurprijzen, ook wel marktconforme huur (CPB & PBL, 2016). Wordt dit niet gedaan, dan zullen de kosten voor de overheid flink oplopen en zal dit plan financieel niet haalbaar zijn. Ten slotte zal de vraag van de koopsector naar de huursector aanzienlijk verschuiven. De prijzen in de koopsector zullen dalen en de druk op de huurwoningen sector zal toenemen (Van Middelkoop & Schilder, 2017).

Het versoberen van de fiscale voordelen van eigenwoningbezitters.

De grootste concurrent van de vrije huursector is de koopsector. Huishoudens met een koopwoning zijn per maand gemiddeld minder kwijt aan woonlasten, dan huishoudens die een soortgelijke woning huren in de vrije sector. Op dit moment zou het kopen van een woning voor vele middeninkomen financieel aantrekkelijker zijn dan het huren van een woning. Per maand blijkt een hypotheek vaak voordeliger dan de huur die voor hen als betaalbaar wordt bestempeld. Een hypotheek voor het kopen van een soortgelijke woning krijgen zij daarentegen vaak niet door de strengere regelgeving (Michielsen, Groot & Veenstra, 2019; Hochstenbach, 2018.

Hoewel het versoberen van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit niet een direct effect heeft op de huurwoningmarkt, zal deze er op de langere termijn wel degelijk baat bij hebben. Door onder andere de hypotheekrenteaftrek af te schaffen zal de niet gesubsidieerde vrije huursector aantrekkelijker worden voor zowel huurders al verhuurders.

Doordat het kopen van een woning minder aantrekkelijk wordt zal de vraag iets afnemen en zullen de verkoopprijzen lichtelijk dalen. Wanneer de WOZ-waarde (koopwoningprijzen) daalt tevens de markthuur. De verkoop van huurwoningen wordt minder lucratief voor de verhuurders, waardoor het aanbod minder daalt en op de langere termijn zelfs toeneemt (Michielsen, Groot & Veenstra, 2019; Van Middelkoop & Schilder, 2017; CPB & PBL, 2016).

Op de korte termijn kan deze maatregel juist negatieve gevolgen hebben voor zowel de koop- als de huursector. De vraagverschuiving van koop naar huur zal de druk op de huursector verder opvoeren. De vraag kan op dit moment al niet worden beantwoord, laat staan wanneer deze vraag alleen nog maar verder toeneemt. Een toenemende vraag kan de sector natuurlijk stimuleren meer woningen voor dit segment te ontwikkelen, maar dit zal tijd kosten. Woningzoekende zullen hierdoor in het begin dubbel benadeeld worden. Het aanbod in de vrije sector is nog beperkter en de huur blijft relatief duur, en als ze dan toch in staat zijn voldoende te lenen om een huis te kopen is dat nu maandelijks ook minder aantrekkelijk. Daarnaast zullen bestaande woningeigenaren vermogensverliezen leiden door de dalende koopprijzen en het wegvallen van subsidies (Van Middelkoop & Schilder, 2017; Nienhuis, 2015).

Subsidiëren van particuliere huursector

Om investeren in de geliberaliseerde huurwoning markt aantrekkelijker te maken is het verstrekken van subsidies een mogelijkheid. Dit kan op verschillende manier. De subsidie kan direct naar de verhuurders en ontwikkelaar gaan, mits zij meer aanbod creëren in het middensegment. Investeerders kunnen op deze manier makkelijker het gewenste rendement halen waardoor het aantrekkelijker wordt in dit segment te investeren. Subsidies kunnen ook worden verstrekt aan de huurders binnen deze markt, denk bijvoorbeeld aan een vorm van huursubsidie (CPB & PBL, 2016; Nienhuis, 2015).

Het verstrekken van subsidies, met name aan de aanbodzijde, is niet altijd effectief en staat niet garant voor betaalbare woningen. Op de korte termijn zal het weinig effect hebben, aangezien het aanbod in eerste instantie nog gecreëerd moet worden, iets wat enkele jaren kan duren. Daarnaast is het mogelijk dat de betaalbaarheid van de huren tegenvalt en maar van tijdelijke aard is. De ontwikkelde woningen vallen de eerste jaren binnen het middensegment, maar door jaarlijkse huurstijgingen neemt deze betaalbaarheid snel af (van Middelkoop & Schilder, 2017). Ten slotte vraagt subsidiëring om geld van de rijksoverheid, juist wanneer de overheid het totaal aan subsidies omtrent wonen wil verminderen. Opnieuw kan de financiële haalbaarheid van deze maatregel in twijfel worden getrokken. Dit betekent niet dat deze maatregel volledig is af te schrijven. Wanneer het subsidiëren van de particuliere verhuurders wordt gecombineerd met het afbouwen van subsidies in de koopsector is het mogelijk dit bedrag op te vangen binnen het huidige budget. Daarnaast zal er ook meer gelijkheid ontstaan tussen de huur- en koopsector (CPB & PBL, 2016).

Lagere grondprijs voor particuliere ontwikkelaars onder voorwaarde

De gemeente kan op verschillende manieren invloed hebben op de verkoop, ontwikkeling en gebruik van grond. Hierbij kan gekozen worden voor een actief of passief grondbeleid. Wanneer de grond in bezit is van de gemeente betreft het over het algemeen een actief grondbeleid. Het project kan grotendeels worden vormgeven door henzelf. Zo kan ervoor gekozen worden de grond direct aan te bieden aan een woningcorporatie. In dit geval wordt de grond tegen een sterk gereduceerd tarief verkocht of zelfs gratis weggegeven. In andere situaties verkoopt de gemeente de grond direct aan belegger, in de meeste gevallen door middel van een tender. Hierbij kan de gemeente eisen stellen aan bijvoorbeeld de prijsklasse, de huurverhogingen of verkooprestricties. Des te meer eisen, des te minder er wordt geboden voor de grond. Wanneer de grond al in bezit is van een ontwikkelaar, wordt de vormgeving van het project bepaald in overleg met de gemeente. Dit betreft een passief grondbeleid (Michielsen, Groot & Veenstra, 2019).

Wanneer de gemeente in bezit is van de grond is het dus mogelijk bepaalde projecten te stimuleren en te faciliteren. Zo kan de gemeente de grondprijs verlagen ten opzichte van de marktprijs,

mits de projectontwikkelaar of investeerder akkoord gaat met de eisen omtrent het te ontwikkelen project. De gemeente kan eisen dat het project in minimaal aantal woningen creëert voor het middensegment met een maximale huurprijs van 950 euro per maand. Bovendien kan de gemeente eisen dat deze huurprijzen betaalbaar blijven voor het middensegment voor de aankomende tien jaar waarbij er een maximale huurstijging wordt vastgelegd. Door de lagere grondprijzen kan een dergelijk project toch interessant zijn voor een projectontwikkelaar of investeerder. Het gewenste rendement kan makkelijker worden behaald, waardoor het minder noodzakelijk is voor het duurdere segment te kiezen (Michielsen, Groot & Veenstra, 2019; Van Middelkoop & Schilder, 2017).

Een indirecte subsidie via lagere grondprijzen kent vergelijkbare nadelen behandeld onder het kopje *subsidiëren van de particuliere huursector*. De kans bestaat dat de subsidie volledig wordt geïnternaliseerd. Hierdoor zal de prijsdaling van de huur miniem zijn ten opzichte van de huurprijs van diezelfde woningen ontwikkeld zonder subsidie. Bovendien kan verdringing ervoor zorgen dat elders geplande projecten worden geschrapt. Het aanbod zal hierdoor in sommige gebieden toenemen, maar in andere juist stagneren of zelfs dalen. Investeerders zullen geneigd zijn nog minder geld voor de grond te bieden of zowaar helemaal niet meer te investeren in deze sector. Lagere grondprijzen in combinatie met aanvullende regulerende maatregelen kan deze negatieve gevolgen gedeelte of geheel voorkomen. Dit is echter niet gegarandeerd (Van Middelkoop & Schilder, 2017).

Prijsregulering van het middensegment

Met betrekking tot het middensegment wordt prijsregulerinende maatregelen, vergelijkbaar met de sociale huursector, over het algemeen als niet wenselijk ervaren. Velen pleiten juist voor het tegenovergestelde; een volledig vrije woningmarkt (Priemus & Boelhouwer, 2018). Hoewel een bepaalde groep middeninkomens hiervan zullen profiteren, zal tegelijkertijd een nieuwe groep 'buitenstaanders' ontstaan. Problemen betreffende de doorstroming en toegankelijkheid die op dit moment spelen binnen de sociale huursector, zullen op vergelijkbare wijze voorkomen binnen het gereguleerde middensegment. De huren worden kunstmatig laag gehouden, iets dat leidt tot meer vraag en minder aanbod. Huurwoningen worden gerantsoeneerd bij gebrek aan prijsmechanisme, met bijvoorbeeld lange wachtlijsten als gevolg (CPB & PBL, 2016). In plaats van dat het probleem wordt opgelost, wordt deze verschoven naar een nieuwe groep huishoudens (Van Middelkoop & Schilder, 2017, Nienhuis, 2015).

Verhuurderheffing afschaffen

De verhoudingen tussen corporaties en particuliere verhuurders leidt tot oneerlijke concurrentie. Met name voor particuliere verhuurders die woningen realiseren onder de liberaliseringsgrens is het erg lastig het gewenste rendement te behalen. Naast de prijsregulering, drukt ook de verhuurderheffing de prijzen. Het afschaffen van de verhuurderheffing, of het liberaliseren van alle particuliere huurwoningen als vergelijkbare maatregel, kan leiden tot een gelijker speelveld. Het wordt voor investeerders en projectontwikkelaars hierdoor aantrekkelijker om ook woningen onder de liberaliseringsgrens te exploiteren. Dit is met name interessant voor de lage middeninkomens, omdat voor hen het huidige middensegment vaak toch nog te prijzig is en de huidige sociale sector ontoegankelijk. Bovendien hoeven particuliere verhuurders minder huiverig te zijn voor de liberaliseringsgrens. Op dit moment kiezen verhuurders er vaak voor om hun verhuurprijs ruim boven de liberaliseringsgrens te houden in angst voor beperkingen en winst verlies. Dit is een van de redenen waarom de huur in de vrije sector veelal begint bij 750 euro per maand (Priemus & Boelhouwer, 2018; Van Middelkoop & Schilder, 2017; Bosch, 2015).

Het kabinet heeft de verhuurderheffing ingevoerd om verhuurders te laten bijdragen aan het verminderen van de nationale schuld. Over de jaren heen zijn er echter wel wat aanpassingen gemaakt aan de heffing. Zo is het aantal woningen dat een verhuurder in zijn bezit mag hebben voordat hij deze heffing moet betalen verhoogd van 10 naar 50 (Rijksoverheid, z.d.-b). Kleine investeerders krijgen op deze manier de kans om hun portfolio uit te breiden zonder tegen al te hoge kosten aan te lopen. Desondanks blijft de heffing een obstakel voor velen, zeker nu er een veel hoger rendement

te behalen valt in het hogere huursegment. De overheid zal echter niet happig zijn op de volledig afschaffing van de verhuurderheffing, omdat zij hiermee een inkomstenbron verliezen. (Priemus & Boelhouwer, 2018; Bosch, 2015).

Toegang tot de sociale sector voor huishoudens met middeninkomens

Het middensegment en de woningmarkt problematiek zijn het onderwerp van de dag. Met name het gebrek aan voldoende aanbod in het middensegment, met een huurprijs vanaf de sociale huurgrens tot ongeveer 1000 euro per maand, is het speerpunt van vele organisaties. Hochstenback stelt echter dat de benarde positie van de middeninkomens en zelf gecreëerd probleem is door overbodig strenge inkomenseisen in de sociale sector (Hochstenbach, 2018). In dit onderzoek is al eerder naar voren gekomen dat het niet zo vanzelfsprekend is dat voor iedereen met een jaarinkomen boven de inkomensgrens de vrije sector betaalbaar en toegankelijk is. De sociale huursector wordt vaak als schuldige aangewezen in plaats van de regelgeving eromheen. Voor menig een reden om ten koste van de sociale sector het middensegment uit te breiden. Dit fenomeen is ook zichtbaar in de woonvisie van gemeente Rotterdam, waarin wordt ingespeeld op het negatieve imago van de sociale huursector.

De sociale huursector kan daarentegen juist een belangrijke rol spelen in het bieden van betaalbare huisvesting aan het middensegment. De doelgroep die recht heeft op een sociale huurwoning moet worden geherdefinieerd. Hierbij moet niet alleen worden gekeken naar het jaarlijks belastbaar inkomen, maar tevens naar andere kenmerken van deze huishoudens (Hochstenbach, 2018; Van Middelkoop & Schilder, 2017). Dit is een complex vraagstuk dat niet alleen invloed heeft op de toelatingseisen van een sociale huurwoning, maar ook op die van toeslagen, subsidies en kortingen. Daarnaast zal de druk op de sociale sector verder toenemen. Een gebrek aan woningen is een probleem dat in bijna alle segmenten voorkomt, met name in de grote steden zoals Rotterdam. De sociale huursector is geen uitzondering op deze regel en wachtlijsten worden langer en langer. Bij verruiming van de inkomensgrens zullen er nog meer mensen toegang krijgen tot het huidige aanbod (Van Middelkoop & Schilder, 2017. Dit vraagt om het bouwen of aanwijzen van meer sociale huurwoningen, iets waar de gemeente Rotterdam absoluut niet achter staat (Gemeenteraad Rotterdam, 2016). Slechts de inkomensgrenzen van de sociale huursector verruimen zal het probleem als geheel niet oplossen. Wel zou dit een belangrijk onderdeel moeten zijn van de discussie omtrent de woningmarkt problematiek. De sociale huursector is niet alleen een last, maar ook een baat.

Minder eisen en een flexibele instelling (gemeente)

Nederland staat bekend om haar bureaucratisch systeem. Dit houdt ons land op orde en gestructureerd. Deze starre regels en eisen kunnen daarentegen ook belemmerend werken. Het investeren in en uitvoeren van binnenstedelijke projecten is op dit moment en langzaam en onzeker traject. De vele eisen die de gemeente stelt aan een project beogen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te verhogen. Daar staat tegenover dat dit het ontwikkelen van een project vermoeilijkt. Gedetailleerde bestemmingsplannen maken het lastig om plannen aan de veranderlijke marktomstandigheden aan te passen. Daarnaast blijken eisen niet altijd even haalbaar in een binnenstedelijk gebied; denk bijvoorbeeld aan de parkeernormen (Michielsen, Groot & Veenstra, 2019; Nienhuis, 2015). Hierbij is het van belang goed te relativeren wat nu daadwerkelijk van belang is voor het ontwikkelen van een specifiek project; zijn er echt 100 parkeerplaatsen nodig wanneer het openbaar vervoer binnen handbereik ligt? Een flexibele instelling van de gemeente biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de woningmarkt en het wonen op zich. Een aantal van deze nieuwe woonvormen zullen in hoofdstuk 8 worden behandelt

2.2 · Organisatorische & beheer oplossingen

Niet alleen veranderingen in het beleid en de regelgeving kan bijdragen aan het oplossen van de woningmarkt problematiek. Bestaande organisaties en partijen kunnen hun manier van handelen aanpassen aan de veranderlijke vraag van de woningmarkt. Hoewel veranderingen in het beleid of de regelgeving hieraan verbonden kan zijn, hoeft dit niet. In sommige gevallen is het mogelijk binnen de huidige regelgeving als organisatie of partij een andere weg in te slaan. In deze paragraaf zal een drietal oplossingen worden besproken.

Koopgarant initiatieven

Koopgarant en andere koopvarianten stimuleren niet zozeer de toegankelijkheid van de huursector, maar die van de koopsector. Deze vorm van verkoop is niet nieuw en wordt in verschillende vormen al decennia lang ingezet om eigenwoningbezit te stimuleren (Derksen, 2009). Bij een koopgarantregeling bieden corporaties en ontwikkelaars hun woning aan met een korting op de marktwaarde. Deze korting kan in sommige gevallen oplopen tot 25% van de huidige marktwaarde van de woning. Dit biedt kansen voor huishoudens die normaliter een koopwoning (net) niet kunnen betalen. Deze korting krijgen de kopers niet voor niets, daar staan een aantal voorwaarden tegenover. Bij verkoop van de woning zijn de woningeigenaren verplicht deze aan te bieden aan de corporatie of ontwikkelaar waarvan zij deze met korting hebben gekocht. Hierbij is de corporatie of ontwikkelaar verplicht deze terug te kopen. De eventuele winst of verlies wordt verdeeld tussen de koper en verkoper (Vereniging eigen huis, 2019; OpMaat, z.d.). De koopgarantwoning moet dus tweemaal getaxeerd worden, zowel bij aankoop als bij verkoop. De laatste jaren heeft de koopgarantregeling een redelijk negatief imago gekregen, met name rondom deze taxatie momenten. Op het moment dat de huiseigenaren hun woning wilde terugverkopen bleef er in sommige gevallen een flinke restschuld over, omdat hun woning in een aantal jaar flink in waarde was gedaald. In enkele situaties had dit te maken met de economische crisis, maar in andere situaties had dit te maken met twijfelachtig handelen rondom de taxatie. Te oude taxatierapporten werden gebruikt bij de aankoop van de woning, waardoor in sommige gevallen de marktwaarde van de woning veel te hoog uitviel. De kopers kregen zowaar korting, maar wel op een koopprijs die hoger lag dan de daadwerkelijk waarde van de woning. Bij het terugkopen van de woning valt de taxatie dan flink tegen, zeker wanneer de marktwaarde van woningen daar bovenop nog eens flink gedaald is. Daarnaast wordt er getwijfeld aan de onafhankelijkheid van de ingezette taxateurs. Zo zouden taxateurs in het voordeel van de corporaties en ontwikkelaar handelen. Hier is onderzoek naar gedaan is, maar het bewijs was vaak niet afdoende (Toonen, 2017; Vastgoed, 2017).

Na deze negatieve publiciteit is de populariteit van de regeling iets gedaald. Hoewel de regeling klaarblijkelijk niet waterdicht is, blijft het oorspronkelijke idee van de regeling aantrekkelijk voor zowel de corporaties en ontwikkelaars, als de woningzoekende. Corporaties en ontwikkelaars raken hierbij de controle over hun bezit niet volledig kwijt en woningzoekende met een kleiner portefeuille maken meer kans in de koopsector. Met een aantal aanpassingen en een transparanter beleid kan deze regeling ook in Rotterdam verdere kansen bieden. Het moet echter niet zo zijn dat alle betaalbare huurwoningen voor deze regeling in de verkoop worden gedaan. Dit zou de balans tussen huur en koop verstoren en de druk op de huursector verder opvoeren (Toonen, 2017; Van Middelkoop & Schilder, 2017).

Woningcorporaties kiezen voor Niet- DAEB portefeuille

DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten worden in de Woningwet van 2015 omschreven als het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed. Onder niet-DAEB activiteiten vallen onder andere de vrije sector huurwoningen, koopwoningen en commercieel vastgoed. Deze scheiding is gecreëerd om te voorkomen dat de sociale taak van de woningcorporaties als ongeoorloofde staatssteun wordt gezien door de Europese Commissie. Hoewel het voor corporaties onder bepaalde voorwaarden

is toegestaan ook niet-DAEB activiteiten uit te voeren, moeten zij zich met name bezig houden met DAEB activiteiten (Lustenhouwer, 2018).

Woningcorporaties kunnen een belangrijke rol spelen in het verstrekken van betaalbare woningen voor het middensegment. De vraag is op dit moment zo groot dat alleen de commerciële sector deze niet zal kunnen beantwoorden. Bij een tekort aan bouwlocaties is alleen nieuwbouw niet reëel. Bovendien trachten marktpartijen en zo'n hoog mogelijk rendement te behalen. Woningcorporaties voeren hun werkzaamheden uit zonder winstoogmerk. Niet-DAEB woningen in het bezit van een corporatie, in het bijzonder huurwoningen onder de liberaliseringsgrens, zijn zeer geschikt voor het huisvesten van lage middeninkomens. Het toewijzen van deze woningen is namelijk niet gebonden aan de inkomenstoets. Het bezitten van een niet-DAEB portefeuille kan voor de woningcorporaties voordelig uitpakken aangezien het kan bijdragen aan de doorstroming. Wanneer mogelijk kunnen scheefhuurder binnen het sociale segment worden verhuisd naar een niet-DAEB woning, wel dan niet in het bezit van dezelfde corporatie (Dingemans & Sutorius, 2018; Lustenhouwer, 2018).

Toch kiezen maar weinig woningcorporaties voor een actieve niet-DAEB strategie, maar een passieve. Hierbij sturen ze zowel op de korte als de langere termijn aan op het geleidelijk, in sommige gevallen zelf volledig afbouwen van hun niet-DAEB woningportefeuille. Hierbij gaan een hoop middenhuur woningen verloren. Bij mutatie worden deze over het algemeen omgezet in koopwoningen. Alleen wanneer een belegger een volledig complex opkoopt, bestaat er de kans dat deze woningen in de huursector blijven. Slecht een klein percentage woningcorporaties zal op de korte termijn een actieve houding aannemen en dus kiezen voor het uitbreiden van de niet-DAEB portefeuille. Een gemiste kans. Natuurlijk is het niet zo gemakkelijk als woningen van het ene foldertje naar het andere foldertje schuiven; er zijn vele voorwaarden aan verbonden. Het is echter wel de manier om deze type woningen in het bezit te houden van corporaties en ze niet te verliezen aan de vrije woningmarkt waarbij ze veelal aan de neuzen van middeninkomens voorbij zullen gaan (Lustenhouwer, 2018; Van Middelkoop & Schilder, 2017).

Genossenschaften - Private wooncoöperaties voor het middensegment

De taak om meer huurwoningen voor de middeninkomens te creëren wordt nu veelal toebedeeld aan de woningcorporaties of de investeerders en projectontwikkelaars. Er blijkt echter een derde optie te zijn; de Wohngenossenschaft, in het Nederlands ook wel een private wooncoöperatie genoemd. Met name in Duitsland en Zwitserland is dit fenomeen zeer bekend en succesvol. Deze coöperaties bouwen en exploiteren woningen tegen kostprijs. Ze werken zonder winstoogmerk en er wordt niet gespeculeerd met wonen als gebruiksgoed. De coöperatie wordt gevormd door een groep particulieren. Individuen en huishoudens kunnen lid worden en kopen hierbij een aandeel in de coöperatie. De kosten voor een aandeel liggen tussen de 10 en 30 duizend euro, onder andere afhankelijk van de coöperatie, de locatie en het aantal vierkante meter dat wordt gehuurd. In ruil voor het inbrengen van eigen kapitaal ontvangt ieder lid 'woonrecht' en wordt men mede-eigenaar (BPD, z.d.; Lengkeek & kuenzli, 2017). Bij verhuizing vervalt dit woonrecht en ontvangt het lid haar inbreng terug. Dit ingelegde kapitaal van ieder lid is essentieel voor het ontwikkelen van projecten. Het draagt niet alleen bij aan de realisatie van het project, maar houdt tevens de huurprijzen op kostenniveau (20-30% onder de markthuur) (Rotterdams Woongenootschap, z.d.-b).

Door middel van hun financieringsplan en afspraken met de gemeente wordt het haalbaar om huurwoningen te creëren voor het middensegment in de stad. Daarnaast draait het bij coöperaties niet alleen om het creëren van woningen, maar tevens om het creëren van woon- en leefkwaliteit. Leden zijn actief betrokken bij het process, waardoor het om meer gaat dan het produceren van woonruimtes. Bovendien biedt een wooncoöperatie de bewoners financiële zekerheid. De woonlasten liggen vaak voor zeer lange periodes vast, waardoor men zich geen zorgen hoeft te maken om enorme huurstijgingen (Gadet, 2017; BPD, z.d.).

Het concept wooncoöperatie kent echter ook een aantal nadelen. Allereerst is het inbrengen van eigen vermogen niet voor iedereen met

een middeninkomen haalbaar. Mensen met een spaarrekening of een overwaarde uit een vorig koophuis, kunnen dit bedrag vaak wel opbrengen. In andere gevallen is een wooncoöperatie misschien minder aantrekkelijk. Het geld kan mogelijk geleend worden, maar dat betekent dat de maandelijkse woonlasten alsnog hoger uitvallen. Ten tweede bouwen leden minder kapitaal op in hun woning. Bij verhuizen ontvangen ze eventuele overwaarde alleen naar rato van het individuele aandeel. Ten derde is een verandering in denkwijze noodzakelijk. De reden waarom Genossenschaften zo populair zijn in met name Zwitserland heeft deels te maken met de cultuur. De Zwitserse bevolking richt zich meer op eigen initiatief als het om wonen en bouwen gaat; iets wat in Nederland op dit moment alleen een selecte groep mensen aanspreekt. Naast geld gaat er ook tijd zitten in het organiseren en laten functioneren van een coöperatie. Ten slotte blijft het in Nederland lastiger voor een groep particulieren om financiering te regelen voor hun eigen bouwproject. Met name het bemachtigen van een stuk bouwgrond zal de financiële haalbaarheid in gevaar brengen (BPD, z.d.; Gadet, 2017).

Het concept van private wooncoöperaties begint nu ook langzaam op te komen in Nederland, hoewel vaak nog op de kleine schaal. In Rotterdam bevindt zich het Rotterdams Woongenootschap. Deze coöperatie heeft als doel goede en betaalbare woningen te creëren voor de middeninkomens in hartje Rotterdam. Hoewel hun plannen op dit moment nog niet soepel lijken te verlopen, biedt dit veel kansen voor de toekomst.

Part I · Mind The Gap

SAMENVATTING / CONCLUSIE

Ontwerpprincipes, eisen & beperkingen

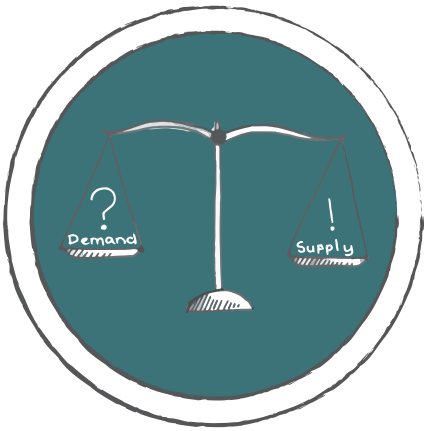
Type Oplossing	Toepasbaar in Rotterdam / Zuidwijk?
Beleidsmatige Oplossingen	
Huurtoeslagregeling uitbreiden	Zeer ingrijpende maatregel. Mogelijk verstandiger om geheel te vervangen door een andere maatregel.
Eigendomsneutrale woontoeslag	Zal niets doen op de korte termijn en vraagt om een om gigantische aanpassen aan ons huidige systeem. Moet worden toegepast in combinatie met andere maatregelen. Kan het landelijke systeem op lange termijn verbeteren, maar voor de huidige problematiek in Rotterdam is dit te ver weg.
Subsidiëren van particuliere huursector	Zou op de korte termijn kunnen werken, maar is riskant. Het effect kan tegenvallen en het kost een hoop extra geld. Andere subsidies, zoals die in de koopsector, zullen moeten worden afgebouwd om dit te kunnen bekostigen. Zo ontstaat er wel meer gelijkheid tussen de huur- en koopsector.
Lagere grondprijs voor particuliere ontwikkelaars onder voorwaarde	Dit is iets dat de gemeente op de relatief korte termijn al kan toepassen en al eens heeft toegepast. De uitkomsten zijn wisselend. Dit zal per project bekeken moeten worden om misbruik te voorkomen.
Prijsregulering van het middensegment	Kan op de relatief korte termijn iets bijdragen, maar zal uiteindelijk het probleem doorschuiven naar een nieuwe groep huishoudens die overal net buiten valt.
Verhuurdersheffing afschaffen	Bij afschaffing zal het voor grotere investeerders interessanter worden om woningen onder de liberaliseringsgrens te realiseren. Met name als dit wordt gecombineerd met het liberaliseren van alle particuliere huurwoningen. De overheid zal hiermee echter een hoop geld mee mislopen.
Toegang tot de sociale sector voor huishoudens met middeninkomens	Met name voor de lage middeninkomens zal dit zeer aantrekkelijk zijn. Het huidige aanbod goedkope woningen is echter beperkt, iet waar de gemeente Rotterdam sceptisch over is. Hiermee zal de druk op de goedkope sector toenemen. Het aanbod zal moeten worden vergroot, iets wat de gemeente juist niet wilt.

Minder eisen en een flexibele instelling van de gemeente	Bureaucratie en strikte regelgeving zorgt ervoor dat het ontwikkel en bouwproces zeer lang duurt. Daarnaast moeten we ons afvragen of bepaalde eisen in bepaalde situatie daadwerkelijk zo strikt moeten worden aangehouden. Dit is situatie afhankelijk. Met een flexibele instelling kan met tot nieuwe inzichten en ideeën komen.
Organisatorische & beheer oplossingen	
Koopgarant initiatieven	Kan interessant zijn bij de verkoop van corporatiewoningen. De gemeente wil dit aantal minderen, maar door ze via dit systeem te verkopen blijven in zekere zin in het bezit van de corporatie. Mocht het in de toekomst noodzakelijk zijn dan kan deze terug in bezit genomen worden. Dergelijke koopvarianten kunnen aantrekkelijk zijn voor de middeninkomens. Goede afspraken om dubieuze praktijken te voorkomen.
Niet-DAEB portefeuille Woningcorporaties	Deze maatregel kan bijdragen aan het behoud van huurwoningen. De corporatie blijft de controle houden over de panden, maar heeft wel meer vrijheden omtrent de inkomensgrens en verhuurprijs. Op deze manier kunnen corporaties bijdragen aan het vergroten van het aanbod voor het lage midden - en middensegment. Dit is eventueel mogelijk in samenwerking met investeerders en ontwikkelaars.
Private wooncoöperaties voor het middensegment (Genossenschaften)	Er is al een goed voorbeeld van een dergelijk initiatief, het Rotterdams Woongenootschap. Het concept begint langzaam op te komen in Nederland en biedt veelbelovende kansen. Eén op één overnemen vanuit andere landen zal echter niet werken. Het zal moeten worden aangepast aan de Nederlandse samenleving, mogelijkheden en regelgeving. De gemeente zou eventuele initiatieven kunnen ondersteunen.

Ontwerpprincipes, eisen & beperkingen



Houdt rekening en werk met het bestaande, maar biedt ruimte voor het nieuwe.
Houdt rekening met de bestaande bewoners en de huidige situatie van de woonwijk. Ontwikkel de wijk van binnen uit, in plaats van de problemen door te schuiven naar een volgende wijk. Dit betekend niet dat er geen plaats is voor vernieuwing, maar dat er een balans moet worden gevonden tussen bestaand en nieuw.



Match aanbod met kwantitatieve vraag.
De huidige woningmarkt kent een mismatch tussen vraag en aanbod. Bij het ontwikkelen van nieuwe woningen en het herdefiniëren van bestaand vastgoed, ga goed na wat de des betreffende doelgroep wenst en beperkt. Zeker met betrekking tot de aangenomen betalingsruimte van een doelgroep gaat het nu nog vaak mis. Zogenoemde middensegment woningen zijn vaak niet betaalbaar voor het daadwerkelijke middensegment.



Private wooncoöperaties voor het middensegment.
Hierbij worden de belangen van het middensegment behartigd, zonder winstoogmerk. Dit leidt tot onder andere betaalbare woningen. Hoewel dit mogelijk niet iedereen binnen het middensegment aanspreekt kan het een oplossingen zijn voor een gedeelte van deze groep. Zeker wanneer zij tevens op zoek zijn naar een gevoel van gemeenschap.



Houdt rekening met de bestaande regelgeving, maar "think outside of the box"
De architect heeft weinig invloed op de regelgeving omtrent o.a. de huidige woningmarkt. Men kan er dan ook niet vanuit gaan dat de regelgeving op de korte termijn zal veranderen. Er moet dus worden gewerkt binnen de huidige regelgeving. Dit betekend echter niet dat mens niet "outside of the box" kan denken binnen deze beperkingen.



Part II · Zuidwijk & De Wijkgedachte

Introductie

De wijk Zuidwijk, gelokaliseerd in Rotterdam zuid, dient als sociaal-historische context voor dit onderzoek. Vele naoorlogse woonwijken, waaronder ook Zuidwijk, krijgen te maken met grootschalige vernieuwingsopgaves. De afgelopen zestig jaar is er veel veranderd, waardoor onder andere de woningen en de leefomgeving niet langer voldoen aan de eisen en behoeftes van vandaag de dag. Maatregelen die kunnen bijdragen aan aan het oplossen van het gat in de woningmarkt kunnen tegelijkertijd bijdragen aan de vernieuwing van naoorlogse woonwijken en vice versa.

Om tot daadwerkelijke oplossingen te komen voor de problematiek die speelt in naoorlogse woonwijken is het van belang de cultuurhistorische context te betrekken in de ontwikkeling van de vernieuwingsplannen. Wanneer men wil aansluiten op het bestaande is het noodzakelijk te beginnen bij een analyse van de sociale en fysieke structuur van de wijk. Hierbij gaat het niet alleen om de huidige problemen binnen de wijken, maar ook de ontstaansgeschiedenis van de wijk, de ideeën erachter en de manier waarop dit de wijk door de jaren heen heeft beïnvloed (Ouwehand, 2005).

Hoofdstuk 3 bespreekt de ontstaansgeschiedenis van Zuidwijk en het bijbehorende concept erachter, de Wijkgedachte. Hierbij wordt ingegaan op de manier waarop de uitgangspunten voor het ontwerp van de wijk en de bebouwing invloed hebben gehad op de ontwikkeling van de bebouwde omgeving en haar bewoners. Dit wordt besproken aan de hand van bestaande literatuur, een interview met een bewonersorganisatie uit Zuidwijk en een aantal observaties. Hoofdstuk 3 geeft antwoord op de deelvragen: *Wat is de ontstaansgeschiedenis van Zuidwijk en de Wijkgedachte?; Welke ontwerpconcepten vormen de kern van de naoorlogse woonwijk en hoe is dit terug te zien in Zuidwijk?;* en *Hoe vertaald de wijkgedachte van toen, naar het hier en nu?*

Hoofdstuk 4 bestaat uit een stedenbouwkundige en architectonische analyse van Zuidwijk in zijn huidige toestand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van kaartmateriaal, conceptuele visualisaties, foto's met bijbehorende observaties en data omtrent onder andere de demografie van Zuidwijk. In hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: *Wat is de huidige situatie in Zuidwijk en hoe beïnvloed dit toekomstige ontwikkelingen?*

Hoofdstuk 03

HET NAOORLOGSE ZUIDWIJK

Verleden, heden & toekomst

'Wat is de ontstaansgeschiedenis van Zuidwijk en de Wijkgedachte?'

'Welke ontwerpconcepten vormen de kern van de naoorlogse woonwijk en hoe is dit terug te zien in Zuidwijk?'

'Hoe vertaald de wijkgedachte van toen, naar het hier en nu?'

- deelvragen

3.1 · 60 jaar Zuidwijk

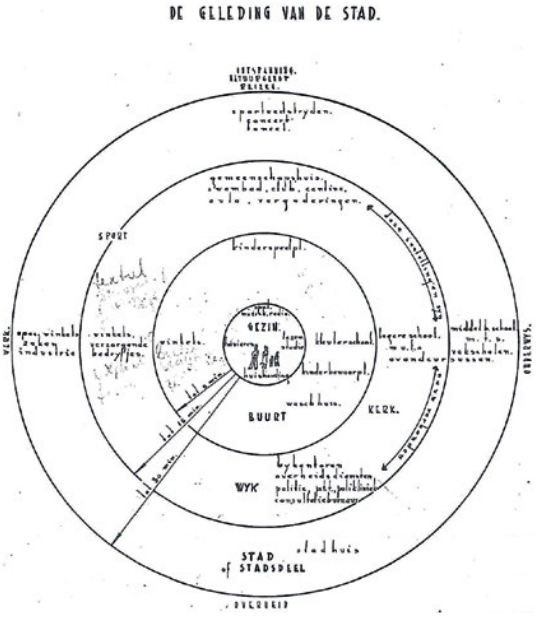
De locatie van het huidige Zuidwijk fungeerde gedurende de oorlog als studie locatie voor de groep Bos. De groep, op initiatief van Alexander Bos en in samenwerking met onder andere architect Willem van Tijen, deed onderzoek naar de toekomst van de stad na de oorlog. Uit dit onderzoek zou uiteindelijk het boek 'De stad der toekomst, de toekomst der stad' volgen. Hierin geeft groep Bos haar mening omtrent de ontwikkeling van de stad en dragen zij een doelstelling aan. Uit deze doelstelling - de wijk en gemeenschap met elkaar verbinden - volgt een centraal concept om dit doel te bereiken; de Wijkgedachte. Na de oorlog kreeg van Tijen de kans zijn eerdere ideeën verder uit te werken tot een realistisch plan voor een voorbeeld wijk gebaseerd op dit concept. Hieruit volgde Zuidwijk, de eerste ruimtelijke vertaling van het sociologische begrip de Wijkgedachte in Nederland (Ouwehand, 2018; Karbaat, Knibbeler, Meurs, Provoost & Van Tol, 2005).

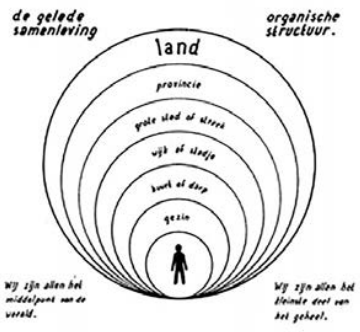
Zuidwijk als eerste ruimtelijke vertaling

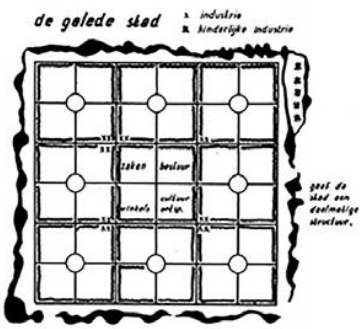
Het feit dat Zuidwijk er zou komen was al vastgesteld in 1945 en in 1950 werden de eerste palen daadwerkelijk de grond in geslagen. Het ontwerpplan is in de tussentijd meerdere malen aangepast en verschillende architecten en stedenbouwkundigen hebben een bijdragen geleverd. In 1946 diende van Tijen zijn eerste uitbreidingsplan in, bestaande uit 4300 woningen waarvan 85% laag- en 15% etagebouw (Ouwehand, 2018; Karbaat et al., 2005). De wijkgedachte komt is in dit plan vrij letterlijk toegepast. De wijk was overzichtelijk met acht herkenbare eenheden; de woonwijken. Dit verwijst naar de hiërarchische opbouw van de samenleving, waarbij alle eenheden onderdeel uitmaken van een groter geheel. De huizen zijn deel van de buurt, de buurt van de wijk en de wijk van de stad. De buurten vormen zelfstandige eilandjes die tegelijkertijd een relatie aangaan met het grotere geheel. Dit komt tot uitdrukking in de groene kaders die de wijk omranden, waarbij de infrastructuur het verbindende element is. Ditzelfde principe wordt herhaald op de kleinere schaal van de buurt. Groenstroken of wand bebouwing vormen de grenzen, terwijl een interne ringweg de buurten met elkaar verbindt (zie afbeelding 6).

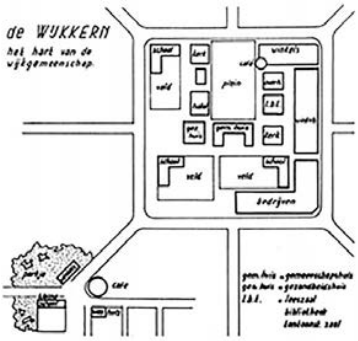
De meeste voorzieningen werden gesitueerd aan de zuidzijde van de Slinge; de middenas van het gebied. Verder beschikte elke buurt voer een eigen buurtcentrum. Alleen de twee noordelijkste buurten waren aangewezen op het wijkcentrum. Het wijkcentrum vormt hierbij het hart van de wijk en moet antwoord geven op de sociaal-culturele behoeftes van de bewoners. Dit kan worden vergeleken met de stadskern van een stad op kleiner schaalniveau (Ouwehand, 2018). Ondanks dat het ontwerp open en ruimtelijk is opgezet zijn er nauwelijks lange zichtlijnen. Door de straten, wegen en groene gebieden die de buurten van elkaar scheiden op een subtiele manier hier en daar te knikken blijft het ruimtelijke beeld kleinschalig en besloten. Hierbij komen de langste zichtlijnen qua afmetingen overeen met de lengte van de verschillende buurten (Karbaat et

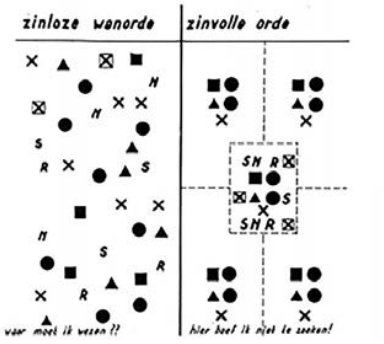


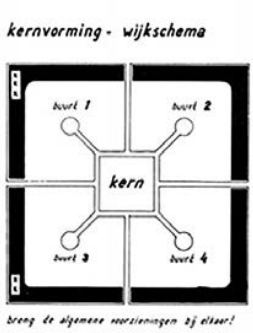


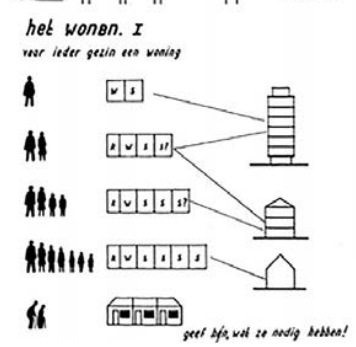










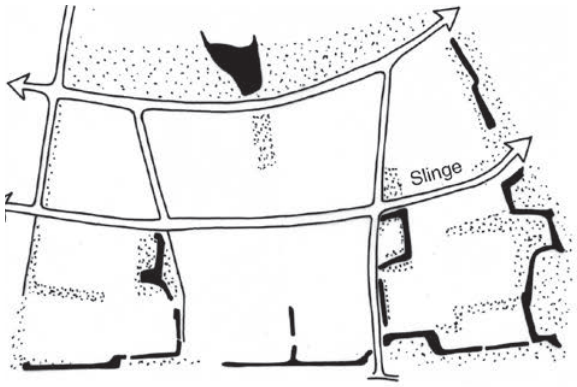


Afbeelding 6. De Wijkgedachte: De geleding van de stad, bron: Ouwehand, 2018

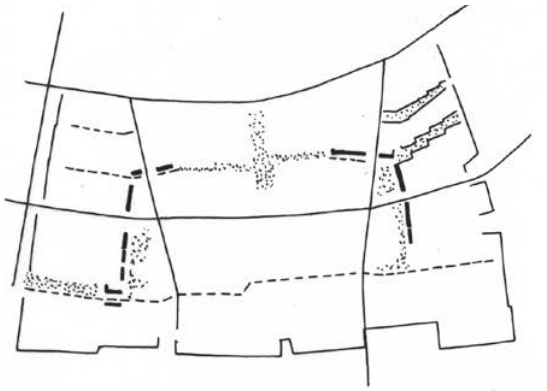
al., 2005).

Dat elke buurt zijn eigen identiteit kreeg was een belangrijk onderdeel van Van Tijen's plan. Een te grote monotonie moest worden voorkomen door de verkaveling en de architectuur in de buurten door verschillende architecten en stedenbouwkundigen te laten ontwerpen. Zo werden de wijken verdeeld onder architecten als Rietveld, Groosman, Bakema en De Vries. In eerste instantie ontwierpen zij de algemene opzet van de buurt, maar in een latere fase van het project hebben sommige, zoals bijvoorbeeld Rietveld, tevens een aantal woningen ontworpen. Deze individuele identiteit werd in latere ontwerpplannen in zekere mate aangetast door de vele wijzigingen die werden doorgevoerd in de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de bebouwingstypologieën. De diversiteit is nog wel duidelijk terug te zien in het ontwerp van de verschillende woongebouwen (Karbaat et al., 2005; Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004).

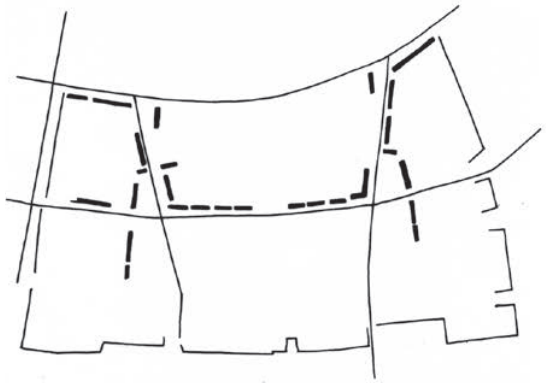
In eerste instantie reageerde de Diensten Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting in 1946 positief op de plannen van Van Tijen. Om tot een rendabele exploitatie te komen moest het inwonersaantal echter flink worden verhoogd. Bovendien verschoof de focus van arbeiders en middenstanders, verder naar de middenstanders. In plaats van een woningvoorraad die voor één zevende deel bestond uit middenstandswoningen, moest dit worden verhoogd naar één derde deel. De nieuw gestelde eisen nam Van Tijen mee in zijn verdere uitwerking van het plan. Dit zou echter niet leiden tot het definitieve ontwerp. In de jaren die daarop volgde werd het plan nog vele malen aangepast onder het toeziend oog van de Diensten Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting. De dichtheid werd verder opgevoerd, het aantal woningen name toe en een gedeelte van de laagbouw werd vervangen door hoogbouw. Uiteindelijk zou de basisstructuur met acht buurten hetzelfde blijven, maar de bebouwingsvormen werden volledig geherdefinieerd. Het oorspronkelijke concept van de wijkgedachte werd hierdoor verder uitgehold, iets wat Van Tijen op een gegeven moment niet langer kon aanzien. Hij weigerde het plan verder aan te passen en in 1950, nadat de eerste palen de grond in zijn geslagen, besluit Van Tijen zich terug te trekken van het project. Zijn ideale opbouw van de wijk zag hij langzaam wijken omwille van de betaal- en haalbaarheid. Een viertal elementen zijn door het gehele ontwerpproces constant gebleven: de structurele wijze waarop woonbebouwing is ingezet als ontwerpmiddel, de interne route die de buurten met elkaar verbinden, de verspreiding van voorzienen en het asymmetrische profiel van de Slinge (Ouwehand, 2018; Karbaat et al., 2005; Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004) (zie afbeelding 7).



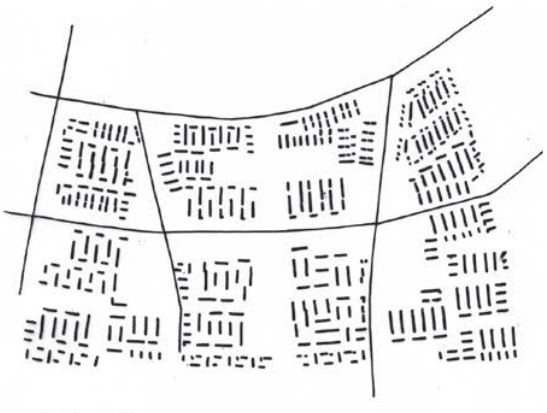
Hoofdwegen- en waterstructuur



Intern circuit door de buurten



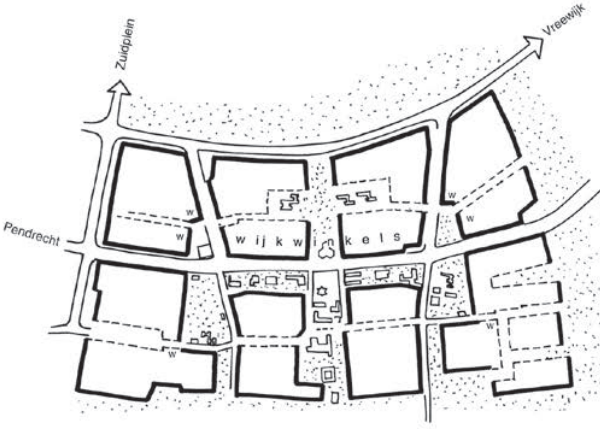
Randbebouwing



Verkavelingen



Voorzieningen



Totaalbeeld

N

Afbeelding 7. Opbouw lagen Zuidwijk, bron: Jansen, Ruttenbeek & Van Bommel, 2004

3.2 · De Wijkgedachte gedefinieerd en gevisualiseerd

Het concept van de Wijkgedachte werd in Nederland vooral toegepast tussen de jaren 1945 en 1970. De Wijkgedachte is echter niet een geheel nieuw concept, maar is onlosmakelijk verbonden met de door Clarence Perry ontwikkelde ideeën over de *neighbourhood-unit* (Ouwehand, 2018). Eén van de uitgangspunten van de Wijkgedachte is dat de eigen identiteit van een wijk boven de relaties met andere wijken en omliggende landschappen staat. Deze naar binnen gerichte uitgangspositie is gebaseerd op onder andere een sociale studie van Louis Wirth naar de getto. Dergelijke gebieden vormen een 'natuurlijke ruimte' in de stedelijke ordening. Deze ruimtes bieden mensen de kans hun eigen identiteit te ontwikkelen, omdat zij meer op henzelf zijn aangewezen en in zekere maten zijn afgezonderd van de rest van de stad. Een identiteit kan niet van buitenaf worden opgelegd en interactie kan niet worden geforceerd. Deze naar binnen gerichte uitgangspositie kan bijdrage aan de sociale eenheid en een gevoel van gemeenschap. Dit biedt kansen om als individu onderdeel te worden van het grotere geheel van de samenleving.

De manier waarop Wirth het proces van het verspreiden en groeperen van de populatie inzichtelijk heeft gemaakt, staat aan de basis van Perry's *Neighbourhood Unit*. Het hoofddoel van Perry's onderzoek was het ontdekken van de fysieke basis voor natuurlijk interactie en associatie. Hieruit kwam naar voren dat een duidelijke begrenzing van de gemeenschap mentaal zeer belangrijk is. Bovendien moest de gemeenschappelijke unit worden gezien als een onafhankelijk, inclusief onderdeel van een groter geheel. De gemeenschap moet zichzelf onder externe druk kunnen handhaven door middel van voldoende interne kracht (Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004).

Het principe achter de Wijkgedachte was met name een antwoord op de ontwrichting van de tweede wereldoorlog en de angst voor de ongestructureerde stedelijke groei in de vooroorlogse jaren. Met behulp van de Wijkgedachte zou de vraag naar woningen kunnen worden beantwoord, maar tegelijkertijd zou de wederopbouw bijdragen aan het versterken van de gemeenschap. De manier waarop de Wijkgedachte in Nederland zou worden toegepast komt naar voren in het boek 'De stad der toekomst, de toekomst der stad'. Het wordt hierbij duidelijke dat men worstelt met de koppeling tussen de sociologische basis en de fysieke vorm van de wijk of gemeenschap. Sociale integratie en een eigen identiteit konden immers niet worden geforceerd van buitenaf. In het boek stelde studiegroep Bos dat de woonwijk een afspiegeling van de maatschappij zou moeten zijn, waarbij er voor elke sociale klasse een woning beschikbaar is. Sociale integratie zal voor een lange tijd een belangrijk thema blijven. Zo wordt beschreven dat de mens op zijn medemens is aangewezen, waardoor het van belang is de samenleving uit sociaal en cultureel perspectief te zien en vorm te geven. Een goed ontworpen stedenbouwkundig plan met de juiste voorzieningen en woningtypologieën, kan bijdragen aan de geestelijke groei en gemeenschapszin aanmoedigen (Ouwehand, 2018; Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004).

Het gesloten bouwblok maakt plaats voor de zogenoemde open verkaveling. Licht, lucht en ruimte zijn begrippen die vaak worden genoemd in verband met dit stedenbouwkundig concept. Tevens was het toepassen van strokenbouw praktischer ten opzichte van de snelheid waarmee kon worden gebouwd. Er was immers een groot te kort aan woningen kort na de tweede wereldoorlog. Daarbij was er niet veel geld beschikbaar en toch moesten er op de korte termijn veel woningen worden bijgebouwd. Stempelbouw maakt het mogelijk systeembouw en prefab elementen toe te passen (Merriënboer, 2011). Dit gaf de wijk niet alleen een zekere eenheid en structuur maar maakte het bouwproject betaalbaar.

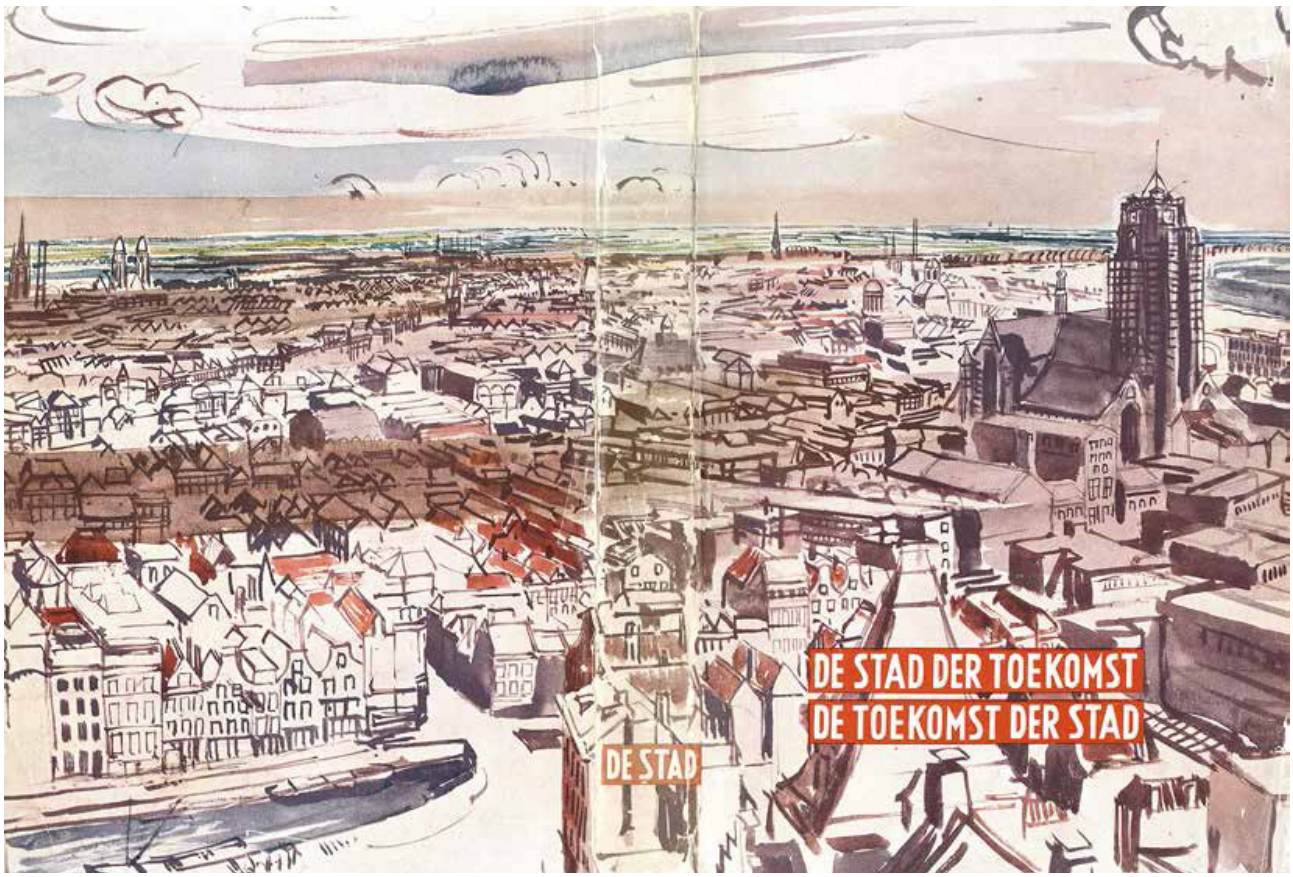
Toch moest er ook een zekere mate van diversiteit zijn in het woningaanbod van de wijk. Een belangrijk thema van de Wijkgedachte is het decentraliseren van de stad. Het leven van de mens is hiërarchisch in te delen rondom verschillende sociale groepen en schaalniveaus. Elke cluster, van circa 20.000 mensen, zouden eerder functioneren als een dorp dan een stad. Voor elke fase van het leven zijn er andere behoeftes en woonwensen. Hierbij is het bijna onmogelijk om één type woning te ontwerpen die hierop aansluit (Ouwehand, 2018). De mens stond centraal en werd als belangrijkste

element van de stedenbouw verondersteld. Hoge ambities die niet in alle naoorlogse wijken zouden worden behaald. Het functionalisme maakte plaats voor het individu en het "wij" van de gemeenschap. Een statische en pragmatische benadering is niet voldoende om mensgericht te kunnen ontwerpen. Gegevens omtrent de opbouw van de bevolking naar geslacht, leeftijd, beroep, geloof en politieke overtuigingen zijn zeker van belang, maar vormen slecht het topje van de ijsberg. Deze gegevens zeggen nog maar heel weinig over wie deze mensen daadwerkelijk zijn. Hoe beleeft de mens haar wijk, buurt of woning? Voelt zij zich veilig, voelt zij zich thuis en kan zij zich ontplooien in haar eigen omgeving? Dit zijn vragen die vanuit de Wijkgedachte, omschreven in het boek 'de stad der toekomst, de toekomst der stad', zouden moeten worden beantwoord. Niet langer het 'men' van de functionele stedenbouw, maar het 'wij' van de Wijkgedachte (Doevendans, 2006).

De betekenis van het openbaar groen

In de periode na de tweede wereldoorlog ging met anders denken over stedelijk groen. Voor het eerst kreeg het merendeel van de bevolking de kans om in ruim opgezette woonwijken met groen te gaan wonen. De landschappelijke stijl met zijn bijbehorende sierornamenten werd verruild voor strakke geometrische patronen waarin diagonalen vaak een rol speelden. Door de gehele nieuwbouwwijken zou het groen een geheel vormen die tussen de open bouwstroken heen zou stromen. Het stadsgroen is hierdoor hiërarchisch te benoemen: het woongroen, het blokgroen, het buurtgroen, het wijkgroen en het stadsdeelgroen. Dit is duidelijk terug te zien in de vormgeving van het openbaar groen in Zuidwijk (Marriënboer, 2011).

Het gemeenschappelijke groen had een tweeledig karakter. Enerzijds werden gemeenschappelijke



Afbeelding 8. De stad der toekomst, de toekomst der stad, bron: Ouwehand, 2018

voortuinen geïntroduceerd. Op deze manier kon er een meer architectonische eenheid ontstaan langs de gevel, in plaats van ieder zijn eigen ingerichte voortuin. Het uitgangspunt was om zo eenheid tussen woonblok en buitenruimte creëren. Men maakte het ontwerp van gevel tot gevel waarbij het volledige straatprofiel werd betrokken. Individuele tuinen met heggetjes en hekjes deden volgens dit ontwerpprincipe afbreuk aan de ruimtelijke beleving van de woonstraat. Het groeiende autobezit zorgde er echter voor dat deze 'woonstraat' niet langer de gewenste uitstraling had. De auto's namen steeds meer ruimte in, ruimte die oorspronkelijk bedoeld was voor voetgangers, groenvoorzieningen en speelplaatsen. Daarnaast wilde de bewoners over de jaren heen meer invloed hebben op hun eigen voordeur en tuin, waardoor de originele gedachtegangen in sommige gevallen langzaam verloren zijn gegaan (Marriënboer, 2011; Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004).

De tweede betekenis van het gemeenschappelijk groen was de 'binnentuin'. Dit begrip was al bekend ver voor de tweede wereldoorlog, maar werd geherintroduceerd in een andere vorm in de jaren 50 en 60. Deze tuinen hadden een grote betekenis voor de sociale samenhang van de buurten. In plaats van ieder een eigen tuin werd het gehele oppervlak gedefinieerd als gemeenschappelijk groen, ook wel 'buitenwoonruimte' genoemd. Sommige ontwerpers gaven meer vrijheid aan de bewoners omtrent wat te doen met de buitenruimte. Dit gaf ze de kans deze ruimte zelf in te richten. Ook in dit geval vormt de auto in de loop der jaren een probleem. Sommige binnentuinen moesten uiteindelijk plaatsmaken voor parkeerplaatsen. Vandaag de dag zijn deze 'binnentuinen' vaak niets meer dan een gazon met een aantal bomen of



Foto 1. Gemeenschappelijke tuin locatie Zuidwijk, bron: eigen foto

beplanting. De ruimte was bedoeld voor iedereen, maar hierdoor is deze ruimtelijk uiteindelijk vaak van niemand (Marriënboer, 2011; Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004). Niemand eigent zich de ruimte toe en door de grote openheid van de ruimte zorgt dit in sommige gevallen voor onveilige situaties. Uit observaties en gesprekken blijkt dat deze ruimtes vaak relatief weinig worden gebruikt voor gemeenschappelijke functies. Met goed weer worden deze 'binnentuinen' zeker gebruikt door kinderen in de buurt, maar het gebruik is hierbij zeer afhankelijk van de weersomstandigheden en de sociale situatie. Voor het grootste gedeelte van het jaar is het een soort niemandsland waar niemand zich verantwoordelijk voor voelt en niemand echt het gevoel heeft dat het bij hun woonruimte behoort (persoonlijke communicatie interview Bijlage I).

Buurt- en wijkvoorzieningen

Voorzieningen binnen de wijk vormde een belangrijk onderdeel van het ontwerp. De wijkgedachte komt hierbij naar voren in de verdeling van buurt- en wijkvoorzieningen die het idee van de gelede stad ondersteund. Bovendien kunnen bepaalde voorzieningen bijdragen aan het gemeenschapsgevoel. Uiteindelijk zijn er aanzienlijk minder winkels gekomen dan Van Tijen in eerste instantie in gedachte had, maar omwille de haalbaarheid was dit noodzakelijk.

De opzet van het winkelcentrum is nog gebaseerd op de vooroorlogse ideeën, waarbij de winkels zijn gevestigd aan de hoofdwegen. De Slinge vormt de hoofdas van de wijk met aan de noordzijde de wijkwinkels en aan de zuidzijde de buurt overstijgende voorzieningen, zoals restaurants, wijkgebouwen en kerken. Hierbij fungeren de winkelpanden als afbakening van de verschillende buurten, waarbij zo nu en dan infrastructuur, water of groen deze muur doorbreekt (Karbaat et al., 2005; Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004).

Het belang van voorzieningen op verschillende schaalniveaus is terug te zien in de Wijkgedachte en in het boek 'de stad der toekomst, en de toekomst der stad'. Winkelvoorzieningen hebben de natuurlijk neiging zich te concentreren aan de hoofdwegen van een wijk of stad. Het is echter praktisch en tevens bevorderend voor de sociale interactie als er ook buurtniveau verschillende voorzieningen aanwezig zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan scholen, buurtcentra en kleine winkeltjes voor de dagelijkse behoeftes. Het doen van boodschappen, het wachten op het schoolplein of de bingoavond in het buurthuis zijn allemaal activiteiten die de kansen op sociaal contact vergroten (Karbaat et al., 2005).

Buurten

Zuidwijk bestaat uit acht buurten met elk circa 800 woningen. Onder andere wandbebouwing zou de scheiding tussen de verschillende buurten duidelijk moeten maken. Door de grotere dichtheid en hoogbouw langs deze buurt scheidende wegen, krijgt de wijk op deze plekken een meer stedelijk karakter. In de buurten zelf is hier weinig van te merken en was het de bedoeling dat de sfeer meer intiem zou aanvoelen. Deze ideeën zijn achteraf niet in elke buurt of langs elke weg tot uitdrukking gekomen. Onder andere langs de hoofdweg de Slinge is dit wel duidelijk terug te zien. Door de identieke architectuur vormen de verschillende winkelblokken langs deze weg een eenheid. Dit wordt mede versterkt door de detaillering van de balkons, de betonnen banden en de luifels.

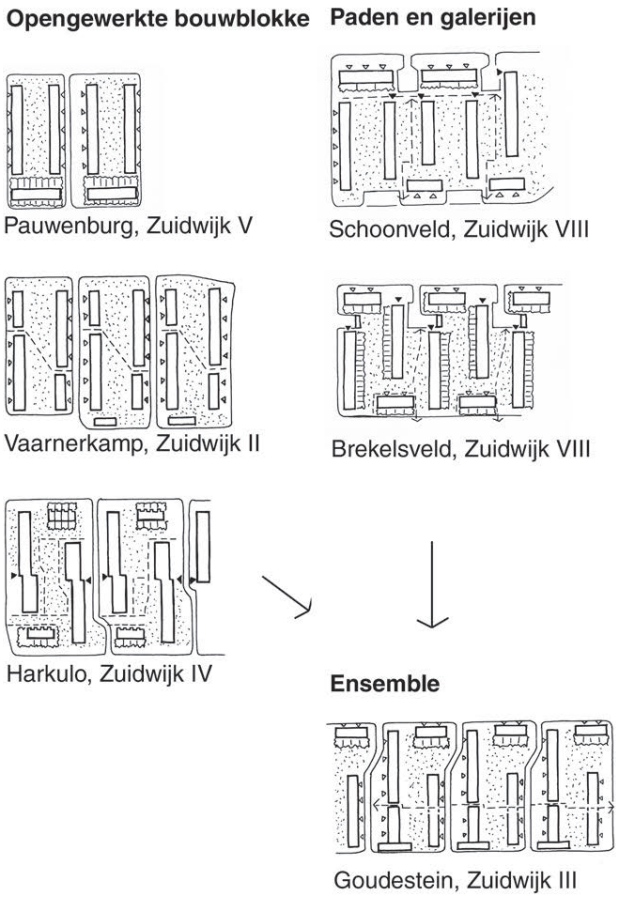
Op verkavelingsniveau is het plan nog verder verwaterd. In eerste instantie zou elke buurt een totaal verschillende verkaveling krijgen. Gedurende het planproces is dit langzaam verdwenen en zijn de buurten steeds meer op elkaar gaan lijken. Zowel laagbouw als middel-hoogbouw is gerealiseerd in elk van deze buurten. Toch is er de nodige variatie ontstaan door de wijze waarop deze verschillende typologieën ten opzichte van elkaar zijn geplaatst. De beoogde identiteit waarover elke buurt zou beschikken is hiermee nauwelijks tot stand gekomen. Op wijkniveau is deze identiteit er wel (Karbaat et al., 2005; Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004).

De architectuur

De architectonische vormgeving in Zuidwijk is zeer divers, onder andere door de grote hoeveelheid architecten die hebben meegewerkt aan de ontwikkeling van de verschillende gebouwen. Op buurtniveau is er hierdoor nauwelijks samenhang tussen de verschillende stijlen en typologieën. Rond

de jaren 50 was men flink aan het experimenteren in de woningbouwsector met betrekking tot niet-traditionele bouwmethodes en industriële technieken. Dit richtte zich met name op het ontwikkelen van gestandaardiseerde en arbeidsarme productie. In Zuidwijk zijn meerdere van dit soort nieuwe bouwmethodes toegepast, waaronder systeembouw en montagebouw. Daarnaast dachten sommige architecten, waaronder Rietveld, niet alleen aan de woningbehoefte van toen, maar ook aan die van morgen. Zo konden bijvoorbeeld drie woningen door eenvoudige aanpassingen omgebouwd worden tot twee woningen. Zodra de woningnood voorbij was konden op die manier de kwaliteit van de woningen worden verhoogd en aansluiten op mogelijk nieuwe behoeften. In vele gevallen, waaronder projectlocatie ontworpen door Rietveld, is er nooit gebruik gemaakt van deze mogelijkheid (Galema, 2005; Jansen, Ruitenbeek & Van Bommel, 2004).

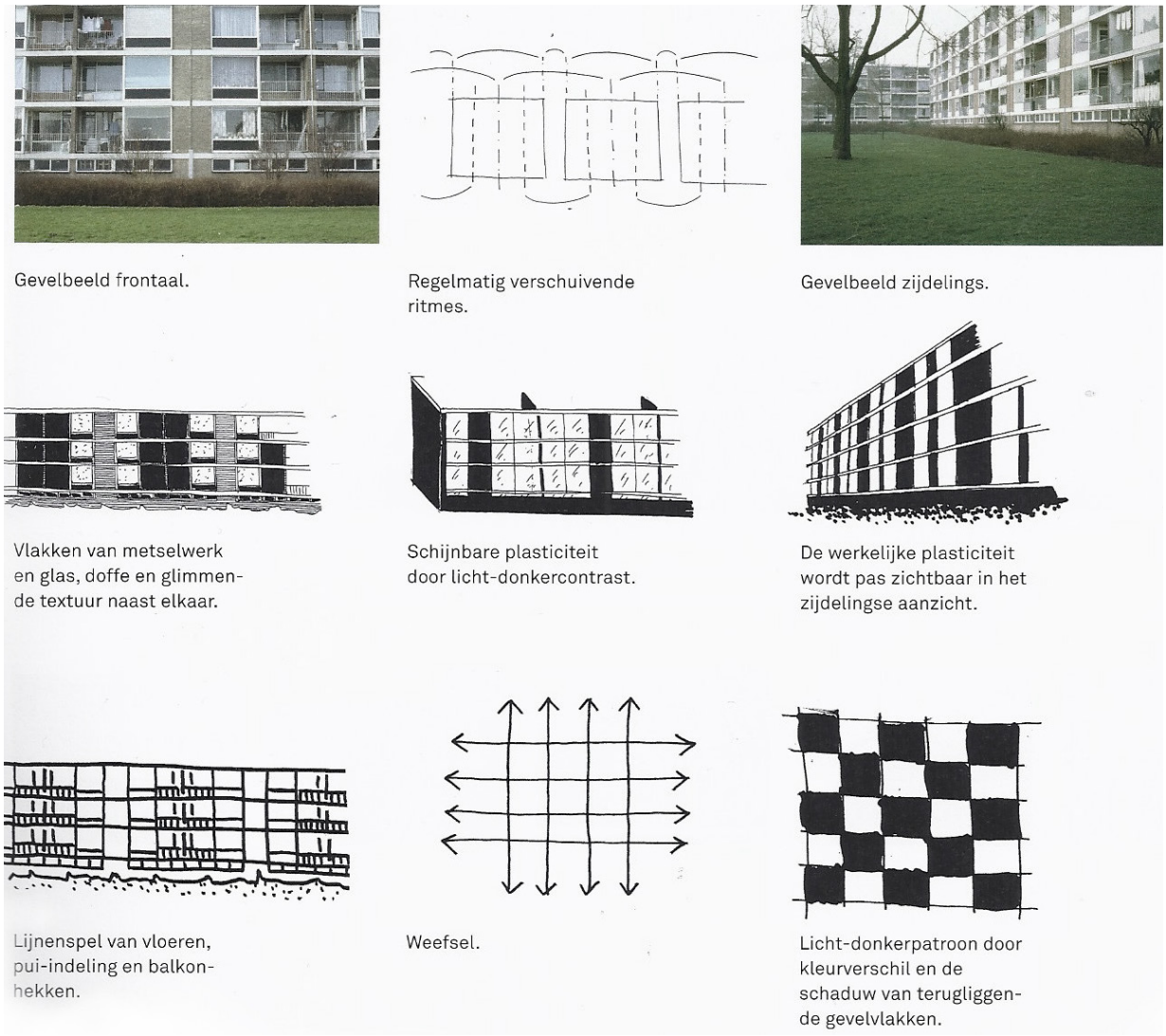
De architectonische kwaliteit van de bebouwing had geen prioriteit in de naoorlogse woonwijk. De focus lag meer op de samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet, het gemeenschappelijke groen en de woningplattegrond. De bebouwing vormt de achtergrond, waarbij de aandacht eerder is gericht op de ruimtes tussen de blokken dan de volumes zelf. Bij het materiaalgebruik gaat het niet om de nadrukkelijke kleuren, maar om sterk wisselende texturen en contrasten. De meest toegepaste materialen in naoorlogse wijken zijn beton, metselwerk, glas en hout. De gevels krijgen hierdoor een opengewerkte en gelaagde structuur, waarbij ritme en ordening een belangrijke rol speelt. Vandaag de dag wordt de gelaagdheid vaak plat geschilderd en gestuct, waarbij steeds meer verschillende materialen worden geïntroduceerd. Hiermee verdwijnt de verfijning in de detaillering op blokniveau en gaat de eenheid tussen verschillende blokken verloren (Bet & Hinterthür, 2005).



Afbeelding 9. Architectuur Zuidwijk, bron: Jansen et al., 2004



Foto 2. Gevelaanzicht locatie Zuidwijk, bron: eigen foto.



Afbeelding 10. Architectuur Zuidwijk, bron: Bet & Hinterthür, 2005

3.3 · Een kritisch perspectief en het huidige Zuidwijk

Het concept de Wijkgedachte krijgt in de eerste jaren na de oorlog veel positieve steun, iets dat aansluit bij de naoorlogse euforie. Niet iedereen was echter even positief over deze nieuwe stedenbouwkundige strategie. Zo stelt architect en stedenbouwkundige Fledderus, dat onder andere de stedenbouwkunde nog in haar kinderschoenen staat en haar ontwikkeling tot een exacte wetenschap nog niet is voltooid. Hij trekt hierbij de daadwerkelijke wetenschappelijke ondersteuning van de Wijkgedachte in twijfel. Er was toentertijd onvoldoende bekend omtrent de ontwikkeling van gemeenschapsvorming en het vormgeven van de ideale buurt. Bovendien vindt hij dat Bos het sociale leven in de stad onterecht simplificeert. Het sociale aspect van de stad kan niet in een geleding van buurt en wijk worden geforceerd. Het idee van de Wijkgedachte is in strijd met de gemeenschapsgedachte van de grote stad. De gekozen doelgroep, zowel jong als oud, zullen niet aan al hun sociale behoeftes kunnen voldoen in een buurt alleen. Dit geldt ook op het gebied van werk en voorzieningen. Pet, die onder meer heeft samengewerkt met het ASRO (Adviesbureau Stadsplan Rotterdam), uit in die tijd ook zijn kritiek op de Wijkgedachte in het boek 'Romantiek in de stedenbouw'. Hij heeft het idee dat de Wijkgedachte de stedenbouw romantiseert. Het gaat bij dit ontwerpconcept meer om het koesteren van het eigen gevoel, waarbij de stad wordt verafschuwd en het dorp als ideaal wordt gezien. Het individualisme en commercialisme moet worden bestreden met gemeenschapszin. Deze gemeenschapszin wordt hierbij territoriaal begrensd in een buurt of wijk (Ouwehand, 2018).

In 1955 publiceert de wetenschappelijke adviescommissie van het Ministerie van Maatschappelijk Werk een drietal essays omtrent de sociale wijkopbouw in snelgroeiende steden met maatschappelijke desintegratie tot gevolg. Ook de Wijkgedachte komt hierbij aan bod. Hoewel men het met sommige aspecten van de Wijkgedachte eens is, zijn er eveneens net zoveel punten waar men hun kritiek over uit. Zo stellen zij dat het gemeenschapsleven vanuit de nieuwe wijken zelf zullen moeten komen. Hierbij kan de stedenbouw slechts een ondersteunende rol bij aannemen. Tevens delen zij hun twijfels over het concentreren van sociaal zwakkeren. Een meer gedifferentieerde wijkopbouw zou eventueel tot betere resultaten leiden, maar verder onderzoek is noodzakelijk om de mogelijkheden verder te verkennen (Ouwehand, 2018).

Ten slotte wordt ook de privacy van huishoudens en de huidige transities van openbaar naar privé besproken. Hoogbouw met collectieve ruimtes, zoals trappenhuizen, galerijen, balkons en kelderboxen hebben mogelijk een negatief effect op de sociale interactie. In dergelijke situatie zitten een hoop mensen dicht op elkaar met nauwelijks tot geen privacy. De krappe verkeersruimte forceert menselijk contact, maar bij gebrek aan duidelijke grenzen kan dit averechts werken. Mensen begroeten elkaar kort en vluchtten daarna hun eigen woning in (Ouwehand, 2018; Van Dorst, 2005).

Inmiddels is duidelijk geworden dat de kern principes van de Wijkgedachte - het idee van de gemeenschap koppelen aan de territoriale grenzen van de wijk en zijn gelaagdheid - niet haalbaar was in de realiteit van de maatschappij. Dat betekent zeker niet dat er niets positiefs is voortgekomen uit de Wijkgedachte en dat het concept volledig heeft gefaald. Er is veel waardering voor de manier waarop de Wijkgedachte aandacht besteedde aan de planologische en sociale opbouw van de wijk. Daarbij moet men echter wel erkennen dat er meer is dan de wijk alleen. Het vooruitstrevende inzicht dat "de wijk als een stuk sociaal samenleven" functioneert heeft veel invloed gehad op manier waarop wordt gekeken naar de (sociale) functie van de wijk. Hierbij moet de maatschappelijke realiteit niet vergeten worden (Ouwehand, 2018).

Situatie Zuidwijk; de huidige problematiek

Ruim zestig jaar later zijn veel naoorlogse woonwijken, waaronder Zuidwijk, toe aan een grootschalige opknapbeurt. De wijken kampen met zowel fysieke als sociale problemen die met een simpele verfbeurt niet over te schilderen zijn. De gemeente Rotterdam heeft het herstructureringsproces al sinds de jaren negentig

in gang gezet. Dit proces verloopt echter zeer langzaam en vandaag de dag lijkt er maar weinig verbeterd te zijn.

De Wijkgedachte van toen lijkt in strijd te zijn met de huidige maatschappij. Het gemeenschapsgevoel is niet verdwenen, maar veranderd door de stijging van de welvaart, de multiculturele samenleving, het groeiende individualisme en de toegenomen mobiliteit. Mensen zijn niet langer gebonden aan hun eigen wijk of buurt, maar hebben de mogelijkheid zich ook buiten de wijk verder te ontplooien. Door de toegenomen centralisatie van voorzieningen is het in sommige gevallen zelfs noodzakelijk de wijk te verlaten om elders in de stad aan deze bepaalde behoefte te kunnen voldoen. Het klassieke huishouden van toen - een vader die werkt en een moeder die voor de kinderen en het huishouden zorgt - heeft allang niet meer de overhand. Er zijn steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens, waardoor de aankomende jaren het totaal aantal huishoudens flink zal toenemen. Daarnaast heeft de emancipatie ervoor gezorgd dat vandaag de dag een steeds groter wordend percentage van de vrouwen werkt. Dit alles leidt tot een verandering van behoeftes en eisen aan de woon- en leefomgeving (Hage, Ruitenbeek & Zweerink, 2005; Ouwehand 2018).

Allereerst voldoen de meeste woningen niet meer aan de hedendaagse eisen en behoeftes. Ze zijn te klein, verouderd, niet duurzaam en in sommige gevallen zijn er problemen ontstaan door achterstallig onderhoud. De complexen of individuele woningen zien er vaak verloederd uit, waardoor de uitstraling en sfeer van een hele straat of buurt negatief kan worden beïnvloed. De woningen zijn dan ook vaak goedkoop en worden bewoond door mensen die niet veel te kiezen hebben door onder andere hun financiële situatie. Bovendien is de huidige woningvoorraad zeer monotoon. Dit in combinatie met de prijsklasse van deze woningen zorgt voor een grotere concentratie huishoudens met een sociaal-economisch zwakkere positie. Verbetert hun positie, dan vertrekken ze zo snel mogelijk naar een andere buurt waar het aanbod wel aansluit op hun nieuwe situatie (AM, 2007; Hage, Ruitenbeek & Zweerink, 2005; Persoonlijke communicatie: Interview bijlage I). Hierdoor fungeert de wijk als een tussenstation; een noodzakelijke stop, maar zelden de eindbestemming.

Ten tweede functioneert de buitenruimte al lang niet meer zoals het was bedoeld. De ruim opgezette en royaal aanwezige groenvoorzieningen zorgen voor hoge onderhoudskosten. Bezuinigingen leidden tot versobering. Zo werden bijvoorbeeld Heestervakken vervangen door gras of andere onderhoudsvriendelijke beplanting. Hiermee veranderde niet alleen het beeld, maar ook de functie; het gebruiksgroen werd kijkgroen (Coops & Van Marissing, 2015). Het groen was ooit bedoeld voor iedereen, maar is nu in feite van niemand. Veel bewoners ervaren met name veel overlast van de spelende jeugd en rommel in de gemeenschappelijk tuin. Bovendien wordt de openbare ruimte in de huidige situatie door velen als onveilig ervaren (Hage, Ruitenbeek & Zweerink, 2005; Bijlsma, Bergenhenegouwen, Schluchter & Zaaijer, 2008). Bewoners geven aan dat zij er dan ook over het algemeen geen gebruik van maken, behalve als verkeersroute. Een verantwoordelijkheidsgevoel voor de gemeenschappelijk buitenruimtes is er dan ook nauwelijks (Persoonlijke communicatie: Interview bijlage I). De overgangen tussen openbaar en privé-ruimtes zijn onduidelijk en stromen grenzeloos in elkaar over. Destijds werd dit gezien als kwaliteit, maar nu leidt het vooral tot problemen (Hage, Ruitenbeek & Zweerink, 2005).

Bij het aanpakken van bovengenoemde problemen is het van belang te onthouden dat alleen fysieke maatregelen de vraagstukken niet zal beantwoorden. Andere factoren, waaronder de identiteit van de wijk, kunnen een belangrijke rol spelen. De identiteit, ook wel het eigene, van de wijk bestaat uit zowel fysieke als sociale kenmerken. Denk bij fysieke kenmerken aan de ligging of de geschiedenis van een wijk, en bij sociale kenmerken aan de samenstelling van de bevolking, de beleving van de wijk of de gangbare normen en waarden. Bewoners kunnen de identiteit van de wijk elk anders ervaren. De bedoelingen van de ontwerper, de cultuurhistorische waarden die worden toegekend door deskundige of een sociologische schets van een buitenstaander doen er niet toe. Harde cijfers en wetenschappelijk onderzoek zegt de bewoners vaak weinig en hun eigen perceptie is bepalend. Hebben zij het gevoel dat het fout gaat met de wijk, dan gaat het fout (Ouwehand, 2005).

3.4 · De Wijkgedachte 2.0

"Een sociale wijkvisie legt een verbinding tussen de sociale wensen, problemen en maatregelen en de fysieke aanpak van de wijk."

- Kees Fortuin & André Ouwehand, 2003, p.5

Ouwehand en Fortuin introduceren de sociale wijkvisie onder andere als concept voor de herstructurering van bestaande wijken. Hierbij is de identiteit een belangrijk uitgangs- en aangrijpingspunt. De identiteit van een wijk wordt gevormd door de geschiedenis, ruimtelijke en fysieke factoren, de identiteit van de bewoners en een aantal andere culturele factoren. Het begrip identiteit is dynamisch en veranderlijk, en is niet iets dat zich zomaar laat ontwerpen. Een geïntegreerde sociaal-fysieke aanpak zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk in de eigen wijk worden opgelost en niet worden verplaatst naar andere delen van de stad. De wijk wordt hierdoor niet alleen aantrekkelijk voor nieuwkomers, maar biedt ook uitzicht en perspectief voor de huidige bewoners. Een vijftal noties liggen ten grondslag aan het concept de sociale wijkvisie: *"Sociaal is anders dan fysiek"*; *"De fysieke en sociale identiteit van wijken is belangrijk"*; *"Een wijk moet in zijn ruimtelijke, sociale en historische context gezien worden"*; *"Naast structuren zijn processen belangrijk: beweging, verandering, stromen door de wijk heen, maar ook het proces van de herstructurering zelf"*; *"Er bestaat een wisselwerking tussen schaalniveaus"* (Fortuin & Ouwehand, 2003, p.9).

De sociale wijkvisie zal gedurende dit onderzoek en project niet een-op-een worden ingezet, maar fungeert als ondersteuning. De uitgangspunten van de sociale wijkvisie kunnen bijdragen aan het ontwikkelen van een persoonlijke visie voor de herontwikkeling van Zuidwijk en de projectlocatie. Deze paragraaf behandeld hoe de originele uitgangspunten van de Wijkgedachte in Zuidwijk vertaald kunnen worden naar uitgangspunten die aansluiten op het bestaande sociaal-fysieke identiteit, maar ook op de behoeftes en eisen van vandaag en morgen.

Collectiviteit geherdefinieerd en ruimte voor ontmoetingen op verschillende schaalniveaus

Collectiviteit speelt een belangrijke rol in het concept van de Wijkgedachte. De groene gebieden tussen de gebouwen, de portieken, galerijen en overige gezamenlijke ruimtes functioneren in vele gevallen niet zoals men dit ooit had bedoeld. In het geval van het gezamenlijk groen heeft dit met name te maken met het feit dat het zeer ongedefinieerd is en mensen het maar moeilijk kunnen toe-eigenen (Coops & Van Marissing, 2015). Bij voorkeur is een ruimte niet anoniem, maar behoort deze tot een individu of specifieke groep mensen. Hierbij moet de ruimte als formeel of informeel eigendom herkenbaar zijn. Dit kan onder andere worden bereikt door het aangeven van grenzen, de toegankelijkheid, de verblijfskwaliteit, de omvang en verhouding tussen bewoners en bezoekers (Van Dorst, 2005). In naoorlogse woonwijken kunnen de collectieve binnentuinen worden geherdefinieerd door bijvoorbeeld deze alleen toegankelijk te maken voor de directe bewoners. De problemen die deze ruimtes op dit moment opleveren - waaronder onveilige situaties en overlast - kunnen hiermee mogelijk worden opgelost (Bijlsma, Bergenhenegouwen, Schluchter & Zaaijer, 2008).

Collectieve, maar ook vele andere fysieke ruimtes op de schaal van openbaar naar privé, kunnen ontmoetingen tussen verschillende bewoners faciliteren. Zelfs de meest simpele ontmoetingen - zoals een begroeting bij de voordeur of een klein praatje in de lift - kunnen bijdragen een betere leefomgeving. Hierbij is het van belang door middel van het ontwerp deze te faciliteren en niet te forceren. Dit laat kan namelijk een averechts effect hebben, waarbij mensen zich verder terugtrekken en bepaalde situaties als onprettig ervaren. Hierbij speelt onder andere de privacy zonering een belangrijke rol (Van Dorst, 2005; Van de Wal, 2016).

Van openbaar naar privé met aandacht voor de transitiezones

"Een privacyzone is een plek met een helder protocol over de mate en soort van mogelijke sociale interactie."

- Van de Wal et al., 2016, p.27

Vanuit de Wijkgedachte is de stad opgebouwd uit verschillende lagen; het gezin, de buurt, de wijk en de stad. Iedere laag staat op zichzelf, maar is onderdeel van het grotere geheel. Hierbij de mate van gemeenschap op de verschillende schaalniveaus hiërarchisch onderverdeeld (Ouwehand, 2018). Deze hiërarchie is echter niet altijd duidelijk af te lezen aan de fysieke omgeving (Versluis, 2015; Bijlsma et al., 2008). Door de vormgeving van de bebouwde omgeving en de onduidelijke transities tussen de verschillende zones van openbaar naar privé, zorgen voor problemen. De ontwerpers hoopte met de huidige opzet ontmoetingen, interactie en gemeenschapszin te stimuleren. Door een gebrek aan controle over de fysieke omgeving en terugtrek mogelijkheden, worden deze geforceerde interacties echter vaak als onwenselijk ervaren. De leesbaarheid en controleerbaarheid van de fysieke omgeving spelen een belangrijke rol in het creëren van een prettige (sociale) leefomgeving. Sociale interactie met de woonomgeving, hoe klein dan ook, kan zeer positieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid, mits men deze keuze bewust kan maken. Het creëren van privacy is net zo belangrijk als het creëren van interactiemogelijkheden, omdat men op deze manier de mate van interactie zelf kan bepalen. Een gebrek aan één of beide kan leiden tot eenzaamheid, sociale stress of anonimiteit (Van Dorst, 2005; Van de Wal et al., 2016).







Woonruimte voor iedereen: doelgroep gericht ontwerpen

De Wijkgedachte ging uit van goed wonen voor iedereen, van arbeider tot zakenman. Vandaag de dag is een groot gedeelte van de naoorlogse woningvoorraad echter zwaar verouderd en voldoet deze niet langer aan de behoeftes en eisen van nu. Bovendien is de woningvoorraad relatief homogeen en wordt deze met name bewoond door mensen met een sociaal-economisch zwakkere positie. Kansen voor de huidige bewoners om zichzelf verder te ontwikkelen binnen de wijk zijn er nauwelijks. Bewoners met betere kansen verhuizen wanneer mogelijk en nieuwkomers met een sterkere sociaal-economische positie blijven weg (Hage, Ruitenbeek & Zweerink, 2005). Bij de herontwikkeling van Zuidwijk en andere naoorlogse woonwijken zal de huidige

woningmarkt verdifersificeerd, verduurzaamd en verbeterd moeten worden. Deze ontwikkelingen moeten ten goede komen aan de huidige bewoners, maar ook de mogelijk nieuwe bewoners (Versluis, 2015). De kloof tussen oud en nieuwe, rijk en arm mag hierbij niet te groot worden. Gebeurt dit wel, dan kan dit leiden tot conflicten en er tevens voor zorgen dat de bestaande bewoners hun eigen wijk worden uitgedrukt (Persoonlijke Communicatie Reinout Kleinhans).

Om de huidige doelgroepen te behouden, persoonlijke groei te stimuleren en nieuwe doelgroepen aan te trekken is het van belang te kijken naar de daadwerkelijk behoeften en eisen van deze verschillende groepen huishoudens. Hierbij moet niet alleen gekeken worden naar woonwensen met betrekking tot de woning zelf, maar ook de woonomgeving en de manier waarop men wenst te communiceren met haar medebewoners. Ten slotte spelen ook de financiële mogelijkheden een belangrijke rol bij het behouden en aantrekken van bepaalde doelgroepen (BPD, 2016; Bosch, Sleutjes & Ouwehand, 2012). Bij het ontwerpen voor doelgroepen moet er een balans gevonden worden tussen flexibiliteit en eigenheid. Maak de woningen te specifiek voor een bepaalde groep mensen in een bepaalde levensfase en de woning zal niet kunnen meebewegen met de veranderende behoefte van de bewoners van vandaag en morgen (Hoexum, 2012; Versluis, 2015).

Behoud van identiteit, maar ruimte voor ontwikkeling

De bestaande naoorlogse wijkstructuur kent haar beperkingen, maar biedt tegelijkertijd ook een hoop kansen. Het onderzoeken en benoemen van de bestaande kwaliteiten van Zuidwijk kan bijdragen aan een beter imago en de verankering van de naoorlogse identiteit (Versluis, 2015). Hierbij gaat het niet om het conserveren van de buitenkant en het verheerlijken van het bestaande, maar om een eigentijdse interpretatie, waarbij het geheugen van de wijk en haar bewoners wordt inbegrepen (Ouwehand, 2005). Elk schaalniveau kent zo zijn eigen identiteitsdragers. Denk bijvoorbeeld aan de collectieve elementen van het bouwblok, zoals de entrees, galerijen, portieken en binnentuinen. Collectiviteit als een kerngedachte achter de naoorlogse woonwijk kan worden behouden, maar op een manier waarop het tevens vertaald naar een hedendaagse interpretatie (Bijlsma et al., 2008). Zoals Ouwehand en Fortuin het al eerder benoemde; identiteit is geen statisch goed, maar beweegt mee met de veranderingen van de wijk en haar bewoners (Fortuin & Ouwehand, 2003).



Hoofdstuk 04

HET HUIDIGE ZUIDWIJK

Stedenbouwkundige & architectonische analyse

'Wat is de huidige situatie in Zuidwijk en hoe beïnvloed dit toekomstige ontwikkelingen?'

- deelvragen

4.1 · Stedenbouwkundige analyse: de grotere schaal

De uitgebreide argumentatie voor de keuze van Zuidwijk als locatie voor dit ontwerpproject en onderzoek is te vinden in Appendix C.

Zuidwijk in The Bigger Picture

Zuidwijk is zeer goed te bereiken door middel van verschillende vervoersmiddelen. De wijk ligt op loopafstand van het Zuiderpark en Zuidplein. Met het openbaar vervoer is het mogelijk in minder dan een half uur op Rotterdam Centraal te staan. Ook andere nabijgelegen steden zijn makkelijk te bereiken vanuit Zuidwijk. Je rijdt met de auto zo de snelweg op en rijdt hierdoor in minder dan een half uur naar Dordrecht en Schiedam en in minder dan 20 minuten ben je bij het industrieterrein de Botlek. Dit maakt de wijk qua bereikbaarheid zeer interessant (zie kaart 1).

Openbaar vervoer

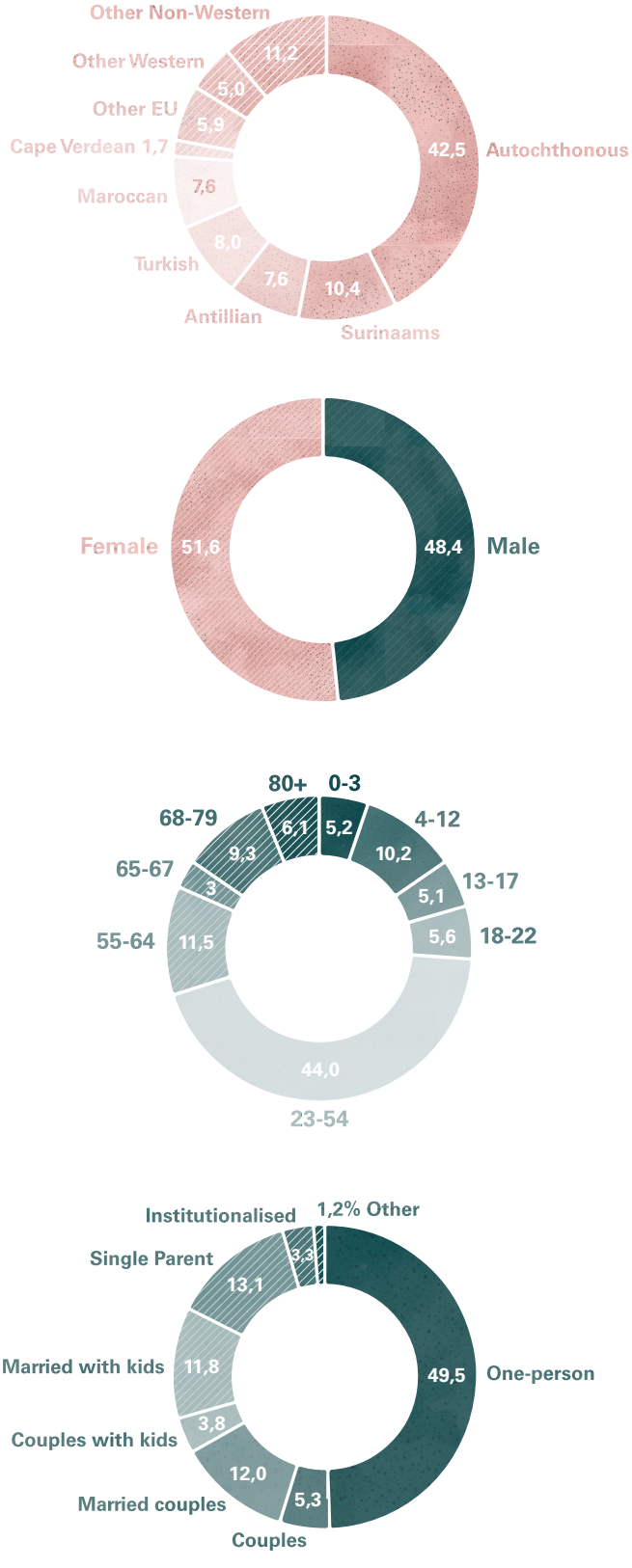
De ontwerplocatie ligt centraal in Zuidwijk. Twee bushaltes en een tramhalte zijn te voet in minder dan 5 minuten bereikbaar. De metro ligt op minder dan 5 minuten fietsen van de locatie en is natuurlijk ook bereikbaar door middel van de bus of tram. Met het openbaar vervoer ben je verder in minder dan 10 minuten op Zuidplein. Een ideale locatie voor mensen die vaak met het openbaar vervoer reizen (zie kaart 2).

Voorzieningen

Ook qua voorzieningen ligt de ontwerplocatie ideaal. Meerdere supermarkten en andere detail winkels zijn binnen vijf minuten te voet bereikbaar. Het zelfde geld voor medische en educatieve voorzieningen. Er is zowel een medisch centrum als een huisartsenpost te voet binnen vijf minuten bereikbaar. Basisscholen, middelbare scholen (vmbo, havo en vwo) en een mbo school zijn binnen vijf minuten te bereiken. Het enige dat mogelijk mist is een wijkcentrum of andere gemeenschappelijke wijkfunctie. Recent is het buurthuis, dat zich bevond op het plot naast de ontwerplocatie, gesloopt. Er was sprake van veel achterstallig onderhoud en de gemeente vond het te duur om te onderhouden. De bewoners van Zuidwijk waren het verre van eens met deze beslissing en zijn niet tevreden over de huidige situatie. Sommige functie zijn verplaats naar een kleinere locatie naast metrostation Slinge, maar vele bewoners vinden dit geen goede oplossing en zijn teleurgesteld (zie kaarten 3-7).

Micro-kilmaat

De gebouwen zijn ten opzichte van de zon goed georiënteerd. De ene zijgevel heeft in de ochtend en begin van de middag zon, terwijl de andere zijgevel zon heeft in de namiddag en avond. Op het midden van de dag is ook de publieke ruimte tussen de gebouwen volledig belicht.

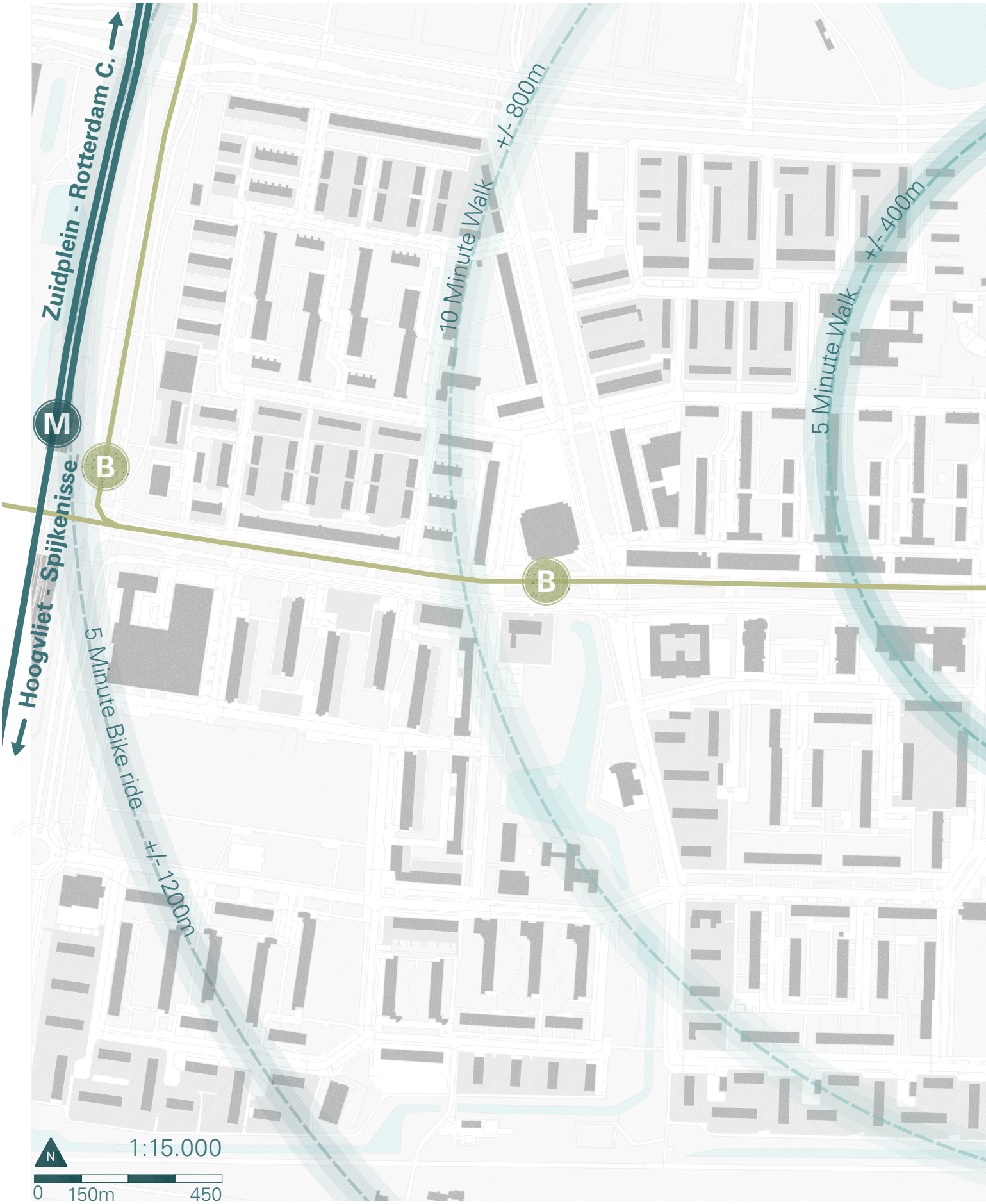


Figuur 4-8: achtergrond, geslacht, leeftijd en huishoudensamenstelling Zuidwijk. bron: eigen afbeelding, data: rotterdam.buurtmonitor.nl



Kaart 1: Zuidwijk in het grote geheel. bron: eigen afbeelding, data: maps.google.nl


Rotterdam Cent.
30min.
30min.
35min.
Zuidplein
10min.
8min.
20min.
9min.
ark
40min.
1hour.
30min.
Dordrecht



Kaart 2: Bereikbaarheid openbaar vervoer Zuidwijk. bron: eigen afbeelding, data: maps.google.nl


B
T
B
B
T
N
1:5000



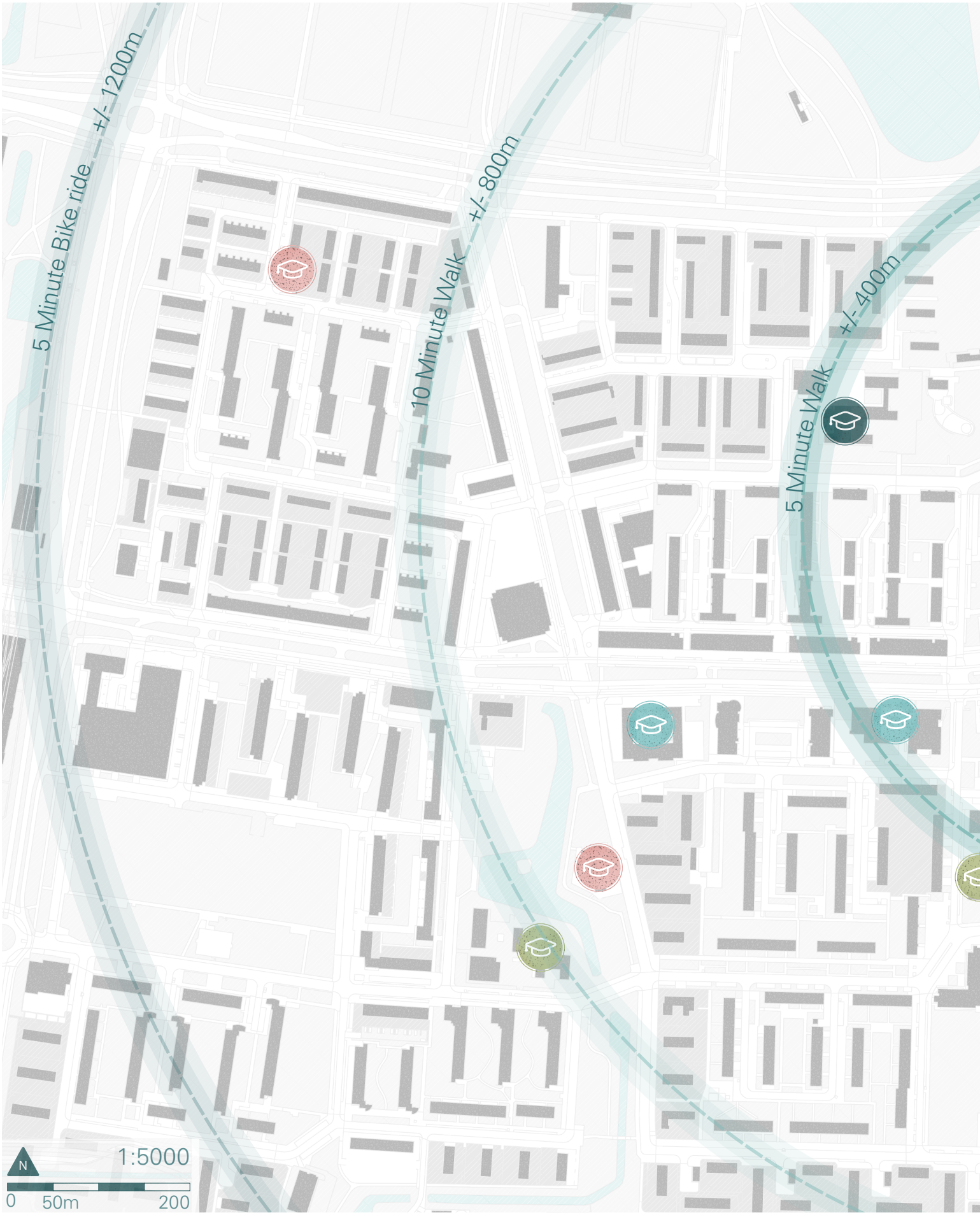
Kaart 3: Voorzieningen Zuidwijk. bron: eigen afbeelding, data: maps.google.nl


Supermarkt
Supermarkt bekende Keten
Overige Winkels



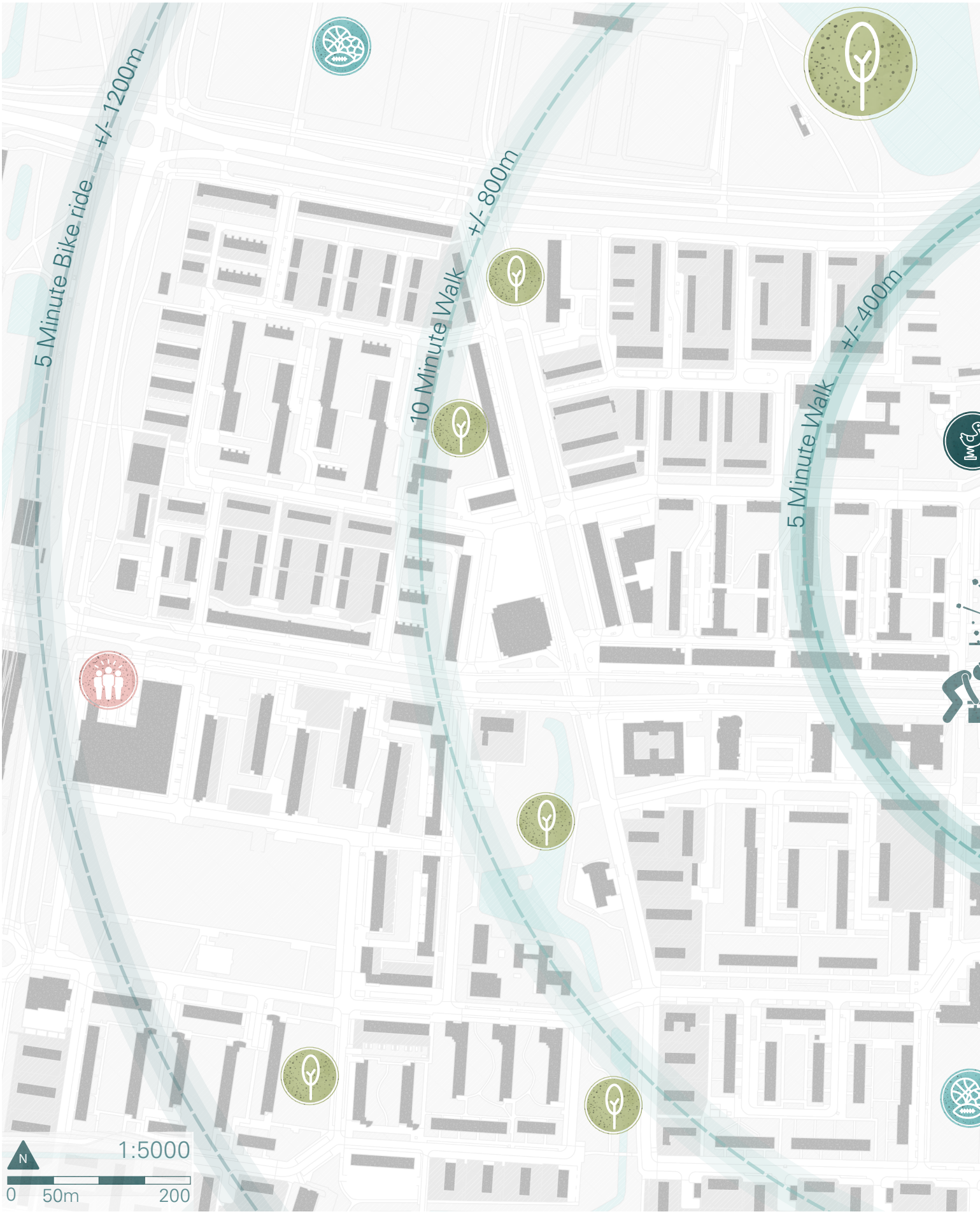
Kaart 4: Medische Voorzieningen Zuidwijk. bron: eigen afbeelding, data: maps.google.nl


Ouderen Te Huis
Huisarts
Medisch Centrum

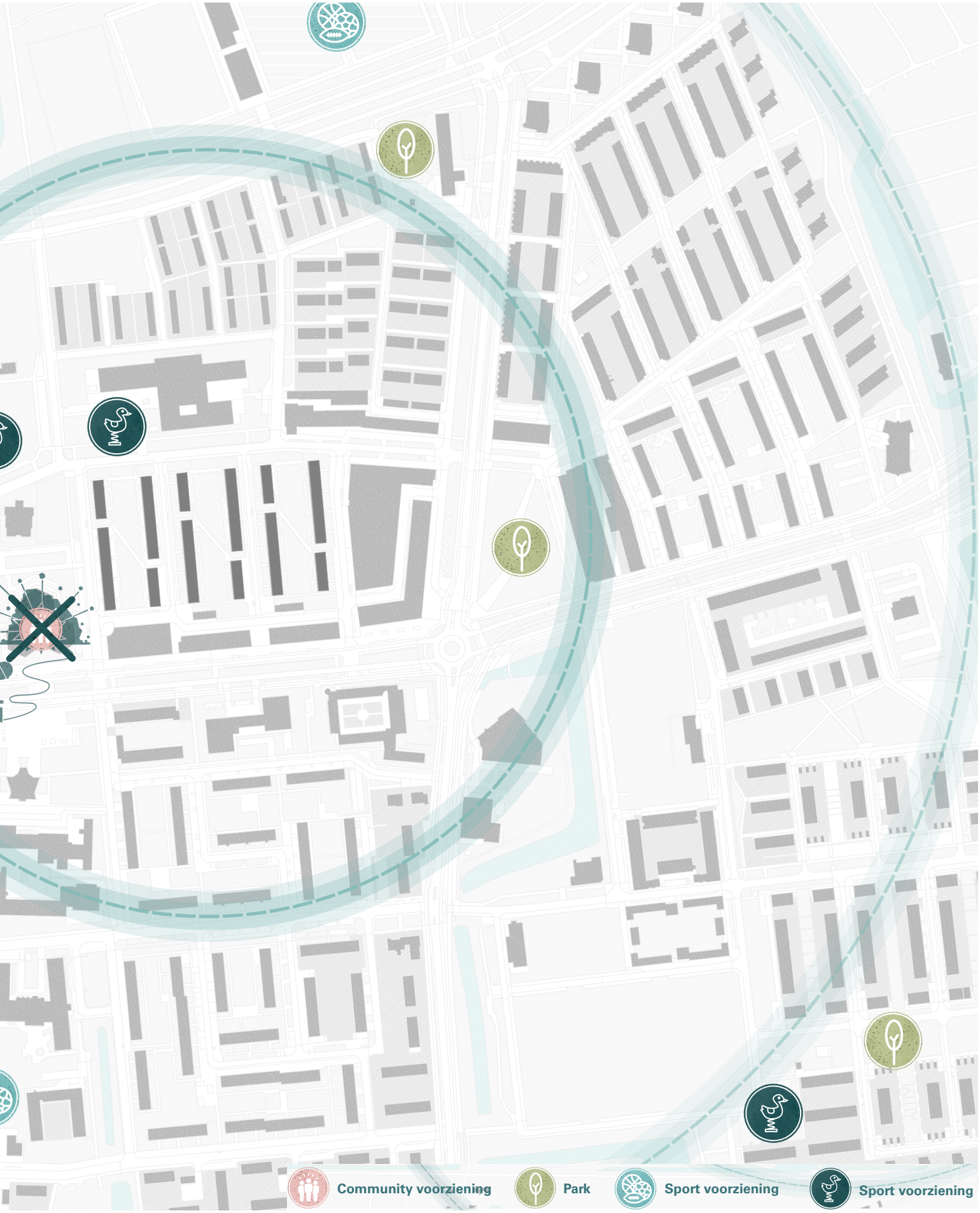


Kaart 5: Educatieve voorzieningen Zuidwijk. bron: eigen afbeelding, data: maps.google.nl


Kinderopvang
Basisschool
Middelbare school (mbo)
Middelbare school (havo-vwo)
Hoger Onderwijs (MBO)

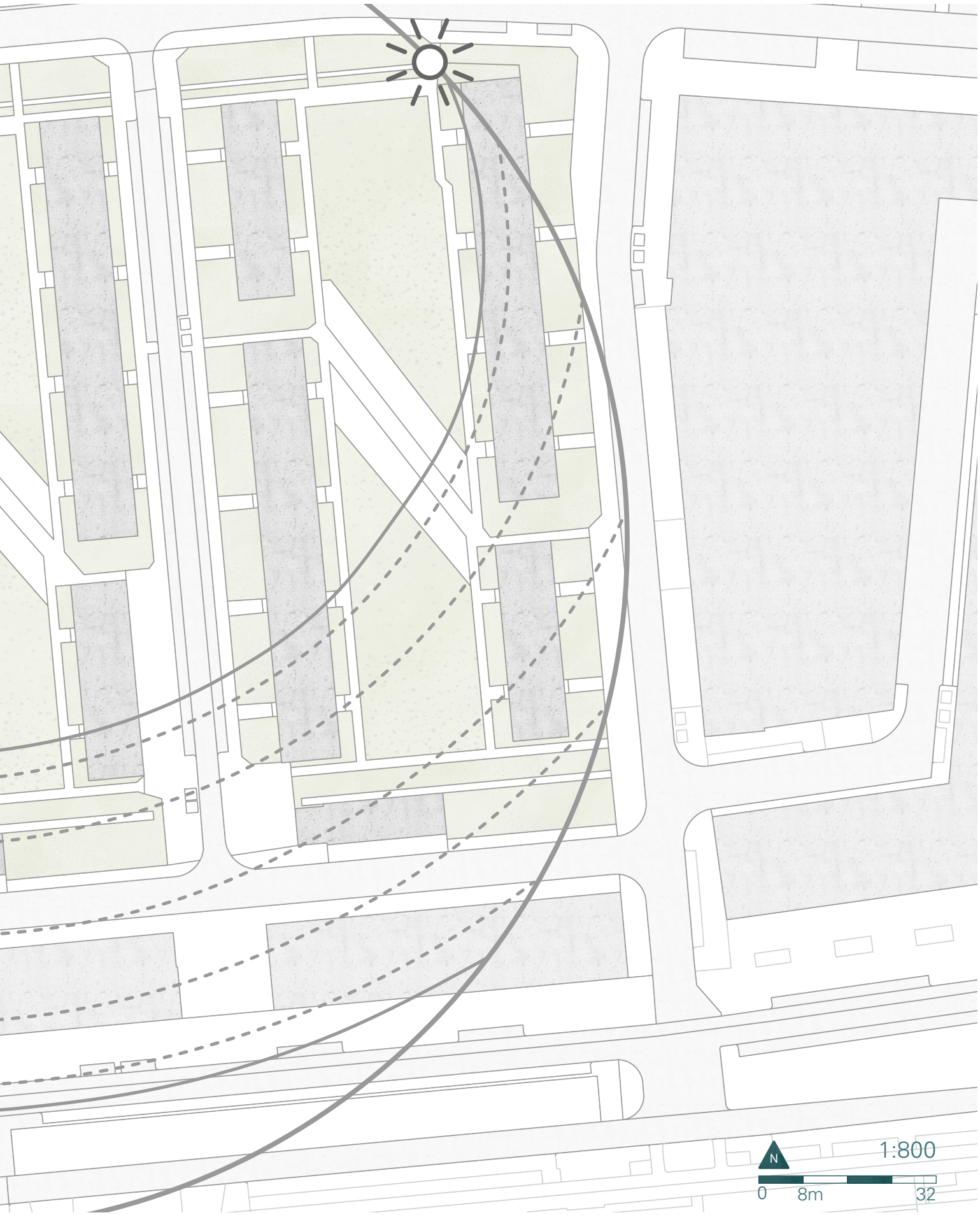


Kaart 7: Sociale Voorzieningen. bron: eigen afbeelding, data: maps.google.nl


Community voorziening
Park
Sport voorziening
Sport voorziening



Kaart 8: Micro-klimaat. bron: eigen afbeelding, data: maps.google.nl


N
1:800
0
8m
32

4.2 · Fotografische inventarisatie en observatie Zuidwijk & locatie

Zuidwijk in The Bigger Picture

Zuidwijk is zeer goed te bereiken door middel van verschillende vervoersmiddelen. De wijk ligt op loopafstand van het Zuiderpark en Zuidplein. Met het openbaar vervoer is het mogelijk in minder dan een half uur op Rotterdam Centraal te staan. Ook andere nabijgelegen steden zijn makkelijk te bereiken vanuit Zuidwijk. Je rijdt met de auto zo de snelweg op en rijdt hierdoor in minder dan een half uur naar Dordrecht en Schiedam en in minder dan 20 minuten ben je bij het industrieterrein de Botlek. Dit maakt de wijk qua bereikbaarheid zeer interessant (zie kaart 1).

Openbaar vervoer

De ontwerplocatie ligt centraal in Zuidwijk. Twee bushaltes en een tramhalte zijn te voet in minder dan 5 minuten bereikbaar. De metro ligt op minder dan 5 minuten fietsen van de locatie en is natuurlijk ook bereikbaar door middel van de bus of tram. Met het openbaar vervoer ben je verder in minder dan 10 minuten op Zuidplein. Een ideale locatie voor mensen die vaak met het openbaar vervoer reizen (zie kaart 2).

Voorzieningen

Ook qua voorzieningen ligt de ontwerplocatie ideaal. Meerdere supermarkten en andere detail winkels zijn binnen vijf minuten te voet bereikbaar. Het zelfde geld voor medische en educatieve voorzieningen. Er is zowel een medisch centrum als een huisartsenpost te voet binnen vijf minuten bereikbaar. Basisscholen, middelbare scholen (vmbo, havo en vwo) en een mbo school zijn binnen vijf minuten te bereiken. Het enige dat mogelijk mist is een wijkcentrum of andere gemeenschappelijke wijkfunctie. Recent is het buurthuis, dat zich bevond op het plot naast de ontwerplocatie, gesloopt. Er was sprake van veel achterstallig onderhoud en de gemeente vond het te duur om te onderhouden. De bewoners van Zuidwijk waren het verre van eens met deze beslissing en zijn niet tevreden over de huidige situatie. Sommige functie zijn verplaats naar een kleinere locatie naast metrostation Slinge, maar vele bewoners vinden dit geen goede oplossing en zijn teleurgesteld (zie kaarten 3-7).





Foto's 3-4. Entré portiekflats drie- en vierlaags, bron: eigen foto







Foto's 4-6. [1] binnentuin, [2] vierlaagse portiekflat, [3] straat, bron: eigen foto's.

Foto 7. Overdekt voetpad met winkels & restaurants, bron: eigen foto.



Op sommige plekken lijken er enige problemen met leegstand te zijn in een aantal winkelpanden. Deze trend kan zich mogelijk voortzetten, maar kan ook een ommekeer maken na het afronden van de nieuwbouwprojecten in de directe omgeving.

Foto 8. Winkelstraat, bron: eigen foto.



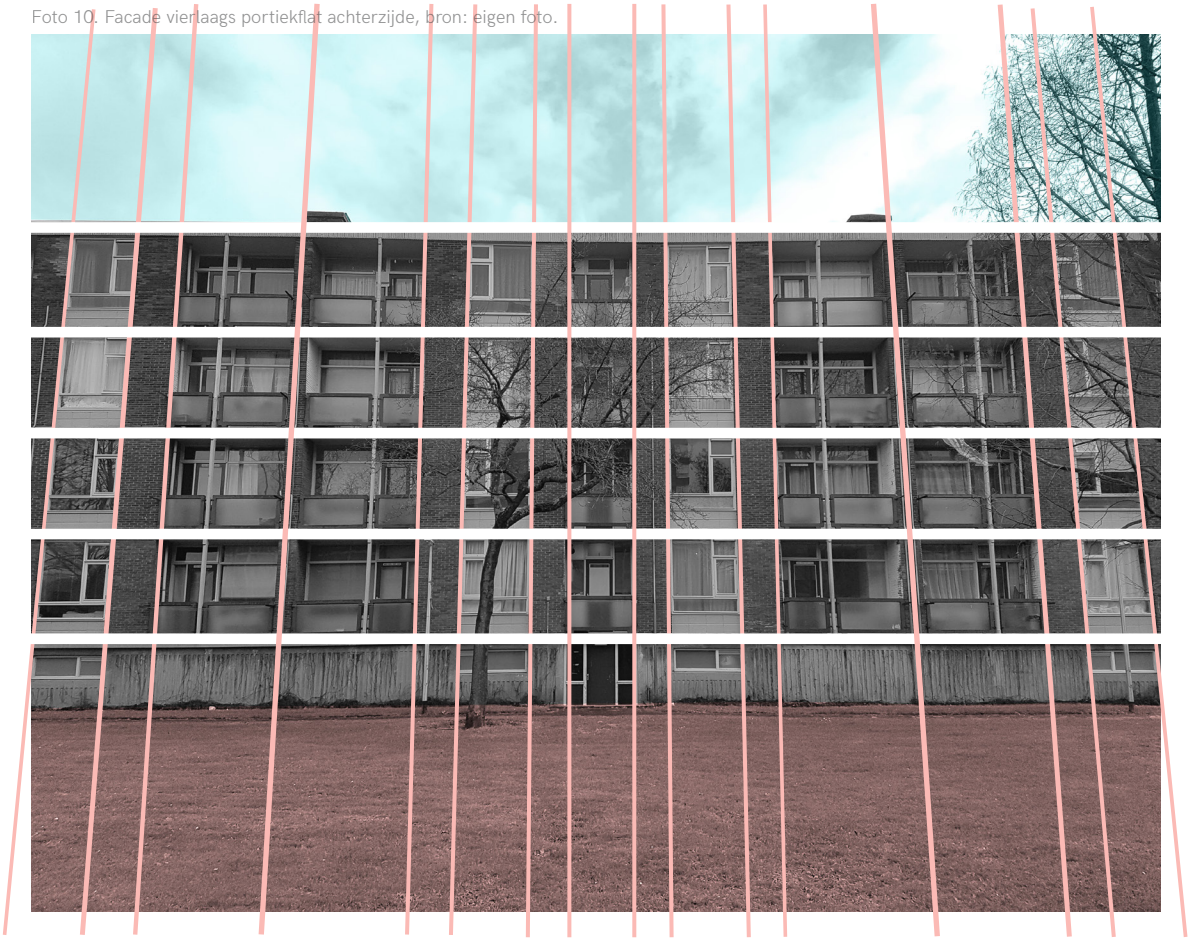
Direct naast de ontwerplocatie bevindt zich een drukke winkelstraat. Ondanks de regenachtige dag is het levendig en zijn vele mensen onderweg of hun dagelijkse boodschappen aan het doen. Zowel lokale als grote ketens bevinden zich aan deze straat, waardoor het aanbod en het beeld gemixt is.

Foto 9. Lege kavel naast ontwerplocatie, bron: eigen foto.



De nu modderige vlakte was ooit de locatie van het geliefde buurtcentrum. Wegens achterstallig onderhoud en hoog oplopende kosten heeft de gemeente besloten deze te slopen; tot woede van de bewoners. Er was fel protest en de mensen zijn teleurgesteld over de huidige situatie. De meeste functies zijn naar een kleiner gebouw verplaatst in de buurt van metro Single. De meeste zijn hier niet tevreden over. Volgens de huidige plannen komt hier een tijdelijk schoolgebouw voor het basisonderwijs.

Foto 10. Facade vierlaags portiekflat achterzijde, bron: eigen foto.



Een symmetrisch en gestructureerd gevel ontwerp. De functies achter de gevel zijn relatief duidelijk af te lezen. Door verzakkingen is het gebouw echter niet meer zo symmetrisch als het ooit was. Niet alleen de woningcorporatie lijkt het opgegeven te hebben voor nu, maar ook sommige bewoners lijken minder binding te hebben met het gebouw en haar uitstraling. De gebouwen zijn ruim 60 jaar oud, en dat begint duidelijk zichtbaar te worden.

Foto 11. Binnentuin portiekflats, bron: eigen foto.



De woonblokken worden gescheiden door een rechthoekige openbare ruimte. Hoewel redelijk onderhouden, functioneert het met name als esthetisch groen in plaats van actief groen. In de zomer zal deze ruimte zeker worden gebruikt, maar verder heeft het geen extra kwaliteit die je verderop in het Zuiderpark ook kunt vinden. Deze openbare ruimte heeft veel potentieel en wordt gewaardeerd door de huidige bewoners. De huidige situatie zorgt echter ook voor problemen; overlast, gevaarlijke situaties, etc.

Foto 12. Materialisatie, bron: eigen foto.



De materialisatie is zeer herkenbaar als naoorlogs; baksteen, beton en prefab elementen waren populair in die tijd. Het groen zorgt ervoor dat het geheel iets minder somber is. Het beton is over de jaren heen meerdere malen geschilderd en is inmiddels niet langer in de origineel kleur. Wat nu zachtgeel is was ooit de natuurlijke kleur van beton.

Foto 13. Gepersonaliseerd balkon uit eigen idee, bron: eigen foto.



Sommige bewoners besteden veel aandacht aan hun woning. Hun identiteit is goed zichtbaar aan de manier waarop zij hun woning aankleden. Dit beïnvloed de omgeving op een positieve manier.

Foto 14. Portiek entré vierlaagse portiekflat, bron: eigen foto.



Veel mensen hebben klachten over het portiek. De deuren staan vaak dag en nacht open, er is veel vervuiling en geluidsoverlast is een groot probleem. Tevens zien vele mensen de trap als belemmering. Vier verdiepingen met een slechte rug, boodschappentassen of een kinderwagen is niet te doen.

Foto Collage 1. Huidige situatie ontwerplocatie portiekwoningen, bron: eigen foto.

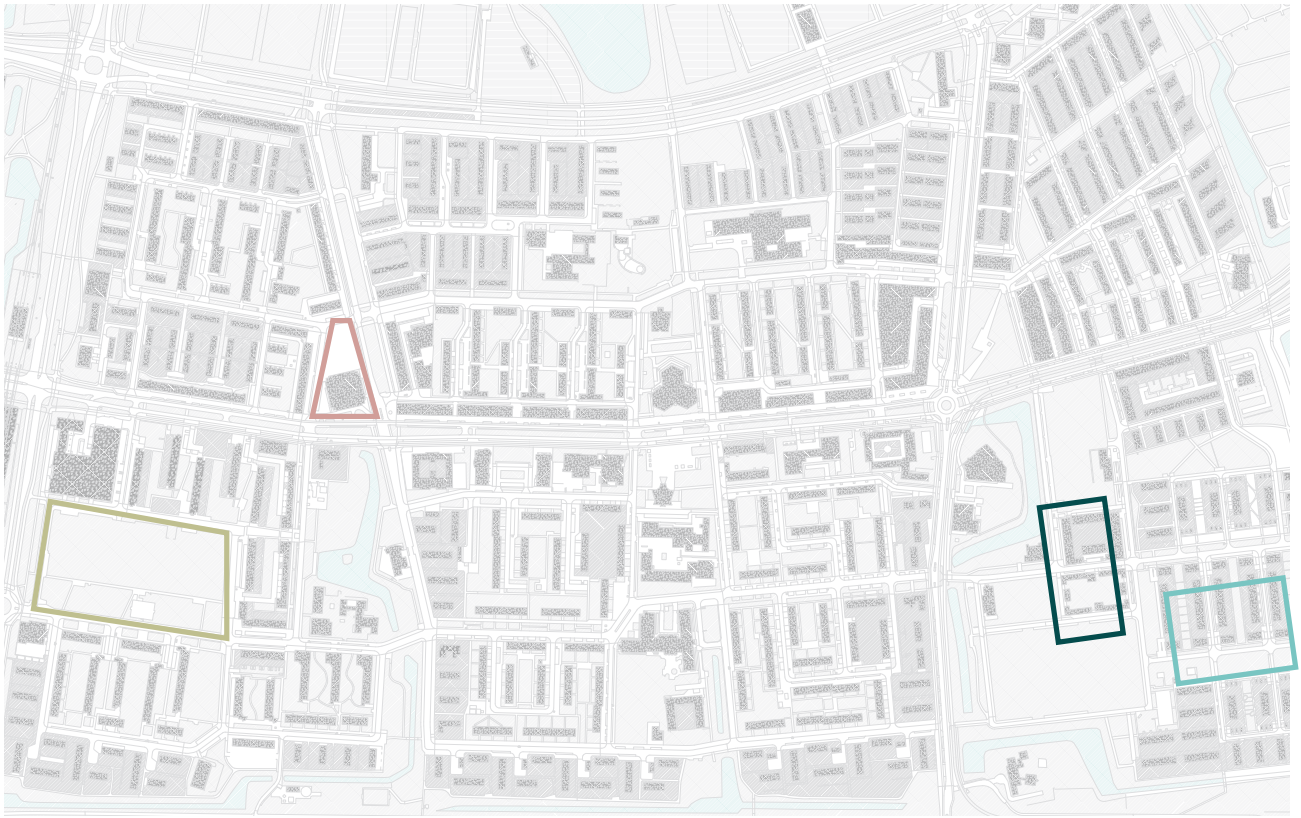


Foto Collage 2. Huidige situatie ontwerplocatie portiekwoningen, bron: eigen foto.



4.3 · Huidige (nieuwbouw)projecten in Zuidwijk

Er worden op dit moment meerdere nieuwbouwprojecten gerealiseerd of gestart in Zuidwijk. Deze worden over het algemeen aangeprezen als woningen voor het middensegment. Als echter wordt gekeken naar de prijzen waarvoor deze woningen worden verkocht of verhuurd, blijkt dit niet geheel aan te sluiten op deze doelgroep. De huurwoningen starten qua prijs vaak vanaf 950 euro per maand exclusief. De koopwoningen worden verkocht vanaf 200.000. Voor vele mensen uit het middensegment zijn deze prijzen niet toegankelijk. Mensen met een hoog midden inkomen of een hoog inkomen zullen dit beter kunnen betalen. Dit heeft mogelijk negatieve effecten voor de wijk. Het verschil tussen arm en rijk wordt groter en uiteindelijk kan dit leiden dat veel van de bestaande bewoners (gedwongen) moeten vertrekken uit hun wijk. Hun huidige woningen zullen uiteindelijk plaats moeten maken voor het duurdere huur- en koopwoningen. Hiermee worden de huidige problemen en bewoners van Zuidwijk naar elders verplaats en krijgen deze niet de kans vanuit hun eigen wijk zich te ontplooien. Zuidwijk zal er op vooruit gaan, maar voor haar huidige bewoners is dit veelal niet het geval.



Afbeelding 5. Locaties huidige nieuwbouwprojecten, bron: eigen afbeelding.



Hof van Zuidwijk

Aantal woningen:	108
Woningtype:	eengezinswoningen
Huur/koop:	huurwoning
Prijs per maand:	v.a. 975.- (excl.)
Oppervlakte:	100 - 130 m^2



Parel van Zuidwijk

Aantal woningen:	67
Woningtype:	eengezinswoningen
Huur/koop:	huurwoning
Prijs per maand:	v.a. 950-1050 (excl.)
Oppervlakte:	onbekend



Asterlo

Aantal woningen:	51
Woningtype:	Appartementen
Doelgroep:	55-plussers
Huur/koop:	Huurwoning
Koopprijs:	onbekend (middel-hoog)
Oppervlakte:	onbekend



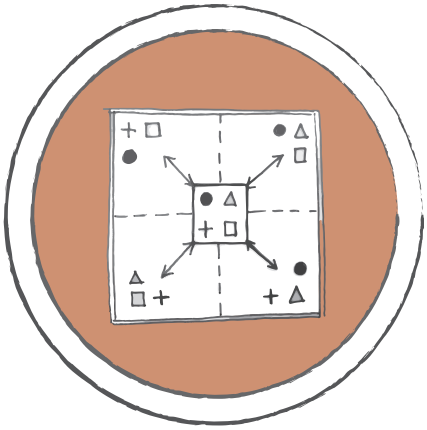
Sprankelveld

Aantal woningen:	106
Woningtype:	eengezinswoningen
Huur/koop:	Koopwoning
Koopprijs:	195.000 - 255.000
Oppervlakte:	100 - 135 m^2

Part II · Zuidwijk

SAMENVATTING / CONCLUSIE

Ontwerpprincipes, eisen & beperkingen



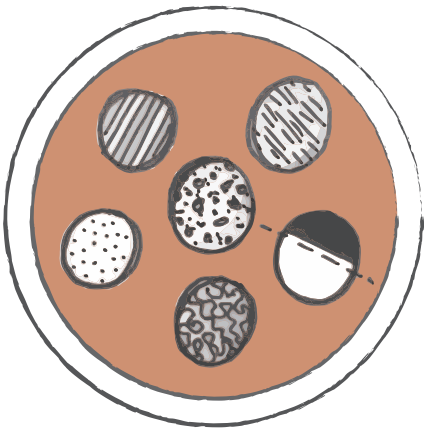
Decentralisatie van de stad



Gemeenschapsgevoel, versterkt door de bebouwde omgeving

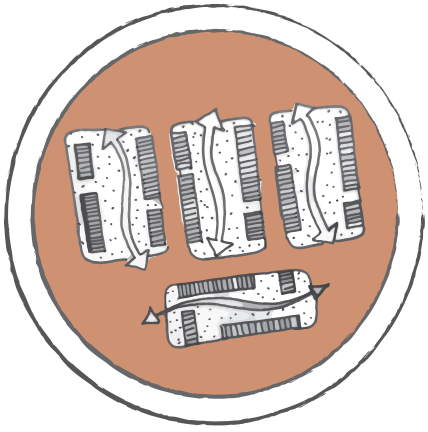


Systeembouw



Geen kleur, maar structuren en contrasten

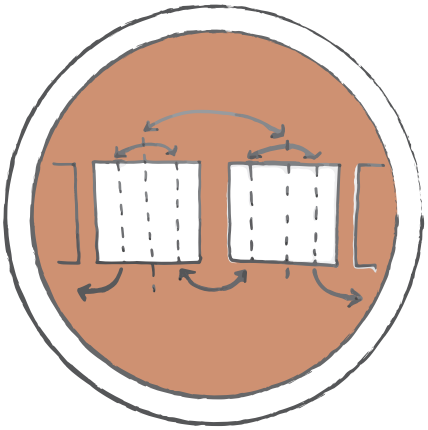
Ideeën achter en ontwerpprincipes van de Wijkgedachte



Open verkaveling



Samenhang tussen de verschillende schaalniveaus



Herhalend ritme in architectuur, maar niet identiek



Hiërarchie tussen verschillende schaalniveaus & collectiviteit

Ontwerpprincipes van de Wijkgedachte



Van openbaar naar privé met aandacht voor de transitiezones.
De huidige transities tussen private en openbare ruimtes voldoen niet langer aan de eisen van vandaag de dag. Ze worden in sommige gevallen als onprettig ervaren en dragen daarnaast niet bij aan het bevorderen van zowel spontane als geplande ontmoeten tussen bewoners. Het verbeteren van deze transitiezones kan de algehele leefbaarheid verbeteren.



Passende woonruimte voor iedereen.
Een idee dat voorkomt uit de bestaande Wijkgedachte, maar ook vandaag de dag weer zeer relevant is. Een steeds groter wordende groep dreigt niet langer toegang te hebben tot passende woonruimte. Het is hierbij van belang goed in kaart te krijgen wie deze mensen zijn, waarom zij op dit moment geen geschikte woonruimte kunnen vinden. Hierdoor wordt het mogelijk gericht en passende woningen te creëren

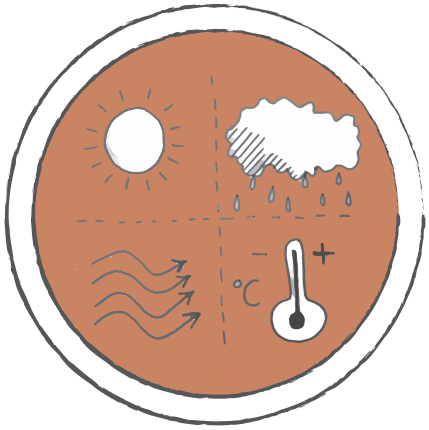


Collectiviteit geherdefinieerd
De ideeën achter collectiviteit komen in vele opzichten nog overeen met die van ruim zestig jaar geleden. De rol die het begrip collectiviteit in het dagelijks leven speelt en de manier waarop dit wordt vertaald is daarentegen veranderd. Onder andere de vormgeving van de bebouwde omgeving kan de mate van en het succes van collectiviteit sterk beïnvloeden.



Behoudt van bestaande identiteit, maar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

De identiteit van een gebouw of locatie kan niet zomaar worden uitgewist. Bij de herontwikkeling van een wijk, buurt, straat of gebouw dient men dan ook rekening te houden met deze bestaande identiteit. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte is voor nieuwe ontwikkelen en dat het bestaande klakkeloos moet worden overgenomen. Borduur voort op bestaande kwaliteiten en vind een balans tussen oud en nieuw.



Maak gebruik van en houd rekening met het lokale micro-klimaat

Een aspect dat niet zozeer in verband staat met de Wijkgedachte 2.0, maar wel een belangrijke rol kan spelen bij de herontwikkeling van een locatie of gebouw. Het microklimaat van een plek kan de bebouwde omgeving sterk beïnvloeden, op een zowel positieve als negatieve manier. Wanneer vanaf het begin rekening wordt gehouden met het microklimaat, kan dit de leefbaarheid en duurzaamheid ten goede komen.



Part III · Doe Maar Duurzaam

Introductie

Het begrip duurzaamheid begint een steeds belangrijkere rol te krijgen in ons dagelijks leven. Langzamerhand is het besef daar dat duurzaamheid niet alleen een hippe keuze is, maar een noodzaak om de aarde te beschermen tegen de schade die de mens aanricht. Duurzaamheid is een complex en meerlaags onderwerp dat men uit verschillende perspectieven dient te benaderen. In de inleiding van dit onderzoek zijn de drie P's - people, planet, prosperity - al kort geïntroduceerd en gekoppeld aan project specifieke begrippen: de (toekomstige) bewoners, milieu stromen en betaalbaarheid. In verschillende hoofdstukken zullen deze drie aspecten worden behandeld, waarbij elk een aantal eigen deelvragen beantwoord.

Hoofdstuk 5 zal het begrip duurzaamheid en de manier waarop Rotterdam hiermee omgaat behandelen. De definities en gerelateerde begrippen zijn al kort behandeld in de inleiding van dit onderzoek, maar zullen hierbij verder worden toegelicht. Dit hoofdstuk zal niet zozeer een specifieke deelvraag beantwoorden, maar is noodzakelijk om de daaropvolgende hoofdstukken te begrijpen.

In hoofdstuk 6 worden de gedupeerde van het gat in de woningmarkt besproken. Hierbij zijn de verschillende doelgroepen onderverdeeld in twee grotere groepen; de bestaande bewoners van Zuidwijk en de mogelijke nieuwkomers binnen de wijk. Bij iedere doelgroep kan men ook een kort profiel vinden van een huishouden die onder deze doelgroep valt. De huishoudens zijn fictief en de namen zijn veranderd, maar de verhalen zijn gebaseerd op echte mensen waarbij interviews zijn afgenomen voor dit onderzoek. Dit hoofdstuk zal antwoord geven op een vijftal deelvragen die onderling met elkaar verbonden zijn: [1] *Welke doelgroepen zijn gedupeerd door het gat in de woningmarkt?*; [2] *Wie zijn de huidige bewoners van Zuidwijk en wie zijn de mogelijke nieuwkomers?*; [3] *Wat zijn de woonwensen van deze doelgroepen?*; [4] *Wat kunnen deze doelgroepen betalen?*; en [5] *Tegen welke problemen lopen zij aan in hun huidige woonsituatie en in hun mogelijke zoektocht naar een nieuwe woning?*.

De milieustromen worden behandeld in hoofdstuk 7. Een aantal van deze stromen worden individueel besproken, waarbij onder andere wordt gekeken naar de doelen en toepassingsmogelijkheden. Daarnaast wordt er ook onderzocht hoe de verschillende milieustromen zich tot elkaar verhouden. In dit hoofdstuk wordt er antwoord gegeven op de volgende deelvragen: [1] *Wat zijn de duurzame doelen binnen dit project?*; [2] *Welke milieu stromen zijn aanwezig binnen dit project en wat houden deze in?*; en [3] *Hoe kunnen deze milieu stromen met elkaar worden verbonden en worden geoptimaliseerd?*.

Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 8, zal ingaan op de betaalbaarheid. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijke verbanden tussen de verschillende maatregelen gebaseerd op de uitkomsten uit voorgaande hoofdstukken en de betaalbaarheid van het project. Vanuit verschillende perspectieven wordt gekeken hoe bepaalde keuzes binnen het project de betaalbaarheid beïnvloeden. Daarbij gaat het om de betaalbaarheid voor zowel de ontwikkelaars tijdens de ontwerp- en bouwfase, als voor de bewoners en beheerders tijdens de gebruikersfase. Hoofdstuk 8 geeft op de volgende deelvragen een antwoord: [1] *Hoe kunnen maatregelen ten behoeve van de (toekomstige) bewoners en de milieu stromen bijdragen aan de betaalbaarheid?*; [2] *Hoe kunnen ontwerpkeuzes omtrent de renovatie/herbestemming van de portiekwoningen in Zuidwijk bijdragen aan de betaalbaarheid?*; [3] *Hoe kunnen organisatorische keuzes omtrent de renovatie/herbestemming van de portiekwoningen in Zuidwijk bijdragen aan de betaalbaarheid?*

Hoofdstuk 05

DUURZAAMHEID

People, Planet, Prosperity

5.1 · Duurzaamheid gedefinieerd

Zoals zoveel Nederlandse woorden kent het woord *duurzaamheid* meer dan één betekenis. In het Van Dale woordenboek wordt het woord *duurzaam* gedefinieerd als "lang durend", "weinig aan slijtage of bederf onderhevig" of "het milieu weinig belastend" (Van Dale, 2019). Vanuit het Engels vertaald lijkt het Nederlandse woord duurzaamheid een afgeleide te zijn van de woorden *sustainability* (volhoudbaarheid) en *durability* (degelijkheid/bestendigheid). Hierbij kan het woord duurzaamheid gelijk worden gesteld aan het woord *sustainability*, waar degelijkheid en bestendigheid een onderdeel van uitmaken (Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2012). Inhoudelijk laat dit begrip zich ook niet gemakkelijk definiëren. Onder het begrip duurzaamheid of duurzame ontwikkeling kan men veel verstaan. De inhoudelijke betekenis van het begrip kan variëren, afhankelijk van het perspectief vanuit waar men het benadert. Dit betekent niet dat de ene betekenis meer correct is dan het ander, maar enkel dat elk van deze betekenissen slechts een onderdeel zijn van het grotere geheel dat het begrip duurzaamheid omvat.

Een korte geschiedenis van duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid komt met name ter sprake wanneer men bang is iets te verliezen, in dit geval de wereld zoals de mens die kent en waar men zoveel uithaalt. Het idee dat de mens pas iets kan waarderen wanneer zij het kwijt is of kwijt dreigt te raken speelt hierbij een belangrijke rol. In de afgelopen decennia kent de hoeveelheid aandacht die duurzaamheid krijgt om deze reden zijn pieken en dalen. Al aan het einde van de 19e eeuw werd men er langzaam bewust van de connectie tussen mens en natuur. De zware industrieën waren in opkomst en de daaraan gerelateerde verstedelijking zette door. Zo verdwenen onder andere de groene, schone ruimtes uit de directe leefomgeving, waardoor de leefbaarheid in de stad daalde. Men besefte dat de stedelijke economie afhankelijk was gezonde en gelukkige inwoners, wat leidde tot schonere en veiligere steden. Hiermee was de vraag naar natuur echter niet beantwoord (Van Doorn, Van Bueren, Chao-Duivis, De Jong & Van der Voort, 2012). De zoektocht naar de juiste balans tussen mens en natuur zal echter nog tientallen jaren duren voordat men de vinger daadwerkelijk op de zere plek wist te leggen. Pas in de jaren '60 van de 20e eeuw werd de westerse wereld zich langzamerhand bewust van de milieuproblematiek en de invloed die de mens daarop uitoefende. Dit heeft onder andere te maken met het boek Silent Spring van Rachel Carson uitgebracht in 1962 en een paar jaar later het welbekende essay *The tragedy of the commons* geschreven door Gareth Hardin uitgebracht in 1968. Beide wisten de problemen duidelijk uit te leggen, zodat deze begrijpelijk was vanuit het individuele perspectief. Zowel Carson als Hardin hebben grote invloed gehad op de ontwikkeling van milieubescherming en -regelgeving (Van Doorn et al., 2012; Van Dorst, 2005).

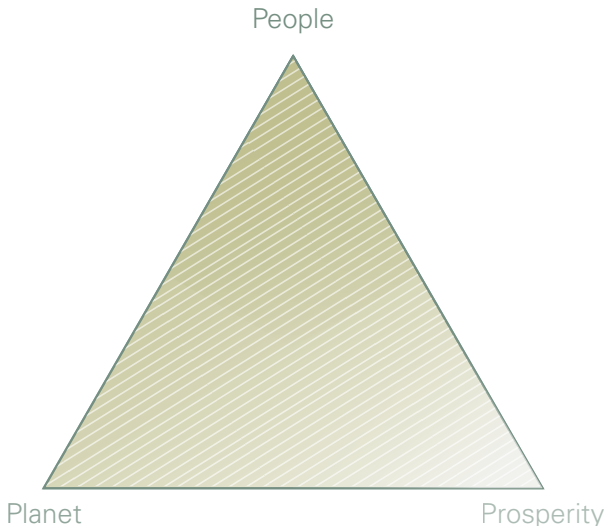
De milieuproblematiek beperkte zich niet tot één regio en raakte zowel de westerse als de ontwikkelende landen. Zure regen, waterverontreiniging en het uitsterven van plant- en diersoorten waren nog maar het topje van de ijsberg. De problematiek werd overigens niet alleen veroorzaakt door een gebrek aan besef, maar ook door de toentertijd verslechterde economische situatie. In 1972, tijdens de Stockholm earth summit, werd de verbintenis tussen de milieuproblematiek en economische ongelijkheid aangekaart. Het einddoel van duurzame ontwikkelingen zal dan ook alleen bereikt worden wanneer er een evenwicht is

tussen de economie en de ecologie waarbij de welvaart gelijk is verdeeld over de wereld. Hieruit volgde het idee om voortaan milieubescherming en ontwikkelingsvraagstukken zoveel mogelijk aan elkaar te koppelen (Van Doorn et al., 2012; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).

In 1987 krijgt het woord *duurzaamheid* voor het eerst een definitie in een beleidsdocument. De definitie omschreven in het VN-rapport, beter bekend als het Brundtland rapport, wordt vandaag de dag nog steeds gebruikt. Vertaald luidt deze definitie als volgt: "*Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generaties, zonder daarmee het voorzien in behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen*" (Yanovishtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2012, p.41). Deze definitie legt de nadruk met name op het fysieke aspect van duurzaamheid. Door de jaren heen zal deze definitie echter verder worden uitgebreid, waarbij allereerst het sociale aspect een belangrijke rol speelt. In 1997 introduceert John Elkington het concept van 'the triple bottom line' - people, planet and profit - officieel. Hoewel deze sociale, ecologische en economische factoren al in zekere mate werden behandeld in voorgaande gesprekken omtrent duurzaamheid, werden ze nooit eerder zo concreet benoemd. Om duurzame ontwikkeling te bewerkstelligen is het van cruciaal belang de balans te bewaren tussen deze drie factoren. In de jaren die erop volgde werd Elkington's concept verder ontwikkeld en inmiddels wordt deze benadering in vele vakgebieden toegepast. Het woord *profit* is veranderd in *prosperity* om op deze manier niet alleen de financiële, maar tevens de niet-financiële opbrengsten mee te nemen in het haalbaarheids verhaal (La Court, Van Roermund & De Straat Milieu-adviseurs, 2001; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2012; Doorn et al., 2012). Kees Duijvestein veranderde de triple P in quadruple P door het begrip project toe te voegen. Deze vierde P voegt een contextuele dimensie toe aan de duurzame ontwikkelingsopgave (Duijvestein, 1997).

Quadruple P en de kwaliteiten van duurzaamheid

Duurzaamheid, met betrekking tot duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen, is een complex en meerlaags begrip dat men uit verschillende perspectieven dient te benaderen. Een duurzame ontwikkeling kan onder ander worden bekeken vanuit de eerdergenoemde drie P's: *people, planet en prosperity*. Hierbij kan men een vraagstuk bekijken vanuit elk van deze componenten. Men spreekt echter pas van een geslaagde duurzame ontwikkeling wanneer deze sociale, ecologische en economische componenten in evenwicht zijn. Refererend aan de definitie van Brundtland is dit de enige manier waarop kan worden voldaan aan de behoeften van het hier en nu, zonder daarmee die van andere nu en in de toekomst in gevaar te brengen. Een ontwikkeling valt immers niet onder duurzaamheid wanneer een sociale maatregel in



Afbeelding 11. De drie P's, bron: eigen afbeelding

de toekomst grote groepen mensen financieel in de problemen brengt (La Court, Van Roermund & De Straat Milieu-adviseurs, 2001; Doorn et al., 2012). De drie verschillende componenten van de triple P omvatten kort gezegd het volgende (Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2012; Teeuw et al., 2010; Duijvestijn, 2005, in Nijhoff, 2010):

Sociale duurzaamheid - People / De (toekomstige) bewoners

Vanuit dit perspectief staat de mens en haar welzijn centraal. De bebouwde omgeving dient rekening te houden met de sociale, psychologische en menselijke wensen en behoeften. Veiligheid, gezondheid, welzijn en kansen betreffende persoonlijke ontwikkeling spelen hierbij een rol. Sociale cohesie is een begrip dat vaak wordt gebruikt in relatie tot sociale duurzaamheid. Hierbij gaat het om de samenhang van de maatschappij en de mate waarin haar bewoners een verbondenheid ervaren en zich medeverantwoordelijk voelen voor het algemeen welzijn.

Aspecten: Gezondheid, sociale veiligheid, participatie, levensloopbestendigheid, sociale cohesie

Ecologische duurzaamheid - Planet / Milieu Stromen

Vanuit dit perspectief staat het welzijn van het milieu, de natuur en alle overige levende organisme centraal. Hierbij richt de ontwikkeling geen schade aan het milieu en wordt er geen gebruik gemaakt van eindige grondstoffen. Fossiele brandstoffen worden geheel vermeden en zoveel mogelijk kringlopen - denk bijvoorbeeld aan water, energie, afval en materialen - worden gesloten. Dit alles kan binnen één gebouw plaatsvinden, maar ook binnen een cluster van gebouwen en objecten die samenwerken. Bij ecologische duurzaamheid gaat het niet alleen om het voorkomen van schade, maar tevens om het bijdragen aan een verbeterde toekomst voor het milieu, de natuur en al de overige organisme.

Aspecten: Energie, materialen & afval, water, mobiliteit, natuur & landschap

Economische duurzaamheid - Prosperity / Betaalbaarheid

Vanuit dit perspectief staat de haalbaarheid en opbrengsten van de ontwikkeling centraal. Hierbij gaat het niWet alleen om de financiële baten, maar tevens om baten die kunnen bijdragen aan de welvaart en rechtvaardigheid. De ontwikkeling moet op de langere termijn rendabel zijn, al dan niet direct. Sociale en ecologische maatregelen kunnen bijdragen aan de economische duurzaamheid. Is dit niet het geval, maar zijn deze maatregelen wel noodzakelijk, dan zal dit op een andere manier gecompenseerd moeten worden.

Aspecten: winst & welvaart, transparantie & eerlijkheid, betaalbaarheid & haalbaarheid, werkgelegenheid, beheerbaarheid

De driedeling van people, planet & prosperity wordt door Duijvestein aangevuld met het begrip *project*. De Quadruple P kan worden gevisualiseerd in een driedimensionale driehoek, de tetraëder [verwijs naar afbeelding tetraëder]. Net als bij de Triple P, is het bij de Quadruple P belangrijk dat deze verschillende aspecten onderling met elkaar verbonden en in evenwicht zijn. Duijvestein koppelt hierbij de vier verschillende duurzaamheidscomponenten aan een viertal duurzame kwaliteiten: sociale kwaliteit (people), milieukwaliteit (planet), economische kwaliteit (prosperity) en ruimtelijke kwaliteit (project) (Van Dorst, 2005; Duijvestein, 2005 in Nijhoff, 2010).

Het project staat in de fysieke gebouwde omgeving en omvat een grote verscheidenheid aan aspecten: schoonheid, identiteit, robuustheid, diversiteit, flexibiliteit, functiemenging en fysieke veiligheid. De aspecten gerelateerd aan de ruimtelijk kwaliteit (project) zijn te koppelen aan de drietal ontwerpkwaliteiten geïntroduceerd door Vitruvius. *Venustas*, of schoonheid, staat voor de esthetische duurzame kwaliteit van een project; *firmitas*, of stevigheid, staat voor de technische duurzame kwaliteit; en *utilitas*, of functionaliteit, staat voor de functionele duurzame kwaliteit (Van Doorn et al., 2012). De ruimtelijke kwaliteit van het project draag hiermee bij aan en steunt op de drie andere kwaliteiten van de quadruple P (Nijhoff, 2010).

Leefbaarheid in relatie tot duurzaamheid

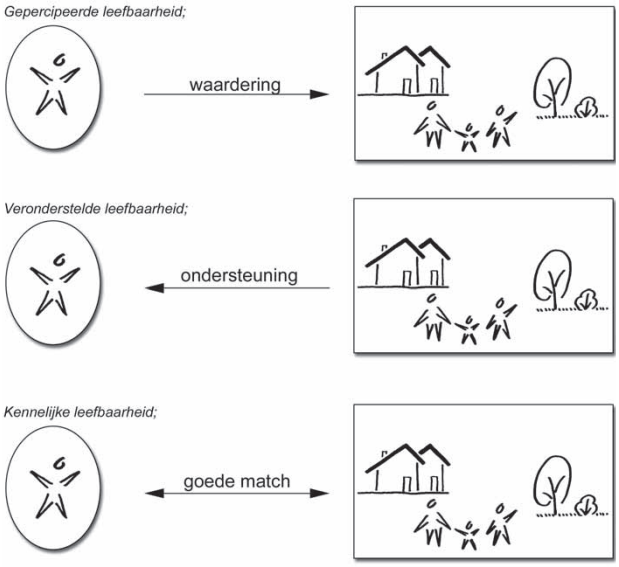
Het begrip leefbaarheid wordt vaak geassocieerd met duurzaamheid, duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen. De specifieke betekenis van leefbaarheid blijft echter zeer onduidelijk en kan verschillende vormen aannemen. Leefbaarheid kan, met de nadruk op *kan* en niet *is*, een onderdeel van of een voorwaarde voor een duurzame ontwikkeling (La Court, Van Roermund & De Straat Milieu-adviseurs, 2001; Van Dorst, 2005).

Dit onderzoek zal zich beperken tot een drietal definities van leefbaarheid; de kennelijke leefbaarheid, de gepercipieerde leefbaarheid en de veronderstelde leefbaarheid. Leefbaarheid verwijst onder andere naar de interactie tussen mens en omgeving, en de kwaliteit van deze interactie. Bij kennelijke leefbaarheid staat deze interactie centraal. Deze vorm van leefbaarheid is zeer moeilijk meetbaar, omdat niet alle facetten ruimtelijk begrensd zijn of ze zijn ruimtelijk onafhankelijk. De nadruk wordt hierbij gelegd op de match tussen de mens en de omgeving. Deze kan echter pas achteraf worden vastgesteld, afhankelijk van hoe lang en hoe gelukkig de mensen in een specifieke omgeving hebben geleefd (La Court, Van Roermund & De Straat Milieu-adviseurs, 2001; Van Dorst, 2005).

De gepercipieerde leefbaarheid benadert de interactie tussen mens en omgeving vanuit het perspectief van de mens. De subjectieve beleving van het individu met betrekking tot de omgeving en de interactie hiermee staan centraal. Zo definieer Van de Valk en Musterd (1998 in Van Dorst, 2005, p.77) leefbaarheid als "*de waardering, of het gebrek aan waardering, van het individu voor zijn of haar leefomgeving*". De individuele beleving van de leefbaarheid komt niet altijd overeen met de kennelijke leefbaarheid. Een maatregel die de kennelijke leefbaarheid positief beïnvloed, maar niet wordt opgemerkt door het individu, leidt niet tot meer waardering voor de leefbaarheid vanuit het gepercipieerde perspectief (Van Dorst, 2005).

De veronderstelde leefbaarheid benadert de interactie tussen mens en omgeving vanuit het perspectief van de omgeving. Hierbij wordt met name gekeken naar de indicatoren die aangeven of verklaren waarom een omgeving wel dan niet leefbaar is. Deze vorm van leefbaarheid is beter meetbaar, maar staat niet altijd gelijk aan de kennelijke leefbaarheid, sinds de beleving van het individu hiervan kan afwijken (Van Dorst, 2005) (zie afbeelding 12).

Het begrip leefbaarheid kan bijdragen aan en een aanknopingspunt zijn voor een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving. Leefbaarheid raakt vele aspecten en kan een brug vormen tussen de sociale, ecologische, economische en ruimtelijke kwaliteiten. Ecologische en ruimtelijke kwaliteiten vertalen zich over het algemeen in de fysieke omgeving. Leefbaarheid gaat mede in op de beleving van het individu, iets dat vaak in verband wordt gebracht met sociale duurzaamheid. Van daaruit kan link worden gelegd tussen de tastbare en niet-tastbare omgeving. Denk hierbij



Afbeelding 12. Soorten Leefbaarheid, bron: Van Dorst, 2005

5.2 · Duurzaamheid Rotterdam

Hoewel nog steeds niet iedereen overtuigd is van het bestaan van klimaatverandering, zien de meeste in dat de mens anders zal moeten omgaan met de aarde waarop men leeft. Zoals uit bovengenoemde stukken blijkt hebben duurzame maatregelen niet alleen een positieve invloed op het milieu, maar kunnen deze ook bijdragen aan een veerkrachtige en zelfstandige samenleving. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat Nederland door duurzame ontwikkelingen in de nabije toekomst niet langer afhankelijk zijn van andere landen wanneer het gaat om energie.

Rotterdam is een stad die zich graag wilt voorbereiden op de toekomst. Dit is een van de redenen waarom zij sinds 2014 onderdeel zijn van het '100 Resilient Cities' programma. Zoals de naam al suggereert ondersteunt dit initiatief 100 steden over de hele wereld om veerkrachtiger en duurzamer te worden. Dit netwerk van steden tracht op een viertal manier elkaar te ondersteunen in deze ontwikkelingen door middel van: [1] financiële en praktische hulp; [2] expertise omtrent het vormgeven van resilience strategieën; [3] toegang tot oplossingen, dienstverleners, partners en NGO's; en [4] het delen van kennis, ervaringen en projecten (Leene Communicatie, AECOM & Gemeente Rotterdam, z.d.).

Gemeente Rotterdam ziet haar toekomstige zelf als een sterke, weerbare en veerkrachtige stad. Om dit te bewerkstelligen heeft Resilient Rotterdam, in samenwerking met de gemeente Rotterdam en Rotterdam Make It Happen, een zevental thema's benoemd met elk hun eigen doelen: cyber haven-stad, infrastructuur van de 21ste eeuw, een samenleving in balans, schone betrouwbare energie, klimaatbestendigheid, de netwerkstad en resilience denken verankeren. Deze thema's klinken zeer interessant en kunnen elk op hun eigen manier bijdragen aan een duurzaam Rotterdam op verschillende schaalniveaus (Leene Communicatie, AECOM & Gemeente Rotterdam, z.d.). Daarentegen klinkt dit voor de meeste Rotterdammers als een 'ver van mijn bed show' (Gemeente Rotterdam, 2015). Hoewel dit het belang van de bovengenoemde thema's niet doet afnemen, zijn er voor het ontwikkelen van duurzame projecten in Rotterdam ook andere, meer concrete doelstellingen en maatregelen die op de korte termijn kunnen bijdragen aan de duurzaamheid van de gemeente.

In het programma Duurzaam dichterbij de Rotterdammer benoemd de gemeente Rotterdam een drietal doelstellingen. Ambitie 1 heeft betrekking tot een groene, gezonde en toekomstbestendige stad. De ambitie tracht men waar te maken door te streven naar een schonere lucht, meer (bruikbaar) groen, waterveiligheid en duurzame gebieden waar een aantal standaard kaders en doelstelling gelden. Ambitie 2 richt zich op het realiseren van schonere energie tegen lagere kosten. Hierbij willen ze zowel bewoners als ondernemers helpen meer energie te besparen door middel van passieve en actieve maatregelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het beter isoleren van gebouwen, dubbel glas of het overstappen op een ander verwarmingssysteem. Daarnaast wil men investeren in het opwekken van eigen energie door onder andere windturbines te plaatsen en lege daken te benutten door zonnepanelen te plaatsen. Tenslotte richt ambitie 3 zich op een sterke en innovatie economie. De gemeente benoemd bij deze ambitie de thema's 'kansen voor CleanTech', energiebesparing als middel om de concurrentiepositie te verbeteren, kiezen voor schoner transport en het stimuleren van circulaire en biobased economie (Gemeente Rotterdam, 2015). Hiermee richt de gemeente zich met name op de ecologische en economische duurzaamheid, hoewel de sociale duurzaamheid hiermee indirect wordt aangekaart (zie afbeelding 13).

In Woonvisie Rotterdam wordt het begrip duurzaamheid kort aangehaald. Dit richt zich met name op het verduurzamen van de bestaande voorraad, het stimuleren van energiezuinig gedrag, het aansluiten van woningen op het warmtenet en het gebruik van zonne-energie bevorderen. Nieuwbouwwoningen worden hierbij niet specifiek benoemd, omdat de gemeente ervan uitgaat dat hiervoor de doelen duidelijk zijn. De bestaande voorraad laat op dit moment echter nog veel te wensen over wanneer het gaat om duurzaamheid. Volgend jaar, in 2020, zou tachtig



Afbeelding 13. Ambities Gemeente Rotterdam 2030, bron: Gemeente Rotterdam, 2015

Afbeelding 14. Energielabel kaart Rotterdam, bron: Edugis, 2019 (https://kaart.edugis.nl/)



procent van de particuliere voorraad gemiddeld energielabel C moeten hebben. Honderd procent van de corporatie woningen zullen in 2025 gemiddeld over energielabel B moeten beschikken (afbeelding 14) (Gemeenteraad Rotterdam, 2016). Deze doelen lijken op dit moment niet haalbaar. In Zuidwijk zal er nog een hoop moeten gebeuren voordat dit het geval is.

Het begrip sociale duurzaamheid wordt in de meeste beleidsdocumenten van de Gemeente Rotterdam en partners niet expliciet genoemd. Daarentegen worden sociale aspecten, die te maken hebben met sociale duurzaamheid, veelal behandeld. Zo behandeld Resilience Rotterdam het thema *vaardige* en *vitale burgers* in een evenwichtige samenleving. Dit thema richt zich onder andere op de sociaal-economische ontwikkeling van het individu en de Rotterdamse gemeenschap als geheel. Daarnaast werkt Rotterdam aan het creëren van een veilige, gezonde en stimulerende leefomgeving die kan bijdrage aan de sociale cohesie binnen een de buurt, wijk of stad. Samenhang vinden in en de juiste balans vinden tussen de verschillende bevolkings- en inkomensgroepen speelt hierbij een belangrijke rol (Leene Communicatie, AECOM & Gemeente Rotterdam, z.d.). De manier op de gemeente dit hoopt te bewerkstelligen wordt zowel behandeld in de Resilience Rotterdam strategie als de Woonvisie Rotterdam 2030. De opgestelde ambities voor 2030 zijn groots. Iets wat meerdere malen naar voren komt, en ook al is benoemd in hoofdstuk 1 van dit onderzoek, zijn de 'sterke schouders' waar de gemeente Rotterdam zoveel waarde aan hecht. De gemeente hoop in de nabije toekomst meer hoogopgeleide huishoudens naar de stad toe te trekken en vast te houden. Hierbij gaat men ervan uit dat deze 'sterkere schouders' kunnen helpen bij het versterken van de posities van andere niet zo 'sterke' huishoudens (Gemeenteraad Rotterdam, 2016; Leene Communicatie, AECOM & Gemeente Rotterdam, z.d.). De gemeente moet echter oppassen dat zij hierin niet doorslaan en de zogeheten 'zwakkere' de stad uit jagen en het probleem hiermee onder het tapijt vegen(Veldboer, Engbersen, Duyvendak & Uyterlinde, 2008).

Nationaal Programma Rotterdam Zuid richt zich meer op de ontwikkelingen vanuit de Rotterdamse wijken zelf. Het gaat hier om een integrale bewonersgerichte aanpak op het gebied van school, werk en wonen. Zo moet onder andere het realiseren van aantrekkelijke woningen en woonmilieus bijdragen aan het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in Rotterdam Zuid (Cornelisse et al., 2019; Gemeenteraad Rotterdam, 2016). Niet alleen de fysieke omgeving draagt bij aan het versterken van de sociale netwerken en sociale cohesie binnen een wijk of stad. Initiatieven binnen de wijk voor en door de bewoners kan een hoop betekenen voor de sociaal-economische ontwikkelingen. Hierbij hoeft de gemeente zeker niet altijd een actieve rol aan te nemen, maar kan zij dergelijke initiatieven (financieel) ondersteunen (Cornelisse et al., 2019).

Hoofdstuk 06

DE (HUIDIGE) BEWONERS

People

De doelgroepen gedupeerd door het gat in de woningmarkt zijn zeer divers; ouderen en jongeren, grote gezinnen en alleenstaande, hoog- en laagopgeleid. Dit betekent dat deze steeds groter wordende groep zich niet zo gemakkelijk laat definiëren (Van Middelkoop & Schilder, 2017). Door het diversificeren van de woningvoorraad en het realiseren van gewenste woonmilieus tracht de gemeente Rotterdam deze groep in de stad te behouden en aan te trekken. Om specifiek deze doelgroepen aan te spreken is het echter noodzakelijk meer te weten te komen over wie deze mensen nu daadwerkelijk zijn. Niet iedereen laat zich in een hokje plaatsen en in sommige gevallen zullen een aantal woonwensen overlappen. Daarentegen kan een algemeen beeld van wensen, behoeftes en beperkingen van de verschillende doelgroepen op het gebied van wonen bijdragen aan de realisatie van een passende en aantrekkelijke woon- en leefomgeving (Bosch, Sleutjes & Ouwehand, 2012; Mohammadi, 2017).

In dit hoofdstuk worden zowel de doelgroepen reeds aanwezig in Zuidwijk als de mogelijke "nieuwe" doelgroepen behandeld. Sommige doelgroepen komen hierdoor tweemaal worden besproken en enige overlap tussen bestaande en nieuwe bewoners is goed mogelijk. Het onderscheid tussen de bestaande en nieuwe bewoners binnen de wijk Zuidwijk is echter noodzakelijk, omdat hun huidige woon- en leefsituatie mogelijk invloed heeft op hun wensen, behoeftes en beperkingen.

'Wie zijn de huidige bewoners van Zuidwijk en wie zijn de mogelijke nieuwkomers'

'Welke doelgroepen zijn gedupeerd door het gat in de woningmarkt?'

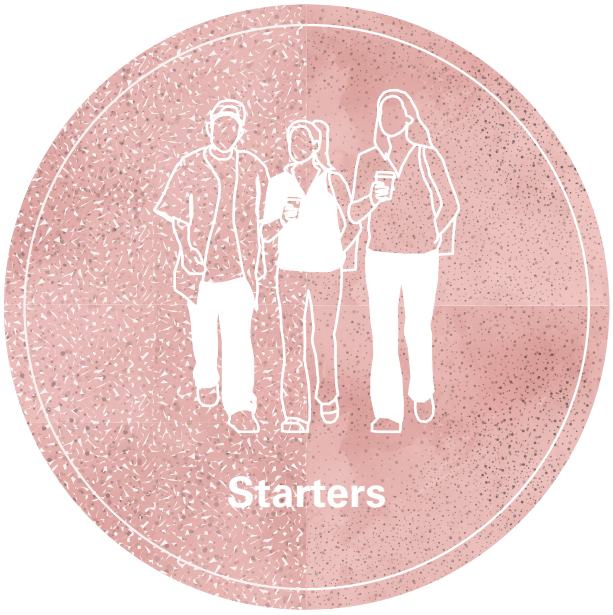
'Wat zijn de woonwensen van deze doelgroepen?'

'Wat kunnen deze doelgroepen betalen?'

'Tegen welke problemen lopen zij aan in hun huidige woonsituatie en in hun mogelijke zoektocht naar een nieuwe woning?'

- deelvragen

6.1 · De “Nieuwkomers”



Starters
Deze groep mensen hebben over het algemeen hun studie zeer recent afgerond aan de universiteit of hogeschool. Ze zijn hun studentenkamer inmiddels zat of willen graag op zichzelf gaan wonen vanuit hun ouderlijk huis. Ook een nieuwe baan of het samenwonen met een partner kan een reden zijn voor hun verhuizing. Het huishouden van een starter bestaat meestal uit één of twee personen, zonder kinderen. Er wordt veel waarde gehecht aan de locatie van de nieuwe woning en de buurt waarin deze zich bevindt. Over het algemeen zijn ze op zoek naar een levendige buurt, waarbij de dagelijkse voorzieningen, restaurantjes en andere activiteiten binnen handbereik zijn. Hoe lang ze bereid zijn te reizen voor hun werkt verschilt zeer. Sommige zijn bereid langer te reizen, als ze hierover een betere woning en/of locatie voor terug krijgen (Persoonlijke communicatie Interview Alexandra, bijlage ...). Over het algemeen is het wel belangrijk dat hun werk - en andere dagelijkse voorzieningen - te voet, per fiets of met het openbaar vervoer bereikbaar is. Deze doelgroep beschikt niet altijd over een auto en de auto als vervoermiddel wordt niet altijd als praktisch ervaren in de stad. Een eigen parkeerplaats voor de deur en toegang tot de snelweg is dus over het algemeen geen vereiste. Ze zijn op zoek naar een bepaalde sfeer; de woning hoeft niet perfect te zijn, wanneer de algehele sfeer van de woning en woonomgeving maar aansluit bij hun levensstijl. Deze groep beseft zich heel goed dat het vinden van een woning niet altijd even makkelijk is en zien hun volgende woning dan ook vaak niet als een langere termijn oplossing. Uiteindelijk hopen ze een grotere woning te kunnen kopen of huren, maar voor nu zijn ze op zoek naar iets tijdelijks en flexibel. Qua kosten is huren op dit moment de meest haalbare optie, zeker wanneer zij alleen zijn. Het kopen van een eigen woning is voor velen toekomst geluid (Rigterink, 2017; BPD, 2016; Springco Urban Analytics & USP Marketing Consultancy, 2019).

“Ik heb die extra ruimte in principe niet echt nodig. Mocht het dezelfde prijs en locatie hebben, dan zou ik natuurlijk voor de grotere woning gaan, maar anders is het een overbodige luxe.”

- Romy (starter)

Met betrekking tot de woning zelf is comfort een belangrijke kwaliteit. Hoewel de woning zich mag bevinden in de drukte van de binnenstad, moeten ze hiervan in de woning zelf niets van merken. Ze zijn op zoek naar rust, warmte en een heerlijke warme douche na een lange werkdag. In hun studentenwoning hadden ze voortdurend te maken met verouderde badkamers, een te kleine

keuken die gedeeld moest worden met te veel mensen en één toilet die altijd bezet is wanneer je toch echt heel nodig moest. Ze verwachten geen grote en luxe woning, zeker niet in de huidige woningmarkt, maar ze hopen er wel op vooruit te gaan qua kwaliteit en comfort ten opzichte van hun huidige situatie (Rigterink, 2017; BPD, 2016; BPD, 2015-a).

"Gedurende mijn gehele studententijd heb ik mijn ruimte met meerdere mensen moeten delen. Ik zou het nu wel eens prettig vinden iets voor mijzelf te hebben."

- Naomi (& Ruthger)

Een goede verbinding met het internet lijkt een klein detail, maar is zeer belangrijk voor deze doelgroep. Veel van hun dagelijkse activiteiten spelen zich af op het internet of zijn hiervan afhankelijk. Sommige starters werken een gedeelte of de gehele week thuis en onder andere een goede verbinding is hiervoor van belang. Wanneer het gaat om de woningtypologie of de ruimtelijke indeling van woning, stellen starters niet al te veel eisen. Flexibiliteit en functionaliteit zijn hierbij sleutelbegrippen. De locatie van de slaapkamer maakt ze niet zoveel uit, zolang deze ruimte zelf maar praktisch is. Enige flexibiliteit biedt ze de kans de woningen aan te passen aan hun veranderende behoeften wanneer nodig. Ze verwachten over het algemeen niet hier de rest van hun leven door te brengen, maar het intrekken van een partner of het krijgen van een eerste kindje moet het huis eventueel kunnen toestaan. De woning is het liefst zo instap klaar mogelijk en vergt niet veel onderhoud. Ze zijn zeker bereid de woning hun eigen te maken en wat kleine klusjes te doen hier en daar, maar ze hebben niet het geld om een gehele woning te renoveren of te onderhouden (Rigterink, 2017; BPD, 2016; BPD; persoonlijke communicatie bijlage D, G&H).

Het probleem van overlast is iets dat in alle interviews naar voren kwam. Hoewel mensen er vaak vanuit gaan dat het de oudere zijn die (geluids)overlast als probleem ervaren, zitten ook de jonge starters hier niet op te wachten. Beide gaven aan een woning te weigeren, hoe perfect dan ook, wanneer zou blijken dat geluidsoverlast een probleem zou vormen. *"Ik wil 's nachts gewoon goed kunnen slapen en niet met een bezem tegen het plafond hoeven aantikken om de buren te waarschuwen."* (persoonlijke communicatie bijlage G).

Duurzaamheid wordt gezien als een leuk extraatje wanneer dit bij de woning zit inbegrepen. Het staat echter niet bovenaan hun eisen lijstje, zeker niet wanneer dit betekent dat ze extra moeten betalen. De starters vinden duurzaamheid tot op zekere hoogte belangrijk, maar hebben niet het idee dat zij hier op dit moment in kunnen investeren. Het wordt door hun meer als luxe product gezien (BPD, 2016; Ringterink, 2017).



Alex, 26

Alex heeft afgelopen zomer zijn masters in criminologie afgerond en al tijdens zijn afstuderen heeft hij een baan aangeboden gekregen. Hij is recent begonnen met zijn nieuwe baan bij de Koninklijke Marechaussee en is tot nu toe erg blij met zijn positie. Hij heeft nooit durven dromen dat dit zijn eerste baan zou zijn na het afstuderen. Het enige waar Alex tegenop ziet is de fysieke training en test die hij moet doorstaan in de nabije toekomst. Toch is het iets dat hij graag doet, omdat hij op deze manier kan doorgroeien.

De baan is zeker niet slecht betaald, maar het blijft een starters positie. Op dit moment

verdient bij 2150 euro (netto) per maand. Dit betekent dat hij officieel gezien nog in aanmerking zou komen voor een sociale huurwoning. Hij staat echter pas sinds kort ingeschreven, heeft geen recht op voorrang en verwacht dat het nog wel even kan duren voordat hij überhaupt in aanmerking komt voor een geschikte woning. Voorlopig woont hij dus nog in zijn studentenkamer in Leiden met zijn twee huisgenoten. Hij zou daarentegen heel graag naar Rotterdam willen verhuizen. Zijn vriendin Sarah, waarmee hij al vijf jaar een relatie heeft, woont in Rotterdam voor haar studie. Bovendien zou hij dichter bij zijn werk in Dordrecht wonen. Alex houdt zijn ogen open voor een geschikte huurwoning, maar de meeste woningen zijn te prijzig of zijn al verhuurd voordat hij überhaupt de kans krijgt om te reageren. De eisen die hij stelt aan een woning lijken hem best realistisch. De grootte van de woning maakt niet zo heel veel uit, zolang de ruimte functioneel en geschikt is voor twee personen. Hij is optimistisch ingesteld en hoop dat hij en zijn vriendin binnenkort zullen gaan samenwonen. Een buitenruimte is geen must, maar een klein balkonnetje zou zeker gewaardeerd worden. Met lekker weer eet Alex graag buiten en hij weet dat Sarah niet alleen hun huis, maar ook het balkon graag zou vullen met grote hoeveelheden planten.

De locatie van de woning is wel erg belangrijk. Hierbij hoeft deze niet per se in de binnenstad te liggen, maar de binnenstad moet wel makkelijk bereikbaar zijn per fiets of met het openbaar vervoer. Dagelijkse voorzieningen zijn het liefst te voet bereikbaar en een beetje levendigheid zou ook gewaardeerd worden. Toegang tot het openbaar vervoer is heel belangrijk. Zowel hij als z'n vriendin zullen elke dag moeten reizen. Beide hebben nog geen auto en zeker voor Sarah is dit geen logische optie. Voor Alex is dit wel een mogelijkheid, mits de snelweg makkelijk toegankelijk is en de woning over parkeermogelijkheden beschikt. Een auto is op de korte termijn echter zeker geen noodzaak.

De maximale huur die Alex per maand kan betalen is 800 euro. Als de vaste lasten die daar bovenop komen te hoog zijn, dan kan hij dit eigenlijk al niet betalen. Sarah, als ze zouden gaan samenwonen, kan niet veel bijdragen aan de huur. Op dit moment studeert ze nog en moet ze leven van haar studiefinanciering. Zodra zij ook werkt, kunnen ze zich mogelijk meer veroorloven. Alex wilt hier echter niet op rekenen. Zijn relatie met Sarah is goed, maar ze hebben nog nooit samengewoond en je weet nooit wat er kan gebeuren in een paar jaar.

STARTERS	
Leeftijd	18-30 (gemid. 24)
Inkomen	Rond modaal (1800 - 2800 netto/maand)
Gezinsgrootte	Eén of twee personen
Kinderen	Geen
Huur vs. Koop	Huur (koop wanner mogelijk)
Buurt	Levendige buurt met voldoende voorzieningen
Plattegrond	Flexibile woning met een praktische lay-out
Buitenruimte	Balkon of (gezamenlijke) tuin
Toegankelijkheid woning	Lift heeft de voorkeur, maar is niet noodzakelijk
Toegankelijkheid buurt	Openbaar vervoer, fiets of te voet. Vaak geen auto.



Jonge Gezinnen

Deze doelgroep is net gestart aan een nieuwe fase in hun leven. Over het algemeen woont het stel al een tijd samen en zijn misschien zelfs getrouwd. Recentelijk heeft hun huishoudens zich uitgebreid en zijn ze niet langer met z'n tweetjes. Ze verwachten binnenkort hun eerste kindje of hebben in de afgelopen jaren hun gezinnetje uitgebreid met één, twee of zelf meerdere kinderen. Sommige jonge ouders hebben mogelijk vooruit gepland, maar voor andere is het juist nu het moment om te verhuizen. De woning die ooit zo ruim en praktisch leek, voelt nu krap en rommelig. De jonge gezinnen hebben andere prioriteiten en de eisen die zij aan hun woning en woonomgeving stellen zijn veranderd. Hoewel niet iedereen de drang heeft om te verhuizen, zien velen dit toch als de tijd om de volgende stap in hun wooncarrière te maken. Ze zijn opzoek naar een plek waar ze zich voor een langere tijd kunnen vestigen, een plek die mee kan groeien. De buurt moet kindvriendelijke zijn, waarbij de dagelijkse voorzieningen zich op fiets of loopafstand bevinden. De nabijheid van goede scholen, zowel basis als middelbare scholen, is een zeer belangrijke eis. Dagelijkse behoeften zoals de supermarkt, kinderdagverblijf, speeltuinen en sportverenigingen zijn goed bereikbaar per fiets of te voet. De meeste gezinnen zullen liever net iets buiten de drukke stad willen wonen, maar dit geldt zeker niet voor iedereen. De binnenstad moet op z'n minst goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, per fiets of eventueel met de auto. De jonge gezinnen hebben vaak een auto, dus een eigen parkeerplaats of overige parkeermogelijkheden is belangrijk (Laarman & Van Dam, 2018; BPD, 2016).

De meeste binnen deze doelgroep zouden het liefst een huis komen, maar dit helaas niet altijd mogelijk. Door de strengere regels rondom het lenen van geld en de stijgende woningprijzen kiezen sommige er daarom voor een woning te huren. Voor andere is het huren van een woning gewoon praktischer in verband met tijdelijk werk of de wens om niet vast te zitten aan een woning. Bij hun zoektocht naar een huurwoning komen ze als snel terecht bij de vrije huursector. Eén of beide hebben een (parttime) baan. Dit biedt hun enige speling wat betreft geld, maar sinds zij vaak aan het begin van hun carrière staan en hun gezin recentelijk hebben uitgebreid met één of meerdere kinderen moeten ze voorzichtig zijn met wat ze maandelijks uitgeven. De meeste huishoudens zouden het liefst iedere maand wat geld opzijzetten voor toekomstige uitgaven omtrent de kinderen, een vakantie of uiteindelijk een koophuis (Laarman & Van Dam, 2018; BPD, 2016).

Met betrekking tot hun huis zijn er wat specifieke eisen waaraan deze moet voldoen. Met name voldoende ruimte is een belangrijke kwaliteit. De kinderen zijn nu nog klein, maar dan zijn ze niet voor altijd. Zodra ze groter en ouder worden zullen ze meer ruimte nodig hebben. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat er nog meer kinderen bij komen. Het aantal slaapkamers speelt dus een belangrijke rol. Dat de kinderen een slaapkamer moeten delen wordt niet door iedereen als een nadeel ervaren, maar in de meeste gevallen vinden de meeste het prettig als ieder een eigen kamer heeft. Een badkamer met een bad zien de jonge gezinnen als een pluspunt. Dit maakt het een stuk gemakkelijker om de kleintjes te wassen. Een prettig binnenklimaat staat ook hoog op de lijst van eisen. Ook in de winter willen ze er warmpjes bij zitten.

Een eigen tuin zou de meeste gezinnen zeer gelukkig maken. Het is een buitenruimte waar de

kinderen in alle vrijheid op ontdekking kunnen gaan en waar zomers heerlijk kan worden gebarbecued met vrienden en familie (Laarman & Van Dam, 2018; BPD, 2016; persoonlijke communicatie bijlage E&F).

"Ik wil echt een eigen tuin. Voor het kind, voor de lucht en voor de ruimte. [...] Ik wil met mijn handen in de aarde kunnen wroeten, het gras onder mijn voeten voelen. Ik wil een boom kunnen planten en de vruchten ervan plukken."

- Fatma (gezin met één zoontje)

Dit betekent echter niet dat elk jong gezin behoefte heeft aan een tuin. Sommige zouden zeer tevreden zijn met een groot balkon of geven hier zelfs voorkeur aan. Het biedt in sommige gevallen meer privacy en het levert minder onderhoud op (persoonlijke communicatie bijlage F).

"Als het balkon een goed hek heeft is het net zo veilig als een tuin, maar met meer privacy en minder onderhoud. De kruiden die ik graag zelf zou kweken voor het koken, kan ik ook in een bak op het balkon zetten."

- Guiseppe (gezin met één dochtertje)

Een duurzame woningen heeft voor vele geen prioriteit. Het wordt vooral gewaardeerd wanneer de maandlasten hierdoor lager uitvallen, maar velen zien het niet als specifieke eis. Als ze er extra geld voor moeten investeren zal dit door sommige als nadeel worden ervaren. Dat geld zouden ze liever aan iets anders uitgeven (persoonlijke communicatie bijlage F).



Maarten, Anke & Luuk - 30, 28 & 5M

Anke en Maarten hebben recent een nieuwe aanwinst voor hun kleine gezinnetje verwelkomt, Luuk. Hij is bijna 6 maanden oud en groeit als kool. Wanneer zijn vader de gitaar speelt, valt de kleine spruit altijd zo in slaap. Ondanks dat de eerste net geboren is, zijn ze al aan het denken over een mogelijke tweede. Allereerst zullen ze echter een grotere woning moeten vinden. Op dit moment huren ze een sociale huurwoning in de buurt van Delfshaven. Hoewel de locatie geweldig is en de huur laag, zijn ze hun huidige woning nu toch echt ontgroeid. Luuk slaapt voor nu op hun slaapkamer, maar ze weten niet voor hoelang dit nog vol te houden is. Een nieuwe woning vinden is echter makkelijker gezegd dan gedaan. Bij verhuizing komen ze niet langer in aanmerking voor een sociale huurwoning en ze zullen dus iets in de private sector moeten vinden. Ze hebben geen geldzorgen, maar de snel stijgende marktprijzen zijn nauwelijks bij te houden. Anke werkt fulltime bij Ahoy als congresmanager en Maarten is gestopt met werken om voor de kleine te zorgen. Wanneer ze zijn verhuisd en als is op orde, dan hoopt Maarten weer muziekles te kunnen geven op een middelbare school. Ze willen echter niet afhankelijk zijn van het extra inkomen dat Maarten mogelijk gaat verdienen aangezien dit nog zeer onzeker is. Met een inkomen van

2640 euro netto per maand (excl. kinderbijslag) willen ze niet meer dan 900 euro per maand aan woonlasten kwijt zijn.

Anke zou het liefst dichter bij haar werk willen wonen, bij voorkeur op fietsafstand. Een wijk in Rotterdam zuid lijkt hierdoor een goede keuze. De huizenprijzen liggen hier lager, maar de woningmarkt is krap en er is niet veel keuze. Komt er dan een geschikte woning vrij dan komen daar ontzettend veel mensen op af. Ze hebben geen voorkeur voor een specifieke wijk, zolang deze kindvriendelijk is. Voorzieningen als speeltuinen, openbaar groen en scholen zijn erg belangrijk voor Anke en Maarten. Maarten zou ook graag een klein tuintje willen, omdat hij altijd al een klein vijvertje met koi karpers had willen hebben. Anke heeft zo haar twijfels over de vijver, zeker wanneer Luuk gaat lopen, maar over de tuin is ze het eens. Wat betreft slaapkamer zouden ze er het liefst drie hebben, sinds ze hun gezien hopen verder uit te breiden. Ze hebben geen specifieke voorkeur voor een woningtypologie, zolang deze grond gebonden is. De sfeer in hun directe omgeving vinden ze wel belangrijk. Op dit moment kennen ze hun buren nauwelijks, iets wat ze hopen te veranderen in hun toekomstige woning.

JONGE GEZINNEN	
Leeftijd	25-35
Inkomen	Eén tot twee keer modaal (gemid. 3100 netto/maand
Gezinsgrootte	Drie of meer
Kinderen	Één of meer (onder 15)
Huur vs. Koop	Koop (huren is een optie)
Buurt	Kindvriendelijk, actief en veel voorzieningen
Plattegrond	Twee of drie slaapkamers + een extra (slaap)kamer. Logische en praktische lay-out
Buitenruimte	Bij voorkeur een (gedeeltelijk) private tuin
Toegankelijkheid woning	Een grondgebonden woning heeft de voorkeur. Anders een lift
Toegankelijkheid buurt	Parkeerplaats in de buurt. Dagelijkse taken bereikbaar per fiets of voet



55-plussers

Een gedeelte van de 55-plussers woont comfortabel in hun huidige koopwoning waarvan ze de hypotheek nu of in de nabije toekomst hebben afbetaald. Deze groep voelt zich over het algemeen niet genoodzaakt om te verhuizen. Een andere groep 55-plussers heeft juist de neiging om kleiner te gaan wonen, zeker als ze op dit moment huren. De kinderen, als zij deze hadden, zijn inmiddels het huis uit en ze staan aan het begin van een nieuwe fase in hun leven. De pensioenleeftijd komt dichterbij en ze beginnen na te denken over hun toekomst; waar zien ze zichzelf oud worden? Voor sommige is hun huidige woning te groot en te duur geworden. Zeker wanneer zij een woning huren kan het voordeliger zijn om compacter te gaan wonen. Hun gezondheid speelt een belangrijke rol in hun zoektocht naar een geschikte woning. Op dit moment zijn ze vaak nog fit en hebben ze nergens last van, maar in de aankomende 5 à 10 jaar kan er een hoop veranderen. Hun volgende woning moet dus, tot op zekere hoogte, toekomstbestendig zijn (BPD, 2016; Voogd, 2005; Doekhie, De Veer, Rademakers, Schellevis, & Francke, 2014).

De voorzieningen in de buurt zijn zeer belangrijk voor de 55-plussers. Wonen in de binnenstad ziet niet iedere 55-plusser zitten, maar een kleinschalig winkelcentrum in de buurt voor al hun dagelijkse behoeften is een must. Een supermarkt, cafeetje, apotheek en mogelijk een dokterspraktijk zijn te voet of per fiets bereikbaar. Ze beschikken over een auto, maar moeten deze in sommige gevallen delen met hun partner. In dat geval is de nabijheid van het openbaar vervoer praktisch. Op deze manier behouden ze hun vrijheid en kunnen ze gemakkelijk naar het centrum van Rotterdam reizen zonder hoge parkeerkosten. De sfeer in de buurt is tevens belangrijk. Ze zijn vaak op zoek naar een buurt die niet te druk is zoals de binnenstad, maar waar tegelijkertijd nog wel iets te beleven valt. De mogelijkheid om hun sociale netwerk verder uit te breiden kan veel betekenen voor deze groep, zeker wanneer zij alleen zijn. Het naderen van de pensioenleeftijd betekent niet dat ze niet langer actief zijn. De 55-plussers hebben meer vrije tijd en besteden deze graag aan dingen die ze leuk vinden (BPD, 2016; Voogd, 2005; Doekhie et al., 2014).

Het verschilt per persoon en situatie of de 55-plussers liever voor een huur- of koopwoning kiezen. De groep 55-plussers die op dit moment een eigen woning bezitten, willen hun vermogen mogelijk opnieuw investeren in een woning. Huishoudens die op dit moment huren, kiezen er vaak niet voor om in dit stadia van hun leven nog een huis te kopen en gaan dus opnieuw voor een huurwoning. Het inkomen van de 55-plusser kan zeer variëren, afhankelijk van hun baan of pensioen (BPD, 2016; Voogd, 2005; Doekhie et al., 2014). Dit onderzoek richt zich met name op de groep 55-plussers met een inkomen tot het gemiddelde inkomen van deze leeftijdsgroep. Het gemiddelde besteedbaar inkomen (in 2017) van de groep met een leeftijd tussen de 55 en 65 jaar is ongeveer 47.000 euro per jaar, wat uitkomt op ongeveer 3.900 euro per maand. Na de leeftijd van 65 jaar daalt dit gemiddelde besteedbaar jaarinkomen naar ongeveer 37.000 euro en naarmate de leeftijd verder oploopt daalt dit besteedbaar inkomen verder naar ongeveer 29.000 euro per jaar. Dit betekent een maximaal besteedbaar inkomen van 2.400 tot 3.000 euro per maand (CBS, 2019). De gemiddelde 55-plusser zal dus geen recht hebben

op een sociale huurwoning. In de vrije sector zoeken zij hierom naar een huurwoning met een huurprijs tussen de 800 en 1.200 euro per maand, inclusief vast lasten.

Wanneer het gaat om de woning zelf, kiest deze doelgroep over het algemeen voor een goed toegankelijke woning. Dit houdt in dat de woning of grondgebonden is of bereikbaar is per lift. Hoewel de woning niet per se gelijkvloers hoeft te zijn, moet de woning daarentegen niet te veel hoogteverschillen hebben. De trap op en af is voor hen op dit moment nog vaak geen probleem, maar dit kan in de nabije toekomst veranderen. Het huishouden bestaat vaak uit een- of twee personen, maar toch willen ze vaak graag één of twee extra slaapkamers. De kinderen zijn misschien het huis uit, maar visite en mogelijke kleinkinderen moeten wel kunnen blijven logeren. Een private buitenruimte is voor velen een must. Dit kan zowel een tuin als balkon zijn, afhankelijk van de persoonlijke voorkeur. Een extra gemeenschappelijke buitenruimte kan worden gezien als een pluspunt, maar neemt de wens voor een eigen buitenruimte niet weg. De eigen buitenruimte is de plek waar 's ochtends de krant wordt gelezen - op papier of digitaal - onder het genot van een vers kopje koffie of thee (BPD, 2016; Voogd, 2005; Doekhie et al., 2014).

Vergelijkbaar met de andere doelgroepen is duurzaamheid voor de 55-plussers niet zozeer een specifieke eis. Sommige zijn mogelijk geïnteresseerd, zeker wanneer dit hen iets kan opleveren. Als ze het geld over hebben zijn ze mogelijk bereid te investeren in duurzame maatregelen, maar alleen als zij hier de vruchten van terug zien.



Annemiek & Els - 58 & 62

Annemieke en Els zijn er klaar voor om kleiner te gaan wonen en zijn dus op zoek naar een nieuw huis. Hun jongste dochter, Mara, is recent op kamers gegaan in Leiden voor haar studie. Hun oudste zoon, Vincent, woont al een lange tijd samen met zijn vrouw. Het huis waar ze nu wonen voelt te groot en leeg. Bovendien wonen ze een rustige en landelijke omgeving. Oostvoorne is een leuke plaats om te wonen, maar ze zijn beide klaar voor iets anders. Graag zouden ze dichter bij hun kinderen wonen, zeker nu Vincent zijn eerste kindje heeft gekregen. De grootouders zijn dolgelukkig en zouden de kersverse ouders graag ondersteunen. Zo kunnen ze op het kleintje passen wanneer beide ouders weer aan het werk gaan of een avondje voor zichzelf nodig hebben. Annemieke zou daarnaast het stadse leven graag willen ervaren, waarbij ze hoopt nieuwe mensen te ontmoeten. Els gaat vooral haar grote tuin missen, maar hoopt dat hun nieuwe woning in ieder geval over een klein tuintje beschikt. Tuinieren is haar passie en het zou haar dus ook niet uitmaken als ze de tuin zou moeten delen, zolang ze maar lekker in de aarden kan wroeten.

Beide werken als docent op een basisschool. Dit is ook waar ze elkaar al die jaren geleden hebben ontmoet. Els werkt fulltime en heeft al een nieuwe baan gevonden in Rotterdam Zuid. Annemiek werkt op dit moment

parttime, omdat haar reuma de afgelopen jaren is verslechterd. Zij is ook op zoek naar een nieuwe baan, maar heeft op dit moment nog niets gevonden. Voorlopig zal ze in Oostvoorne blijven werken, maar zeker met haar reuma wilt ze dit niet voor altijd blijven doen. Samen hebben ze ongeveer 3.400 euro per maand te besteden. Dit betekent dat ze een woning zouden kunnen huren van rond de 1.100 euro per maand inclusief de vaste lasten. Ze hopen echter iets goedkopers te vinden, omdat ze graag reizen, willen sparen voor de toekomst en iets willen overhouden om de kinderen en kleinkinderen af en toe te verwennen.

Ze zijn op zoek naar een woning de grondgebonden is of bereikbaar is per lift. Met Annemieke's ziekte is het niet praktisch als ze elke dag een trap meerdere malen moet trotseren. De woning moet minimaal twee slaapkamers hebben en het liefst nog eentje extra. De kinderen en kleinkinderen kunnen dan blijven logeren, zonder dat het huis claustrofobisch begint aan te voelen. Daarnaast zou een gezamenlijke of private tuin een groot pluspunt zijn voor Els. Een gemeenschapsgevoel over het algemeen zou door beide sowieso worden gewaardeerd. Beide zijn sociaal en maken graag een praatje met hun buren.

Ze hebben een auto, maar als het openbaar vervoer op loopafstand is zou dat zeer gewaardeerd worden. Dit maakt het gemakkelijk om naar de binnenstad te reizen zonder torenhoge parkeerkosten. Parkeermogelijkheden zijn dus een must. Voor andere dagelijkse voorzieningen hopen ze zoveel gebruik te kunnen van de fiets of de benenwagen.

55-PLUSSERS	
Leeftijd	55+
Inkomen	Eén of twee keer modaal (gem. 2700 netto per maand)
Gezinsgrootte	Eén of twee personen
Kinderen	Één of meer (over 18)
Huur vs. Koop	Koop of huur
Buurt	Een actieve buurt met voorzieningen dichtbij
Plattegrond	De woning is gelijkvloers of toegankelijk per lift. Minimaal een extra slaapkamer
Buitenruimte	Een tuin of een groot balkon
Toegankelijkheid woning	Grondgebonden woning of lift
Toegankelijkheid buurt	Dagelijkse voorziening bereikbaar te voet, per fiets of met het openbaar vervoer. Eigen parkeerplaats

6.2 · De Bestaande bewoners

De doelgroepen die in deze paragraaf worden behandeld zijn voortgekomen uit een recent onderzoek van André Ouwehand (Ouwehand, 2018). Hij heeft onderzoek gedaan naar Zuidwijk en haar bewoners. Hierbij heeft hij uitgebreid met de huidige bewoners gepraat en is hij gekomen tot een zestal bewonersgroepen in de wijk. Verder is deze informatie aangevuld met informatie uit andere studies naar de woonwensen van specifieke doelgroepen om tot een zo'n compleet mogelijk beeld te komen.



Gepensioneerde

De woonwensen van de gepensioneerden komt in vele opzichten overeen met die van de eerder behandelde 55-plussers. Toegankelijkheid van zowel de wijk als de woning is zeer belangrijk voor deze groep. Zeker omdat de gemiddelde leeftijd een stuk hoger ligt dan die bij de 55-plussers. The gemiddeld leeftijd van de huidige bewoners geïnterviewd door Ouwehand ligt tussen de 62 en 89 jaar (Ouwehand, 2018). Het is een groep met mensen die al voor een hele lange tijd in Zuidwijk wonen. Gemiddeld wonen ze er al 34 jaar en sommige zijn er zelf geboren. Ze zijn in de buurt komen wonen toen deze nog maar net was afgebouwd, kort na de tweede wereldoorlog. Het concept, de Wijkgedachte, waarnaar de buurt was ontworpen was nooit eerder zo doorgevoerd in een woonwijk. Deze bewoners worden dan ook vaak gezien als pioniers. De meeste woonde al in Rotterdam, en zelfs in Rotterdam Zuid, voordat zij naar Zuidwijk verhuisde. Voor sommige was dit de volgende stap in hun wooncarrière. Andere hadden weinig keus in verband met het grote woningtekort.

De verbinding die zij voelen met Zuidwijk is sterk. Velen van hen wonen al meer dan dertig jaar in hetzelfde huis en zijn niet van plan te verhuizen tenzij het echt niet anders kan. Het is in sommige gevallen het enige huis dat ze ooit hebben gekend en over de jaar heen zijn ze gaan houden van de hun Zuidwijk. Niet alleen henzelf, maar ook hun kinderen en andere familieleden hebben zich gesetteld in Zuidwijk of nabijgelegen wijken. Tezamen vormen ze een hecht sociaal netwerk, iet wat bijdraagt aan hun sterke verbondenheid met de wijk (Ouwehand, 2018).

Zoals de naam van de doelgroep als suggereert, wordt deze met name gevormd door gepensioneerde. Sommige zijn al lang gestopt met werken, terwijl andere pas recent met pensioen zijn gegaan. Veel van hen waren arbeiders, wel dan niet in het havengebied. Over het algemeen hebben ze geen hoger onderwijs afgerond, maar zijn gaan werken vanaf een jonge leeftijd. Ze hebben onder andere gewerkt in de haven, in de bouw, als elektricien of bij spoorwegmaatschappij. De vrouwen werkte over het algemeen niet en zorgde voor het huishouden. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat het in die tijd heel normaal was dat de vrouw stopte met werken zodra zij trouwde. Studeren was in deze tijd tevens lastig. Door schaarste na de oorlog waren er niet genoeg middelen om vrouwen te laten studeren aan de huishoudschool. Op later leeftijd zijn sommige van hen parttime gaan werken in bijvoorbeeld restaurants of supermarkten (Ouwehand, 2018).

Het pensioen leven doet hen goed. Ze hebben hun gehele leven hard gewerkt en vanaf een jonge leeftijd. Hierdoor hebben de meeste

recht of een extra pensioen, bovenop hun AOW. Toch heeft deze groep niet overdreven veel uit te geven. Gemiddeld verdient deze groep zo'n 1.500 euro netto per maand. De meeste kunnen de eindjes aan elkaar knopen en zijn gelukkig.

De Woning

Over het algemeen zijn de gepensioneerde zeer tevreden over hun huidige woning. De woningen zijn relatief ruim en als er dan al iets mis mee is, dan wordt dit vaak overspoelt door al het positieve. Sommige wonen al voor een hele lange tijd in dezelfde woning; eerst met hun kinderen en nu alleen of met z'n tweetjes. De meeste zouden graag het liefst zolang mogelijk in hun huidige woning willen blijven, ook al is de woning soms wat groot voor met z'n tweetjes. Ze genieten van hun vrijheid en vinden het prettig dat hun familie en vrienden gemakkelijk over de vloer kunnen komen. Een aantal zouden wel graag willen verhuizen, omdat ze of kleiner willen wonen of graag toegang willen hebben tot een lift. Nog een reden om te verhuizen voor sommige is de overlast. De meeste woningen zijn oud en de geluidsisolatie laat te wensen over. Geluid is echter niet het enige probleem. Ze ergeren zich aan achterstallig onderhoud van de woningen en tuinen, dan wel niet door de woningcorporaties of andere bewoners. Sommige denken dat dit vooral te maken heeft met de steeds groter wordende groep bewoners met een migratieachtergrond. Ze begrijpen elkaar maar moeilijke en de verschillen in levensstijlen is groot. Ze zien hun geliefde wijk achteruit gaan en zijn bang voor een neerwaartse spiraal. Voor dit verval krijgen met name de woningcorporaties en de nieuwkomers de schuld. Ondanks deze ergernissen, zijn ze over het algemeen zeer tevreden met hun huidige woning (Ouwehand, 2018; BPD, 2016; Doekhie et al., 2014; Vos, 2012).

De Woonwijk

Deze groep bewoners heeft een sterke band met de wijk en is over het algemeen tevreden met hun woonomgeving. De wijk is ruim opgezet en beschikt over een hoop groen. De goede bereikbaarheid van de wijk wordt gezien als een groot voordeel. De meeste voorzieningen zijn binnen handbereik, of je nu met de auto, het openbaar vervoer, de fiets of de benenwagen bent. Het is niet alleen de fysieke omgeving van de wijk die ze waarderen, maar zeker ook de mensen die er wonen. Ze hebben over het algemeen een goede band met hun buren en hun sociale netwerk is sterk. Hun vrienden en familie wonen vaak dichtbij. Andere vinden dat de wijk langzaam achteruit gaat. Sommige geven veranderende tijden de schuld, waarbij de maatschappelijke normen en waarden langzaamaan worden vervangen. Andere geven de nieuwkomers binnen de wijk de schuld. Deze nieuwkomers, met over het algemeen een migratie achtergrond, zouden een andere manier van leven hebben. Ze onderhouden hun woningen niet goed en zorgen voor overlast. Veel van de gepensioneerde zien deze veranderingen angstvallig aan. Ze zijn niet langer altijd trots op hun wijk, maar ze zien het nog wel steeds als hun thuis (Ouwehand, 2018; BPD, 2016; Doekhie et al., 2014; Vos, 2012).

Sociale Netwerk

De gepensioneerde hebben over de vele jaren een sterk sociaal netwerk opgebouwd. Dit netwerk bestaat uit vrienden en familie, maar ook uit meer informele relaties tussen buren. De meeste vinden een goede band met hun buren belangrijk. Voor sommige betekent dit een kort praatje of een vriendelijke begroeting. Voor andere betekent dit een wekelijks kopje koffie of een gezamenlijke barbecue in de zomer. Deze doelgroep doet vaak mee aan buurtactiviteiten. De een sluit zich zo nu en dan aan bij een speciale gelegenheid, terwijl de ander standaard elke week in het buurthuis te vinden is. Deze sociale interacties zijn zeer belangrijk voor de gepensioneerde en het is een van de voornaamste redenen waarom zo graag in deze wijk wonen (Ouwehand, 2018; BPD, 2016; Doekhie et al., 2014; Vos, 2012).

Zoals al eerder is benoemd is niet iedereen blij met de komst van de nieuwkomers. Ze komen moeilijk met elkaar in contact en

delen niet dezelfde normen en waarden. Andere hebben hier helemaal geen problemen mee. De tijden veranderen, iets dat men moet accepteren. Deze groep kan juist goed omgaan met hun nieuwe buren. Een van de bewoners legt in een interview met Ouwehand uit dat het niet gaat om het feit of ze nieuw zijn of niet, met of zonder migratieachtergrond, het gaat met name om of je wel dan niet bepaalde normen en waarden deelt. Sommige van de bestaande bewoners zonderen zich direct af van de nieuwkomers, omdat ze ervan uit gaan dat ze niets gemeen hebben. Dit is zeker niet altijd waar. De bewoonster legt uit dat ze in soms meer gemeen heeft met haar nieuwe buurvrouw, dan met vele van de bestaande bewoners (Ouwehand, 2018).

"De buitenlanders krijgen overal de schuld van, zo is 't natuurlijk niet, je hebt tussen de buitenlanders goeie en je hebt slechte, je hebt schone mensen, vieze mensen. Die heb je onder Hollanders ook, hè? De Hollanders zijn ook etters, je hebt er hele leuke mensen bij en je hebt er verschrikkelijke bij en dat heb je in ieder bevolkingssoort."

- Bewoonster Zuidwijk (Ouwehand, 2018, p.285)



Geesje & Ton, 76

Ton en Geesje wonen al bijna 40 jaar in Zuidwijk. Ton werkte als machinist bij de NS en Geesje werkte bij de thuiszorg. Beide zijn al een tijdje met pensioen en ze genieten volop van hun vrije tijd. Twee van hun kinderen wonen in de buurt, waarvan één in Zuidwijk zelf. Hierdoor is het bezoeken van hun kinderen en kleinkinderen zeer gemakkelijk. Ze kunnen zich niet voorstellen ooit de buurt te verlaten, maar in hun huidige woning hebben ze veel overlast van hun buren. De enige manier om hiervan af te komen is door te verhuizen, maar dit is makkelijker gezegd dan gedaan. Zowel Ton als Geesje willen in de buurt blijven sinds hun gehele sociale netwerk hier is gevestigd. Hoewel ze niets te klagen hebben over hun inkomen, is het met hun inkomen van 2.600 euro netto per maand lastig een geschikte woning te vinden in de huidige markt. Ze hebben nog net recht op een sociale huurwoning en staan inmiddels al een tijdje ingeschreven. Ze komen voor niet al te veel woningen in aanmerking en degene die ze echter aangeboden krijgen sluiten niet aan op hun woonwensen of bevinden zich in de verkeerde buurt. De private sector is een mogelijkheid, maar hun budget is zeer beperkt. Ze kunnen maximaal 850 euro per maand inclusief vaste lasten betalen.

De nabijheid van voorzieningen is zeer

belangrijk voor het stel. Geesje heeft geen rijbewijs, dus ze is er afhankelijk van wat ze te voet, per fiets of met het openbaar vervoer kan bereiken. De auto hebben ze drie jaar geleden weggedaan. Mochten ze echt ergens heen moeten dat moeilijk bereikbaar is dan brengt hun dochter hen. Voor Ton is een goed toegankelijke woning een vereiste. Hij heeft problemen met zijn knie en heeft inmiddels een prothese. De trap op en af is voor hem niet langer een optie. Een kleine buitenruimte zou hem ook erg gelukkig maken, omdat hij dan ook zijn vogeltjes meekunnen. Hun nieuwe woning hoeft niet groot te zijn, zolang deze maar functioneel is. Geesje beoefend haar hobby in het wijkcentrum, dus hoeft al haar schilder materialen thuis niet op te slaan.

GEPENSIONEERDE	
Leeftijd	65 en ouder
Inkomen	Gemiddeld 1500€ per maand
Gezinsgrootte	Één of tweepersoonshuishouden
Kinderen	Één of meer (over 18)
Huur of Koop	Huur (sociale sector)
Buurt	Een actieve buurt met voorzieningen dichtbij
Plattegrond	Bij voorkeur een gelijkvloerse woning. Minimaal één extra slaapkamer
Buitenruimte	Een tuin of een groot balkon
Toegankelijkheid woning	Woning op de begane grond of toegankelijk met een lift
Toegankelijkheid buurt	Dagelijkse voorzieningen toegankelijk te voet, per fiets of met het openbaar vervoer. Eigen parkeerplaats



Babyboomers

Deze groep mensen woont al een redelijk tijd in Zuidwijk; gemiddeld zo'n 25 jaar. Gedurende die tijd zijn ze vaak meerdere keren verhuisd, dus ze wonen over het algemeen nog niet zo lang in hun huidige woning. De babyboomers zijn vaak al op jonge leeftijd in Zuidwijk komen wonen. Sinds die tijd hebben ze meerdere stappen gemaakt in hun wooncarrière. Allereerst verhuizen ze vanuit het ouderlijk huis naar hun eerste woning samen met een partner. Ze verhuizen nogmaals, zodra hun kinderen wat zijn gegroeid en ze voldoende geld hebben gespaard. Sommige zijn hierna nogmaals verhuisd vanwege een scheiding, een economische tegenvaller of vanwege de sloopplannen van hun woning. Nu staan ze aan het begin van een nieuwe fase in hun leven. Als ze kinderen hebben zijn deze inmiddels het huis uit of zullen in de nabije toekomst op zichzelf gaan wonen. De babyboomers blijven achter met een leeg nest. Voor sommige kan dit een reden zijn om nogmaals te verhuizen, terwijl andere de opnieuw vrijgekomen ruimte wel prettig vinden. Eén ding is zeker, als ze besluiten te verhuizen, dan zullen het liefst in Zuidwijk willen blijven. Het grootste gedeelte van hun sociale netwerk bevindt zich in Zuidwijk. Met name de familiebanden maakt hun binding met Zuidwijk zo sterk. Ze kennen de wijk goed en zouden hier met plezier de rest van hun leven willen wonen (Ouwehand, 2018; BPD, 2016; Doekhie et al., 2014).

Deze groep babyboomers worden ook wel de protestgeneratie genoemd. Ze deden afstand van een hoop gebruiken die voor de oorlog als heel normaal werden gezien. Stelletjes gingen samenwonen voor het huwelijk, na het trouwen en krijgen van kinderen bleven de vrouwen vaak werken, en een scheiding was niet langer taboe. Ondanks dat ze progressief waren voor hun eigen tijd, lijkt het erop dat ze vandaag de dag toch nog redelijk traditioneel zijn; "Doe maar normaal, dan doe je al gek genoeg." is een uitspraak die goed past bij deze generatie. Ze zijn opgegroeid in een tijd van welvaart en maken zich zorgen over het feit dat die tijden nu toch echt voorbij lijken te zijn. Ze maken zich zorgen om de toekomst en zijn bang dat ze minder zullen krijgen dan ze werkelijk verdienen. Dit betekent niet dat ze in hun huidige situatie ongelukkig zijn (Ouwehand, 2018; BPD, 2016).

Hoewel de meeste niet hoog zijn opgeleid, doen ze het zeer goed op het gebied van werk en inkomen. Zeker de tweeverdieners hebben een stabiel en relatief hoog inkomen. In het algemeen kiezen de babyboomers meestal voor een koopwoning, maar de meeste van de geïnterviewde Zuidwijkers huren hun woning. Sommige zullen in de nabije toekomst moeten verhuizen. Een aantal verouderde rijtjeshuizen in Zuidwijk worden binnenkort gerenoveerd of gesloopt. Andere zullen verhuizen vanwege gezondheidsoverwegingen. Doorgaans is deze groep nog gezond en actief, maar een aantal denken alvast na over hun toekomst (Ouwehand, 2018; BPD, 2016; Doekhie et al., 2014; Vos, 2012).

<u>De Woning</u>

De babyboomers zijn over het algemeen tevreden met hun huidige woning. Ze hebben er veel tijd en geld in gestoken om de woning helemaal hun eigen te maken. De woningen zijn soms wat aan de krappe kant. De kinderen zijn dan wel het huis uit, maar dit betekent niet dat ze er nooit meer zijn. Ze komen regelmatig op bezoek en daarom kan een te kleine keuken of woonkamer storend zijn. Bovendien zijn sommige huizen flink verouderd en

voldoen ze niet meer aan de hedendaagse eisen. Door een gebrek aan isolatie, laat het binnenklimaat te wensen over. Dit is helaas niet op te lossen met kleinschalig onderhoud. De eigen tuin wordt gezien als een groot pluspunt. Dit biedt ze iets meer ruimte en zeker in de zomer wordt hier veel gebruik van gemaakt. Slecht onderhouden woningen, dan wel door de woningcorporaties of de medebewoners, wordt zeer negatief ontvangen door deze groep. De babyboomers geven veel om hun woning en de uitstraling ervan. Ze kunnen het dan ook maar moeilijk begrijpen dat andere er niet zo over denken (Ouwehand, 2018; BPD, 2016).

De Woonwijk

De babyboomers waren altijd zeer positief over de wijk, maar dit is langzaam aan het veranderen. De groene, ruime opzet van de wijk en de nabijheid van voorzieningen wordt nog steeds gewaardeerd. Daarentegen ervaren ze een hoop overlast van de "nieuwe" bewoners en hebben ze het idee dat de sfeer en het onderhoud langzaam achteruit gaat in de wijk. De hoeveelheid vreemden die in hun wijk zijn komen wonen, waarvan velen met een migratieachtergrond, baart hun zorgen. Ze vinden het moeilijk om contact te maken en ze hebben het idee dat zij er andere normen en waarden op na houden. Met name de nonchalance waarmee deze "nieuwkomers" omgaan met hun woning en directe omgeving irriteert de babyboomers. Wanneer ze hier hun medebewoners op aanspreken, krijgen ze vaak geen gehoor. Jongeren lopen vaak tot laat op straat en houden geen rekening met de overige buurtbewoners. Ze maken veel herrie en ruimen hun eigen troep niet op. In sommige gevallen zorgt dit zelfs voor onveilige situaties. Drugsgebruik en andere illegale bezigheden worden een steeds groter probleem. Een gedeelte van de babyboomers blijf positief, maar andere zien de toekomst somber in. Op dit moment voelt Zuidwijk nog als hun thuis, maar voor hoe lang nog (Ouwehand, 2018)?

Sociaal Netwerk

Door de jaren heen heeft deze doelgroep een flink sociaal netwerk opgebouwd. Dit netwerk bestaat uit familie, vrienden en buren. Ze helpen daar waar nodig en vinden een praatje met die wie zij tegenkomen vaak gezellig. Deze informele sociale contacten met buurtgenoten blijven oppervlakkig. Ze zullen hun buurtgenoten niet snel uitnodigen voor een kopje koffie of thee, tenzij het een speciale gelegenheid is of wanneer zij onderdeel uitmaken van hun vrienden- en familiegroep. De babyboomers maken vaak onderscheid tussen de "oude" bewoners en de "nieuwe" bewoners. Sommige trekken zich hier niets van aan, maar andere houden hun afstand en blijven bij wat ze kennen. De doelgroep actief en ondernemen graag activiteiten. Hierbij blijft het met name bij informele activiteiten en doen ze niet snel mee aan officieel georganiseerde wijkactiviteiten. Het sociaal netwerk is zeer belangrijk voor de babyboomers, maar ze staan er niet altijd voor open om nieuwe mensen uit te nodigen in hun hechte groep vrienden en familie.

BABYBOOMERS	
Leeftijd	50-65
Inkomen	Eén tot twee keer modaal (gemid. 2700 netto/maand)
Gezinsgrootte	Eén of twee personen
Kinderen	Één of meer (16 of ouder)
Huur vs. Koop	Huur of Koop
Buurt	Een actieve buurt met voorzieningen in de buurt
Plattegrond	Gelijkvloers met minimaal één extra (slaap)kamer
Buitenruimte	Een tuin of een groot balkon
Toegankelijkheid woning	Een grondgebonden woning of een lift is noodzakelijk
Toegankelijkheid buurt	Dagelijkse voorzieningen bereikbaar te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer. Parkeerplaats voor de woning.



Elly - 53

De afgelopen jaren is er veel veranderd voor Elly. Iets meer dan vijf jaar geleden zijn zij en haar man na 26 jaar gescheiden. Hierdoor moest ze verhuizen, omdat ze hun huidige woningen niet kon betalen van haar salaris alleen. Gelukkig was het voor haar wel mogelijk in Zuidwijk te blijven. Haar huidige woning is echter niet ideaal. De woning is klein, heeft maar één slaapkamer en het gebouw zelf is erg gehorig. Ze zou graag opnieuw verhuizen, maar ze heeft tot nu toe niets kunnen vinden. Ze werkt fulltime als apothekersassistent en verdient hiermee redelijk. Haar belastbaar jaarinkomen ligt rond de 38.000 euro bruto, 2.280 euro netto per maand. Ze heeft zich ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar haar kansen zijn klein en ze kan niet langer wachten. Ze heeft echter een klein budget voor de vrije sector en kan niet veel meer dan 800 euro per maand betalen. Een huis kopen is ook geen optie. Een nieuw hypotheek ziet ze niet zitten, sinds ze haar restschuld van de koopwoning die zij deelde met haar ex nog maar net heeft afbetaald.

Elly's zoon woont niet langer thuis, maar ze zou het erg leuk vinden als hij vaker zou kunnen langskomen. Haar zoon kan op dit moment niet blijven slapen, omdat er maar één slaapkamer is en de woonkamer te klein is voor een slaapbank. In haar volgende woning zou ze dus erg graag een extra slaapkamer willen. Het was lastig genoeg om afscheid te nemen toen hij het huis uit ging en het doet haar veel verdriet dat hij nu niet eens langs kan komen. Een tuin is zeker geen vereiste aan haar nieuwe woning. Ze heeft veel liever een balkon, omdat dit veel onderhoudsvriendelijker is.

In haar vrije tijd is Elly actief in het wijkcentrum. Ze vindt sociaal contact zeer belangrijk. Sinds haar scheiding en het uit huis gaan van haar zoon voelt zij zich soms alleen. Ze hoopt daarom in haar nieuwe woning goed contact te hebben met haar buren. Een gezamenlijke ruimte of tuin spreken haar dan ook wel aan.

Het hebben van een parkeerplaats is noodzakelijk. Ze heeft haar auto dagelijks nodig voor haar werk en voor het bezoeken van haar 76 jaar oude moeder. Haar moeders gezondheid gaat achteruit en heeft steeds meer zorg nodig. Ze zou haar moeder graag naar de buurt willen verhuizen, maar met haar kleine pensioentje kan zij het zich niet veroorloven om te verhuizen. Elly denkt erover na haar moeder bij haar in te laten trekken, maar is hier nog niet over uit. Ze geschikte woning vinden voor zowel haar als haar moeder is geen gemakkelijke taak.



(Jonge) Gezinnen

De tijd die deze jonge gezinnen al in Zuidwijk wonen verschilt zeer sterk. Sommige wonen er al sinds hun kindertijd, terwijl andere redelijk recent in de buurt zijn komen wonen. Een aantal hebben een tijdje buiten Zuidwijk gewoond, maar zijn inmiddels teruggekeerd. Familie en hun binding met Zuidwijk speelt hierbij een belangrijke rol. Meerdere families hebben voor Zuidwijk gekozen, omdat ze hier een meer betaalbare woning konden vinden. De meeste huren een woning, maar wanneer mogelijk kiezen ze graag voor een koopwoning. De beschikbare woningtypologieën spreken deze jonge gezinnen ook aan. De leeftijd van hun kinderen kan sterk variëren. Sommige waren er vroeg bij en hebben inmiddels kinderen van een tienerleeftijd. Andere zijn hun gezinsleven net gestart en hebben net hun eerste kind gekregen. De woonwensen van deze groep komen erg overeen met die van de jonge gezinnen besproken in paragraaf 6.1.

De jonge gezinnen die recent naar Zuidwijk zijn verhuisd woonde daarvoor veelal in Rotterdam Zuid. Ze waren of hun woning ontgroeid of hadden andere redenen om te kiezen voor een verhuizing. Zuidwijk heeft een relatief hoog percentage eengezinswoning in de sociale huursector. Bovendien is er in de afgelopen jaren ook flink wat nieuwgebouwd, iets wat deze gezinnen ook aantrok. In die tijd was het kopen van een woning nog iets gemakkelijker en zij zullen dan ook niet snel verhuizen, wanneer dit niet noodzakelijk is (Ouwehand, Laarman & Van Dam, 2018; BPD, 2016).

De hoogst afgeronde opleiding en het inkomen van deze huishoudens verschilt sterk. Bij de meeste gezinnen werken beide ouders, fulltime dan wel niet parttime. De jonge gezinnen zijn ambitieus en zijn niet van plan stil te zitten. Ze zijn leergierig en willen graag doorgroeien in hun carrière. Voor een aantal gezinnen is het moeilijk rondkomen. Dit betekent niet dat ze niet zouden willen groeien of doorleren, maar op dit moment beschikken ze niet over de luxe om zich daar ook daadwerkelijk op te storten. Over het algemeen heeft deze doelgroep een inkomen die iets boven modaal ligt. Hierdoor vallen ze in de categorie middenklasse tot lage middenklasse (Ouwehand, Laarman & Van Dam, 2018; BPD, 2016).

De Woning

De jonge gezinnen die op dit moment in een nieuwbouwwoning wonen zijn zeer tevreden over hun huidige woonsituatie. Dit betekent niet dat alles perfect is, maar het positieve weegt veel zwaarder dan het negatieve. De huishoudens die in bestaande bouw wonen zijn iets meer verdeeld. Sommige zijn zeer tevreden over hun huidige wonen en hebben weinig te klagen. Zij zijn vooral tevreden over de grootte van hun tuin. Andere gezinnen zijn iets kritischer over het onderhoud van hun eigen woning en die van andere. Ze proberen hun eigen woning zelf zo goed mogelijk te onderhouden, maar verwachten meer van de woningcorporatie Vestia. Het duurt erg lang voordat ze iets doen aan de benoemde problemen. Ze vinden dat Vestia meer vanuit zichzelf zou kunnen doen om de woning up-to-date te houden. Daarnaast ergeren ze zich ook aan de manier waarop medebewoners hun woningen onderhouden. De tuinen verloederen en in plaats van dat er gordijnen hangen, zijn er soms kranten tegen het raam aangeplakt. Dit haalt de sfeer van de gehele buurt naar beneden. Een aantal gezinnen benoemen de grote hoeveelheden

"nieuwkomers" met een migratieachtergrond als de oorzaak (Ouwehand, 2018).

De Woonwijk

De jonge gezinnen zijn kritisch, maar hebben veel hoop voor de toekomst. De toegankelijkheid van de wijk wordt door hen aangewezen als een groot voordeel. Het maakt niet uit waar je heen wilt en hoe, over het algemeen ben je er zo. Deze toegankelijkheid in combinatie met het groene en relatief rustige karakter van de buurt wordt door velen als zeer positief ervaren. Ze zijn het er allemaal over eens dat de wijk, en met name de bebouwing, er niet meer zo mooi uitziet als vroeger. Toch geloven zij erin dat dit maar tijdelijk is. De wijk bestaat inmiddels bijna 60 jaar, waardoor een hoop aspecten toe zijn aan een opknapbeurt. Daarentegen zien zij dat er al veel wordt gedaan om de buurt te verbeteren. Woning worden gerenoveerd en in sommige gevallen worden oude gebouwen vervangen voor nieuwbouw. De overlast die gepaard gaat met deze renovaties zijn ze bereid te accepteren, zolang dit betekent dat hun buurt erop vooruitgaat. De soort nieuwkomers die worden aangetrokken door deze nieuwbouwprojecten worden verwelkomd, maar de connectie met deze groep is op dit moment nog niet erg sterk. In sommige buurten is deze vooruitgang nog niet waarneembaar. Achterstallig onderhoud en de bevolkingssamenstelling zorgt ervoor dat het veiligheidsgevoel achteruitgaat (Ouwehand, 2018).

Sociaal Netwerk

Niet iedereen in deze doelgroep heeft een sterk sociaal netwerk, sinds sommige hier nog niet zo heel lang wonen. Ze weten niet altijd de namen van hun buurtgenoten, maar dat houdt ze niet tegen elkaar te helpen wanneer dit nodig is. Een aandeel van de jonge gezinnen heeft niet zoveel behoefte aan een intensieve relatie met de andere buurtbewoners. Dit wordt door sommige geaccepteerd, maar niet iedereen is het eens met deze instelling. Met name de andere doelgroepen, waaronder de babyboomers en de ouderen, zijn gewend aan de dorpse atmosfeer en vinden het jammer dat het contact tussen de buurtbewoners afneemt. Hoewel het niet voor iedereen is weggelegd, zijn er zeker een aantal jonge gezinnen die graag meedoen aan buurtactiviteiten. Hierbij komen ze in contact met een aantal doelgroepen met een migratieachtergrond. De jonge gezinnen zijn dan ook minder negatief over de huishoudens met een migratieachtergrond en staan meer open voor contact dan bijvoorbeeld de babyboomers en de gepensioneerde. De gezinnen zijn minder strikt wanneer het gaat om wat hoort en wat niet (Ouwehand, 2018; BPD, 2016).



Dirk, Marieke + kinderen - 38 & 39

Zeven jaar geleden zijn Dirk en Marieke terug verhuisd naar Zuidwijk, na een aantal jaar in Den Haag te hebben gewoond. Marieke is geboren in Zuidwijk en toen Dirk een baan aangeboden kreeg in de Botlek besloten ze samen met de tweeling terug te keren naar haar geboorte wijk. Het was voor Marieke niet moeilijk om ook in Rotterdam parttime bij de politie te werken. Nu zeven jaar en een derde kind later, zijn ze klaar voor de volgende stap in hun wooncarrière. Hun huidige woning is te klein en zwaar verouderd. Ze hebben een kleine

schuld en kunnen daarom maximaal 210.000 euro lenen van de bank. Ze zouden eigenlijk liever iets minder uit willen geven, omdat ze liever iets van spaargeld overhouden voor de kinderen en noodgevallen. De woningmarkt is echter zeer krap en de huizenprijzen schieten omhoog.

De nieuwe woning moet over minimaal 3 grotere slaapkamer beschikken, maar het liefst zouden ze een vierde willen. De tweeling vindt het nu nog leuk om een kamer te delen, maar wanneer ze ouder worden veranderd dit mogelijk. Een eigen tuin of een gedeelde buitenruimte is een vereiste. Met twee energieke negenjarige jongens en een fantasierijke dochter van 5 jaar, kan een huis al snel te klein zijn. Ze hebben geen specifieke voorkeur voor een buurt in Zuidwijk, zolang de directe omgeving maar veilig is. Op dit moment is de straat niet zeer kindvriendelijk en er zijn niet veel andere kinderen waarmee ze zouden kunne spelen. Het lijkt het gezien leuk om ergens te wonen met meerdere gezinnen, zodat niet alleen de kinderen nieuwe vriendjes kunnen maken, maar ook de ouders hun vriendengroep kunnen uitbreiden.

(JONGE) GEZINNEN	
Leeftijd	35 - 50
Inkomen	Eén tot twee keer modaal (gemid. 1,5 keer modaal)
Gezinsgrootte	Eén of twee personen
Kinderen	Eén of meer
Huur vs. Koop	Huur of Koop
Buurt	Een kindvriendelijke buurt met voorzieningen en scholen
Plattegrond	Eengezinswoning (bij voorkeur) met voldoende slaapkamers
Buitenruimte	Voor- en/of achtertuin
Toegankelijkheid woning	Grondgebonden rijtjes- of twee-onder-een-kap woning
Toegankelijkheid buurt	Dagelijkse voorzieningen bereikbaar te voet, per fiets of OV. Parkeerplaats noodzakelijk



Oudere Gezinnen - met migratieachtergrond
Deze groep gezinnen zijn al in een iets latere fase van hun leven, waarbij de gemiddelde leeftijd van de ouders rond de 57 ligt. Bij sommige gezinnen wonen er nog kinderen thuis, maar in vele gevallen hebben de kinderen het nest verlaten. De meeste ouders zijn naar Nederland gekomen om te werken en wonen hier inmiddels al voor een lange tijd; gemiddeld zo'n 25 jaar. Ondanks dat ze al een tijdje in Nederland wonen, zijn de meeste relatief nieuw in Zuidwijk. Daarvoor woonde ze over het algemeen elders in Rotterdam en ze zien Zuidwijk vaak als een stapje omhoog. Dit betekent niet dat ze specifiek voor Zuidwijk gekozen hebben, maar zijn hier toevallig terecht gekomen in de zoektocht naar een geschikte en betaalbare woning. Inmiddels voelen ze zich er redelijk thuis. Veel van deze oudere gezinnen zouden dan ook best in Zuidwijk willen blijven, ook wanneer ze weer zouden verhuizen (Ouwehand, 2018).

Over het algemeen heeft deze doelgroep een relatief laag inkomen en een laag opleidingsniveau. Het percentage arbeidsongeschikte is hoger onder de huishoudens met een migratieachtergrond in vergelijken met huishoudens zonder migratieachtergrond. Door een gebrek aan opleidingen een taalbarrière deed deze groep vaak fysiek zwaar werk. Sommige hebben hierdoor op een relatief jonge leeftijd te maken gekregen met lichamelijke ongemakken. Eenmaal in de bijstand zien een aantal geen reden om opnieuw werk te zoeken. Doordat ze vaker afhankelijk zijn van een uitkering, hebben ze minder te besteden.

Het opleidingsniveau en de ambities van de toekomstige generatie ligt vaak een stuk hoger. Bijna alle kinderen van de door Ouwehand geïnterviewde gezinnen zijn bezig met of hebben recent een MBO, HBO of universitaire opleiding afgerond. Wanneer de kinderen het ouderlijk huis verlaten, blijven ze vaak in de buurt van wonen. In sommige gevallen besluiten broers en zussen samen te wonen, totdat zij gaan samenwonen met een partner. Andere blijven bij hun ouders wonen totdat ze trouwen. Dit is in deze doelgroep gebruikelijker dan in andere. In een latere levensfase trekken de ouders soms in bij de ouders. De kinderen kunnen op die manier zorgen voor hun ouder wordende ouders (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018; BPD, 2016; BPD, 2015).

<u>De Woning</u>
De gezinnen zijn over het algemeen zeer tevreden over hun huidige woning. Ze zien het als de volgende stap in hun wooncarrière. In vergelijking met hun vorige woning is dit zeker een vooruitgang. Een grote woonkamer, keuken en het aantal slaapkamers zijn belangrijke eisen voor deze groep. Een tuin wordt door velen gezien als een groot pluspunt, omdat zij hier met z'n allen kunnen eten, barbecueën en hun eigen fruit en groenten kunnen verbouwen. In sommige gevallen krijgen de oudere familieleden problemen met het traplopen, iets wat op de langere termijn voor problemen kan zorgen. Hoewel er zeker verbeter punten zijn, geldt voor de meeste dat de positieve aspecten zwaarder wegen dan de negatieve (Ouwehand, BPD, 2016; BPD, 2015)

<u>De Woonwijk</u>
De sfeer, het groene karakter en de ruime opzet wordt door deze groep zeer gewaardeerd. Ze maken vaak gebruik van het Zuiderpark en de vele voorzieningen die in de directe omgeving

aanwezig zijn. De gezinnen zijn over het algemeen zeer tevreden over hun wijk. Soms ervaren ze wat overlast van buren, spelende kinderen of criminaliteit. In vergelijking met de andere doelgroepen lijken zij zich hier echter minder van aan te trekken. Ze zijn erger gewend of accepteren gemakkelijker dat dit nu eenmaal zo is. Het gebrek aan veiligheid zit hun wel dwars en beperkt in sommige gevallen hun dagelijks leven. Culturele verschillen leiden ook tot botsingen hier en daar. Ze kijken vaak terug naar hun eigen geboorteland en verwijten opvoeding en andere sociaal politieke achtergronden voor de gedragsproblemen en overlast.

Sociaal Netwerk

Deze groep heeft zeer sterke banden met hun familie en vrienden. Ze wonen vaak dicht bij elkaar en bezoeken elkaar regelmatig. Voor sommige is het erg lastig om buiten hun vast vrienden en familiegroep te stappen en hun sociale cirkel te vergroten. Taalbarrières, culturele verschillen en veronderstelde discriminatie dragen bij aan dit probleem. Velen van hen zouden graag een betere relatie willen hebben met hun buurtgenoten, maar ze worden om verschillende reden tegengehouden. Hierbij refereren ze vaak zelf terug naar het niet goed kunnen spreken van de Nederlandse taal, cultuurverschillen en vooroordelen als oorzaak (Ouwehand, 2018).



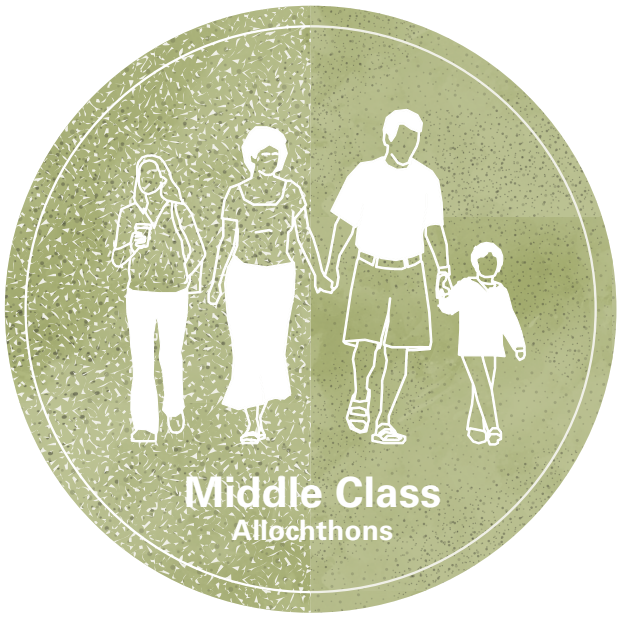
Fahima & Amrou + kinderen - 60 & 64

Fahima en Amrou zijn recentelijk naar Zuidwijk verhuisd, samen met hun zoontje. Hun andere twee kinderen zijn het huis uit en vormen inmiddels een eigen gezin. Eén woont ook in Zuidwijk, de ander woont in Rotterdam Noord. Fahima en Amrou woonde eerst in de Tarwewijk, maar zagen de kans om naar Zuidwijk te verhuizen na de veelbelovende berichten van hun dochter. Ze zijn er zeker op vooruit gegaan en hope in de buurt te kunnen blijven wonen. Ze wonen op dit moment echter in een tijdelijke woning, sinds deze in ongeveer een jaar gesloopt zal worden.

Ze zijn afhankelijk van de sociale huursector en zullen moeten afwachten wat er op hun pad komt. Ze houden echter hoop sinds ze voorrang zullen krijgen op een eerstvolgende woning. Beide zijn met vervroegd pensioen en moeten rondkomen van een klein inkomen. Hun zoon werkt en staat hierbij een deel van zijn inkomen af aan zijn ouders. Dit is echter niet voldoende om een woning in de vrije sector te kunnen betalen. Ze hopen dat hun volgende woning in ieder geval net zo groot is als hun huidige. Een grotere woonkamer en keuken zouden ze zeker waarderen. Ze wonen er maar met z'n drietjes, maar hun andere kinderen met hun gezinnen komen vaak over de vloer. Het past

op dit moment allemaal net. Wanneer mogelijk zou een gelijkvloerse woning op de begane grond op bereikbaar per lift de voorkeur krijgen. Amrou wordt ouder en zijn rug problemen maken traplopen moeilijk. Een tuin is voor hun niet zo nodig. Hiervoor in de plaats hebben ze liever echter bergruimte. Op dit moment is daar een groot gebrek aan en daarom zijn ze hun balkon gaan gebruiken als extra opslagruimte. Goed contact met de buren is zeer belangrijk voor Fahima. In hun vorige woningen hadden ze hier problemen mee en ze zou het heel vervelend vinden als dit opnieuw zou gebeuren.

OUDERE GEZINNEN - MIGRATIE ACHTERG.	
Leeftijd	50 - 65
Inkomen	Modaal of minder (uitkering of laag inkomen)
Gezinsgrootte	Eén of meerdere personen
Kinderen	Eén of meer
Huur vs. Koop	Huur (sociale huur)
Buurt	Een buurt met voorzieningen in de buurt. Kleinere locale winkels worden gewaardeerd.
Plattegrond	Een gelijkvloerse woning wanneer mogelijk
Buitenruimte	Tuin of balkon
Toegankelijkheid woning	Onbelangrijk tenzij er gezondheidsproblemen spelen
Toegankelijkheid buurt	Dagelijkse voorziening te voet of met het OV bereikbaar.



Middeninkomens - met Migratieachtergrond
Deze doelgroep is relatief nieuw in Zuidwijk. Het huis waar ze nu in wonen is vaak hun eerste woning in de wijk. Dit betekent niet dat iedereen uit deze doelgroep er nog maar kort woont. Een enkele uitzondering is mogelijk zelfs in Zuidwijk geboren. De achtergrond van de middeninkomens varieert sterk als een groep met een migratieachtergrond vormen ze de eerste, tweede of derde generatie migranten. Een aantal zijn op latere leeftijd naar Nederland verhuisd.

Het opleidingsniveau van de latere generaties met een migratieachtergrond is over het algemeen hoger dan die van de eerste generatie. Ze ronden bijna altijd hun basiseducatie af en in vele gevallen studeren ze door. Nog een groot verschil tussen de eerste generatie en latere generaties is dat de vrouwen in deze gezinnen vaak ook werken, zowel parttime als fulltime. Dit is bijvoorbeeld bij de eerder besproken ouderen gezinnen met een migratieachtergrond minder gebruikelijk. Op deze manier komen ze vaak op een redelijk hoog inkomen van 2.000 tot 3.000 euro netto per maand. Dit biedt ze financieel de ruimte om door te groeien. Het is een hardwerkende groep (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018; BPD, 2016; BPD, 2015).

De Woning

Degene die een nieuwbouwwoning hebben gekocht zijn zeer tevreden over hun huidige woonsituatie. De woningen zijn ruim, van goede kwaliteit en de directe omgeving is kindvriendelijk. Voldoende ruimte en een goede buurt zijn belangrijke aspecten bij de keuze voor een woning. De gezinnen die in bestaande woningen wonen zijn over het algemeen ook tevreden. Ze hebben het huis hun eigen gemaakt met wat kleine aanpassingen. De kwaliteit van de bestaande woningen is vaak niet zeer hoog. De woningen zijn verouderd en grootschalig onderhoud is noodzakelijk. De families zijn met name ontevreden over de woningcorporatie Vestia. Ze vinden dat Vestia een actievere houding moet aannemen wanneer het gaat om onderhoud. Bovendien is het binnenklimaat in de meeste woningen niet ideaal. In de winter is het er snel te koud en in de zomer veel te heet. De gezinnen begrijpen dat ze in een oudere woning wonen en dat ze sommige gebreken zullen moeten accepteren. Ze hopen echter dat er in de nabije toekomst iets wordt gedaan aan het achterstallig onderhoud (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018).

De Woonwijk

De manier waarop ze de buurt waarderen is zeer afhankelijk van de ervaringen die ze hebben in hun mirco-leefomgeving. Als ze een goede band hebben met de buurtbewoners in hun gebouw of straat, zijn ze over het algemeen ook positiever over de wijk in zijn algemeen. Wanneer het gaat om prettige plekken in de buurt, wordt het Zuiderpark vaak genoemd. De nabijheid van zo'n groot park wordt door deze gezinnen gezien als een pluspunt. Geen van deze middeninkomens zou hun eigen buurt mooi noemen. Toch zien ze de toekomst positief in en zien ze hun buurt op een positieve manier veranderen. Oudere gebouwen worden of gerenoveerd of afgebroken. Dit in combinatie met de nieuwbouwwoningen zorgt ervoor dat de algehele uitstraling van de wijk er langzaam op vooruit gaat.

Zoals bijna alle doelgroepen, ervaren ook zij overlast van hun directe buren of andere. Geluidsproblemen zijn een veel gehoord

probleem. Zeker in de oudere woningen in de buurt is er geen ontkomen aan. Ook het verval en bijbehorende criminaliteit wordt door sommige genoemd. Ze hopen echter dat deze verloedering van tijdelijk aard is en zal verdwijnen zodra ook deze delen zijn aangepakt (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018).

Sociaal Netwerk

De meeste mensen binnen deze groep hebben een goede band met hun buren. Voor sommige betekent dit een dagelijks gesprek of een kopje koffie, voor andere een vriendelijke begroeting wanneer zij elkaar tegen komen. Voor een gedeelte van deze huishoudens moet de band met Zuidwijk en haar bewoners nog groeien. Ze zijn recent verhuisd en hebben daarom nog niet echt de kans gekregen om de buurt te leren kennen. Enkele huishoudens zouden graag een sterkere band willen hebben met hun buren, maar krijgen dit om wat voor een reden dan ook niet voor elkaar.

Overlast van buren komt af en toe voor en in dit geval zouden ze willen dat deze klachten meer serieus genomen worden. In eerste instantie proberen ze deze problemen zelf op te lossen, maar dit lukt niet altijd. Discriminatie is iets wat een aantal van hen regelmatig meemaken. Generalisatie is iets waar ze vaak mee te maken krijgen en is iets dat hen dwars zit. Niet iedereen met een migratieachtergrond is hetzelfde, net als dat niet iedere Nederlander hetzelfde is. Ze vinden het jammer dat ze vaak worden afgeschoven als iets negatiefs in de statistieken. Ze willen Zuidwijk graag zien groeien; niet ondanks het hoge percentage huishoudens met een migratieachtergrond, maar als een wijk tezamen (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018).



Meryem, Kaan, Selin & Cem - 38, 11 & 15

Familie Ozdemir is zeer recent verhuisd naar hun huidige woning. Hiervoor woonde ze in de Carnisse, maar nadat Kaan zijn promotie zagen ze de kan naar Zuidwijk te verhuizen. Meryem en Kaan wilde al een langere tijd verhuizen, maar hadden hiervoor nu pas de financiële middelen. Kaan werkt fulltime en Meryem parttime. Tezamen hebben ze een maandelijks inkomen van 3050 euro netto per maand. Hierdoor zagen ze de kans van een sociale huurwoning naar een vrijesectorwoning te verhuizen. Hun huidige woning is een eengezinshuis uit 1954. Het is inmiddels redelijk verouderd en het binnenklimaat is niet altijd even stabiel. Ze vinden het huis zelf en de buurt erg fijn en er is van tevoren met de verhuurder afgesproken dat de woningen zouden worden gerenoveerd. Hoewel deze verbouwing voor overlast zal zorgen, heeft de familie het er zeker voor over. Ze zijn nu al blij met hun huidige woning, dus ze kunnen niet wachten om het eindresultaat te zien. Ze maken zich enigszins zorgen om de huurverhoging. De vaste lasten zullen echter omlaaggaan na de verbouwen, dus ze zijn er vrij zeker van dat de woning uiteindelijk betaalbaar blijft.

De transitie naar de nieuwe buurt was makkelijker dan gedacht. Naast Meryem's zus kennen ze nog

niet zoveel mensen. Het eerste contact met de buren is echter goed en ze hopen dat dit mogelijk tot een vriendschap kan leiden. Selin is erg gelukkig op haar basisschool en kijkt er naar uit om volgend jaar naar de middelbare school te gaan. In de wijk zelf heeft ze nog niet zoveel nieuwe vrienden gemaakt, maar daar zit ze niet mee. Cem zit al op de middelbare school. Nadat hij zijn diploma heeft behaald hoop hij op het gebied van economie en business aan de hogeschool Rotterdam te studeren. Zijn droom is om uiteindelijk een eigen bedrijf te starten in Rotterdam Zuid, maar voorlopig blijft dit nog even bij dromen.

MIDDEN INKOMENS - MIGRATIEACHTERGR.	
Leeftijd	30 - 50
Inkomen	Eén tot anderhalf keer modaal
Gezinsgrootte	Eén of meerdere personen
Kinderen	Eén of meer
Huur vs. Koop	Koop (huur ook mogelijk)
Buurt	Een kindvriendelijke buurt met voorzieningen en scholen
Plattegrond	Eengezinswoning met genoeg slaapkamers en ruimte
Buitenruimte	Voor- en/of achtertuin
Toegankelijkheid woning	Grondgebonden rijtjeswoning of twee-onder-een-kap woning
Toegankelijkheid buurt	Dagelijkse voorzieningen bereikbaar te voet, fiets of OV. Parkeerplaats voor de woning.



Alleenstaande ouder - met Migratieachtergrond
De groep alleenstaande ouderen woont over het algemeen het kortst in Zuidwijk. Er zijn meer alleenstaande ouders met een migratieachtergrond dan zonder. Het grootste gedeelte van de alleenstaande ouders zijn vrouwen, maar dit betekent niet dat er helemaal geen alleenstaande vaders zijn. De alleenstaande vrouwen zijn over het algemeen niet in Nederland geboren, maar naar Nederland gekomen als huwelijksmigrant. De man waarmee ze getrouwd waren of waarmee ze gingen trouwen woonde vaak al in Nederland om te werken.

Hun huidige woning is vaak de eerste huis in Zuidwijk. Het is vaak geen bewuste keuze om in deze wijk te gaan wonen, maar over het algemeen is het wel een volgende stap in hun wooncarrière. Sommige hadden weinig keus en moesten snel verhuizen na een scheiding, terwijl andere die al wat langer alleen zijn met de kinderen dit als een kans zagen om door te groeien. Voordat ze naar Zuidwijk verhuisde woonde ze vaak al in Rotterdam (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018).

Net als de meeste andere huishoudens met kinderen is een kindvriendelijke buurt belangrijk. De behoeften van de kinderen komen in dit geval vaak voor die van de ouder. De persoonlijke groei van de ouder komt op de tweede plaats te staan. De alleenstaande vaders en moeders zijn over het algemeen niet hoog opgeleid. Ze werken voor een klein inkomen of zijn afhankelijk van een uitkering. De banen die ze eerst vaak beoefende verdwijnen in sommige gevallen langzaam door bijvoorbeeld automatisering. Wanneer zij een uitkering krijgen, zullen zij in sommige gevallen vrijwilligerswerk moeten doen. Sommige zien dit als iets goeds, omdat ze op die manier toch wat werkervaring kunnen doen. Ze moeten per maand vaak rondkomen van minder dan 1000 euro netto per maand en zijn vaak volledig afhankelijk van hun uitkering en de sociale sector. Voor een redelijk aandeel van de alleenstaande ouders is het zeer lastig om te integreren in de buurt. Dit kan te maken hebben met een taalbarrière, maar ook cultuurverschillen en persoonlijke barrières kan het voor hen moeilijk maken contact te leggen met hun buurtgenoten (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018; BPD, 2016; BPD, 2015).

De kinderen van de alleenstaande ouder zitten op dit moment met name op de basisschool, op een aantal uitzonderingen na. Het is moeilijk in te schatten waar deze kinderen zullen eindigen. Uit sommige gesprekken blijkt dat een aantal kinderen het moeilijk hebben op school. Een hele hoop gaan echter met veel plezier naar school en er is geen reden waarom ze na hun middelbare school niet verder zouden studeren (Ouwehand, 2018).

<u>De Woning</u>
De kwetsbare sociaal-economische positie van deze groep geeft ze weinig keuze wanneer het gaat om het vinden van een woning. Dit betekent dat ze vaak in de meest onaantrekkelijke en goedkoopste woningen terecht komen. In Zuidwijk gaat dit dan vaak om woningen die

binnenkort worden gerenoveerd of afgebroken. Hun woning situatie is hierdoor vaak onzeker en de kans om de woning hun eigen te maken is er niet. Met name het achterstallig onderhoud dat Vestia voor zich uit schuift is een groot irritatie punt. De alleenstaande ouders zijn met name op zoek naar meer stabiliteit, comfort en kwaliteit. Het hoeft niet groot te zijn, zolang het maar functioneel en betaalbaar is. Overige woonwensen van de alleenstaande ouders komen sterk overeen met ieder ander gezin (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018).

De Woonwijk

De alleenstaande ouders zijn redelijk kritisch over de buurt. Met name het gebrek aan veiligheid en het gedrag van andere bewoners zit hen dwars. Ze zijn op zoek naar een veilige omgeving voor hun kinderen, maar kunnen dit in Zuidwijk niet altijd bieden. Het groene karakter van de buurt en de nabijheid van vele voorzieningen zien de huishoudens als een groot voordeel. Het openbaar groen wordt gewaardeerd, maar het zou leuk zijn als er iets meer te doen is voor de kinderen. Op een grasveld kan ook gespeeld worden, maar een speeltuintje in de buurt zou een stuk prettiger zijn. Esthetisch groen is mooi om naar te kijken, maar je hebt veel meer aan functioneel groen.

Het gedrag van andere speelt ook een belangrijke rol in de manier waarop deze gezinnen de buurt ervaren. Ze zien dat bepaalde groepen mensen erg naar elkaar toetrekken en het is voor hen soms moeilijk om hiertussen te komen. Een geïnterviewde verwijst onder andere naar de zeer hechte Turkse gemeenschap in de wijk. Ze sluiten andere buiten en claimen bepaalde plekken in de buurt. Het gevoel van veiligheid gaat ook langzaam achteruit. Drugs en alcoholmisbruik komt veel in bepaalde buurten en het probleem lijkt alleen nog maar erger te worden. Ze vinden het moeilijk om buren aan te spreken op overlast. De taalbarrière en in vele gevallen hun kwetsbare positie weerhoudt hen ervan om hier iets van te zeggen (Ouwehand, 2018).

Sociaal Netwerk

Hun sociaal netwerk bestaat over het algemeen uit familie en andere moeders en vaders die zij tegenkomen op het schoolplein. Sommige doen mee aan buurtactiviteiten, zoals Vrouwen van de Velden. Dit biedt deze alleenstaande ouders de kans om hun klein sociaal netwerk verder uit te breiden. Bovendien kunnen hiermee de vooroordelen die verschillende groepen over elkaar hebben in de wijk worden opgehelderd. Hoe snel ze hun sociale cirkel in de wijk opbouwen is zeer persoonsgebonden. Een aantal hebben al vrienden in de buurt wonen en zijn sociaal genoeg om snel nieuwe contacten te leggen. Andere vinden dit lastiger, omdat ze het moeilijk vinden om contact te leggen of omdat ze moeite hebben met de taal. Cultuurverschillen veroorzaken geregeld problemen. Zeker in verouderde wooncomplexen, waar iedereen elkaar de gehele dag kan horen door de slechte geluidsisolatie.

Sommige alleenstaande ouders voelen zich eenzaam en geïsoleerd. Zeker wanneer zij geen werk hebben is het voor hen lastig om contact te leggen met andere. Ze voelen zich hierdoor vaak niet echt thuis in de wijk (Ouwehand, 2018; Broekaar & Wassenberg, 2018).



Reza & Abel - 40 & 3

Reza is de alleenstaande vader van Abel. Abel's moeder is kort na de geboorte vertrokken. Het ouderschap viel haar zwaar en ze had het idee dat Reza hun zoon beter zelf kon opvoeden. Het is een zware tijd geweest voor Reza. Allereerst verliest hij zijn vrouw en kort daarop zijn baan. In de tussentijd draagt hij de volledige zorg voor een pasgeborene. Nu, bijna drie jaar later gaat het een stuk beter met hem. Hij heeft nog steeds geen baan en is afhankelijk van een uitkering, maar hij is volop bezig met een bijscholingstraject. Hij hoopt dat dit hem in de toekomst betere kansen geeft wanneer het gaat om een baan.

Reza en Abel zijn recent naar Zuidwijk verhuisd. Zijn oude woning sloot niet langer aan op zijn woonbehoeften. Reza heeft nog twee kinderen uit een vorig huwelijk, een zoon van 16 en een dochter van 14. Ze wonen door de weeks bij hun moeder in Charlois, maar om het weekend slapen ze bij hun vader. Hun nieuwe woning biedt hen meer ruimte. De extra slaapkamer betekent dat Abel geen kamer hoeft te delen met de andere kinderen. Het is echter een tijdelijk onderkomen. De woning zal in een paar jaar worden gesloopt en worden vervangen met nieuwbouw. Reza hoopt echt dat hij in Zuidwijk of een nabijgelegen wijk kan blijven wonen. Het duurde even, maar inmiddels heeft Reza een sociaal netwerk opgebouwd. Deze sociale contacten zijn zeer belangrijk voor hem en hij zou deze niet graag achterlaten. Daarnaast doet hij zo nu en dan vrijwilligerswerk in het wijkcentrum.

Hij heeft niet veel eisen aan zijn nieuwe woning, zolang deze betaalbaar is en functioneel. Een buitenruimte zou prettig zijn, maar is niet noodzakelijk. Als hij naar buiten wilt neemt hij Abel bijvoorbeeld mee naar het Zuiderpark. De woning moet op z'n minst over drie slaapkamers beschikken. Anders wordt het voor zijn andere kinderen erg lastig om langs te komen. Betere geluidsisolatie zou ook erg gewaardeerd worden. In zijn huidige woning kan hij de gesprekken van zijn buren soms volledig volgen. Met name voor het slaappatroon van de kleine Abel is de constante herrie erg vervelend.

Alleenstaande ouder - Migratieachtergrond	
Leeftijd	25 - 50
Inkomen	Onder modaal
Gezinsgrootte	Eén of meerdere personen
Kinderen	Eén of meer
Huur vs. Koop	Huur (sociale huur)
Buurt	Een buurt met voorzieningen en scholen. Locale winkels worden gewaardeerd
Plattegrond	Voldoende slaapkamers en opbergruimte. Praktisch ingedeeld
Buitenruimte	Balkon of tuin
Toegankelijkheid Woning	Onbelangrijk tenzij gezondheidsproblemen een rol spelen
Toegankelijkheid buurt	Dagelijkse voorzieningen toegankelijk te voet of met het OV.

6.3 · Doelgroepen: de gedupeerde van het gat in de woningmarkt

Bij het herontwikkelen van Zuidwijk en andere wijken is het niet alleen van belang te weten welke doelgroepen men tracht te dienen door middel van deze herontwikkeling, maar ook welke doelgroepen er reeds aanwezig zijn in de woonwijk (persoonlijke communicatie André Ouwehand & Reinout Kleinhans). Beleids- en ontwerpmaatregelen ten goede van een bepaalde doelgroep binnen een wijk, kunnen zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor de overige al aanwezige doelgroepen. Maatregelen op blok- en straatniveau zullen met name merkbaar zijn binnen desbetreffende buurt. Daarbuiten zal het effect beduidend minder zijn.

De huidige bewoners van Zuidwijk waren, en zijn nog steeds, zeer te spreken over de ideeën om de bestaande woningvoorraad diverser te maken en aan te vullen met nieuwbouw. Zij hopen dat hiermee meer "gewone" mensen worden aangetrokken met werk en een gezin. De te grote instroom van huishoudens met een sociaal-economische zwakke positie, veelal met een migratieachtergrond, leidt tot een te homogene bewonerssamenstelling en een verslechtering van de leefbaarheid. Dit betekent echter niet dat de gehele wijk moet worden volgezet met dure huur- en koopwoningen. Het aandeel betaalbare woningen geschikt voor mensen met een lager inkomen moet voldoende blijven om te voorkomen dat alle bestaande bewoners hun wijk worden uitgedrukt. Deze menging van verschillende doelgroepen heeft het meeste effect binnen een buurt op het schaalniveau van het blok en de directe woonomgeving. De verschillen tussen deze doelgroepen mogen niet te groot zijn, omdat dit kan leiden tot conflicten en homogene eiland vorming (Ouwehand, 2018; persoonlijke communicatie Reinout Kleinhans).

Uit paragraaf 6.1 en 6.2 is duidelijk geworden welke doelgroepen op dit moment aanwezig zijn in Zuidwijk en welke doelgroepen mogelijk naar Zuidwijk zullen trekken wanneer de omstandigheden dit toestaan. Nu is het de noodzaak om te bepalen welke van deze doelgroepen aansluiten op het onderwerp van dit onderzoek, het gat in de woningmarkt, en dus van belang zijn voor de verdere uitwerking van het uiteindelijke ontwerp. Hierbij zal worden bepaald welke van deze doelgroepen onder andere zijn gedupeerd door het gat in de woningmarkt, kunnen bijdragen aan de sociaal-economische positie van Zuidwijk en haar bewoners, en de juiste balans tussen tegenstellingen en overeenkomsten vormen zonder dat dit leidt tot conflicten. Hierbij kan het gaan om overeenkomsten/tegenstellingen in leefstijl of demografische karakteristieken. De leefstijl van een groep mensen wordt onder andere bepaald door de manier waarop zij de interactie met hun woonomgeving voor zich zien, door hun normen en waarden of door een bepaald gedachtegoed. Het gaat hierbij om meer dan demografische karakteristieken zoals huishoudensgrootte, leeftijd, levensfase en inkomen. Mensen die een bepaalde leefstijl delen, maar demografisch gezien sterk van elkaar verschillen passen zo mogelijk beter bij elkaar dan mensen met dezelfde demografische kenmerken, die verder niets gemeen hebben.

Voor dit project zijn onder andere de sociale stijgers interessant. Er bestaan verschillende definities voor het begrip 'sociale stijgers', maar in dit onderzoek zal men uitgaan van de volgende definitie: mensen die er sociaal-economisch op vooruit gaan ten opzichte van hun eigen positie of die van hun ouders, door middel van een betere baan, een hoger opleidingsniveau of andere gebeurtenissen die kunnen leiden tot positieve vooruitzichten in de samenleving (Broekaar & Wassenberg, 2018). Het begrip sociale stijgers verwijst niet naar een specifieke doelgroep, maar vormt een cluster van meerdere doelgroepen die voldoen aan bovengenoemde kenmerken. Hierbij zijn met name de sociale stijgers die door het gat in de woningmarkt maar lastig kunnen doorgroeien interessant. Op dit moment is deze groep vaak genoodzaakt naar een andere wijk te verhuizen door een gebrek aan passend aanbod. Zoals al eerder in dit onderzoek is benoemd is het juist deze groep die je als wijk of stad graag wilt behouden. Wanneer deze groep de kans

krijgt in zijn of haar eigen woonwijk door te ontwikkelen kan dit een positief effect hebben op de groei en ontwikkeling van desbetreffende wijk. In plaats van de bestaande bewoners te vervangen door mensen met een sterke sociaal-economische positie en het probleem hiermee te verplaatsen, kunnen de huidige problemen op deze manier zoveel mogelijk vanuit de wijk zelf worden opgelost (Broekaar & Wassenaar, 2018; Veldboer et al., 2008; Fortuin & Ouwehand, 2003). Onder de sociale stijgers vallen onder andere de doelgroepen hoger opgeleide starters, werkende jonge gezinnen, middeninkomens met een migratieachtergrond en de kinderen van de oudere gezinnen met een migratieachtergrond.

Bovendien vormen de starters en jonge gezinnen belangrijke groepen voor de wijk. Deze huishoudens hebben op dit moment vaak moeite met het vinden van een geschikte woning, terwijl zij juist veel kunnen betekenen voor Zuidwijk en andere soortgelijke wijken. Door de bestaande huishoudens vast te houden en nieuwe huishoudens aan te trekken kunnen zij bijdragen aan de vernieuwing en ontwikkeling van de wijk (Ouwehand, 2018). De meeste voorzieningen die deze groepen aantrekt zijn er al; de nabijheid van meerdere scholen, kinderopvang, openbaar groen, openbaar vervoer, et cetera. Het gaat met name om de woningvoorraad en de directe leefomgeving die op dit moment niet altijd geheel aansluit op de woonwensen van deze groep.

Zuidwijk is tevens zeer interessant voor de 55-plussers, de babyboomers en de gepensioneerde doelgroepen. Uit hoofdstuk 4 is gebleken dat de wijk over een groot aantal voorzieningen beschikt die aansluiten op de behoeften van deze doelgroepen; medische voorzieningen, de toegankelijkheid van het openbaar vervoer en de snelweg, en de nabijheid van het stadscentrum zonder hiervan de drukte te ervaren. Ze zijn opzoek naar een toekomstbestendige en prettige woning waar ze zo lang mogelijk kunnen blijven wonen. Deze moet aansluiten op hun nu nog actieve levensstijl, maar moet tegelijkertijd geschikt zijn voor een tijd waarin ze niet meer zo mobiel zijn.

De bestaande bewoners hebben een sterke band met Zuidwijk en haar bewoners. Een aantal van hen wonen al bijna hun gehele leven in de wijk en zijn niet van plan er ooit weg te gaan. Door de jaren heen hebben ze heel wat mensen zien komen en gaan. De sociale netwerken zijn hecht en bestaan uit vrienden en familie. Ze zien Zuidwijk als hun thuis. Een aantal andere bewoners zijn relatief nieuw binnen de wijk. Hoewel ze niet altijd specifiek voor Zuidwijk hebben gekozen, zien zij het vaak wel als een verbetering ten opzichte van hun vorige woonsituatie. De binding die zij hebben met Zuidwijk verschilt sterk. Sommige zijn al bekend met de wijk en hebben hier vrienden en familie. Andere hadden weinig keus en wonen hier puur omdat het betaalbaar is.

Het is duidelijk dat het de afgelopen jaren wat rumoerig is in de wijk. Hoewel Zuidwijk een hoop potentieel heeft, zien de bewoners dat de leefbaarheid en algemene kwaliteit langzaam achteruit gaat. Dit heeft onder andere te maken met de verouderde staat waarin de meeste gebouwen zich bevinden. Bovendien trekt de met name goedkope sociale huurwoningvoorraad een groep mensen aan met een sociaal-economisch zwakkere positie. Dit leidt tot een homogene wijk met grotendeels kwetsbare bewoners (Hage, Ruitenbeek & Zweerink, 2005).

Er ontstaan conflicten tussen de over het algemeen Nederlandse bewoners die al jaren in Zuidwijk wonen en de nieuwkomers met veelal een migratieachtergrond. Culturele verschillen zorgen voor een moeizame omgang en in de ergste gevallen een hevige confrontatie. Taalbarrières, vooroordelen en andere normen en waarden lijken de wijk op te breken. Bovendien is er in de bestaande bebouwing een gebrek aan privacy, geluidsisolatie en leesbaarheid van de fysieke leefomgeving. Dit veroorzaakt zo mogelijk nog meer conflicten en draagt zeker niet bij aan een het verbeteren van relaties tussen buurtbewoners. Daarnaast zien bewoners hun buurt niet alleen op sociaal gebied achteruitgaan, maar ook de fysieke leefomgeving raakt in verval. Achterstallig onderhoudt, een toename in verharding, verouderde gebouwen en

leegstaande panden doen de sfeer in de buurt niet ten goede. Een goed onderhouden en veilige woonomgeving is iets dat de bewoners zeer zouden waarderen. Hierbij is het esthetische uiterlijk van de woningcomplexen naar hun mening niet het allerbelangrijkste, maar gaat het er met name om dat alles er gewoon netjes en verzorgd uitziet. Dit is in de huidige situatie zeker niet altijd het geval. Ze geven aan dat er weinig sociale controle is en het gevoel van veiligheid is laag. De bewoners zijn over het algemeen niet echt bang in hun eigen buurt of woning, maar zijn wel altijd op hun hoede. Dit betekent echter niet dat de bewoners van Zuidwijk de toekomst negatief inzien. De meeste hebben hoop dat de herontwikkeling doorzet en hiermee de leefbaarheid binnen Zuidwijk zal stijgen. De meeste zullen trouw blijven aan hun Zuidwijk en eventuele overlast aanvaarden als dit de wijk uiteindelijk ten goede komt (Ouwehand, 2018; persoonlijk communicatie buurtorganisatie I)

Hoofdstuk 07

DE MILIEUSTROMEN

Planet

De manier waarop de milieu-stromen tot uiting komen in een ontwerp kan grote gevolgen hebben op het welzijn van het milieu, de natuur en alle overige levende organismes. Het ontwerp project dat voortkomt uit dit onderzoek tracht het milieu zo min mogelijk te schaden en het gebruik van eindige stoffen zoveel mogelijk te beperken. Dit hoofdstuk gaat in op een zestal milieu-stromen die onderdeel van het milieuaspect van duurzaamheid. Allereerst worden deze elk apart besproken met betrekking tot hun invloed op de bebouwde omgeving, de mens en de natuur. Mogelijke doelen, eisen en maatregelen ten opzichte van de verschillende stromen worden tevens behandeld. Hoewel de verschillende stromen apart te bespreken zijn en eveneens apart kunnen worden aangepakt binnen een project, is het uiterst interessant om te kijken waar de verschillende oplossingen elkaar tegenspreken of juist ondersteunen. Dit kan leiden tot een efficiënter en krachtiger ontwerp waarbij alle stromen met elkaar verbonden zijn en elkaar optimaliseren (Teeuw et al., 2010; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).

'Wat zijn de duurzame doelen binnen dit project?'

'Welke milieustromen zijn aanwezig binnen dit project en wat houden deze in?'

'Hoe kunnen deze milieu stromen met elkaar worden verbonden?'

- deelvragen

7.1 · Milieustromen: Energie

Energie is een veelbesproken onderwerp op het gebied van duurzaamheid. Hoewel de energieconsumptie in Europa over het algemeen redelijk constant blijft en in sommige landen zelfs daalt door een hogere energie-efficiëntie, stijgt de behoefte aan energie op een wereldwijde schaal snel. Op dit moment is gemiddeld 80 procent van de energie die wordt verbruikt afkomstig van fossiele bronnen, zoals olie, kolen en gas. In Europa ligt dit gemiddelde rond de 75 procent (Pötz & Bleuzé, 2016).

Het is inmiddels 2019 en de klok blijft tikken. Het jaar 2020 is om de hoek en het ziet ernaar uit dat Nederland de Europese doelstellingen niet zal behalen. Gemiddeld moet minimaal één vijfde van Europa's totale energiebehoefte afkomstig zijn van duurzame energiebronnen. Gebaseerd op een vergroting van de oorspronkelijke aandeel duurzame energie zijn er voor alle lidstaten individuele doelstellingen opgesteld. In vergelijking met de omliggende landen doet Nederland het niet goed op het gebied van duurzame energie. In 2020 zou minimaal 14 procent van de totaal verbruikte energie afkomstig moeten zijn van duurzame bronnen, maar op dit moment komt Nederland niet ver dan een magere 7 procent (CBS, 2018-b). Tevens is bijna de helft van dit aandeel duurzame energie afkomstig van de verbranding van biomassa. Deze methode wordt door de EU niet herkent als duurzame bron (Pötz & Bleuzé, 2016; CBS, 2018-b). Andere duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen en windturbines zijn bij lange na niet voldoende. Zonnepanelen zijn inmiddels een onofficieel symbool voor de verduurzaming. Toch dragen zij slecht een klein deel bij aan de totale binnenlandse energieproductie. Windturbines, alhoewel zeker niet gewaardeerd door iedereen, lijken op dit moment een effectievere keuze. De

klimaatdoelen voor 2020 lijken verloren, maar wat betekent dit voor de klimaatdoelen voor 2030? In 2030 hoopt de EU ruim 30 procent van haar totale energiebehoefte te verkrijgen door middel van hernieuwbare bronnen (European Council, 2014). Voor velen in Nederland lijkt dit een onmogelijke en kostbare opgave, maar waarom loopt Nederland zo achter op de rest van Europa?

Onze industrie en economie zijn voor een groot deel gebouwd op fossiele brandstoffen. Een groot aandeel aan energie wordt gebruikt voor de kassen in de landbouw, de havens in Rotterdam en de hoogovens in de industriegebieden. Maar liefst 20 procent van onze inkomsten is op dit moment afhankelijk van fossiele brandstoffen. Daarnaast is het voor Nederland ten opzichte van andere landen geologisch gezien moeilijker om over te stappen op duurzame energie. Het aantal zonuren is relatief beperkt in Nederland wat de opbrengst betreffende zonne-energie beperkt. Minimale hoogteverschillen maakt het opwekken van energie door middel van water onaantrekkelijk. Daarnaast is er in Nederland een schaarste aan ruimte, waardoor het plaatsen van windturbines vaak niet ideaal is. Tot slot maken ingewikkelde bureaucratische regels het opzetten van lokale duurzame energieprojecten zeer lastig (Zeehandelaar, z.d.). Al met al, geen gemakkelijke opgave.

De gebouwde omgeving kan bijdragen aan deze transitie. Het elektriciteitsverbruik in het dagelijks leven neemt toe en zal de komende jaren alleen nog maar meer toenemen. Nederland en vele andere landen maken de transitie van onder andere gas naar een all-electric of hybride systeem. Bijna alles in huis is afhankelijk van stroom. De vuile was gaat in de wasmachine en de vaat in de vaatwasser, het huiswerk wordt gemaakt op een computer of laptop en het avondeten wordt klaargemaakt op een inductiekookplaat. In de garage staan zowel de e-bikes als de hybride auto aan het stopcontact. Deze ontwikkelingen zijn niet zozeer negatief, maar hebben zeker invloed op hoe de fysieke omgeving moet worden vormgegeven. Hoewel het zeer lastig is een directe invloed te hebben op het energieverbruik van het individu, is het wel degelijk mogelijk indirect invloed uit te oefenen door middel van de bebouwde omgeving (Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013; Teeuw et al., 2010).

De bouwwereld verbruikt ontzettend veel energie; bouwmaterialen moeten worden geproduceerd en vervoerd, gebouwen worden opgebouwd en weer afgebroken, en tijdens de gebruikersfase kan het verbruik flink oplopen. Er zijn verschillende strategieën en methodes om tijdens de ontwerpfase de juiste keuzes te maken wat betreft energie. Misschien wel de meest bekende is de Trias Energetica; [1] verminder de energievraag, [2] maak gebruik van duurzame energiebronnen, en [3] ga efficiënt om met het gebruik van fossiele brandstoffen. Door de jaren heen heeft deze methode zich verder ontwikkeld en inmiddels bestaan er meerdere variaties op het origineel. De nieuwe Stappenstrategie van Andy van den Dobbelsteen is inmiddels misschien wel net zo bekend als het origineel. Deze strategie, mede geïnspireerd door de Cradle to Cradle filosofie, vermijd fossiele brandstoffen geheel en voegt een extra stap toe (Van den Dobbelsteen, 2008):

1 Reduceer de energievraag;
2 Hergebruik reststromen;
3a Maak gebruik van duurzame bronnen voor resterende vraag;
3b afval = voedsel.

Deze strategie is niet alleen toepasbaar op het gebied van energie, maar op vele andere ontwerp aspecten binnen een architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. Door deze stappen te doorlopen gedurende het gehele ontwerpproces is







bron: image.google.nl

het mogelijk duurzame oplossingen, zowel passief als actief, van begin af aan te integreren. Hierbij is het van belang door de schalen heen te ontwerpen. De woning maakt onderdeel uit van een gebouw of straat, de straat of het gebouw maakt onderdeel uit van de wijk, de wijk maakt onderdeel uit van de stad, enzovoort. Het energieprobleem zal in zijn geheel niet worden opgelost door het plaatsen van enkele op zichzelf staande zonnepanelen. Dit wil niet zeggen dat kleinschalige oplossingen geen zin hebben, maar wel dat elk van deze schakels onderdeel moeten worden van een groter geheel.

Energie doelen

Aansluiten en/of aansluitmogelijkheden creëren voor een groter energie netwerk in de wijk en de stad Rotterdam;

Energielabel A of hoger;

Alleen gebruik maken van duurzame energiebronnen

Het stimuleren van energiebesparing binnen de woningen door de bewoners;

Energiebesparende maatregelen zichtbaar maken in het plan.

Mogelijke ontwerpkeuzes

Windturbine(parken) Den Harthog onder Zuidwijk
Zonnepanelen / PV-cellen
Warmtepomp
Passieve ontwerpmaatregelen
Warmte/koude opslag
Lage temperatuur verwarming
Isoleren van bestaande bebouwing
Biogas

7.2 · Milieustromen: Water

Wereldwijd staat Nederland bekend om haar watermanagement. Al eeuwenlang gaat ons land het gevecht aan met het water. Waternetwerken, zoals dijken, dammen, stuwen en gemalen maken het mogelijk om onder zeeniveau te kunnen blijven leven. Door in te polderen won men beetje bij beetje land. Zo was Flevoland bijvoorbeeld ooit de Zuiderzee. Toch is het gevecht nog lang niet gewonnen. Onder andere door klimaatverandering kampt Nederland steeds vaker met een overschot of tekort aan (schoon) water. Heftige regenbuien, waarbij grote hoeveelheden water in een kort tijdsbestek valt, zullen meer frequent voorkomen. Dit in combinatie met de toenemende verhardingsgraad in stedelijke gebieden maakt wateroverlast een groeiend probleem. De riolen kunnen dit niet aan en de straten lopen onder (Pötz & Bleuzé, 2016; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).

Naast extreem natte periodes zullen ook langdurig droge periodes steeds vaker voorkomen. Dit heeft niet alleen ernstige gevolgen voor de economie, maar ook voor de nationale veiligheid en de natuur. Lage waterstanden hindert de scheepvaart, verslechtert de waterkwaliteit, bevorderd verzilting, en schaad de flora en fauna. Daarnaast loopt ook de waterkering gevaar. De dijken drogen uit, wat het risico op scheurvorming vergroot en hun integriteit aantast. In de toekomst zal Nederland steeds meer te maken krijgen met extreme weersomstandigheden. Om deze veranderingen aan te kunnen is het van belang het water voldoende ruimte te bieden. Bij overschot aan water kan deze worden opgeslagen en bij een tekort kan het opgeslagen water worden gebruikt om het gehele systeem te laten functioneren (Teeuw et al., 2010; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).

De bebouwde omgeving kan op vele manier bijdragen aan het verduurzamen van de waterhuishouding en het beperken van het waterverbruik. Water is constant in beweging en het is van belang te beseffen dat alle waterstromen met elkaar in verbinding staan; het regenwater, grondwater, drinkwater, enzovoort. Om het huidige waterstelsel te verbeteren en te ontlasten tracht men zich te houden aan de trits "vasthouden, bergen en afvoeren" (Pötz & Bleuzé, 2016). Zo kan bijvoorbeeld beplanting of groene daken een gedeelte van het regenwater (tijdelijk) tot zich nemen, terwijl oppervlaktewater en waterbuffers het water tijdelijk kunnen opslaan. Het overige regenwater kan via de riolering worden afgevoerd zonder dat deze wordt overbelast. In deze reeks wordt echter hergebruik niet specifiek genoemd; een mogelijkheid die op dit moment in Nederland nog maar nauwelijks wordt benut. Door de waterkringloop te sluiten binnen een stad of gebied kan het waterverbruik worden beperkt, wateroverlast worden voorkomen en het proces wordt verduurzaamd. Het hergebruiken van water kan met name een rol spelen in het beperken van het drinkwaterverbruik (Pötz & Bleuzé, 2016: Kristinsson, 2012).

In Nederland is het drinkwaterverbruik ontzettend hoog. Hier wordt drinkwater niet alleen gebruikt om te drinken en om mee te koken, maar ook om mee schoon te maken, te douchen, het toilet door te spoelen en de planten water te geven. Gemiddeld gebruikt een Nederlands huishouden 120 liter water per persoon per dag. Hiervan wordt 65 liter gebruikt voor persoonlijk hygiëne en voeding. De overige 55 liter drinkwater wordt gebruikt voor huishoudelijke zaken waarvoor een lagere waterkwaliteit (B-water) voldoende zou zijn (Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013). Zo zou onder andere regenwater gebruikt kunnen worden voor het doorspoelen van het toilet of het wateren van de planten. Om de kringloop verder te sluiten kan het afvalwater worden gefilterd en hergebruikt als B-water binnen de woning. Door deze maatregelen te nemen kan het verbruik van hoogwaardig drinkwater worden gereduceerd. Naast het reduceren van de behoefte is het tevens van belang te kijken naar waterbesparende maatregelen, zoals een thermostaatkraan en een spaardouche (Pötz & Bleuzé, 2016: Kristinsson, 2012).

Het verduurzamen van de cyclus en het besparen van water begint binnen de woning, maar stopt zeker niet bij de voordeur. Het is van belang de opzichzelfstaande water-kringlopen door de verschillende schalen heen

met elkaar te verbinden. Een gebalanceerde samenwerking tussen verschillende systemen kan het geheel efficiënter laten functioneren. Waar de één te maken heeft met een tekort, heeft de ander mogelijk te maken met een overschot. Daarnaast kan water zoveel meer betekenen voor de woonomgeving. Het kan een positief effect hebben op onder andere de biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit. Water is een multifunctioneel goed. In ons dagelijks leven wordt het gebruikt om te koken, te wassen, te spelen en te recreëren. Tijdens de vormgeving van de bebouwde omgeving mag het dus zeker niet vergeten worden (Pötz & Bleuzé, 2016; Teeuw et al., 2010; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013)

Water doelen

Drinkwater wordt alleen gebruikt voor het bereiden van voedsel, consumeren en persoonlijke hygiëne;

Overige waterbehoefte worden beantwoord door middel van B-kwaliteit water;

Het afvalwater moet zoveel mogelijk worden hergebruikt;

Grijswater en zwartwater moeten gescheiden worden afgevoerd;

(Regen)water moet worden opgeslagen om vervolgens te worden gebruikt als huishoudelijk water (B-kwaliteit water).

Ontwerp mogelijkheden

Helofytenfilter
Waterbuffers

Oppervlaktewater - mogelijke structuren verbinden ten opzichte van het grotere geheel.

Filtersystemen

(ondergrondse) watertanks voor (regen) wateropslag.

Groene daken

Een zo'n laag mogelijk percentage verharding; bij gebruik van verharding de keuze voor poreuze of halfverharding.

Zuiderpark - welke rol kan het park spelen in het beheer van water en de waterbehoefte.







bron: image.google.nl

7.3 · Milieustromen: Groen

Het concept "de compacte stad" is zeer actueel in de huidige ontwikkelingen binnen de stedenbouw en de architectuur. De grote steden blijven mensen aantrekken en zullen hierdoor de komende decennia blijven groeien. In de aankomende jaren zullen er meer woningen en bijbehorende voorzieningen moeten worden gecreëerd. Er is immers nu al een tekort, wat de huur- en koopprijzen verder doet stijgen. De stad verder uitbreiden buiten de stadsgrenzen is daarentegen niet altijd een optie en dus zal er moeten worden verdicht. Dit gegeven leidt echter tot een dilemma; blijft er nog voldoende ruimte over voor groen en water (Pötz & Bleuzé, 2016)? Groen speelt een ontzettend belangrijke rol binnen de bebouwde omgeving. Uit een onderzoek van Piet Vroon naar het 'sick building syndrome' bleek nabijheid van of uitzicht hebben op de natuur één van de vijf psychologische basisbehoefte van de mens (Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013). Groen in de stad beïnvloed niet alleen de biodiversiteit, het stadsklimaat en de wateropgave, maar eveneens de manier waarop wij recreëren en samenkomen. Gevoelsmatig creëert een groene omgeving een prettiger leefklimaat voor mens en dier. Dit alles heeft te maken met de verschillende eigenschappen van groen; het is zuiverend, zonwerend, verkoelend, isolerend, geluidswerend, fungeert als windvanger, houdt water vast, versterkt het ecosysteem en vormt een aantrekkelijk uitzicht (Pötz & Bleuzé, 2016; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).

De uitspraak 'bomen zijn de longen van de aarde' is inmiddels een cliché en niet geheel onterecht. Bomen en beplanting zetten koolstofdioxide om in zuurstof, iets waar wij en de meeste organisme niet zonder kunnen. Bovendien filtert groen het fijnstof en de vervuilende deeltjes uit de lucht. In de drukke binnenstad of in gebieden met vervuilende industriële functies mag groen dus zeker niet ontbreken.

Door zonwerende, verkoelende en isolerende kwaliteiten van groen, kan het tevens worden ingezet tegen hittestress. Hittestress, ook wel bekend als het 'urban heat island effect', verwijst naar de verhoogde temperaturen die worden gemeten in stedelijke gebieden ten opzichte van niet-stedelijke gebieden. Deze verschillen in temperatuur ontstaan door toenemende verstedelijking, de hoger wordende bebouwingsdichtheden en de verharding van het grondoppervlak. Dit, in combinatie met klimaatverandering, heeft zeer negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van de stad. De gezondheid, productiviteit en het welbevinden van de mens gaat achteruit daarnaast zal ook flora en fauna onder deze temperatuurverschillen van soms wel 10°C lijden. Door groen en water te integreren in de stedelijke structuur, kunnen dergelijk symptomen worden opgelost of voorkomen (Pötz & Bleuzé, 2016; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).
Groen is gezond voor mens en dier. De natuur en de groene voorzieningen die daarmee worden geassocieerd hebben een positief effect op de mentale gezondheid. Het is rustgevend, maar straalt tegelijkertijd een levendigheid uit. Dieren en andere organisme zullen zich eveneens meer thuis voelen. Hun ecosysteem wordt uitgebreid en wordt de biodiversiteit in een gebied zo mogelijk vergroot. Wanneer groen de waardering krijgt die het verdient en op de juiste manier wordt geïntegreerd, kan het zoveel meer betekenen voor het dagelijks leven van de (stads)mens. Op de basisschool krijgen leerlingen les in de insectentuin, op een bankje in de schaduw observeert een ouder stel het stedelijk leven, en de moestuin op het dak voorziet de bezoekers van het straatfeest van eten (Teeuw et al., 2010; Pötz & Bleuzé, 2016).

Groen doelen

Het groen draagt bij aan het versterken van de andere kringlopen (waaronder bijvoorbeeld water)

Het beheer van het gezamenlijk groen moet (gedeeltelijk) door de bewoners zelf worden gedaan.

Bij verdichting van het kavel moet het oppervlakte "groen" minimaal gelijk blijven.

Divers groen: esthetisch, recreatief en actief groen.

Wanneer mogelijk, behoudt zoveel mogelijk bestaand groen.

Groene ontwerpmiddelen

Moestuinen
Natuurlijke speeltuin
Voor- en achtertuinen)
Groene daken / gevels

Het gebruik van poreus/half-verharding om groen een kans te bieden

Compost bak / GFT verzamelpunt



bron: image.google.nl

7.4 · Milieustromen: Afval

In Nederland produceren we jaarlijks zo'n 490 kilo afval per persoon. Hoewel hiervan een groot gedeelte kan worden gerecycled, blijft het voor het milieu van belang de hoeveelheid afval te beperken. Door een aantal kleine aanpassingen in ons dagelijks leven kunnen we gemiddeld al zo'n 50 kilo afval per persoon per jaar voorkomen (Milieu Centraal, 2017). De besparingstips zijn met name gericht op de huishoudens en zijn afhankelijk van de keuzes die het individu maakt. Huishoudelijk afval vormt echter slechts 12 procent van het totaal geproduceerde afval in Nederland. Daarentegen is 40 procent van dit totaal te wijten aan de bouwnijverheid (CBS, 2018-a). De manier waarop de bebouwde omgeving wordt vormgegeven, opgebouwd en weer wordt afgebroken kan dus een aanzienlijk verschil maken. In de huidige situatie wordt een gedeelte van het bouw- en sloopafval nuttig hergebruikt. Daarentegen zal het grootste gedeelte worden gedowncycled. De kwaliteit en gebruiksdoeleinden van het te hergebruiken materiaal zal minder hoogwaardig zijn dan voorheen. Door al tijdens de ontwerpfase rekening te houden met de productie van (bouw)afval, kan de hoeveelheid ervan worden beperkt. Maak de keuze (gerecyclede) duurzame materialen die ook na de levensloop van het gebouw weer opnieuw gebruikt kunnen worden. Het is niet alleen van belang voor de juiste materialen te kiezen, maar ook voor de juiste manier van montage. Zorgvuldige detaillering zorgt ervoor dat het gebouw achteraf gemakkelijk uit elkaar te halen is. De bouwmaterialen blijven intact en onbeschadigd waardoor ze in andere projecten kunnen worden hergebruikt. Door goed te detailleren kan ook de hoeveelheid in te kopen materialen worden beperkt. Dit is niet alleen beter voor het milieu, maar tegelijkertijd ook goed voor de portemonnee (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2019).

Een goed ontworpen leefomgeving kan tevens invloed hebben op het gedrag van haar gebruikers. De mens is over het algemeen een gewoontedier. Ze zullen dus niet zomaar hun gedrag aanpassen, zeker niet als ze hiervoor van hun gebaande pad moeten wijken. Het moet duidelijk zijn wat het nieuwe gedrag oplevert; de meeste vinden het belangrijk om te weten waarom ze iets doen. Zo kan bijvoorbeeld het inzamelen van gescheiden afval geïntegreerd worden in het gebouw ontwerp. Het proces wordt hierdoor zichtbaar en participeren wordt makkelijker (Teeuw et al., 2010).

De overheid streeft naar een circulaire economie en probeert deze ontwikkelingen dan ook te stimuleren. Het doel is om voor 2030 het verbruik van primaire grondstoffen - zoals minerale, fossiele en metalen stoffen - te verminderen met 50 procent. In 2050 hoopt de overheid volledig te zijn overgestapt op een circulaire economie. Hierbij wordt de bouwwereld als één van de vijf sectoren met een prioriteit status genoemd (Ministerie van Infrastructuur en Milieu & Ministerie van Economische Zaken, 2016). De verschillende partijen die onderdeel uitmaken van de bouwwereld zullen nauw moeten samenwerken om deze doelstellingen te kunnen behalen. Tijdens het opstellen van nieuwe regels, het ontwikkelingsproces van bouwproducten, het ontwerpen van een nieuw gebouw, het verzamelen van gebruikte materialen enzovoort, zal men altijd de toekomstige gebruikers en gebruiksmogelijkheden in gedachten moeten houden. Alleen op deze manier is het mogelijk de verschillende aspecten van de gebouwde omgeving op elkaar af te stemmen en van afval voedsel te maken (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2019).

Afval doelen

> Al het afval binnen het complex wordt gescheiden.
>
> GFT afval wordt hergebruikt op eigen terrein.
>
> Afvalsystemen zijn geïntegreerd in het ontwerp, maar flexibel met betrekking tot toekomstige veranderingen.
>
> Al het afval dat vrijkomt bij de renovatie moet zoveel mogelijk worden hergebruikt binnen het project. Overig afval moet worden gerecycled.

Toegevoegde bouwkundige elementen moeten in de toekomst geen afval veroorzaken; ze moeten na hun levensloop kunnen worden hergebruikt of op z'n minst worden gerecycled.

Afval Maatregelen

Biogascentrale (kleinschalig)
Compost bak
Duidelijk aangegeven afval inzamelpunten

"Kringloop" hoek in eigen gebouw. Hier kunnen mensen hun meubels en andere objecten tijdelijk stallen. Bewoners uit het gebouw kunnen hier gratis iets meenemen. Alles dat niet wordt meegenomen wordt een keer in de zoveel tijd opgehaald door de gemeente.

Modulaire bouwelementen
Hergebruik oude kozijnen en deuren

Hergebruik restmaterialen voor bijvoorbeeld de bouw van de gemeenschappelijke gebouwtjes in binnenterrein.

Efficiënt bouwen; beperk de hoeveelheid materiaal nodig voor een project en de uiteindelijke hoeveelheid afval.

Circulaire maatregelen. De kringloop van het object is niet lineair, maar circulair. Uiteindelijk zal een object altijd fungeren als "voedsel" voor een nieuw object.









bron: image.google.nl

7.5 · Milieustromen: Materiaal

Alles in de bebouwde omgeving bestaat uit één of meerdere materialen. Het type materiaal en de manier waarop ze zijn geïmplementeerd heeft invloed op vele aspecten. Zo hebben ze onder andere invloed op het binnenklimaat, het buitenklimaat op microniveau, de sfeer, de toegankelijkheid en de functie van onze leefomgeving. Materialen kunnen water tegenhouden op juist doorlaten, schaduw creëren of licht toetreding toestaan, ze nodigen uit om te gaan zitten of houden mensen juist of afstand. Dit maakt het kiezen van de juiste materialen zeer belangrijk (Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).

Elk materiaal legt een lange reis af alvorens het daadwerkelijk in de bouw gebruikt wordt. De ontwerpers maken meestal hun keuze aan de hand van de 'zichtbare' fases - de bouw en beheer periodes - van het materiaal. Het zijn echter de 'niet-zichtbare' fases die over het algemeen de grootste impact hebben op het milieu. Bij het maken van een keuze is het dus van belang de gehele levenscyclus van het materiaal hierbij in acht te nemen. Onder invloed van Cradle to Cradle is de definitie van de levenscyclus 'van wieg tot het graf' veranderd in 'van wieg tot wieg'. In de ideale situatie is het proces niet langer lineair, maar circulair. Zoals benoemd in eerdere paragrafen van dit hoofdstuk functioneert afval niet langer als afval, maar als voedsel voor nieuwe producten (Teeuw et al., 2010; Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013).

De levenscyclus bestaat uit een vijftal hoofdfasen: winning, transport (na winning, fabricage en sloop), verwerking, gebruik en sloop. Gedurende elk van deze fases speelt het energie en waterverbruik, de arbeidsomstandigheden, de mate van overlast, de emissie uitstoot en de afvalproductie een rol in het beoordelen van elk materiaal. Aan de hand van bovenstaande gegevens kan uiteindelijk de mate van duurzaamheid worden bepaald door bijvoorbeeld de ecologische voetafdruk te berekenen.

In de huidige situatie worden materialen vaak gekozen zonder hierbij na te denken over consequenties voor mens, dier en milieu. Dit leidt tot een drietal problemen: een uitputting van (natuurlijke) bronnen, het beschadigen van ecosystemen en het aantasten van de menselijke gezondheid. Hoewel het bij alle milieu stromen van belang is de grote schalen te betrekken in het maken van keuzes, is dit bij de keuze voor materialen zowaar nog belangrijker. Zo heeft de grootschalige ontbossing van het Amazonegebied in Zuid-Amerika desastreuze gevolgen voor de gehele wereld. Grote hoeveelheden CO2 komen vrij bij het kappen van deze bomen, ecosystemen worden ontwricht, vele dieren- en plantensoorten sterven uit, en bevolkingsgroepen worden bedreigd en uitgebuit (Yanovshtchinsky, Huijbers & Van den Dobbelsteen, 2013; Teeuw et al., 2010).

Om de juiste keuze te maken bij het selecteren en detailleren van materialen binnen een project kan wederom de nieuwe stappenstrategie worden aangehaald; reduceer de benodigde hoeveelheden, hergebruik restproducten en maak gebruik van duurzame bronnen. Houdt hierbij reken met de gehele levenscyclus waarbij ook na de gebruikersfase het materiaal weer een nieuw leven krijgt.

Materiaal doelen

Het kiezen van duurzame materialen, waarbij het gaat om de volledige ecologische voetafdruk

Is de keuze voor een duurzaam materiaal niet mogelijk dan moet dit op een andere manier worden gecompenseerd of moet ervoor gezorgd worden dat dit materiaal kan worden hergebruikt.

Zoveel mogelijk kiezen voor lokale materialen, tenzij het materiaal dat van ver komt in zijn geheel (incl. transport) duurzamer is.

Zoveel mogelijk bestaand materiaal hergebruiken of recyclen.

Materiaal maatregelen

Modulair bouwen
Hergebruik oude kozijnen en deuren

Hergebruik restmaterialen voor bijvoorbeeld de bouw van de gemeenschappelijke gebouwtjes in binnenterrein.

Efficiënt materiaalgebruik

7.6 · Milieustromen: Verkeer & Mobiliteit

Vervoersmiddelen betekenen voor de mens vaak meer dan alleen een manier om van A naar B te kunnen reizen. De keuze voor een bepaald voertuig kan onderdeel uitmaken van diens identiteit en voorziet vaak in de behoefte tot zelfexpressie. De één rijdt met trots rond in zijn oldtimer, een auto die zo goed bij zijn of haar levensstijl past en aansluit op hun persoonlijkheid. De ander kiest heel bewust voor de fiets, een elektrische scooter of het openbaar vervoer, omdat zij dit vinden passen bij hun milieubewuste identiteit. Mobiliteit en infrastructuur kunnen tevens uitdrukking geven aan de identiteit van een plek, wijk of stad. Denk bijvoorbeeld aan de manier waarop de bestrating en de inrichting van de verkeersruimte het historische karakter of de sfeer van een moderne winkelstraat kunnen versterken. Zeker nu klimaatverandering het onderwerp van de dag is, gebruiken steden duurzame mobiliteit als middel om de gestelde milieu- en gezondheidsdoelstellingen te halen. Tevens wordt mobiliteit door sommige steden, zoals Rotterdam en Amsterdam, ingezet om hun duurzame imago kracht bij te zetten. Met name Nederland als fietsland speelt hierbij een grote rol (Buunk & Bastiaanssen, 2016).

De afgelopen decennia is de mobiliteit in Nederland sterk toegenomen. Door velen wordt het dan ook als iets vanzelfsprekends ervaren. Men woont in de ene plaats, werkt in de ander en gaan in hun vrije tijd op reis naar verre oorden. Deze toename in mobiliteit biedt mensen meer vrijheden en zelfstandigheid. Ze zijn niet langer aangewezen op wat hun kleine dorpje of wijk te bieden heeft. Mobiliteit is noodzakelijk voor het welzijn en de welvaart van mens en economie (Buunk & Bastiaanssen, 2016). Deze toenemende mobiliteit veroorzaakt echter ook veel problemen; (lucht)vervuiling, geluidsoverlast, hoog energieverbruik, uitputting van eindige bronnen en verkeersongevallen. Mobiliteit blijft belangrijk voor de groei en ontwikkeling van een stad of land, maar dit mag niet langer ten koste gaan van het milieu en de leefomgeving. Om de problemen die mobiliteit met zich meebrengt zoveel mogelijk te beperken, moet het gebruik van schadelijke vervoersmiddelen zoveel mogelijk worden teruggedrongen en alternatieve duurzame vervoersmiddelen zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Hierbij ligt de nadruk over het algemeen op ongemotoriseerd langzaam verkeer, zoals de fiets of de benenwagen. Hierbij ligt de nadruk op het creëren van goed infrastructuur met betrekking tot de fiets. Bovendien moet een fiets voor iedereen toegankelijk zijn en moet deze nabij de eigen woning goed kunnen worden gestald. Voor grotere afstanden of mensen met fysieke beperkingen is dit echter niet altijd een optie. Collectieve systemen, zoals het openbaar vervoer, carpoolen of deelauto's, kunnen in dit geval als duurzaam alternatief worden ingezet (Teeuw et al., 2010). Met name het openbaar vervoer kan in de stad veel betekenen, zowel op het gebied van duurzaamheid als toegankelijkheid. Met name in de armere delen van de stad kan niet iedereen zich een auto veroorloven. Het openbaar vervoer is hierbij een goed alternatief. Dit biedt mensen meer vrijheid en kansen tot zelfontplooiing (Buunk & Bastiaanssen, 2016; Van Dorst, 2005).

Het stimuleren en ontwikkelen van duurzame alternatieven betekent echter niet dat de auto in de nabije toekomst uit ons straatbeeld zal verdwijnen, integendeel zelfs. Ondanks dat bij duurzame mobiliteit de nadruk ligt op het laten staan van de auto, zal de mobiliteitsvraag omtrent onder andere auto's alleen nog maar verder groeien. De omslag naar duurzame mobiliteit stimuleert bedrijven om auto's te ontwikkelen die aansluiten op het duurzaamheids ideaal. Hybride en volledig elektrische auto's worden steeds populairder en in de nabije toekomst zullen zelf rijdende auto's hun intrede doen. Hoewel deze nieuwe voertuigen weliswaar zuiniger zijn dan de voorgangers, zal dit effect teniet worden gedaan door het toenemende autobezit onder de bevolking. Tevens wordt er in deze industrieën nog steeds volop gebruik gemaakt van eindige grondstoffen (Buunk & Bastiaanssen, 2016; Boussauw & Vanoutrive, 2014).

Het is daarom niet alleen van belang te kijken naar alternatieven duurzame vervoersmiddelen, maar tevens de noodzaak voor mobiliteit te beperken. Is het daadwerkelijk noodzakelijk om elke dag tussen woon- en werk locatie te reizen, en moeten goederen daadwerkelijk de hele wereld over reizen? Door de steeds grotere spreiding van activiteiten blijft men afhankelijk van (auto)

transport. Door de ruimtelijke omgeving op bepaalde schaalniveaus compacter te ontwerpen wordt de noodzaak tot mobiliteit beperkt. Bovendien kunnen concepten, zoals flexwerken of thuiswerken, de noodzaak tot reizen doen afnemen. Dit betekent niet dat iedereen uiteindelijk nooit meer zijn of haar kleine compacte 'wooneilandje' af mag of hoeft. Het gaat erom dat mensen de kans krijgen een bewuste keuze te maken voor duurzame mobiliteit en er daarentegen ook bewust voor kunnen kiezen niet mobiel te zijn. Een bijvoorbeeld diverse wijk waarbij wonen, werken en recreëren wordt gecombineerd, kan niet alleen leiden tot minder verkeer maar tevens bijdragen aan de onafhankelijk, sociale cohesie en leefbaarheid van een wijk en haar bewoners (Buunk & Bastiaanssen, 2016; Teeuw et al., 2010).

Doelen omtrent mobiliteit

Meer ruimte bieden voor alternatieve en langzame niet gemotoriseerde vervoermiddelen; fietsen, elektrische scooters, elektrische auto's deelauto's

Auto's maken voorlopig nog onderdeel uit van onze bebouwde omgeving, maar deze zullen niet langer de voorkeursbehandeling krijgen als voorheen.

Behoud van bestaande voorzieningen, ruimte voor flex- en een diverse woonbuurt op het gebied van wonen, werken en recreëren om noodzaak van mobiliteit te beperken.

Ontwerpmaatregelen

Gezamenlijke flexwerk of studieplekken binnen het wooncomplex

Deelfietsen en -elektrische auto's voor de bewoners van het wooncomplex

Voldoende en praktische stallingsmogelijkheden voor fietsen en andere langzame niet gemotoriseerde voertuigen.

Het creëren van parkeermogelijkheden met het oog op de toekomst; wat als er geen auto's meer zijn?









bron: image.google.nl

7.7 · Het verbinden van milieu stromen en duurzame strategieën

Het verwerken en integreren van de diverse milieustromen kan op verschillende manieren worden gedaan. Elk van de bovengenoemde stromen kent zo haar eigen oplossingen, waarbij sommige zullen overlappen en andere elkaar zullen tegenspreken. Het komen tot een duurzaam ontwerp is niet een kwestie van een aantal individuele maatregelen omtrent de individuele stromen koppelen aan een basisontwerp (Van Doorn, 2012). Het duurzaam denken moet vanaf begin af aan geïntegreerd zijn. Besparende of passieve maatregelen die aan het begin van het ontwerpstadium worden genomen, hebben zo mogelijk meer effect dan een aantal zonnepanelen achteraf. Het is hierbij ook belangrijk om te kijken hoe verschillende duurzaamheidsaspecten met elkaar verbonden zijn en verbonden kunnen worden. Eén ontwerp beslissing kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor meerdere stormen en aspecten; twee (of meerdere) vliegen in één klap (La Court, Van Roermund & De Straat Milieu-adviseurs, 2001).

Bij het ontwerpen van een duurzaam gebouw of gebied mag de invloed van lokale omstandigheden niet worden vergeten. Deze omstandigheden worden gevormd door onder andere klimatologische eigenschappen (o.a. weersomstandigheden, klimaattype, seizoensvariaties), natuurlijke omstandigheden (o.a. het landschap, geomorfologie, ecologie) en menselijk ingrijpen (o.a. cultuurhistorisch landschap, gebouwde omgeving). Een ontwerpbenadering waarbij de lokale eigenschappen worden ingezet ten behoeve van het duurzame ontwerp, wordt ook wel slim en bioklimatisch ontwerpen genoemd. Deze volgt een viertal stappen: [1] formuleer doelen en uitgangspunten, [2] bestudeer de lokale omstandigheden, [3] synthetiseer deze in randvoorwaarden, en [4] gebruik deze als basis voor een slim ontwerp (Yanovshtchinsky, Huijbers & van den Dobbelsteen, 2013; La Court, Van Roermund & De Straat Milieu-adviseurs, 2001). Hierbij verwijst stap 1 bijvoorbeeld naar de doelen en uitgangspunten die zijn benoemd in voorgaande paragrafen omtrent elke milieustroom. Deze doelen en uitgangspunten hoeven zich hierbij niet te beperken tot de milieustromen alleen, maar kunnen ook betrekking hebben op het gewenste leefklimaat of wooncomfort. Voor stap 2 is een eerste aanzet gedaan in hoofdstuk 4 en kan verder worden uitgewerkt door onderzoekend te ontwerpen. Het synthetiseren van randvoorwaarden, stap 3, vertaalt zich in dit onderzoek in onder andere in de ontwerpprincipes en eisen die voortkomen uit elk hoofdstuk en dan met name hoofdstuk 3 en 4. Een welbekende strategie die de basis kan vormen voor een slim ontwerp is de eerdergenoemde Nieuwe Stappenstrategie (Van den Dobbelsteen, 2008):

1 Reduceer de vraag;
2 Hergebruik reststromen;
3a Maak gebruik van duurzame bronnen voor resterende vraag;
3b afval = voedsel.

Deze strategie kan helpen bij het maken van keuzes en kan worden toegepast op alle milieu stromen. De Nieuwe Stappenstrategie in combinatie met het bioklimatisch ontwerpen, ondersteunen en dragen bij aan een duurzaam ontwerpproces. Het ontwerp dat hieruit volgt, wanneer op de juiste manier toegepast, is niet alleen opzichzelfstaand een duurzaam project en speelt in op, maakt gebruik van en ondersteunt de bestaande eigenschappen, kwaliteiten en omstandigheden van de projectlocatie. Deze benoemde strategieën zijn natuurlijk niet de enigste op het gebied van duurzaamheid. Zo kan men tevens uitgaan van de DCBA methode of kiezen voor het concept Passief Bouwen (Van Doorn, 2012; Teeuw et al., 2010). Dit onderzoek zal zich echter beperken tot de twee bovengenoemde strategieën.

Hoofdstuk 08

BETAALBAARHEID

Prosperity

Vanuit een architectonisch perspectief kan de betaalbaarheid worden verbeterd door de constructie, beheer en onderhoudskosten van de volledige levenscyclus van een gebouw te beperken. Dit klinkt voor de hand liggend, maar is niet zo eenvoudig als het lijkt. De financiële efficiëntie van de drie bovengenoemde aspecten is afhankelijk van vele factoren die niet altijd even goed samengaan. Er kan veel geld worden bespaard door bijvoorbeeld te kiezen voor goedkopere bouwmaterialen, maar op de langere termijn lopen hierdoor de onderhoudskosten hoog op. De juiste balans tussen de verschillende elementen kan het verschil maken tussen haalbaar of onbetaalbaar (Seo & Syed Mahdzar, 2016; Know, 2012). Het is belangrijk vooruit te denken en verder te kijken dan alleen de directe winst die een gebouw kan genereren bij oplevering. Iets wat op dit moment nog menigmaal wordt vergeten. Dit hoofdstuk zal een aantal toe te passen maatregelen behandelen. De meeste maatregelen zijn niet direct projectgebonden. In sommige gevallen zal er echter worden verwezen naar specifieke maatregelen die kunnen worden genomen wanneer het gaat om een portiekflat. Is dit het geval, dan zal dit worden aangegeven.

'Hoe kunnen maatregelen ten behoeve van de (toekomstige) bewoners en de milieustromen bijdragen aan de betaalbaarheid'

'Hoe kunnen ontwerpkeuzes omtrent de renovatie/herbestemming van de portiekwoningen in Zuidwijk bijdragen aan de betaalbaarheid?'

'Hoe kunnen organisatorische keuzen omtrent de renovatie/herbestemming van de portiekwoningen in Zuidwijk bijdragen aan de betaalbaarheid?'

- deelvragen

8.1 · Efficiënter en Betaalbaar Bouwen

De redenering lijkt zeer simpel; efficiënter en goedkoper bouwen leidt tot lagere huur- of koopprijzen. Dit is echter makkelijker gezegd dan gedaan, zeker wanneer men een bepaalde kwaliteit of duurzaamheidsniveau wilt behalen. Deze paragraaf behandeld een aantal maatregelen die geen negatief effect hoeven te hebben op de kwaliteit of algemene duurzaamheid van het project, maar daarentegen wel de betaalbaarheid van het project kunnen bevorderen.

Dichtheid & verhuurbaar/verkoopbaar oppervlak
Een kavel met een hogere dichtheid aan verhuurbaar/verkoopbaar oppervlak gegenereerd meer inkomen voor de woningcorporatie of beheerder. De extra opbrengsten kunnen het interessanter maken om bestaande bebouwing te renoveren. Hiermee kan de woon- en leefkwaliteit van het bestaande gebouw worden verhoogd, terwijl de extra inkomsten ervoor zorgen dat de investeringen zich sneller terugbetalen (Seo & Syed Mahdzar, 2016; Know, 2012; Michielsen, Groot & Veenstra, 2019). Verdichten is niet altijd een mogelijkheid, maar in het geval van Zuidwijk en de gekozen projectlocatie is dit wel degelijk een optie. De naoorlogse woonwijk is ruim van opzet en beschikt over een overvloed aan openbare ruimte. Dit betekent niet dat men dit volledig kan vol gooien met bebouwing, maar dit biedt wel mogelijkheden tot verdichting. Het complex kan onder andere worden verdicht door middel van een optopping of door nieuwbouw toe te voegen. Hiermee wordt er een groter woningaanbod gegenereerd en kan er tegelijkertijd meer diversiteit worden gecreëerd (Oorschot et al., 2018).

Materiaalkeuze en -gebruik
De juiste materiaalkeuze heeft niet alleen effect op de ecologische duurzaamheid van het project, maar ook op de betaalbaarheid. Hierbij moet een afweging worden gemaakt tussen kosten per vierkante meter en het gemak waarmee het kan worden toegepast versus de levensduur, onderhoudskosten en de mogelijkheden tot hergebruik. Door te kiezen voor lokale materialen worden niet alleen de transportkosten gereduceerd, maar draagt dit ook bij aan de algehele duurzaamheid van het bouwproces en de lokale economie. In dit geval gaat het om een renovatie van bestaande gebouwen. Hierbij gaat het niet alleen om de materialen die men toevoegt, maar ook om de materialen die er al zijn. Het zoveel mogelijk behouden en hergebruiken van het bestaande kan tevens de kosten drukken. Ten slotte kan zorgvuldige detaillering bijdragen aan het besparen van materiaal, wat opnieuw leidt tot het reduceren van de kosten (Seo & Syed Mahdzar, 2016; Teeuw et al., 2010).

Compact bouwen (woningen)
Des te kleiner het volume van een woning, des te meer de kosten kunnen worden gereduceerd. Zo is er bijvoorbeeld minder materiaal nodig en kan er efficiënter omgegaan met de verkeersruimte. Energiekosten om de woning te verwarmen, koelen en te verlichten gaan over het algemeen ook omlaag. Compacte units bieden de mogelijkheid het aantal woningen per kavel te verhogen, waardoor er meer inkomsten worden gegenereerd voor de woningcorporaties of investeerders. Wanneer men spreekt van kleinere woningen gaat dit niet per direct on tiny houses, maar gaat dit

meer om de efficiëntie van het ruimtegebruik. Dit kan worden afgestemd op de behoeften en eisen van verschillende doelgroepen. Hierdoor sluit de hoeveelheid ruimte aan op onder andere de grote van het huishouden en neemt de betaalbaarheid van een woning toe (Oorschot et al., 2018; Seo & Syed Mahdzar, 2016; Know, 2012).

Flexibiliteit en adaptiviteit
De begrippen flexibiliteit en adaptiviteit lijken op elkaar en worden soms gebruikt om hetzelfde aan te duiden. Flexibiliteit en adaptiviteit houden echter niet hetzelfde in. Zo omschrijft Kwon adaptiviteit als het 'in staat zijn tot verschillend sociaal functie gebruik' en flexibiliteit als het 'in staat zijn tot verschillende ruimtelijke ordeningen' (Kwon, 2012). Beide aspecten kunnen positief uitpakken voor de financiële efficiëntie van een woning of gebouw. Het gebouw of de woning is in staat met de veranderlijke behoeftes en eisen van de maatschappij en haar bewoners mee te bewegen. Kostbare en tijdrovend ingrepen zijn hierdoor veelal niet noodzakelijk (Oorschot et al., 2018; Seo & Syed Mahdzar, 2016).

Afvalproductie minimaliseren
Het produceren en afvoeren van afval kan veel geld kosten. Door zo efficiënt om te gaan met de aanwezige stormen binnen een gebouw of woning kan er een hoop worden bespaard. Beperk zoveel mogelijk de vraag, hergebruik wanneer mogelijk en ga zo efficiënt en duurzaam mogelijk om met het gene dat toch wordt verbruikt. Hierbij gaat het niet alleen om de bouwfase, maar ook de fases waarin het gebouw in gebruik wordt genomen en uiteindelijk wordt afgebroken. Naast de financiële voordelen, draagt dit tevens bij aan een duurzamer gebouw in zijn geheel (Seo & Syed, 2016; Teeuw et al., 2010).

Functiemenging en het delen van faciliteiten
Door bepaalde faciliteiten te delen binnen een woning of woningcomplex kan er onder andere efficiënter worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Dit betekent voor de bewoners een lagere huur/koopprijs en de maandelijkse uitgaven gaan zo mogelijk omlaag. Bewoners krijgen hierbij mogelijk ook toegang tot faciliteiten die ze in hun eentje nooit hadden kunnen betalen. Voor woningcorporaties of investeerders gaan de bouwkosten mogelijk omlaag en/of de opbrengsten omhoog. Het delen van bepaalde faciliteiten kan tevens sociale kwaliteiten met zich meebrengen. Het ondernemen van verschillende activiteiten met betrekking tot gedeelde functies kan sociale interactie tussen de bewoners stimuleren en bevorderen (Paes, 2017; Gehl, 2010; Van Dorst, 2005). Het delen van faciliteiten is echter niet voor iedereen weggelegd. De één is bereid bijna alles te delen, misschien zelf zijn of haar persoonlijke woonruimte. De ander deelt het liefst helemaal niets en is erg gesteld op zijn of haar eigen bezit. Dit wordt ook bevestigd door de gesprekken met de geïnterviewde en door het onderzoek van Paes. Het aantal mensen waarmee ze een bepaalde faciliteit zouden moeten delen bepaald tevens de bereidheid om te delen. Dit heeft onder andere te maken met de mate van sociale controle. Iets delen met mensen die ze kennen of zelfs mee omgaan wordt over het algemeen als prettiger ervaren, dan een faciliteit delen met een x aantal mensen waarvan men nauwelijks het gezicht herkent. Des te meer mensen gebruik maken van een bepaalde faciliteit, des te anoniemer en des te lager het verantwoordelijkheidsgevoel. Het maximaal aantal mensen waarmee een bepaalde faciliteit kan worden geteeld verschild sterk per faciliteit. Deelfietsen zijn mensen over het algemeen bereid te delen met meer mensen, dan bijvoorbeeld een wasruimte of berging. Met name bij faciliteiten die mensen normaal gesproken zich niet zouden kunnen veroorloven gaat de bereidheid om te delen omhoog (Paes, 2017; persoonlijke communicatie interviews Bijlage D t/m I). Wanneer een zekere mate van collectiviteit aan een project wordt toegevoegd moet de fysieke omgeving echter wel duidelijk leesbaar zijn met betrekking tot wat collectief is en wat privé. Een gebrek aan leesbaarheid of privacy kan leiden tot conflicten en kan sociale interactie zelfs belemmeren (Van de Wal et al., 2016; Paes, 2017).

Toegankelijkheid en ontsluitingsvorm
Het aanpassen van de ontsluitingsvorm van de portiekflat, naar bijvoorbeeld een galerijontsluiting

met lift, kan een aantal voordelen met zich meebrengen. Allereerst worden de woningen beter toegankelijk voor bepaalde doelgroepen. Portiekflats zijn op dit moment minder interessant voor ouderen en mensen met kleinere kinderen. De woningen zelf daarentegen kunnen zeer aantrekkelijk zijn voor met name ouderen. Het zijn over het algemeen wat kleinere betaalbare woningen, maar op dit moment houden de vele trappen deze doelgroep tegen. Ten tweede kan de toevoeging van een lift het mogelijk maken een optopping toe te voegen aan het bestaande blok en meer woningen te creëren. Vanaf een bepaald aantal verdiepingen is toegang tot een lift vereist. Het aanpassen van de ontsluiting vraagt om een investering, maar kan tevens een hoop opleveren. Meer toegankelijke woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad en de extra woningen kunnen extra inkomsten generen voor de woningcorporatie of investeerder (Oorschot et al., 2018).

8.2 · Duurzaamheid als middel voor betaalbaarheid

Duurzaamheid, op zowel stedelijk als gebouwniveau, kan financieel een positieve bijdragen leveren. Hierbij gaat het niet alleen om financieel duurzame aspecten, maar ook op sociaal en ecologisch gebied. Duurzaamheid wordt nog te vaak gezien als bonus in plaats van basis; iets dat kan worden toegevoegd wanneer er geld overblijft in het budget. Deze denkwijze komt steeds minder voor, maar nog niet iedereen ziet de noodzaak van duurzame ontwikkelingen in. Wanneer men kiest voor een integrale ontwerpbenadering, waarbij duurzaamheid vanaf het begin wordt meegenomen in het project, is het zeker mogelijk binnen een regulier project budget een duurzaam project te realiseren (Van Doorn et al., 2012). Sterker nog, duurzame maatregelen kunnen tijdens de bouw-, beheer- en onderhoudsfase geld besparen. Onder andere de vaste lasten, zoals de energie- en waterrekening, zullen veel lager uitvallen iedere maand. In sommige gevallen, denk hierbij bijvoorbeeld aan het opwekken van eigen energie, kan dit zelfs geld opleveren (Kwon, 2012; Teeuw et al., 2010). Van deze lagere vaste lasten en onderhoudskosten kunnen zowel de gebouwbeheerders als bewoners profiteren. De algehele kosten gaan omlaag, waardoor ook de verhuur- of verkoopprijs omlaag kan.

Hoewel het investeren in verduurzaming van een bestaand gebouw redelijk wat geld kan kosten voor een woningcorporatie of beheerder, kan het hen ook veel opleveren. Verduurzaming kan eventueel leiden tot lagere onderhoudskosten, lagere vaste laste, mogelijke opbrengsten van energieopwekking en een verhoogde waarde van het vastgoed. Niet elke corporatie of beheerder kan deze aanvankelijke investeringskosten opbrengen. Subsidies kunnen de kosten iets omlaag brengen, maar deze zijn niet toegankelijk voor iedereen en zijn niet altijd voldoende. (Kwon, 2012; Mackillop, 2013). In dit soort gevallen kan een ESCo of soortgelijke constructie bijdragen aan de haalbaarheid van de verduurzaming. ESCo's, ook wel Energy Service Companies, bieden duurzaamheid aan als een service in plaats van als een product. Bedrijven die deze service aanbieden leveren de benodigde producten, materialen en/of werkzaamheden om een woning of woningcomplex te verduurzamen. Hierbij betalen zij de aanvankelijke investering. De woningcorporatie, beheerder of woningeigenaar betaald deze investering over een bepaalde tijdsperiode terug aan het bedrijf in de vorm van een maandelijkse betaling. De woningcorporatie of beheerder kan ervoor kiezen deze kosten zelf te dragen, maar kan deze ook doorberekenen aan de huurder. Dit kan gebeuren in de vorm van maandelijkse servicekosten of energiekosten. Wanneer dit op de juiste manier gebeurt zullen de bewoners nauwelijks meer betalen per maand, dan voor de verduurzaming van hun woning. In sommige gevallen betalen de bewoners zelfs minder iedere maand. Dit heeft met name betrekking op woningen die na de renovatie nul-op-de-meter zijn. De energierekening is dan nul, maar de bewoner betaald in ruil hiervoor 'duurzame servicekosten' aan de verhuurder. Hoewel het de bewoners financieel weinig oplevert of zelfs iets kost, krijgen zij hiervoor een comfortabele, gerenoveerde woning voor terug. ESCo's zijn niet de enige bedrijven en constructies omtrent het verduurzamen van de leefomgeving. Vergelijkbare constructies in andere bedrijfsvormen worden steeds populairder. Door duurzaamheid als service aan te bieden in plaats van als product wordt het voor een grotere groep mensen aantrekkelijker en toegankelijker om in duurzaamheid te investeren. Zo zijn er in Rotterdam al meerdere project gerealiseerd met behulp van ESCo's of soortgelijke constructies (Van Heeswijk, 2016; De Lege, 2016).

8.3 · Nieuwe woonvormen en woningtypologieën

Een steeds groter wordende groep mensen heeft interesse in nieuwe manieren van wonen. De motieven voor deze groeiende interesse verschillen. Voor de een is het puur vanuit functionele en financiële overwegingen, voor de ander is het een manier om gelijkgestemde te ontmoeten. Woonconcepten zoals flexwonen, cohousing, tiny houses, micro appartementen en friends-woningen kunnen een belangrijke rol spelen in het ontwikkelen van een diverser en betaalbaar aanbod (Kemp & Wittenberg, z.d.; Kemp & Wittenberg, 2019). Gemeente Rotterdam lijkt open te staan voor het stimuleren van nieuwe en innovatieve woonvormen (Gemeenteraad Rotterdam, 2016). Hierbij is het wel belangrijk niet alleen maar kleine woningen te creëren, zoals al eerder benoemt in deze paragraaf.

Flexwonen / shortstay
De naam zegt het eigenlijk al; woonruimtes die voor kortere periodes flexibel te huren zijn. Dit is met name aantrekkelijk voor onder andere expats, mensen die tijdelijk in de stad werken, (internationale) studenten en kwetsbare doelgroepen. Op de korte termijn kan dit type verhuur een verschil maken voor de woningbehoefte en inspelen op plotselinge veranderingen in de vraag (Polman, 2018; Nienhuis, 2015).

Tiny houses
Een vaak opzichzelfstaand mini huisje die, in sommige situaties, verplaatsbaar is. In eerste instantie ging het hierbij om kleine caravan achtige woninkjes met een zeer klein oppervlak. Deze manier van wonen is niet voor iedereen weggelegd (Pruis et all, 2017; Schneider, 2017). Het concept van compact wonen is echter overgenomen en doorgevoerd in nieuwe ontwikkelingen binnen de woningmarkt. Zo heeft Heijmans recent een verplaatsbaar huis ontwikkeld, de Heijmans ONE. Het gaat om een compleet huis van minder dan 39 vierkante meter met alle benodigde voorzieningen. Voor mensen voor wie een tiny house een stapje te ver gaat, kunnen woonconcepten zoals de Heijmans ONE perspectieven bieden (Heijmans, 2019).



FLEXWONEN


TINY HOUSES





bron: image.google.nl

Micro-appartement
Micro-appartementen zijn zeer vergelijkbaar met het tiny house concept. De woningen zijn klein, zo'n 30 vierkante meter, maar de wooncomplexen beschikken vaak over extra gemeenschappelijke functies, zoals werkruimtes, buitenruimtes en sportfuncties. Deze trend is ontstaan in grote steden als New York en Hongkong, omdat hier de grondprijzen gigantisch hoog liggen (Wich, 2017; Pruis et al., 2017). Deze woonvorm is opnieuw niet geschikt voor gezinnen, maar het concept van compact wonen kan mogelijk worden aangepast aan huishoudens grootte.

Friends-woningen
Een woning delen met leeftijdsgenoten is niet langer alleen weggelegd voor studenten. Het wordt ook onder werkende steeds populairder om in de grote steden een (huur)woning te delen met vrienden. Met name voor alleenstaande is dit een geschikte manier om toch een woning te kunnen betalen in deze moeilijk begaanbare markt. Daarnaast kan het bovendien sociaal gezien zeer aantrekkelijk zijn in een tijd waar eenzaamheid een steeds groter probleem wordt (Baas, 2017; Pruis et al., 2017).

Cohousing
Het concept co-housing laat zich moeilijk definiëren, omdat het een overkoepelend begrip is dat op verschillende manieren kan worden vertaald. De gemeenschappelijke dimensie speelt een grote rol in het ontwikkelen van woningen. Delen en solidariteit zijn aspecten die vaak terug te zien zijn in cohousing concepten. Veelal vormt zich een woongemeenschap waar gelijkgestemde hun woon- en leefomgeving in zekere mate met elkaar delen. Dit kan extreme vormen aannemen, maar zich ook beperken tot een aantal gemeenschappelijke functies, zoals een binnentuin of wasruimte. Cohousing projecten kunnen onder andere ontstaan vanuit particuliere coöperaties, waardoor financieringsmogelijkheden kunnen worden uitgebreid (Vancayzeele, 2016).

Kangoeroewoning
Vroeger, en in andere culturen nog steeds, was het heel gebruikelijk dat meerdere generaties onder één dak woonden. In de loop der tijd is dit langzaamaan verandert met de opkomst van de eengezinswoning. Het concept kent echter vele voordelen en kangoeroewoningen worden vandaag de dag weer herontdekt. De woonkosten van het huishouden kunnen bijvoorbeeld worden gedeeld en daarnaast speelt ook het sociale aspect een rol. In eerste instantie wordt kangoeroewonen vaak gekoppeld aan zorgwoningen. Hierbij wonen twee of meerdere huishoudens onder één dak, waarbij ieder zijn eigen zelfstandige woonunit heeft. Hierdoor wordt het makkelijker om voor oudere of zieke familieleden te zorgen zonder het gevoel van zelfstandigheid en privacy te verliezen (Van den Bossche, 2017). Dit is niet alleen interessant voor families met oudere ouders, maar ook voor bijvoorbeeld twee alleenstaande ouders of gezinnen met een migratieachtergrond waarbij dit als heel gewoon wordt beschouwen (Nebbeling, 2018). Ieder heeft zo zijn eigen woning, maar geniet van alle voordelen van het samenwonen. Dit concept is aantrekkelijk voor grotere of samengestelde huishoudens die toch betaalbaar in de stad willen wonen.

MICRO APPARTEMENT





FRIENDS-WONING



KANGOEROEWONING



COHOUSING





COMPACT WONEN

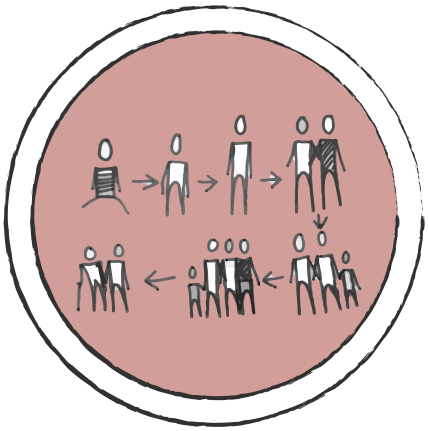


bron: image.google.nl

Part III · Duurzaamheid

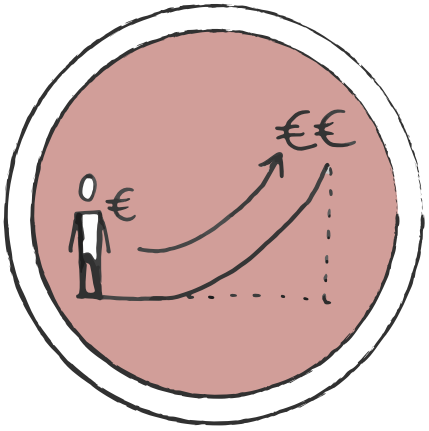
SAMENVATTING / CONCLUSIE

Ontwerpprincipes, eisen & beperkingen



Levensbestendig wonen

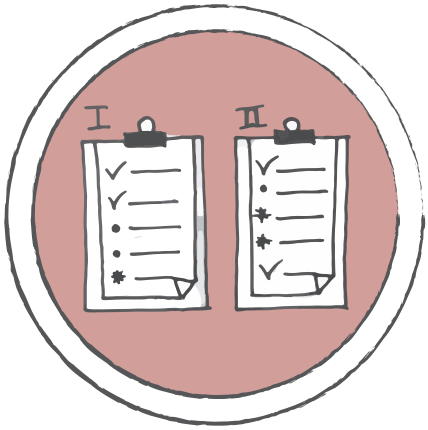
Huishoudens die worden gedupeerd door het gat in de woningmarkt zijn zeer divers en raakt mensen in verschillende fases van hun leven. Bij het ontwerpen van woningen voor deze doelgroep is het dus van belang rekening te houden met deze verschillende levensfases en wat dit betekent voor de behoeftes, eisen en beperkingen van de verschillende huishoudens. Door levensbestendig te ontwerpen kan een woning of woningcomplex meebewegen met deze veranderingen.



"Sociale stijgers" onderdeel van de doelgroep

Sociale stijgers zijn mensen die stijgen op de sociaaleconomische ladder ten opzichte van hun huidige positie. Onder andere huishoudens die van een laag inkomen naar een middeninkomen gaan krijgen al snel te maken met het gat in de woningmarkt. Verdere ontwikkeling wordt hierdoor vaak bemoeilijkt of zorgt ervoor dat zij zich elders zullen door ontwikkelen. Biedt binnen het project ruimte voor deze mensen en creëer hiermee nieuwe mogelijkheden voor de sociale en/of economische groei van zowel het huishouden als de wijk zelf.

Ontwerpprincipes, eisen & beperkingen: Doelgroepen (People)



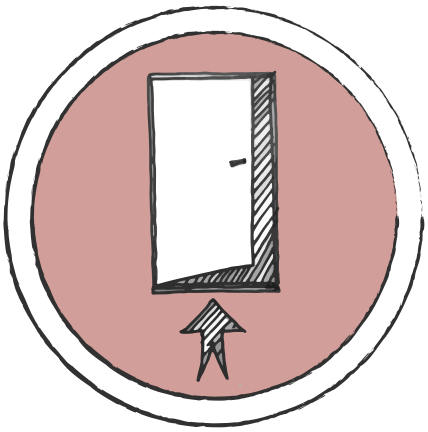
Creëer verschillende kwaliteiten binnen het woongebouw

De groep gedupeerde is zeer divers en ieder heeft zo zijn eigen wensen, behoeftes en beperkingen. Door een gevarieerde woonomgeving te creëren met verschillende woningtype is het mogelijk ruimte te bieden voor deze verscheiden groep mensen. Niet iedereen voelt zich prettig in het hokje waarin zij worden geplaatst en deze keuze vrijheid kan bijdragen aan de leefbaarheid.



Balans tussen privacy en collectiviteit

De juiste balans en transities tussen privé en openbaar hebben een grote invloed op de leefbaarheid van de bebouwde omgeving. Het kan onder andere de interactie tussen de verschillende bewoners bevorderen. Iedereen heeft zijn eigen plek om tot rust te komen, maar krijgt tevens de kans om andere op een ongedwongen manier te ontmoeten. Duidelijk leesbare ruimtes en een zekere mate van controle spelen hierbij een belangrijke rol.



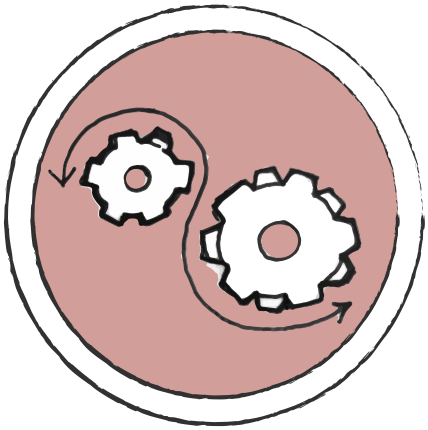
Toegankelijkheid

De toegankelijkheid van de woning en het woning-complex speelt bij de verschillende doelgroepen allemaal een rol, met ieder zo zijn eigen redenen. Ontwerp bepaalde woningen en het complex met de meest kwetsbare doelgroepen in gedachte; ouderen, kinderen en mindervalide). Als het voor hun toegankelijk is, is het toegankelijk voor iedereen.



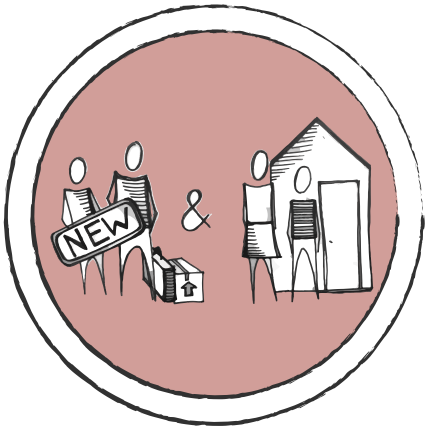
Betaalbaarheid t.o.v. inkomen

Ontwerp woningen die daadwerkelijk betaalbaar zijn voor de desbetreffende doelgroepen. Wat kunnen deze mensen daadwerkelijk voor hun woning betalen. Op dit moment worden te vaak woningen aangeprezen als "middensegment-woningen" die verre van betaalbaar zijn voor deze groep. Idealiter besteed men niet meer dan één derde van het besteedbaar inkomen aan wonen.



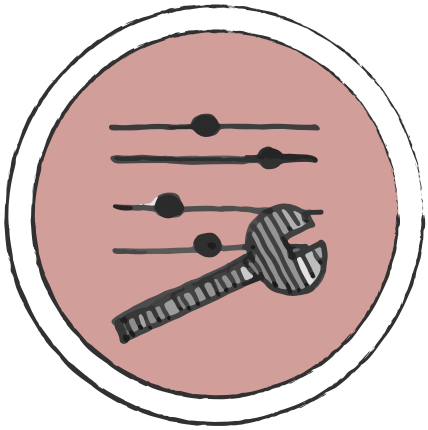
Functionaliteit van de woning/woongebouw

Functionaliteit is voor de doelgroepen een belangrijk aspect. Liever een iets kleinere maar functionele woning, dan een grotere woning met onhandige hoekjes en loze ruimte. Dit geldt zeker wanneer door middel van deze functionaliteit een hogere kwaliteit op andere gebieden kan worden behaald en de kosten hiermee lager uitvallen.



Houdt rekening met en biedt ruimte voor de bestaande bewoners, maar creëer kansen voor nieuwkomers.

De bestaande bewoners moeten onderdeel zijn van het ontwerp en vormen een belangrijke doelgroep. Zij kunnen bijdrage aan de ontwikkeling van henzelf en de wijk van binnenuit. Dit betekent echter niet dat nieuwkomers niet welkom zijn. Zo brengen zij bijvoorbeeld nieuwe kwaliteiten met zich mee. Een wisselwerking tussen bestaand en nieuw kan beide ten goede komen.



Flexibiliteit en adaptiviteit

Wensen, behoeftes en eisen veranderen met de tijd. Een zekere mate van flexibiliteit en adaptiviteit van zowel de woning als het woningcomplex kan bijdragen aan een langere en duurzamere levensduur van het gebouw. Hierbij is het van belang te bepalen in hoeverre bepaalde onderdelen flexibel/adaptief dienen te zijn, en welke onderdelen robuust en levensbestendig ontworpen moeten worden. Draagt de flexibiliteit bij aan de functionaliteit en hoe bruikbaar is deze flexibiliteit/adaptiviteit?



Ruimte voor nieuwe woonvormen

Nieuwe woonvormen kunnen antwoord geven op de behoeftes, eisen en problemen van vandaag de dag. De verstedelijking zet door en de vraag naar betaalbare woonruimte neemt toe. Ruimte wordt schaarser en kostbaarder. Nieuwe woonvormen die de grenzen opzoeken van bijvoorbeeld compact bouwen of co-housing kunnen zo mogelijk niet alleen bijdragen aan economische, maar ook duurzame en sociale vraagstukken.



De 3 P's: People, Planet & Prosperity
Aandacht voor en de juiste balans tussen de drie duurzaamheidsaspecten zijn cruciaal bij het ontwikkelen van duurzame projecten. Wanneer de aspecten op de juiste manier worden ingezet en geïntegreerd kunnen zij elkaar versterken en zullen zij naadloos in elkaar overlopen. Dit leidt niet alleen tot duurzame projecten, maar tevens leefbare.

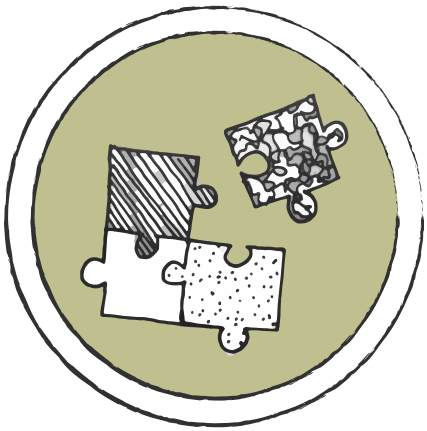


Het gebruiken, sluiten en schakelen van milieustromen: energie, water, groen, afval, materiaal en verkeer/mobiliteit.
Door de verschillende milieustromen op de juiste manier in te zetten en te schakelen wordt het geheel niet alleen efficiënter en duurzamer, maar kan dit tevens bijdragen aan de betaalbaarheid en leefbaarheid van het project.

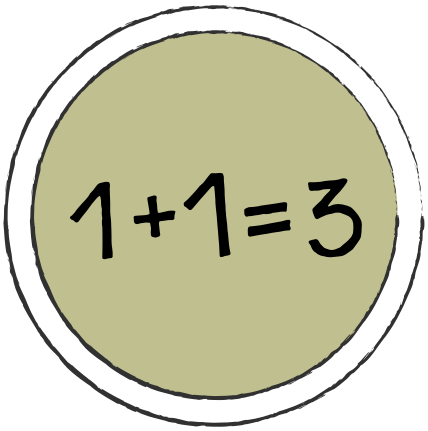


Nieuwe Stappenstrategie: [1] Reduceer de vraag, [2] Hergebruik reststromen, [3a] Gebruik duurzame bronnen, en [3b] afval=voedsel.
Deze strategie kan helpen bij het maken van (duurzame) ontwerpkeuzes gedurende het ontwerpproces. Men kan op deze manier efficiënter, duurzamer en meer circulair ontwerpen.

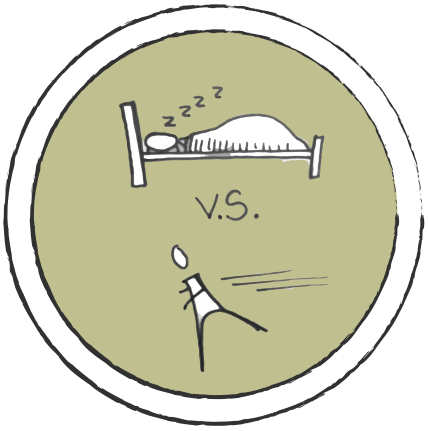
Ontwerpprincipes, eisen & beperkingen: Milieustromen (Planet)



Integreer duurzame oplossingen
Door duurzame ontwerpprincipes vanaf het begin te integreren wordt duurzaamheid niet langer een bijzaak dat men toepast wanneer er wat geld over is, maar een wel overwogen onderdeel van het project dat kan bijdragen aan de leefbaarheid, sociale duurzaamheid en betaalbaarheid.



Twee vliegen in één klap.
Op het gebied van duurzaamheid kunnen ontwerp oplossingen omtrent de verschillende aspecten (3P's) elkaar soms tegenspreken. Het tegenovergestelde daarentegen is echter ook mogelijk. Kies ontwerp oplossingen die elkaar versterken of complimenteren, en die meerdere aspecten tegelijkertijd aanspreken.



Begin met passieve maatregelen en maak waar noodzakelijk gebruik van actieve maatregelen.
Door in eerste instantie te kijken naar passieve maatregelen en ontwerp oplossingen is het mogelijk het aantal kostbare actieve maatregelen in een later stadium te beperken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de juist oriëntatie van het gebouw, isolatie en woningindeling. Onder andere koel/warmte-lasten, energiekosten en de vraag naar dure techniek kan hiermee worden beperkt.



Integreer duurzame oplossingen

Duurzame maatregelen kunnen in eerste instantie om een grotere investering vragen. In de gebruikersfase van het gebouw kunnen deze investeringen zichzelf echter terugverdienen. Door duurzaamheid vanaf het begin te integreren zullen investeringskosten beperkt blijven ten opzichte van de latere baten.



Een hogere dichtheid

Een hogere dichtheid betekend meer verhuurbaar oppervlak. Dit kan een in eerste instantie kostbaar project voor de eigenaar en/of investeerders rendabel maken om een gebouw toch te bouwen. De schaarse ruimte in onder andere de steden wordt op deze manier tevens efficiënter ingezet. Het ontwerpen met hogere dichtheden vraagt echter om een voorzichtige aanpak om o.a. de gewenste kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving te kunnen behalen.



Ga efficiënt om met en kies voor duurzame bouwmaterialen

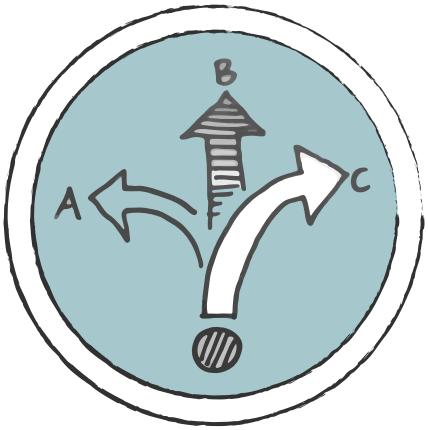
De juiste keuze voor een specifiek bouwmateriaal kan bijdragen aan de duurzaamheid, levensloopbestendigheid en betaalbaarheid van een project. Recycle of hergebruik zoveel mogelijk materialen en bij het toevoegen van nieuwe materialen maak de keuze voor duurzaamheid. Wat gebeurt er bijvoorbeeld met de materialen wanneer het gebouw

Ontwerpprincipes, eisen & beperkingen: Milieustromen (Planet)



Compact wonen

Compacter bouwen betekend niet alleen beter betaalbare woningen voor woningzoekende maar ook een betere betaalbaarheid voor investeerders/ projectontwikkelaars. Er kunnen meer woningen op hetzelfde oppervlak worden gecreëerd, wat leidt tot meer verhuur/verkoop inkomsten. Huishoudens kunnen op deze manier zo mogelijk een woning betalen van een hogere kwaliteit en op de gewenste locatie. Compact staat hierbij niet altijd gelijk aan klein.



Flexibiliteit en adaptiviteit

Een zekere mate van flexibiliteit en adaptiviteit van zowel de woning als het woningcomplex kan bijdragen aan de betaalbaarheid. De kosten om veranderingen in wensen, eisen en behoeftes op te vangen en door te voeren zullen hierdoor worden beperkt of zelf geheel worden voorkomen. Wanneer dit aspect vanaf begin af aan wordt meegenomen in het maken van ontwerpbeslissingen, zullen de initiële investeringskosten nauwelijks of niet stijgen.



Afvalproductie minimaliseren

Het afvoeren van afval kan de kosten van een bouwproject flink opvoeren. Door bijvoorbeeld materialen en/ of onderdelen van bouwproject her te gebruiken kan de productie van afval worden beperkt. Houdt bij het ontwerpen al rekening met dit aspect; wat gebeurt er bijvoorbeeld als dit gebouw wordt afgebroken? Detaillering en keuzes voor herbruikbare/modulaire/ recyclebare materialen en objecten speelt hierbij een belangrijke rol. Dit is niet alleen duurzamer, maar draagt tevens bij aan de betaalbaarheid.



Multifunctionaliteit
Multifunctionaliteit kan de benodigde ruimte beperken, door bijvoorbeeld één ruimte of object voor meerdere functies te gebruiken. Multifunctionaliteit kan tevens leiden tot een hogere woon- en leef kwaliteit. Verschillende huishoudens kunnen gebruik maken van een en dezelfde ruimte, maar ieder op hun eigen manier. Daarnaast kan multifunctionaliteit ook betekenen dat een ontwerpkeuze niet alleen bijdraagt aan de esthetiek, maar tevens zorgt voor zonwering en privacy.



Toegankelijkheid
De toegankelijk met betrekking tot bijvoorbeeld de omsluiting van een gebouw kan grote invloed hebben op de betaalbaarheid van het project voor zowel de investeerders/projectontwikkelaar, als de huurders/kopers. Door te kiezen voor een galerij omsluiting i.p.v. een portiekontsluiting kan er meer verhuurbaar oppervlak worden gecreëerd en worden de woningen tevens aantrekkelijk voor bepaalde doelgroepen.



Nieuwe woonvormen
Nieuwe woonvormen kunnen antwoord geven op de behoeftes, eisen en problemen van vandaag de dag. De verstedelijking zet door en de vraag naar betaalbare woonruimte neemt toe. Ruimte wordt schaarser en kostbaarder. Nieuwe woonvormen die de grenzen opzoeken van bijvoorbeeld compact bouwen of co-housing kunnen zo mogelijk niet alleen bijdragen aan economische, maar ook duurzame en sociale vraagstukken.



(Duurzaamheids) Subsidies

Subsidies, met name met betrekking tot duurzaamheid, kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van het project. De keuze voor bijvoorbeeld duurzame maatregelen worden op deze manier toegankelijk voor een breder publiek en kan het obstakel van initiële investeringskosten wegnemen. Op de langere termijn kan men profiteren van bijvoorbeeld lagere energie- en onderhoudskosten; aantrekkelijk voor zowel de beheerder als de bewoners.

Mind the Gap

CONCLUSIE

Van onderzoek naar ontwerp

In dit onderzoek is getracht een antwoord te vinden op de hoofdvraag: "Hoe betaalbare en duurzame woningen te ontwerpen voor de gedupeerde van het gat in de woningmarkt met naoorlogse stempelbouw in Zuidwijk als uitgangspunt?". In ieder onderdeel en hoofdstuk wordt onderzoek gedaan naar en een antwoord gegeven op een grote verscheidenheid aan deelvragen. Elke deelvraag, en dus elk antwoord, vormt een klein stukje van de puzzel die uiteindelijk tezamen het antwoord op de hoofdvraag vormen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn onder andere samengevat en vertaald naar mogelijk fysieke oplossingen door middel van een aantal ontwerpprincipes, -eisen en -beperkingen (zie volgende pagina). Wanneer tijdens het ontwerpen gebruik wordt gemaakt van en rekening wordt gehouden met deze ontwerpprincipes is het mogelijk om tot een ontwerp te komen dat betaalbaar en duurzaam is voor de gedupeerde van de woningmarkt.

De vraag is echter hoe deze ontwerpprincipes toe te passen en ontwerpbeslissingen te nemen ten opzichte van deze principes. Sommige ontwerpprincipes spreken elkaar mogelijk tegen of lijken niet goed op elkaar aan te sluiten. Soms zal er een keuze moeten worden gemaakt tussen één of meerdere ontwerp oplossingen. Hoe wordt er bepaald welke principe voor gaat ten opzichte van de ander? Dit heeft niet alleen betrekking tot de afwegingen die men dient te maken tussen de drie P's, maar ook tot alle andere ontwerpprincipes/ eisen die zijn behandeld in dit onderzoek. Deze keuze momenten zijn gecompliceerd en zijn niet te beantwoorden met één duidelijke regel of antwoord. Deze keuze is sterk afhankelijk van de situatie, het op te lossen probleem, de principes/ onderwerpen die daarbij zijn betrokken, en het project op zich. Er zijn verschillende strategieën om tot een weloverwogen keuze te komen; denk bijvoorbeeld aan de eerdergenoemde Nieuwe Stappenstrategie (Van den Dobbelsteen, 2008), de DCBA-methodiek (Teeuw et al., 2010) of slim en bioklimatisch ontwerpen (Yanovshtchinsky, Huijbers & van den Dobbelsteen). Soms is het noodzakelijk meerdere strategieën toe te passen om tot één keuze te komen. Houdt hierbij rekening met alle aspecten die worden beïnvloed door en te maken krijgen met deze keuze; betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, esthetische kwaliteit, etc. Op deze manier is het mogelijk tot een lijst te komen met voor- en nadelen van elke ontwerpkeuzes. In sommige gevallen zullen een aantal aspecten zwaarder wegen dan andere. Ook dit is afhankelijk van te maken keuze, de manier waarop het de rest van het ontwerp beïnvloed en de ontwerpdoelen die men zelf aan het project heeft gegeven. Daarnaast kan ook ontwerpend onderzoeken bijdragen aan het maken van een keuze. Pas elk van de mogelijk oplossingen toe en analyseer wat dit doet voor het ontwerp. Er komen zo mogelijk nieuwe voor- en nadelen naar voren, terwijl tegelijkertijd de esthetische en functionele kwaliteit van de oplossing wordt getest. Met alle bovengenoemde stappen wordt er zoveel mogelijk informatie verzameld en met elkaar vergeleken om uiteindelijk tot een weloverwogen beslissing te komen. Bij het maken van dergelijk ontwerpkeuzes is er soms geen onderscheid te maken tussen een goede of fouten keuze, maar is het volledig afhankelijk van de ontwerpdoelen die zijn gesteld en de algemene visie voor het project.

Eenzelfde aanpak kan tevens worden toegepast bij het vinden van de meest optimale keuze, waarbij meerdere aspecten elkaar versterken, ondersteunen en aanvullen. Het is met name belangrijk goed de individuele situatie te bekijken en hun invloed op het gehele ontwerp vast te stellen. Houdt in beide gevallen ook rekening met locatie specifieke kwaliteiten, problemen, kansen en zwakte punten. Dit kan het project verder integreren in haar omgeving en zich op deze manier mogelijk aansluiten op een groter netwerk van projecten.



ONTWERPPRINCIPES, -EISEN & -BEPERKINGEN

LITERATUURLIJST

AM (Red.) (2007, november). *Nieuwe kansen voor oude wijken: stedelijke vernieuwing als kwalitatieve opgave*. Nieuwegein: AM, afdeling in- en externe communicatie.

Baas, D. (2017). *Starters wonen steeds vaker volgens 'friends-concept'*. Geraadpleegd op 21 mei 2019, van https://www.huurwoningen.nl/nieuws/starters-wonen-steeds-vaker-volgens-friends-concept/

Baeten, C., Liukku, E., Sneep, W., & De Putter, P. (2016, november). *Woonvisie? Waar gáát dat over?*. Geraadpleegd op 18 mei 2019, van https://versbeton.nl/2016/11/woonvisie-waar-gaat-dat-over/#vraag3

Belastingdienst. (z.d.). *Huurtoeslag*. Geraadpleegd op 20 mei 2019, van https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/huurtoeslag/

Bet, E. & Hinterthür, H. (2005). *De kleur van naoorlogse wijken*. In A. Karbaat, T. Knibbeler, P. Meurs, M. Provoost & B van Tol (Red.), Van Pendrecht tot Ommoord (pp. 50-55). Bussum: THOTH.

Bijlsma, L., Bergenhenegouwen, G., Schluchter, S., & Zaaijer, L. (2008). *Transformatieve woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit*. Rotterdam: NAi Uitgevers.

Bosch, E. (2015, juni). *Investment constraints for the private rental housing sector* [Masterthesis]. Delft: TU Delft.

Bosch, E., Sleutjes, B., & Ouwehand, A. (2012, augustus). *Stijl van leven, stijl van bouwen: 'branding' en leefstijlen in gebiedsontwikkeling*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB TU Delft.

BPD. (z.d.). *Genossenschaften. Ook iets voor Nederland?*. Geraadpleegd op 23 juni 2019, van https://www.bpd.nl/actueel/blog/betaalbaarheid/genossenschaften-ook-iets-voor-nederland

Boussauw, K. & Vanoutrive, T. (2014). *Experten duurzame mobiliteit bestaan helemaal niet*. Eindhoven: Colloquium Vervoersplanologisch Speurwerk.

BPD. (2015-a). *Woonwensen van eenpersoonshuishoudens*. Amsterdam: BPD, afdeling Marktonderzoek.

BPD. (2015-b). W*oonwensen van nieuwe Nederlanders*. Amsterdam: BPD, afdeling Marktonderzoek.

BPD. (2016). BPD Mosaic 2016: *Doelgroepsegmentatie en woon(milieu)voorkeuren*. Amsterdam: BPD, afdeling Research.

BPD. (2019). *Verleden, heden en toekomst van betaalbaar wonen*. BPD Dossier, 2. Amsterdam: Auteur.

Breukers, S., Mourik, R., Backhaus, J., Mathijsen, T., Brunsting, S., Uyterlinde, M., & Pol, M. (2013, juli). *Effectief beleid voor duurzaam gedrag: Een internationale vergelijking*. Eindhoven: DuneWorks.

Broekaar, L. & Wassenberg, F. (2018). *Sociale Stijgers op Zuid*. Den Haag: Platform31.

Buunk, W. & Bastiaanssen, J. (2016, juni). *Strijd over Mobiliteit: De onderliggende waarden in onze opvattingen over reizen, verkeer en openbaar vervoer.* Zwolle: Hogeschool Windesheim.

CBS. (2018-a, 7 december). *Afvalbalans, afvalsoort naar sector; nationale rekeningen 2016* [StatLine]. Geraadpleegd op 2 maart 2019, van https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83554ned&D1=a&D2=0-38,40,l&D3=l&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T

CBS. (2018-b, 20 december). *Hernieuwbare energie; verbruik naar energiebron, techniek en toepassing* [StatLine]. Geraadpleegd op 24 februari 2019, van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83109NED/table?ts=1552596230601

CBS (2019). *Inkomen van huishoudens; inkomensbestanddelen, huishoudenskenmerken-2017*. Geraadpleegd op 5 juli 2019, van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84493NED/table?ts=1565981050021

CBS (2019). *Woonlasten huishoudens; kenmerken woning, regio* [StatLine]. Geraadpleegd op 20 mei 2019, van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84488NED/table?ts=1564050089815

Coops, A. & Van Marissing, E. (2015). *Hoe het groen veranderde*. In P. Versluis (Red.), Licht, lucht en ruimte 2.0 (pp. 26-29). Zwolle: Het Overzicht.

Cornelisse, E., Fraai, K., Harkhoe, S., Kroos, A., Lubbers, B., Pastors, M., Smits, E., & Van der Wees, L. (2019). *Nationaal Programma Rotterdam Zuid: Uitvoeringsplan 2019-2022*. Rotterdam: Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

CPB & PBL. (2016). *Kansrijk woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau & Planbureau voor de leefomgeving.

Crabbendam, D. (2017). *Te veel betalen voor een Utrechtse vrije sector huurwoning: "het nieuwe scheefwonen"* [Masterthesis]. Utrecht: Universiteit Utrecht.

De Kruif, F. (2019, april). *Woningcorporaties rotterdam: er dreigt een groot tekort aan betaalbare woningen*. Geraadpleegd op 4 juni 2019, van https://www.nrc.nl/nieuws/2019/04/05/woningcorporaties-er-dreigt-een-groot-tekort-aan-betaalbare-woningen-a3955668

Derksen, J. (2009, oktober). *Wooncarrière van de koopstarters* [Master thesis]. Delft: TU Delft.

Dingemans, B. & Sutorius, R. (2018). *Middelen voor meer middenhuur*. In A. Ouwehand & E. van Deurzen (Reds.), Papers Discussiedagen Sociale Huisvesting 2018. Delft: TU Delft.

Doekhie, K.D., De Veer, A.J.E., Rademakers, J.J.D.J.M., Schellevis, F.G., & Francke, A.L. (2014). *Ouderen van de toekomst: Verschillen in de wensen en mogelijkheden van voor wonen, welzijn en zorg*. Utrecht: Nivel.

Doevendans, K. (2006). *Het "wij" van de wijkgedacht: De biografie van een stedenbouwkundig subject*. In Sanders, F. (Red.), Reflecties op het woondomein. Eindhoven: Bouwstenen Publicatiebureau.

Duijvestein, C.A.J. (1997). *Ecologisch bouwen*. Delft: Publikatieburo Bouwkunde.

Duijvestein, C.A.J. (2002). *Het nieuwe ecologische bouwen*. Delft: SOM faculteit Bouwkunde TU Delft.

European Council (2014, 24 oktober). *European Council Conclusions*. Gedownload op 24 februari 2019, van https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_en#tab-0-1

Fortuin, K., & Ouwehand, A. (2003). *Leidraad sociale wijkvisie*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Millieu.

Gadet, J. (2017). *Zürich en de oplossing voor een overspannen woningmarkt*. Geraadpleegd op 23 juni 2019, van https://www.stadszaken.nl/ruimte/wonen/1103/zurich-lost-woonvraagstuk-op

Galema, W. (2005). *Ontworpen voor het alledaagse: de architectuur van naoorlogse wijken*. In A. Karbaat, T. Knibbeler, P. Meurs, M. Provoost & B van Tol (Red.), Van Pendrecht tot Ommoord (pp. 40-49). Bussum: THOTH.

Gehl, J. & Svarre, B. (2013). *How to study public life*. Washington: IslandPress.

Gemeenteraad Rotterdam. (2016, december). *Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, agenda tot 2020*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam. (2015). *Duurzaam dichter bij de Rotterdammer: Programma Duurzaam 2015-2018*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam

Hage, K., Ruitenbeek, J. & Zweerink, K. (2005). *Van Pendrecht tot Ommoord: Geschiedenis en toekomst van de naoorlogse wijken in Rotterdam*. Bussum: Uitgeverij THOTH.

Heijmans. (2019). *Heijmans ONE: Het verplaatsbare huis voor eenpersoonshuishoudens*. Rosmalen: Auteur.

Hochstenbach, C. (2018). *Meer woningen in het middensegment zijn niet de heilige graal*. Geraadpleegd op 24 november 2018, van https://www.socialevraagstukken.nl/meer-woningen-in-het-middensegment-zijn-niet-de-heilige-graal/

Hoexum, P. (2012). *Pleidooi voor hokjesgeest*. Agora Magazine, 28(5), 12-15. doi: 10.21825/agora.v28i5.2413

Jansen, B., Ruitenbeek, J., & Van Bommel, H. (2004). *Zuidwijk: Cultuurhistorische analyse en beschrijving (1941-1965)*. Rotterdam: dS+V, Bureau Monumenten.

Karbaat, A., Knibbeler, T., Meurs, P., Provoost, M. & Van Tol (Reds.) (2005). *Van Pendrecht tot Ommoord*. Bussum: THOTH.

Kemp, S. & Wittenberg, F. (2019, januari). Wonen is meer dan stenen. *Vastgoedmarkt, 46* (1), 14-15. Geraadpleegd op 5 juli 2019, van https://www.vastgoedmarkt.nl/digitaal-magazine/januari-2019

Kemp, S. & Wittenberg, F. (z.d.). *Opkomst nieuwe woonvormen*. Geraadpleegd op 5 juli 2019, van http://www.stedplan.nl/vakkennis/opkomst-nieuwe-woonvormen/

Kristinsson, J. (2012). *Integrated Sustainable Design*. Delft: Delftdigitalpress.

Kwon, H. (2012, augustus). Designing Affordability: Innovative Affordable Housing Design Strategies for Post-Industrialized Seoul. Montreal: School of Architecture McGill University.

Laarman, K. & Van Dam, F. (2018). Waar willen jonge gezinnen wonen? *Demos 34*(7), pp. 4-7. Geraadpleegd op 30 oktober 2018, van https://www.pbl.nl/publicaties/waar-willen-jonge-gezinnen-wonen

La Court, T. de, Van Roermund, T. & De Straat Milieu-adviseurs. (2001). *Kansen voor duurzaamheid*. Den Haag: VNG uitgeverij.

Leene Communicatie, AECOM & Gemeente Rotterdam (Reds.) (z.d.). *Rotterdam Resilience Strategie: klaar voor de 21e eeuw* [consultatiedocument]. Geraadpleegd op 22 februari 2019, van https://www.resilientrotterdam.nl/download

Lengkeek, A. & Kuenzli, P. (2017). *Betaalbare huren in stad, het kan*. Geraadpleegd op 23 juni 2019, van https://www.trouw.nl/opinie/betaalbare-huren-in-stad-het-kan~b52fb937/

Luijten, A. & Van Randeraat, G. (2018). *Verhitte woningmarkt geen reden om Nederland vol nieuwbouw te zetten*. Geraadpleegd op 17 november 2018, van https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/verhitte-woningmarkt-geen-reden-om-nederland-vol-nieuwbouw-te-zetten/

Lustenhouwer, F. (2018). *Niet-DAEB strategie woningcorporaties: doen of niet doen?*. Den Haag: Platform31.

Merriënboer, van J. (2011, juni). *Vorm, inhoud en betekenisgeving van openbaar groen in de naoorlogse stedenbouw* [master thesis]. Wageningen: Wageningen universiteit.

Michielsen, T., Groot, S., & Veenstra, J. (2019, maart). *Het bouwproces van nieuwe woningen*. Den Haag: Centraal Planbureau.

Milieu Centraal. (2017). *Afval scheiden: Cijfers en Kilo's*. Geraadpleegd op 2 maart 2019, van https://www.milieucentraal.nl/minder-afval/afval-scheiden-cijfers-en-kilos/

Ministerie van Infrastructuur en Milieu & Ministerie van Economische Zaken (2016, 14 september). N*ederland Circulair in 2050*. Geraadpleegd op 2 maart 2019, van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/documenten/rapporten/2016/09/14/bijlage-1-nederland-circulair-in-2050

Ministerie van Infrastructuur en Waterstraat (2019, februari). *Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie*

2019-2023. Geraadpleegd op 2 maart 2019, van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/documenten/rapporten/2019/02/08/uitvoeringsprogramma-2019-2023

Mohammadi, M. (2017). E*mpathische woonomgeving*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven

Musterd, S. & Nijman, J. (2015). *Econimische vitaliteit en sociale duurzaamheid: bestuurlijke uitdagingen voor de stad*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Nebbeling, J. (2018). *De Kangoeroewoning: met de héle familie onder één dak*. Geraadpleegd op 3 mei 2019, van https://www.trouw.nl/nieuws/de-kangoeroewoning-met-de-hele-familie-onder-een-dak~b0cac8a7/?referer=https%3A%2F%2Fwww.google.nl%2F

NIBUD. (z.d.). *Sturen op betaalbaarheid*. Geraadpleegd op 4 maart 2019, van https://www.nibud.nl/beroepsmatig/sturen-op-betaalbaarheid/

Nienhuis, B.A.J. (2015). *Kansrijke aanpassingen van het herregulering* [Master thesis]. Delft: TU Delft.

Nijhoff, M.G. (2010). *Duurzame Gebiedsontwikkeling: een structurerend procesmodel voor een duurzame toekomst* [Master thesis]. Eindhoven: TU Eindhoven.

NOS. (2019, januari). *Planbureau Leefomgeving: Nederland haalt klimaatdoelen van 2020 niet*. Geraadpleegd op 14 februari 2019, van https://nos.nl/artikel/2268976-planbureau-leefomgeving-nederland-haalt-klimaatdoelen-van-2020-niet.html

OpMaat. (z.d.). *Koopgarant: een woning kopen voor een lagere prijs én terugkoopgarantie*. Geraadpleegd op 14 december 2018, van http://www.opmaat.nl/particulier/producten/koopgarant.html

Ouwehand, A.L. (2005). W*onen in de wijken van de vooruitgang: bewoners als dragers van de identiteit van tuinsteden*. In A. Karbaat, T. Knibbeler, P. Meurs, M. Provoost & B van Tol (Red.), Van Pendrecht tot Ommoord (pp. 26-33). Bussum: THOTH.

Ouwehand, A.L. (2018). *Mening maakt verschil* [proefschift]. Delft: Technische Universiteit Delft.

Pararius. (2017, januari). *Grote vraag naar middeldure huurwoningen*. Geraadpleegd op 28 oktober 2018, van https://www.pararius.nl/nieuws/grote-vraag-naar-middeldure-huurwoningen/NI0000000237

Polman, T. (2018). *De Groei Behoefte aan Tijdelijke Woonvormen*. In A. Ouwehand & E. van Deurzen (Reds.), Papers Discussiedagen Sociale Huisvesting 2018. Delft: TU Delft.

Priemus, H. & Boelhouwer, P. (2018). *Toekomst van de huurtoeslag*. Economisch-Statistische Berichten, 103(4757), 88-91.

Pruis, A., Boogaard, L., Felix, N. & Captein, M. (2017). *Kijken, kijken, niet kunnen kopen: wat is er aan de hand op de woningmarkt?*. Geraadpleegd op 20 December 2018, van https://lab.nos.nl/projects/huizenmarkt/index.html

Rigterink, T.E. (2017). *Generation Y as starter in the Dutch housing market* [master thesis]. Enschede: Faculty of Engineering Technology.

Rijksoverheid. (z.d.-a) *Hoe kom ik in aanmerking voor een sociale-huurwoning*. Geraadpleegd op 21 juni 2019, van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/sociale-huurwoning-voorwaarden

Rijksoverheid. (z.d.-b). *Verhuurderheffing*. Geraadpleegd op 21 juni 2019, van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing

Rijksoverheid (2014). *Input from the Netherlands to the Habitat III preparatory process*. The Hague: Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties.

Rotterdams Woongenootschap. (z.d.-a). B*estuurslid Peter Kuenzli*. Geraadpleegd op 18 Januari 2019, van https://www.rotterdamswoongenootschap.nl/portretten/bestuurslid-peter-kuenzli/

Rotterdams Woongenootschap. (z.d.-b). *Hoe werkt het*. Geraadpleegd op 23 juni 2019, van https://www.rotterdamswoongenootschap.nl/hoe-het-werkt/

Pötz, H. & Bleuzé, P. (2016). *Groenblauwe netwerken: Handleiding voor veerkrachtige steden.* Delft: Atelier Groenblauw.

Sanders, M. & Hendriks, C. (2011). De werlvaartsstaat en de Gouden Kooi. *Idee, 32*(4), 4-7. Geraadpleegd op

16 december 2018, van http://pubnpp. eldoc.ub.rug.nl/FILES/root/tijdschrift/Idee/ Idee032/Idee_2011_4_jul-aug.pdf

Schneider, F. (2017). *Tiny Houses* [Thesis]. Nijmegen: Radboud University Nijmegen.

Schoemaker, B. & De Graaf, K. (2007, november). *Nieuwe kansen voor oude wijken: stedelijke vernieuwing als kwalitatieve opgave*. Nieuwegein: AM afdeling in- en externe communicatie.

Seo, K.W. & Syed Mahdzar, S.S. (2016). *Development of ncremental SI (Structure-Infill) Housing for Low-Income Population in Maylaysi*a. Newcastle: Northumbria University.

Springco Urban Analytics & USP Marketing Consultancy (2019). *Woonwensenonderzoek sociale stijgers Rotterdam Zuid* [draft publicatie]. Rotterdam: Springco & USP

TNO. (2015). *Renoveren of Nieuwbouw?*. Geraadpleegd op 3 maart 2019, van https://www.tno.nl/nl/tno-insights/artikelen/renoveren-of-nieuwbouw/

Toonen, A. (2017). *Koopgarant veilig? Nou, nee.* Geraadpleegd op 2 maart 2019, van https://www.nrc.nl/nieuws/2017/01/30/koopgarant-veilig-nou-nee-6159804-a1543701

United Nations. (1996). *Report of the United Nations Conference on Human Settlements (Habitat II).* Geraadpleegd op 7 maart 2019, van https://www.un.org/ruleoflaw/wp-content/uploads/2015/10/istanbul-declaration.pdf

United Nations. (2017). *New Urban Agenda (Habitat III).* Geraadpleegd op 7 maart 2019, van file:///C:/Users/Vera/Documents/TU%20Delft/Master/MSc3-4/Afstudeeronderzoek/Literature/Duurzaam%20bouwen/NUA-English%20HABITAT%20III.pdf

Van Den Dobbelsteen, A. (2008) 665: *Towards closed cycles- New strategy steps inspired by the Cradle to Cradle Approach*. Delft: TU Delft.

Van Doorn, A., Van Bueren, E., Chao-Duivis, M., De Jong, P. & Van der Voort, T. (2012). *Het duurzame ontwerpproject*. Nijmegen: SUN uitgeverij

Vancayzeele, N. (2016). *Cohousing en duurzame steden*. Brussel: Faculteit economie en bedrijfswetenschappen.

Van Dale (2019). V*an Dale gratis woordenboek*. Geraadpleegd op 10 maart 2019, van https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/duurzaam#.XK-G9pgzZPY

Van den Bossche, S. (2017). *De kangoeroewoning als alternatieve woonvorm*. Gent: Faculteit Rechtsgeleerdheid Universiteit Gent.

Van de Wal, H., Van Dorst, M.J., Leuenberger, T., Vonk, E., & Van Vugt, E. (2016). *Privacyscript: De invloed van architectuur op sociale interactie in woongebouwen*. Bussum: Uitgeverij THOTH.

Van Dorst, M.J. (2005). *Een duurzaam leefbare woonomgeving*. Delft: TU Delft.

Van Middelkoop, M. & Schilder, F. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt: Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: PBL Planbureau voor de Leefomgeving.

Van Poeck, K. (2008, januari). *Duurzame ontwikkeling en sociaal werk, een logisch samengaan?*. Socia-cahier, 11, 39-47.

Vastgoed. (2017). Doorgelicht: *De Koopgarantregeling*. Geraadpleegd op 2 maart 2019, van https://www.vastgoedactueel.nl/koopgarant

Veldacademie. (z.d.). *Maakt Kennis met de Stad.* Geraadpleegd op 21 juni 2019, van https://www.veldacademie.nl/#visie-2

Veldboer, L., Engbersen, R., Duyvendak, J.W. & Uyterlinde, M. (2008). *Helpt de middenklasse? Op zoek naar het middenklasse-effect in gemengde wijken*. Den Haag: NICIS institute

Vereniging eigen huis. (2019, januari). *Koopvarianten*. Geraadpleegd op 19 februari 2019, van https://www.eigenhuis.nl/docs/default-source/downloads/hypotheken/koopvarianten.pdf?sfvrsn=f600ff96_9

Versluis, P. (Red.) (2015). *Licht, Lucht & Ruimte 2.0:*

De impact van herstructurering in wederopbouwwijken Holtenbroek en Deppenbroek. Zwolle: Het Oversticht.

Voogd, P. (2005). *Woonwensen van 55-plussers: een onderzoek naar woonwensen*. Groningen: Wetenschapswinkel Economie en Bedrijfskunde.

Vos, S. (2012, juli). *Ouderen en wonen, voor ieder wat wils: een onderzoek naar de woonwensen van ouderen en gebiedsgericht werken in de gemeente apeldoorn* [Master thesis]. Utrecht: Universiteit Utrecht.

Wich, J. (2017). *Micro-appartementen, voor starter die geen huis kan vinden*. Geraadpleegd op 5 juli 2019, van https://nos.nl/artikel/2166054-micro-appartementen-voor-starter-die-geen-huis-kan-vinden.html

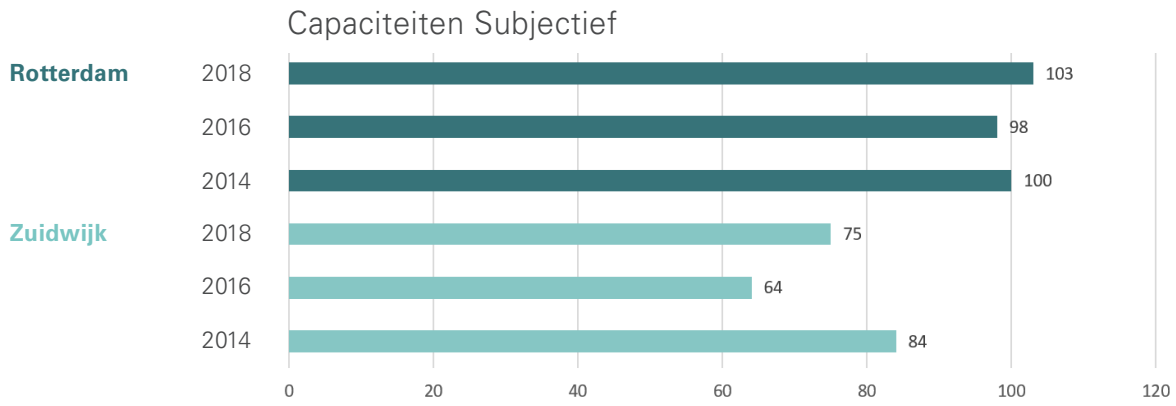
Woonstad Rotterdam (z.d.). *Verschil sociaal huren, plus huren of vrije sector huur*. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van https://www.woonstadrotterdam.nl/plus-huurwoningen/verschil-sociaal-plus-huren

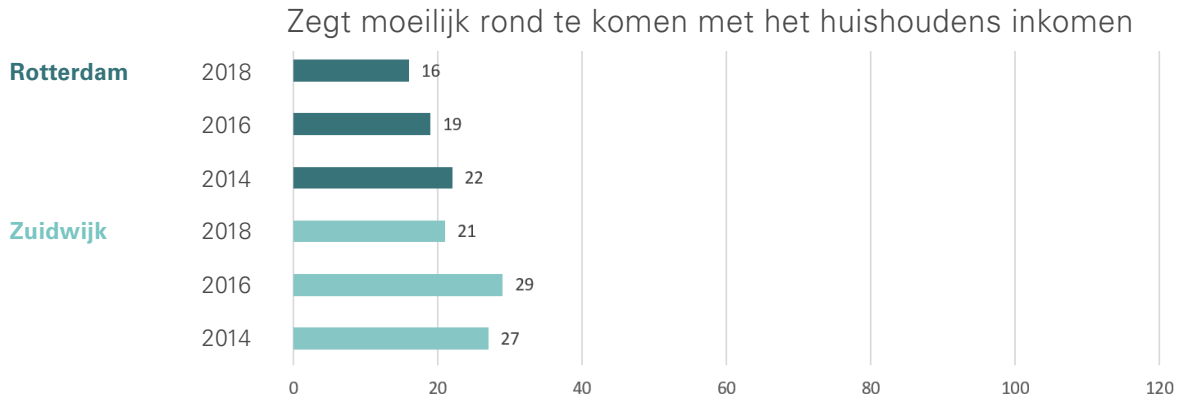
Yanovshtchinsky, V., Huijbers, K. & Van Den Dobbelsteen, A. (2012). *Architectuur als klimaatmachine: handboek voor duurzaam comfort zonder stekker*. Zeist: SUN.

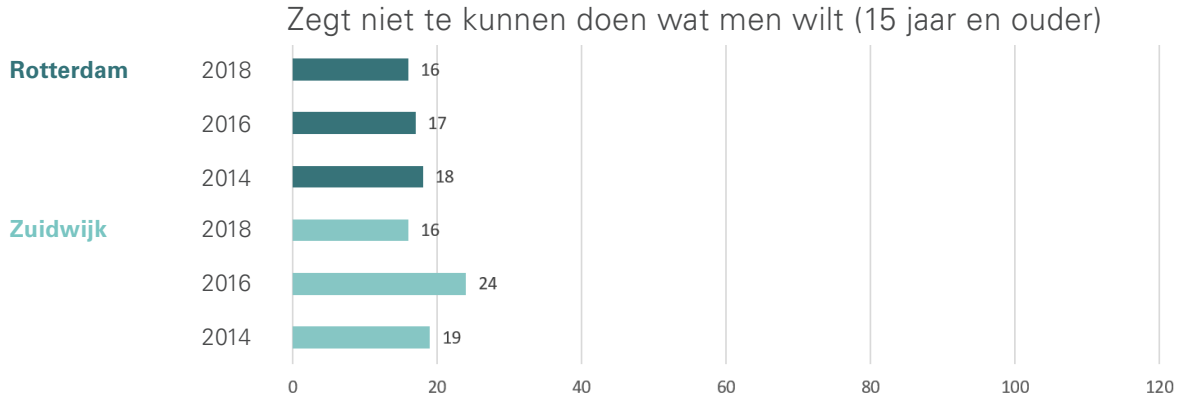
Zeehandelaar, M. (z.d.) *Waarom zetten we Nederland niet vol windmolens en zonnepanelen*? Geraadpleegd op 24 februari 2019, van https://npofocus.nl/artikel/7524/waarom-zetten-we-nederland-niet-vol-windmolens-en-zonnepanelen-

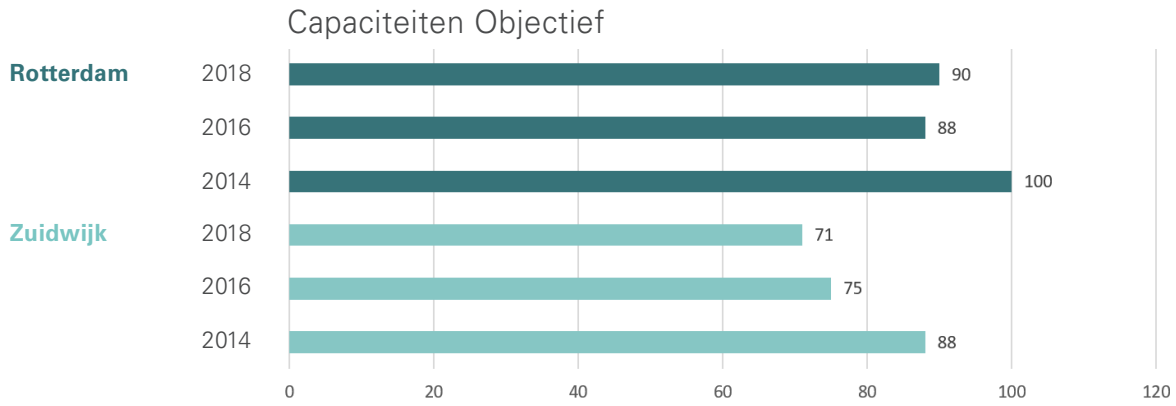
BIJLAGE A

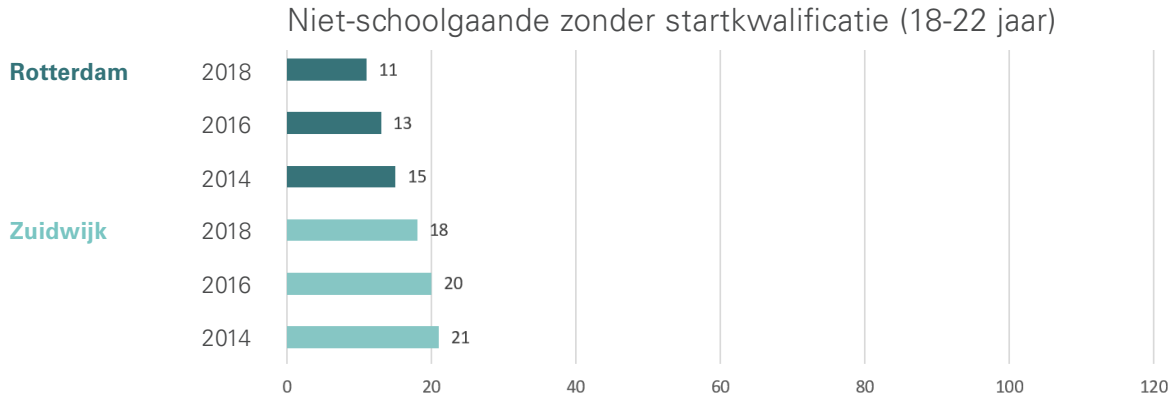
Sociale index - capaciteiten

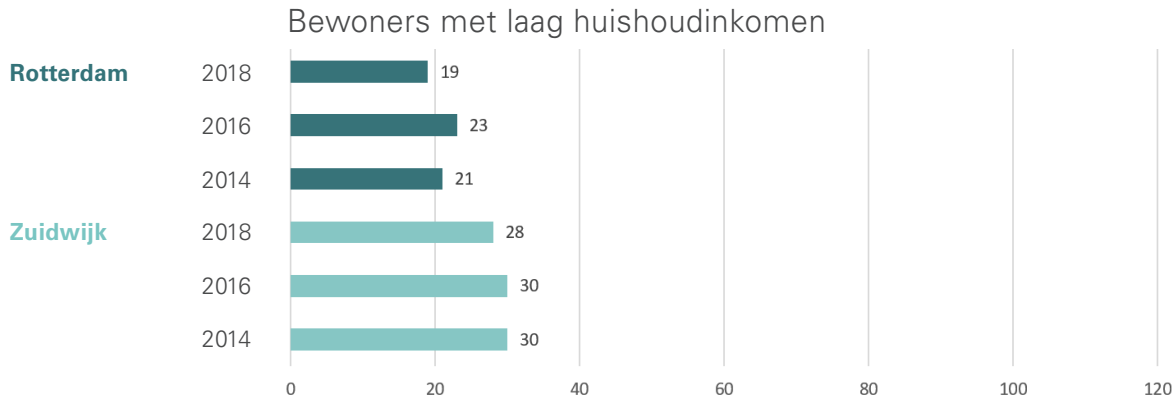






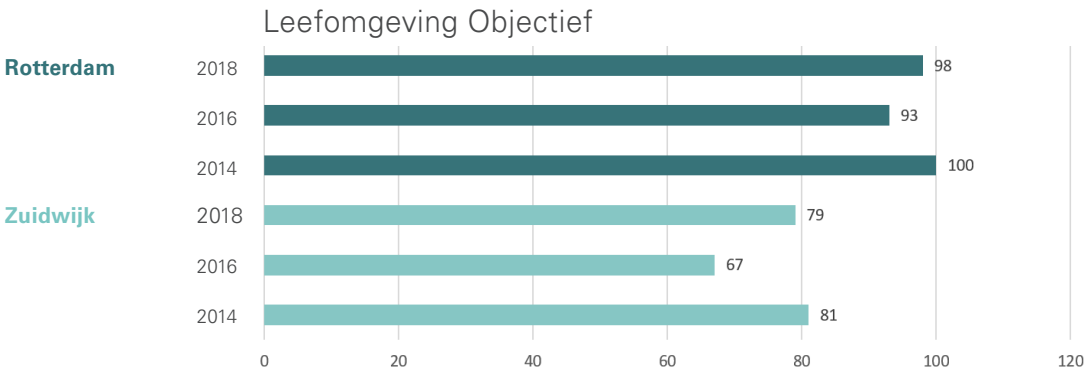

Capaciteiten Objectief
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
90
88
100
71
75
88
0
20
40
60
80
100
120

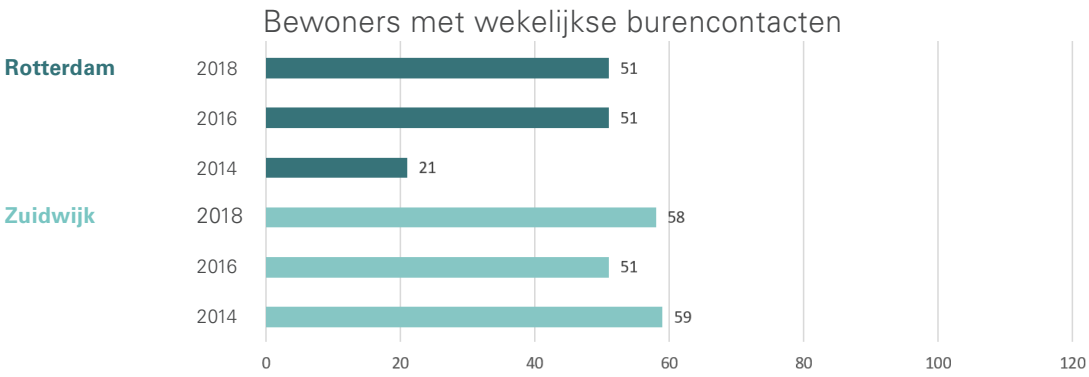

Niet-schoolgaande zonder startkwalificatie (18-22 jaar)
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
11
13
15
18
20
21
0
20
40
60
80
100
120


Bewoners met laag huishoudinkomen
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
19
23
21
28
30
30
0
20
40
60
80
100
120

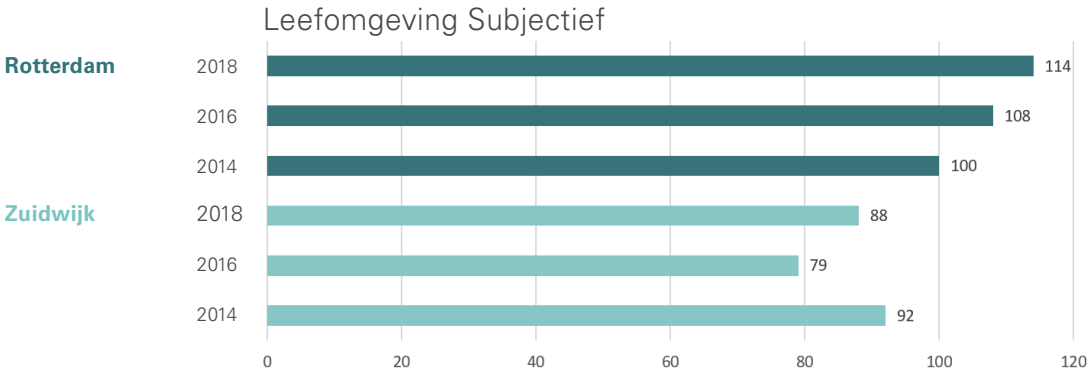
BIJLAGE B

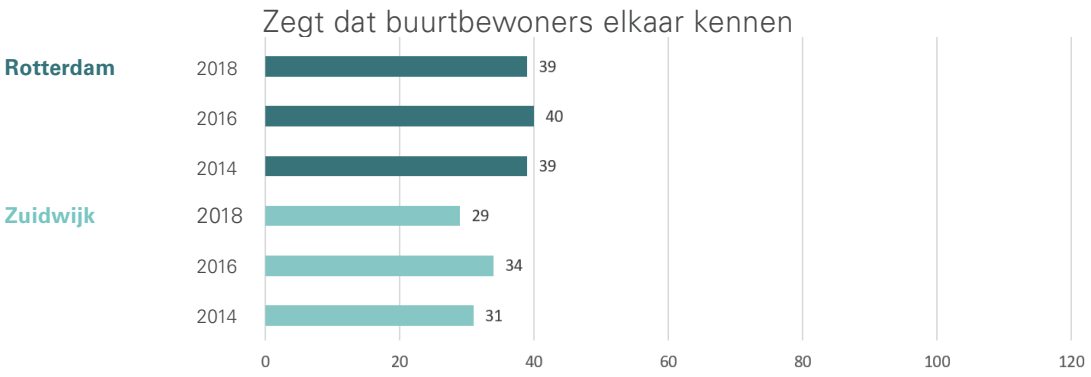
Sociale index - leefomgeving

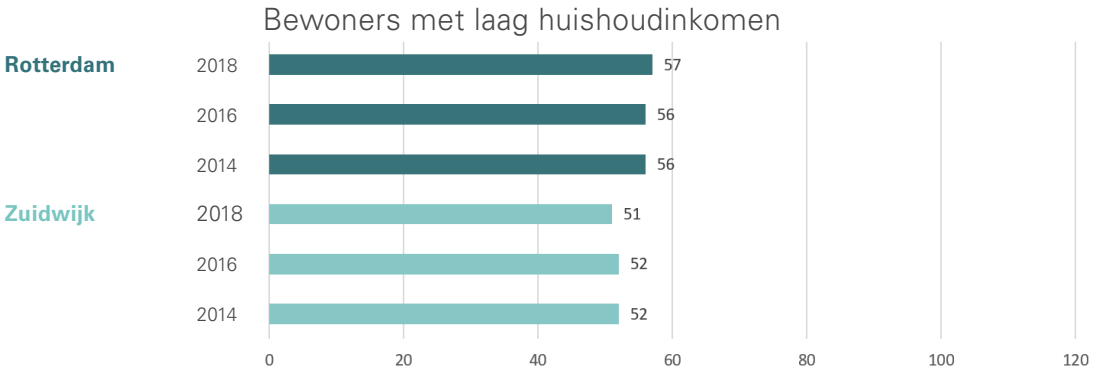







Leefomgeving Subjectief
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
114
108
100
88
79
92
0
20
40
60
80
100
120

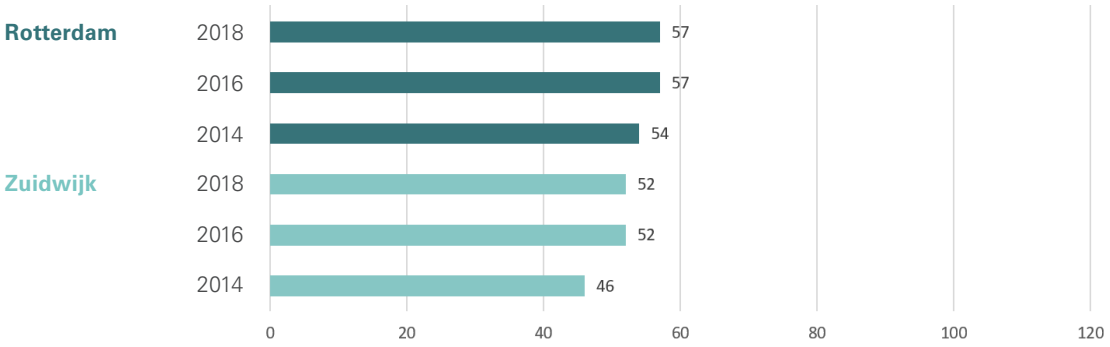

Zegt dat buurtbewoners elkaar kennen
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
39
40
39
29
34
31
0
20
40
60
80
100
120


Bewoners met laag huishoudinkomen
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
57
56
56
51
52
52
0
20
40
60
80
100
120

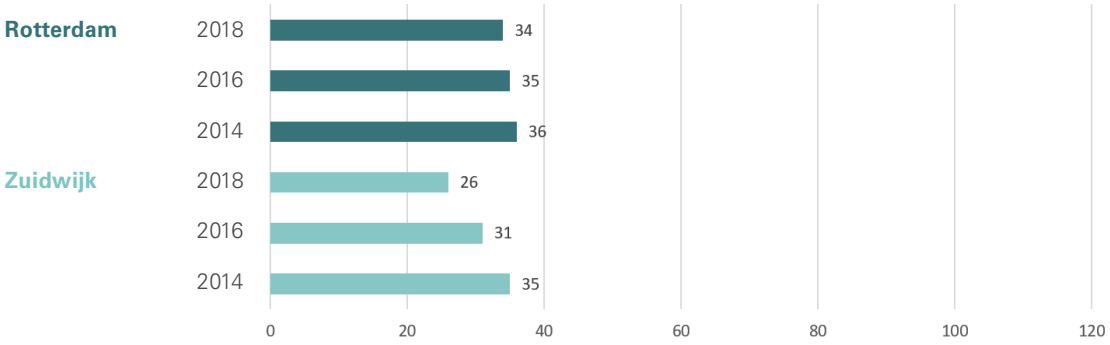
BIJLAGE B

Sociale index - leefomgeving

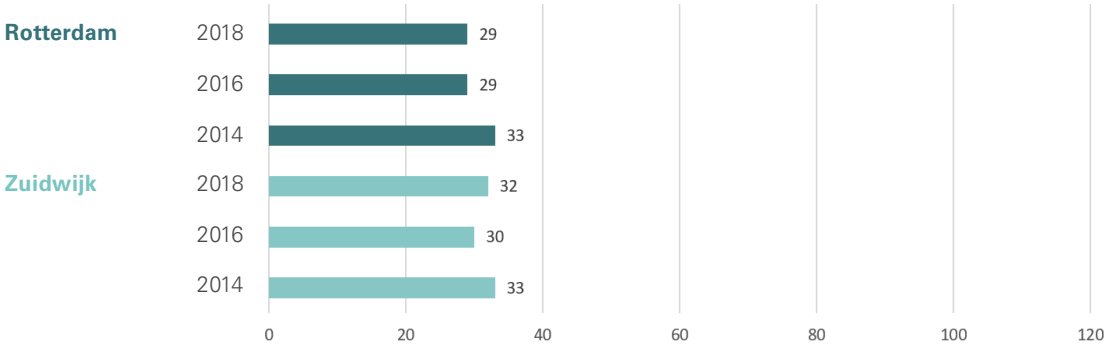
Zegt dat buurtbewoners elkaar helpen

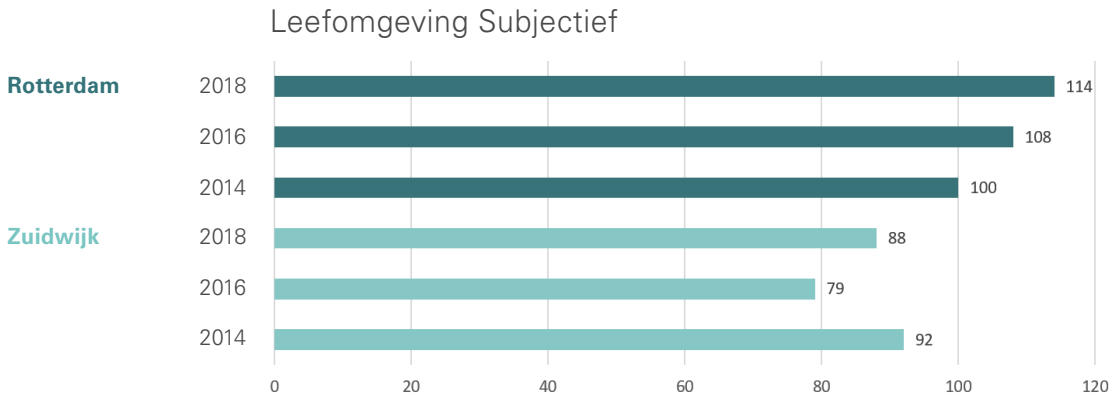


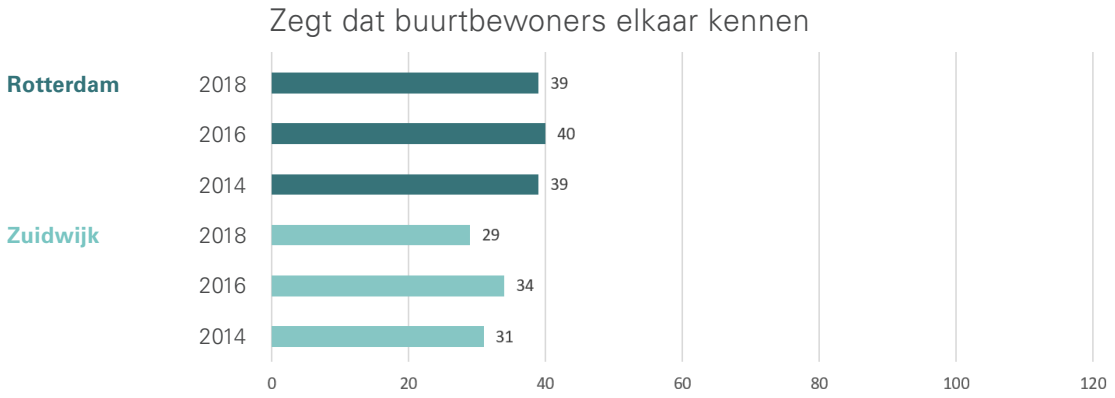
Zegt dat buurtbewoners elkaars opvattingen delen

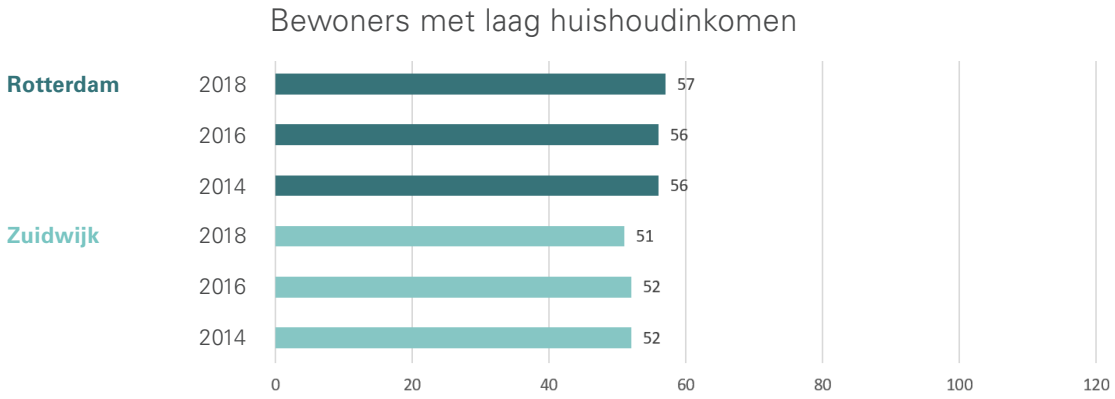


Bewoners met wekelijkse contacten met overige bewoners




Leefomgeving Subjectief
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
114
108
100
88
79
92
0
20
40
60
80
100
120


Zegt dat buurtbewoners elkaar kennen
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
39
40
39
29
34
31
0
20
40
60
80
100
120


Bewoners met laag huishoudinkomen
Rotterdam
2018
2016
2014
Zuidwijk
2018
2016
2014
57
56
56
51
52
52
0
20
40
60
80
100
120

BIJLAGE C

Projectlocatie keuze Zuidwijk

Beargumentatie locatie keuze: Zuidwijk & Naoorlogse portiekflats

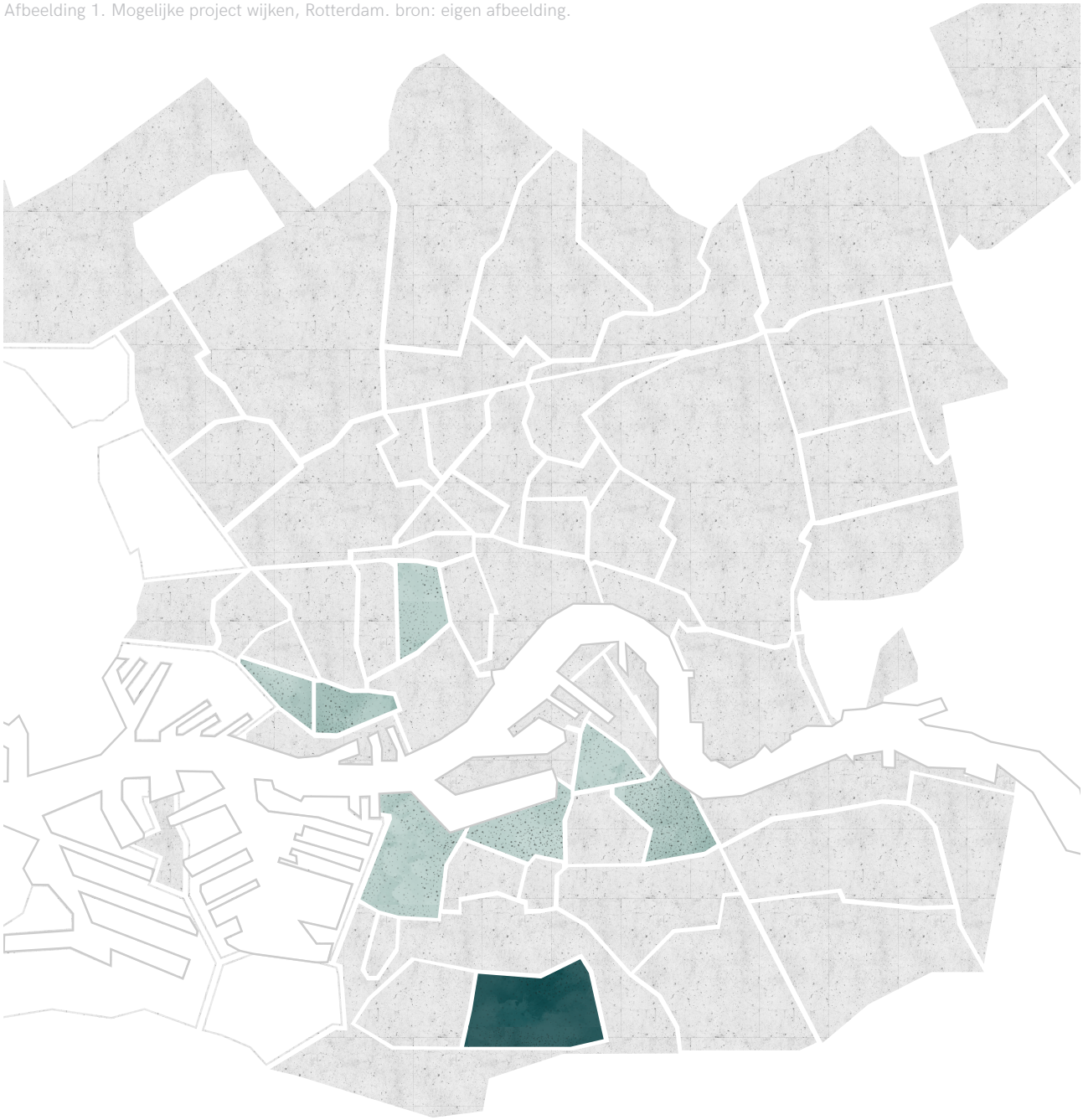
Er spelen meerdere factoren mee in de keuze voor een wijk. Een dergelijk project kan mogelijk tot gentrificatie leiden en de huidige bewoners verdrijven uit hun eigen buurt. Dit resultaat is onwenselijk, omdat het probleem hiermee niet is opgelost, maar verplaatst. Reinout Kleinhans - stadsgeograaf en hoofddocent op de TU Delft – gaf aan dat het bij dit soort projecten van belang is dat de huidige bewoners op dit moment of in de nabije toekomst behoeften hebben aan dit soort projecten. Hierbij gaat het om wijken die in capaciteiten aan het groeien zijn. De huidige woningvoorraad in dit soort wijken valt vaak in de goedkopere sector en de bewoners zelf hebben gemiddeld vaak een lager inkomen. Dit betekend niet dat dit altijd zo zal blijven. Zo stijgt bijvoorbeeld het opleidingsniveau van de kinderen stijgt of ontwikkelen andere bewoners zich. In de huidige situatie zullen deze groepen (sociale stijgers) de buurt verlaten wanneer er geen geschikt aanbod is qua woningen en voorzieningen. Hierdoor krijgt de wijk niet de kans mee te groeien met zijn bewoners. Juist in wijken waar de capaciteiten van de bewoners aan het groeien zijn, is er vraag naar dit type woningen. In plaats van naar een andere wijk of stad te verhuizen, kunnen ze nu doorgroeien in hun eigen wijk. Het effect is misschien minder voorspelbaar en pas op de langere termijn zichtbaar, maar in tegenstelling tot gentrificatie zullen de huidige bewoners hier meer baad bij hebben.

Verder zullen de wijken nog aan een aantal anderen eisen moeten voldoen. Op het gebied van duurzaamheid moet er nog wat te verbeteren zijn. Het is vanuit de TIDO annotatie niet interessant om een gebouw te renoveren dat al duurzaam is. Er moet een hoog percentage sociale huur aanwezig zijn in tegenstelling tot koopwoningen en particuliere huurwoningen. Als er in de wijk al genoeg aanbod is op het gebied van lage-middenklasse woningen is het minder noodzakelijk om hier nog meer aan toe te voegen.

De wijk zelf moet op dit moment niet al te goed worden beoordeeld. Het is de bedoeling dat dit project bij kan dragen aan de verbetering van een wijk. Zoals eerder genoemd moet de wijk wel groeipotentie hebben, maar als de wijk zichzelf al lijkt recht te trekken of al goed beoordeeld wordt is het project mogelijk ergens anders meer noodzakelijk. Hierbij is het interessant om te kijken of er bouwplannen zijn voor de toekomst en wat het huidige woningaanbod is; wat wordt er bijvoorbeeld aangeboden op funda?

Ten slotte is het belangrijk om alvast te scannen of er mogelijk een geschikte ontwerplocatie te vinden is in de wijk. Het kan zo zijn dat de wijk perfect is, maar dat er op dit moment geen geschikte ruimte is voor het project. Lege kavels, te koop staande gebouwen en verouderde corporatie gebouwen zijn mogelijk geschikt. Particulier bezit, tenzij het gaat om een groot gebouw met één eigenaar, is voor dit project minder interessant. Te veel verschillende eigenaren zullen overstag moeten of moeten worden opgekocht; dit zal het zowel qua tijd als geld te kostbaar maken.

Afbeelding 1. Mogelijke project wijken, Rotterdam. bron: eigen afbeelding.



De volgende wijken zijn in een eerste onderzoek naar voren gekomen:

1 Oud-Charlois
2 Zuidwijk
3 Tarwewijk
4 Afrikanenwijk
5 Hillesluis
6 Bospolder
7. Tussendijken
8 Oude Westen

Oud-Charlois is qua sociale groei interessant voor het project en ook op het gebied van duurzaamheid is er nog genoeg te verbeteren. Het percentage woningen dat in bezit is van de woningcorporatie ligt echter al onder het Rotterdams gemiddelde. Dit houd in dat ongeveer de helft van alle huur in de wijk al in particulier bezit is. Verder ligt het percentage koopwoningen ook al wat hoger dat in de andere wijken. Hierdoor is er in verhouding al wat meer aanbod. Ook is er op het eerste gezicht geen geschikte locatie te vinden. Rockanjestraat 13 is een relatief klein gebouw en is esthetisch gezien al van hoge kwaliteit. Het vormt niet echt een uitdaging om hier iets van te maken dat potentiële kopers/huurders zal aantrekken.

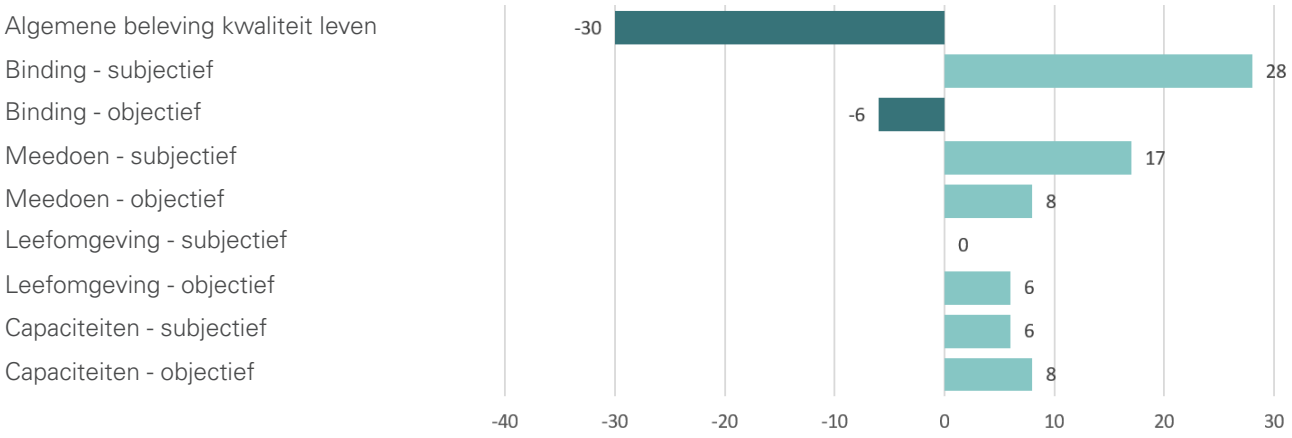
Afrikanenwijk, Bospolder en Tussendijken vallen af omdat er in deze wijken weinig te verbeteren valt op het gebied van duurzaamheid. In deze wijken is al veel verbeterd aan de huidige woningvoorraad en ook in de toekomst zijn er nog plannen om dit verder te ontwikkelen.

Zuidwijk, Tarwewijk en het Oude-Westen zijn wijken die redelijk goed lijken aan te sluiten op de gestelde eisen voor een wijk locatie. Na verder in te zoomen springt er in het Oude-westen geen locatie naar voren. De gebouwen die geschikt lijken te zijn voor het project sluiten niet goed aan op de eisen. In de Tarwewijk en in Zuidwijk zijn er twee geschikte locaties. De locatie in de Tarwewijk is zeker een kandidaat, maar de locatie in Zuidwijk springt gelijk naar voren (afbeelding 2, volgende pagina). Het gaat om een drietal naoorlogse open woningblokken, gestempeld. De portiekwoningen bestaan uit drie of vier bouwlagen, waarbij de plint een halve verdieping is verhoogd in verband met de bergingen eronder. Met een energielabel F en G is er nog veel mogelijk wanneer het gaat om verduurzamen. De woningen zijn sterk verouderd en voor zover bekent hebben er geen grootschalige verbouwingen plaatsgevonden. De woningcorporatie, Vestia, heeft aangegeven binnenkort iets te willen doen op het gebied van verduurzaming. Ook esthetisch gezien zullen weinigen zich geïnspireerd voelen door dit gebouw; het neigt naar vergane glorie (foto 2). De locatie is ruim van opzet en dit bied veel potentieel voor een toekomstig ontwerp. De openbare ruimte tussen de gebouwen bied op dit moment weinig extra kwaliteit aan de woonomgeving, zeker wanneer het Zuiderpark op steenworp afstand ligt, maar creëert een hoop kansen (foto 1). Dit alles maakt juist deze gebouwblokken interessant voor dit afstudeerproject.

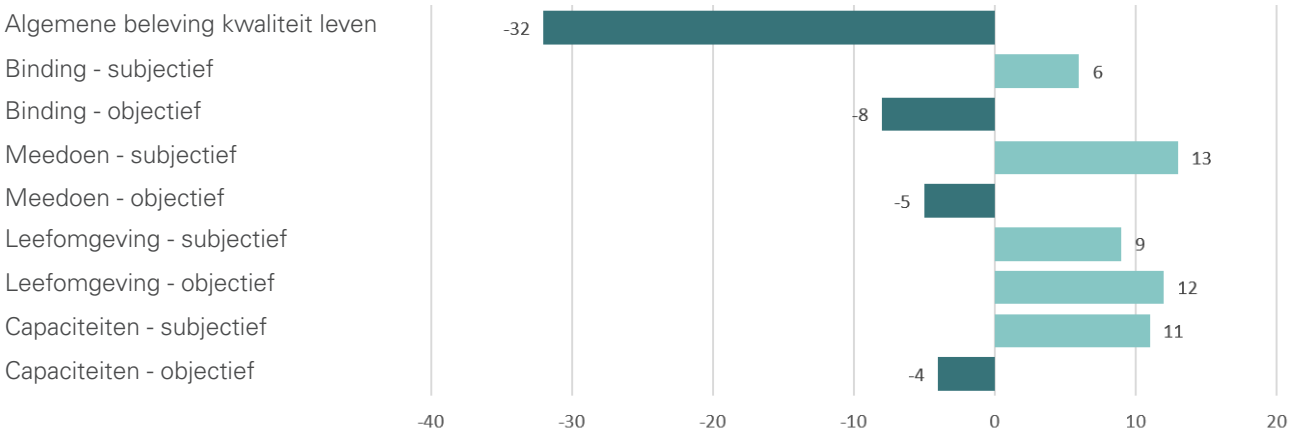
	Wijkprofiel	Huur vs. Koop	Corporatie bezit	Energielabel	Mogelijke locaties
Oud-Charlois	De wijk heeft veel potentieel. De capaciteiten van de bewoners stijgen langzaam. Er is mogelijk meer vraag naar groeimogelijkheden.	63,0% vs. 35,0%	34%	Energielabels voldoen niet aan de huidige eisen. Een groot gedeelte van de gebouwen moet op de korte termijn verduurzaamt worden.	Rockanjestraat 13
Zuidwijk	Subjectief gezien groeien de capaciteiten, maar objectief gaan deze juist achteruit. De wijk heeft potentieel, maar is deze langzaam aan het verliezen. Er moet worden ingegrepen voordat de neergang onomkeerbaar is.	77,0% vs. 22,0%	68%	Er zijn nog mogelijkheden tot verbetering. Op dit moment is de energielabel C-D het gemiddelde.	Larenkamp, Menenkamp en Palsterkamp
Tarwewijk	De tarwewijk gaat qua capaciteiten achteruit. In sommige opzichten zien de bewoners het objectief nog positiever in, maar verder stagneert deze voortgang.	70,8% vs. 27,5%	30,7%	Energielabels voldoen niet aan de huidige eisen. Vooral in het zuidelijke deel van de wijk is verbetering nodig.	Milinxstraat.
Afrikanenwijk	De capaciteiten zijn stijgende, zowel objectief als subjectief. Ook fysiek en op het gebied van veiligheid gaat de wijk erg vooruit.	90,1% vs. 09,8%	78,2%	Er is bijna geen verbeter meer mogelijk. Energielabel C is het gemiddelde.	
Hillesluis	Op sociaal gebied zit de wijk in een stijgende lijn, waaronder ook de capaciteiten. Andere aspecten (fysiek en veiligheid) gaan enigszins achteruit.	71,4% vs. 27,8%	45,3%	Verschilt sterk. Sommige woningen zijn recent gerenoveerd, ander niet.	
Bospolder	Deze wijk is sterk aan het verbeteren op alle fronten, waaronder ook de capaciteiten. De gehele wijk boekt vooruitgang.	82,9% vs. 16,8%	60,1%	Op enkele woningen na zijn de meeste al relatief duurzaam. Energielabel voldoet over het algemeen aan de eisen.	
Tussendijken	Deze wijk is sterk aan het verbeteren op alle fronten, waaronder ook de capaciteiten. De gehele wijk boekt vooruitgang.	88,1% vs. 11,4%	64,2%	Verbetering is mogelijk, maar over het algemeen doet deze wijk het al redelijk goed op dit gebied.	
Oude-Westen	Deze wijk gaat niet echt vooruit, maar ook niet achteruit. Behalve op het gebied van binding en meedoen blijft deze wijk over de afgelopen periodes redelijk gelijk	81,2% vs. 17,1%	62,8%	Verschilt sterk, maar er is zeker ruimte voor verbetering.	

Tabel 1: Samenvatting Wijknanalyse: eigen tabel, data van wijkprofiel.rotterdam.nl, rotterdam.buurtmonitor.nl, energielabelatlas.nl & funda.nl

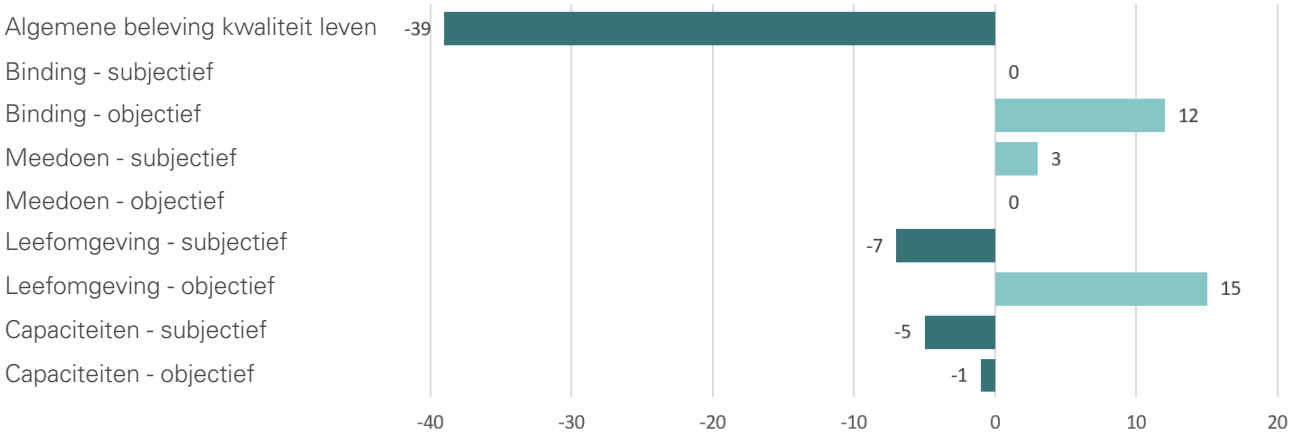
Sociale index · Oud-Charlois



Sociale index · Zuidwijk

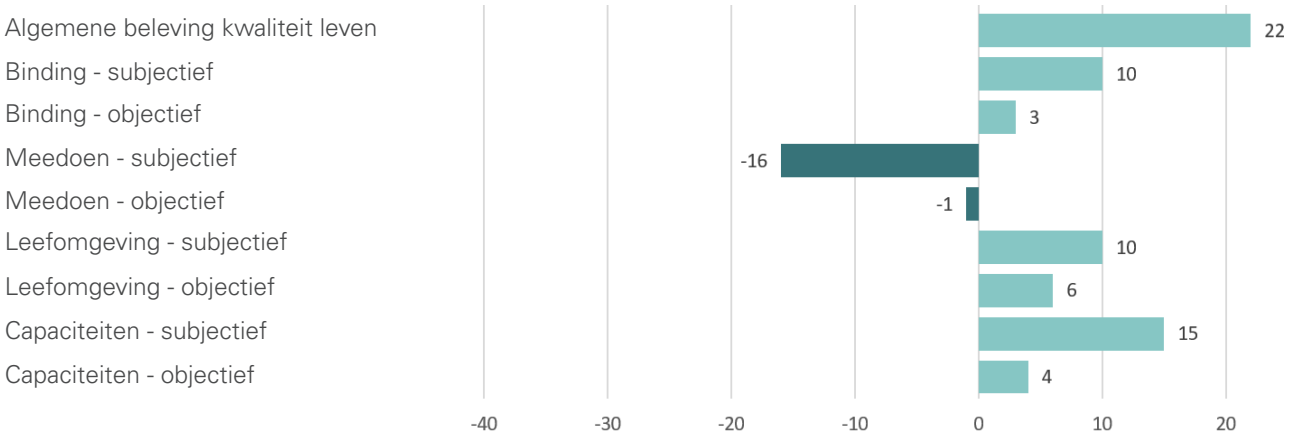


Sociale index · Tarwewijk

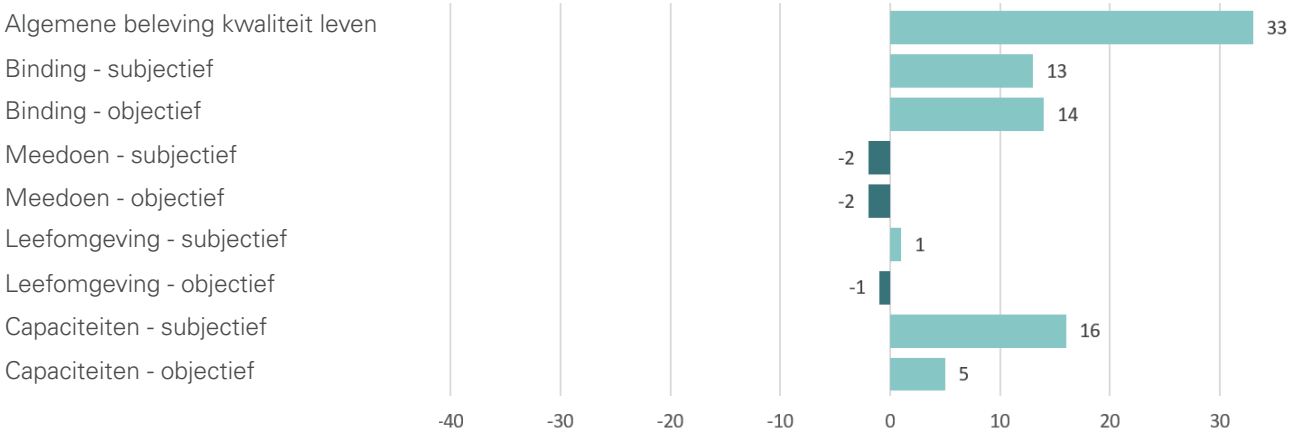


Grafiek 1-3: Sociale Index. bron: eigen afbeelding, data van wijkprofiel.rotterdam.nl

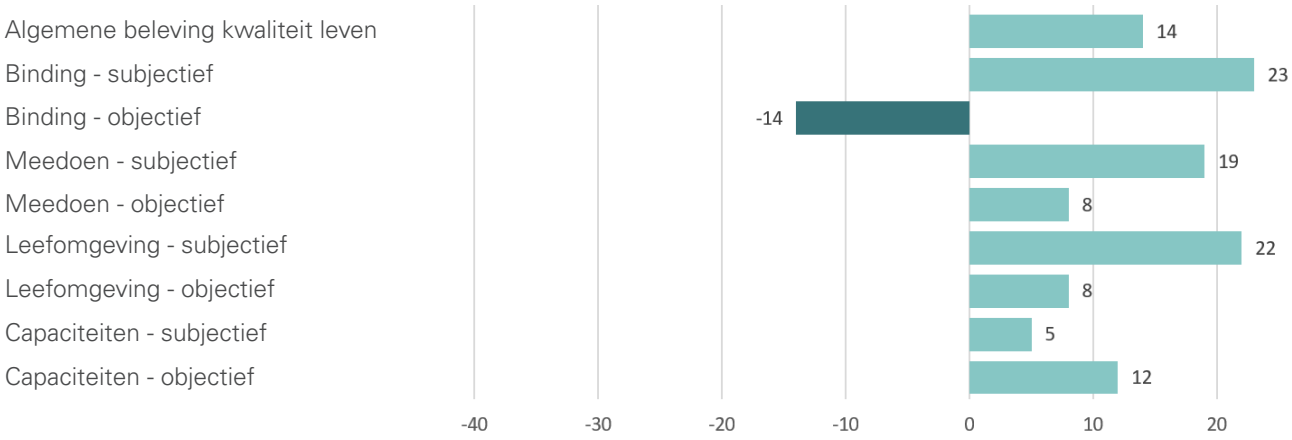
Sociale index · Afrikanenwijk



Sociale index · Hillesluis

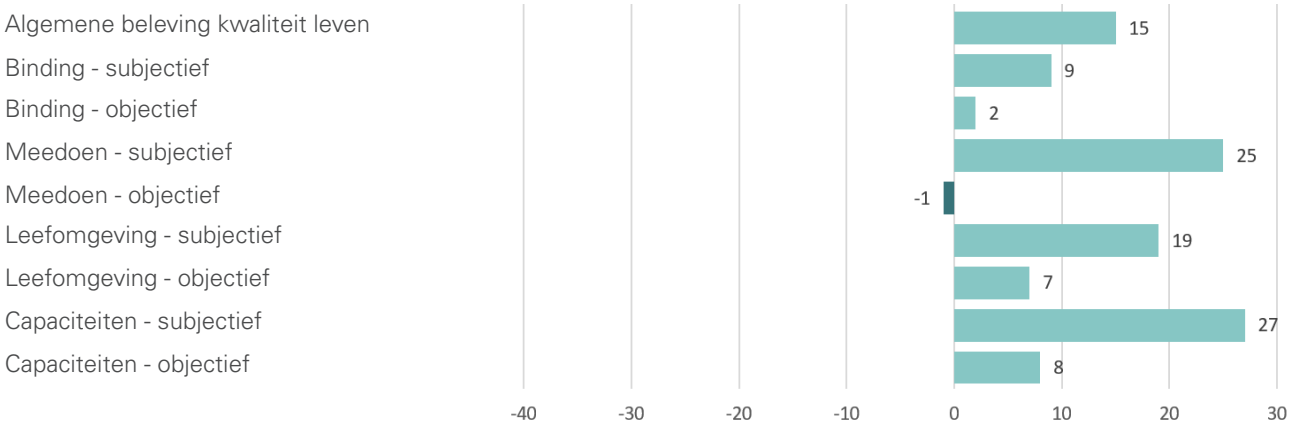


Sociale index · Bospolder

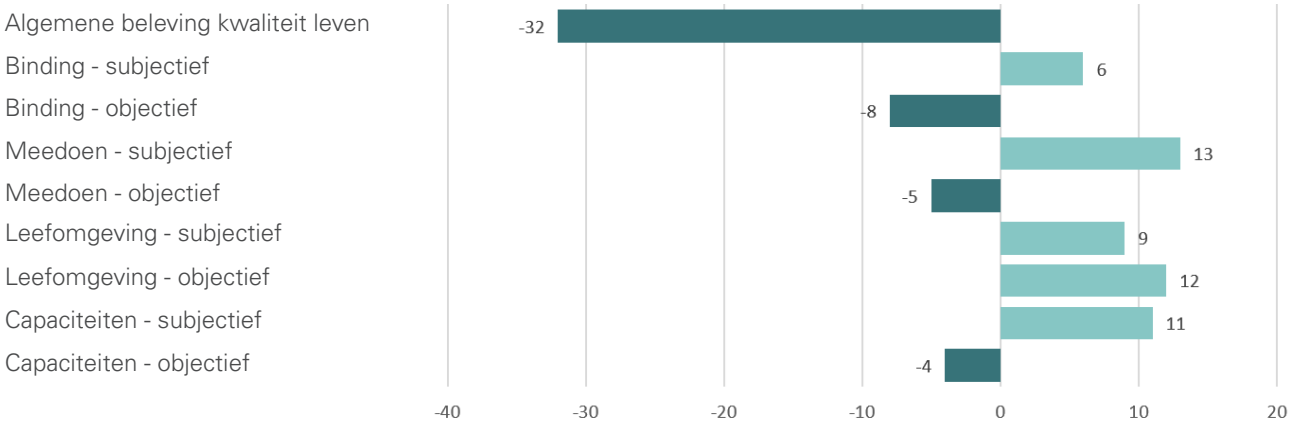


Grafiek 4-6: Sociale Index. bron: eigen afbeelding, data van wijkprofiel.rotterdam.nl

Sociale index · Tussendijken



Sociale index · Oude-Westen





Afbl. 2: Zuidwijk, project locatie. bron: maps.google.nl







Foto 1-3: Bestaande woningbouw, bron: eigen foto.

BIJLAGE D
Interview Alexandra

Interview over Wonen & Woonwensen

Semi-gestructureerd
Aanwezig: Alexandra
06.07.19

Alexandra • 06.07.19

- Starter
- Alleenstaande vrouw, 30
- Eén kind, Meisje van ongeveer anderhalf
- Afgestudeerd aan de TU Delft; landschapsarchitectuur. Werkt bij De Urbanisten in Rotterdam
- Alexandra is afkomstig uit Griekeland en is voor haar studie naar Nederland gekomen. Na haar studie heeft ze een baan gevonden in Rotterdam.

Huidige Woonsituatie

Alexandra is recent verhuisd naar Rotterdam Noord in verband met haar nieuwe baan. Ruim een jaar geleden is zij afgestudeerd aan de TU Delft en ze werkt inmiddels voor De Urbanisten als Landschapsarchitecte. Ze is naar Rotterdam verhuisd omdat een kamer in een studentenhuis niet langer aansloot bij haar levensstijl en tegelijkertijd zag ze het niet zitten elke dag van Delft naar Rotterdam de reizen. Alexandra wist dat een woning vinden op dit moment niet gemakkelijk zou zijn, zeker niet met een krap budget. Ze vond het daarom geen probleem opnieuw een huis te delen met een huisgenoot. Deze huisgenoot moest echter wel in een soortgelijke situatie verkeren als zijzelf; geen feestende studenten of gezinnetjes met huilende baby's. Uiteindelijk heeft ze een grote kamer, een bijna opzichzelfstaande studio van ongeveer 45 m2, gevonden. Ze deelt de keuken, doucheruimte en toilet met één huisgenoot. Hoewel de prijs redelijk hoog ligt (750€ per maand) krijgt ze hier, zo zegt ze zelf, veel voor terug. De locatie is perfect, haar kamer is groot en ze kan het goed vinden met haar huisgenoot. Ze stapt zo de bruisende levendigheid van de stad binnen en haar dagelijkse behoeften zijn te voet bereikbaar. Haar werk is ietsjes verder weg, een kleine 20 minuutjes met de fiets. Dit vind ze zelf echter wel prettig. Op

| Woont u op dit moment in Rotterdam?
Ja

| Waar in Rotterdam Woont U?
Bijdorp, Rotterdam Noord

| Huidige woningtypologie?
Recent verhuisd naar een kamer met gedeelde keuken, badkamer & toilet. (Bovenwoning)

| Is het huis waar u nu in woont een huur- of koopwoning?
Huurwoning

| Huidige gezinssamenstelling?
Samenwonend met één huisgenoot.

| Met hoeveel mensen deelt u op dit moment uw woning (uzelf niet meegerekend)?
Eén ander persoon

| Hoeveel kinderen heeft u?
0 kinderen

deze manier is haar persoonlijk leven gescheiden van haar zakelijk leven en heeft ze de kans in haar woning echt tot rust te komen. Dit is ook een van de redenen waarom ze zo tevreden is over haar huidige kamer. Haar kamer bestaand uit een grote kamer van ongeveer 35 vierkante meter en een kleinere kamer van ongeveer 8 vierkante meter. Deze kleine kamer heeft ze omgedoopt tot studeerkamer, zodat ook in haar woning werk en wonen in zekere zin gescheiden blijft.

Voorlopig verwacht Alexandra niet te verhuizen, tenzij op de korte termijn haar gezinssamenstelling veranderd. Ze wilt eerst wat geld gaan sparen en zekerder zijn in haar baan. Niets staat vast en er bestaat zelfs de mogelijkheid dat ze binnen een aantal jaar naar het buitenland verhuisd.

Algemene Woonwensen

Hoewel ze op dit moment niet van plan is te verhuizen, weet ze nog goed waarom zo voor dit huis gekozen heeft en waarvoor ze zou kiezen als ze op dit moment zou verhuizen. De woningtypologie lijkt niet erg belangrijk voor Alexandra. Het maakt haar niet uit of het gaat om een studio, klein appartement, galerijflat of bovenwoning. Het zou met name prettig zijn dat het verhuizen naar de woning gemakkelijk is. Hiermee heeft ze in het verleden problemen gehad: "het was passen en meten om alles naar de kamer toe te krijgen, iets wat ontzettend veel tijd en energie kost". De woning zelf en de locatie ervan is belangrijker dan de daadwerkelijke typologie. Ze zou het zelfs niet erg vinden ook nog over een paar jaar met een huisgenoot samen te wonen. Ze zou dan wel het liefst een extra gezamenlijke ruimte willen, zoals een woonkamer of woonkeuken. Zeker als haar eigen kamer weer te grote is van een studio vindt ze dit geen enkel probleem. Op dit moment heeft ze nog geen partner of kinderen en ze verwacht dat dit ook in de nabije toekomst niet zal veranderen; "Je weet het natuurlijk nooit, misschien woon ik over twee jaar ineens samen en ben ik getrouwd, maar voorlopig verwacht ik dat nog wel even zal duren". Ze vind het daarom af en toe ook best gezellig dat ze niet helemaal alleen woont. Opmerkelijk is wel dat ze op de vraag Welke woningeigenschappen zijn voor u het meest belangrijk, ze woningtype op een gedeelde tweede plek zet met functionaliteit & kwaliteit. Ze geeft hierbij aan dat het voor haar niet zozeer betekend of het een rijtjes woning of een galerijflat is, maar of de type woning met betrekking tot sfeer en in samenhang met functionaliteit en kwaliteit goed voelt.

Ze is erg tevreden met haar huidige woning en woonomgeving. De kamer is groot, een krappe 45 vierkante meter, met hoge plafonds. Er is veel daglicht en het appartement is goed geventileerd. Hierdoor is het er zeer comfortabel. Ze vind het erg prettig om één ruimte te hebben waar alles gebeurt. Hoewel er een apart kamertje is voor het studeren, een scheiding die ze graag heeft in haar woning, gebeurt voor de rest alles in de overige kamer. Slapen, eten, recreëren en vrienden ontvangen; het gebeurt er allemaal. Het is een ruimte waar in wordt geleefd. Het enige nadeel aan haar huidige woning is de drukke straat waar deze aan ligt en het gebrek aan een gezamenlijke woonkamer. Door het verkeerslawaai is het in de zomer niet prettig het raam open te zetten. Voor de ventilatie is dit niet

| Heeft u op dit moment verhuisplannen?
Nee, ze is recent verhuisd.

| Naar welk woningtype(n) zou uw voorkeur uitgaan wanneer u zou verhuizen?
Ze heeft geen specifieke voorkeur voor een woningtype, zolang het niet te moeilijk is om te verhuizen. Geen buitentrappen.

| Wanneer u zou verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een huur- of koopwoning?
Huurwoning

| Hoeveel vierkante meters is uw huidige woning?
45 vierkante meter

| Bent u tevreden over de huidige grote van uw woning? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
6 - zeer tevreden.

| Kunt u toelichten waarom u tevreden/ ontevreden bent over de huidige grootte van uw woning?
Het is erg groot met hoge plafonds. Ze heeft nog nooit zoveel ruimte voor zichzelf gehad. Er is veel natuurlijk licht en het appartement is goed geventileerd. De drukke straat is daarentegen een nadeel en het gebrek aan een woonkamer.

| Hoeveel slaapkamers heeft uw huidige woning
Drie slaapkamers, waarvan één van haar huisgenoot. Zij beschikt over de andere twee (1 grote & 1 kleine)

| Bent u tevreden met het aantal slaapkamers waarover uw huidige woning beschikt? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
6 - zeer tevreden. Het is niet geheel van toepassing, maar ze komt op dit moment geen ruimte te kort.

zozeer noodzakelijk, maar het voelt toch een stuk minder bedompt gedurende de nacht met het raam open. Het geluid zorgt er echter voor dat ze niet kan slapen, dus blijft het raam over het algemeen dicht. Het gemis van een woonkamer is niet een erg groot probleem. Ze heeft voldoende ruimte in haar eigen kamer om mensen te ontvangen. Het zou echter gezellig zijn als je een grote woonkeuken hebt, waardoor je ook gezellig met meerdere mensen kan koken en samenkomen.

Over de locatie van de woning heeft ze ook weinig te klagen, op de drukke straat na is het perfect. "Dat is wat je krijgt wanneer je in de stad gaat wonen, het is een nadeel waar ik zeker mee kan leven". Het is juist de levendigheid en de grote hoeveelheden voorzieningen waar ze erg blij mee is. Alexandra vindt het erg fijn dat ze zo vanuit haar huis het terras op kan. Dat haar werk iets verder weg is - zo'n 18 minuten met de fiets - ziet ze als een voordeel. Op die manier blijven privé en werk gescheiden en heb je na een dag werken de kans op tijdens het fietstochtje alles van de af te laten glijden. Op de vraag wat de maximale reistijd naar haar werk mag zijn ten opzichte van haar woning, antwoord ze maximaal 40 minuten. Langer dan 40 minuten zou ze te vermoeiend en tijdrovend vinden. Dat is één van de redenen waarom ze vanuit Delft naar Rotterdam is verhuisd: "het lijkt dicht bij, maar je bent dan toch echt net te lang onderweg met het openbaar vervoer. Zeker als er problemen zijn."

De belangrijkste ruimte in een woning is voor haar toch wel de woonkamer. Op dit moment heeft ze er geen en ziet zij haar eigen kamer als een multifunctionele woonkamer. Het is de plek waar je tot rust komt, maar te gelijke tijd ook de plek waar je samen komt met vrienden en familie. Het is een ruimte waar je van alles kunt doen en zoveel mee kan. Het hebben van een buitenruimte vindt ze ook prettig. Ze echter niet kieskeurig wanneer het gaat om het type buitenruimte. Op dit moment heeft ze een eigen balkon, iets wat ze prettig vindt, ondanks het verkeersgeluid. Ze zou echter ook erg blij zijn met een gemeenschappelijke buitenruimte, zelfs als dit haar enige buitenruimte zou zijn. "Ik heb misschien zelf de voorkeur voor een gezamenlijke buitenruimte. Wanneer je daar zin in hebt kun je andere buurtgenoten opzoeken, maar je kunt er ook je eigen plekje vinden en een boek lezen". Een gezamenlijke tuin bied ook meer kansen ten opzichte van een eigen tuin.

| Over welke ruimtes en/of functies beschikt uw huidige woning?

Keuken, apart toilet, een douche ruimte (geen badkamer te noemen), 3 slaapkamers, een balkon en een berging (binnen hun woning)

| Want vindt u de meest belangrijke ruimte in uw woning?

Haar eigen kamer. Niet alleen omdat deze kamer van haar is, maar ook omdat hier alles gebeurt. Ze slaapt, eet en zingt hier. Ze ontvangt haar vrienden en doet van alles en nog wat.

| Welke functies mist u op dit moment het meest in uw huidige woning?

Een woonkamer, omdat ze deze op dit moment niet heeft. Daarnaast zou ze ook graag een tuin willen - al is het geen must. Het maakt niet uit of het een privé of collectieve tuin is.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woning. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

5 - tevreden. Het is groot Er is veel natuurlijk licht en het appartement is goed geventileerd. De drukke straat is daarentegen een nadeel en het gebrek aan een woonkamer.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woonomgeving. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

5 - tevreden. Alles is dicht bij; het openbaar vervoer, winkels en cafe's. Werk is iets verder weg, maar dat is geen probleem.

| Welke woningeigenschappen zijn voor u het meest belangrijk? Rangschik de eigenschappen 1 t/m 6. 1 is het meest belangrijk, 6 het minst belangrijk.

1. Woningindeling
2. Woningtype / Functionaliteit & Kwaliteit
4. Woninglocatie
5. Woninggrootte
6. Buitenruimte

Compact Wonen

Kleiner wonen schikt Alexandra zeker niet af. Voor haar doen woont ze op dit moment echt in een paleisje. Er is zoveel ruimte en dat ik wel heel erg prettig. Ze zou het dan ook wel moeilijk vinden om veel kleiner te gaan wonen dan haar huidige woning (45 m2). "Ik zou het zeker kunnen, ik heb vaker klein gewoond. Het zal echter wel lastig zijn nu ik deze ruimte gewent ben". Wel verwacht ze dat ze zeker overtuigd zou kunnen worden om kleiner te wonen. Als de woning verder aan al haar eisen voldoet en hij verder functioneel is, zou ze het geen probleem vinden. Onder andere een voordeligere huurprijs en een gezamenlijke tuin zouden haar ervan kunnen overtuigen. Geld besparen is natuurlijk altijd een goede motivatie, maar een gezamenlijke tuin zou echt waarde toevoegen aan de woning en het woongenot. Het biedt de kans om mensen uit je directe woonomgeving te ontmoeten, maar als het goed is kun je ook gewoon je eigen plekje zoeken en een boek lezen of naar wat muziek luisteren. Ondanks vele vrienden en collega's op werk, kan het als alleenstaande soms wat eenzaam worden. Een gemeenschappelijke tuin of buitenruimte kan die gezelligheid ook naar je huis toe brengen. Dit betekend niet dat je altijd maar sociaal hoeft te zijn in zo'n buiten ruimte, maar wel dat je die mogelijkheid hebt. De keuze hebben voelt goed.

Het concept Tiny house schrikt haar niet direct af. Ze is ermee bekend vanwege haar achtergrond als bouwkundige en landschapsarchitect. Het zou niet haar eerste keuze zijn voor een woning; ze heeft er toch een bepaald beeld bij. Het project Heijmans One verrast haar echter enigszins. Ze wist wel dat de populariteit omtrent dit soort projecten groeit, maar ze heeft er nooit echt serieus naar gekeken: "Ik denk dat dit soort projecten meer mensen zal aanspreken, omdat het meer een middenweg is. Het voelt avontuurlijk, maar tegelijkertijd voelt het niet als een stap te ver. Je hoeft niet bang te zijn dat je grote aanpassingen moet doen aan je dagelijks leven". De toegankelijkheid van dit soort projecten verbeterd. Het is nog steeds niet voor iedereen, maar het zal steeds meer mensen aanspreken. Zeker wanneer ze er wat voor terug krijgen, zoals bijvoorbeeld een betere prijs of een hogere kwaliteit van de kleinere ruimte.

| Zou U ooit overwegen kleiner te gaan wonen?

Ja, het ligt er een beetje aan. Ik weet zeker dat ik kleiner zou kunnen wonen, maar willen is iets anders. Ik denk dat het aan de situatie ligt

| Wat zou u in ruil voor compacter wonen graag terug zien in uw woning of wooncomplex/straat

Betere prijs, een buiten ruimte (collectief of privé) en een betere locatie t.o.v. winkels, cafés etc.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning kleiner dan 40 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woon kwaliteiten/ woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

5 - eens. Ik denk dat ik zeker tevreden zou kunnen zijn afhankelijk van de woning

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 40 en 60 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woon kwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

5 - eens. Dit is hoe ik nu ongeveer woon en dat is voldoende ruimte voor mij

Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woon kwaliteiten/ woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

6 - zeer eens. Groter zou ik nooit nee tegen zeggen, maar of het realistisch gezien haalbaar is weet ik niet.

| Zou u in Heijmans ONE (zie afbeelding) willen/kunnen wonen?

Ja, ik zou er zo gaan wonen. Ziet er perfect uit. Ondanks de kleinere ruimte, voelt het als een echt huis. Ik vind het ook fijn dat de slaapkamer gescheiden is, maar niet afgesloten. Zeker als de prijs goed is, zou ik hier meteen intrekken. Het is niet het eerste waar je aan denk bij het woord tiny house en ik denk dat veel mensen van gedachte veranderen wanneer ze zien dat het ook op deze manier kan.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een grotere woonkamer of een extra (slaap) kamer?

Een grotere woonkamer. Dit is op dit moment de meest belangrijke ruimte voor mij

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een apart toilet of een grotere badkamer?

Een grotere badkamer. Ze vind het apart dat we hier allemaal een apart toilet hebben

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: tuin, balkon of gemeenschappelijke tuin

Communal garden. Op dit moment spreekt haar dat het meest aan.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een aparte keuken of een open woon- keuken concept.

Zeker een open woon- keuken concept. Op die manier heb je veel meer contact met de ruimte en geeft het een veel ruimer gevoel. De geur maakt mij niet uit

Samen Spelen, Samen Delen

	Huishouden	Familie & Vrienden	Directe Buren	Beperkt aantal buren (max. 6)	Per portiek, straat of galerij (max. 12)	Per woningcomplex / -straat
Deelauto	n.v.t.		●			
Deelfietsen	n.v.t.					●
Wasserette				●		
Extra tuin / Buitenruimte					●	
Ruimte/plek om gasten te ontvangen				●		
Hobby ruimte met voorzieningen				●		
Speelruimte voor kinderen	n.v.t.					
Voordeur & entrée hal (zelfstandige woning)				●		
Keuken			●			
Woonkamer	●					
Badkamer	●					

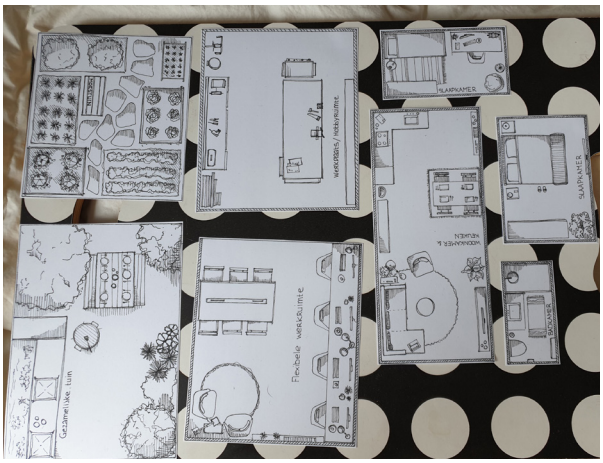
Overige Opmerkingen en/of observaties

Kangoeroe woning
Van een dergelijk type woning hebben ze al een eerder gehoord. Ze zijn zeker niet tegen op de aanwezigheid van kangoeroe woningen in hun complex, maar zien zichzelf hier geen gebruik van maken. Ze hebben niemand in hun familie of vriendenkring waarbij een dergelijk woning noodzakelijk of gewenst zou zijn. Daarbij kennen ze wel iemand in hun direct omgeving die hiervan mogelijk gebruik van zou willen maken.

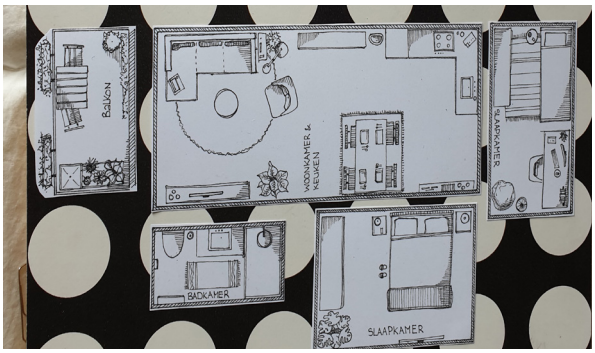
Galerij/ Verhoogde straat
Hoewel ze in hun nieuwe woning zelf niet afhankelijk zijn van een galerijontsluiting, zou dit hun zeker niet afschrikken. In sommige opzichten – wanneer goed uitgevoerd – zou hun dit zelfs aantrekkelijk lijken. Het bied de kans contact te leggen met je buren en een praatje te maken. Met name de galerij waarbij een brede hybride zone is toevoegt spreekt hun aan. Deze ruimte kunnen ze, wanneer deze goed is gelegen, gebruiken als een tweede balkon. Je kunt 's avonds of in de ochtend je bakje koffie lekker mee naar buiten nemen en van het zonnetje genieten (hoewel dit Nederland is en deze niet altijd schijnt. Ook wanneer je even een telefoon gesprek wil houden terwijl je gasten binnen zitten of eventjes een frisse neus wilt halen, dan is een dergelijk constructie prettig. Als alles goed is weet je uiteindelijk wie er naast je wonen

Minimale vs. Optimale Woning vereiste

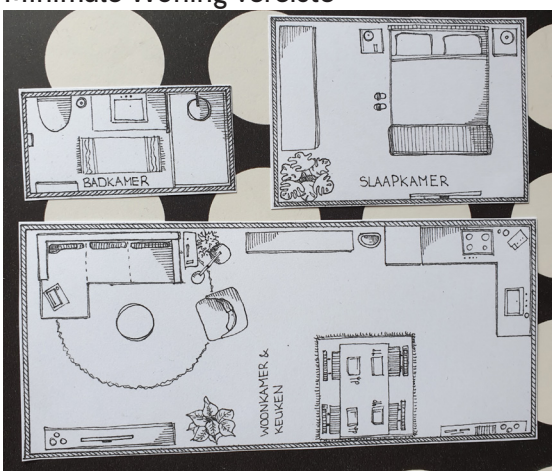
Optimale Woning vereiste (with shared functions)



Optimale Woning vereiste (without shared



Minimale Woning vereiste



BIJLAGE E
Interview Cristina & Guiseppe

Interview over Wonen & Woonwensen

Dit interview is afgenomen in samenwerking met Emma ten Bosch
Semigestructureerd
Aanwezig: Emma ten Bosch - Cristina, Guiseppe en hun dochtertje - Andrea
24.06.19

Cristina, Guiseppe & dochtertje. • 24.06.19

- Jong gezin
- Getrouwd stel; man (39) & vrouw (35)
- Eén kind, Meisje van ongeveer anderhalf
- Beide een afgeronde opleiding: vrouw: Masters in Urbansime & Man: Kunstenaar
- Cristina is Grieks (geboren in Griekenland) & Guiseppe is Italiaans (geboren in Italië) hun dochtertje is geboren in Nederland

Huidige Woonsituatie

Cristina, Giuseppe en hun dochtertje van anderhalf zijn zeer recent verhuisd naar een nieuwe woning in Oud-Charlois. Beide zijn zeer bekent met de wijk en wonen hier al sinds hun afstuderen. Tot voor kort woonde ze in een Kunstenaars gemeenschap in een gerenoveerd schoolgebouw. Ze hebben hier met veel plezier gewoond, maar waren toe aan iets nieuws. Met de komst van hun dochter en de wens van zowel Giuseppe als Cristina om een eigen studio ruimte aan huis te hebben, deed ze beslissen om te verhuizen. Ze wilde graag in Charlois blijven en ondanks de lastige huizenmarkt zagen ze de kans om zowel een beneden- als bovenwoning te kopen. Hoewel er weinig budget overblijft, hopen ze met behulp van een gemeentelijke subsidie (Samenvoegen en vergroten Rotterdam Zuid) deze twee woningen om te toveren tot één grote woning. De beneden verdieping zal fungeren als atelier en werkruimte. De bovenste twee verdieping zal hun woonruimte worden. Zowel hun vorige als hun nieuwe woning heeft een gemeenschappelijk karakter. Zoals eerder genoemd was hun vorige woning onderdeel van een

| Woont u op dit moment in Rotterdam?
Ja

| Waar in Rotterdam Woont U?
Oud-Charlois, Rotterdam Zuid

| Huidige woningtypologie?
Recent verhuisd naar een samen te voegen beneden- bovenwoning (toekomstig rijtjeswoning)

| Is het huis waar u nu in woont een huur- of koopwoning?
Koopwoning

| Huidige gezinssamenstelling?
Getrouwd en samenwonend met een kind onder de 12

| Met hoeveel mensen deelt u op dit moment uw woning (uzelf niet meegerekend)?
Het huishouden bestaat uit drie personen in totaal

| Hoeveel kinderen heeft u?
1 dochtertje (+/- anderhalf jaar oud)

kunstenaarsgemeenschap. Dit gemeenschappelijke karakter en de gemeenschappelijke functies die hierbij horen vinden ze een plus punt. Ze maken hier graag gebruik van, maar geven tevens aan dat het onderhouden van een dergelijke gemeenschap tijd en energie kost. Het name het beslissen over het onderhoud en beheer van bepaalde aspecten kost veel tijd. Ze zijn tot een zekere hoogte bereid om hieraan mee te doen, maar als een gemeenschap te groot wordt zou dit het voor hun een stuk moeilijk maken. Ze geven aan dat het belangrijks micro-gemeenschappen te creëren in een grotere gemeenschap. Op die manier blijven vergaderingen en het maken van beslissingen behapbaar. Tegelijkertijd creëert dit een sterkere band in de binnen deze kleinere groepen, maar mogelijk ook in de gemeenschap als geheel.

Hun recent aangeschafte woning is ongeveer 140 vierkante meter groot incl. de studio ruimte. Omdat het in eerste instantie twee aparte woningen waren beschikt het nu nog over dubbele functies, zoals bijvoorbeeld twee keukens, etc. Ze hebben al wel ideeën over het aantal slaapkamers en de indeling van hun nieuwe woning, maar aangezien ze nog in de ontwikkelingsfase van het project zitten, staat nog niets vast.

Algemene Woonwensen

Hun huidige woning stond op het punt om verbouwd te worden. Hierdoor zou de huur omhoog gaan. Daarbij kwam ook nog eens kijken dat de werkruimte/ atelier apart gehuurd moest worden. Hierdoor heb je dubbele kosten elke maand en met de hogere huur zou dit het niet langer waard zijn. Dit en het gebrek aan een eigen werkruimte was één van de reden om te verhuizen.
Bij hun zoektocht naar een nieuwe woning stonden een aantal woonwensen bovenaan. De nieuwe woning moest de mogelijkheid bieden om een atelier/werkruimte aan huis te creëren, er moest een eigen buitenruimte zijn en de woning moest over veel daglicht beschikken. Daarnaast speelde ook de locatie een belangrijke rol. Al voor een lange tijd wonen ze met veel plezier in Charlois en dit is dan ook waar ze opzoek gingen naar een nieuwe woning. Ze vinden het een prettige wijk met veel licht, ruimte en rust. Dit betekend niet dat er niets te doen is. De dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand en door de jaren heen hebben ze een sterk netwerk aan vrienden en buurtbewoners opgebouwd: "we know our neighbours and are part of a small community". Het woningtype maakte voor hun niet zo heel veel uit, zolang het goed toegankelijk is met een klein kindje, over een eigen buitenruimte beschikt en voldoende ruimte bood voor een eigen werkruimte. Daarnaast speelt ook privacy een belangrijke rol. Hoewel ze graag mensen ontmoeten en een gesprek aangaan met hun buurtbewoners willen ze binnen hun huis voldoende privacy hebben. Geluidsoverlast van de buren is iets waar ze helemaal niet op zitten te wachten en ook in hun buitenruimte willen ze niet het gevoel hebben dat ze de hele tijd bekeken worden. Hierdoor zouden ze het bijvoorbeeld geen probleem vinden een ruim dakterras te hebben in plaats van een tuin. Zolang er voldoende ruimte is om wat kruiden te verbouwen en veilig is voor hun dochter om te spelen, vinden ze dit voldoende.

Iets wat ze prettig vonden in hun vorige woning en ook weer terug hopen te vinden in hun nieuwe woning is het sociale aspect. Hoewel het onderhouden en beheren van gezamenlijke ruimtes veel energie en moeite kost krijg er ook wat voor terug. Ze hopen in de nieuwe situatie iets minder te maken te krijgen met gekibbel, wel of geen schommel; wel of geen barbecue, maar hopen daarentegen wel goed contact te hebben met hun buurtgenoten. Ook de gemeenschappelijke ruimtes zien ze als een plus.

| Heeft u op dit moment verhuisplannen?
Hebben zeer recent een nieuwe woning gekocht

| Naar welk woningtype(n) zou uw voorkeur uitgaan wanneer u zou verhuizen?
Een benedenwoning, bovenwoning, appartement (portiek of galerij) met lift.

| Wanneer u zou verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een huur- of koopwoning?
Koopwoning

| Hoeveel vierkante meters is uw huidige woning?
+/- 140 vierkante meter

| Bent u tevreden over de huidige grote van uw woning? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
5 - tevreden. Ze zitten nog in de verbouwingsfase, dus het is nog moeilijk te zeggen hoe ze erover denken nadat alles klaar is

| Kunt u toelichten waarom u tevreden/ ontevreden bent over de huidige grootte van uw woning?
Een eigen studio aan huis. Meer ruimte en een eigen tuin. Aan te passen aan eigen wensen

| Hoeveel slaapkamers heeft uw huidige woning
Uiteindelijk zal de woning drie slaapkamers hebben

| Bent u tevreden met het aantal slaapkamers waarover uw huidige woning beschikt? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
5 - tevreden. Dit is voldoende voor de huidige situatie en bij mogelijke gezinsuitbreiding.

Mocht je met wat vrienden of buren samen iets willen doen zijn deze ruimtes perfect. Het is alsof je een klein parkje aan huis hebt. Een gemeenschappelijke ruimte zal echter niet de eigen buitenruimte vervangen. "Each has their own function; you do different things in your own outside space than you do in the communal spaces. [...] it is nice to be able to just open a door and walk outside in the morning with a cup of coffee. You will not do this in a communal space".

Hoewel Giuseppe veel waarde echt aan zijn atelier ruimte, is voor beide de keuken de meest belangrijke plek van het huis. Ze houden ervan om uitgebreid te koken en het is een plek waar je met elkaar na een lange dag samenkomt. Het is een plek waar je gezelligheid met elkaar deelt en met elkaar de dag kan bespreken. Een lichte en functionele keuken is dus iets wat ze beide graag willen creëren.

| Over welke ruimtes en/of functies beschikt uw huidige woning?

Staat nog niet vast, maar: Studio/ werkruimte, open keuken en woonkamer, 3 slaapkamers, een tuin, een badkamer en twee apart toiletten, washok.

| Want vindt u de meest belangrijke ruimte in uw woning?

De keuken. Zowel Cristina als Giuseppe houden van koken; de keuken is waar je samen komt na een dag werken. De plek waar je geniet van het eten en met elkaar in gesprek kan gaan. De keuken is het hart van de woning een plek waar je met elkaar kunt genieten. We besteden een hoop tijd in deze ruimte

| Welke functies mist u op dit moment het meest in uw huidige woning?

Een atelier/werkruimte, een eigen buitenruimte en een extra slaapkamer.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woning. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

4 - enigszins tevreden. Dit cijfer gaat mogelijk omhoog na de verbouwing.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woonomgeving. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

5 - tevreden. Licht, ruimte en rust. Voorzieningen dichtbij en goede vrienden in de buurt

| Welke woning eigenschappen zijn voor u het meest belangrijk? Rangschik de eigenschappen 1 t/m 6. 1 is het meest belangrijk, 6 het minst belangrijk.

1. Woningtype (mbt studio/ werkruimte)
2. Woning locatie (Charlois)
3. Functionaliteit
4. Buitenruimte (licht & lucht)
5. Woninggrootte
6. Woningindeling (zelf aan te passen)

Compact Wonen

De grootte van de woning was niet het meest belangrijk bij hun zoektocht naar een nieuwe woning. "The most important quality is the orientation of the house and the amount of light it brings [...] secondly the location; it needs to be close to public transportation, shops and other amenities [...] and lastly the storage space: it doesn't matter whether it is inside the house or external, but as long as it is there. If these things are present in the house than I don't really care whether my kitchen is a little bit smaller or bigger. It is more about the practicality and functionality of the house that matters, not the size". Zolang het huis beschikt over alle benodigde ruimtes, dan mogen deze best wat kleiner zijn.

| Zou U ooit overwegen kleiner te gaan wonen?

Ja & Nee. Groter was niet zozeer nodig, maar wel miste een eigen werkruimte

| Wat zou u in ruil voor compacter wonen graag terug zien in uw woning of wooncomplex/straat

Een eigen atelier/werkruimte, extra opslag/ berging mogelijkheden, een betere locatie en de oriëntatie van de woning t.o.v. het licht.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning kleiner dan 40 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - zeer oneens. Dit is niet mogelijk met mijn huidige gezinssamenstelling.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 40 en 60 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/ woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - oneens. Dit is niet erg realistisch ten opzichte van mijn huidige gezinssamenstelling.

Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

3 - enigszins eens. Het zou mogelijk zijn, maar dat zou ik er wel wat voor terug willen zien.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een grotere woonkamer of een extra (slaap) kamer?

Een extra slaapkamer. Deze ruimte kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een apart toilet of een grotere badkamer?

Een grotere badkamer. Graag met raam en natuurlijk licht.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: tuin, balkon of gemeenschappelijke tuin

Tuin. Het is echter geen must. Een ruim dakterras zou ook gewaardeerd worden.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een aparte keuken of een open woon- keuken concept.

Een open keuken/woon-concept. Hierdoor is er meer sociale interactie met de rest van het huis. Het enige nadeel is de lucht van het eten.

Samen Spelen, Samen Delen

	Huishouden	Familie & Vrienden	Directe Buren	Beperkt aantal buren (max. 6)	Per portiek, straat of galerij (max. 12)	Per woningcomplex / -straat
Deelauto					●	
Deelfietsen	n.v.t.					●
Wasserette	●					
Extra tuin / Buitenruimte	Ligt aan de verhouding				●	
Ruimte/plek om gasten te ontvangen	Onderhoud is belangrijk					●
Hobby ruimte met voorzieningen	Weinig interesse					●
Speelruimte voor kinderen						●
Voordeur & entrée hal (zelfstandige woning)				●		
Keuken	Alleen als extra				●	
Woonkamer	●					
Badkamer	●					
Logeerkamer	Duidelijke afspraken					●

Cristina en Giuseppe zijn over het algemeen geïnteresseerd in het gemeenschappelijk wonen. Zowel in hun vorige woning als in hun huidige woning maken ze onderdeel uit van en gemeenschap. Hierbij geven ze wel aan dat het niet zo simpel is als het lijkt. Het beheren van de gemeenschappelijke ruimtes en het onderhouden van het gemeenschapsgevoel kost veel tijd en energie. Een gemeenschap bouw je niet in een dag door een groep mensen bij elkaar te gooien. Het is erg belangrijk om van begin af aan duidelijke afspraken te maken onderling; wat mag wel, wat mag niet?; wat is van iedereen en wat is voor het individu? Ook is het belangrijk het niet te ingewikkeld te maken en niet te veel te willen in een complex, zeker niet wanneer het gaat om een groter complex met grote hoeveelheden woningen.

In grotere gemeenschappen is het prettig om deze op te verdelen in kleinere micro-communities. Hierdoor is het makkelijker om met elkaar te communiceren en is de band onderling sterker. Ook voorkomt dit dat mensen die niets, met bijvoorbeeld de galerijen, te maken heeft hierover beslissingen gaan nemen.

De fietsen vinden ze een goed idee. Tegenwoordig zijn leenfietsen al redelijk populair, zeker in de stad. Als je er echter een aantal hebt binnen het complex is het erg gemakkelijk om met bezoek ergens naar toe te gaan; ook als zij geen eigen fiets hebben. Ook zou het interessant zijn als er wat bijzondere fietsen te leen zijn, zoals bijvoorbeeld een bakfiets, kinderfietsjes of een tandem.

Op de logeerkamer wordt ook enthousiast gereageerd. Er komt vaak familie en/of vrienden op bezoek vanuit Italië en Griekenland en soms zou het een stuk prettiger zijn als zij hun eigen plek hadden ergens anders binnen het complex: "Somewhere else in the building would be better than in our own home. They will have more privacy and so will we. If you have your parents in your living room all the time, you can only take it for a short amount of time". De ruimte moet wel goed schoongemaakt worden en moet af en toe ook wel beschikbaar zijn. Als het altijd vol zit heeft het geen zin.

Ze zijn al bekend met een gemeenschappelijke tuin en vinden het fijn dat ook nabij hun nieuwe woning een gemeenschappelijk tuin is. Het bied de kans om je buurtgenoten beter te leren kennen en met name wanneer je behoefte hebt aan sociale interactie, kun je ervoor kiezen hier gebruik van te maken. Tevens is het leuk om hierop te kijken; esthetisch kan het bijdragen, maar tegelijkertijd aan de levendigheid (al moet het niet té druk zijn). Als het om een groter complex gaat is het in sommige gevallen prettiger om het gebied op te delen in kleinere tuintjes/ruimtes om het behapbaar te houden. Een moestuintje of een gezamenlijk keuken zouden ze beide wel leuk vinden. Het is geen must, maar ze zouden er zeker af en toe gebruik van maken. Giuseppe verbouwd zijn kruiden toch liever in zijn eigen tuin/terras wanneer het mogelijk is.

Overige Opmerkingen en/of observaties

Kangoeroe woning
Van een dergelijk type woning hebben ze al een eerder gehoord. Ze zijn zeker niet tegen op de aanwezigheid van kangoeroe woningen in hun complex, maar zien zichzelf hier geen gebruik van maken. Ze hebben niemand in hun familie of vriendenkring waarbij een dergelijk woning noodzakelijk of gewenst zou zijn. Daarbij kennen ze wel iemand in hun direct omgeving die hiervan mogelijk gebruik van zou willen maken.

Galerij/ Verhoogde straat
Hoewel ze in hun nieuwe woning zelf niet afhankelijk zijn van een galerijontsluiting, zou dit hun zeker niet afschrikken. In sommige opzichten – wanneer goed uitgevoerd – zou hun dit zelfs aantrekkelijk lijken. Het bied de kans contact te leggen met je buren en een praatje te maken. Met name de galerij waarbij een brede hybride zone is toevoegt spreekt hun aan. Deze ruimte kunnen ze, wanneer deze goed is gelegen, gebruiken als een tweede balkon. Je kunt 's avonds of in de ochtend je bakje koffie lekker mee naar buiten nemen en van het zonnetje genieten (hoewel dit Nederland is en deze niet altijd schijnt. Ook wanneer je even een telefoon gesprek wil houden terwijl je gasten binnen zitten of eventjes een frisse neus wilt halen, dan is een dergelijk constructie prettig. Als alles goed is weet je uiteindelijk wie er naast je wonen en als je een goede relatie met elkaar hebt kun je elkaar een beetje in de gaten houden.

Minimale vs. Optimale Woningvereiste

Optimale Woningvereiste

Minimale Woningvereiste

BIJLAGE F
Interview Fatma

Interview over Wonen & Woonwensen

Dit interview is afgenomen in samenwerking met Emma ten Bosch
Semigestructureerd
Aanwezig: Emma ten Bosch, Fatma & Haye Jr.
21.06.19

Fatma, Haye & Haye Jr. • 26.06.19

- Jong gezin
- Getrouwd stel; man (30) & vrouw (32)
- Eén kind, jongetje van anderhalf
- Beide een afgeronde opleiding op HBO niveau.
- Haye heeft een Nederlandse achtergrond, Fatma is 3e generatie Turks-Nederlandse.

Huidige Woonsituatie

Fatma woont al haar gehele leven in Rotterdam zuid. Ze is twee straten van haar huidige woning opgegroeid en haar familie woont nog steeds in de buurt. In haar huidige portiek woning in Bloemhoef woont ze inmiddels ruim 8 jaar. In eerste instantie alleen, maar inmiddels samen met haar man en zoontje van anderhalf. Ze heeft de woning toentertijd kunnen kopen van woonstand via een koopgarant constructie. Deze koopvorm is voordeliger voor de koper, omdat ze deze woning met korting kunnen kopen (10 a 15%). Wanneer zij echter wilt verhuizen, moet ze deze woning terug verkopen aan de woningcorporatie. De eventuele winst over verlies wordt verdeelt onder Fatma en Woonstad.

De woning (+/- 70 m^2) beschikt over twee slaapkamers, een woonkamer, aparte keuken, apart toilet, een badkamer en een balkon. Het balkon wordt vrijwel niet gebruikt; "Ik gebruik het niet. Alleen als er visite is en ze willen roken komen ze daar, maar verder komt er niemand.". Het balkon is vies, onveilig en niet praktisch. Ze durft haar kindje daar niet te laten spelen. Het hekwerk is niet veilig, waardoor hij er zo tussen zou kunnen vallen. Daarnaast zorgt een boom die over haar balkon hangt voor overlast. De boom

| Woont u op dit moment in Rotterdam?
Ja

| Waar in Rotterdam Woont U?
Bloemhof, Rotterdam Zuid

| Huidige woningtypologie?
Portiekwoning op de 2e verdieping, zonder lift.

| Is het huis waar u nu in woont een huur- of koopwoning?
Koopwoning - Koopgarant (Woonstad)

| Huidige gezinssamenstelling?
Getrouwd en samenwonend met een kind onder de 12

| Met hoeveel mensen deelt u op dit moment uw woning (uzelf niet meegerekend)?
2 anderen (Man & Kind)

| Hoeveel kinderen heeft u?
1 kind (1.5 jaar oud)

zelf vind ze geen probleem, deze zorgt ervoor dat ze meer privacy heeft in haar woning. De boom trekt echter ook een hoop volgens aan die vervolgens haar balkon onder poepen: "je kan dan blijven poetsen, het is echt vies".

De buurt Bloemhof kent ze goed en zoals eerder genoemd woont ze al haar hele leven op Zuid. Wel heeft ze de buurt over de jaren heen zien veranderen, zowel positief als negatief. Vroeger was de wijk zeer onveilig, maar de connectie met de buren en overige buurtbewoners was veel sterker. Ze had een goede relatie met haar vroegere buren. Haar buurvrouw hielt haar en de woning in de gaten en zij dat af en toe boodschappen voor haar; "Je kwam nog wel eens bij elkaar over de vloer. Je wist gewoon dat je buren bereid waren te helpen.[...] Mijn nieuwe buren ken ik nauwelijks en veranderen telkens". De buurt is tegenwoordig veiliger, al is het er vaak nog steeds erg onrustig; er zijn steek- en schietpartijen en ook diefstal is een probleem. Haar band met de huidige buurtbewoners is slecht; "Het zijn niet mijn soort mensen en als je over straat loopt wordt je nagekeken met een veroordelende blik". Vroeger hield men elkaar in de gaten, maar ging het meer om de sociale controle; tegenwoordig is het meer om elkaar te veroordelen en om iets te doen te hebben. Ze heeft een lange periode haar woonkamer gordijnen dicht moeten huiden, omdat haar overbuurman vaak uren lang overal naar binnen zat te kijken; "Dat was echt niet leuk meer. Het beperkt je vrijheid en het plezier waarmee je hier woont". Qua voorzieningen vind ze het wel een prettiger wijk. Alle dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand, iets wat ze erge belangrijk vind. Daarbij is parkeren wel een groot probleem. Inmiddels hebben ze een abonnement voor een parkeergarage bij het winkelcentrum, omdat het anders soms onmogelijk is in de buurt te kunnen parkeren. Zeker met een klein kind is dit soms er onhandig als je ook nog boodschappen of andere spullen bij je hebt.

Algemene Woonwensen

De huidige woning sluit niet langer geheel aan op de woonwensen van Fatma en haar gezin. Dit is één van de redenen waarom zij en haar man aan het kijken zijn naar eventuele stappen om hun huidige woning te verbeteren. In eerste instantie toonde zij interesse in het project Samenvoegen en Vergroten op Rotterdam Zuid. Wanneer zij hun woning zouden samenvoegen met een andere woning binnen hun gebouw, zoals bijvoorbeeld die van de directe boven of onderburen, hebben zij recht op een subsidie van 35.000 euro. Nu blijkt deze optie echter niet langer reëel te zijn. Het is erg lastig en tijdrovend om de woning naast of boven hun te kopen. Woonstad lijkt niet erg bereid om hun hierbij te helpen en het kan mogelijk nog jaren duren voordat zij de kans krijgen één van deze woningen te kopen. Daarnaast moeten ze niet alleen de woning kopen, maar moeten ook de verbouwingskosten in eerste instantie door hunzelf worden bekostigd, iets wat zij zich niet kunnen veroorloven; "Als ik zoveel geld had, dan was ik hier allang weg. [...] Dan kan ik net zo goed een veel mooiere woning kopen met een tuin in plaats van deze woning te verbouwen". Ook zijn ze huiverig over het feit of ze wel dan niet de subsidie überhaupt krijgen. Voordat je één andere woning erbij hebt gekocht, verbouw plannen hebt gemaakt, vergunningen hebt aangevraagd en de verbouwing is uitgevoerd ben je mogelijk al weer een paar jaar verder. Ze zijn bang dat tegen die tijd de subsidie niet langer beschikbaar is en het geldpotje op is: "Dan zit ik met een huis die ik eigenlijk niet eens wil en daarnaast nog eens torenhoge schulden".

Nu verbouwen en samenvoegen geen optie blijkt te zijn, hopen ze in een aantal jaar te kunnen verhuizen naar een betere en grotere woning. Ze proberen nu zoveel mogelijk te sparen, zodat ze wanneer de markt wat aantrekkelijker is, hun huis met tuin kunnen kopen. Met name de grootte van de woning en het gebrek aan een tuin zorgt ervoor dat hun graag zouden willen verhuizen. Hoewel een tweede kindje voorlopig nog niet op komst is, is gezinsuitbreiding zeker niet uitgesloten; iets wat hun huidige woning absoluut niet toestaat. Er zijn te weinig slaapkamers en zijn erg klein. De was moet ze gedurende de dag verplaatsen om de ruimte goed te kunnen benutten. De badkamer is redelijk recent verbouwd, maar helaas was er niet genoeg ruimte voor een bad; iets wat zowel Fatma als haar man graag zo zien. Daarnaast verlangt Fatma naar een tuin: "Ik wil echt naar een tuin. Voor het kind, voor

| Heeft u op dit moment verhuisplannen?
Misschien in de nabije toekomst

| Naar welk woningtype(n) zou uw voorkeur uitgaan wanneer u zou verhuizen?
Een benedenwoning, Rijtjeswoning, Twee-onder-een-kap, Vrijstaand huis

| Wanneer u zou verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een huur- of koopwoning?
Koopwoning

| Hoeveel vierkante meters is uw huidige woning?
+/- 70 vierkante meter

| Bent u tevreden over de huidige grote van uw woning? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
2 - Ontevreden.

| Kunt u toelichten waarom u tevreden/ ontevreden bent over de huidige grootte van uw woning?
Eigenlijk is alles aan de krappe kant. De woonkamer is op zich prima, maar de keuken, badkamer en twee slaapkamers zijn erg klein. Zeker bij eventuele gezinsuitbreiding.

| Hoeveel slaapkamers heeft uw huidige woning
2 slaapkamers; 1 ouderslaapkamer en 1 kinderkamer.

| Bent u tevreden met het aantal slaapkamers waarover uw huidige woning beschikt? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
2 - ontevreden. Het zijn er te weinig, te klein, slecht geïsoleerd en er is een groot vocht probleem.

| Over welke ruimtes en/of functies beschikt uw huidige woning?
Woonkamer, aparte keuken, apart toilet, badkamer (zonder toilet), 2 slaapkamers, balkon en een berging (begane grond)

de lucht, voor de ruimte. [...] Je hoeft niet bang te zijn dat hij van het balkon naar beneden valt. [...] Ik wil met mijn handen in de aarde kunnen wroeten, het gras onder mijn voeten voelen. Ik wil een boom kunnen planten en de vruchten ervan plukken". Een tuin is iets waarvoor ze niet zouden compenseren; heeft het huis geen tuin dan valt het huis af als optie. Elke woningtypologie die een tuin toestaat – een benedenwoning, rijtjeswoning, twee-onder-een-kap of vrijstaand huis – is hierbij een optie, hoewel de voorkeur uitgaat naar een eengezinswoning.

Hun huidige woning is niet alleen aan de krappe kant, maar kent ook meerdere gebreken. Het is slecht geïsoleerd en vocht is een groot probleem. "In de winter is het ontzettend koud, zeker in de slaapkamers". Ze heeft extra kacheltjes moeten aanschaffen om met name de slaapkamer van hun kindje op temperatuur te houden. Om zoveel mogelijk warmte binnen te houden hielden ze in eerste instantie alle ramen dicht en de rolgordijnen in de slaapkamers naar beneden. Gedurende de wintermaanden waren zij, haar men en hun zoontje geregeld ziek. In eerste instantie wisten ze niet waarom en ze schafte zelfs een bevochtiger aan omdat ze dacht dat het mogelijk aan de droge lucht lag. Bij het omhoog doen van een rolgordijn kwamen zij er echter achter dat de gehele kozijnen en muren onder de zwarte schimmel zat: "ik had al wel vaker tijdens het schoonmaken af en toe een klein zwart spikkeltje gezien bij de ramen, maar in een hele korte periode stond er een dikke laag schimmel op het kozijn zonder dat wij hiervan af wisten. Ja, nu snap ik wel waarom wij constant ziek worden". Hiervan zijn ze erg geschrokken en het werd ook meteen duidelijk waarom ze zo vaak ziek waren. Woonstad doet er vrij weinig aan: "Ik heb een keer een jaar met een lekkage van de bovenbuurman gezeten. Het duurde vaak weken voordat er iemand langs kwam en vaak kwamen die dan alleen kijken en niet doen. [...] uiteindelijk is het opgelost, maar de manier waarop ze het hebben achtergelaten kan eigenlijk ook echt niet. Ik dacht, laat maar, dat gaat ook weer maanden duren voordat dat opgelost is".

Ten slotte is een goed geïsoleerde woning ten opzichte van geluid erg belangrijk. Geluidsoverlast is iets waar Fatma vaak mee te maken heeft gehad en ze weet hoe beperkend dit kan zijn. Toen ze vroeger nog bij haar moeder woonde had ze erg veel last van geluidsoverlast. Het verstoorde haar nachtrust, ze kon zich niet concentreren en maar moeilijk haar

| Want vindt u de meest belangrijke ruimte in uw woning?

De woonkamer & Slaapkamer. De woonkamer is waar je elkaar ontmoet, zowel je eigen gezin als vrienden en familie. De slaapkamer is waar je tot rust komt.

| Welke functies mist u op dit moment het meest in uw huidige woning?

Een tuin: dit is echt een must in het volgende huis. Een bad in de badkamer (+ douche) en een plek om veilig je fiets te stallen.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woning. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

4 - tevreden. Ze woont hier op zich prima, maar de ruimte is te klein, er mist een bruikbare buitenruimte, slechte isolatie, vocht problemen en slecht contact met Woonstad

| Ik ben tevreden over mijn huidige woonomgeving. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

2 - ontevreden. Het is dat alle voorzieningen (park, winkels, scholen) op loopafstand te bereiken zijn, anders was ik al weg.

| Welke woning eigenschappen zijn voor u het meest belangrijk? Rangschik de eigenschappen 1 t/m 6. 1 is het meest belangrijk, 6 het minst belangrijk.

1. Woningtype
2. Woninggrootte
3. Woningindeling
4. Woning locatie & Buitenruimte
5.
6. Functionaliteit

huiswerk maken. Dit is niet iets wat ze voor haar eigen kindje wilt. "Als je constant herrie hebt, ik hoef het huis dan niet hoor. Al is het huis perfect met een tuin, ik hoef dat niet".

Compact Wonen

Kleiner wonen dan dat ze nu wonen is eigenlijk geen optie voor zowel Fatma als Haye. Als ze gaan verhuizen willen ze groter gaan wonen. Het liefst heeft de volgende woning één of meerdere extra slaapkamers, zodat ze een ruimte heeft om haar was op te hangen en gezinsuitbreiding een optie is. Ook de grootte van de slaapkamer is belangrijk. "Op dit moment kan die kleine niet in zijn eigen kamer spelen, zeker niet als hij ouder wordt". Hoewel groter wonen belangrijk is, is ook de functionaliteit van de ruimte belangrijk. In haar huidige woning zijn er veel onhandige hoekjes en plekjes waar je eigenlijk net niets mee kan: "Dan betaal je dus voor ruimte waar je eigenlijk niets mee kan". Er is eigenlijk niets dat hun er daadwerkelijk van zou kunnen overtuigen om kleiner te gaan wonen. Mocht het huis echter perfect zijn; een ruime tuin, extra slaapkamer(s) een badkamer met bad en douche, dan zou het niet uitmaken of het dan 80 vierkante meter is of 100 (hoewel de voorkeur uitgaat naar 100 of meer). Met hun huidige wensen betreffende de woning, locatie en prijs, zullen ze waarschijnlijk liever iets langer in hun huidige woning blijven en meer sparen dan dat ze een kleinere woning zouden kopen voor minder geld.

| Zou U ooit overwegen kleiner te gaan wonen?

Nee, ik wil juist groter gaan wonen. Ook later moet er genoeg ruimte zijn voor familie en vrienden.

| Wat zou u in ruil voor compacter wonen graag terug zien in uw woning of wooncomplex/straat

Extra bergruimte en een grote tuin, maar het huis moet niet te klein zijn.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning kleiner dan 40 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woon kwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - zeer oneens. Ik zou nooit zo klein gaan wonen. Dat is gewoon niet haalbaar met mijn huidige gezin

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 40 en 60 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woon kwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - zeer oneens. Ik zou nooit zo klein gaan wonen. Ik zou er dan op achteruit gaan, iets dat ik niet wil. Ik wil juist meer ruimte

Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woon kwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

3 - enigszins oneens. 80 vierkante meter is eigenlijk nog te klein, maar mocht de rest echt perfect zijn heel misschien, maar ik denk het niet.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een grotere woonkamer of een extra (slaap) kamer?

Een extra slaapkamer. Dan heb ik ergens om mijn was op te hangen, extra bergruimte of eventueel een logeer/kinderkamer

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een apart toilet of een grotere badkamer?

Een grotere badkamer, maar alleen als dit betekend dat er ook en bad en douche in past. Anders kies ik voor het extra toilet. Liefst allebei

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: tuin, balkon of gemeenschappelijke tuin

Absoluut een tuin. Dit is echt een must in het volgende huis.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een aparte keuken of een open woon- keuken concept.

Een open keuken/woon-concept, maar dit is geen must. Het maakt mij eigenlijk niet zoveel uit.

Samen Spelen, Samen Delen

	Huishouden	Familie & Vrienden	Directe Buren	Beperkt aantal buren (max. 6)	Per portiek, straat of galerij (max. 12)	Per woningcomplex / -straat
Deelauto	Geen Interesse					
Deelfietsen			●			
Wasserette	Geen interesse					
Extra tuin / Buitenruimte						●
Ruimte/plek om gasten te ontvangen						●
Hobby ruimte met voorzieningen						●
Speelruimte voor kinderen						●
Voordeur & entrée hal (zelfstandige woning)				●		
Keuken	●					
Woonkamer	●					
Badkamer	●					
Logeerkamer	Geen interesse					
Fietsen-Stalling					●	
Sportruimte						●

Welke functies ze bereid te delen is, is erg afhankelijk van haar nieuwe buren en/of buurt. In haar huidige situatie zou ze niet graag iets willen delen, maar ze zou er zeker voor open staan bij een nieuwe woning. Met name een gemeenschappelijke buitenruimte/tuin naast haar eigen tuin, een hobby ruimte, sportruimte, speelkamer voor kinderen en een ruimte om gasten te ontvangen spreken haar zeer aan. Dit zou ze dan ook zeker bereid zijn te delen met het gehele complex en/of straat. Het is hierbij wel belangrijk dat mensen uit andere straten hier niet zomaar gebruik van kunnen maken, want dan ben je het overzicht kwijt en krijg je mogelijk last van hangjongeren. Als er vriendjes en vriendinnetjes van kinderen komen spelen is het prima en als er een keer vrienden of familie langskomen van bewoners is ook prima, maar er moet een bepaalde controle blijven. Een wasruimte, logeerkamer of deelauto ziet ze totaal niet zitten. Wassen doet ze het liefst binnenshuis en over een logeerkamer en deelauto wordt alleen maar ruzie gemaakt. De auto zal wel nooit beschikbaar zijn en bij een logeerkamer is het zo moeilijk te controleren wie er gebruik van maakt: "dadelijk zitten er alle junks in".

Deelfietsen lijken haar wel wat, mits deze met niet te veel mensen worden gedeeld; met name kinderfietsjes of een bijzondere bakfiets die je dan af en toe kan pakken kan handig zijn.

Iets wat ze zelf noemde is een sportruimte. Het is voor haar belangrijk om gezond te blijven en het lijkt haar leuk als er zoiets in de buurt zou zitten, zodat ze mogelijk met gelijkgestemde hier gebruik van kan maken.

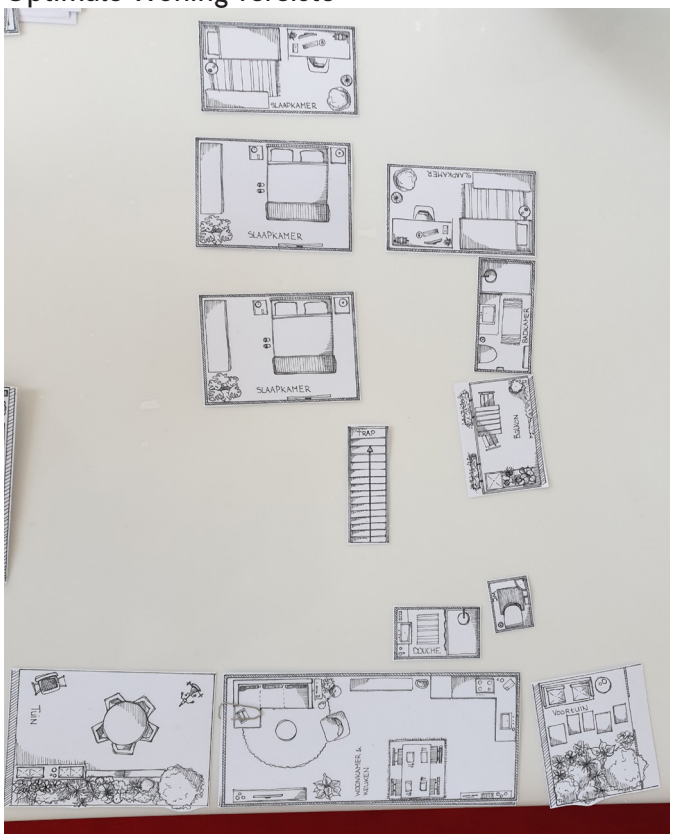
Een werkruimte zou voor haar en haar man alleen werken wanneer er ook iets van kinderopvang aanwezig zou zijn. Anders zou ze alsnog genoodzaakt zijn in haar eigen woning te werken. Zeker als ik niet meer in de buurt van mijn moeder zou wonen is het dan niet mogelijk de kleine alleen achter te laten.

Overige Opmerkingen en/of observaties

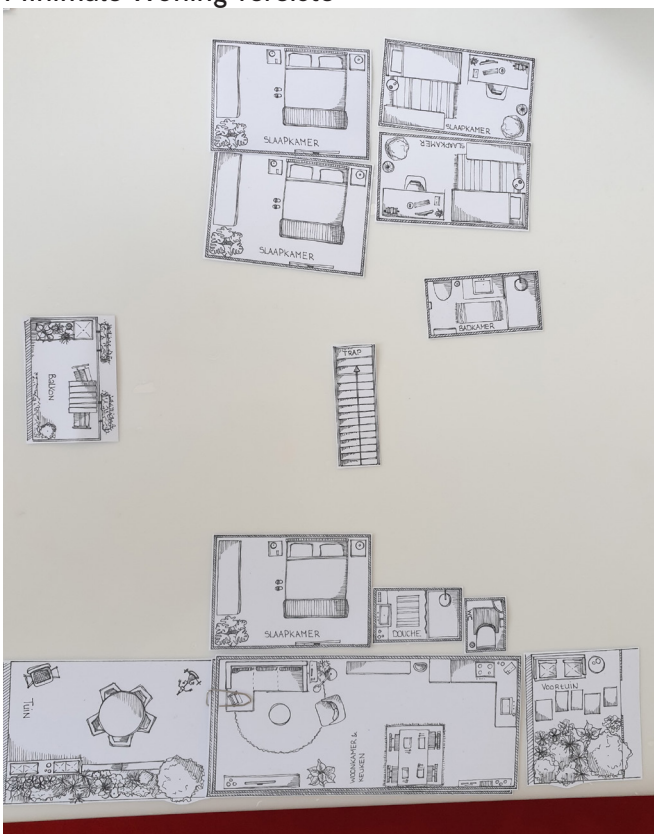
Kangoeroe woning
Over de kangoeroe woning is ze gelijk zeer enthousiast. Een tante van haar woont in een soortgelijke situatie en is daar heel tevreden over. Ze kan een tussendeur opzetten wanneer nodig en op die manier kunnen de kinderen zo van de ene naar de andere woning lopen. Als je rust wilt en/of privacy doe je de deur dicht. Als er een kangoeroe woning beschikbaar is die aan haar woonwensen voldoet dan zou ze daar gelijk gaan wonen: "Dat is perfect, dan hoef ik nooit meer weg". Haar moeder zou dan in de aansluitende woning kunnen gaan wonen. Op die manier kan zij voor haar moeder zorgen en helpen. Haar moeder zou dan heel gemakkelijk op de kinderen kunnen passen wanneer nodig. Je hebt op die manier je eigen woonruimte, rust en privacy, maar tegelijker kun je de gezelligheid en hulp makkelijk opzoeken.

Minimale vs. Optimale Woning vereiste

Optimale Woning vereiste



Minimale Woning vereiste



BIJLAGE G
Interview Naomi & Ruthger

Interview over Wonen & Woonwensen

Naomi & Ruthger • 17.06.19

- Starters
- Jong Stel; Ruthger (man, 23) & Naomi (vrouw, 24
- Naomi is recent afgestudeerd aan de Erasmus universiteit en werkt nu bij de Koninklijke Marechaussee. Ruthger is bijna klaar met zijn studie aan de universiteit van Wageningen en loopt daarnaast stage.
- Naomi (In Nederland geboren, maar half peruaans) & Ruthger (Nederlander)

Huidige woonsituatie

Naomi, woont samen met haar huisgenoot Romy, in Rotterdam in de wijk Blijdorp. Ruthger is redelijk recent verhuist naar een studentenkamer in Rotterdam vanuit Wageningen. Hij heeft zijn studie bijna afgerond en is bezig met zijn laatste stage in Leiden. Naomi en Ruthger zijn ruim twee jaar samen en zouden binnenkort graag gaan samenwonen. Zodra ook Ruthger een diploma op zak heeft en een baan heeft gevonden wil het stel op zoek gaan naar een nieuwe woning in Rotterdam. Als tweeverdieners hopen ze meer kans te maken op een goede woning.

Naomi woont in een portiekwoning (zonder lift) op de 2e verdieping. Ze heeft haar eigen slaapkamer, maar deelt de keuken, het toilet en de badkamer met haar huisgenote. Ze huren de kamers met tussenkomst van een derde (+/- 350 € per kamer/maand). Ze heeft inmiddels een vergunning gekregen om haar auto in de wijk te mogen parkeren, al is het vinden van een plekje een hele opgaven. De woning is centraal gelegen en het openbaar vervoer - waaronder de tram, metro en trein - zijn goed bereikbaar te voet of met de fiets.

| Woont u op dit moment in Rotterdam?
Ja

| Waar in Rotterdam Woont U?
Blijdorp, Rotterdam Noord

| Huidige woonsituatie?
Naomi: Studenten)kamer met gedeelde functies in een portiekwoning zonder lift.
Ruthger: Studentenkamer met gedeelde functies

| Is het huis waar u nu in woont een huur- of koopwoning?
Beide huren een woning met tussenkomst van een derde.

| Huidige gezinssamenstelling?
Naomi: Samenwonend met één huisgenoot.
Ruthger: Samenwonend met vier andere huisgenoten.

| Met hoeveel mensen deelt u op dit moment uw woning (uzelf niet meegerekend)?
Naomi: één andere huisgenote
Ruthger: 4 andere huisgenoten

| Hoeveel kinderen heeft u?
0 kinderen.

Ruthger huurt een kamer in een huis, waarbij hij de twee badkamers, twee toiletten, keuken en tuin deelt met vier andere huisgenoten. Op dit moment reist hij dagelijks vanaf Rotterdam naar Leiden en de nabijheid van openbaar vervoer is dus zeer belangrijk. Hij is niet tevreden over zijn huidige woonsituatie, maar ziet het als een tijdelijke oplossing. Hij hoopt, samen met Naomi, in de nabije toekomst naar een betere woning te verhuizen.

Algemene Woonwensen

In de nabije toekomst zullen Naomi en Ruthger voor het eerst gaan samenwonen. Dit betekend dat ze niet alleen met hun eigen woonwensen, maar ook met die van de ander rekening moeten houden. Zodra ook Ruthger een baan heeft kan de zoektocht officieel beginnen. Als startende tweeverdieners zullen ze meer te besteden hebben en hopen ze een mooiere woning te kunnen vinden.

De locatie van de woning is het meest belangrijk. Vanuit de locatie zullen ze verder kijken naar de beschikbare woningen. Het is met name belangrijk dat het openbaar vervoer en de snelweg makkelijk bereikbaar zijn vanaf de woning. Naomi werkt voor de Kmar en reist hierdoor veel; zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Dagelijkse voorzieningen moeten binnen loopafstand liggen. Het type woning maakt voor hun niet zo heel veel uit. Een lift is geen vereiste en uiteindelijk weegt de inhoud van de woning en de locatie zwaarder. Realistisch gezien zal het een appartement, portiekwoning, galerijwoning of benden-/bovenwoning worden, maar ze zouden zeker geen nee zeggen tegen een eengezinswoning, mits de prijs het toestaat. Het oppervlak van hun huidige woningen vinden ze wat krap, maar ze verwachten zeker niet naar een villa door te verhuizen. Naomi zou tevreden zijn met een woning net iets groter dan haar huidige, mits deze beschikt over een woonkamer. Ruthger zou graag ook nog een extra slaapkamer/studeerkamer willen, maar of dit haalbaar is, is nog maar de vraag. Daarnaast vinden ze het beide belangrijk dat de woning comfortabel is. Het binnenklimaat is goed te regelen en de woning is goed geïsoleerd, met name wanneer het gaat om de geluidsisolatie. Beide wonen nu in een erg gehorige woning, iets wat hun woonplezier zwaar aantast. Zeker wanneer één van beide thuis zou willen werken is een rustige binnen omgeving belangrijk. "Ik wil 's nachts gewoon goed kunnen slapen en niet met een bezem tegen het plafond hoeven aantikken om de buren te waarschuwen".

Meer bergruimte en een balkon zou een potentiele woning interessant maken. Het is prettig om een plek te hebben waar je al je spullen kan opslaan die je minder vaak nodig hebt; zoals koffers, winter-/zomerkleding, gereedschap, etc. Daarnaast

| Heeft u op dit moment verhuisplannen?
Ja, op de korte termijn.

| Naar welk woningtype(n) zou uw voorkeur uitgaan wanneer u zou verhuizen?
Appartement, Portiekwoning (met/zonder lift), Galerijwoning (met/zonder lift), bovenwoning, benedenwoning.

| Wanneer u zou verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een huur- of koopwoning?
Vrije sector huurwoning.

| Hoeveel vierkante meters is uw huidige woning?
Naomi: Ongeveer 45 vierkante meter
Ruthger: Slaapkamer is 25 vierkante meter

| Bent u tevreden over de huidige grote van uw woning? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
Naomi: 3; enigszins ontevreden
Ruthger: zijn kamer krijgt een 5; tevreden, maar de woning krijgt een 1; zeer ontevreden

| Hoeveel slaapkamers heeft uw huidige woning?
N: 2, maar één is voor mij niet toegankelijk.
R: 5, maar 4 zijn voor mij niet toegankelijk

| Bent u tevreden met het aantal slaapkamers waarover uw huidige woning beschikt?
Tevreden, maar niet geheel van toepassing

| Over welke ruimtes en/of functies beschikt uw huidige woning?
N: Keuken, apart toilet, badkamer (zonder toilet) en 2 slaapkamers
R: Keuken, 2 aparte toiletten, 2 badkamers (zonder toilet), 5 slaapkamers en een tuin

| Want vindt u de meest belangrijke ruimte in uw woning?
Op dit moment de slaapkamer, maar dit is bij gebrek aan een woonkamer. In de toekomst zal dit de woonkamer zijn

| Welke functies mist u op dit moment het meest in uw huidige woning?
Woonkamer, bergingsruimte en een parkeerplaats. Een balkon en/of een extra kamer zou fijn zijn, maar is geen must.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woning. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
N: 4-enigszins tevreden
R: 2 - ontevreden

| Kunt u kort toelichten waarom u tevreden/ontevreden bent over uw huidige woning?
R: De woning is erg gehorig en zijn huisgenoten maken veel lawaai. Verder heeft hij ook niet een hele goede band met zijn huisgenoten. De woning is slecht onderhouden, vies en ouderwets. Zijn kamer is gelukkig wel ruim met hoge plafonds. Dat is het enige waarom hij er woont.

voelt met name Naomi zich soms opgesloten in haar huidige woning. "Zeker nu met het warmere weer lijkt het hier soms echt een hok. Ik zou het dan echt heerlijk vinden als ik even op een balkonnetje tot rust zou kunnen komen met een lekker kopje thee of een glaasje wijn". Ruthger heeft op dit moment een tuin, maar maakt hier eigenlijk nooit gebruik van. Hij hecht niet veel waarde aan een buitenruimte en een tuin ziet hij meer als last dan als iets positiefs; "dat moet alleen maar onderhouden worden en uiteindelijk zit je er nooit".

Iets meer privacy zouden ze beiden ook wel waarderen in de nieuwe woning. "gedurende mijn gehele studenten tijd heb ik mijn ruimte met meerdere mensen moeten delen. Ik zou het nu wel eens prettig vinden iets voor mijzelf te hebben". Daarnaast moet de woning enigszins toekomstbestendig zijn. Zij heeft niet veel zin om binnen een jaar weer te moeten verhuizen. Het hoeft zeker geen huis te zijn waar ze voor de rest van hun leven zullen blijven en kinderen zijn ook voorlopig nog niet in beeld, maar het zou prettig zijn als ze enige speling hebben mocht er iets veranderen in hun levensstijl en/of woonwensen.

N: Thuiswerken is voor mij geen optie vanwege de gehorigheid van de woning. S 'nachts word ik vaak wakker gehouden door mijn boven buren. Eerst vanwege een luidruchtige bovenbuur en nu vanwege verbouwingen. Parkeren een groot probleem en een ergernis. Daarnaast mist de woning een woonkamer en een kleine buitenruimte. De prijs-kwaliteit verhouding is wel goed. De woning is goed onderhouden en up-to-date: dubbel glas, centrale verwarming, keuken en badkamer)

| Ik ben tevreden over mijn huidige woonomgeving. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.

5, tevreden

| Kunt u kort toelichten waarom u tevreden/ontevreden bent?

De enige reden waarom het geen 6 is, is vanwege het gebrek aan parkeerplaatsen. Verder is alles perfect. Je zit zo in het centrum van Rotterdam. Dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand. Met de auto rijdt je zo de snelweg op.

| Welke woningeigenschappen zijn voor u het meest belangrijk? Rangschik de eigenschappen 1 t/m 6. 1 is het meest belangrijk, 6 het minst belangrijk.

1. Woninglocatie
2. Woningtype
3. Woninggrootte
4. Functionaliteit/Kwaliteit
5. Woningindeling
6. Buitenruimte

Compact Wonen

Zowel Naomi als Ruthger wonen beide in relatief kleine woningen. Hoewel zijn woning beschikt over 5 slaapkamers, is maar weinig van die ruimte daadwerkelijk van hem. Hierdoor ziet hij met name zijn kamer van 25 vierkante meter als zijn woonoppervlak. Op de vraag of ze bereid zouden zijn kleiner te gaan wonen, antwoorden ze hierom beide negatief. Dit betekend niet dat ze perse veel groter willen gaan wonen; "Groter wonen zou natuurlijk altijd mooi zijn, maar met de huidige huizenmarkt en onze financiële situatie is dat niet haalbaar". De woning die zij nu deelt met haar huisgenoot Romy zou zij op zich prima vinden voor haar en haar vriend. Ze kunnen dan haar slaapkamer delen en de kamer van haar huisgenoot omtoveren tot woonkamer. Uit het gesprek blijkt dat de ruimte van de woning bij lange na niet het belangrijkste is. Met name de locatie en functionaliteit/kwaliteit van de woning is belangrijk. Beide wonen met veel plezier in Rotterdam en zouden er dan ook graag blijven wonen. In het centrum van Rotterdam vind je alle voorzieningen die je nodig hebt en meer. Het openbaar vervoer is goed geregeld en bereikbaar. De auto is daarentegen een groter probleem. Naomi heeft een auto nodig voor haar werk en hoewel de haar huidige woning gunstig licht ten opzichte van de snelweg, het parkeren van haar auto is een grote ramp. Een goede parkeerplaats, locatie en wat extra bergruimte zouden haar er dan ook van kunnen overtuigen kleiner te blijven wonen. Naomi zou een balkon ook erg waarderen, Ruthger vind dit minder belangrijk. Hij heeft nu een tuin, maar maakt daar nauwelijks gebruik van.

Bij het zien van de Heijmans ONE wordt Naomi meteen enthousiast; niet alleen van de prijs, maar ook over de woning zelf. Hoewel Ruthger zich afvraagt waar iedereen gaat zitten, lijkt ook hij de woning niet meteen af te keuren. Naomi is me name verbaast over hoe deze woning kleiner is dan haar huidige en toch veel ruimer aanvoelt. "Het lijkt helemaal niet zo klein, weet je zeker dat de gehele woning 39 vierkante meter is en niet alleen de begane grond?". Naomi vraagt of dit project ook al in Rotterdam beschikbaar is en begint gelijk 'tiny houses Rotterdam' te googlen. Het is met name de efficiënte indeling van de woning die deze woning

| Zou u ooit overwegen kleiner te gaan wonen?

Nee, beide wonen nu al redelijk klein (44m² en 25m²). De woning hoeft echter niet veel groter te zijn dan 45 vierkante meter; dat is prima te doen met z'n 2e.

| Wat zou u in ruil voor compacter wonen graag terug zien in uw woning of wooncomplex/straat?

Een parkeerplaats
Extra opslag / berging
Flink lagere huur/vaste lasten

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning kleiner dan 40 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

1 - zeer ontevreden. Wij kunnen ons niet voorstellen dat er dan voldoende ruimte is voor ons beide.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 40 en 60 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

5 - tevreden. Ongeveer 50 vierkante meter zou prima voor ons tweeën zijn.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

6; zeer tevreden, maar alleen als de prijs niet stijgt. Ze zouden er niet meer voor willen betalen, omdat deze hoeveelheid ruimte gewoon niet nodig is.

| Zou u in Heijmans ONE; 39m² - 65.000 euro (zie afbeelding hierboven) willen/kunnen wonen?

Wij zijn aangenaam verrast door deze woning. Het lijkt helemaal niet klein en doordat de slaapkamer een verdieping hoger zit krijg je toch meer het gevoel van een echte woning i.p.v. een studio appartement. De inrichting is modern, efficiënt en van hoge kwaliteit. Met name dat je ook nog is je eigen kleine terrasje hebt maakt het helemaal af. Ruthger is iets minder enthousiast, maar zou het zeker niet direct afwijzen. Met name de prijs maakt deze woning ook zeer aantrekkelijk.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een grotere woonkamer of een extra (slaap)kamer? (deze vraag staat los van bovenstaande vraag omtrent de Heijmans ONE)

R: een grotere woonkamer
N: een extra (slaap)kamer

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een apart toilet of een grotere badkamer?

Een apart toilet

ondanks zijn grote toch er interessant maakt. Daarnaast speelt natuurlijk ook de prijs een belangrijke rol. Als de aankoop prijs inderdaad maar 65.000 euro zou zijn, is het voor hun mogelijk deze woning te kopen in plaats van te huren. Voor een huurprijs van rond de 600 euro zouden ze tevens ook bereid zijn deze woning te huren, mits deze natuurlijk voldoet aan hun locatie-eisen. Ruthger zou en extra externe berging wel een vereiste vinden. Hij weet niet zeker of deze woning over voldoende ruimte bezit om al hun spullen te bergen, iets waar Naomi mee instemt; "extra bergruimte zou deze woning perfect maken". Daarnaast moeten ze beide ook toegeven dat deze woning niet geschikt is voor de lange termijn. Mochten er kinderen bijkomen zouden ze direct moeten verhuizen. Dit wordt niet zozeer als iets negatiefs gezien, maar wel iets waar rekening mee moet worden gehouden.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: tuin, balkon of gemeenschappelijke tuin

balkon

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een aparte keuken of een open woon- keuken concept.

Een open woon- keuken concept

| Wat zou u ervan kunnen overtuigen kleiner te gaan wonen?

De Heijmans ONE: Efficiënt, hoge kwaliteit en betaalbaar.

Samen Spelen, Samen Delen (Oranje=Naomi, Blauw=Ruthger

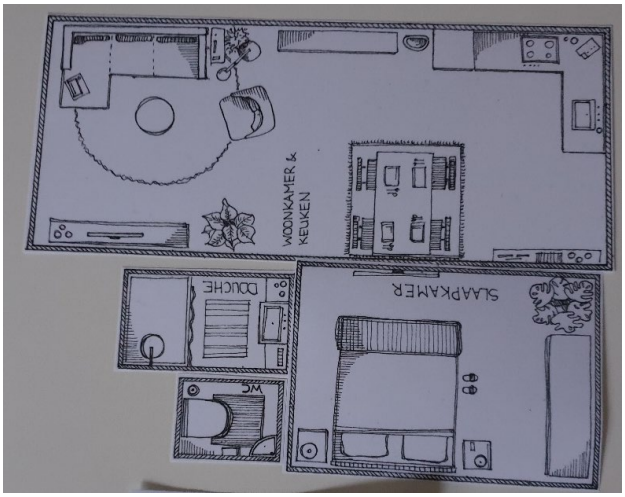


Overige opmerkingen en/of observaties

Galerij en de verschillende varianten

Zoals velen, hebben ook Romy en Ruthger een bepaald beeld bij een galerijflat. Ze zijn er niet op tegen om er te wonen, maar gaan er niet vanuit dat het esthetisch iets extra's kan doen voor hun woning. Galerijflats staan toch wel vaak in de mindere buurten en worden vaak slechter onderhouden. Bij het tonen van mogelijke alternatieve galerijen worden zijn ze verrast. Zoiets hadden ze in het echt nog nooit gezien of van gehoord. Met name Ruthger zegt hier zeker gebruik van te willen maken. "zeker als de zon erop staat kun je daar prima zitten met een lekker koud biertje". Ook Naomi zou er gebruik van maken, maar ze zou niet bereid zijn om veel meer huur te betalen voor een dergelijke ingreep. Het idee van kortere galerijen spreek beide aan. Het bied iets meer privacy, maar tegelijkertijd weet je wie er naast je wonen. Beide hoeven geen intensief contact met hun buren, maar wel fijn als je elkaar gewoon gedag kan zeggen en weten wie ze zijn. "Mocht er iets aan de hand zijn of je komt elkaar tegen, dan is het toch makkelijker om een gesprek aan te gaan".

Minimale woningvereiste vs. Optimale woningvereiste.



minimale woningvereiste



Optimale woningvereiste

BIJLAGE H

Interview Romy

Romy • 17.06.19

- Starter
- Alleenstaande vrouw, 24
- Recent afgestudeerd aan de Erasmus Universiteit; Traineeship/werkende
- Nederlandse

Huidige woonsituatie

Romy woont op dit moment in Rotterdam in de wijk Blijdorp. Hier woont ze samen met een vriendin in een portiekwoning (zonder lift) op de 2e verdieping. Ieder heeft een eigen slaapkamer; de keuken, toilet en badkamer delen ze. Romy en haar huisgenote, Naomi, waren al vrienden voordat ze gingen samenwonen in Rotterdam voor hun studie. Ze huren elk de kamer van een derde, waarbij de huurprijs ruim onder de sociale huurgrens valt (+/- 350 per kamer/maand). Metro station Blijdorp ligt op 7 minuten loopafstand, een tramhalte op 4 minuten lopen en met de fiets ben je binnen 5 minuten op Rotterdam Centraal.

Inmiddels zijn ze allebei afgestudeerd aan de Erasmus universiteit en zijn ze begonnen met werken. Dit is één van de redenen waarom het voor Romy tijd is om een volgende stap te maken in niet alleen haar werk-, maar ook wooncarrière.

| Woont u op dit moment in Rotterdam?
Ja

| Waar in Rotterdam Woont U?
Blijdorp, Rotterdam Noord

| Huidige woonsituatie?
(Studenten)kamer met gedeelde functies in een portiekwoning zonder lift.

| Is het huis waar u nu in woont een huur- of koopwoning?
Ze huurt een woning met tussenkomst van een derde.

| Huidige gezinssamenstelling?
Samenwonend met één huisgenoot.

| Met hoeveel mensen deelt u op dit moment uw woning (uzelf niet meegerekend)?
Eén ander persoon

| Hoeveel kinderen heeft u?
0 kinderen.

Algemene Woonwensen

Hoewel ze over het algemeen tevreden is met haar huidige woning, sluit deze situatie niet langer aan op haar levensstijl. Ze is recent afgestudeerd en is begonnen met werken. Hierdoor heeft ze per maand binnenkort meer te besteden en wordt het voor haar daardoor mogelijk te verhuizen.

Bij het zoeken naar een nieuwe woning speelt de woningtypologie nauwelijks een rol; een lift is absoluut geen vereiste. Hoewel ze geen nee zou zeggen tegen een rijtjes woning, verwacht ze eerder in een appartement, portiekwoning, galerijwoning of beneden-/bovenwoning te gaan wonen. Realistisch gezien zijn deze woningen beter betaalbaar en sluiten

| Heeft u op dit moment verhuisplannen?
Ja, op de korte termijn.

| Naar welk woningtype(n) zou uw voorkeur uitgaan wanneer u zou verhuizen?
Appartement, Portiekwoning (met/zonder lift), Galerijwoning (met/zonder lift), bovenwoning, benedenwoning.

| Wanneer u zou verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een huur- of koopwoning?
Vrije sector huurwoning.

| Hoeveel vierkante meters is uw huidige woning?
Ongeveer 45 vierkante meter.

| Bent u tevreden over de huidige grote van uw woning? 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
2; ontevreden

ze op dit moment beter aan op haar woonwensen. Een ééngezinswoning is op dit moment een overbodige luxe. De grote van de woning is wel belangrijk; deze hoeft niet veel groter te zijn dan haar huidige woning, zolang ze deze niet hoeft te delen met een ander. De woning moet wel beschikken over een woonkamer, iets wat op dit moment niet het geval is. Er moet een plek zijn waar ze lekker kan relaxen en gasten kan ontvangen. Op dit moment is dat nauwelijks mogelijk vanwege het feit dat de kleine keuken de enige gezamenlijke ruimte is. Iets anders dat haar op dit moment erg stoort is de gehorigheid van de woning. De muren zijn flinter dun en de houten vloeren zijn niet geïsoleerd. Dit tast haar woonplezier erg aan. "Thuiswerken is eigenlijk niet mogelijk, daar is het gewoon te onrustig voor". Ze hadden veel last van de vorige bewoners van de woning erboven. "Het was net of hij met betonnen schoenen door het huis heen stampte; van s' ochtends vroeg tot 's avonds laat". Deze bewoners zijn inmiddels verhuisd, maar de nieuwe bewoners hebben besloten de volledige woning te renoveren. "De afgelopen nachten waren ze soms tot drie uur 's nachts bezig, terwijl ik gewoon weer vroeg op moet. Het is om gek van te worden". Dit is dus iets waar ze goed op zal letten bij de keuze voor een nieuwe woning.

Minder harde eisen voor een nieuwe woning is extra bergruimte of een balkon. Ze zou bereid zijn iets meer te betalen wanneer de woning over deze functies beschikt, maar het is absoluut geen must. Een tuin vind ze minder aantrekkelijk. "Ik zal daar waarschijnlijk bijna niet zitten en is veel meer onderhoud".

De locatie van de woning is misschien nog wel het meest belangrijk. Dat is het eerste waar ze naar kijkt en dan zal ze daarna kijken of er geschikte woningen op die locatie te vinden zijn. Het moet centraal gelegen zijn met openbaar verover binnen handbereik. Op dit moment heeft ze nog geen auto, dus ze is afhankelijk van de benenwagen, fiets of openbaarvervoer. Ze heeft haar voordeur liever niet direct aan de straat; zeker niet nu ze alleen gaat wonen. "Dat geeft mij een onveilig gevoel. Ik ben heel erg bang voor inbrekers, dus heb mijn voordeur liever aan een galerij of binnenin een portiek". Een voordeur delen vindt ze dus geen probleem, zolang de woning zelf maar volledig zelfstandig is.

| Hoeveel slaapkamers heeft uw huidige woning?
2, maar één is voor mij niet toegankelijk.

| Bent u tevreden met het aantal slaapkamers waarover uw huidige woning beschikt?
Tevreden, maar niet geheel van toepassing

| Over welke ruimtes en/of functies beschikt uw huidige woning?
Keuken, apart toilet, badkamer (zonder toilet), twee slaapkamers.

| Want vindt u de meest belangrijke ruimte in uw woning?
Op dit moment de slaapkamer, maar dit is bij gebrek aan een woonkamer.

| Welke functies mist u op dit moment het meest in uw huidige woning?
Woonkamer en bergingsruimte. Een balkon en in de toekomst een parkeerplaats zouden een bonus zijn, maar geen must.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woning. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
3, enigszins ontevreden

| Kunt u kort toelichten waarom u tevreden/ontevreden bent over uw huidige woning?
De woning is erg gehorig en dit zorgt ervoor dat het woonplezier erg wordt aangetast. Als de woning niet zo gehorig zou zijn, zou ik zeer tevreden zijn over de woning (5). Daarnaast mis ik toch wel een woonkamer. Op moment kun je nergens echt zitten.

| Ik ben tevreden over mijn huidige woonomgeving. 1 is zeer ontevreden, 6 is zeer tevreden.
5, tevreden

| Kunt u kort toelichten waarom u tevreden/ontevreden bent?
Het openbaar vervoer (trein, tram en metro) zijn erg dichtbij. Je bent zo in het Centrum van Rotterdam. Alle dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand. Soms mag het wel wat levendiger en parkeren is een ramp in deze buurt.

| Welke woningeigenschappen zijn voor u het meest belangrijk? Rangschik de eigenschappen 1 t/m 6. 1 is het meest belangrijk, 6 het minst belangrijk.
1. Woninglocatie
2. Woninggrootte
3. Kwaliteit/functionaliteit
4. Buitenruimte
5. Woningtype
6. Woningindeling

Compact Wonen

De huidige woning van Romy is al relatief klein. Ze deelt ongeveer 45 vierkante meter met haar huisgenoot. Met betrekking tot haar huidige situatie zou ze liever niet kleiner gaan wonen. "Bij kleiner dan 40 vierkante meter kon je al snel uit op een studio appartement; iets wat ik niet zie zitten. Ik wil er niet op achteruit gaan". Groter wonen is voor haar echter ook geen must. Een woning van hetzelfde voormaat zou ze geen probleem vinden, met name om dat ze in haar nieuwe situatie deze ruimte niet hoeft te delen met iemand anders: "in je eentje is dit voldoende ruimte. Met z'n tweeën is het toch al snel wat krapjes, met name door het gebrek aan een woonkamer". Niet veel zou haar ervan overtuigen om kleiner te gaan wonen. Een extra berging zou het iets aantrekkelijker maken, omdat ze op die manier toch al haar spullen kwijt kan. Op dit moment moet ze namelijk haar winter en of zomerspullen bij haar ouders opbergen omdat daar gewoon geen plek voor is. Een woning van ongeveer 50 vierkante meter zou voor haar alleen prima zijn en ook nog enigszins betaalbaar. Een woning van 60 vierkante meter of groter is voor haar niet zo noodzakelijk of haalbaar. "Ik heb die extra ruimte in principe niet echt nodig. Mocht het dezelfde prijs en locatie hebben, dan zou ik natuurlijk voor de grotere woning gaan, maar anders is het een overbodige luxe".

Na het zien van de Heijmans ONE woning veranderd haar mening echter. Ze kan bijna niet geloven dat dit een woning van mar 39 vierkante meter is. Een dergelijke woning zou haar er zeker van overtuigen om kleiner te gaan wonen. Dit komt onder andere door de efficiënte indeling, de lage kosten en de indeling die je toch het idee geeft in een "echte woning" te wonen. Ze had een hel ander idee bij een "tiny house". "Een tiny house leek mij meer iets voor alternatievelingen en niet echt praktisch voor mijn dagelijkse behoeften, maar hier zou ik zo kunnen wonen". Romy raad mij zelf aan hier iets mee te doen; dit type woningen zou immers meer mensen overtuigen. "Dit is echt een gat in de markt". Persoonlijk had ik haar reactie niet verwacht, maar ik was aangenaam verrast door het enthousiasme van Romy. Hoewel de grote van de woning nog steeds wel een rol speelt bij het kiezen van een woning zegt ze ook dat inderdaad efficiëntie van de ruimte ook erg

| Zou u ooit overwegen kleiner te gaan wonen?

Nee, ik woon nu al redelijk klein (44 vierkante meter). Het hoeft ook niet perse veel groter, zolang ik de woning maar voor mijzelf heb.

| Wat zou u in ruil voor compacter wonen graag terug zien in uw woning of wooncomplex/straat?

Extra opslag en/of een berging.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning kleiner dan 40 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

2; oneens. Alleen als het echt heel veel zou schelen qua maandelijkse lasten.

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 40 en 60 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

5; eens. 50 vierkante meter zou prima zijn. 60 vierkante meter is echt groot!

| Stelling: ik zou tevreden zijn met een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, mits ik hiervoor een aantal andere woonkwaliteiten/woonwensen voor terug krijg. 1 t/m 6; 1 is zeer oneens, 6 zeer eens.

6; zeer eens. Dit geld echter alleen wanneer de prijs niet zou stijgen. Het is niet nodig en bij een hogere prijs per maand zou het een 2 zijn, oneens.

| Zou u in Heijmans ONE; 39m² - 65.000 euro (zie afbeelding hierboven) willen/kunnen wonen?

Ja, ik zou hier zeker willen wonen! Waar moet ik tekenen en wanneer kan ik verhuizen? Mits deze op de juiste locatie zou staan, zou ik hier zo naartoe verhuizen. De prijs maakt het zeer aantrekkelijk, maar ook de indeling en uitstraling spreek mij aan. Het is echt totaal niet wat ik had verwacht bij een "tiny house". Het is erg efficiënt ingericht en daardoor heb je niet door dat het maar 39 vierkante meter is.

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een grotere woonkamer of een extra (slaap)kamer? (deze vraag staat los van bovenstaande vraag omtrent de Heijmans ONE)

Een (extra)slaapkamer

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een apart toilet of een grotere badkamer?

Een extra toilet

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: tuin, balkon of gemeenschappelijke tuin

balkon

| Waar gaat uw voorkeur naar uit: een aparte keuken of een open woon- keuken concept.

Een open woon- keuken concept

belangrijk is. Het is vooral praktisch als al je dagelijkse benodigdheden gewoon zijn eigen plek heeft in de woning; denk bijvoorbeeld aan de stofzuiger, kleding, schoenen, jassen, keukengerei, schoonmaken spullen, etc.

| Wat zou u ervan kunnen overtuigen kleiner te gaan wonen?

De Heijmans ONE: Efficiënt, hoge kwaliteit en betaalbaar.

Samen Spelen, Samen Delen

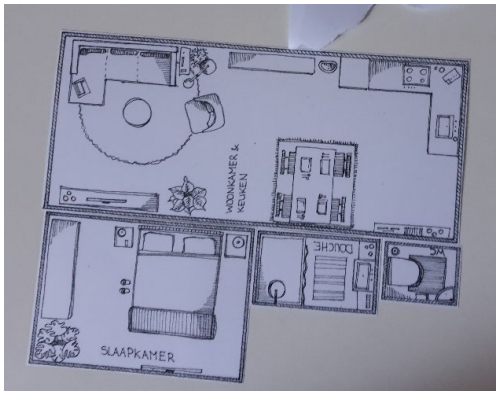
	Huishouden	Familie & Vrienden	Directe Buren	Beperkt aantal buren (max. 6)	Per portiek, straat of galerij (max. 12)	Per woningcomplex / -straat
Deelauto	n.v.t.					●
Deelfietsen	n.v.t.					●
Wasserette					●	
Extra tuin / Buitenruimte		●				
Ruimte/plek om gasten te ontvangen					●	
Hobby ruimte met voorzieningen					●	
Speelruimte voor kinderen	n.v.t.					
Voordeur & entrée hal (zelfstandige woning)				●		
Keuken	●					
Woonkamer	●					
Badkamer	●					

Overige opmerkingen en/of observaties

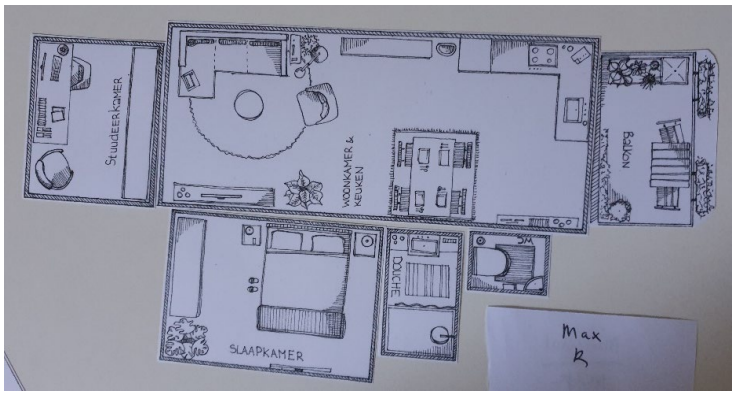
Galerij en de verschillende varianten

Hoewel Romy het niet erg zou vinden aan een galerij te wonen, heeft ze toch een bepaald "negatief" beeld van een galerij woning. Ze ziet als snel een wat vervallen galerijflat voor zich, die zijn beste tijd wel heeft gehad. "Vijf hoog, sociale huur, in een slechte buurt". Bij het tonen van een aantal andere mogelijkheden van een "bredere" galerij met recreatie mogelijkheden veranderd haar eerste reactie. Ze heeft zoiets nog niet vaak eerder gezien en had hier niet gelijk over nagedacht. Ze zegt zeker gebruikt te willen maken van de bredere galerij wanneer de zon hierop zou schijnen. "Ik zou er niet zozeer veel extra voor willen betalen, maar als het er is zou ik het zeker een bonus vinden". Ook het idee van kortere galerijen spreekt haar aan. Het voelt dan minder massaal aan maar je hebt nog wel steeds een zekere mate van sociale controle. "Bij meer dan twaalf woningen heb je geen controle meer over wie er nu precies woont". Een zekere mate van sociale controle is voor Romy erg belangrijk. Ze is erg bang voor inbraken en vind het prettig als ze weet wie er in haar portiek of aan haar galerij wonen. "Je bent niet zo alleen en je hebt het idee dat je elkaar een beetje kan ondersteunen als er wat aan de hand is. He is daarnaast natuurlijk ook een stuk levendiger."

Minimale woningvereiste vs. Optimale woningvereiste.



minimale woningvereiste



Optimale woningvereiste

APPENDIX I

Interview buurtorganisatie

Aanwezigen
- 13 personen in totaal (excl. ikzelf)
- Hiervan zijn er drie man & 10 vrouw
- Hiervan zijn er 9 ouder (65+), 4 tussen de 35-50
- Minimaal 2 mensen hebben een migratie achtergrond (oost Europees & midden-oosten)
- Een man is afgevaardigde van de woningcorporatie Vestia (Sten Balvers) en één vrouw (Jeannette Philips) afgevaardigde van de buurtorganisatie die de vergadering leidt.
- Iedereen die aanwezig is (op Sten na) woont in de buurt Kampen of Steinen. Één mevrouw woont in een portiekwoning van de project locatie

Over de huidige woonomgeving:
Iedereen is het erover eens dat de buurt Kampen enigszins het afvoerputje is van Zuidwijk. Met name de project locatie heeft een slecht imago bij de bewoners. Er wonen voornamelijk oudere en jongeren; een combinatie die niet altijd goed gaat. Ze vinden het over het algemeen niet erg dat de jongeren er wonen; "het is ook niet makkelijk om als jonge starter met weinig geld nog een betaalbare woning te vinden, dus ja waar moeten ze anders wonen". De grote cluster van een doelgroep zorgt echter wel voor problemen. De meeste oudere die er wonen, wonen al erg lang in de wijk en kunnen niet altijd wennen aan hun nieuwe buren. Geluidsoverlast is een groot probleem: "De muren zijn flinter dun. Mijn moeder heeft er heel lang gewoond, maar we wisten altijd precies wat de buren aten en wanneer. Elke avond riep de buurvrouw het gezin bij elkaar. Je kon alles woord voor woord volgen.". Het is daarom begrijpelijk dat mensen snel last hebben van elkaar. In je eigen huis wil je toch graag gewoon je eigen ding kunnen doen; muziek luisteren, tv kijken en mensen uitnodigen op visite. Je moet met name in de late avonden en vroege ochtenden rekening houden met je buren, maar elkaars doen vele dit niet. Het kan ze of niets schelen of hebben het totaal niet door. Irritaties lopen soms hoog op en dit verstoord in vele gevallen de interactie tussen buurtbewoners. Daarnaast ontstaan er ook problemen doordat mensen met verschillende culturele achtergronden dicht op elkaar wonen met maar weinig privacy. Vooral oudere bewoners zien steeds meer mensen met een migratie achtergrond de wijk binnenstromen. Het is te zien dat sommige bewoners aan tafel hier moeite mee hebben; in sommige gevallen ligt dit aan nare ervaringen of ruzies met buren, bij andere lijken het diepgewortelde vooroordelen.

De bewoners voelen een tweestrijd wanneer het gaat om de ontwikkelingen in hun directe woonomgeving. Ze vinden het goed dat er nieuwe woningen worden gebouwd. Ze kunnen het zelf niet betalen, maar het geeft de buurt een betere uitstraling: "het oog wil ook wat, toch?". Ze vinden het echter heel jammer dat het te koste moet gaan van de huidige sociale huurwoningen; "Er is nu al zo'n lange wachttijd. Het wordt bijna onmogelijk om nog een goede betaalbare woning te vinden hier. Waar moeten we dan heen?". Ze voelen zich niet meer welkom in hun eigen buurt. Ze zijn bang dat alles weggaat uit Zuidwijk. Het buurtcentrum de Larenkamp is al een tijdje weg, het leeglopen van winkelpanden blijft toenemen en gemeenschappelijke functies verdwijnen. Ze begrijpen dat dit in sommige gevallen moeilijk is tegen te gaan, maar jammer vinden ze het wel; "wat blijft er straks nog over van onze wijk?"

Tevens vinden ze dat er ook wel wat mag worden gedaan aan de openbare ruimtes. Dat ze er nieuwe woningen bijbouwen vinden ze prima, maar het moet te veel ten koste gaan van het groen en water in de buurt. Vooral het algemene onderhoud laat hier en daar te wensen over. Vooral de bewoners die al voor een langere tijd in

de buurt worden is het moeilijk. Zij weten immers hoe het er vroeger uitzag. Teun, de oudste van het gezelschap met een passie voor Zuidwijk, strijd nog altijd voor de terugkeer van de waterlelies in de buurt. Die zijn ooit verdwenen nadat ze de sloot hebben veranderd en nooit meer terug gekomen. "Doordat ik mij heb ingelezen voor de waterschapsverkiezingen weet ik nu bij wie ik kan aankloppen. Geloof me die waterlelies komen terug.". De andere bewoners rondom de tafel lijken geamuseerd of slaken een zucht; dit is waarschijnlijk niet de eerste of de laatste keer dat Teun hierover begint.

Over de woonwensen en de huidige woning situatie

Éen van de aanwezige woont aan de Menenkamp in het portiek dat uit vier woonlagen bestaat en vindt het daar op zich prima. Ze - voor de doeleinden van dit onderzoek wordt naar haar verwezen als Mvr. Menenkamp - verteld dat de woningen wel erg verouderd zijn. Ooit was het de bedoeling dat na de woningnood de drie woningen per verdieping samen zouden worden gevoegd tot twee woningen. Dit is nooit gebeurt. Toch mist ze niet perse deze extra ruimte; "de grote van de twee kamers zijn prima. Daar heb ik niets over te klagen". Wel zou ze erg graag een nieuwe keuken en badkamer willen. Deze zijn heel ouderwets en mogen wel wat moderner. Het gehele huis mag wel wat moderner als het aan haar lag. De woningen zijn slecht geïsoleerd; iets wat niet alleen voor geluidsoverlast zorgt, maar ook het binnen klimaat niet ten goede komt. In de winter is het snel koud, terwijl het er in de zomer broeiend heet is. Velen van de ander aanwezige kunnen beamen dat dit in zijn algemeen een groot probleem is. Hierdoor moeten ze de verwarming een stuk hoger zetten. Als dan ook nog de radiatoren slecht werken aan ramen niet goed kunnen sluiten lopen de maandelijkse energie kosten hoog op. Deze extra hoge kosten kan niet door iedereen even gemakkelijk worden betaald. Een beter te reguleren binnenklimaat en betere geluidsisolatie tussen de woningen staat bij de meeste op het lijstje van woonwensen. De grote van de woning is niet het allerbelangrijkste; "Kijk, tegen meer ruimte zeg ik nooit nee, maar ik vind het belangrijker dat de ruimte bruikbaar is. Zolang ik mijn dagelijkse dingen met gemak kan blijven doen, maken mij een paar extra vierkante meters niet zoveel uit.".

Wanneer het gaat om de ontsluiting van de woningen zijn de meningen verdeeld. Mvr. Menenkamp vind een portiek best prettig, ondanks het feit dat ze deze deelt met 12 andere bewoners. Ze heeft op deze manier zowel voor als achter een balkon en geen inkijk van mensen die lang haar voordeur lopen. De trappen heeft ze geen last van; "zo krijg je toch nog wat bewegen". Voor de oudere is het niet altijd even makkelijk. Ook is het niet prettig dat de deuren van de portieken vaak open blijven staan of met opzet open worden gelaten. Hierdoor is er minder overzicht over wie er dan wel of niet naar binnen loopt.

Een galerij zit Mvr. Menenkamp minder zitten; "ik zie gelijk zo'n langgerekte galerij voor me waar geen eind aan lijkt te komen. Dan lopen er de hele dag mensen langs mijn raam, heen en weer. Dat vind ik toch niet zo". Wanneer ik haar vraag of ze een galerij wel prettig zou vinden wanneer er maar een beperkt aantal woningen aan vast zitten trekt ze enigszins bij. Ze zou in deze hypothese maar met maximaal 6 woningen de galerij delen, een stuk minder dan het aantal woningen waarmee ze de portiek deelt. "Ja, dat lijkt me in ieder geval al beter, maar toch blijf je houden dat mensen elke keer langs je raam lopen". Andere bewoners zien een korte galerij meer zitten. Met een lift is de woning toegankelijker en

zo'n korte galerij kan ook wel weer gezellig zijn. Er is beter zicht op wie er langs komt wat voor sommige als veiliger wordt ervaren.

Overige informatie
Op de locatie waar in eerste instantie buurtcentrum de Larenkamp stond, zal binnen nu en vijf jaar mogelijk een school worden gebouwd door de stichting Van Verre Bergen. In eerste instantie zal er een tijdelijk gebouw worden neergezet op een andere locatie; in de buurt van het Astelo. Ondertussen wordt er gezocht naar een architect om het gebouw bij de Larenkamp te ontwerpen. Het nieuwe gebouw zal voor het grootste gedeelte functioneren als een school – met name voor kinderen die een kwetsbare thuissituatie hebben. Verder zal dit gebouw mogelijk ook functioneren als buurtcentrum; iets waar de aanwezige enthousiast zijn.