Catalogus 2009

Wijken van waarde

Frans Spierings
Marina Meeuwisse

Wijken van waarde
Catalogus 2009

Wijken van waarde

Catalogus 2009

Uitgeverij IJzer
Utrecht, 2010

Inhoudsopgave

Introductie 9
Met dank aan 9
Het meten van de uitkomsten 10
Interviews 12
Verbeelding 12
Leeswijzer voor de modellen 12
Deelgemeente Delfshaven 14
Bospolder en Tussendijken 16
Ineke de Maaijer en Rachida Kariouh, *wijkconsulenten Com·wonen* 16
Delfshaven 20
Ton de Vent, *projectleider van Woonbron voor Coolhaveneiland Middelland* 23
Middelland 25
Nieuwe Westen 26
Interview Aliën van der Haar, *projectleider Woonbron*, Mieke Plaatser, *regisseur beheer Woonbron* en Niels Hoogerwerf, *communicatieadviseur deelgemeente Delfshaven* 29
Oud Mathenesse 30
Anthonie Mullié, *projectmanager Woonbron* en José de Reus, *gebiedsmanager deelgemeente Delfshaven* 33
Schiemond 34
Gladys Mitchell, *projectleider Schiemond voor Woonbron* en Fattouch El Kaddouri, *gebiedsmanager deelgemeente Delfshaven* 37
Spangen 38
Leo van der Burg, *programmamanager bij Woonstad Rotterdam*; José de Reus, *gebiedsmanager deelgemeente Delfshaven* 41
Tussendijken 43
Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 44
Hillegersberg-Zuid 47
Hillegersberg-Noord 49
Molenlaankwartier 51
Schiebroek 52
Paul Duyts, *bedrijfsdirecteur van Vestia Rotterdam Noord* 55
Terbregge 57
Deelgemeente Hoek van Holland 58
Dorp 60
Maarten de Gaaij, *projectleider Hoek van Holland bij het Projectmanagementbureau van de gemeente Rotterdam* 63
Deelgemeente Hoogvliet 64
Jon van Eenennaam, *projectdirecteur herstructurering Woonbron Hoogvliet* 67
Hoogvliet-Noord 69
Hoogvliet-Zuid 71
Deelgemeente Kralingen-Crooswijk 72
De Esch 74
Lizzy van Gelder, *wijkconsulent Com·wonen* 77
Kralingen-West 79
Kralingen-Oost 81
Nieuw Crooswijk 82
Aat Biesheuvel, *programmamanager Nieuw Crooswijk* 85
Oud Crooswijk 86
Mark van der Velde, *gebiedsmanager Oud Crooswijk bij PWS* 89
Rubroek 91
Struisenburg 93
Deelgemeente Noord 94
Louis Overboom, *procesmanager van groot Oude Noorden* 96
Agniesebuurt 98
Paul Elleswijk, *programmamanager bij PWS* 101
Bergpolder 102
Paul Duyts, *bedrijfsdirecteur van Vestia Rotterdam Noord* 105
Blijdorp 107
Liskwartier 109
Oude Noorden 110
Karima Bouchtaoui, *wijkregisseur deelgemeente Noord* 113
Provenierswijk 114
Geert Renes, *wijkregisseur deelgemeente Noord* 117
Deelgemeente Overschie 118
Gerben in 't Hout, *programmamanager Overschie bij Woonstad Rotterdam* 121
Kleinpolder 122
Gerben in 't Hout, *programmamanager Overschie bij Woonstad Rotterdam, over Kleinpolder* 125
Overschie Dorp 127
Deelgemeente Pernis 128
Viktor Nagtegaal, *deelgemeente Pernis* 133
Deelgemeente Prins Alexander 134
's-Gravenland 137
Het Lage Land 138
Celestine Paanakker, *teammanager Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam* 141
Kralingseveer 143
Nesselande 145
Ommoord 146
Goof van den Heuvel, *vestigingsdirecteur Woonbron Prins Alexander* 149
Oosterflank 151
Prinsenland 153
Zevenkamp 155
Deelgemeente Rotterdam Centrum 156
Cool 158
Arno Groen, *programmamanager Cool bij Woonstad Rotterdam* 161
Nieuwe Werk 163
Oude Westen 164
Erik Hoeflaak, *programmamanager Woonstad Rotterdam* 167
Stadsdriehoek 169
Annemarieke Van Ettinger-Van Herk, *Manager Wonen & Werken bij Stadswonen* 171

Snelle Klimmers en dalers 172
Slotwoord 174
Literatuur 175

Bijlagen 176
Onderbouwing methode 176
Hoogte van het gemiddeld inkomen 176
Veiligheidsindex 176
WOZ-waarde 176
Sociale index 176
Toelichting fotomateriaal 177
Toelichting interviews 177
Cijfers van Rotterdam en de tien deelgemeenten in vergelijking met Rotterdam 178
Cijfers van de wijken in vergelijking met het nulpunt, in volgorde van deelgemeenten 181

Opdrachtgevers

De woningcorporaties

Com·wonen

PWS Rotterdam

Stadswonen

Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

Vestia

Woonbron

Woonstad Rotterdam

En verder de:

Gemeente Rotterdam

Deze productie is tot stand gekomen met de medewerking van het Centrum voor Onderzoek en Statistiek van de Gemeente Rotterdam.

Introductie

De waarde van een wijk is moeilijk te bepalen. Het gaat hierbij om abstracte begrippen zoals schoonheid, sociale verbondenheid, veiligheid, rijkdom of functionaliteit. Maar ook om meer fysieke, concrete zaken zoals een huis, een straat, een park of een groep mensen. De waarde van een wijk is meer dan de optelsom van de waarde van de woningen, de voorzieningen en de mensen in de wijk. Het is meer dan het gemiddeld inkomen dat in een wijk verdiend wordt of de gemiddelde koopkracht. De manieren waarop mensen in een wijk met elkaar omgaan zijn even belangrijk. Een manier om de waarde van een wijk vast te stellen, te visualiseren en te communiceren is het web van Pact op Zuid (Spierings en Meeuwisse 2008; 2009).
In 2008 heeft de Kenniskring Opgroeien in de Stad (KOS) van de Hogeschool Rotterdam in samenwerking met het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) van de gemeente Rotterdam een web ontwikkeld waarmee de waarde in een wijk gemeten kan worden. Pact op Zuid was de opdrachtgever van dit project. In een web zijn de scores op vier waardevelden in beeld gebracht. De waardevelden zijn: veiligheid, inkomen, sociaal en woningwaarde. De scores zijn vastgesteld in verhouding tot het gemiddelde van heel Rotterdam. Vervolgens kan, door elk jaar een meting te doen, worden bijgehouden hoe de waarde in een wijk zich in de loop van de tijd ontwikkelt.
Zeven Rotterdamse woningcorporaties hebben het plan uitgewerkt om de waardeontwikkeling van alle Rotterdamse wijken over langere tijd te volgen op een voor hen overzichtelijke wijze. In de Reisgids 2009 zijn twintig wijken in Rotterdam Zuid in beeld gebracht met behulp van het wijkweb. Hetzelfde wordt nu gedaan met de overige vierenveertig wijken in Rotterdam. Com·wonen, PWS Rotterdam, Stadswonen, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Vestia, Woonbron en Woonstad Rotterdam trekken hierin samen op met de gemeente Rotterdam. Zij zijn opdrachtgever van deze catalogus.
Het doel van deze analyse van waardeontwikkeling is om de effecten van gebiedsgericht beleid te analyseren en beleid eventueel te kunnen bijstellen. In deze Catalogus 2009 rapporteren we onze eerste bevindingen. De komende jaren volgen meer rapporten.

Met dank aan

Aat Biesheuvel, Peter Bik, Ditty Blom, Karima Bouchtaoui, Leo van der Burg, Paul Duyts, Jon van Eenennaam, Paul Elleswijk, Annemarieke van Ettinger-van Herk, Maarten de Gaaij, Lizzy van Gelder, Arno Groen, Aliën van der Haar, Goof van den Heuvel, Erik Hoeflaak, Niels Hoogerwerf, Gerben in 't Hout, Fattouch El Kaddouri, Roger van der Kamp, Rachida Kariouh, Jaap Koole, Astrid Kroos, Dennis Lausberg, Ineke de Maaijer, Gladys Mitchell, Anthonie Mullié, Viktor Nagtegaal, Louis Overboom, Celestine Paanakker, Mieke Plaatser, Geert Renes, José de Reus, Mark van der Velde en Ton de Vent.

Het meten van de uitkomsten

Voor we beginnen met de presentatie van de resultaten, lichten we eerst de methode toe. Waardeontwikkeling van wijken kan worden gemeten door trendgegevens in onderlinge samenhang te presenteren op het gebied van inkomen, waarde van woningen, veiligheid en de sociale situatie. De keuze van deze gegevens is gebaseerd op het grotestedenbeleid. Centraal hierbij staat de gedachte dat integrale gebiedsontwikkeling vanuit meerdere sectoren tegelijkertijd dient plaats te vinden: wonen en publieke ruimte, economie, veiligheid en sociale kwaliteit.
We hebben twee modellen ontwikkeld om de wijkgegevens op overzichtelijke wijze in beeld te brengen. Dit zijn het staafdiagram en het webmodel. Het staafdiagram brengt de veranderingen in beeld ten opzichte van het gekozen nulpunt. Het gekozen nulpunt is de Rotterdamse score in 2008. Voor elke wijk is een tabel gemaakt die de huidige situatie in Rotterdam en in de wijk vergelijkt met het nulpunt. Het webmodel vergelijkt vervolgens de relatieve afstand die de wijk heeft ten opzichte van het Rotterdamse gemiddelde en het deelgemeente gemiddelde op het betreffende meetmoment.
Beide modellen meten de vier onderdelen van het grotestedenbeleid, namelijk sociaal, fysiek, economisch en veilig. Daarmee kunnen ze gezien worden als een index voor gebiedsontwikkeling. In Nederland is de beleidspraktijk voor gebiedsontwikkeling in aandachtswijken in de laatste twee decennia doorontwikkeld tot een vier pijler aanpak in het krachtwijkenbeleid van het (inmiddels demissionaire) kabinet Balkenende IV. Aangezien er veel organisaties bij wijkontwikkeling betrokken zijn, kan het ingewikkeld zijn om een gemeenschappelijke missie te ontwikkelen die de centrale belangen van alle organisaties dient (Rogers en Power 2000, p. 8) en vervolgens in kaart te brengen of die missie ook wordt gerealiseerd. Zelfs als het lukt om gezamenlijke doelen te stellen, hebben de betrokken organisaties vaak ook divergente doelen en deze vallen lang niet altijd samen met de gezamenlijke doelen. Dit maakt een overzichtelijke informatievoorziening uitermate complex.
De complexiteit van het ontwikkelen van een gebiedsprogramma wordt verder versterkt doordat betrokkenen niet kunnen terugvallen op een internationaal voorgeschreven praktijk of een gezaghebbende theorie waarop zij hun handelen en hun keuzeprocessen in gebiedsontwikkeling kunnen baseren. Er zijn wel deelinzichten voorhanden uit verschillende disciplines en stromingen. Deze sectorale inzichten lopen parallel met de sectoren waarin de partners werkzaam zijn en helpen daarmee onvoldoende om de keuze van gemeenschappelijke doelen tussen de partners op te baseren. Zo zijn er leefbaarheidstheorieën die woningcorporaties gebruiken, theorieën over sociale kwaliteit en sociale samenhang die overheidsdiensten en welzijnsinstellingen gebruiken, theorieën over talentontwikkeling, competenties en kwalificaties die scholen gebruiken, theorieën over arbeidsmarktontwikkeling waar overheidsdiensten en ondernemers gebruik van maken. Wat betreft gebiedsontwikkeling zijn er bruikbare inzichten uit multidisciplinaire innovatietheorieën en duurzame ontwikkeling, maar dit zijn ingewikkelde systeemtheorieën en netwerktheorieën waar lang niet alle organisaties tijd voor hebben om kennis van te nemen en op systematische wijze de inzichten ervan te benutten.
In veel gebiedsprogramma's zien we daarom, na een positieve start vol goede bedoelingen, op enig moment een worsteling ontstaan tussen betrokken organisaties om de vraag te kunnen beantwoorden of de benodigde resultaten geboekt worden en de nagestreefde effecten gerealiseerd. Vervolgens komt de timing en onderlinge afstemming van activiteiten onvoldoende van de grond. Mede daardoor blijven de resultaten achter, vaak ondanks substantiële investeringen qua tijd en geld. Gevolg is tevens dat de lijst met indicatoren waarop gemeten wordt, dikwijls steeds langer wordt. Hierdoor is er wel voor iedereen relevante informatie beschikbaar, maar verliest men gaandeweg het overzicht. In de Catalogus 2009 gebruiken wij vier kernindicatoren voor het analyseren van de relatieve wijkontwikkeling: inkomen, woningwaarde, veiligheid en sociaal.
Deze studie kiest voor een inter-institutionele en interdisciplinaire invalshoek en gaat na wat informatievoorziening kan betekenen om de samenwerking te ondersteunen. Daarmee staat de vraag centraal hoe organisaties het inzicht in de uitkomsten van hun activiteiten en hun beleid kunnen benutten om onderling goed samen te werken. De partners die samenwerken kunnen het informatiesysteem gebruiken om jaarlijks hun gezamenlijke doelen vast te stellen en de gerealiseerde effecten van hun gemeenschappelijk handelen kritisch tegen het licht te houden. Over dit thema is nauwelijks iets geschreven in de wetenschappelijke literatuur.
In het webmodel is te zien welk onderdeel per wijk slecht scoort ten opzichte van het Rotterdamse en deelgemeente gemiddelde en mogelijk nadere aandacht behoeft: fysiek, sociaal, economie of veiligheid, of een combinatie ervan. In het staafdiagram is de trend te zien waarin de wijk zich ontwikkelt ten opzichte van het nulpunt Rotterdam 2008. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt waar de achterstanden en de eventuele stagnaties in bepaalde wijken zich voordoen en ontstaan er aanwijzingen voor (het bijstellen van) de gezamenlijke investeringsagenda per wijk.
Zowel in het staafdiagram als het webmodel gebruiken we objectieve gegevens die beschikbaar zijn op 31 december 2009. De inkomensgegevens die we gebruiken betrekt het Centraal Bureau voor de Statistiek van de Belastingdienst met een grote steekproef in het Regionaal Inkomensonderzoek. Deze bron heeft betrekking op de peildatum van 1 januari 2007 en gaat over inkomens in het jaar 2006. De Belastingdienst stelt inkomens twee jaar na dato vast. De informatie over de woningwaarde geldt voor het jaar 2008. De veiligheidsindex 2009 heeft betrekking op het jaar 2008. De sociale index heeft betrekking op gegevens van begin 2009. De diverse statistische bronnen hebben derhalve verschillende peildata.
In het voorjaar van 2010 hebben wij gesprekken gevoerd met programmamanagers, projectleiders, wijkmanagers en gebiedsmanagers van deelgemeenten en woningcorporaties. Zij hebben de interviewverslagen goedgekeurd. In deze gesprekken gebruikten we de bovenstaande peildata. Hoewel er sindsdien een extra meting van de veiligheidsindex is verschenen, nieuwe inkomensgegevens beschikbaar zijn gekomen en nieuwe informatie over woningwaarde, houden we hier voor de analyse in de Catalogus 2009 geen rekening mee. Alle gesprekspartners hebben dus gereageerd op dezelfde dataset.

We presenteren op de volgende pagina's vierenveertig wijken, tien deelgemeenten en Rotterdam waar een complete dataset van beschikbaar is. De twintig wijken en drie deelgemeenten van Pact op Zuid zijn reeds behandeld in de Reisgids 2009.

Interviews

We hebben in totaal met achtentwintig professionals gesprekken gevoerd om inzicht te krijgen in de trends, kansen en ambities per wijk. Tijdens een wijkwandelingsinterview (een WWI) of vanachter het bureau vertelden zij over gebiedsprogramma's, over oorzaken van problemen waardoor wijken achterblijven, en over de streefcijfers waar men wil staan in 2015 of 2020. Waarom gaat de wijk statistisch gezien vooruit of achteruit? Waarom is de trend op het ene onderdeel positiever dan op het andere? Onze gesprekspartners hebben een scherp inzicht in de integrale ontwikkelingen in een wijk en de achterliggende oorzaken. De meesten zijn nieuwsgierig naar de gegevens van volgend jaar, de effecten die daaruit blijken en de zichtbaarheid van die effecten in het dagelijks leven. De catalogus biedt hen beknopte en overzichtelijke informatie.
Een uitgebreide toelichting op de gehanteerde methodiek en indicatoren is te lezen in de bijlage.

Verbeelding

Wederom gebruiken we fotografie om actuele beelden te tonen van de wijken. In het voorjaar van 2010 heeft er veel sneeuw gelegen. Naar diverse wijken zijn we teruggekeerd om opnieuw foto's te maken en dan zonder sneeuw. De fotoreportages tonen het leven op straat anno 2010 in Rotterdam. Onze gesprekspartners hebben de locaties aangewezen of benoemd die we in beeld moesten brengen. Een foto is een geschikt medium om mensen een gevoel te geven van wat er leeft en wat er gebeurt in een wijk. Temeer omdat beelden volgens Mitchell (2005) steeds dominanter zijn geworden ten opzichte van woorden, hij spreekt van een 'pictorial turn'.

Doordat de statistieken, foto's en interviews zijn samengevoegd ontstaat er een completer beeld van het dagelijks leven in de wijken. Dit wordt ook wel *thick description* (Geertz, 1973), 'rijk illustratiemateriaal', genoemd.

Leeswijzer voor de modellen

In het web zijn bij elke wijk de scores in een groene lijn in beeld gebracht. Rotterdam 2009 is met een blauwe lijn op 100% gesteld. Hierin zijn ook de scores van de twintig Pact op Zuid wijken verwerkt. De deelgemeente is weergegeven met een rode lijn. Het web geeft de relatieve afstand weer tussen het ijkpunt Rotterdam 2009 ten opzichte van de betreffende deelgemeente 2009 en wijk 2009. Het ijkpunt Rotterdam 2009 is gesteld op 100%. De score van 105 voor woningwaarde Rotterdam 2009 wordt daarmee 100. De score van de deelgemeente en wijk wordt gerelateerd aan die 100. Een score van 74 ten opzichte van 105 (74/105) geeft een score van 70. Zie de wijk Tussendijken op pagina 43 voor de visuele weergave van dit voorbeeld.

Het staafdiagram vergelijkt de trend in de wijk ten opzichte van het nulpunt Rotterdam 2008. Per onderdeel wordt die trend weergegeven. Hiermee kan de lezer in één oogopslag zien of de wijk zich sneller of langzamer positief of negatief ontwikkelt ten opzichte van Rotterdam 2008.

Deelgemeente Delfshaven

Bospolder
Delfshaven
Middelland
Nieuwe Westen
Oud Mathenesse
Schiemond
Spangen
Tussendijken

Bospolder en Tussendijken

De komende jaren moet in Bospolder en Tussendijken nog veel meer gebeuren om de bewoners een beter toekomstperspectief te kunnen bieden.

Com·wonen wil de kracht van bewoners in Bospolder en Tussendijken versterken.

Com·wonen stelt in Bospolder en Tussendijken jaarlijkse wijkplannen op met bewoners, want zij ervaren van dichtbij wat de wijk nodig heeft.

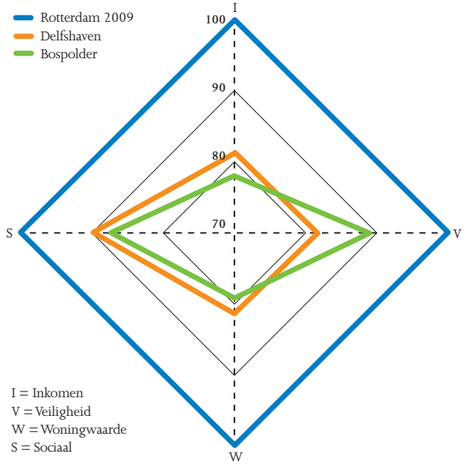
De deelgemeente Delfshaven, de stadsmarinier, de welzijnsdiensten, de politie en Com·wonen pakken de veiligheid in Bospolder en Tussendijken integraal aan.

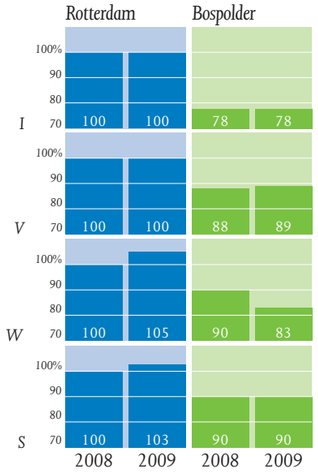
Ineke de Maaijer en
Rachida Kariouh, *wijkconsulenten Com·wonen.*

Er is één gebiedsvisie 2020 voor Bospolder en Tussendijken. De wijken behoren tot de sociaaleconomisch zwakke wijken van Rotterdam. De afgelopen jaren is veel geld geïnvesteerd in verbetering van de situatie in beide wijken. Met name op fysiek gebied zijn een groot aantal projecten uitgevoerd. De komende jaren moet nog veel meer gebeuren om de bewoners een beter toekomstperspectief te kunnen bieden. De deelgemeente Delfshaven, Com·wonen en Proper-Stok Groep B.V. werken hierin samen. Zij trekken de aanpak breder dan alleen de woningen en de buitenruimte. De gebiedsvisie 2020 biedt hen een samenhangend kader voor projecten op economisch, fysiek en sociaal gebied.
Com·wonen is voor 60% eigenaar van de woningen in Bospolder en Tussendijken. In de woningvoorraad zijn op korte termijn diverse ingrepen noodzakelijk. Com·wonen betrekt hierbij de mensen in de wijk onder de noemer 'wijkkracht'. Dit is een term die Com·wonen gebruikt om wij-kracht en wijk-kracht te versterken. Met wijk-kracht bedoelt Com·wonen het benutten van de vitaliteit van bewoners en ondernemers voor constructieve bouwprocessen. De woningcorporatie staat open voor de belangen van bewoners en ondernemers en geeft ruimte aan hun inbreng. Wij-kracht staat voor het bundelen van de lokale krachten om de wijk gezamenlijk beter te maken. Dit ziet Com·wonen als een gedeelde verantwoordelijkheid.
Vorig jaar is gestart met een gerichte aanpak in Bospolder en Tussendijken op basis van het jaarlijkse wijkplan. Eerst verzamelt Com·wonen gerichte informatie over de wijken. Dan volgt een analyse van de sterke en zwakke punten. Op basis van de uitkomsten van deze analyse ontwikkelt Com·wonen passende projecten. De Maaijer en Kariouh maken dit wijkplan in nauwe samenwerking met bewoners, organisaties en diensten. De bewoners spelen een belangrijke rol binnen de planvorming van Com·wonen, zij zijn volgens De Maaijer het meest direct betrokken. Om de effectiviteit te controleren betrekt Com·wonen de bewoners. Daarbij is in het webmodel verhelderend om te zien wat het lange termijn effect is van het beleid in de wijk. Het voordeel van een wijkplan is volgens Kariouh dat je kunt zien welke projecten bijdragen aan de uitvoering van de gebiedsvisie Bospolder en Tussendijken en op welke punten Com·wonen direct en indirect invloed kan uitoefenen.
Om meer grip te krijgen op de sociaaleconomische situaties van bewoners participeert Com·wonen in het project 'Achter de voordeur'. "Als het thuis niet op orde is, is er geen aandacht en energie om alles buiten te verbeteren." Com·wonen ondersteunt ouders om weer de regie te nemen over het gezin.
Het valt De Maaijer en Kariouh op dat de veiligheid in Bospolder en Tussendijken slecht scoort, terwijl zij hierover geen klachten krijgen van huurders. Het blijkt dat de bewoners wel klagen bij de deelgemeente Delfshaven. Daarom denkt Com·wonen in het kader van de integrale aanpak van de veiligheid mee met de deelgemeente Delfshaven, de stadsmarinier, de welzijnsdiensten en de politie over een goede aanpak. De terugkoppeling van resultaten aan bewoners vindt Kariouh hierbij buitengewoon belangrijk. Soms weten bewoners niet wat er allemaal gebeurt om de veiligheid te verbeteren. Sommige ruimten lokken ongewenst gedrag uit. Dan pakt Com·wonen met sociale maatregelen of activiteiten de problemen aan. De Maaijer en Kariouh schatten in dat de veiligheid door alle inspanningen zal verbeteren en gezien de sociale en fysieke kenmerken van de wijken Bospolder en Tussendijken is het Rotterdams gemiddelde het streven. Er is een begin gemaakt met een imagocampagne voor Bospolder en Tussendijken. Door middel van evenementen tracht Com·wonen het imago van Bospolder en Tussendijken te verbeteren. Com·wonen onderzoekt samen met samenwerkingspartners een nieuwe marketingstrategie voor de Grote Visserijstraat. Het imago van de wijk zal verder verbeteren als voor iedereen zichtbaar wordt hoe positief de wijk verandert. Dit is een kwestie van lange adem. Omdat Bospolder en Tussendijken een WWI-wijk is zijn er extra projecten mogelijk. De gekozen projecten zijn gericht op de ontwikkeling van vrouwen en jongeren.

Bospolder

Bospolder (groen) heeft op alle vlakken een achterstand op Rotterdam (blauw). Ook heeft Bospolder een achterstand op de deelgemeente Delfshaven, met uitzondering van veiligheid.
Van alle onderdelen heeft Bospolder voor wat betreft inkomen de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen in Bospolder is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven.
Ook de woningwaarde daalt in Bospolder. Aangezien de woningwaarde in Rotterdam stijgt, neemt de achterstand op Rotterdam toe. Bospolder behaalt in de veiligheidsindex 2009 een score van 6,4 op een schaal van 10, wat maakt dat Bospolder qua veiligheid aangemerkt is als aandachtsgebied. De veiligheid in Bospolder is ten opzichte van het nulpunt (de veiligheidsindex 2007) vooruitgegaan.
De sociale index in Bospolder is ten opzichte van het nulpunt in 2008 gelijk gebleven. Met een score van 5,4 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 wordt Bospolder als kwetsbare wijk aangemerkt. Aangezien de sociale index stijgt in Rotterdam, neemt de achterstand op Rotterdam toe. De sociale kwetsbaarheid van Bospolder ligt vooral op het vlak van capaciteiten als inkomen, taalbeheersing en gezondheid, maar ook op het vlak van huisvesting.





De kracht van Delfshaven is de diversiteit.

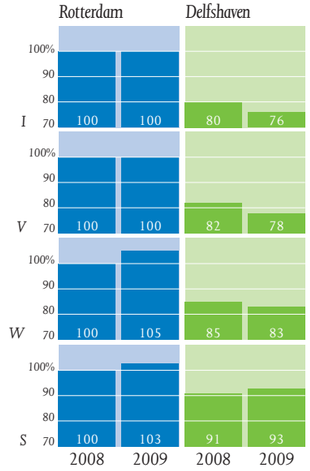
Woonbron durft buiten de lijntjes te kleuren.

De Machinist is de motor van een krachtige wijkeconomie op Coolhaveneiland.

Woonbron als cateraar in de wijk.

Delfshaven

Delfshaven (groen) scoort op inkomen, woningwaarde en veiligheid lager dan de deelgemeente Delfshaven (rood) en Rotterdam (blauw). De achterstand op Rotterdam neemt toe.
Van de vier onderdelen heeft Delfshaven voor wat betreft inkomen de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen in Delfshaven is gedaald ten opzichte van het nulpunt.
Ook de woningwaarde daalt in Delfshaven ten opzichte van het nulpunt. Aangezien de woningwaarde in Rotterdam stijgt, neemt de achterstand op Rotterdam toe.
Delfshaven behaalt in de veiligheidsindex 2009 een score van 5,6 op een schaal van 10, wat maakt dat Delfshaven qua veiligheid de status van bedreigde wijk heeft. De veiligheid in Delfshaven is ten opzichte van het nulpunt (de veiligheidsindex 2007) achteruitgegaan.
De sociale index in Delfshaven is ten opzichte van het nulpunt in 2008 iets vooruitgegaan. Met een score van 5,4 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 is Delfshaven nog steeds gekenmerkt als een kwetsbaar gebied. De sociale kwetsbaarheid van Delfshaven ligt vooral op het vlak van capaciteiten als inkomen, taalbeheersing en gezondheid.



Ton de Vent, *projectleider van Woonbron voor Coolhaveneiland.*

Delfshaven

Coolhaveneiland is een buurt in Delfshaven. Woonbron werkt er samen met de gemeente Rotterdam, deelgemeente Delfshaven en Stadswonen aan een programma dat bestaat uit twee onderdelen; het project Aandacht voor Bewoners Capaciteiten Delfshaven (ABCD project) en Coolhaveneiland Creatief gebied (ruimte voor ontwikkeling).

Met de deelgemeente en diensten van de stad zijn afspraken gemaakt om de bewoners gebruik te laten maken van activeringstrajecten naar werk. Ook is er aandacht voor het verbeteren van de beheersing van de Nederlandse taal en een betere gezondheid van bewoners.

Er is goede begeleiding bij huiselijk geweld en burengerucht. Het ABCD project van Woonbron biedt kansen aan de bewoners. Niet de problemen van de bewoners en de wijk staan centraal, maar hun dromen en idealen. De Vent wil dat bewoners meer profiteren van de ontwikkelingen in de wijk. In samenwerking met het Centrum Ondernemen in Delfshaven (COID) en de zittende ondernemers bouwt hij aan een beter ondernemersklimaat.

Het is volgens De Vent belangrijk de kwaliteiten van de wijk zichtbaar te maken. Het kunst- en muziekatelier van Dek 22 biedt lokale kunstenaars een podium om zich in de wijk te profileren, onder andere door middel van kunst op de lege gevelvlakken in de wijk. Woonbron ondersteunt Dek 22 in financiële zin.

Coolhaven Creatief mikt op het verbeteren van het imago van het gebied. Een belangrijk onderdeel hiervan is De Machinist. Dit is een oude machinistenschool die is gekocht door Woonbron. Het gebouw wordt verbouwd tot een bedrijfsverzamelgebouw met een grand café waar creatief Rotterdam en bewoners uit de wijk en omliggende wijken elkaar kunnen ontmoeten.

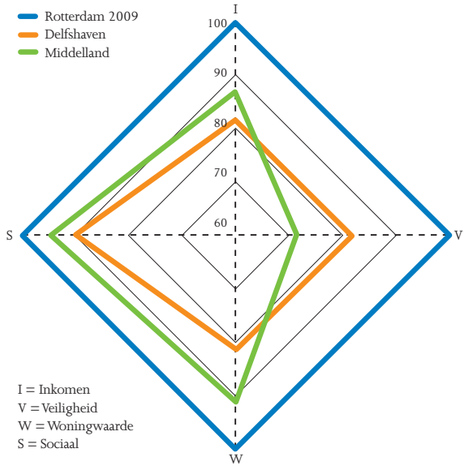
Samen met de gemeente, deelgemeente en Stadswonen streeft men naar een stijging van het gemiddelde inkomen in de wijk tot op het niveau van het Rotterdamse gemiddelde. Men hoopt dit te bereiken door een gunstiger vestigingsklimaat te creëren voor kapitaalkrachtige bewoners. Het vasthouden van afgestudeerden ziet men als een te verzilveren kans voor de wijk. Woonbron verwacht niet dat het gemiddeld inkomen op korte termijn hoger zal worden dan Rotterdam. Delfshaven is nu eenmaal een jonge wijk en mag dit blijven. Die jongeren staan aan het begin van hun maatschappelijke carrière. Naast een stimulans voor de creatieve economie zal Coolhaveneiland ook zorgen voor meer werkgelegenheid, koopkracht en organiserend vermogen in de wijk, aldus De Vent. Hiervoor wordt Delfshaven op termijn zowel sociaal als economisch krachtiger. Woonbron gaat de uitdaging aan om de nieuwe bewoners en de huidige bewoners mee te laten doen en mee te laten denken in dit traject. Woonbron is zich bewust van een mogelijke andere woningvraag die dat met zich meebrengt en gaat als cateraar in de wijk de mogelijkheden onderzoeken. Daarnaast probeert Woonbron samen met zijn partners een zo prettig mogelijk woonklimaat te scheppen om zodoende mensen te verleiden bewust te kiezen voor Delfshaven.

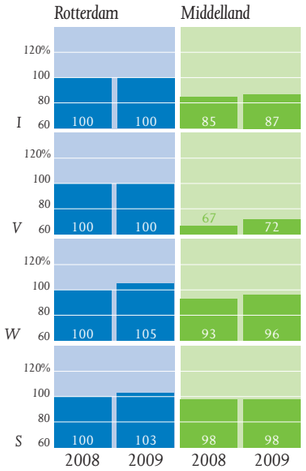
De kracht van Delfshaven is volgens De Vent de diversiteit. De opdracht voor Woonbron is om die te benutten door bewoners met capaciteiten te binden, zich met elkaar te laten verbinden en zich onderling te versterken. Woonbron wil dit realiseren door het zelforganiserende vermogen van bewoners te stimuleren en hen hierbij te ondersteunen met goede voorzieningen.

Middelland

De wijk Middelland (groen) heeft op alle vlakken een achterstand op Rotterdam (blauw). Behalve op veiligheid presteert Middelland wel beter dan de deelgemeente Delfshaven (rood).
Het inkomen in Middelland is ten opzichte van het nulpunt licht gestegen. De achterstand van Middelland op Rotterdam is kleiner geworden.
De woningwaarde is gestegen ten opzichte van het nulpunt. Maar Rotterdam heeft ten opzichte van het nulpunt meer vooruitgang geboekt, waardoor de achterstand op Rotterdam groter is geworden.

Van de vier onderdelen heeft Middelland voor wat betreft veiligheid de grootste achterstand op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid in Middelland vooruitgegaan. Met een score van 5,2 op de veiligheidsindex 2009 wordt Middelland aangemerkt als een bedreigde wijk.
Op sociaal vlak is de situatie in Middelland ongewijzigd. Met een score van 5,7 op de sociale index 2009 wordt Middelland nog steeds als sociaal kwetsbare wijk aangemerkt. Middelland scoort vooral zwak op sociale capaciteiten als taalbeheersing en inkomen.





Het organiserend vermogen in Nieuwe Westen is hoog.

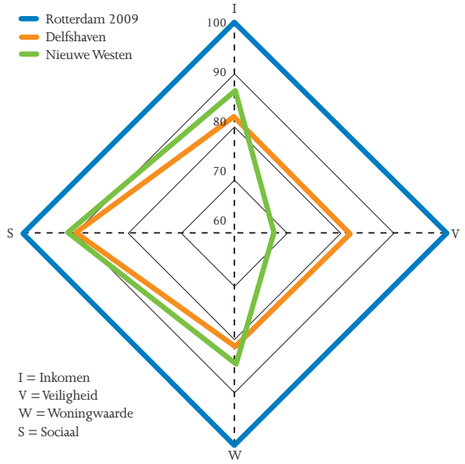
Investeer in mensen! Met alleen het opknappen van woningen kom je er niet.

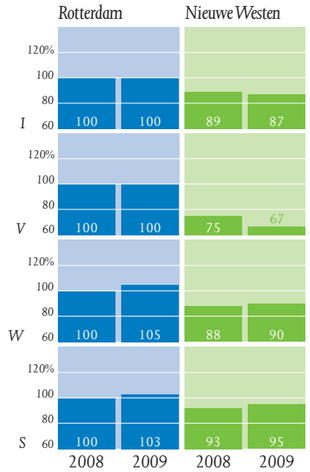
De vele actieve bewoners in Nieuwe Westen geloven dat de ergste periode achter de rug is en zij willen de wijk verder opbouwen.

De kernthema's zijn: kansen bieden aan kinderen en jongeren, weerbaar maken van mensen, inzet op schoon, heel en veilig en integrale aanpak Pupillenbuurt (waarvan de fysieke aanpak een onderdeel is).

Nieuwe Westen

Nieuwe Westen (groen) scoort op alle onderdelen lager dan Rotterdam (blauw). Op het gebied van veiligheid scoort Nieuwe Westen ook lager dan de deelgemeente Delfshaven (rood). Behalve op de sociale kwaliteit is de achterstand op Rotterdam groter geworden.
Het inkomen is iets gedaald ten opzichte van het nulpunt. Nieuwe Westen scoort nog wel beter dan de deelgemeente Delfshaven.
De woningwaarde in Nieuwe Westen is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Aangezien de woningwaarde van Rotterdam meer is gestegen dan die van Nieuwe Westen, is de achterstand op Rotterdam toegenomen.
De veiligheid in Nieuwe Westen toont van de vier onderdelen de grootste achterstand op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid afgenomen. Met een score van 4,8 op de veiligheidsindex 2009 heeft Nieuwe Westen qua veiligheid de status van probleemwijk.
De sociale index in Nieuwe Westen is ten opzichte van het nulpunt, sociale index 2008, gestegen. Met een score van 5,5 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 is Nieuwe Westen gekenmerkt als kwetsbare wijk. De sociale kwetsbaarheid van Nieuwe Westen ligt vooral op het vlak van capaciteiten als inkomen en taalbeheersing, maar ook op het vlak van leefomgeving met een tekort aan passende huisvesting.





Nieuwe Westen

Interview Aliën van der Haar, *projectleider Woonbron,*
Mieke Plaatser, *regisseur beheer Woonbron* **en**
Niels Hoogerwerf, *communicatieadviseur deelgemeente Delfshaven.*

Nieuwe Westen is een Vogelaarwijk. Woonbron, de deelgemeente Delfshaven en andere partners hebben in dit kader het Uitvoeringsprogramma 2009-2014 opgesteld. Het IWAP 2010 (integraal wijkactieprogramma) is hier een afgeleide van. De kernthema's zijn: kansen bieden aan kinderen en jongeren, weerbaar maken van mensen, inzet op schoon, heel en veilig en integrale aanpak Pupillenbuurt (waarvan de fysieke aanpak een onderdeel is). Woonbron kijkt met de deelgemeenten welke investeringen er gedaan moeten worden op het gebied van sociale voorzieningen, wonen, buitenruimte, wijkeconomie en veilig.
Op het vlak van veiligheid is er een brede aanpak. Naast repressieve aandacht voor criminele en overlastgevende jongeren is er ook aandacht voor het bieden van kansen aan alle jongeren. Voorbeelden hiervan zijn het mentorproject voor jongeren tussen 10-14 jaar en de ABCD methode.
In Nieuwe Westen is een Wijksociëteit en een Wijkontmoeting georganiseerd. Het doel is het creëren van eigenaarschap van bewoners door het bekendmaken van de initiatieven van de wijk en het ondersteunen en verbinden van deze initiatieven. De sociëteit is een kleine denktank van bewoners, professionals en enkele allochtone zelforganisaties. Er worden discussiebijeenkomsten gehouden over wijkeconomie en jongeren. De Wijkontmoeting is laagdrempelig en staat open voor iedereen. "Er zijn veel bewoners uitermate betrokken bij de wijk. Zij vinden Nieuwe Westen een fijne wijk om te wonen. Zij geloven dat de ergste periode achter de rug is en dit geeft hen gezamenlijk een visie en een doel om de wijk verder op te bouwen. In de ontmoeting wordt gesproken over veilig op straat, groen, economie en over de jeugd. Mensen ontmoeten elkaar, leren elkaar kennen en sommigen pakken een voortrekkersrol." In december 2009 is een wijksafari georganiseerd vanuit de Wijkontmoeting. De deelnemers daaraan zagen plekken die ze niet kenden, bijvoorbeeld een leuke speeltuin op een onverwachtse plek. Zij vertellen dat ze zich hierdoor ook meer thuis voelen in de wijk.
"Het organiserend vermogen in Nieuwe Westen is hoog. Er is een grote ambitie voor deze wijk. Bewoners voelen zich eigenaar van de buurt." Deze grote betrokkenheid dateert al uit de tijd van de actiegroepen in de stadsvernieuwing in de jaren zeventig en het Opzoomeren begin jaren negentig.
De deelgemeente en Woonbron willen de dynamiek die uit deze lange traditie voortkomt graag verder stimuleren en benutten. Zij zien nog wel een knelpunt in de samenwerking tussen organisaties. Ze willen graag zien dat speeltuinverenigingen, Thuis op straat, en Sport en recreatie beter samenwerken en hun activiteiten afstemmen. Bij de aanpak van woonoverlast kunnen ook de zorgsector, frontlijn en de woningcorporatie beter samenwerken. Basisscholen zijn een belangrijke partner in de wijk. De samenwerking met scholen moet nog verder ontwikkeld worden. "Wij gaan als Woonbron vrij ver in het nastreven van onze ambities. Investeer in mensen! Met alleen het opknappen van woningen kom je er niet."

Eigenaren in een VVE zijn blij met een grote partner in de wijk die de regie op zich neemt.

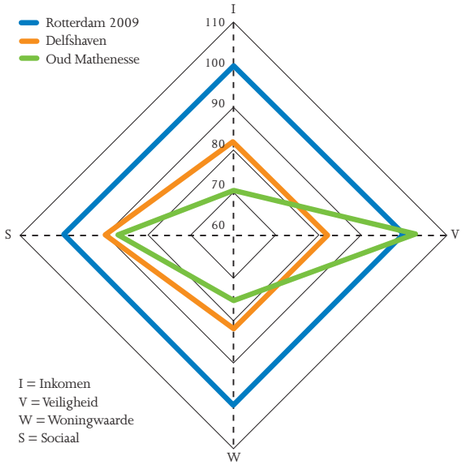
In Oud Mathenesse wonen veel kleine zelfstandigen met onregelmatige inkomsten.

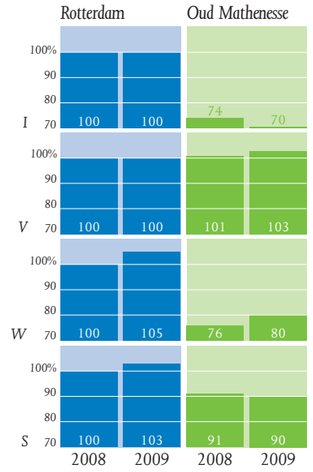
Er zijn al een hele tijd geen grote investeringen gedaan in de woningvoorraad in Oud Mathenesse.

Er is een lange adem nodig: bij diverse woonblokken in Oud Mathenesse is het sparen voor fysiek onderhoud op achterstand geraakt.

Oud Mathenesse

Behalve op veiligheid, scoort Oud Mathenesse (groen) lager dan de deelgemeente Delfshaven (rood) en Rotterdam (blauw).
Van de vier onderdelen heeft Oud Mathenesse voor wat betreft inkomen de grootste achterstand op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt is het inkomen gedaald.
De woningwaarde in Oud Mathenesse is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Maar de achterstand op Rotterdam is toch groter geworden, omdat Rotterdam ten opzichte van het nulpunt meer vooruitgang heeft geboekt dan Oud Mathenesse.
Op het gebied van veiligheid heeft Oud Mathenesse een voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid toegenomen. Met een score van 7,4 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Oud Mathenesse gezien als een veilige wijk.
Op sociaal vlak is Oud Mathenesse iets achteruitgegaan ten opzichte van het nulpunt. Oud Mathenesse scoort een 5,2 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Oud Mathenesse als sociaal kwetsbaar wordt aangemerkt. Oud Mathenesse scoort vooral zwak op sociale capaciteiten als taalbeheersing, inkomen en gezondheid. Maar de problemen in Oud Mathenesse op sociaal gebied komen ook voor op het vlak van sociale binding.





Oud Mathenesse

Anthonie Mullié, *projectmanager Woonbron* **en**
José de Reus, *gebiedsmanager deelgemeente Delfshaven.*

Oud Mathenesse is een adoptiewijk van Woonbron. Wat betreft het woningbezit is Woonbron in deze wijk geen grote speler, want er is veel particulier bezit in Oud Mathenesse.
De statistische trend in Oud Mathenesse is niet positief: de laatste jaren is de achterstand ten opzichte van Rotterdam toegenomen. Het is een arme wijk, waar veel mensen onregelmatige inkomsten hebben, veel kleine zelfstandigen wonen die vaak in de avonduren werken met lage salarissen. Oud Mathenesse is echt een wijk met kleine huizen voor laagbetaalde werkende mensen en er is een relatief laag percentage uitkeringsgerechtigden.
Er zijn al een hele tijd geen grote investeringen gedaan in de woningvoorraad van Oud Mathenesse. De laatste ingrepen dateren van 15 jaar geleden. Toen is de Landenbuurt aangepakt. Momenteel lopen er allerlei investeringen in het particuliere bezit in de Schepenbuurt Noord. Woonbron kiest voor een actieve strategie om Verenigingen van Eigenaren (VVE) in de wijk krachtiger te maken en te helpen om hun begrotingen op orde te brengen. Daartoe koopt Woonbron een pand in een woonblok om lid te worden van de VVE en daar ontwikkelingen op gang te brengen. Die strategie is volgens Mullié veel goedkoper dan grootschalig uitkopen van eigenaren of het gemeentelijk aanschrijven van een eigenaar-bewoner om onder dwang de woning te verbeteren.

Volgens José de Reus, gebiedsmanager bij de deelgemeente Delfshaven, komt het fysiek onderhoud in de wijk op een goed moment op gang, mede door de gerichte ondersteuning door Woonbron. Met een meerjarenplan is het mogelijk om per wooncomplex te sparen voor groot onderhoud. Die aanpak is redelijk uniek voor Nederland. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in de lokale bedrijvigheid en de ondersteuning van zelfstandige ondernemers zonder personeel in Oud Mathenesse.
Er is wel een lange adem nodig om echt verbeteringen te bewerkstelligen. Bij diverse woonblokken in Oud Mathenesse is het sparen van fysiek onderhoud op achterstand geraakt. Mullié zegt: “De eerste paar jaar heeft men daar nog niet zo’n last van, dan heeft het gebouw z’n waarde nog wel en dan is er nog wel wat geld om uit te geven, maar na een aantal jaren krijg je een punt waarop je weet dat er grote uitgaven gedaan moeten worden, die niet meer uit te stellen zijn, bijvoorbeeld aan onderhoud van de riolering of het dak. Je kunt geen wijziging meer aanbrengen in je uitgavenbeleid vlak voordat je die grote uitgaven moet gaan doen. Je komt dan geld tekort. Dus langzaamaan zet je jezelf steeds meer klem.” Woonbron ondersteunt de VVE’s met een subsidieregeling, maar het spaarplan van elke VVE vormt de basis. Eigenaar-bewoners zijn er blij mee dat een grote partner in de wijk hen helpt en de regie op zich neemt.

Schiemond

De cijfers van Schiemond zijn vertekend doordat het Lloydkwartier erbij zit.

Schiemond is een focuswijk.

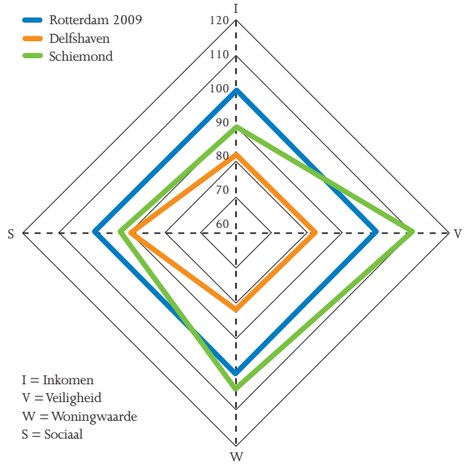
Woonbron en de deelgemeente Delfshaven zetten zich extra in voor alleenstaande moeders die in Schiemond wonen.

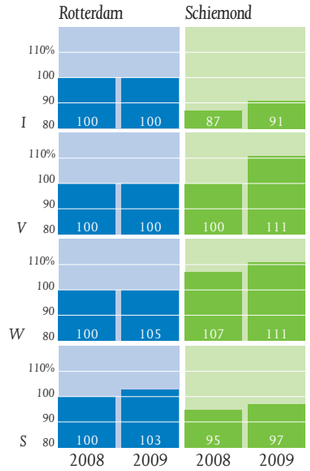
De woningcorporatie verkoopt een deel van de woningen om zittende huurders de keuze te bieden hun woning te kopen en de wijk een economische impuls te geven.

Schiemond

Schiemond (groen) heeft zowel een voorsprong als achterstand op Rotterdam (blauw). Schiemond scoort wel op alle onderdelen beter dan de deelgemeente Delfshaven (rood).
Van de vier onderdelen heeft Schiemond voor wat betreft inkomen de grootste achterstand op Rotterdam. Er heeft ten opzichte van het nulpunt wel een stijging plaatsgevonden, maar de achterstand op Rotterdam blijft.
Ten opzichte van het nulpunt is de woningwaarde gestegen. De voorsprong op Rotterdam is kleiner geworden, doordat de woningwaarde van Rotterdam meer is gestegen dan Schiemond.

Voor wat betreft veiligheid heeft Schiemond de grootste voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid toegenomen. Met een score van 8,0 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Schiemond gezien als een veilige wijk.
Ook op sociaal vlak is Schiemond ten opzichte van het nulpunt vooruitgegaan. Schiemond scoort een 5,6 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Schiemond als een sociaal kwetsbare wijk wordt aangemerkt. De sociale kwetsbaarheid van Schiemond komt vooral voort uit lage scores op capaciteiten met name qua inkomen.





Schiemond

Gladys Mitchell, *projectleider Schiemond voor Woonbron* **en**
Fattouch El Kaddouri, *gebiedsmanager deelgemeente Delfshaven.*

Schiemond is met bijna 4000 bewoners één van de kleinere wijken in de deelgemeente Delfshaven. De wijk ligt tussen de haven Schiemond, de Speedwellstraat en de Vierhavensstraat. Schiemond is begin jaren '80 gebouwd en bestaat bijna geheel uit gestapelde sociale woningbouw. Alle corporatiewoningen zijn in het bezit van Woonbron. Door de CBS-indeling hoort het Lloydkwartier bij Schiemond. Dat is een buurt met veel dure woningen, waardoor het beeld van Schiemond in positieve zin vertekend is en de wijk niet in aanmerking komt voor WWI-gelden. Als Schiemond losgekoppeld is van het Lloydkwartier, scoort de wijk op enkele sociale aspecten zelfs lager dan de omliggende WWI-wijken. De resultaten uit de Sociale Index zijn aanleiding geweest Schiemond één van de negen focuswijken van Rotterdam te maken. Een focuswijk krijgt van de gemeente Rotterdam extra aandacht ter verbetering van de wijk.
Een van de doelstellingen in Schiemond is het versterken van de sociaaleconomische positie van de bewoners. Eén van de projecten is Frontlijn Delfshaven, gebaseerd op de Frontlijn Methodiek, ontwikkeld door Bureau Frontlijn Rotterdam. Frontlijn Delfshaven benadert gezinnen actief en komt bij hen thuis. De begeleiding is erop gericht dat bewoners (weer) zelfstandig een huishouden kunnen runnen en (weer) zelfstandig een hulpvraag aan instanties kunnen stellen. Mitchell en Kaddouri staan achter deze intensieve aanpak. Inmiddels is gebleken dat het met de meeste gezinnen beter gaat dan verwacht, ook vergeleken met andere wijken. Vooral in Schiemond heeft slechts een klein deel van de benaderde gezinnen aan het traject deelgenomen. Een groot deel van de bewoners geeft aan dat het prima gaat en dat hulpverlening niet nodig is. Eén van de andere maatregelen die de sociaaleconomische positie van bewoners moet versterken, is het vrouwenempowermentcentrum. In Schiemond wonen veel alleenstaande moeders en zij kunnen op deze wijze beter worden ondersteund. In het vrouwenempowermentcentrum opereren diverse (wijk)organisaties. Zij ontwikkelen een gezamenlijk activiteitenaanbod om de economische en maatschappelijke positie van vrouwen in Schiemond te versterken.
Daarnaast is er ook een grootschalige fysieke verbetering in Schiemond gaande. Woonbron is sinds 2005 bezig met de renovatie van bijna alle woonblokken. Woonbron kiest bewust om niet te slopen, maar juist te investeren in de opwaardering van Schiemond. Woonbron is namelijk van mening dat door sloop de sociale structuur van een wijk wordt beschadigd of zelfs vernietigd. Renovatie in plaats van sloop van woningen kan dit voorkomen. Daarnaast verkoopt de woningcorporatie na renovatie de woningen volgens het concept Te Woon. Dit doet Woonbron om zittende huurders de keuze te bieden hun woning te kopen en de wijk een economische impuls te geven.

Spangen

Ambitieuze ouders voeden hun kinderen ambitieus op: zorg dat goede voorzieningen de wijk voor hen aantrekkelijk maken.

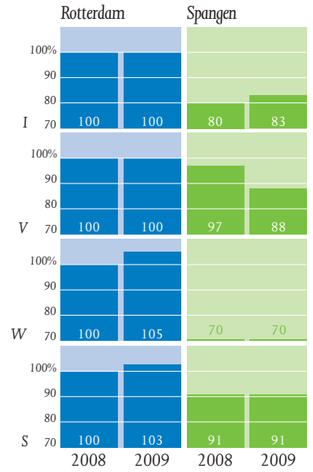
Benut de ruimtelijke kansen van de Spoordijk.

Het mooie aan Spangen is dat veel bewoners na renovatie weer graag terug willen.

Benut het sociale kapitaal dat mensen hebben in de wijk en respecteer hun inbreng.

Spangen

Spangen (groen) scoort op alle onderdelen lager dan Rotterdam (blauw). Behalve op inkomen is de achterstand op Rotterdam groter geworden.
Het inkomen in Spangen is gestegen ten opzichte van het nulpunt. De achterstand van Spangen op Rotterdam is kleiner geworden.
Van alle onderdelen heeft Spangen voor wat betreft woningwaarde de grootste achterstand op Rotterdam. De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gedaald. De achterstand op Rotterdam is groter geworden, doordat de woningwaarde van Rotterdam is gestegen
De veiligheid is ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007, gestegen. Met een score van 6,3 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Spangen aangemerkt als aandachtsgebied.
Op sociaal vlak boekt Spangen geen vooruitgang ten opzichte van het nulpunt. Spangen scoort een 5,3 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat de wijk als sociaal kwetsbaar wordt aangemerkt. Deze kwetsbaarheid komt vooral voort uit lage scores op het vlak van taalbeheersing, gezondheid, inkomen en passende huisvesting.



Spangen

Leo van der Burg, *programmamanager bij Woonstad Rotterdam;*
José de Reus, *gebiedsmanager deelgemeente Delfshaven.*

Woonstad Rotterdam bezit in Spangen 75% van de woningen: 3200 in totaal. De laatste jaren zijn er woningen verkocht via het zogenaamde 'maatschappelijk verantwoord eigendom'. Het is een veilig product voor kopers: de aankoopprijs is relatief laag, tarieven voor leningen zijn lager, het onderhoud is goed geregeld, er zijn goedkope verzekeringstarieven en de waardeontwikkeling komt mede ten goede aan de eigenaar.
Sinds 2006 laat Spangen een beeld zien van gestuurde gentrification. Dit houdt in dat huurders en kopers met een hogere sociaaleconomische positie in de wijk komen wonen zonder dat daar grootschalige fysieke herstructurering voor nodig is. Kleinschalige sloop en nieuwbouw alsmede de renovatie van diverse straten dragen hieraan bij. Ook het aanbieden van kluswoningen bij het Wallisblok (later De Dichterlijke Vrijheid genoemd) past in de trend. Woonstad Rotterdam zet het transformatieproces van Spangen de komende jaren voort, te starten in de Staringbuurt en bij de bouwlocaties aan de Schie. Hierbij komen alleen mensen met inkomen uit arbeid in aanmerking als nieuwe huurder van een vrijgekomen woning.
Tevens worden goedkope koopwoningen gebouwd voor mensen met een modaal inkomen die willen wonen in een rustig woonklimaat, dichtbij stedelijke voorzieningen. In de jaren negentig was er 5% eigen woningbezit in de wijk en in 2020 is dit waarschijnlijk 50%.
De deelgemeente Delfshaven probeert te constateren welke diensten er nodig zijn ten behoeve van zowel de oude als de nieuwe bewoners. José de Reus vindt maatwerk leveren samen met partners zoals woningcorporaties, welzijnswerk en politie, de uitdaging van het gebiedsgericht werken. Een goed contact tussen de huidige bewoners en de nieuwe bewoners is belangrijk. De deelgemeente probeert gunstige voorwaarden te creëren. Bewoners leggen vervolgens zelf contact met elkaar, want dit is geen taak van de overheid.
Spangen is een jonge wijk. De aandachtspunten in de wijk zijn veiligheid, sociale binding en meedoen. Er is een jongerenraad in Spangen om de jeugd meer te betrekken bij wijkactiviteiten en jeugdproblematiek aan te pakken in de wijk. Woonstad Rotterdam geeft kinderen uit de wijk tijdens de zomervakantie twee kaartjes om gratis naar het zwembad te gaan. Dergelijke maatregelen helpen om een kindvriendelijk klimaat in de wijk te creëren.
Men hoopt dat de bevolkingssamenstelling in Spangen de komende jaren geleidelijk aan verandert. Het gemiddelde inkomen in de wijk gaat al omhoog. Het zal verder stijgen: van 83% naar 90 tot 95% van het Rotterdamse gemiddelde over tien jaar. Ook de sociale index zal naar verwachting stijgen als meer mensen met een middeninkomen, die ambities hebben voor de ontwikkeling van hun kinderen, in de wijk komen wonen. De veiligheid in Spangen stijgt al gestaag sinds het begin van deze eeuw. Door deze ontwikkelingen zal ook het imago van Spangen verbeteren en zich doorvertalen naar een stijging van de woningwaarde.
De komende jaren zijn volgens Van der Burg extra investeringen nodig in de kwaliteit van de buitenruimte. Op het gebied van groen is er een tekort in de wijk. De woningcorporatie werkt aan een ruimtelijke visie aan de rand van de wijk, met daarin de speeltuin, de kinderboerderij en de nieuwe functie van de Spoordijk.

Tussendijken

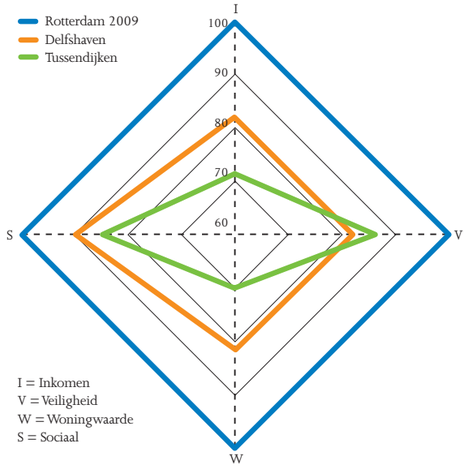
Tussendijken (groen) scoort op alle onderdelen lager dan Rotterdam (blauw). Ook is er een achterstand op de deelgemeente Delfshaven (rood), behalve op het gebied van veiligheid. Inkomen, veiligheid en sociaal zijn gestegen ten opzichte van het nulpunt. De achterstand van Tussendijken op Rotterdam is groter geworden wat betreft woningwaarde en sociaal. De achterstand is kleiner geworden wat betreft veiligheid en inkomen.

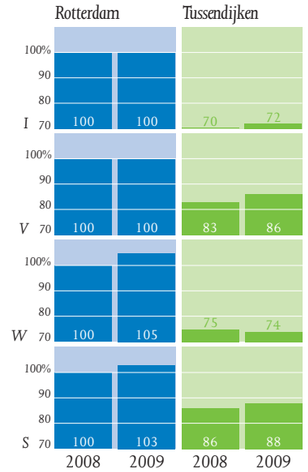
Van de vier onderdelen heeft Tussendijken voor wat betreft inkomen de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen in Tussendijken is gestegen ten opzichte van het nulpunt.

Ook de woningwaarde in Tussendijken heeft een achterstand op Rotterdam. De woningwaarde is het enige onderdeel waarop Tussendijken ten opzichte van het nulpunt is gedaald.

De veiligheid is ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007, gestegen. Met een score van 6,2 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Tussendijken aangemerkt als aandachtsgebied. Ook de sociale index in Tussendijken is ten opzichte van het nulpunt in 2008 gestegen. Tussendijken scoort een 5,1 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat de wijk als sociaal kwetsbaar wordt aangemerkt. Deze kwetsbaarheid komt vooral voort uit lage scores op capaciteiten als inkomen, taalbeheersing en gezondheid. Tevens komt deze kwetsbaarheid voort uit een lage score voor passende huisvesting. Wat betreft meedoen zijn er lage scores voor sociale contacten en werken & school.

Zie voor het interview met Ineke de Maaijer en Rachida Kariouh (wijkconsulenten Com·wonen) de beschrijving bij Bospolder.





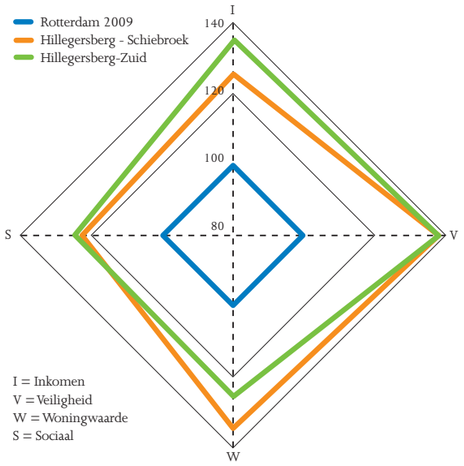
Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek

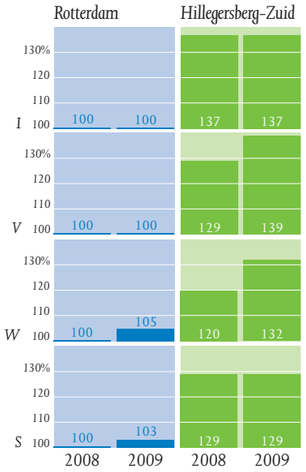
Hillegersberg-Zuid
Hillegersberg-Noord
Molenlaankwartier
Schiebroek
Terbregge

Hillegersberg-Zuid

Hillegersberg-Zuid (groen) heeft op alle vier de onderdelen een voorsprong op Rotterdam (blauw). Behalve op woningwaarde en veiligheid, presteert Hillegersberg-Zuid beter dan de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek (rood).
Het inkomen in Hillegersberg-Zuid is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven. Voor wat betreft inkomen heeft Hillegersberg-Zuid een voorsprong op de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek en Rotterdam.
De woningwaarde in Hillegersberg-Zuid is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Hillegersberg-Zuid heeft voor de woningwaarde een voorsprong op Rotterdam en een achterstand op de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.

Voor wat betreft veiligheid heeft Hillegersberg-Zuid de grootste voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid toegenomen. Met een maximale score van 10,0 op de veiligheidsindex 2009 wordt Hillegersberg-Zuid aangemerkt als een veilige wijk.
Op sociaal vlak boekt Hillegersberg-Zuid geen vooruitgang ten opzichte van het nulpunt (sociale index 2008). Hillegersberg-Zuid scoort een 7,5 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat de wijk als sociaal sterk wordt aangemerkt.

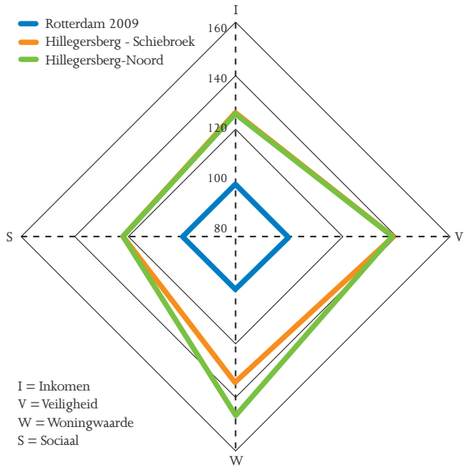


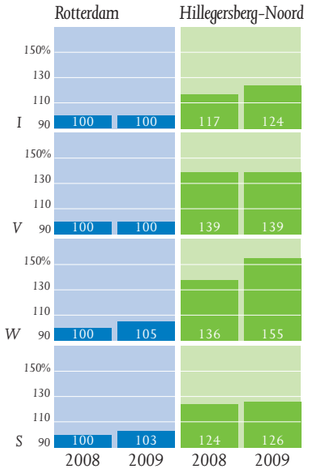


Hillegersberg-Noord

Hillegersberg-Noord (groen) scoort op alle onderdelen hoger dan Rotterdam (blauw). Op het gebied van woningwaarde en sociale kwaliteit heeft Hillegersberg-Noord een voorsprong op de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.
Het inkomen in Hillegersberg-Noord is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Het inkomen is het enige onderdeel waarop Hillegersberg-Noord lager scoort dan de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Van alle onderdelen heeft Hillegersberg-Noord voor wat betreft woningwaarde de grootste voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde in Hillegersberg-Noord is ten opzichte van het nulpunt gestegen.

De veiligheid in Hillegersberg-Noord is ongewijzigd. In de veiligheidsindex 2009 wordt Hillegersberg-Noord met een maximale score van 10 aangemerkt als veilig gebied.
Op sociaal vlak is Hillegersberg-Noord iets vooruitgegaan ten opzichte van het nulpunt (sociale index 2008). De wijk scoort een 7,3 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Hillegersberg-Noord als een sociaal sterke wijk wordt gezien. Hillegersberg-Noord wijkt op geen enkel punt op de sociale index 2009 sterk af van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.

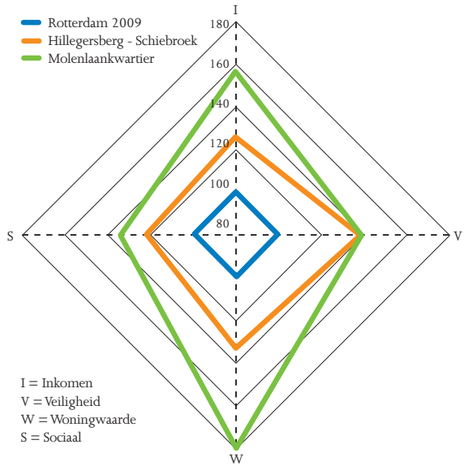


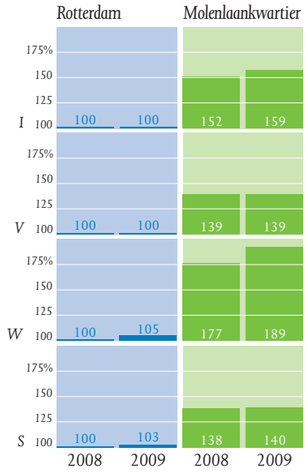


Molenlaankwartier

Molenlaankwartier (groen) heeft een voorsprong op de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek (rood) en Rotterdam (blauw). Behalve op sociaal vlak en veiligheid is de voorsprong op de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek en Rotterdam toegenomen.
Het inkomen in Molenlaankwartier is gestegen ten opzichte van het nulpunt. Molenlaankwartier scoort qua inkomen ver boven Rotterdam en de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.
Voor wat betreft woningwaarde heeft Molenlaankwartier de grootste voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde in Molenlaankwartier is ten opzichte van het nulpunt het meest gestegen.

De veiligheid in Molenlaankwartier is ongewijzigd. Met een maximale score van 10,0 op de veiligheidsindex 2009 heeft Molenlaankwartier qua veiligheid de status van veilige wijk.
De sociale index in Molenlaankwartier is ten opzichte van het nulpunt in 2008 iets vooruitgegaan. Met een score van 8,1 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 wordt Molenlaankwartier gekenmerkt als sociaal sterke wijk.





Mensen wonen in Schiebroek-Zuid naar tevredenheid.

Vestia wil werken aan fysieke en sociale duurzaamheid in Schiebroek.

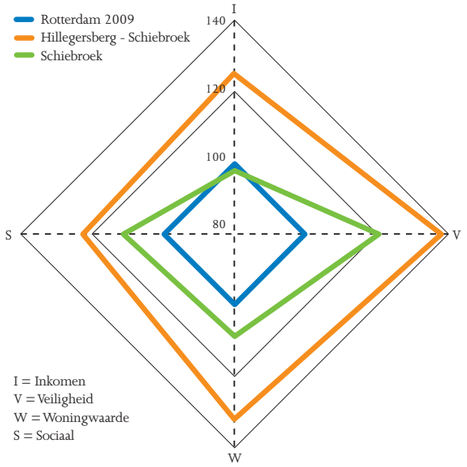
De mooie singelstructuur is kenmerkend voor Schiebroek-Zuid.

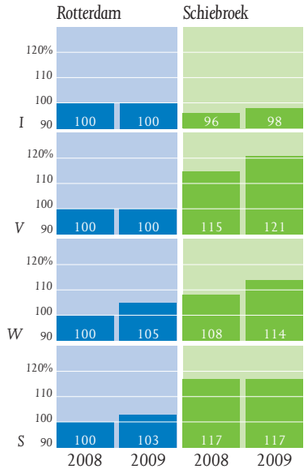
Het sneeuwde toen het sneeuwkanon kwam.

Schiebroek

Schiebroek (groen) scoort, behalve op inkomen, beter dan Rotterdam (blauw). Schiebroek is op drie van de vier onderdelen ook vooruitgegaan ten opzichte van het nulpunt. De wijk heeft nog wel een achterstand op de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek (rood).
Het inkomen in Schiebroek is ten opzichte van het nulpunt gestegen. De woningwaarde in Schiebroek is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Schiebroek heeft qua woningwaarde een voorsprong op Rotterdam en een achterstand op deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.

Voor wat betreft veiligheid heeft Schiebroek de grootste voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid toegenomen. Met een score van 8,7 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Schiebroek gezien als een veilige wijk.
Op sociaal vlak is Schiebroek niet beter gaan presteren ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Met een score van 6,8 op de sociale index 2008 en 2009 wordt Schiebroek gezien als sociaal voldoende wijk.





Schiebroek

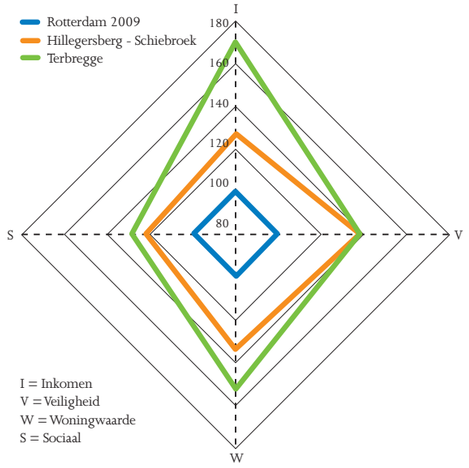
Paul Duyts, *bedrijfsdirecteur van Vestia Rotterdam Noord.*

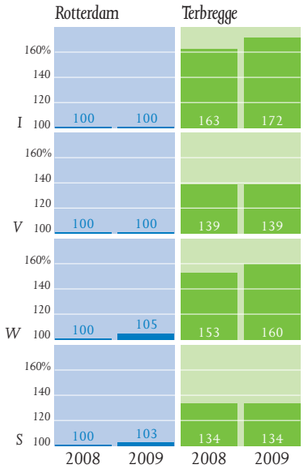
Schiebroek-Zuid bestaat voor 95% uit portiekwoningen. Deze woningen zijn populair op de woningmarkt. De rechtsvoorganger van Vestia heeft, nog niet zo veel jaren geleden, in de portiekwoningen geïnvesteerd. Deze staan voor miljoenen in de boeken. "Je ziet een kentering: corporaties beginnen terug te komen van grootschalige sloop." In Schiebroek-Zuid hebben deze woningen een goede prijs-kwaliteitverhouding, er zijn geen verhuurbaarheidsproblemen en mensen wonen er naar tevredenheid.
De bewoners zijn ontevreden over de kwaliteit van woonomgeving en de voorzieningen, zo blijkt uit de sociale index. In de stadsvisie 2020 schrijft de gemeente dat Schiebroek-Zuid toe is aan grootschalige herstructurering en het bouwen van eengezinswoningen met een tuin. Vestia kiest echter voor een fasegewijze aanpak in de periode 2015 tot 2030. Vestia wil op dit moment graag investeren in de ontwikkeling van een brede school. "We zijn al begonnen. Maar dit proces komt krakend tot stilstand, nu de gemeente niet investeert."
Er is een start gemaakt met de herontwikkeling in de Adriaan Kluitstraat. Daar zijn recentelijk 36 eengezinskoopwoningen opgeleverd. Sinds de economische crisis zijn er vier verkocht. Vestia start daarom een campagne om de woningen te verhuren. Het is zodoende ook de vraag of grootschalige sloop op dit moment een juiste strategie is. Vestia wil investeren in de fysieke en sociale duurzaamheid van Schiebroek-Zuid. Er zijn goede ervaringen opgedaan in Zoetermeer en in de Paperclip in Rotterdam met een strategie van leefstijlontwikkeling in de wijk, volgens de methode van Smart Agent. Vestia wil woningtoewijzing in Schiebroek-Zuid verbinden met deze methode: bewoners vooraf voorspiegelen in wat voor wijk ze komen te wonen, een gezellige groene wijk waar mensen iets met elkaar hebben. En ook verwachtingen uitspreken naar de nieuwe bewoners.
De woningcorporatie is tevens gestart met een pilot Community Building. Deze methode is gericht op het versterken van gemeenschapszin in de wijk. Het doel van de pilot is bewoners te stimuleren om sociale initiatieven te ontwikkelen. Vestia brengt dit proces op gang als onderdeel van een bredere aanpak waar ook de corporaties Com·wonen en PWS en de zorginstellingen Humanitas en Laurens bij betrokken zijn. Er wordt gestreefd naar integraliteit in de verbetering van het welzijn van autochtone ouderen, het doorbreken van het sociale isolement van allochtone vrouwen, het betrekken van jongeren bij de wijk en het verbeteren van de publieke buitenruimte. Zo maakten bij het winterfeest in december 2009 allochtone vrouwen hapjes klaar, lezen autochtone oudere dames voor in de portieken en helpen jongeren mee de tuinen op te knappen. "Het sneeuwde en het sneeuwkanon dat de organisatoren vooraf bedacht hadden stond aan: hilarisch was het."
De verschillen tussen Schiebroek-Zuid en Schiebroek-Noord zijn groot. De statistieken in het web missen die nuance. In Schiebroek-Noord is op initiatief van PWS de goedkopere woningvoorraad grotendeels vervangen door duurdere koop- en huurwoningen. Ook Com·wonen volgt deze strategie. In Schiebroek-Zuid houdt Vestia de goedkope voorraad nog intact. Daar wonen veel meer mensen met lagere inkomens dan in Schiebroek-Noord.

Terbregge

Terbregge (groen) heeft een voorsprong op de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek (rood) en Rotterdam (blauw).
Terbregge steekt voor wat betreft inkomen met kop en schouders boven Rotterdam uit. Het inkomen in Terbregge is gestegen ten opzichte van het nulpunt.
De woningwaarde in Terbregge is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Terbregge heeft voor de woningwaarde een voorsprong op de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek en Rotterdam.

Terbregge behaalt op de veiligheidsindex 2009 een maximale score van 10,0 waarmee zij de status van veilige wijk toegekend krijgt.
Op sociaal vlak boekt Terbregge geen vooruitgang ten opzichte van het nulpunt (sociale index 2008). Terbregge behaalt op de sociale index 2009 een score van 7,8 op een schaal van 10. Dit betekent dat Terbregge als sociaal sterk wordt aangemerkt.





Deelgemeente Hoek van Holland

Dorp

Dorp

De woningvoorraad in Hoek van Holland zal verdubbelen.

De profilering van Hoek van Holland als badplaats wordt gericht op versterking van toerisme en recreatie

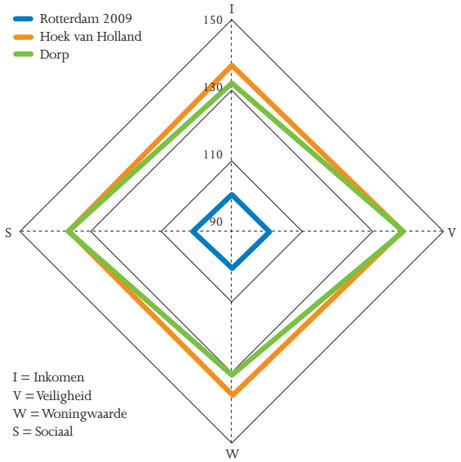
De groei van Hoek van Holland en de vestiging van middelbaar onderwijs kan ertoe leiden dat jongeren een beter toekomstperspectief krijgen.

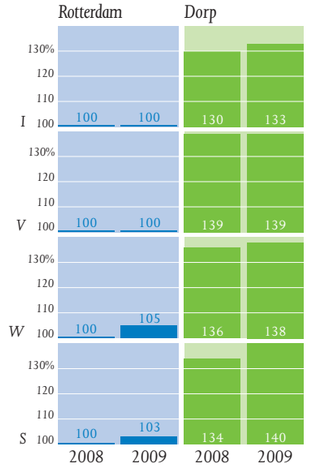
De veiligheid in Hoek van Holland wordt als matig ervaren door bewoners.

Dorp

Dorp (groen) scoort op alle onderdelen beter dan Rotterdam (blauw). Behalve op woningwaarde neemt de voorsprong van Dorp op Rotterdam toe.
Het inkomen in Dorp is ten opzichte van het nulpunt iets toegenomen.
De woningwaarde in Dorp is ook iets toegenomen. De voorsprong van de woningwaarde van Dorp op Rotterdam is afgenomen.

In de veiligheidsindex 2009 wordt Dorp met een maximale score van 10 aangemerkt als veilig gebied. De veiligheidssituatie is stabiel. Van alle onderdelen heeft Dorp voor wat betreft sociaal de grootste voorsprong op Rotterdam. Op sociaal vlak boekt Dorp vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Dorp scoort een 8,1 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Dorp als sociaal sterk wordt aangemerkt.





Maarten de Gaaij, *projectleider Hoek van Holland bij het Projectmanagementbureau van de gemeente Rotterdam.*

Hoek van Holland heeft een periode van krimp gekend: minder inwoners, minder werkgelegenheid en minder bezoekers. Recentelijk is er weer een opgaande lijn te ontdekken. Hoek van Holland heeft het plan opgevat om te groeien naar een vierseizoenen badplaats met zo'n 17.500 inwoners. Tevens kan Hoek van Holland beter profiteren van haar ligging met een sterke bedrijvigheid (Gebiedsvisie Hoek van Holland 2030).

Om deze ambities te realiseren moet er rekening worden gehouden met de infrastructuur, de bereikbaarheid en het karakter van Hoek van Holland. Aan de ene kant is het plan een kans voor het toerisme en de werkgelegenheid van Hoek van Holland. Aan de andere kant is het een bedreiging voor het dorpse karakter. Het dorp is nog niet ingesteld op de infrastructuur die de gemeente Rotterdam wil aanleggen. Over de gebiedsvisie is veel gecommuniceerd met bewoners, bedrijven en belangenorganisaties. Door de huidige economische crisis is er meer tijd voor een gedragen planvorming.

In de Gebiedsvisie pleit de gemeente Rotterdam voor productie van woningen. Er wordt ingespeeld op de verwachting van een tijdelijke toename in de woningvraag van bouwers van de 2e maasvlakte en de permanente woningvraag van toekomstige werknemers van de 2e maasvlakte. Recent is op de Maasvlakte het grootste tijdelijke hotel van Nederland gebouwd. Daarnaast dient de bestaande woningvoorraad van Hoek van Holland deels vernieuwd te worden. Door de bouw van deze woningen zal de bevolking in Hoek van Holland verdubbelen. Om te voorkomen dat het bestaande dorp een groeischok krijgt, gaat men faseren. De gemeente wil een doorschuifsysteem in de woningmarkt maken, zodat het Oude Dorp zich kan revitaliseren. Hierdoor is het eenvoudiger om de oude en nieuwe bewoners te laten wennen aan elkaar en kunnen de voorzieningen meegroeien met de groei van bevolking.

De profilering van Hoek van Holland als evenementen badplaats wordt minder benadrukt sinds het uit de hand gelopen Dancefestival van augustus 2009. De profilering wordt aangepast, maar de ambitie van bijzondere badplaats blijft bestaan. Grootschalig toerisme kun je niet meer verwachten, want door de veiligheidseisen gaat dat niet meer. Wel wil de gemeente Rotterdam dat het toerisme en de recreatie wordt versterkt. Door zowel de voorzieningen aan het strand zelf als de route tussen het dorp en het strand en de boulevard langs de Nieuwe Waterweg aantrekkelijker te maken.

Ondanks het hoge cijfer op de veiligheidsindex 2009 voor Hoek van Holland, wordt de veiligheid ervaren als matig. Tijdens de informatieavonden heeft De Gaaij, projectleider Hoek van Holland bij het Projectmanagementbureau van de gemeente Rotterdam, gemerkt dat de mensen zich niet veilig voelen op straat. Dit was al zo voor het Dancefestival. Het onveilige gevoel wordt veroorzaakt door vechtpartijtjes, hangjongeren en overmatig alcoholgebruik. De jongeren in Hoek van Holland hebben weinig te doen. Er is geen middelbaar onderwijs, weinig groei in werkgelegenheid en weinig horeca. Veel jonge mensen trekken weg. De groei van Hoek van Holland en de vestiging van middelbaar onderwijs kan ertoe leiden dat deze jongeren een beter toekomstperspectief krijgen.

Deelgemeente Hoogvliet

Hoogvliet-Noord
Hoogvliet-Zuid

Hoogvliet

Hoogvliet behaalt een hoge score op de leefbaarheidmonitor 2009.

Woonbron temporiseert de bouw van nieuwe woningen in Hoogvliet.

Het gaat om mensen hun eigenwaarde te laten ervaren, zelfredzaam te zijn en als corporatie schakel je daar je netwerken voor in. Alleen zo krijg je Hoogvliet weer op niveau.

De herstructurering vindt nu achter de voordeur plaats.

Jon van Eenennaam, *projectdirecteur herstructurering Woonbron Hoogvliet.*

Hoogvliet-Noord en Zuid

In 1998 besloten Woonbron Hoogvliet, Vestia, de deelgemeente Hoogvliet, de gemeente Rotterdam en de bewoners van Hoogvliet tot de grootschalige herstructurering van Hoogvliet. Gekozen werd voor een integrale aanpak met een inzet op het behoud van de sociale samenhang. Nu, 12 jaar later, zijn de resultaten zichtbaar. Woonbron, Vestia en de deelgemeente hebben een leefbaarheidmonitor ontwikkeld die om de twee jaar de stand van zaken weergeeft. De resultaten van 2009 waren zeer positief. Vergeleken met 2001 is vooruitgang geboekt. De eerste herstructureringsgebieden scoren nu op de leefbaarheidmonitor een 7, terwijl ze tien jaar geleden een 4 scoorden. Er is een trend te zien dat herstructureringsgebieden eerst stijgen op de leefbaarheidmonitor, daarna dalen en dan langzaam weer stijgen. Dit komt volgens Van Eenennaam doordat naast een stuk dat af is, ook wordt gebouwd en gesloopt en aanvankelijk heeft dit een negatieve invloed op de leefbaarheid.

Het verbeteren van Hoogvliet is begonnen met het aanpakken van de veiligheidsproblemen. De grootste problemen zijn nu achter de rug. Inmiddels wordt hard gewerkt aan vergroting van de sociale samenhang. Belangrijk hierbij is volgens Van Eenennaam het verhogen van de eigenwaarde. “Dat je er mag zijn als mens, dat je niet afhankelijk hoeft te zijn van een verslaving en dat je jezelf en je gezin kan onderhouden.” Een fysieke ingreep in de wijk kan bewoners een impuls geven voor het veranderen van hun levenspatroon. “Doordat je mensen dwingt om hun huis te verlaten, krijgen zij een impuls om hun leven te veranderen.” De herstructurering vindt nu achter de voordeur plaats.

Goed onderwijs is essentieel voor sociale samenhang. Goede scholing is een basisbehoefte. Woonbron investeert veel geld in multifunctionele accommodaties. Ook financiert men een succesvol jongerenproject. De nadruk ligt op het zelfstandiger maken van jongeren en het vergroten van hun eigenwaarde, opdat zij zich staande leren houden in een wereld vol verleidingen. Rolmodellen zijn hierbij belangrijk. Daarmee kunnen jongeren zien hoe het is om succesvol te zijn en te stijgen op de maatschappelijke ladder. Daar is een goed netwerk voor nodig van betrokken mensen. “Het gaat om mensen hun eigenwaarde te laten ervaren, zelfredzaam te zijn en als corporatie schakel je daar je netwerken voor in. Alleen zo krijg je Hoogvliet weer op niveau.”

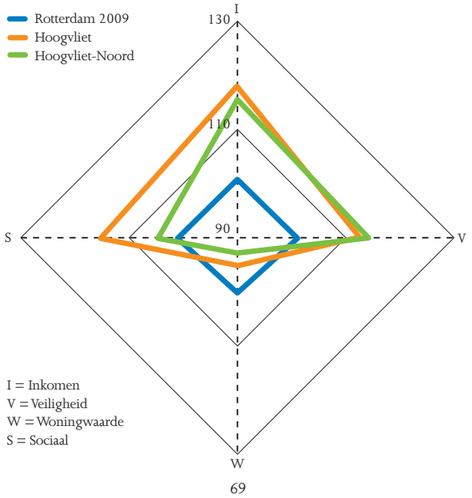
De grote slag zal zijn om nieuwe bewoners en ondernemers aan te trekken. Zij komen niet vanzelf, maar moeten ontdekken hoeveel Hoogvliet te bieden heeft. Het imago van Hoogvliet is aangetast door het negatieve verleden. De ligging naast de petrochemische industrie helpt daarbij niet. Woonbron en de deelgemeente Hoogvliet pakken het imago van Hoogvliet aan door het onderwijs in Hoogvliet te verbeteren met de Campus Hoogvliet. “Een hele goede brede onderwijsvoorziening trekt ambitieuze mensen aan, bijvoorbeeld uit Spijkenisse en Vlaardingen.”

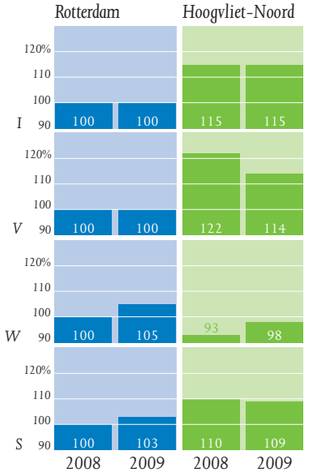
De bouwproductie is momenteel te hoog in relatie tot de crisis. Er moet worden getemporiseerd. Woonbron wil de bouw van woningen temporiseren en de niet verkochte woningen en nog niet gesloopte woningen tijdelijk verhuren. Leegstand in een tijd van economische crisis moet worden voorkomen. Er is ook een duidelijk doelgroep voor huur, namelijk tijdelijke arbeidskrachten van de Tweede Maasvlakte of jongeren uit Hoogvliet. Vestia en Woonbron Hoogvliet stemmen hun strategie met elkaar af, zodat ze niet hetzelfde product aanbieden.

Hoogvliet-Noord

Behalve op woningwaarde scoort Hoogvliet-Noord (groen) beter dan Rotterdam (blauw). Hoogvliet-Noord heeft een achterstand op de deelgemeente Hoogvliet (rood), met uitzondering van veiligheid. Van alle onderdelen heeft Hoogvliet-Noord voor wat betreft inkomen de grootste voorsprong op Rotterdam. Het inkomen in Hoogvliet-Noord is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven.
Van de vier onderdelen heeft Hoogvliet-Noord voor wat betreft woningwaarde een achterstand op heel Rotterdam. De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen, maar Rotterdam heeft ten opzichte van het nulpunt evenveel vooruitgang geboekt, waardoor de achterstand op Rotterdam gelijk is gebleven.

De veiligheid in Hoogvliet-Noord is achteruitgegaan ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007. Op de veiligheidsindex 2009 scoort de wijk een 8,2 op een schaal van 10, waarmee Hoogvliet-Noord als veilig wordt aangemerkt.
Op sociaal vlak is Hoogvliet-Noord achteruitgegaan ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. De wijk scoort een 6,3 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Hoogvliet-Noord als sociaal voldoende wijk wordt aangemerkt.

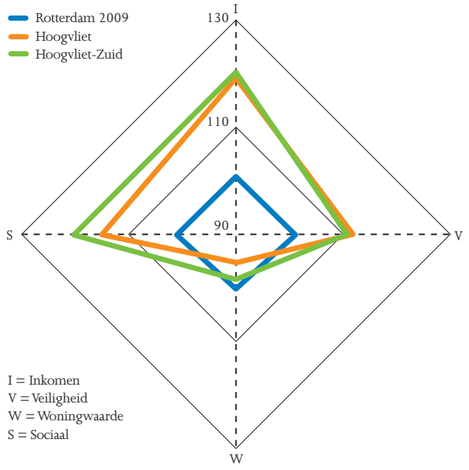


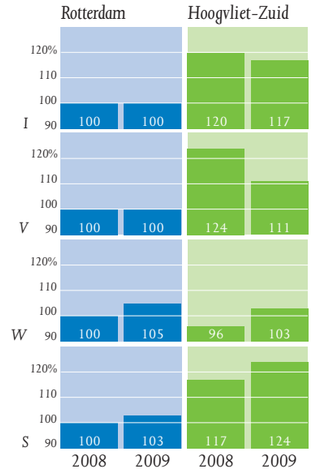


Hoogvliet-Zuid

Behalve op woningwaarde, presteert Hoogvliet-Zuid (groen) beter dan Rotterdam (blauw). Op het gebied van veiligheid scoort Hoogvliet-Zuid lager dan de deelgemeente Hoogvliet (rood).
Het inkomen in Hoogvliet-Zuid is ten opzichte van het nulpunt gedaald. De voorsprong van Hoogvliet-Zuid op Rotterdam is afgenomen.
Van de vier onderdelen heeft Hoogvliet-Zuid alleen wat betreft woningwaarde een achterstand op Rotterdam. De woningwaarde in Hoogvliet-Zuid is gestegen ten opzichte van het nulpunt.

De veiligheid in Hoogvliet-Zuid is achteruitgegaan. Op de veiligheidsindex 2009 scoort Hoogvliet-Zuid een 8,0 op een schaal van 10, waarmee Hoogvliet-Zuid als veilig wordt aangemerkt. De veiligheidsindex daalde door de verslechtering op het gebied van diefstal, drugsoverlast, vandalisme, overlast en schoon en heel.
Hoogvliet-Zuid scoort op de sociale index 2009 beter dan op de sociale index 2008. Met een groei van een 6,8 naar een 7,2 wordt de wijk als sociaal sterk aangemerkt.





Deelgemeente Kralingen-Crooswijk

De Esch
Kralingen-West
Kralingen-Oost
Nieuw Crooswijk
Oud Crooswijk
Rubroek
Struisenburg

De Esch

Mensen uitdagen om meer te gaan ondernemen in De Esch.

Com·wonen vindt het belangrijk dat Mazesteyn een onderdeel wordt van de wijk.

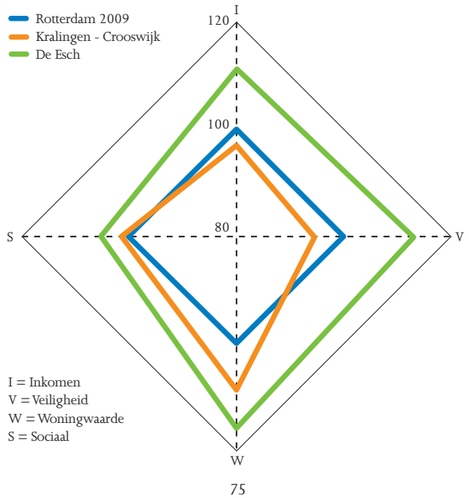
De deelgemeente Kralingen-Crooswijk, Woonstad Rotterdam en Com·wonen werken aan een woonservicezone.

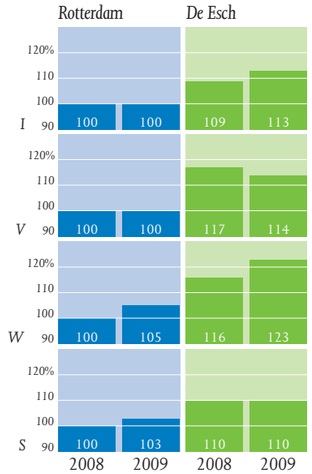
Door het opzetten van een werkgroep van professionals en bewoners is de concurrentie tussen partijen afgenomen en een samenwerking ontstaan.

De Esch

De Esch (groen) heeft op alle vier de onderdelen een voorsprong op de deelgemeente Kralingen-Crooswijk (rood) en Rotterdam (blauw).
Het inkomen in De Esch is ten opzichte van het nulpunt gestegen.
De voorsprong van De Esch op Rotterdam is groter geworden.
Van alle onderdelen heeft De Esch voor wat betreft woningwaarde de grootste voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde van De Esch is ten opzichte van het nulpunt gestegen.

De veiligheid in De Esch is ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007, achteruitgegaan. Met een score van 8,2 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 heeft De Esch de status van veilige wijk.
Op sociaal vlak boekt De Esch geen vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. De Esch heeft een 6,4 op de sociale index 2009 behaald, waardoor De Esch wordt gezien als sociaal voldoende wijk.





De Esch

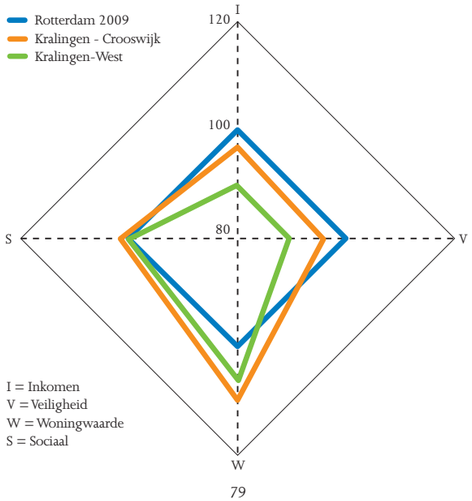
Lizzy van Gelder, *wijkconsulent Com·wonen.*

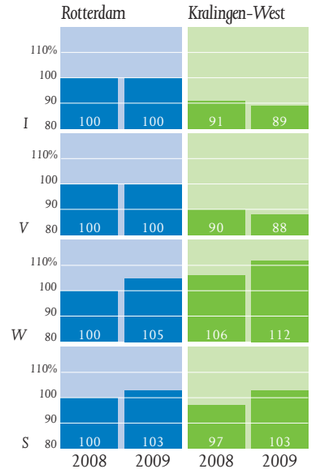
De Esch is een rustige wijk in het oosten van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. Ondanks de ligging nabij het centrum, ligt de wijk min of meer verborgen achter de Oude Plantage en de Abram van Rijckevorselweg. Hierdoor wordt De Esch ervaren als een enclave in Rotterdam en is ze voor veel mensen onbekend. Er wonen tamelijk veel ouderen in De Esch. De ambitie op wijkniveau is om De Esch levensvatbaar voor ouderen te maken en te houden.
De deelgemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam, Com·wonen, welzijnspartners en bewoners in de vorm van een klankbordgroep hebben al het één en ander bereikt door de krachten en kwaliteiten in de wijk te ondersteunen met het project 'Uit & Thuis, actief in De Esch'. Dit project sluit goed aan op de toekomstige woonservicezone die wordt gerealiseerd. In het project is een activiteitenkalender gemaakt met het aanbod. Uit onderzoek is gebleken dat de 55+ers behoefte hebben om meer te bewegen en elkaar te ontmoeten. 'Uit & Thuis' heeft een klankbordgroep georganiseerd bestaande uit actieve bewoners van Com·wonen, Woonstad Rotterdam, de seniorenraad en overige 55+ers uit de wijk. Zij toetsen het aanbod, brengen verbeterpunten aan, zijn de oren en ogen van de wijk en denken mee. Tevens worden zij ondersteund door professionals uit de wijk. Het aardige is volgens Van Gelder, wijkconsulent Com·wonen, dat de professionals en bewoners elkaar hebben leren kennen en sindsdien is er een betere samenwerking tussen de partijen ontstaan.
Niet alleen buiten, maar ook binnen de wijk zijn er enclaves die tamelijk geïsoleerd opereren. Mazesteyn van Com·wonen is een complex dat bestaat uit 140 woningen voor ouderen. Daarnaast zijn er diverse Verenigingen van Eigenaren. Ten slotte verhuurt Woonstad Rotterdam 1150 woningen. In Mazesteyn staan een huismeester, een zorgconsulent en een bewonersvereniging de bewoner bij. Com·wonen wil graag dat Mazesteyn ook een onderdeel wordt van de wijk. Dat het niet op zich zelf staat en dat de bewoners van Mazesteyn ook meedoen. Dit gebeurt al deels door bewoners van Mazesteyn in de klankbordgroep van 'Uit & Thuis, actief in de Esch' te laten participeren.
Het wijkcentrum is een belangrijke locatie in De Esch. Dit moet in de toekomst het centrum worden van al het aanbod. De dokter, fysiotherapeut, tandarts zitten al in het wijkcentrum. Er zijn diverse winkels. Het wijkcentrum kan worden ontwikkeld tot een woonservicezone. Volgens Van Gelder lopen de initiatieven in het project 'Uit en Thuis, actief in De Esch' hier op vooruit.
De vraag is nog niet beantwoord hoe de woningcorporaties meer bewoners de wijk in krijgen. Hiervoor willen de woningcorporaties een opbouwwerker inhuren die de mensen uitdaagt om meer te gaan ondernemen in de wijk. Met deze initiatieven willen Com·wonen en Woonstad De Esch levensvatbaar houden.

Kralingen-West

Kralingen-West (groen) heeft zowel een voorsprong als achterstand op Rotterdam (blauw). Op alle onderdelen scoort Kralingen-West lager dan de deelgemeente Kralingen-Crooswijk.
Het inkomen in Kralingen-West is ten opzichte van het nulpunt gedaald. De achterstand van Kralingen-West op Rotterdam is groter geworden.
Voor de woningwaarde heeft Kralingen-West een voorsprong op Rotterdam en een achterstand op de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. De woningwaarde in Kralingen-West is ten opzichte van het nulpunt gestegen.

Van alle onderdelen heeft Kralingen-West voor wat betreft veiligheid de grootste achterstand op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheidssituatie in Kralingen-West achteruitgegaan. Met een score van 6,3 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Kralingen-West aangemerkt als aandachtswijk.
Op sociaal vlak boekt Kralingen-West vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Kralingen-West scoort een 6,0 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat de wijk als sociaal voldoende wordt aangemerkt.

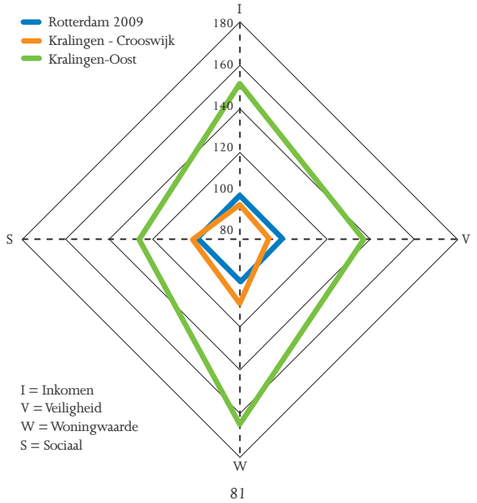


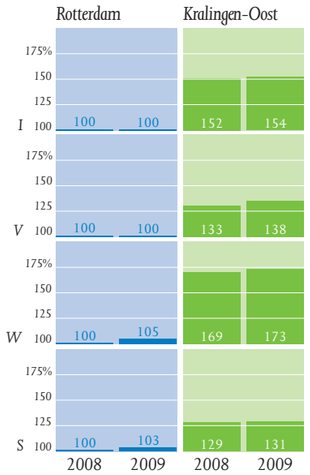


Kralingen-Oost

Kralingen-Oost (groen) heeft op alle vier de onderdelen een voorsprong op de deelgemeente Kralingen-Crooswijk (rood) en Rotterdam (blauw). Behalve op woningwaarde en sociaal is de voorsprong op de deelgemeente Kralingen-Crooswijk en Rotterdam toegenomen.
Het inkomen in Kralingen-Oost is gestegen ten opzichte van het nulpunt. Kralingen-Oost scoort qua inkomen ver boven Rotterdam en de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.
Voor wat betreft woningwaarde heeft Kralingen-Oost de grootste voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen.

De veiligheid in Kralingen-Oost is ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, vooruitgegaan. De wijk behaalt in de veiligheidsindex 2009 een score van 9,9 op een schaal van 10, wat maakt dat Kralingen-Oost qua veiligheid aangemerkt wordt als veilig.
Op sociaal vlak boekt Kralingen-Oost een lichte vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Met een score van 7,6 op de sociale index 2009 wordt de wijk gekenmerkt als sociaal sterk.





Nieuw Crooswijk

Leefbaarheid verbetert tijdens transformatie Nieuw Crooswijk door buurtgerichte aanpak.

Het project Nieuw Crooswijk bindt de midden en hoge inkomens aan Rotterdam.

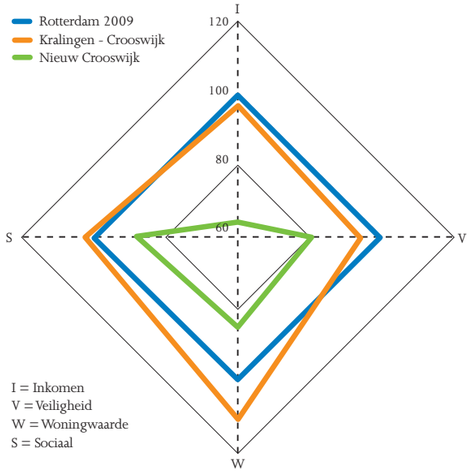
Het inkomen, de woningwaarde, de sociale samenhang en de veiligheid gaan de komende tien jaar sterk vooruit in Nieuw Crooswijk.

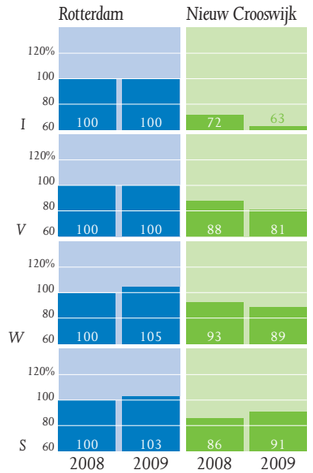
Nieuw Crooswijk wordt een krachtigere wijk door een mix van woonmilieus.

Nieuw Crooswijk

De cijfers van Nieuw Crooswijk zijn aan grote verandering onderhevig. Voor het kunnen duiden van de ontwikkelingen is het interview op de volgende pagina belangrijk.
Nieuw Crooswijk (groen) scoort op alle onderdelen lager dan Rotterdam (blauw) en de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. Behalve op de sociale index is de achterstand op Rotterdam groter geworden. Van de vier onderdelen heeft Nieuw Crooswijk op inkomen de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen in Nieuw Crooswijk is ten opzichte van het nulpunt gedaald.
Ook de woningwaarde in Nieuw Crooswijk daalt ten opzichte van het nulpunt. Aangezien de woningwaarde in Rotterdam is gestegen, is de achterstand van Nieuw Crooswijk op Rotterdam toegenomen.

Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheidssituatie in Nieuw Crooswijk gedaald. In de veiligheidsindex 2009 wordt Nieuw Crooswijk met een score van 5,8 op een schaal van 10 aangemerkt als bedreigde wijk.
Op sociaal vlak is Nieuw Crooswijk wel vooruitgegaan ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Nieuw Crooswijk scoort een 5,3 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Nieuw Crooswijk wordt aangemerkt als sociaal kwetsbare wijk. De sociale kwetsbaarheid van Nieuw Crooswijk ligt vooral op het vlak van capaciteiten als inkomen, taalbeheersing en gezondheid.





Nieuw Crooswijk

Aat Biesheuvel, *programmamanager Nieuw Crooswijk.*

Aat Biesheuvel werkt bij Woonstad Rotterdam. Woonstad Rotterdam was voor 97% eigenaar van alle woningen in Nieuw Crooswijk en speelt een grote rol in de ontwikkeling van het gebied. In de toekomstige situatie heeft Woonstad Rotterdam in het hele plangebied 30% sociale woningen, waarvan 428 nieuw en 272 gerenoveerde woningen. Samen met projectontwikkelaar Proper Stok en bouwer en ontwikkelaar ERA Contour is de ontwikkelcombinatie Nieuw Crooswijk (OCNC) opgericht. Biesheuvel is kernteamlid. Het OCNC voert de regie over de herstructurering van Nieuw Crooswijk en werkt daarbij nauw samen met de gemeente Rotterdam. Uniek is dat het OCNC volgens het zogenaamde concessiemodel afspraken heeft gemaakt met de lokale overheid en dat het OCNC als private partij ook verantwoordelijk is voor de nieuwe infrastructuur.
Het project Nieuw Crooswijk is volgens Biesheuvel zeer gedurfd. Die durf zit hem niet alleen in de grootte en duur, maar ook in de mix van het woonmilieu. Nieuw Crooswijk wordt ontwikkeld in 10 jaar tijd. In dat tijdsbestek worden 1800 woningen gesloopt en 1751 nieuwe woningen gebouwd. Een ambitieuze opgave met veel onvoorspelbaarheden nu de crisis is ontstaan. In 10 jaar kan er veel veranderen, weet Biesheuvel. De totale kosten van het project Nieuw Crooswijk zijn nu geraamd op 550 miljoen euro. Deze kosten moeten nog worden opgebracht door de verkoop van woningen.
Door een mix van woonmilieus wil het OCNC van Nieuw Crooswijk een krachtigere wijk maken en middeninkomens binden aan Rotterdam. Biesheuvel vindt dit spannend, omdat het mengen van woonmilieus zich nog niet heeft bewezen. Om van die mix van woonmilieus een succes te maken wordt een programma ontwikkeld met de partners in de wijk om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de wijk. Belangrijk voor het programma is het tijdig herkennen van eventuele problemen in de ontwikkeling van de sociale samenhang. En met gezamenlijke kracht ingrijpen als deze de verkeerde kant op gaat. Het doelgroepenbeleid wordt volgens Biesheuvel steeds sterker. Door te werken met de leefstijlmethode kan het OCNC nieuwe bewoners goed uitleggen welke mix van leefstijlen men verwacht.
De cijfers van Nieuw Crooswijk zijn aan grote verandering onderhevig. Door de sloop, nieuwbouw, herhuisvesting en tijdelijke verhuur is er een grote dynamiek in de wijk.
Tijdens de transformatie van Nieuw Crooswijk wordt het gebied leefbaar gehouden door een buurtgerichte aanpak. Elke buurt heeft zijn eigen aanpak ontwikkeld samen met buurtbewoners en de betrokken partners in de buurt. Door deze aanpak op buurtniveau worden maatregelen sneller doorgevoerd, wat de leefbaarheid verbetert. De bewoners krijgen ook een budget om maatregelen uit te voeren. Op die manier denken bewoners niet alleen mee, maar worden zij ook eigenaar van de buurt.
Over 10 jaar ziet Biesheuvel dat Nieuw Crooswijk zich heeft verbeterd en op alle vier de punten boven het gemiddelde van Rotterdam zal liggen. Ook de deelgemeente Kralingen-Crooswijk zal op die punten boven het gemiddelde uitstijgen. Om dit te bereiken, zijn de volgende instrumenten belangrijk: de ontwikkeling in de sociale cohesie op de voet volgen, differentiëren van de sociale en fysieke aanpak in behapbare buurten en mogelijkheden creëren voor participatie van bewoners.

Oud Crooswijk

Bewoners van Crooswijk vragen om duurdere huur- en koopwoningen te bouwen.

De stedenbouwkundige structuur van Crooswijk is niet helder.

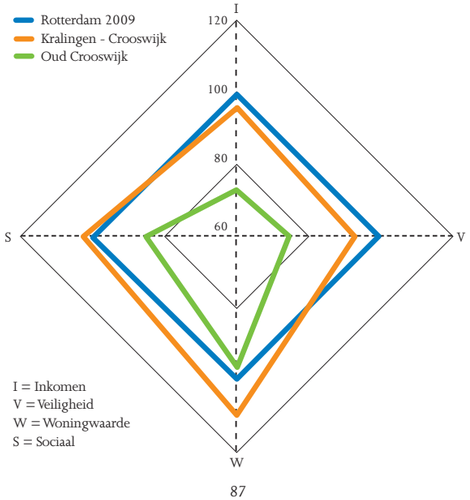
Het wordt tijd voor een gezamenlijke scherpere koers van PWS en de deelgemeente Kralingen-Crooswijk.

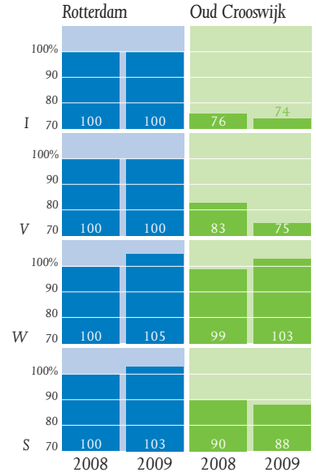
Benut de tussentijd beter, de tijd die tussen planvorming en realisatie staat en soms wel 10 jaar kan duren.

Oud Crooswijk

Oud Crooswijk (groen) heeft op alle vier de onderdelen een achterstand op de deelgemeente Kralingen-Crooswijk (rood) en Rotterdam (blauw). De achterstand op Rotterdam neemt toe.
Voor wat betreft inkomen heeft Oud Crooswijk de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen is ten opzichte van het nulpunt gedaald, waardoor de achterstand op Rotterdam groter is geworden. De woningwaarde in Oud Crooswijk is ten opzichte van het nulpunt gestegen. De achterstand van de woningwaarde op Rotterdam is groter geworden, omdat Rotterdam ten opzichte van het nulpunt meer vooruitgang heeft geboekt.

De veiligheid in Oud Crooswijk is ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, gedaald. Met een score van 5,4 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Oud Crooswijk aangemerkt als bedreigde wijk.
Ook de sociale index van Oud Crooswijk is gedaald. Met een score van 5,1 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 wordt Oud Crooswijk aangemerkt als kwetsbaar gebied. De sociale kwetsbaarheid van Oud Crooswijk ligt vooral op het vlak van de capaciteiten inkomen, taalbeheersing en gezondheid.





Oud Crooswijk

Mark van der Velde, *gebiedsmanager Oud Crooswijk bij PWS.*

De cijfers van Oud Crooswijk lopen achteruit. Dit heeft met diverse factoren te maken. Ten eerste met het uitstellen van de fysieke plannen die PWS momenteel moeilijk kan financieren. Ook de sloop van Nieuw Crooswijk is van invloed, deze bewoners verhuizen nu naar Oud Crooswijk. Tenslotte wordt het tijd voor een gezamenlijke scherpere koers van PWS en de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. Om de wijk vooruit te helpen is het nodig om investeringen in de publieke ruimte te verbinden met investeringen in de woningbouw en met sociaal-economische investeringen.

"Met het diamantmodel van Oud Crooswijk heb je een thermometer om ontwikkelingen in de wijk te peilen. Wij willen dat het inkomensniveau over 10 jaar op het Rotterdamse gemiddelde ligt."

PWS is weliswaar een grote speler in de wijk, maar is tevens afhankelijk van andere grote partijen zoals de overheid en woningcorporaties in naburige wijken. Qua woningvoorraad bezit de woningcorporatie 95% van de 5000 woningen in de wijk. Een groot deel daarvan zit in het goedkope huursegment en is enigszins verouderd. De laatste jaren komt hier een doelgroep op af die weinig perspectief heeft en onverschillig is. Dit heeft geleid tot verloedering in een deel van de wijk. Bewonersgroepen in Crooswijk vragen aan de woningcorporatie om duurdere huur- en koopwoningen te bouwen.

PWS wil dit aanpakken door de woningvoorraad te differentiëren. Een paar jaar geleden heeft de woningcorporatie woningen gebouwd op de Spiegelnissekade van 350.000-550.000 euro. Deze werden ingericht door Jan des Bouvrie en als warme broodjes verkocht. Het zijn statige, oude herenappartementen. Herhaling van dit succesvolle concept is echter niet wenselijk. Deze doelgroep staat te ver af van de primaire doelgroep van de volkshuisvesting: mensen die op betaalbare huur of koopwoningen aangewezen zijn. "De woningen die we nu toevoegen staan dichterbij onze primaire doelgroep."

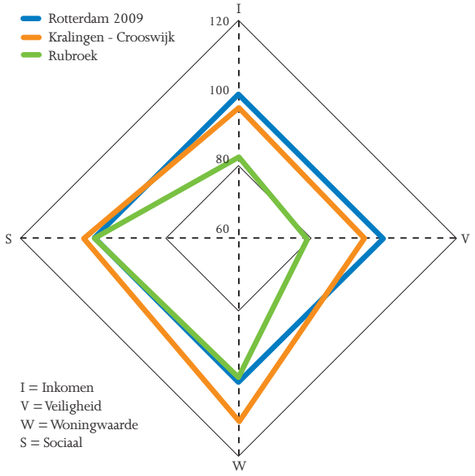
Zolang de lokale alliantie tussen de deelgemeente en partners nog niet goed tot wasdom is gekomen, werkt PWS aan de wijk op kleine schaal en eigen initiatief. "Als je bezig bent met wijkontwikkeling dan wil je de tussentijd beter benutten." Als een corporatie een woonblok wil slopen, dan daalt dat blok direct in belevingswaarde en in boekwaarde. PWS wil juist iets positiefs toevoegen door bijvoorbeeld een tuin aan te leggen samen met de bewoners. "Een tuin is een positieve ontwikkeling: er groeit iets." Bij het onderhoud en de aanleg van de tuinen zijn de bewoners betrokken. De deelgemeente is aangespoord om mee te investeren in het achterliggende gebied, maar dat is niet gelukt. De directeur van basisschool Oscar Romero is betrokken maar wilde niet meedoen met schooltuinieren, hij heeft het schoolplein wel opgeknapt. Zo draagt hij bij aan een betere uitstraling.

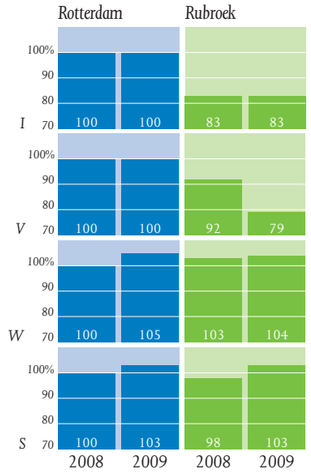
PWS wil de krachten benutten van de bewoners in de wijk, onder leiding van onder andere Stien Weijgerse. "Het Winterpark in de winter van 2010 was een grote happening. Er stond een ijsbaan, een draaimolen, een trein. Bewoners zorgen zelf voor het benodigde geld. Als PSW geven wij ook een bijdrage."

Rubroek

Rubroek (groen) scoort op de vier onderdelen hetzelfde of lager dan de deelgemeente Kralingen-Crooswijk (rood) en Rotterdam (blauw). Behalve op de sociale index en inkomen is de achterstand op Rotterdam groter geworden.
Van alle onderdelen heeft Rubroek voor wat betreft inkomen de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen in Rubroek is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven.
De woningwaarde in Rubroek is licht gestegen ten opzichte van het nulpunt. Rotterdam heeft ten opzichte van het nulpunt meer vooruitgang geboekt, waardoor er een achterstand op Rotterdam is ontstaan.

De veiligheid in Rubroek is ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, gedaald. Met een score van 5,7 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Rubroek nu aangemerkt als bedreigde wijk.
Op sociaal vlak boekt Rubroek vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Rubroek scoort een 6,0 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Rubroek als sociaal voldoende wordt aangemerkt.

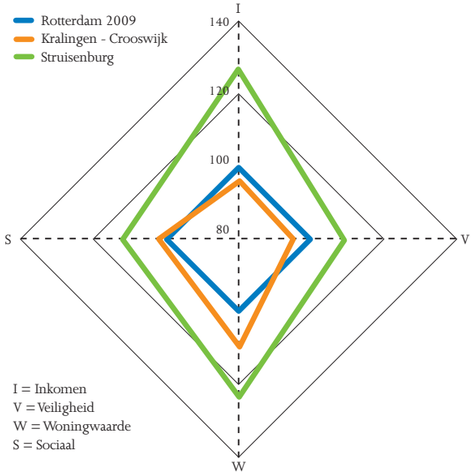


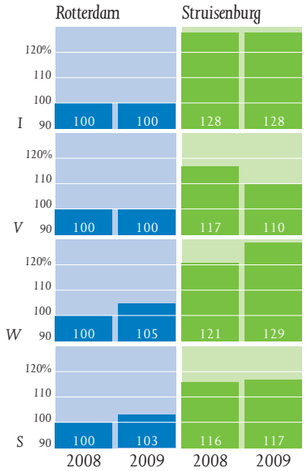


Struisenburg

Struisenburg (groen) heeft op alle vier de onderdelen een voorsprong op de deelgemeente Kralingen-Crooswijk (rood) en Rotterdam (blauw).
Het inkomen in Struisenburg is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven.
De woningwaarde in Struisenburg heeft ook een voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde in Struisenburg is gestegen ten opzichte van het nulpunt. Voor wat betreft woningwaarde heeft Struisenburg de grootste voorsprong op Rotterdam.

De veiligheid in Struisenburg is ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007, achteruitgegaan. Met een score van 7,9 op de veiligheidsindex 2009 heeft Struisenburg de status van veilige wijk.
De sociale index in Struisenburg is ten opzichte van het nulpunt in 2008 vooruitgegaan. Met een score van 6,8 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 wordt Struisenburg als sociaal voldoende wijk aangemerkt.





Deelgemeente Noord

Agniesebuurt
Bergpolder
Blijdorp
Liskwartier
Oude Noorden
Provenierswijk

Agniesebuurt, Provenierswijk en Oude Noorden

Maak de bewoners duidelijk dat ze serieus genomen worden, doordat een bestuurder zich met het gebied identificeert en stop met het inhuren van projectleiders.

Eis dat de lokale krachten gericht kunnen worden naar één beeld van het gebied.

Het is een proces van lange adem waarin focus belangrijk is.

We kunnen ons niet permitteren dat de ontwikkeling te lang duurt.

Louis Overboom, *procesmanager van groot Oude Noorden.*

Onder groot Oude Noorden vallen de wijken Agniesebuurt, Provenierswijk en Oude Noorden. Louis Overboom leidt het gebiedsontwikkelingsproces. Om vooruitgang te kunnen meten, bracht hij in kaart hoe de wijken in Noord 'presteren', volgens de methode van het web. Hij is kritisch. "Het ordenen van de gegevens volgens deze methode laat zien dat er wijken in Noord negatief afwijken van het Rotterdamse gemiddelde en ook van het gemiddelde van het Pact op Zuid. Dit geeft een signaal af. Maar cijfers spreken niet voor zich. Het gaat erom dat we samen weten wat we willen bereiken.
In Noord werken we aan zo'n gezamenlijk beeld met vijf partijen: de deelgemeente Noord, de gemeente en de drie grote corporaties Com·wonen, PWS en Woonstad Rotterdam. De maatschappelijke opgaven van het gebied zijn leidend voor het uitvoeringsprogramma per gebied. Zelfs al zie je in één oogopslag wat er in een wijk aan de hand is, daarmee weet je nog niet wat je moet doen."
Wat is de specifieke problematiek per wijk? Waar willen de partners in 2020 sociaal gezien staan in groot Oude Noorden? Er zijn verschillende programma's nodig.
In Provenierswijk is er een aanzienlijke problematiek in een paar straten met een te hoge dichtheid aan gezinnen met veel kinderen. Teveel woningen bieden er te weinig woonruimte en de buitenruimte is overvol. Er is sprake van overlast en drugsproblematiek in dit deel. De rest van de wijk functioneert naar behoren. Er is nog geen consensus hoe je dit kan aanpakken, gezien de financiële middelen

die momenteel beschikbaar zijn bij de partners. Het consequent voortzetten van de groepsaanpak en de dosa aanpak geldt als eerste, belangrijke stap.
De analyse van Agniesebuurt is ingewikkelder. Daar zijn allerlei initiatieven gaande, zonder de noodzakelijke samenhang ertussen. Zo is er de aanpak van Pompenburg, Zomerhofkwartier en op termijn de Hofpleinlijn met de groene dakterrassen. Over het hele gebied, inclusief Bergwegkwartier, is behoefte aan een gezamenlijke visie. "Ga nadenken over de samenhang en zorg dat er een ambitieuze bestuurder opstaat die zichtbaar is voor bewoners en ondernemers, zoals een corporatiedirecteur of een wethouder. Zorg ook dat de krachten van de zittende bewoners worden benut. Maak de bewoners duidelijk dat ze echt serieus genomen worden." Agniesebuurt gaat in de toekomst kansen bieden voor de jongeren die nu naar het MBO en HBO gaan.
De partners in Oude Noorden hebben een gezamenlijk beeld. "Hier kiezen we voor de emancipatie van bewoners, via de ondersteuning van participatie en sociale stijging. Er is een voorraad aan onroerend goed waar nog kansen zitten voor jonge ondernemers en sociale huurders. Dit vraagt van de woningcorporaties nu al gerichte inspanningen: gevels opknappen, werken aan de kwaliteit van scholen en de kinderopvang in de buurt, het creëren van meer groen en goede buitenruimte in de wijk. Op termijn mag best de helft van Oude Noorden sociaal verhuurd blijven, maar wel met een goede kwaliteit en aangevuld met duurdere woningen, zodat de mensen die sociale stijging doormaken ook wooncarrière in de wijk kunnen maken.
We zetten in op de groep van nul tot 14-jarigen. Momenteel is de druk van problemen in de buurt nog groot." Kortom, eerst de sociale problemen aanpakken en vervolgens de aantrekkelijkheid gestaag vergroten.
Zwaanshals heeft prachtige kwaliteiten en de potentie om een nieuw soort Witte de With gebied te worden. Het kan een place to be zijn waar mensen naar toe komen omdat er zoveel te doen is qua mode en eten. Het zoeken is nog naar een goede slagzin. De Blommersdijkse laan valt heel mooi te maken. Het is een leuke omgeving met mooie panden en kwaliteiten die je nu ziet ontwikkelen rond het Pijnackerplein. Ook de Rotte heeft bijzondere kwaliteiten waar nog veel aan te ontwikkelen valt. "Maar we kunnen ons niet permitteren dat de ontwikkeling te lang duurt."
"Om voldoende kracht te organiseren zou het goed zijn als de beste mensen in de gemeente hun torens uitkomen, de wijken ingaan, hun krachten bundelen met scholen en ondernemers om de kansen die er liggen echt te verzilveren en de grote problemen op te lossen."
Het is een proces van lange adem en daarin kun je niet alles tegelijk doen. Daar heb je een gezamenlijke visie en daadkracht voor nodig.
In de interviews bij Agniesebuurt, Provenierswijk en Oude Noorden gaan we in op de details.

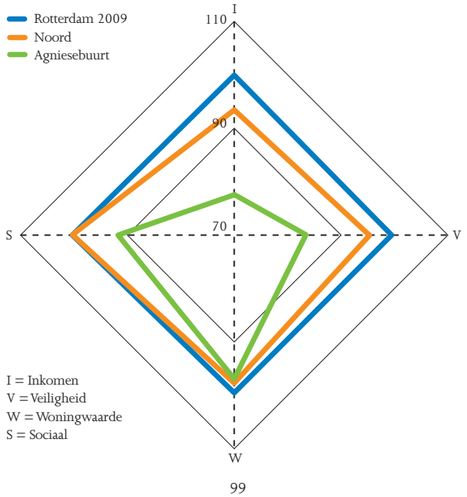
We hebben niet de ambitie om het inkomen in Agniesebuurt te verhogen via grootschalige ingrepen in de woningvoorraad.

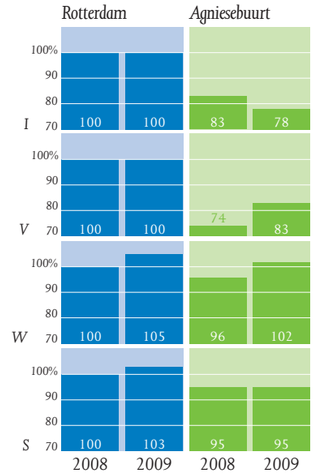
We hopen dat de Hofpleinlijn een landmark wordt in de stad en dat daarmee de verbondenheid met de wijk groter wordt.

Het Zomerhofkwartier is super centraal en stedelijk gelegen.

We zetten Agniesebuurt op de kaart als een leuke buurt.

Agniesebuurt (groen) scoort op alle onderdelen lager dan de deelgemeente Noord (rood) en Rotterdam (blauw).
Van de vier onderdelen heeft Agniesebuurt voor wat betreft inkomen de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen in Agniesebuurt is ten opzichte van het nulpunt gedaald.
Hoewel de woningwaarde in Agniesebuurt meer gestegen is dan in Rotterdam behoudt de buurt achterstand qua woningwaarde op Rotterdam.
Agniesebuurt scoort beter op veiligheid ten opzichte van het nulpunt (veiligheidsindex 2007). Op de veiligheidsindex 2009 behaalt Agniesebuurt een score van 6,0 op een schaal van 10, wat maakt dat Agniesebuurt qua veiligheid de status van aandachtswijk heeft.
De sociale situatie in Agniesebuurt is ongewijzigd. Agniesebuurt behaalt een 5,5 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Agniesebuurt sociaal gezien een kwetsbare wijk is. De sociale kwetsbaarheid van Agniesebuurt ligt vooral op het vlak van capaciteiten als inkomen en taalbeheersing.





Paul Elleswijk, *programmamanager bij PWS.*

Vorig jaar heeft PWS een wijkvisie ontwikkeld, onder andere om de leefbaarheid in Agniesebuurt te verbeteren. De woningvoorraad is voor 80% in het bezit van PWS en bestaat voornamelijk uit sociale huur. PWS wil differentiëren qua woningaanbod. In de wijkvisie is gekozen voor een kleinschalige aanpak: door panden te slopen die bouwkundig van slechte kwaliteit zijn en duurdere woningen terug te bouwen. Hiermee poogt PWS de wijk evenwichtiger te maken. Daarnaast staat de herstructurering van het Zomerhofkwartier op de agenda. Ten slotte knapt PWS monumentale panden op en probeert historische elementen in de wijk te herstellen.

De herontwikkeling van de Hofpleinlijn biedt hierbij een ruimtelijke en een economische kans. Door het aanbrengen van groene buitenruimte, voorzieningen in de plint en een mooie wandeling door de wijk krijgt Agniesebuurt een impuls.

Dit is nodig, want Elleswijk ziet in de statistieken terug dat het inkomen in de wijk daalt. “Iemand die meer gaat verdienen, vertrekt nu uit de wijk om in zijn woonwensen te kunnen voorzien, bijvoorbeeld naar het Liskwartier of de stad uit.” Dit proces willen we tegengaan. PWS probeert de sociale stijgers in de wijk vast te houden, door Agniesebuurt op de kaart te zetten als een leuke buurt.

De buurt ontwikkelt zich goed op het gebied van veiligheid. Daarin hebben de lokale instellingen de afgelopen jaren veel tijd en geld geïnvesteerd. De wijkregisseur van de deelgemeente werkt goed samen met het opbouwwerk, de politie, de Roteb en de woningcorporaties. Graffiti wordt systematisch weggehaald. Risicoplekken zijn in kaart gebracht en problemen worden snel aangepakt.

Midden in de wijk staat een oud hofje van Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam. Dit blok staat model voor wat PWS met de wijk wil bereiken: proberen binding te verwezenlijken door een goed woonproduct te realiseren. PWS wil stimuleren dat huurders met een vergelijkbare woonwens en uit een vergelijkbaar woonmilieu bij elkaar in de buurt kunnen wonen. “In het aanbodmodel zijn de sturingsmogelijkheden van een corporatie beperkt. Een wijk kent een kwetsbaar sociaal weefsel. Dus probeer je mensen vooraf te overtuigen waar ze voor kiezen.”

PWS zoekt partners in de transformatie van Agniesebuurt. “Er zijn allianties nodig waarin instellingen samen proberen de wijk beter te maken. Jullie statistieken geven ons een taal die voor iedereen gelijk is en waarmee we de oorzaken van trends kunnen analyseren, een realistisch streven kunnen formuleren en de aanpak van onze doelen verfijnen.”

De betrokkenheid van bewoners is cruciaal. “We hebben een klankbordgroep van mensen uit de wijk georganiseerd. We vragen wat zij willen en geven ook aan wat wij willen.” Het Palaceterrein ligt braak. PWS heeft landschapsarchitecten opdracht gegeven om te zorgen dat bewoners de ruimte gebruiken. “Vorige week is een ijsbaan gemaakt. Er is iemand met een shovel gekomen om een ijsbaantje te maken en ze hebben daar water op gespoten.” Van de zomer kunnen bewoners er gaan tuinieren. Een bedrijf in de buurt wil buitenfitness geven. De Horeca Vakschool wil een moestuin maken met een mobiele keuken om te koken. Het Palaceterrein moet een plek worden waar mensen elkaar ontmoeten. PWS hoopt met dit soort acties ´in de tussentijd´ te bereiken dat woningen straks beter te verhuren of te verkopen zijn.

Bergpolder

Grijp de Vogelaaraanpak aan als kans om meer voor Bergpolder te doen.

Vier corporaties willen de Hofbogen ontwikkelen naar voorbeeld van de Promenade Plantée in Parijs; inbreng van de gemeente is noodzakelijk om het plan uit te voeren.

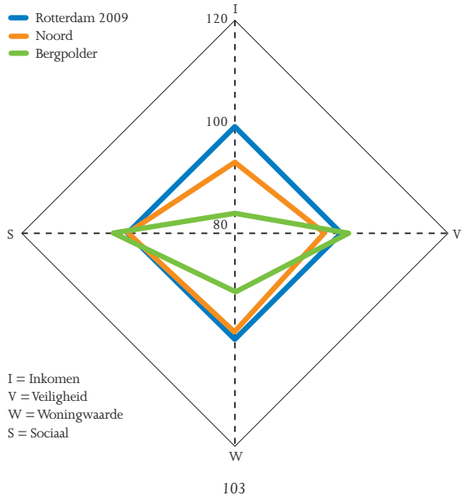
De inkomens in Bergpolder gaan substantieel stijgen de komende 10 jaar.

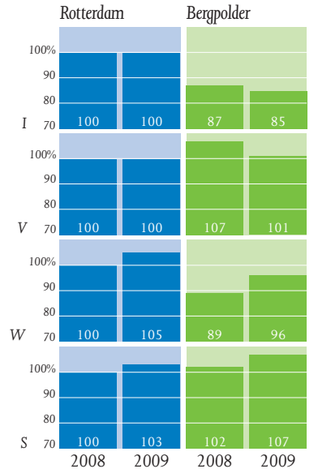
Bouw 150 wooneenheden in het middeldure segment. Houd verder de goedkope voorraad op peil, want daarin ligt de primaire taak van corporaties.

Bergpolder

Bergpolder (groen) heeft zowel een voorsprong als achterstand op Rotterdam (blauw) en de deelgemeente Noord (rood).
Voor wat betreft inkomen heeft Bergpolder de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen is ten opzichte van het nulpunt gedaald, waardoor de achterstand op Rotterdam groter is geworden.
Ook de woningwaarde van Bergpolder heeft een achterstand op Rotterdam. De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen.
De veiligheid is ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, gedaald. Met een score van 7,3 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Bergpolder aangemerkt als veilig gebied.

Voor de veiligheid scoort Bergpolder beter dan de deelgemeente Noord en Rotterdam.
Ook op sociaal vlak heeft Bergpolder een voorsprong op Rotterdam en de deelgemeente Noord. De sociale index in Bergpolder is gestegen ten opzichte van het nulpunt, sociale index 2008. Bergpolder scoort een 6,2 op de sociale index 2009. Dit betekent dat de wijk als sociaal voldoende wordt aangemerkt.





Bergpolder

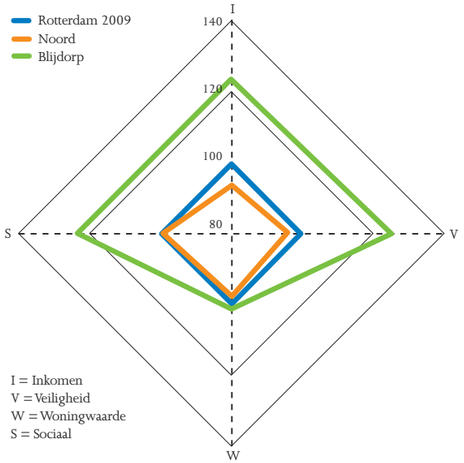
Paul Duyts, *bedrijfsdirecteur van Vestia Rotterdam Noord.*

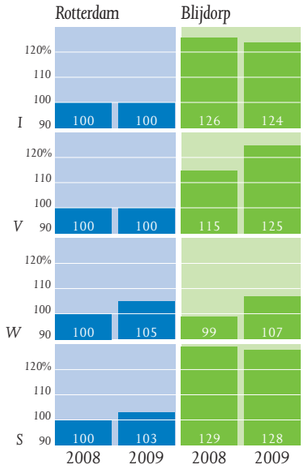
Bergpolder is een wijk met veel kansen. Het is een van de zeven Rotterdamse wijken die Minister Ella Vogelaar heeft aangewezen als krachtwijk. "De Vogelaaraanpak grijpen we als corporatie aan om Bergpolder extra kracht mee te geven. We nemen onze verantwoordelijkheid, want we bezitten ruim 1100 woningen in de wijk."
Het gebied tussen de Bergweg, de Schieweg, de Bergselaan en de Bergsingel - Bergwegkwartier - geldt voor Duyts als kansengebied voor meerjarige investeringen in vastgoed en gemeenschapsvorming. Er wonen veel studenten. Maar het ontbreekt aan geschikte woningen voor deze doelgroep om wooncarrière in de wijk te kunnen maken. "We willen deze doelgroep behouden voor de wijk, teneinde de koopkracht op termijn te versterken. Het risico bestaat dat deze doelgroep door gebrek aan keuzealternatieven op de woningmarkt wegtrekt uit de wijk, dat gebeurt waarschijnlijk nu al en willen we in de toekomst voorkomen door goede (woon)voorzieningen voor deze doelgroep te realiseren."
Uit de statistieken blijkt dat mensen gemiddeld korte tijd in Bergpolder wonen. Er is weinig sociale binding tussen de mensen onderling en de veiligheid loopt terug. Het aantal hogere inkomens in de wijk loopt ook terug; men trekt naar wijken zoals Blijdorp. Omdat Bergpolder zeer aantrekkelijk is vanwege de ligging dicht bij het centrum en de woningvoorraad te eenzijdig is samengesteld, met een groot aanbod goedkope huurwoningen, wil Vestia 150 wooneenheden bouwen in het middeldure segment.
De goedkope voorraad voor de primaire doelgroep wil men tegelijkertijd op peil houden.
Een mooie kans voor de wijk vormt de voormalige Hofpleinlijn over de oude Hofbogen dwars door de wijk. Eind 2010 stopt RandstadRail met de exploitatie van de oude lijn en ontmantelt de rails. De nieuwe 'Lightrail' verloopt straks via een boortunneltracé naar Blijdorp.
Com·wonen, PWS, Stadswonen en Vestia hebben als corporaties samen de Hofbogen aangekocht om een project te ontwikkelen voor het noordelijke deel van de stad naar het voorbeeld van de Promenade Plantée in Parijs en de High Line in Manhattan. De vier partners hebben een visie ontwikkeld voor een doorlopende wandelpromenade, met horeca en cultuur, over het volledige traject van de Hofbogen. Onder de bogen willen zij branchering in de bedrijvigheid stimuleren. Dit moet bijdragen aan meer levendigheid in de wijk.
Een aantal gebouwen langs het spoor is momenteel slooprijp. Er zijn nogal wat goedkope particuliere huurwoningen toe aan nieuwe investeringen. Daarnaast is er behoefte aan een multifunctionele accommodatie voor een brede school met een bibliotheek, een cultuurcentrum en kinderopvang. Bij de ontwikkeling daarvan wordt samengewerkt met de Imelda school. Vestia investeert 135 miljoen in het Bergwegkwartier in het kader van de WWI aanpak.
Als deze projecten slagen, voorspelt Duyts dat de komende tien jaar de koopkracht in de wijk substantieel gaat stijgen, de bedrijvigheid toeneemt en dat mensen in de wijk willen blijven wonen. Het is een interessante locatie, zo dicht bij het centrum van Rotterdam, met een hele goede bereikbaarheid. Zijn droom? Over 10 jaar zijn de Hofbogen op hoog niveau gerenoveerd en verhuurbaar gemaakt en zijn er functies bijgekomen die echt iets toevoegen aan de wijk.

Blijdorp

Blijdorp (groen) heeft op alle onderdelen een voorsprong op de deelgemeente Noord (rood) en Rotterdam (blauw).
Het inkomen in Blijdorp is ten opzichte van het nulpunt gedaald, maar de voorsprong op Rotterdam en de deelgemeente Noord is nog altijd aanzienlijk.
De woningwaarde in Blijdorp is ten opzichte van het nulpunt meer gestegen dan de woningwaarde van Rotterdam, waardoor er een voorsprong is ontstaan op Rotterdam.

De veiligheid in Blijdorp is ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, vooruitgegaan. Blijdorp behaalt op de veiligheidsindex 2009 een score van 9,0 waarmee zij de status van zeer veilige wijk toegekend krijgt.
Op sociaal vlak is Blijdorp iets achteruitgegaan ten opzichte van het nulpunt, sociale index 2008. Blijdorp scoort een 7,4 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Blijdorp als sociaal sterk wordt aangemerkt.

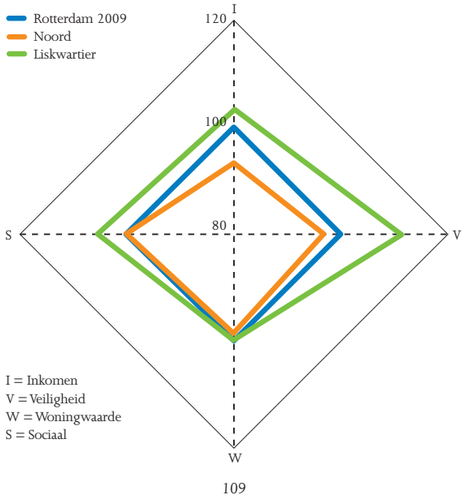


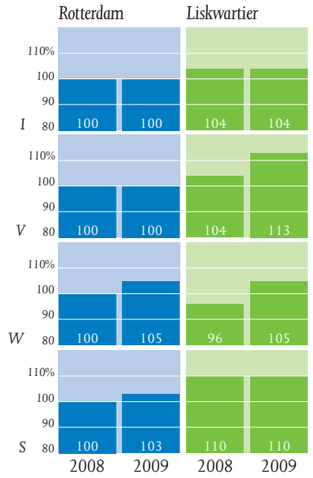


Liskwartier

Liskwartier (groen) heeft op alle vier de onderdelen een voorsprong op de deelgemeente Noord (rood) en, behalve de woningwaarde, op Rotterdam (blauw)
Het inkomen in Liskwartier is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven. Voor wat betreft inkomen heeft Liskwartier een voorsprong op de deelgemeente Noord en Rotterdam.
De woningwaarde in Liskwartier is ten opzichte van het nulpunt meer gestegen, dan de woningwaarde van Rotterdam.

De veiligheid in Liskwartier toont van de vier onderdelen de grootste voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt is de veiligheid ook sterk gestegen. Met een score van 8,1 op de veiligheidsindex 2009 heeft Liskwartier qua veiligheid de status van veilige wijk.
De sociale situatie in Liskwartier is ten opzichte van het nulpunt, sociale index 2008, ongewijzigd. Wat betreft de sociale kwaliteit scoort Liskwartier een 6,4 op de sociale index 2009. Deze score betekent dat Liskwartier als sociaal voldoende wordt aangemerkt.





Oude Noorden

Het bezit van onroerend goed in Oude Noorden is versnipperd.

Er zijn veel bewonersinitiatieven.

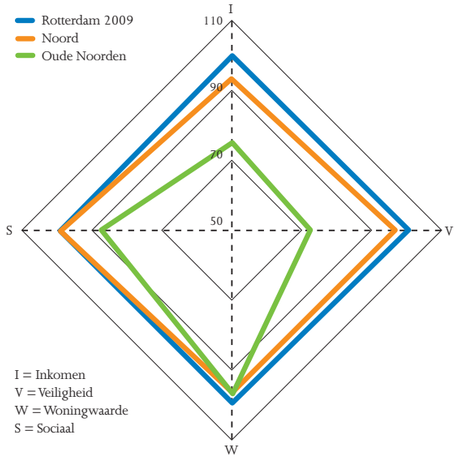
Oude Noorden is een kindvriendelijke wijk.

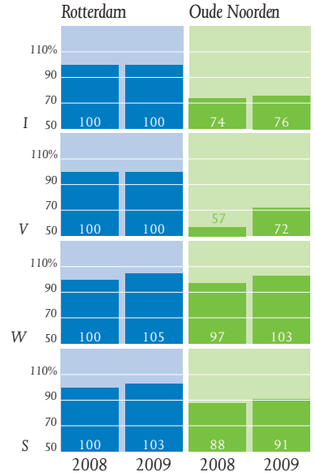
Er wonen veel ouderen met verschillende nationaliteiten. Zij maken een stap in hun wooncarrière naar aangepaste huisvesting.

Oude Noorden

Oude Noorden (groen) heeft op alle vier de onderdelen een achterstand op de deelgemeente Noord (rood) en Rotterdam (blauw). Oude Noorden is ten opzichte van het nulpunt op alle onderdelen vooruitgegaan.
Het inkomen in Oude Noorden is ten opzichte van het nulpunt gestegen. De achterstand van Oude Noorden op Rotterdam is kleiner geworden.
De woningwaarde is gestegen ten opzichte van het nulpunt. Oude Noorden heeft wel een achterstand op de woningwaarde van Rotterdam.

Van de vier onderdelen heeft Oude Noorden voor wat betreft veiligheid de grootste achterstand op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid vooruitgegaan. Met een score van 5,2 op de veiligheidsindex 2009 wordt Oude Noorden aangemerkt als een bedreigde wijk.
Oude Noorden is op de sociale index gestegen ten opzichte van het nulpunt, sociale index 2008. Met een score van 5,3 op de sociale index 2009 wordt Oude Noorden als sociaal kwetsbare wijk gezien. Oude Noorden scoort vooral zwak op de sociale capaciteiten taalbeheersing, inkomen en gezondheid.





Oude Noorden

Karima Bouchtaoui, *wijkregisseur deelgemeente Noord.*

In Oude Noorden hebben drie woningcorporaties bezit: Woonstad Rotterdam, PWS en Com·wonen. Sinds een jaar of vier is de samenwerking tussen de woningcorporaties en de deelgemeente geïntensiveerd. Er zijn gebiedsvisies opgesteld op korte en lange termijn. Deze zijn uitgewerkt in integrale wijkactieprogramma's waarin ook de extra werkzaamheden van de gemeentelijke diensten zijn benoemd. De deelgemeente Noord zou graag willen zien dat het Noordplein meer gebruikt gaat worden en aantrekkelijker wordt. Ook de verbetering van de Zwartjanstraat staat hoog op de agenda. Men streeft naar een winkelgebied dat ook buurtoverstijgend is en werkt daarom aan branchering en het aantrekken van nieuwe winkeliers. In Oude Noorden zijn de eigendomsverhoudingen in het onroerend goed sterk versnipperd. Er is zowel particulier eigendom als corporatiebezit. "Er is behoefte aan jonge ondernemers die een nieuw product aanbieden, in plaats van de zoveelste groentezaak, slagerij of tapijtboer die ook dekbedden verkoopt. Het is ook een uitdaging om mensen van buiten de deelgemeente aan te trekken om hier te komen winkelen."

Oude Noorden scoort zwak op de veiligheidsindex, zwakker dan de andere wijken in Noord en in Rotterdam. Het is een kinderrijke buurt, met veel gezinnen en alleenstaande moeders. Noord is een kindvriendelijke wijk in de zin van veilig verkeer, goede speeltuinen en scholen. De Erasmusbuurt in Oude Noorden is het afgelopen jaar op alle zes de door het college gestelde doelen voor een kindvriendelijke wijk vooruitgegaan (Kiwi monitor 2010). Er wordt gewerkt aan een positief pedagogisch klimaat. De welzijnsinstellingen die met de kinderen uit de buurt werken, werken samen met de basisscholen en maken pedagogische afspraken. "Door die duidelijkheid help je kinderen meer. Je vergroot hiermee de kans dat kinderen dat gaan oppakken."

Er zijn ook veel bewonersinitiatieven. Bewoners hebben samen binnenterreinen ontwikkeld. De deelgemeente Noord heeft veel binnenterreinen en Bouchtaoui vindt dit de oases in de buurt. De binnenterreinen moeten voor iedereen toegankelijk zijn. Het is wel moeilijk om het sleutelbeheer goed te regelen. Want binnenterreinen zijn ook uitnodigend voor activiteiten die niet gewenst zijn. Vorig jaar was er bijvoorbeeld veel overlast tijdens oud en nieuw van jongeren. Door een programma te organiseren met de jongeren werd er dit jaar niks vernield. De deelgemeente streeft naar een goede fysieke aanpak van de binnenterreinen en dit lukt goed. Voor het beheer en een goede leefbaarheid is vervolgens de toewijding van bewoners belangrijk. De deelgemeente Noord organiseert buurttafels. Het idee achter de buurttafel is dat de gemeente naar bewoners toe komt, zodat de zaken die mensen in de wijk bezighouden ook in de wijk worden gesproken.

In Oude Noorden wonen veel ouderen met verschillende nationaliteiten. Er is een Turkse ouderenhuisvesting van PWS op het Brancoplein. Op de Bergweg zit Humanitas. Nogal wat ouderen uit Noord willen in hun eigen omgeving blijven wonen, in aangepaste huisvesting. Betrokken partijen onderzoeken nog hoe dit in de toekomst het beste vormgegeven wordt. Het maakt onderdeel uit van een beleid van wooncarrière in de wijk.

Provenierswijk

Belangrijke thema's zijn jongeren en buitenruimte.

In Provenierswijk is grote betrokkenheid van veel bewoners en hun daadkracht is bijzonder.

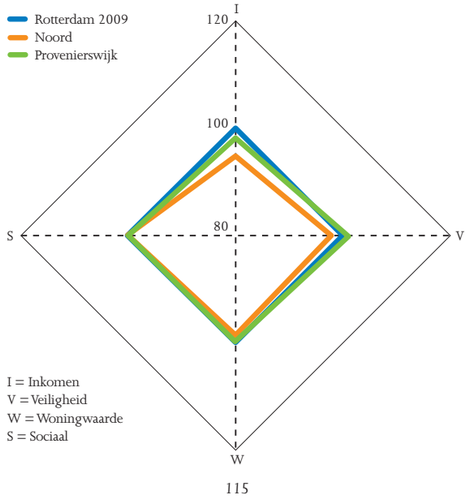
De deelgemeente Noord ondersteunt veel ideeën van bewoners en luistert naar hun vragen.

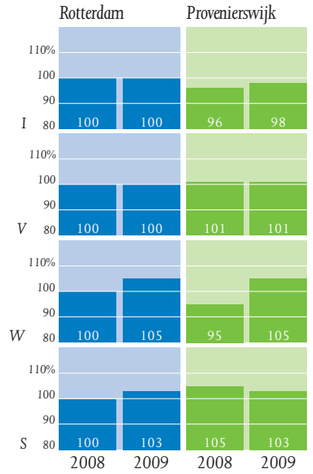
Een compacte samenwerking met bewoners levert een sneller en beter resultaat.

Provenierswijk

De gemiddelden van Rotterdam (blauw) en Provenierswijk (groen) liggen dicht bij elkaar. Provenierswijk scoort op drie van de vier onderdelen beter dan de deelgemeente Noord (rood).
Van de vier onderdelen heeft Provenierswijk alleen een achterstand op Rotterdam op inkomen. Het inkomen in Provenierswijk is ten opzichte van het nulpunt gestegen.
De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Provenierswijk heeft de achterstand qua woningwaarde op Rotterdam ingelopen en heeft inmiddels een voorsprong op de deelgemeente Noord.

Ten opzichte van het nulpunt is de veiligheidssituatie in Provenierswijk gelijk gebleven. In de veiligheidsindex 2009 wordt Provenierswijk met een score van 7,3 op een schaal van 10 aangemerkt als veilig gebied.
Op sociaal vlak is Provenierswijk iets achteruitgegaan ten opzichte van het nulpunt. Provenierswijk scoort, net als Rotterdam, een 6,0 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Provenierswijk als een voldoende sociale wijk wordt gezien.





Provenierswijk

Geert Renes, *wijkregisseur deelgemeente Noord.*

Provenierswijk is een gemengde wijk. De wijk heeft mooie singels met statige klassieke panden, buurten met middenklasse woningen en buurten met achterstandsproblemen. Er is een grote betrokkenheid in de wijk van veel bewoners uit alle buurten. Door deze grote betrokkenheid hebben de bewoners een duidelijke stem in de wijk en participeren in veel ontwikkelingen mee.
Volgens actieve bewoners en de deelgemeente Noord zijn belangrijke thema's de buitenruimte en de jongerenoverlast. Volgens Renes zijn professionals en bewoners de ogen en oren van de wijk. Hij ziet als taak van de deelgemeente om hen daarin te faciliteren. Volgens Renes weten zij vaak het beste waar problemen zich afspelen en welke oplossingen voorhanden zijn. In Provenierswijk denken bewoners en professionals samen na over de toekomst van de wijk. De betrokken bewoners hebben zich georganiseerd in verschillende werkgroepen die de speerpunten onderhanden nemen. Een voorbeeld is de werkgroep Rotterdam CS die zich bezighoudt met de transformatie van het stationsgebied. Deze werkgroep houdt zich voornamelijk bezig met het kritisch volgen van de bouw van Rotterdam Centraal en neemt deel aan het overleg met ProRail en de deelgemeente Noord. Zij praten mee over bouwactiviteiten en de gevolgen hiervan voor de wijk. Er worden afspraken gemaakt om de overlast van geluid, milieuvervuiling en bouwverkeer te beperken.
Rond het thema jongeren hebben de bewoners zich verenigd in de werkgroep speelplekken. De werkgroep speelplekken heeft samen met de deelgemeente Noord de speelvoorzieningen in de wijk verbeterd via compartimentering. Hierdoor werd de overlast van jongeren in de wijk beperkt en werd er meer ruimte gecreëerd voor jongeren in de wijk. Jongeren hebben hierin een stem en voelen zich mede verantwoordelijk voor hun leefomgeving.
De daadkracht van de bewoners is volgens Renes bijzonder. Veel bewoners komen met eigen initiatieven om de wijk te verbeteren en zij willen samenwerken met de deelgemeente. Renes toetst de initiatieven aan de vastgestelde gebiedsvisie van Provenierswijk. Voor een goed verloop van het proces is het volgens Renes belangrijk dat er niet te veel vertegenwoordigers van de gemeente en deelgemeente zijn. Bewoners kunnen hun stem dan beter laten horen. Belangrijk bij de aanpak van Focuswijken vindt Renes dat goed geluisterd wordt naar de vraag van bewoners en de analyse van de wijkproblematiek. Werken vanuit het aanbod van professionele organisaties en gemeente vergroot het risico van onbedoelde effecten. In Provenierswijk wordt de inbreng van bewoners serieus genomen. Door een compacte samenwerking tussen (deel)gemeente, wijkprofessionals en bewoners kun je volgens Renes sneller tot resultaat komen. Bewoners en professionals staan voorop in het proces en zij krijgen die ruimte ook van de overheid. "Als deelgemeente moet je niet teveel sturen, maar wel vertellen wat je toekomstvisie is en hoe je dat wilt bereiken." De bewoners en professionals kunnen hierop reageren, zodat er een gezamenlijke stip op de horizon wordt gezet.

Deelgemeente Overschie

Kleinpolder
Overschie Dorp

Overschie Dorp

Overschie ontwikkelt zich graag tot een bruisende voorstad: de bewoners zeggen niet dat ze in Rotterdam wonen, maar in Overschie.

Woonstad Rotterdam wil een gespreide woningmarkt in Overschie.

De toegankelijkheid van Overschie is een probleem.

Woonstad Rotterdam doet onderzoek naar de vitaliteit van Overschie.

Deelgemeente Overschie

Gerben in 't Hout, *programmamanager Overschie bij Woonstad Rotterdam.*

Het oude dorp in de bocht van de Schie is het centrum van Overschie. Woonstad Rotterdam bezit in Overschie bijna 3.600 woningen, waarvan slechts een klein deel (386 woningen) in Overschie Dorp. Dit interview gaat over de problematiek en de kansen in de deelgemeente Overschie als geheel. We spreken van Overschie Dorp als het over de wijk gaat.

Overschie is volgens In 't Hout ondergewaardeerd. Er zijn goede woningen, winkels en scholen. Bewoners zijn zeer betrokken bij hun woonomgeving. Woonstad Rotterdam werkt samen met de deelgemeente Overschie, bewoners en andere stakeholders aan de 'branding' van Overschie. Voor Woonstad Rotterdam is het belangrijk dat een woonprogramma wordt ontwikkeld voor de komende 10 à 15 jaar dat aansluit bij de identiteit van de wijk.

Het bijzondere aan Overschie is de grote diversiteit in het woningaanbod. Aan de ene kant staan er goedkope flats en aan de andere kant kapitale villa's. In het middensegment ontbreekt het echter aan goede eengezinswoningen voor de middenklasse. Het is de bedoeling om meer evenwicht in de opbouw van de woningvoorraad te bewerkstelligen, om daarmee kansrijke groepen te behouden cq. te binden aan Overschie. Woonstad Rotterdam zet niet zozeer in op het dure segment, aangezien er al genoeg duurdere woningen binnen de deelgemeente worden gebouwd in het project Park Zestienhoven.

Overschie ontwikkelt zich graag tot een bruisende voorstad. Via het Centrumplan Overschie wil de deelgemeente de detailhandelstructuur verbeteren. Zes van de tien bewoners deden hun boodschappen niet meer in Overschie, omdat het aanbod ondanks de redelijke kwaliteit niet meer voldeed aan hun wensen. Door het Centrumplan Overschie wordt gehoopt dat meer mensen naar het centrum komen om te winkelen. Een deelproject van het Centrumplan is de Hoge Schie, een buurtwinkelcentrum met appartementen. De Hoge Schie is een ontwikkeling van ASR vastgoed samen met de projectontwikkelaar Van Omme & De Groot.

Een nadeel van Overschie is de slechte toegankelijkheid. Dat klinkt tegenstrijdig gezien de directe ontsluiting via de snelwegen A13 en A20. "Alle doorgaande wegen leiden om Overschie heen. Mensen kruisen nooit door Overschie, behalve over de A13." Je moet volgens In 't Hout per ongeluk in Overschie terecht komen. Het sluipverkeer is nu de enige passantenstroom die er is. In 't Hout zou willen dat Overschie ook een interessante plek is om te recreëren, culturele activiteiten te bezoeken en boodschappen te doen. "Zonder goede voorzieningen heb je geen goede wijk."

Een belangrijk evenement voor Overschie is de Paradie Overschie, een cultureel festival dat jaarlijks wordt gehouden. Paradie Overschie is opgezet door bewoners met steun van de deelgemeente Overschie, Woonstad Rotterdam en andere bedrijven en maatschappelijke organisaties. Het festival levert een belangrijke bijdrage aan de imagocampagne, door Overschie te presenteren als bruisende en aantrekkelijke voorstad van Rotterdam.

Kleinpolder

Woonstad Rotterdam werkt aan imagoverbetering van Kleinpolder en wil door preventief te handelen voorkomen dat Kleinpolder in een neerwaartse spiraal terechtkomt.

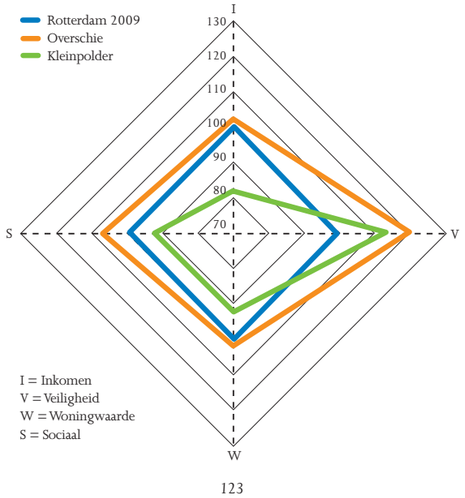
Voor Kleinpolder is het belangrijk dat er voldoende bewoners zijn, om de achteruitgang tegen te gaan (voorzieningen, verenigingsleven).

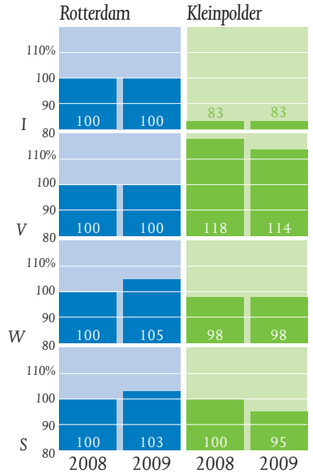
Door de eenzijdige woningvoorraad trekt Kleinpolder vooral mensen met een laag inkomen, een laag opleidingsniveau, een lage arbeidsparticipatie en weinig economisch perspectief.

Herstructurering van de woningvoorraad moet aan Kleinpolder een betere uitstraling geven (gekoppeld aan imagoverbetering, actualiseren van het voorzieningenaanbod en versterken van de kernkwaliteiten).

Kleinpolder

Kleinpolder (groen) scoort op inkomen, woningwaarde en sociaal lager dan de deelgemeente Overschie (rood) en Rotterdam (blauw). De achterstand van Kleinpolder op Rotterdam neemt toe.
Voor wat betreft inkomen heeft Kleinpolder de grootste achterstand op Rotterdam. Het inkomen in Kleinpolder is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven.
De woningwaarde van Kleinpolder heeft eveneens een achterstand op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt is de woningwaarde in Kleinpolder gedaald.
Van de vier onderdelen heeft Kleinpolder alleen voor wat betreft veiligheid een voorsprong op Rotterdam. De veiligheid is ten opzichte van het nulpunt (de veiligheidsindex 2007) gedaald. Kleinpolder behaalt op de veiligheidsindex 2009 een score van 8,2 op een schaal van 10, wat maakt dat Kleinpolder qua veiligheid de status van veilige wijk heeft.
Ook de sociale index van Kleinpolder is gedaald. Met een score van 5,5 op de sociale index 2009 wordt Kleinpolder gekenmerkt als kwetsbaar gebied. De sociale kwetsbaarheid van Kleinpolder ligt vooral op het vlak van de inkomenssituatie van de bevolking.





Kleinpolder

Gerben in 't Hout, *programmamanager Overschie bij Woonstad Rotterdam, over Kleinpolder.*

Kleinpolder is onderdeel van de 40 krachtwijken aanpak van het Rijk. Het probleem in Kleinpolder is met name het eenzijdige woningaanbod van portiekflats. Na de Tweede Wereldoorlog is Kleinpolder in een zeer korte tijd gebouwd en in 1952 opgeleverd. Het stedenbouwkundige plan van Kleinpolder is afkomstig van de stedenbouwkundige Lotte Stam Beese. Door de eenzijdige woningvoorraad trekt Kleinpolder vooral mensen met een laag inkomen, een laag opleidingsniveau, een lage arbeidsparticipatie en weinig economisch perspectief. Gemeente, deelgemeente en Woonstad Rotterdam willen de eenzijdige woningvoorraad graag aanpakken, maar werden tot voor enkele jaren hierin belemmerd door milieuwetgeving. Sociaal gezien is de wijk kwetsbaar. Het veiligheidsgevoel is in verhouding tot andere naoorlogse wijken nog relatief groot, maar de slechte kwaliteit van de woningen maakt dat afglijding dreigt. Woonstad Rotterdam bezit in Kleinpolder 2900 woningen, ongeveer 90% van de totale voorraad.

Een ander knelpunt van Kleinpolder is het slechte imago, wat mede wordt veroorzaakt door de A13 die de wijk doorsnijdt en voor lucht- en geluidsoverlast zorgt. Samen met de deelgemeente heeft Woonstad Rotterdam het WWI-programma opgezet voor Kleinpolder en Overschie. Het programma is vooral gericht op het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de wijken. In het programma lopen twee trajecten parallel aan elkaar, het fysieke en het sociaaleconomische traject.

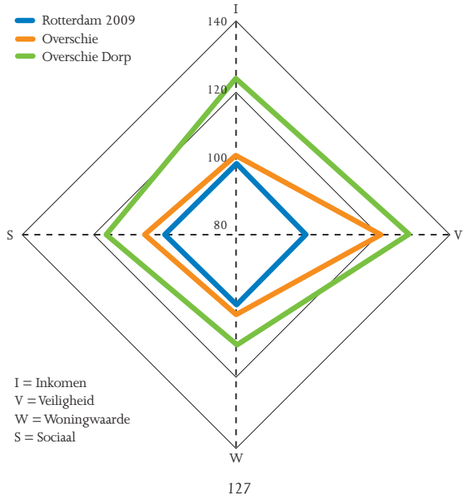
Het fysieke traject is gericht op herstructurering van de woningvoorraad. De Abtsweg, een centrale weg door Kleinpolder-Oost, is één van de grote herstructureringsprojecten in de wijk. Door de aanpak van de Abtsweg wil Woonstad Rotterdam Kleinpolder een betere uitstraling geven en het woongebied aan de oostkant een impuls geven. Het sociaaleconomische traject is behalve op structurele sociale verbetering ook gericht op een snelle realisatie van projecten en het behalen van quick wins. Eén van die quick wins is het Prachthuis, dat dient als een ontmoetingsplaats voor bewoners, ondernemers en instanties. Woonstad Rotterdam heeft voor dit project centraal in de wijk een bedrijfsruimte beschikbaar gesteld. In het Prachthuis vinden bewoners informatie over het aanbod van producten en diensten voor bewoners. Het Prachthuis is tevens gericht op het verbeteren van de samenwerking tussen de verschillende organisaties en instellingen in de wijk.

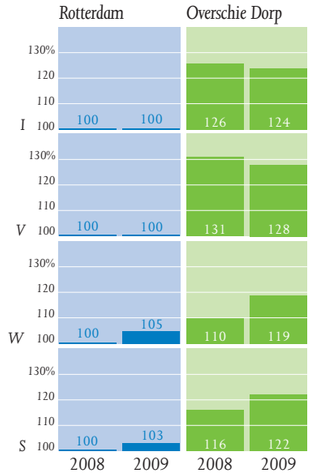
Naast de aanpak van het sociaaleconomische traject wordt er ook aandacht besteed aan veiligheid. De veiligheidscijfers bevinden zich voor heel Overschie op een hoog niveau, zij het dat het cijfer voor Kleinpolder wel iets lager ligt dan voor Overschie Dorp. Kleinpolder kent door de goede ontsluiting volgens In 't Hout wel een toename van criminele activiteiten. Dat komt tot uiting in woninginbraken en diefstallen uit auto's. Daarnaast loopt de sociale index score in de wijk terug en scoort het inkomen laag. Daarom wil Woonstad Rotterdam samen met de partners in de wijk zich inspannen om het woon- en leefklimaat in Kleinpolder te verbeteren, mede door de aanpak van de goedkope woningvoorraad. Door preventief te handelen wil Woonstad Rotterdam voorkomen dat Kleinpolder in een neerwaartse spiraal terechtkomt.

Overschie Dorp

Overschie Dorp (groen) heeft op alle vlakken een voorsprong op Rotterdam (blauw) en op de deelgemeente Overschie. De voorsprong op Rotterdam neemt toe voor wat betreft woningwaarde en sociale kwaliteit.
Voor wat betreft inkomen heeft Overschie Dorp een voorsprong op Rotterdam. Het inkomen is ten opzichte van het nulpunt wel iets gedaald.
Ook de woningwaarde heeft een voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen.

Van alle onderdelen heeft Overschie Dorp voor wat betreft veiligheid de grootste voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007, is de veiligheidssituatie achteruitgegaan. Met een score van 9,2 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Overschie Dorp nog wel aangemerkt als veilig.
Op sociaal vlak boekt Overschie Dorp vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Overschie Dorp scoort een 7,1 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat de wijk als sociaal sterk wordt aangemerkt.





Deelgemeente Pernis

Pernis

Pernis kent niet de grootstedelijke problemen die Rotterdam heeft.

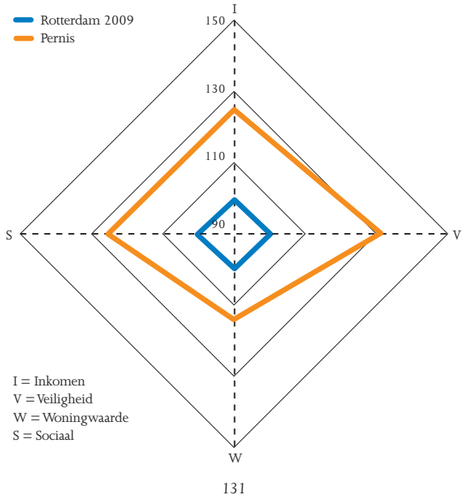
De deelgemeente Pernis wil Pernis op de kaart zetten en het imago verbeteren.

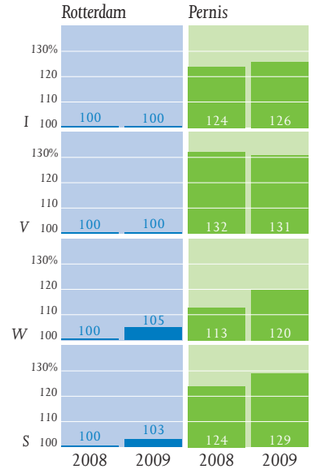
De zelfredzaamheid in Pernis is groot.

Voor investeringen moet Pernis concurreren met Rotterdam Zuid, waardoor het moeilijk is om voldoende geld bij elkaar te krijgen voor vernieuwingen.

Pernis

Pernis (rood) scoort op alle onderdelen hoger dan Rotterdam (blauw). Behalve op veiligheid is de voorsprong op Rotterdam groter geworden.
Voor wat betreft inkomen heeft Pernis een voorsprong op Rotterdam. Het inkomen in Pernis is iets gestegen ten opzichte van het nulpunt.
Ook de woningwaarde van Pernis heeft een voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen.
Van de vier onderdelen heeft Pernis voor wat betreft veiligheid de grootste voorsprong op Rotterdam. De veiligheid is wel het enige onderdeel waarop Pernis ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007, is gedaald. Maar met een score van 9,4 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex van 2009 is Pernis een veilige wijk.
Op sociaal vlak boekt Pernis vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Pernis scoort een 7,2 op de sociale index 2009 en wordt daarmee aangemerkt als sociaal sterke wijk.





Viktor Nagtegaal, *deelgemeente Pernis.*

Pernis is een opmerkelijk dorp binnen Rotterdam. Dit komt door de aparte ligging, de aanwezigheid van de petrochemische industrie en het hechte verenigingsleven van Pernis. Pernis kent hierdoor niet de grootstedelijke problemen die Rotterdam heeft ten aanzien van veiligheid, inkomen, sociale kwaliteit en geringe woningwaarde. Voor de toekomst van Pernis wordt nagedacht over een aanpak waarbij de gunstige leefbaarheid behouden blijft.

De deelgemeente Pernis ontwikkelt samen met Woonbron, dS+V, OBR, Arcadis en de bewoners een toekomstvisie voor Pernis: Pernis 2030. Met deze toekomstvisie wil Pernis bereiken dat het goed voorbereid is op de toekomst. Pernis 2030 bevat twee speerpunten; versterking van het imago en de draagkracht.

Pernis was ongeveer 25 jaar geleden een dorp met 7000 inwoners en heeft nu nog maar 4800 inwoners. Omdat het aantal inwoners daalt is het voor Pernis moeilijk om voldoende draagkracht te behouden voor de vele verenigingen en winkels. Uit onderzoek is gebleken dat voor Pernis 5000 inwoners het minimum is voor een krachtig gebied met economisch en sociaal perspectief. Pernis wil bouwen, maar dit is lastig gezien de (toenemende) milieudruk vanuit het Waal- en Eemhavengebied, de snelwegen A4 en A15, scheepvaartverkeer op de Nieuwe Maas en de havenspoorlijn. Hierdoor is het niet mogelijk om grootschalig uit te breiden. De deelgemeente Pernis is nu bezig met het bestemmingsplan om binnen 10 jaar een multifunctioneel centrum en circa 250 woningen te bouwen.

Nagtegaal vindt het organisatievermogen van Pernis uniek. De deelgemeente zoekt een nauwe samenwerking met partijen zowel binnen als buiten de wijk om voldoende middelen voor Pernis bij elkaar te krijgen om het dorp leefbaar te houden. In het nieuwe investeringsbeleid stedelijke vernieuwing, ISV3, krijgt Pernis 3,5 miljoen euro voor het bouwen van een multifunctioneel centrum. In het multifunctionele centrum worden meerdere voorzieningen samengevoegd waaronder de basisscholen 'Het Waterschip' en 'De Plantaan' en ook een aantal verenigingen. Volgens Nagtegaal is het van levensbelang dat dit doorgaat. Door het bouwen van een multifunctioneel centrum wordt een kwaliteitsslag gemaakt in de huisvesting van de scholen, wordt de leefbaarheid vergroot en komen er ook locaties vrij om bebouwd te worden met woningen.

De deelgemeente wil nieuwe bewoners aantrekken door Pernis met een imagocampagne beter op de kaart te zetten. Een belangrijk onderdeel van het imago van Pernis is de ring. De deelgemeente Pernis wil de Historische Ring aanpakken zodat het een publiekstrekker wordt. Voor de imagocampagne van Pernis is het heel belangrijk dat er goed wordt afgestemd op de imagocampagnes van andere gebieden. Zo is het belangrijk om goed af te stemmen op de ontwikkelingen op Rotterdam Zuid, Pact op Zuid.

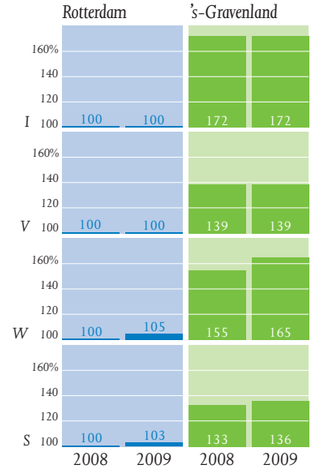
Deelgemeente Prins Alexander

’s-Gravenland
Het Lage Land
Kralingseveer
Nesselande
Ommoord
Oosterflank
Prinsenland
Zevenkamp

's-Gravenland

's-Gravenland (groen) heeft op alle onderdelen een voorsprong op Rotterdam (blauw). Net als Rotterdam stijgt 's-Gravenland op de sociale index en qua woningwaarde.
Het inkomen in 's-Gravenland is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven. Voor wat betreft inkomen heeft 's-Gravenland de grootste voorsprong op Rotterdam.
De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen. 's-Gravenland heeft voor de woningwaarde een voorsprong op de deelgemeente Prins Alexander en Rotterdam.

De veiligheid in 's-Gravenland is ongewijzigd. In de veiligheidsindex 2009 wordt 's-Gravenland met een maximale score van 10 aangemerkt als veilig gebied.
Op sociaal vlak boekt 's-Gravenland een vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Met een score van 7,6 op de sociale index 2009 wordt 's-Gravenland gekenmerkt als sociaal sterk.



Het Lage Land

Het Lage Land is kwetsbaar als het gaat om onderlinge sociale contacten.

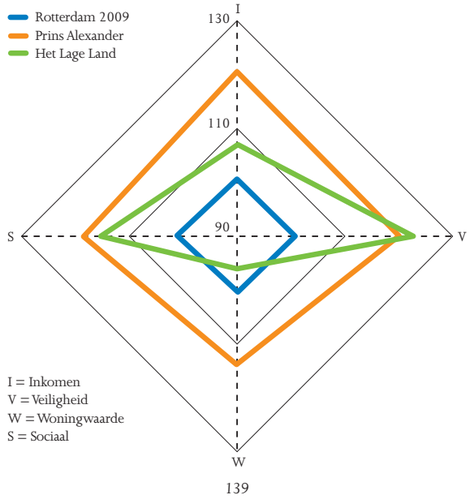
De SOR vindt het belangrijk dat de bewoners ondanks hun leeftijd ook zelf actief blijven meedoen om een prettige leefomgeving te behouden.

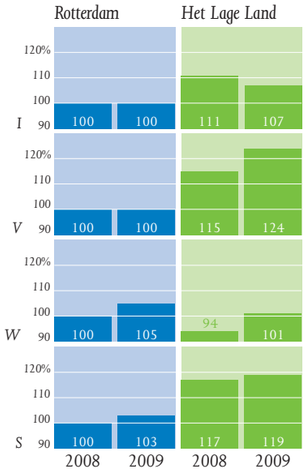
Veel van de bewoners die in de jaren ’60 in Het Lage Land kwamen wonen, wonen er nu nog steeds.

De SOR vergroot de betrokkenheid van bewoners door actieve begeleiding van de bewonerscommissies en het toepassen van lokaal maatwerk.

Het Lage Land

Behalve op woningwaarde, presteert Het Lage Land (groen) beter dan Rotterdam (blauw). Het Lage Land scoort op inkomen, woningwaarde en de sociale index lager dan de deelgemeente Prins Alexander.
Het inkomen in Het Lage Land is gedaald ten opzichte van het nulpunt. Voor wat betreft inkomen heeft Het Lage Land een voorsprong op Rotterdam en een achterstand op de deelgemeente Prins Alexander.
De woningwaarde in Het Lage Land toont van de vier onderdelen als enige een achterstand op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt is de woningwaarde in Het Lage Land gestegen.
Voor wat betreft veiligheid heeft Het Lage Land de grootste voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid toegenomen. Met een score van 8,9 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Het Lage Land gezien als een veilige wijk.
Op sociaal vlak is Het Lage Land vooruitgegaan ten opzichte van het nulpunt (sociale index 2008). Het Lage Land scoort een 6,9 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Het Lage Land als een sociaal voldoende wijk wordt gezien.





Celestine Paanakker, *teammanager Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam.*

Het Lage Land

Met haar team Noord beheert Paanakker alle woongebouwen van de SOR boven de Maas. Aan de rand van Het Lage Land bezit de SOR vijf woongebouwen. In totaal worden daar 393 woningen verhuurd aan ouderen vanaf 55 jaar. De huurders wonen zelfstandig en maken gebruik van zorginstellingen die in de omgeving een zorg- en dienstenpakket aanbieden.

Het Lage Land is in de jaren ’60 gebouwd als de eerste naoorlogse uitbreidingswijk ten oosten van de Ruit van Rotterdam. De wijk telt ongeveer 5000 woningen. Een belangrijke ontwikkeling is de toenemende vergrijzing in de wijk. Deze ligt in Het Lage Land hoger dan gemiddeld in Rotterdam. Veel van de eerste bewoners die in de jaren ’60 in de wijk kwamen wonen, wonen er volgens Paanakker nu nog. Om in te spelen op de vergrijzing wil de SOR in Het Lage Land voor iedereen woningen kunnen aanbieden. Om te voldoen aan de groeiende vraag bouwt de SOR het Berlagehof, een zesde wooncomplex. Daar komen ook luxe woningen voor verhuur aan de kapitaalkrachtige ouderen in de wijk. Op de begane grond komen bedrijfsruimten. De SOR geeft hier de voorkeur aan dienstverlenende bedrijven.

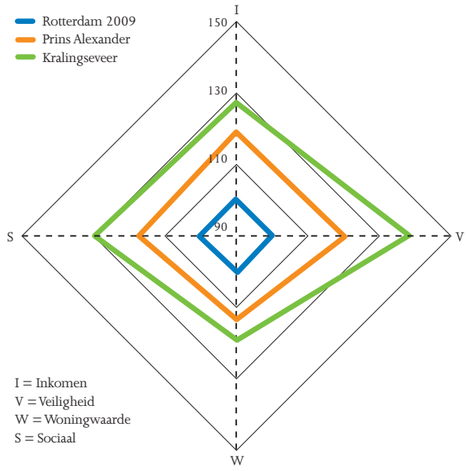
Volgens Paanakker is het relatief hoge cijfer op de sociale index van Het Lage Land heel herkenbaar. Toch is de wijk ook kwetsbaar als het gaat om de sociale binding en de onderlinge contacten tussen bewoners. De bewoners van de complexen van de SOR zijn sociaal gezien meer betrokken bij hun complex dan bij de wijk. Dit wordt ook versterkt doordat de winkels en voorzieningen in Het Lage Land te ver weg zijn voor deze bewoners. De SOR biedt in het woonzorgcentrum De Burcht, het centrum van een woonzorgzône, diensten en activiteiten waar zelfstandig wonende ouderen gebruik van kunnen maken en elkaar kunnen ontmoeten.

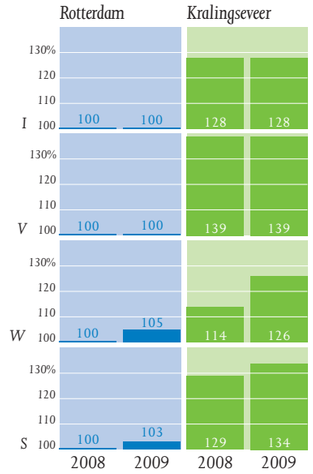
Een andere oorzaak is volgens Paanakker de instroom van bewoners in de goedkope woningen van de SOR. Deze bewoners zijn minder betrokken bij de buurt en hebben ook weinig sociale binding met het complex. Volgens Paanakker ligt er een relatie tussen gebrekkige sociale binding, gebrekkige sociale vaardigheden en een instabiel woonverleden. Om de sociale binding in de woongebouwen te bevorderen heeft de SOR actieve woonconsulenten en bewonerscommissies. De woonconsulent en de bewonerscommissie zetten zich samen in voor een prettig leefklimaat in en om het woongebouw. Daarnaast heeft de SOR het project lokaal maatwerk. Om bewonersgroepen ook zelf actief te kunnen laten zijn in hun eigen woongebouw is er in sommige woongebouwen behoefte aan instroom van actieve ouderen. Door het lokaal maatwerk is het mogelijk op deze instroom te sturen. De SOR vindt het belangrijk dat de bewoners ondanks hun leeftijd ook zelf actief blijven meedoen om een prettige leefomgeving te behouden.

Kralingseveer

Kralingseveer (groen) heeft op alle vier de onderdelen een voorsprong op Rotterdam (blauw). Net als Rotterdam stijgt Kralingseveer op de sociale index en woningwaarde.
Voor wat betreft inkomen heeft Kralingseveer een voorsprong op Rotterdam. Het inkomen in Kralingseveer is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven.
Ook voor de woningwaarde heeft Kralingseveer een voorsprong op de deelgemeente Prins Alexander en Rotterdam. De woningwaarde in Kralingseveer is ten opzichte van het nulpunt gestegen.

Van de vier onderdelen heeft Kralingseveer voor wat betreft veiligheid de grootste voorsprong op Rotterdam. De veiligheid in Kralingseveer is ongewijzigd. Met een maximale score van 10,0 op de veiligheidsindex 2009 heeft Kralingseveer qua veiligheid de status van veilige wijk.
De sociale index in Kralingseveer is ten opzichte van het nulpunt in 2008 vooruitgegaan. Met een score van 7,8 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 wordt Kralingseveer aangemerkt als sociaal sterke wijk.

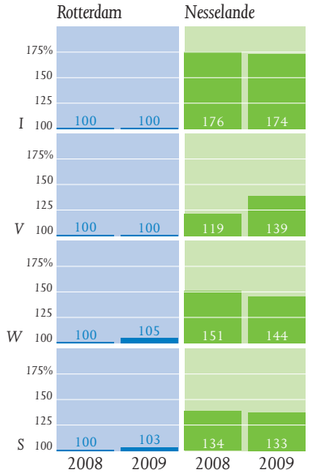




Nesselande

Nesselande (groen) heeft op alle vier de onderdelen een voorsprong op de deelgemeente Prins Alexander (rood) en Rotterdam (blauw). Behalve op veiligheid is de voorsprong op de deelgemeente Prins Alexander en Rotterdam afgenomen.
Voor wat betreft inkomen heeft Nesselande de grootste voorsprong op Rotterdam en de deelgemeente Prins Alexander. Het inkomen in Nesselande is gedaald ten opzichte van het nulpunt.
De woningwaarde in Nesselande is ten opzichte van het nulpunt gedaald. De voorsprong op Rotterdam is kleiner geworden, doordat de woningwaarde van Rotterdam is gestegen.

De veiligheid in Nesselande is ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007, gestegen. Met een maximale score van 10,0 op de veiligheidsindex 2009 heeft Nesselande qua veiligheid de status van veilige wijk.
De sociale index in Nesselande is ten opzichte van het nulpunt in 2008 iets gedaald. Met een score van 7,7 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 wordt Nesselande gekenmerkt als sociaal sterke wijk.



Woonbron noemt Ommoord een prachtwijk.

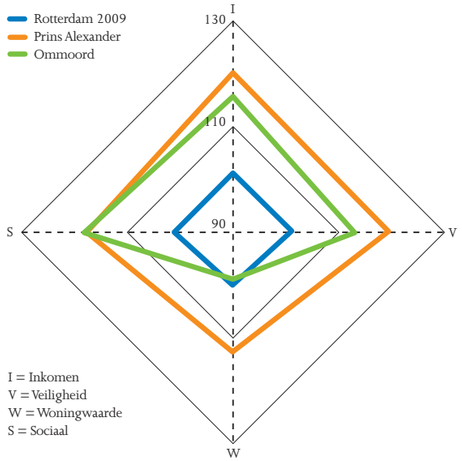
Ommoord vergroent, demografisch gezien.

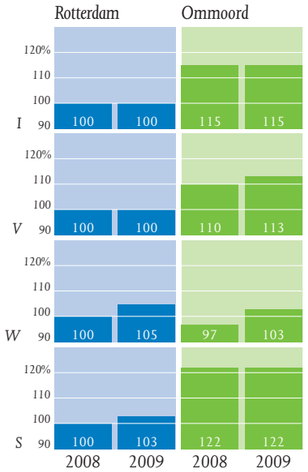
Woonbron haalt de anonimiteit van de hoogbouw in Ommoord weg door leefgemeenschappen te verkleinen.

"Als mensen elkaar kennen dan is het vertrouwder om iemand aan te spreken op zijn gedrag."

Ommoord

Behalve op woningwaarde, presteert Ommoord (groen) beter dan Rotterdam (blauw). Ommoord scoort op inkomen, woningwaarde en veiligheid lager dan de deelgemeente Prins Alexander.
Het inkomen in Ommoord is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven. Voor wat betreft inkomen heeft Ommoord een voorsprong op Rotterdam en een achterstand op de deelgemeente Prins Alexander.
De woningwaarde in Ommoord is gestegen ten opzichte van het nulpunt. Ommoord heeft wel een achterstand op de woningwaarde van Rotterdam.
Voor wat betreft veiligheid heeft Ommoord een voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid toegenomen. Met een score van 8,1 op de veiligheidsindex 2009 wordt Ommoord aangemerkt als veilig gebied.
Op sociaal vlak heeft Ommoord de grootste voorsprong op Rotterdam. De sociale index in Ommoord is ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008, ongewijzigd. Ommoord heeft een 7,1 op de sociale index 2009 behaald, waardoor Ommoord wordt gezien als sociaal sterke wijk.





Goof van den Heuvel, *vestigingsdirecteur Woonbron Prins Alexander.*

Ommoord

In Prins Alexander bezit Woonbron ongeveer 3000 woningen, verspreid over Nesselande, Ommoord en Zevenkamp. Ommoord is gebouwd in de jaren '60 en was toen een pionierswijk. Het is een krachtige, stabiele wijk die positief wordt gewaardeerd door de meeste bewoners. Woonbron huisvest veel van de oorspronkelijke huurders die er al 40 jaar wonen en nergens anders willen wonen. Aannemelijk is dat de vergrijzing in Ommoord zal toenemen, maar Woonbron ervaart tegelijkertijd een vergroening. Het lijkt erop dat Ommoord wordt herontdekt door jonge gezinnen. Tien jaar geleden waren er plannen om van Ommoord een grijze agglomeratie te maken. Woonbron ziet meer toekomst in een mix van jong en oud in de wijk.

Ommoord heeft een heldere wijkstructuur. In het middengebied is veel hoogbouw en daaromheen zijn er buurten met eengezinswoningen. Het idee achter deze opzet was dat de mensen in de wijk een wooncarrière kunnen maken als zij ouder worden. Deze doorstroom werkt in de praktijk niet goed. Woonbron grijpt hierop in door de blokken met kleine bejaardenwoningen zonder lift in Ommoord te slopen en op die plek moderne seniorenappartementen te bouwen. Zo komt er een doorstroom op gang in Ommoord, waarbij jonge gezinnen in de eengezinswoningen kunnen wonen.

Woonbron voert in Ommoord een leefstijl beleid uit. Dit doet men door de toekomstige bewoners goed te informeren wat het wonen in een bepaald gebouw of bepaalde buurt inhoudt. Binnen één type bebouwing gelden normen en waarden waar de huidige bewoners erg op gesteld zijn. Woonbron tracht dit woonmilieu te consolideren door gerichte voorlichting te geven aan nieuwe bewoners die de inschatting kunnen maken of zij zich thuis zullen voelen in dit woonmilieu.

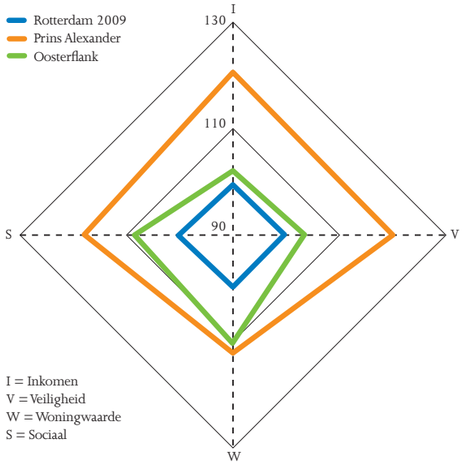
Naast voorlichting heeft Woonbron een fysieke ingreep gedaan om de anonimiteit van vier knikflats weg te halen. Er zijn in Ommoord 16 knikflats, die hun naam ontlenen aan de hoek van 115 graden waaronder de twee vleugels van acht verdiepingen aan elkaar zijn gesmeed met in het midden het trappenhuis. Woonbron heeft als onderdeel van een grotere renovatie twee van de vier knikflats in compartimenten gesplitst. Hierdoor zijn de leefgemeenschappen kleiner geworden. De gedachte hierachter is dat door opdeling in kleinere eenheden de bewoners in de knikflats elkaar beter leren kennen en dat het minder anoniem is.

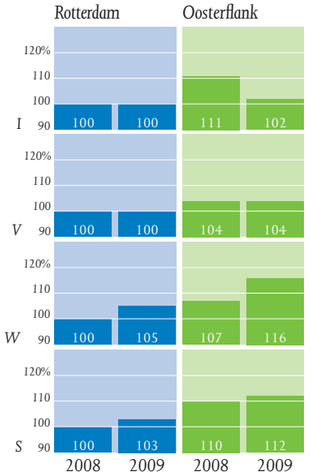
Volgens Woonbron moet je in Ommoord zorgen dat de woningvoorraad kwalitatief goed is en modern van uitstraling. Woonbron vindt het noodzakelijk dat er op tijd wordt geïnvesteerd in Ommoord om de kwaliteit van het woonmilieu te bewaren. Woonbron heeft daarom 60 miljoen euro geïnvesteerd in de hoogbouw van Ommoord. Andere corporaties hebben minder vertrouwen in de toekomst van Ommoord. Woonbron probeert deze corporaties te overtuigen dat er veel kracht zit in Ommoord. Van den Heuvel ziet als uitdaging om gemeenschappelijkheid te creëren: "Als mensen elkaar kennen dan is het vertrouwder om iemand aan te spreken op zijn gedrag." Dit betekent dat Woonbron investeert in de sociale samenhang en zoekt naar de financiële verantwoording daarvan. Doordat er nog geen collectief toekomstbeeld is voor Ommoord wordt er op dit moment een studie gedaan naar de toekomstwaarde van de hoogbouw.

Oosterflank

Oosterflank (groen) heeft op alle vlakken een voorsprong op Rotterdam (blauw). Op alle onderdelen scoort Oosterflank wel lager dan de deelgemeente Prins Alexander.
Het inkomen in Oosterflank is gedaald ten opzichte van het nulpunt. De voorsprong op Rotterdam is afgenomen.
Van alle onderdelen heeft Oosterflank voor wat betreft woningwaarde de grootste voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde van Oosterflank is ten opzichte van het nulpunt gestegen.

De veiligheid in Oosterflank is ten opzichte van het nulpunt, de veiligheidsindex 2007, gelijk gebleven. Met een score van 7,5 op een schaal van 10 op de veiligheidindex 2009 wordt Oosterflank aangemerkt als veilig gebied.
Op sociaal vlak boekt Oosterflank vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Oosterflank scoort een 6,5 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat Oosterflank als sociaal voldoende wijk wordt aangemerkt.

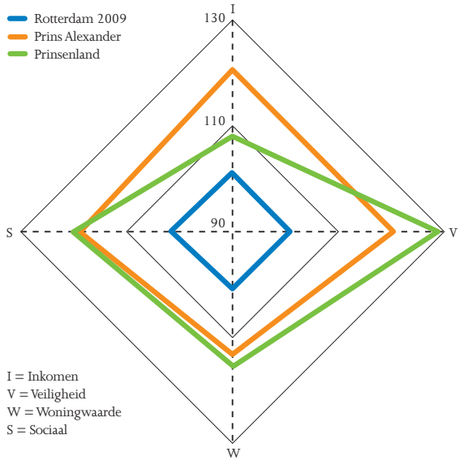


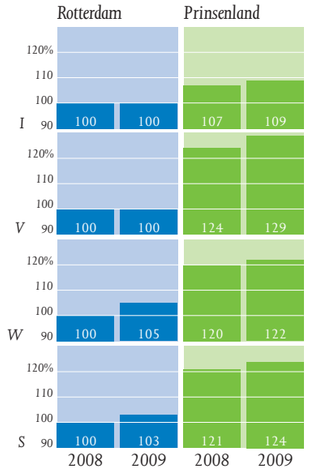


Prinsenland

Prinsenland (groen) heeft op alle vier de onderdelen een voorsprong op Rotterdam (blauw). Behalve op inkomen, presteert Prinsenland beter dan de deelgemeente Prins Alexander (rood).
Het inkomen in Prinsenland is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Prinsenland heeft voor wat betreft inkomen een voorsprong op Rotterdam en een achterstand op deelgemeente Prins Alexander.
De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen, maar Rotterdam is sneller gestegen. Prinsenland heeft voor de woningwaarde een voorsprong op de deelgemeente Prins Alexander en Rotterdam.

Voor wat betreft veiligheid heeft Prinsenland de grootste voorsprong op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheid toegenomen. Met een score van 9,3 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Prinsenland gezien als een veilige wijk.
Op sociaal vlak is Prinsenland beter gaan presteren ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Met een score van 7,2 op de sociale index 2009 wordt Prinsenland als sociaal sterke wijk aangemerkt.

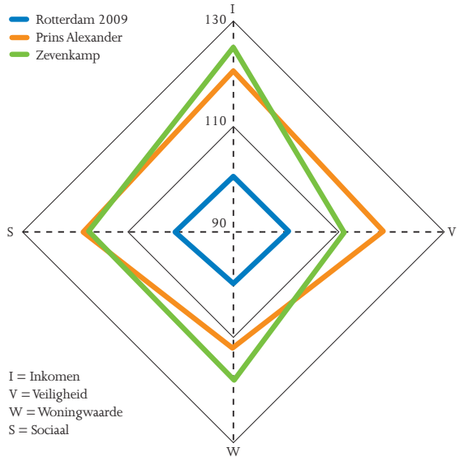


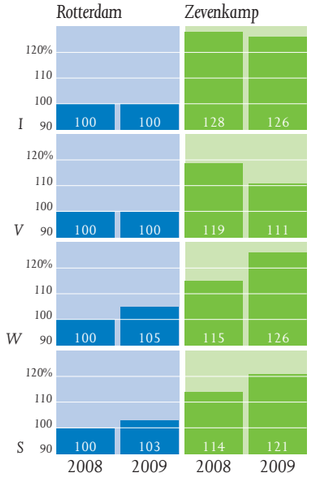


Zevenkamp

Zevenkamp (groen) scoort op alle onderdelen hoger dan Rotterdam (blauw). Op het gebied van inkomen en woningwaarde heeft Zevenkamp een voorsprong op de deelgemeente Prins Alexander (rood). Het inkomen in Zevenkamp is ten opzichte van het nulpunt gedaald. De woningwaarde is gestegen ten opzichte van het nulpunt. Zevenkamp heeft een voorsprong op de woningwaarde van Rotterdam en de deelgemeente Prins Alexander.
Op het gebied van veiligheid heeft Zevenkamp een voorsprong op Rotterdam en een achterstand op de deelgemeente Prins Alexander.

De veiligheid in Zevenkamp is ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, achteruitgegaan. Zevenkamp behaalt op de veiligheidsindex 2009 een score van 8,0 op een schaal van 10, wat maakt dat Zevenkamp wordt aangemerkt als veilig gebied.
De sociale index in Zevenkamp is ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008, gestegen. Met een score van 7,0 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 wordt Zevenkamp aangemerkt als sociaal sterke wijk.





Deelgemeente Rotterdam Centrum

Cool
Nieuwe Werk
Oude Westen
Stadsdriehoek

In Cool zit potentie voor gentrification.

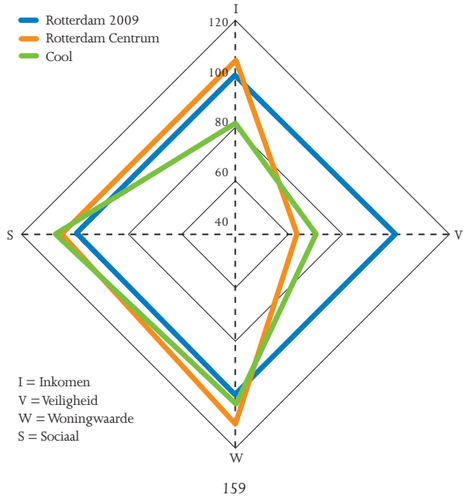
Woonstad Rotterdam verwacht in Cool een gunstige waardeontwikkeling.

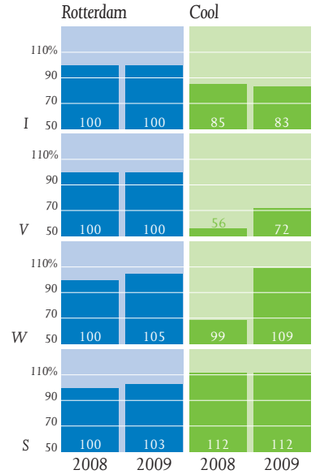
Woonstad Rotterdam twijfelt aan de beleving van de grote verscheidenheid in Cool.

De atmosfeer in Cool is uniek en tref je elders in Rotterdam niet aan.

Cool

Cool (groen) heeft zowel een voorsprong als achterstand op Rotterdam (blauw) en Rotterdam Centrum (rood). De woningwaarde en de veiligheid in Cool zijn gestegen ten opzichte van het nulpunt.
Het inkomen in Cool is gedaald ten opzichte van het nulpunt. Cool heeft voor wat betreft inkomen een achterstand op Rotterdam.
De woningwaarde is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Cool heeft voor de woningwaarde een voorsprong op Rotterdam en een achterstand op Rotterdam Centrum.
Van alle onderdelen heeft Cool voor wat betreft veiligheid de grootste achterstand op Rotterdam. Ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, is de veiligheidssituatie in Cool vooruitgegaan. Met een score van 5,2 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Cool aangemerkt als bedreigd gebied.
Op sociaal vlak boekt Cool geen vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Cool scoort een 6,5 op een schaal van 10 op de sociale index 2009. Dit betekent dat de wijk als sociaal voldoende wordt aangemerkt.





Arno Groen, *programmamanager Cool bij Woonstad Rotterdam.*

Woonstad Rotterdam bezit in Cool 900 woningen. Cool is verdeeld in een Zuidelijk en Noordelijk gedeelte met de Westblaak als scheidslijn. In Cool-Noord heeft de woningcorporatie bezit op beeldbepalende plekken zoals panden aan de Oude Binnenweg en in de zijstraten van het gebied. De woningvoorraad in Cool-Zuid is divers en ontleent veel kracht aan de creatieve urban cultuur in de Witte de Withstraat.

In Cool-Noord heeft Woonstad zowel woningen als bedrijfspanden. Het winkelgebied op de Oude Binnenweg loopt goed en er is animo voor de huurpanden. Er zijn diverse opgaven voor fysieke verbetering. Woonstad wil het bezit in Cool-Noord opwaarderen.

Cool-Zuid is opgedeeld in de kwartieren "Witte de With" en "Baan". De identiteit van het Witte de Withkwartier wordt bepaald door kunst en cultuur. Woonstad Rotterdam vindt dat de Witte de With nu nog een beperkte uitstraling heeft naar de zijstraten toe. De woningcorporatie wil de woningen beter laten aansluiten bij de doelgroep van de Witte de With.

Het Baankwartier maakt onderdeel uit van de Rotterdamse hoogbouwzone. Dit is een zone voor hoogbouw en wordt gezien als de opvolger van het Wijnhaveneiland. Groen denkt dat deze ontwikkeling een flinke spin-off zal hebben voor de rest van Cool.

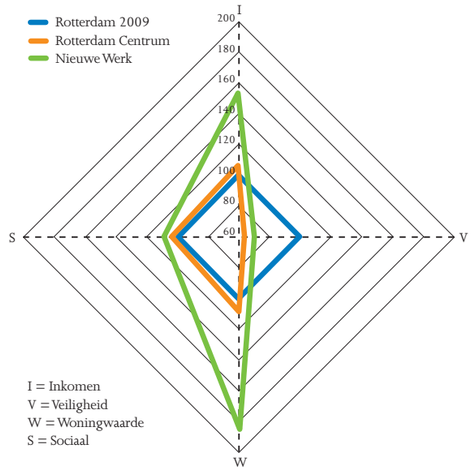
De toekomstvisie van 2020 van Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam beschrijft de grote verscheidenheid in Cool als een stedelijke kwaliteit. Groen vraagt zich af of dit ook zo wordt beleefd. "Het is wel heel stedelijk dat iedereen door elkaar woont, maar als die mensen langs elkaar heen leven is dit geen kwaliteit." In Cool zit een grote groep mensen die er van oudsher woont, families met lage inkomens die er al generaties wonen en er willen blijven wonen. Bij het differentiëren in het woningaanbod is het moeilijker om deze doelgroep te voorzien van een woning. Door middel van een wijkvisie wil Woonstad Rotterdam samen met de partners in de wijk een eindbeeld voor de wijk bepalen.

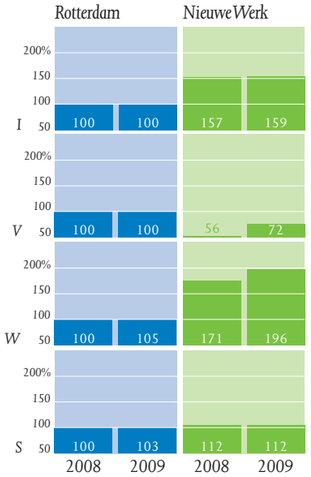
Er is een ontwikkeling gaande in de infrastructuur van de Westblaak. Gemeente Rotterdam, woningcorporaties, kennisinstituten, marktpartijen en culturele organisaties denken over een verbinding van de Westblaak met de zogenaamde KennisAs. Deze as verbindt de belangrijke kennisplekken in Rotterdam, vijf zogenaamde stadsmagneten die jongeren en studenten kunnen aantrekken en vasthouden. De Westblaak maakt hier onderdeel van uit.

Woonstad Rotterdam ziet in de nabije toekomst een positieve waardeontwikkeling in Cool door gentrification en wil daarin investeren. Door het goede imago van het gebied ervaart Groen dat mensen zich makkelijk binden aan Cool. Voor de veiligheid in het gebied denkt Groen dat dit op korte termijn niet beter zal worden dan het gemiddelde van Rotterdam. Het is een dynamische wijk waar veel gebeurt en als men voor deze wijk kiest moet men daar rekening mee houden. Het inkomen in de wijk en de woningwaarde zullen wel substantieel verbeteren.

Nieuwe Werk

Behalve op veiligheid, presteert Nieuwe Werk (groen) beter dan Rotterdam Centrum (rood) en Rotterdam (blauw). De vorm van het model is opmerkelijk door de zeer hoge scores op inkomen en woningwaarde en de relatief lage scores op veilig en sociaal.
Het inkomen in Nieuwe Werk is ten opzichte van het nulpunt iets toegenomen. De voorsprong van Nieuwe Werk op Rotterdam is groter geworden.
Van alle onderdelen heeft Nieuwe Werk voor wat betreft woningwaarde de grootste voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde van Nieuwe Werk is ten opzichte van het nulpunt gestegen.
Van de vier onderdelen heeft Nieuwe Werk voor wat betreft veiligheid de grootste achterstand op Rotterdam. De veiligheid in Nieuwe Werk is ten opzichte van de veiligheidsindex 2007 vooruitgegaan. Met een score van 5,2 op de veiligheidsindex 2009 heeft Nieuwe Werk de status van bedreigde wijk. Vooral op het gebied van diefstal en vandalisme is Nieuwe Werk achteruitgegaan ten opzichte van het nulpunt.
Op sociaal vlak boekt Nieuwe Werk geen vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, sociale index 2008. Nieuwe Werk heeft een 6,5 op de sociale index 2009 behaald, waardoor Nieuwe Werk wordt gezien als voldoende sociale wijk.





Een slecht imago komt te paard en gaat te voet.

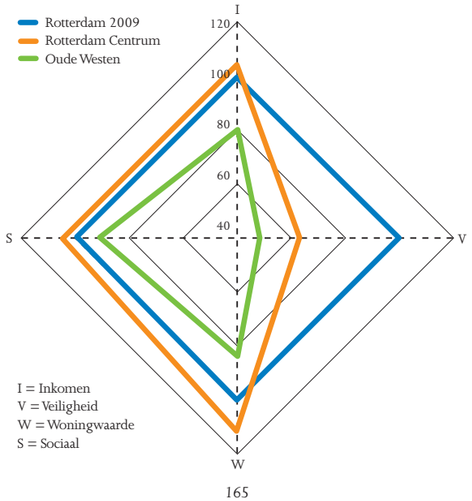
Bedrijfspanden in Oude Westen hebben een negatieve uitstraling. Deze worden opgeknapt en opnieuw verhuurd.

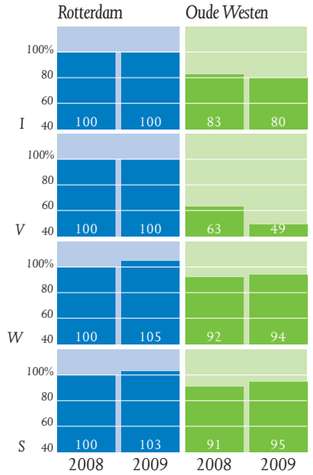
Het verleiden is een hele kunst in Oude Westen.

We zitten in Oude Westen niet op mensen te wachten die een Hillegersberg verwachten.

Oude Westen

Oude Westen (groen) scoort op alle onderdelen lager dan Rotterdam (blauw). Behalve op de sociale index is de achterstand op Rotterdam ook groter geworden.
Het inkomen in Oude Westen is gedaald ten opzichte van het nulpunt. De achterstand van Oude Westen op Rotterdam is groter geworden.
De woningwaarde in Oude Westen is ten opzichte van het nulpunt gestegen. Aangezien de woningwaarde sneller is gestegen dan Oude Westen, neemt de achterstand op Rotterdam toe. De veiligheid is ten opzichte van het nulpunt, veiligheidsindex 2007, gedaald. Met een score van 3,5 op een schaal van 10 op de veiligheidsindex 2009 wordt Oude Westen aangemerkt als onveilig.
De sociale index in Oude Westen is ten opzichte van het nulpunt, sociale index 2008, gestegen. Met een score van 5,5 op een schaal van 10 op de sociale index 2009 is Oude Westen gekenmerkt als kwetsbare wijk. De sociale kwetsbaarheid van Oude Westen ligt vooral op het vlak van capaciteiten als inkomen, taalbeheersing en gezondheid, maar ook op het vlak van meedoen op werk en school.





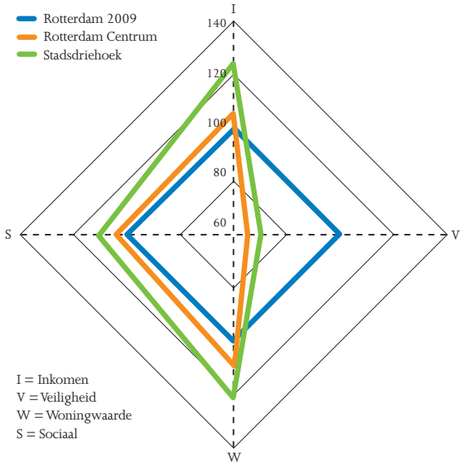
Oude Westen

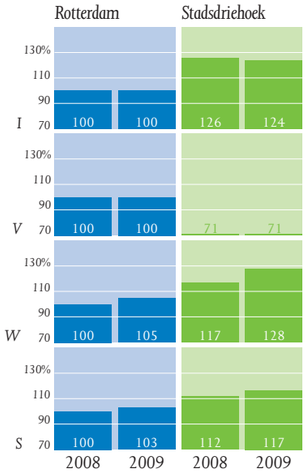
Erik Hoeflaak, *programmamanager Woonstad Rotterdam.*

Oude Westen is één van de 40 krachtwijken van Rotterdam. De gemeente Rotterdam, deelgemeente Rotterdam Centrum en Woonstad Rotterdam hebben gezamenlijk een wijkvisie geschreven. Door het uitvoeren van de wijkvisie willen de partners Oude Westen aantrekkelijker maken om te wonen en te leven. De ambitie is de binding van bewoners en ondernemers met de wijk te vergroten en nieuwe groepen bewoners en ondernemers aan te trekken.
Volgens Hoeflaak is Oude Westen een wijk met veel mogelijkheden. "Maar we zitten niet te wachten op mensen die een Hillegersberg verwachten." Voor mensen die graag in de stad willen wonen, is Oude Westen een mooie centrale plek om te wonen. Door het slechte imago van de wijk, met name op het gebied van veiligheid, ziet niet iedereen hoe prachtig de wijk daadwerkelijk is. Dit negatieve beeld wordt versterkt door het gebrek aan kwalitatief goede buitenruimte, de overvloed aan auto's, kleine bedrijfsruimten en de eenzijdige woningvoorraad.
Woonstad Rotterdam investeert de komende jaren in het fysieke en economische programma van de wijk. Ongeveer 900 woningen zullen worden aangepakt via sloop/nieuwbouw, renovatie of als kluswoningen. Daarnaast worden bedrijfspanden in de wijk opgeknapt. "Sommige bedrijfspanden hebben een negatieve uitstraling. De komende jaren knappen we 5 à 10 bedrijfspanden op om deze aan ondernemers die passen in het bedrijvigheidsplan van Oude Westen te verhuren. Denk aan ondernemers die actief zijn in de wijk op het gebied van creativiteit, jongeren, cultuur en media." Het plan is opgevat om van de Gouvernestraat een Music Mile te maken. De Music Mile verbindt de bedrijvigheid van de West-Kruiskade met de Nieuwe Binnenweg. "We stimuleren dat hier bedrijven en winkels komen die iets met muziekproductie te maken hebben."
Oude Westen scoort van alle Rotterdamse wijken het laagst op de veiligheidsindex 2009 met een score van 3,5. Vooral de drugsoverlast zorgt voor een onveilige beleving. Woonstad Rotterdam pakt samen met de politie en de stadsmarinier deze overlast aan. Woonstad Rotterdam probeert onbestemde bedrijvigheid uit haar eigen panden te weren. Ze richt zich qua huurbeleid op doelgroepen die zich kunnen vinden in het stedelijke karakter van Oude Westen; kosmopolitisch, intiem, jonge cultuur en een duidelijke eigenwaarde. Met het programma "binden en verleiden" willen de betrokken instellingen de inkomenssituatie in de wijk verbeteren. Om dit te realiseren is gekozen voor het aanbieden van kluswoningen, het scheppen van mogelijkheden voor mensen om een eigen droomhuis te bouwen en het clusteren van bedrijfspanden rond de thema's muziek, media, kunst en ambachten. De woningcorporatie probeert op die manier met de partners samen een positief bericht over de wijk te communiceren.

Stadsdriehoek

Behalve op veiligheid, presteert Stadsdriehoek (groen) beter dan Rotterdam Centrum (rood) en Rotterdam (blauw). De voorsprong van de Stadsdriehoek op Rotterdam neemt toe wat betreft woningwaarde en sociaal.
Voor wat betreft inkomen heeft Stadsdriehoek de grootste voorsprong op Rotterdam. Het inkomen in Stadsdriehoek is ten opzichte van het nulpunt gelijk gebleven.
Ook de woningwaarde van Stadsdriehoek heeft een voorsprong op Rotterdam. De woningwaarde in Stadsdriehoek is ten opzichte van het nulpunt gestegen.
Van de vier onderdelen heeft Stadsdriehoek alleen voor wat betreft veiligheid een achterstand op Rotterdam. De veiligheid is ten opzichte van het nulpunt (de veiligheidsindex 2007) gelijk gebleven. Stadsdriehoek behaalt op de veiligheidsindex 2009 een score van 5,1 op een schaal van 10 wat maakt dat Stadsdriehoek qua veiligheid de status van bedreigde wijk heeft.
Op sociaal vlak boekt Stadsdriehoek vooruitgang ten opzichte van het nulpunt, de sociale index 2008. Met een score van 6,8 op de sociale index 2009 wordt Stadsdriehoek gekenmerkt als voldoende sociaal gebied.





Stadswonen ziet studenten graag als pioniers in de wijk.

Stadswonen wil studenten verleiden ook na hun studie te blijven in Rotterdam.

Stadswonen wil door de ontwikkeling van KennisAs dat Rotterdam wordt ervaren als studentenstad.

Stadswonen daagt andere partijen uit om met Stadswonen de visie van de KennisAs mogelijk te maken.

Annemarieke Van Ettinger-Van Herk, *Manager Wonen & Werken bij Stadswonen.*

Rotterdam wordt niet ervaren als studentenstad, terwijl het toch de derde studentenstad van Nederland is. Studenten zijn een belangrijke doelgroep van huisvestingsbeleid. Ze hebben nu nog een laag inkomen en voor straks goede carrière kansen. Wat betekent studentenhuisvesting voor de stad? Voor het centrum heeft Stadswonen een visie opgesteld van KennisAs. KennisAs is de ruimtelijke verbinding van de Universiteitscampus Woudestein in het oosten, via Oostplein, Blaak/Oude Haven, Westblaak/Witte de With, Museumpark tot Coolhaveneiland aan de westzijde. Stadswonen daagt de gemeente Rotterdam en andere partijen uit om mee te denken en mee te doen. De gemeente Rotterdam heeft KennisAs inmiddels opgenomen in het binnenstadsplan van 2010.

Het idee achter de KennisAs is dat Rotterdam wordt ontwikkeld als Stadscampus. Stadswonen heeft altijd de visie gehad dat haar vastgoed om of nabij een onderwijsinstelling en uitgaansgelegenheid gelegen dient te zijn. Dat is terug te zien in de clustering van huisvesting rond Woudestein, de Oostzeedijk en Coolhaveneiland. Voor de KennisAs is Stadswonen uitgekomen op vijf stadsmagneten voor studenten; Coolhaveneiland, Hoboken, Westblaak, Oostplein en Woudestein. Oostplein dient dé studentenplek van Rotterdam te worden. Stadswonen heeft hierbij partners nodig. Zij werkt aan een goede samenwerking met de andere woningcorporaties in Rotterdam. De rol van Stadswonen hierin is dat zij de nieuwkomers, studenten, voorziet van huisvesting en dat de andere woningcorporaties, zodra deze mensen zich willen settelen, hen voorzien van een thuis. Samen proberen zij meer midden en hogere inkomens te binden aan Rotterdam.

Zelf verbreedt Stadswonen haar strategie sinds een aantal jaren. Vroeger bouwde en verhuurde Stadswonen alleen studentenkamers. Sinds eind jaren '90 zet Stadswonen in op 'verleiden tot blijven'. Het biedt studenten en afgestudeerden de mogelijkheid langer in Rotterdam te blijven wonen. Men bouwt grotere kamers en ook kleine studio's en tweekamerwoningen. Stadswonen wil haar doelgroep een volgende stap aanbieden in de wooncarrière en de net afgestudeerden nadrukkelijk verleiden om te blijven in Rotterdam. Dit stimuleert de economie van de stad.

Studenten en afgestudeerden wisselen relatief vaak van woonruimte. Hierdoor kan Stadswonen flexibeler omgaan met nieuwe ontwikkelingen dan andere woningcorporaties. Stadswonen ziet studenten graag als pioniers voor gebiedsontwikkeling. Studenten herkennen nieuwe trends vaak eerder dan andere doelgroepen en doen er ook vaker aan mee. Zij gebruiken lokale voorzieningen relatief intensief: winkels, uitgaansleven, sport en recreatie. Ze staan dikwijls ook open voor nieuwe plekken die interessant zijn en waar zich veel stedelijke dynamiek afspeelt. Een voorbeeld hiervan is Coolhaveneiland, waar studenten volop meedoen aan de ontwikkeling. Stadswonen probeert deze krachten te benutten.

Snelle klimmers en dalers

Bij de onderstaande analyse is het belangrijk dat de lezer zich realiseert dat de statistische gegevens verschillende peildata hebben. De inkomensgegevens zijn door de belastingdienst vastgesteld op 1 januari 2007. De gegevens over de WOZ-waarde zijn door de belastingdienst vastgesteld op 1 januari 2009. De veiligheidsindex 2009 heeft betrekking op het jaar 2008. En de sociale index heeft betrekking op gegevens van begin 2009. Voor al deze gegevens geldt dat we de meest actuele gegevens gebruiken die beschikbaar zijn per 31 december 2009.
De wijken die gepresenteerd zijn in deze catalogus verschillen sterk van elkaar. Dit is te zien aan de vorm van het web, de oppervlakte van het web en de richting en omvang van de verandering in het staafdiagram. Sommige wijken lopen de achterstand op Rotterdam snel in, andere raken verder achterop. De webmodellen en staafdiagrammen geven per wijk inzicht in de ontwikkelingen op wijkniveau. Het zijn kwantitatieve ontwikkelingen die, aangevuld met kwalitatieve interpretaties door "kenners van die wijk", inzichten opleveren voor die betreffende wijk en eventueel ook op een groter schaalniveau inzichten kunnen opleveren.

De wijken die beter scoren dan Rotterdam vormen geen verrassing: dit zijn de wijken die buiten de ring van snelwegen om de stad heen liggen, zoals in de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, Hoek van Holland, Overschie, Pernis, Prins Alexander en in mindere mate Hoogvliet.
Binnen de ring scoren de wijken Kralingen Oost, De Esch, Struisenburg en Blijdorp goed en in mindere mate geldt dit voor Stadsdriehoek en Nieuwe Werk in Rotterdam Centrum. Ook dit vormt geen verrassing.
De andere wijken scoren minder goed ten opzichte van Rotterdam 2008. Het benoemen van de slecht scorende wijken op basis van de onderlinge verschillen vinden we minder interessant dan het benoemen van een stijgende of dalende trend per wijk. Voor het berekenen van een gemiddelde zijn nu eenmaal altijd bovengemiddelde en ondergemiddelde scores gebruikt. Verschillen tussen wijken zijn dan onvermijdelijk. Verschillen tussen wijken vormen op zich ook geen probleem. Zoals Erik Hoeflaak zegt over Oude Westen: "we zitten niet te wachten op mensen die een Hillegersberg verwachten." Wij vinden de meest interessante vraag van deze catalogus: in welke wijk stijgt de trend of daalt de trend ten opzichte van Rotterdam 2008 en hoe verklaren we die veranderingen? Met andere woorden, wat vindt een wijkmanager ervan?

Een trend kan op verschillende manieren worden bekeken: per onderdeel (inkomen, veiligheid, woningwaarde of sociaal) of totaal per wijk. Wij kijken hier alleen naar het totaal.
Geen enkele wijk daalt op alle vier de onderdelen. Wel is de ontwikkeling in de wijk Kleinpolder zorgelijk: dat is de enige wijk waar geen stijging plaatsvindt qua inkomen, veiligheid, woningwaarde en sociaal vanaf het door ons gekozen nulpunt Rotterdam 2008, er is een neerwaartse trend zichtbaar op drie van de vier onderdelen. Aangezien Rotterdam is gestegen op twee van de vier onderdelen, is de achterstand van Kleinpolder op Rotterdam significant groter geworden. Alleen wat betreft veiligheid scoort de wijk beter dan Rotterdam. De programmamanager Overschie werkzaam bij Woonstad Rotterdam, Gerben in 't Hout, schetst het probleem van het eenzijdige woningaanbod van portiekflats in Kleinpolder. Door die eenzijdige samenstelling trekt Kleinpolder vooral mensen met een laag inkomen, een laag opleidingsniveau, een lage arbeidsparticipatie en weinig economisch perspectief aan. Sociaal gezien is de wijk daarmee kwetsbaar. De slechte kwaliteit van de woningen zorgt ervoor dat de wijk sociaal dreigt af te glijden. Gemeente, deelgemeente en Woonstad Rotterdam willen de eenzijdige woningvoorraad graag aanpakken, maar werden tot voor enkele jaren hierin belemmerd door de milieuwetgeving.

Als we naar andere dalers kijken dan vallen Oud Crooswijk en Nieuw Crooswijk op. We hebben hierover gesprekken gevoerd met Mark van der Velde en Aat Biesheuvel. Zij kennen de wijken goed en geven kwalitatieve interpretaties bij de kwantitatieve gegeven (gegevens) in de catalogus. Leerervaringen uit Hoogvliet bieden een verhelderend inzicht in de dalende scores van de wijken Oud en Nieuw Crooswijk. "Er is (in Hoogvliet) een trend te zien dat gebieden eerst stijgen op de leefbaarheidmonitor, daarna weer dalen en dan langzaam weer stijgen." Dit komt omdat er in de buurt wordt gesloopt en gebouwd, hetgeen volgens Jon van Eenennaam aanvankelijk een negatieve invloed heeft op de leefbaarheidcijfers. Mark van der Velde van PWS signaleert dit ook in Oud Crooswijk. "De cijfers van Oud Crooswijk lopen achteruit. Dit heeft met diverse factoren te maken. Ten eerste met het uitstellen van de fysieke plannen die PWS momenteel moeilijk kan financieren. Ook de sloop van Nieuw Crooswijk is van invloed, deze bewoners verhuizen nu naar Oud Crooswijk." Aat Biesheuvel van Woonstad Rotterdam zegt over de cijfers van Nieuw Crooswijk: "De cijfers zijn aan grote verandering onderhevig. Door de sloop, nieuwbouw, herhuisvesting en tijdelijke verhuur is er een grote dynamiek in de wijk." Zo bezien zijn de verklaringen voor de dalende scores consistent en begrijpelijk. Voor Nieuw Crooswijk verwacht men dat deze trend tijdelijk is, maar voor Oud Crooswijk is dat nog maar de vraag.

Als we naar andere dalers kijken dan vallen enkele wijken in Delfshaven op: de wijken Delfshaven, Nieuwe Westen en Spangen tonen in de cijfers een overwegend dalende trend. Daarnaast valt ook Oude Westen op in de deelgemeente Rotterdam Centrum. Wat is de verklaring voor deze daling?
De verklaringen verschillen per wijk en kennen meerdere facetten. Voor de kwalitatieve interpretaties van de achteruitgang wijzen de kenners van deze wijken op een combinatie van problemen in de woningvoorraad, achterblijvende sociale capaciteiten van een deel van de bewoners op inkomen, taalbeheersing en gezondheid en in sommige wijken een imagoprobleem. Voor een meer uitgebreide analyse van alle factoren die in hun onderlinge samenhang een verklaring bieden voor de achteruitgang in deze wijken verwijzen we naar de interviews met Ton de Vent, Aliën van der Haar, Mieke Plaatser, Niels Hoogerwerf, Leo van der Burg, José de Reus en Erik Hoeflaak.

Ten slotte zijn er wijken waar de gemiddelden relatief veel stijgen, onder andere Cool en Schiebroek. In Schiebroek is jarenlang geïnvesteerd in de fysieke herstructurering van de wijk, aanvankelijk in Schiebroek-Noord door PWS en later door Com·wonen. Er zijn echter grote verschillen tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de wijk. We verwijzen naar het interview met Paul Duyts over Schiebroek-Zuid voor een kwalitatieve interpretatie van de kwantitatieve trend in Schiebroek.
Wat betreft Cool is de ontwikkeling in de kwartieren "Witte de With" en "Baan" interessant, alsmede de KennisAs die van de Universiteitscampus Woudestein doorloopt tot Coolhaveneiland aan de westzijde. Deze buurten zitten in de lift. We verwijzen naar het interview met Arno Groen van Woonstad Rotterdam voor een kwalitatieve interpretatie van de kwantitatieve trend in Cool. En naar het interview met Annemarieke Van Ettinger-Van Herk van Stadswonen over de ontwikkeling van de KennisAs.

Slotwoord

De methode van een web en een staafdiagram per wijk geeft inzicht in de relatieve kwantitatieve ontwikkelingen op wijkniveau, die aangevuld met kwalitatieve interpretaties door "kenners van die wijk" inzichten opleveren voor die betreffende wijk en eventueel ook op een groter schaalniveau. Er zijn wijken waar de methode momenteel tekort schiet om de veranderingen te beschrijven. Dit zijn de wijken Schiebroek (door de grote verschillen tussen Schiebroek-Zuid en Schiebroek-Noord, zeker sinds de herstructurering van Schiebroek-Noord), Schiemond (door de CBS-indeling hoort het Lloydkwartier, een buurt met veel dure woningen en hoge inkomens, bij deze wijk) en Oud en Nieuw Crooswijk (zoals gezegd komt dit door de grote dynamiek in de wijk door grootschalige herstructurering).
Voor de andere wijken bieden de gegevens een bruikbare beschrijving. Volgens de geïnterviewden helpen de modellen om snel - in een oogopslag - te zien wat de kansen en bedreigingen zijn per wijk. "Jullie statistieken geven ons een taal die voor iedereen gelijk is en waarmee we een realistisch streven kunnen formuleren en de aanpak van onze doelen verfijnen" (Paul Elleswijk over Agniesebuurt). Daar voegt Louis Overboom aan toe dat het hebben van overzicht van fysieke, sociaaleconomische en veiligheidsgegevens een stap vormt in een complex proces van samenwerking. "De cijfers spreken niet voor zich. Het gaat erom dat we samen weten wat we willen bereiken" (Louis Overboom over groot Oude Noorden).
De waarde van de webmodellen zit in de ondersteuning die het aan de (deel)gemeente(n) en woningcorporaties biedt om samen een analyse te maken van de problemen in de wijk, beleid bij te sturen en inzicht te hebben in de richting en de snelheid van ontwikkelingen per wijk. "Je hebt een thermometer om ontwikkelingen in de wijk te peilen" (Mark van der Velde over Oud Crooswijk). Regelmatige actualisering van deze informatie is nodig.

Wijkgericht werken

Voor het oplossen van hardnekkige maatschappelijke problemen in wijken (overlast, verloedering, verschraling voorzieningenaanbod, sociale en fysieke achteruitgang) en het realiseren van wijkambities hebben woningcorporaties en deelgemeenten andere sterke partners nodig. De gepresenteerde gegevens in de catalogus bieden ook aan hen een referentiekader voor het opstellen van streefcijfers en het beoordelen van effecten van handelen.
Onze gesprekspartners bij de woningcorporaties en de deelgemeenten oordelen dat actieve samenwerking met de diensten van de gemeente, scholen, zorginstellingen, bewonersorganisaties en organisaties die in de buitenruimte actief zijn, onmisbaar is. Er is in Rotterdam steeds meer behoefte aan informatie die verder reikt dan de grenzen van een specifiek beleidsterrein. Met name in het integraal en gebiedsgericht werken is er behoefte aan een instrument dat inzicht geeft in de ontwikkeling van alle belangrijke indicatoren in een specifiek gebied zodat er een wijkprofiel kan worden gemaakt. Dit is tevens belangrijk omdat de praktijk van het wijkgericht samenwerken al goede voorbeelden te zien geeft, bijvoorbeeld in Schiebroek, Oude Noorden, Nieuwe Westen, etc., maar als de effecten tegenvallen dient dit zo snel mogelijk te worden waargenomen teneinde beleid te kunnen bijsturen.

Stedelijke agenda

Tegelijkertijd blijken ontwikkelingen in naburige wijken of delen van wijken van grote invloed te zijn op problemen in een wijk, zoals bijvoorbeeld wordt geschetst voor Hoogvliet, Pernis, Oud en Nieuw Crooswijk, Schiebroek-Zuid en Schiebroek-Noord. Het is dus belangrijk om verder dan de wijk te kijken en om wijken te kunnen vergelijken. Bepaalde stedelijke problemen spelen zich af op een hoger schaalniveau dan de wijk. Denk aan selectieve migratie, deconcentratie van

armoede, gebiedsgerichte concurrentie om geld (zoals de relatie Pact op Zuid en Pernis) en het sluitend krijgen van interne begrotingen van organisaties. De oplossing van deze hogere schaalproblemen vraagt om goede afstemming van de wijkagenda op een wijkoverstijgende en deelgemeente overstijgende koers en dus om een stedelijke agenda met een daarop afgestemde samenwerking met stedelijke partners.
Daarnaast spreken de geïnterviewden over wijkoverstijgende projecten en programma's, zoals de Hofbogen en de KennisAs waar effectgegevens op een hoger schaalniveau voor nodig zijn. De gegevens die gebruikt zijn in deze catalogus zijn op een hoger aggregatieniveau van meerdere CBS-wijken te combineren, om maatwerk te leveren.

Gestuurde gentrification

Informatie op een lager schaalniveau dan de CBS-wijk (zoals bijvoorbeeld Schiebroek-Zuid en Schiebroek-Noord) is meestal niet mogelijk en dat is een nadeel. Bij wijkontwikkeling wordt in Rotterdam soms gekozen voor een strategie van gestuurde gentrification. Gestuurde gentrification houdt in dat huurders en kopers met een hogere sociaaleconomische positie in de wijk komen wonen zonder dat corporaties aan grootschalige fysieke herstructurering doen. Zie het voorbeeld van Spangen. Daarbij ligt de nadruk niet op een strategie van grootschalige sloop maar op kleinschalige sloop en nieuwbouw alsmede door de renovatie van woonblokken of straten. Ook het aanbieden van kluswoningen past in die trend. Hierbij trachten deelgemeenten en corporaties de sociaaleconomische positie van zittende bewoners te verbeteren en bieden hen de mogelijkheid om een wooncarrière in de wijk te maken. Het mengen van woonmilieus heeft zich namelijk nog niet volledig bewezen. In sommige wijken wordt hierbij ook een relatie gelegd met de deconcentratie van armoede, bijvoorbeeld in het kader van de Rotterdam wet. Alleen mensen met een inkomen uit arbeid komen dan in aanmerking voor een vrijgekomen woning als huurder. Bij het beoordelen van de effecten van gestuurde gentrification kunnen gerichte buurtprofielen op een lager schaalniveau dan de CBS-wijk een aanvulling bieden op wijkprofielen.

Literatuur

Geertz, C. (1973). *The interpretation of Cultures: Selected Essays*, New York: Basic Books.
Gemeente Rotterdam (2009). Rotterdam sociaal gemeten: tweede meting sociale index. Gemeente Rotterdam.
Gemeente Rotterdam (2009). Veiligheidsindex 2009: meting van de veiligheid in Rotterdam. Gemeente Rotterdam.
Gemeente Rotterdam (2010). *Kindvriendelijke wijken Monitor.* Eerste voortgangsmeting januari 2010. Rotterdam.
Mitchell, T.W.J. (2005). *What do pictures want?* The university of Chicago Press, Chicago, USA.
Rogers, R. & A. Power (2000). *Cities for a small country*, Faber and Faber, London.
Schön, D. (1983). *The Practitioner as Researcher. How Professionals Think in Action*, New York: Basic Books.
Spierings, F. en M. Meeuwisse (2008). *Pact op Zuid: Reisgids* 2008. Utrecht: Uitgeverij IJzer.
Spierings, F. en M. Meeuwisse (2009). *Pact op Zuid: Reisgids* 2009. Utrecht: Uitgeverij IJzer.

Onderbouwing methode

De opdrachtgevers van deze studie - zeven Rotterdamse corporaties en de gemeente Rotterdam - willen wijkgerichte bestuursinformatie ontvangen over hoogte van het inkomen, veiligheid, woningwaarde en sociaal.

Hoogte van het gemiddeld inkomen
Het inkomen dat in de wijk, deelgemeenten en Rotterdam (inclusief de wijken van Pact op Zuid) verdiend wordt, meten we in percentages in drie inkomenscategorieën: laag, midden en hoog. De verhouding tussen aan de ene kant lage en aan de andere kant midden- en hoge inkomens wordt berekend.
De meest recente inkomensgegevens zijn afkomstig uit het Regionaal Inkomensonderzoek 2006 van het CBS. Het gaat om de inkomens van huishoudens zoals gemeten op 1-1-2007 over het belastingjaar 2006. De verdeling laag-midden-hoog is gebaseerd op de landelijke decielverdeling. Deze houdt in: lage inkomens zijn de onderste 40% van de landelijke verdeling (grensbedrag € 22.200), middeninkomens zijn de daaropvolgende 40% (€ 40.600) en hoge inkomens zijn de bovenste 20% (vanaf € 40.600).
We vergelijken dit met de gegevens afkomstig uit het Regionaal Inkomensonderzoek 2005 van het CBS. Het ging toen om de inkomens van huishoudens zoals gemeten op 1-1-2006 over het belastingjaar 2005.

Veiligheidsindex
De tweede indicator is de veiligheidsindex. Deze index is landelijk ingevoerd en geeft inzicht in de objectieve en subjectieve veiligheid in een gebied. Veiligheid is belangrijk voor het imago van het gebied. De index is opgebouwd uit een reeks van subjectieve en objectieve gegevens.
Op een schaal van 1 tot 10 scoort een onveilige wijk 3,9 of lager, een probleemwijk scoort tussen 3,9 en 5,0, een bedreigde wijk tussen een 5,0 en een 6,0, een aandachtswijk tussen een 6,0 en een 7,1 en een veilige wijk hoger dan een 7,1.
De gegevens die u hier ziet zijn afkomstig uit de veiligheidsindex 2009 waarin gebruik is gemaakt van de registratiegegevens uit 2008 en een bewonerspeiling uit het najaar 2008.
We vergelijken dit met de gegevens afkomstig uit de veiligheidsindex 2007.
De score voor de veiligheidsindex en sociale index in Oud Mathenesse heeft tevens betrekking op Witte Dorp. Ditzelfde geldt voor Strand en Duin en Dorp in Hoek van Holland, voor de wijken Overschie, Schieveen, Zestienhoven en Landzicht, voor de wijken Cool, Nieuwe Werk en Dijkzicht, en voor de wijken C.S. Kwartier en Stadsdriehoek.

WOZ-waarde
De derde indicator is de relatieve ontwikkeling van de WOZ-waarde ten opzichte van het omgevingsgemiddelde. Dit is een belangrijke indicatie om te kunnen bepalen hoe aantrekkelijk het woningbezit is in een wijk. WOZ-waarde wordt met ingang van 2008 van jaar tot jaar getaxeerd. De gegevens zijn beschikbaar op de relevante schaalniveaus zodat elk jaar de relatieve ontwikkeling is te monitoren. Deze indicator geeft op hoofdlijnen de waardeontwikkeling van het gebied aan. De WOZ is te standaardiseren naar een waarde per vierkante meter. Dit geeft een zuiverder beeld van de waardeontwikkeling.
De WOZ-waarde zoals door Gemeentebelastingen Rotterdam bepaald in 2009, heeft betrekking op de waarde (op de vrije markt) op 1-1-2008. De waardebepaling is steeds één jaar terug gedateerd. De gemiddelde WOZ-waarde is weergegeven voor de woningvoorraad op 1-1-2009, exclusief de woningen waarvan de WOZ-waarde 2008 (nog) onbekend is en exclusief de woningen waarvan de oppervlakte onbekend is.
We vergelijken dit met de WOZ-waarde die door Gemeentebelastingen Rotterdam bepaald is in 2007 en die betrekking heeft op de waarde (op de vrije markt) op 1-1-2005.

Sociale index
De vierde indicator is de sociale index. Deze index biedt inzicht in de objectieve en subjectieve sociale kwaliteit van een gebied. Sociale kwaliteit is een complex begrip dat moeilijk te meten is. De index is opgebouwd uit vier aspecten: capaciteiten, leefomgeving, meedoen en sociale binding. De sociale index is de somscore van deze vier aspecten. De index is opgebouwd uit een reeks van subjectieve en objectieve gegevens. Sociaal sterk zijn de wijken met een score van 7,1 of hoger op een schaal van 10, sociaal voldoende met een score van 6,0 tot 7,0, sociaal kwetsbaar met een score van 5, 0 tot 5,9, probleemwijk met een score van 3,9 tot 4,9 en sociaal zeer zwak met een score van 3,8 en lager.
De gegevens in de Catalogus 2009 zijn afkomstig uit de sociale index 2009 waarin gebruik is gemaakt van gegevens uit de periode januari tot en met mei 2009.
We vergelijken dit met de gegevens uit afkomstig uit de sociale index 2008.

De score voor de veiligheidsindex en sociale index in Oud Mathenesse heeft tevens betrekking op Witte Dorp. Ditzelfde geldt voor Strand en Duin en Dorp in Hoek van Holland, voor de wijken Overschie, Schieveen, Zestienhoven en Landzicht, voor de wijken Cool, Nieuwe Werk en Dijkzicht, en voor de wijken C.S. Kwartier en Stadsdriehoek.

Toelichting fotomateriaal

Elke foto vertelt een verhaal. Welk verhaal dit precies is, is aan de kijker om te bepalen. Een foto beschrijft weliswaar met 100% nauwkeurigheid wat je als waarnemer kunt zien. Maar ieder beeld bevat zoveel informatie dat de waarnemer selecteert en daarmee invloed heeft op de interpretatie. Mary Douglas (1966:2) spreekt in dit verband van de 'eye of the beholder'. De foto's vertellen rijke verhalen.
Een foto kan worden benut als een samenvatting van de dagelijkse realiteit, die uitnodigt tot een dialoog. Steeds meer mensen denken in beeld en minder in woorden. Beeldmateriaal heeft een functie in situaties waar taalbelemmeringen bestaan. Denk aan situaties waarin culturen met verschillende talen samenkomen. Omdat in de wijkontwikkeling mensen uit verschillende disciplines samenwerken, kunnen foto's helpen om met elkaar te communiceren over de opgaven en ambities enerzijds en de effecten anderzijds.
Foto's brengen ook in beeld hoe mensen leven. Mensen personaliseren hun huizen, zo proberen zij uit te drukken wie ze zijn. Dat is te zien op de foto's. Daarnaast heeft de identiteit van mensen invloed op het woonmilieu dat zij prefereren en zij beïnvloeden de plaatsen waar ze zichzelf toe vinden behoren. Wanneer mensen bijvoorbeeld uitleggen wie ze zijn, gebruiken ze concepten die informatie over plaatsen bevatten; het land waarin ze leven, de stad of gemeente waar ze vandaan komen, of ze een "land- of een stad-persoon zijn", zoals "ik ben een Rotterdammer van Marokkaanse afkomst". Ook dit brengen wij in beeld.

Toelichting interviews

Per wijk zijn een of meerdere professionals geïnterviewd. Deze persoon bepaalt van welke plek een foto is genomen. Maar de fotograaf neemt uiteindelijk de beslissing hoe de foto eruit ziet. De fotograaf maakt hierbij individuele en cultuurgebonden keuzen. Een camera kan in- of uitzoomen maar begrenst altijd de ruimtelijke context. Dit geldt ook voor het tijdstip. Een foto is altijd een momentopname. Bij het maken en selecteren van deze foto's hebben we zoveel mogelijk getracht waarheidsgetrouw te werk te gaan, dat wil zeggen zaken in beeld te brengen die generaliseerbaar zijn naar context en tijd. Waarheidsgetrouwe fotografie houdt rekening met context- en tijdgebonden factoren.

Cijfers van Rotterdam en de tien deelgemeenten in vergelijking met het nulpunt

GEBIED	NULPUNT	1-METING	TOE/AFNAME
• ROTTERDAM TOTAAL			
MH-inkomen (%)	46%	46%	0%
Veiligheidsindex	7,2	7,2	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 1893	€ 1987	€ 94
Sociale index	5,8	6,0	0,2
• DEELGEMEENTE DELFSHAVEN			
MH-inkomen (%)	38%	38%	0%
Veiligheidsindex	6,0	5,9	-0,1
WOZ-waarde euro/m²	€ 1614	€ 1621	€ 7
Sociale index	5,3	5,4	0,1
• DEELGEMEENTE HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK			
MH-inkomen (%)	56%	58%	2%
Veiligheidsindex	9,7	10,0	0,3
WOZ-waarde euro/m²	€ 2460	€ 2673	€ 213
Sociale index	7,3	7,3	0,0

De statistische gegevens hebben verschillende peildata. De inkomensgegevens zijn door de belastingdienst vastgesteld op 1 januari 2007. De gegevens over de WOZ-waarde zijn door de belastingdienst vastgesteld op 1 januari 2009. De veiligheidsindex 2009 heeft betrekking op het jaar 2008. En de sociale index heeft betrekking op gegevens van begin 2009. Voor al deze gegevens geldt dat we in **de catalogus** de meest actuele gegevens gebruiken die beschikbaar zijn per 31 december 2009. In het overzicht komen afrondingsverschillen voor.

Cijfers van Rotterdam en de tien deelgemeenten in vergelijking met het nulpunt

GEBIED	NULPUNT	1-METING	TOE/AFNAME
• DEELGEMEENTE HOEK VAN HOLLAND			
MH-inkomen (%)	62%	63%	1%
Veiligheidsindex	10,0	10,0	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 2663	€ 2742	€ 79
Sociale index	7,8	8,1	0,3
• DEELGEMEENTE HOOGVLIET			
MH-inkomen (%)	54%	54%	0%
Veiligheidsindex	8,8	8,1	-0,7
WOZ-waarde euro/m²	€ 1794	€ 1915	€ 121
Sociale index	6,7	6,9	0,2
• DEELGEMEENTE KRALINGEN-CROOSWIJK			
MH-inkomen (%)	45%	45%	0%
Veiligheidsindex	7,1	6,8	-0,3
WOZ-waarde euro/m²	€ 2124	€ 2212	€ 88
Sociale index	5,8	6,1	0,3
• DEELGEMEENTE NOORD			
MH-inkomen (%)	43%	43%	0%
Veiligheidsindex	6,3	6,9	0,6
WOZ-waarde euro/m²	€ 1812	€ 1951	€ 139
Sociale index	5,9	6,0	0,1

Cijfers van Rotterdam en de tien deelgemeenten in vergelijking met het nulpunt

GEBIED	NULPUNT	1-METING	TOE/AFNAME
• DEELGEMEENTE OVERSCHIE			
MH-inkomen (%)	47%	47%	0%
Veiligheidsindex	9,0	8,7	-0,3
WOZ-waarde euro/m²	€ 1973	€ 2034	€ 61
Sociale index	6,2	6,4	0,2
• DEELGEMEENTE PERNIS			
MH-inkomen (%)	57%	58%	1%
Veiligheidsindex	9,5	9,4	-0,1
WOZ-waarde euro/m²	€ 2144	€ 2281	€ 136
Sociale index	7,2	7,5	0,3
• DEELGEMEENTE PRINS ALEXANDER			
MH-inkomen (%)	56%	56%	0%
Veiligheidsindex	8,5	8,7	0,2
WOZ-waarde euro/m²	€ 2085	€ 2239	€ 153
Sociale index	7,0	7,1	0,1
• DEELGEMEENTE ROTTERDAM CENTRUM			
MH-inkomen (%)	49%	49%	0%
Veiligheidsindex	4,6	4,6	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 2088	€ 2244	€ 156
Sociale index	6,1	6,3	0,2

Cijfers van de wijken in vergelijking met het nulpunt, in volgorde van deelgemeenten

GEBIED	NULPUNT	1-METING	TOE/AFNAME
• BOSPOLDER			
MH-inkomen (%)	36%	36%	0%
Veiligheidsindex	6,3	6,4	0,1
WOZ-waarde euro/m²	€ 1695	€ 1566	€ -129
Sociale index	5,2	5,2	0,0
• DELFSHAVEN			
MH-inkomen (%)	37%	35%	-2%
Veiligheidsindex	5,9	5,6	-0,3
WOZ-waarde euro/m²	€ 1615	€ 1566	€ -49
Sociale index	5,3	5,4	0,1
• MIDDELLAND			
MH-inkomen (%)	39%	40%	1%
Veiligheidsindex	4,8	5,2	0,4
WOZ-waarde euro/m²	€ 1759	€ 1815	€ 56
Sociale index	5,7	5,7	0,0

De statistische gegevens hebben verschillende peildata. De inkomensgegevens zijn door de belastingdienst vastgesteld op 1 januari 2007. De gegevens over de WOZ-waarde zijn door de belastingdienst vastgesteld op 1 januari 2009. De veiligheidsindex 2009 heeft betrekking op het jaar 2008. En de sociale index heeft betrekking op gegevens van begin 2009. Voor al deze gegevens geldt dat we in **de catalogus** de meest actuele gegevens gebruiken die beschikbaar zijn per 31 december 2009. In het overzicht komen afrondingsverschillen voor.

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• NIEUWE WESTEN			
MH-inkomen (%)	41%	40%	-1%
Veiligheidsindex	5,4	4,8	-0,6
WOZ-waarde euro/m²	€ 1675	€ 1698	€ 24
Sociale index	5,4	5,5	0,1
• OUD MATHENESSE			
MH-inkomen (%)	34%	32%	-2%
Veiligheidsindex	7,3	7,4	0,1
WOZ-waarde euro/m²	€ 1434	€ 1510	€ 75
Sociale index	5,3	5,2	-0,1
• SCHIEMOND			
MH-inkomen (%)	40%	42%	2%
Veiligheidsindex	7,2	8,0	0,8
WOZ-waarde euro/m²	€ 2022	€ 2092	€ 70
Sociale index	5,5	5,6	0,1
• SPANGEN			
MH-inkomen (%)	37%	38%	1%
Veiligheidsindex	7,0	6,3	-0,7
WOZ-waarde euro/m²	€ 1327	€ 1325	€ -2
Sociale index	5,3	5,3	0,0

NB De score voor de veiligheidsindex en sociale index in Oud Mathenesse en Witte Dorp is niet apart berekend, maar voor deze wijken gezamenlijk

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• TUSSENDIJKEN			
MH-inkomen (%)	32%	33%	1%
Veiligheidsindex	6,0	6,2	0,2
WOZ-waarde euro/m²	€ 1417	€ 1397	€ -20
Sociale index	5,0	5,1	0,1
• HILLEGERSBERG-NOORD			
MH-inkomen (%)	54%	57%	3%
Veiligheidsindex	10,0	10,0	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 2580	€ 2928	€ 348
Sociale index	7,2	7,3	0,1
• HILLEGERSBERG-ZUID			
MH-inkomen (%)	63%	63%	0%
Veiligheidsindex	9,3	10,0	0,7
WOZ-waarde euro/m²	€ 2273	€ 2501	€ 228
Sociale index	7,5	7,5	0,0
• MOLENLAANKWARTIER			
MH-inkomen (%)	70%	73%	3%
Veiligheidsindex	10,0	10,0	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 3342	€ 3580	€ 238
Sociale index	8,0	8,1	0,1

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• SCHIEBROEK			
MH-inkomen (%)	44%	45%	1%
Veiligheidsindex	8,3	8,7	0,4
WOZ-waarde euro/m²	€ 2043	€ 2163	€ 120
Sociale index	6,8	6,8	0,0
• TERBREGGE			
MH-inkomen (%)	75%	79%	4%
Veiligheidsindex	10,0	10,0	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 2890	€ 3032	€ 142
Sociale index	7,8	7,8	0,0
• DORP			
MH-inkomen (%)	60%	61%	1%
Veiligheidsindex	10,0	10,0	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 2583	€ 2604	€ 21
Sociale index	7,8	8,1	0,3
• HOOGVLIET-NOORD			
MH-inkomen (%)	53%	53%	0%
Veiligheidsindex	8,8	8,2	-0,6
WOZ-waarde euro/m²	€ 1767	€ 1852	€ 85
Sociale index	6,4	6,3	-0,1

NB De score voor de veiligheidsindex en sociale index in Strand en Duin en Dorp is niet apart berekend, maar voor deze wijken gezamenlijk

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• HOOGVLIET-ZUID			
MH-inkomen (%)	55%	54%	-1%
Veiligheidsindex	8,9	8,0	-0,9
WOZ-waarde euro/m²	€ 1810	€ 1952	€ 142
Sociale index	6,8	7,2	0,4
• DE ESCH			
MH-inkomen (%)	50%	52%	2%
Veiligheidsindex	8,4	8,2	-0,2
WOZ-waarde euro/m²	€ 2194	€ 2333	€ 139
Sociale index	6,4	6,4	0,0
• KRALINGEN-OOST			
MH-inkomen (%)	70%	71%	1%
Veiligheidsindex	9,6	9,9	0,3
WOZ-waarde euro/m²	€ 3195	€ 3271	€ 76
Sociale index	7,5	7,6	0,1
• KRALINGEN-WEST			
MH-inkomen (%)	42%	41%	-1%
Veiligheidsindex	6,5	6,3	-0,2
WOZ-waarde euro/m²	€ 2012	€ 2129	€ 118
Sociale index	5,6	6,0	0,4

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• NIEUW CROOSWIJK			
MH-inkomen (%)	33%	29%	-4%
Veiligheidsindex	6,3	5,8	-0,5
WOZ-waarde euro/m²	€ 1764	€ 1687	€ -77
Sociale index	5,0	5,3	0,3
• OUD CROOSWIJK			
MH-inkomen (%)	35%	34%	-1%
Veiligheidsindex	6,0	5,4	-0,6
WOZ-waarde euro/m²	€ 1872	€ 1955	€ 83
Sociale index	5,2	5,1	-0,1
• RUBROEK			
MH-inkomen (%)	38%	38%	0%
Veiligheidsindex	6,6	5,7	-0,9
WOZ-waarde euro/m²	€ 1945	€ 1960	€ 15
Sociale index	5,7	6,0	0,3
• STRUISENBURG			
MH-inkomen (%)	59%	59%	0%
Veiligheidsindex	8,4	7,9	-0,5
WOZ-waarde euro/m²	€ 2288	€ 2445	€ 156
Sociale index	6,7	6,8	0,1

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• AGNIESEBUURT			
MH-inkomen (%)	38%	36%	-2%
Veiligheidsindex	5,3	6,0	0,7
WOZ-waarde euro/m²	€ 1821	€ 1929	€ 108
Sociale index	5,5	5,5	0,0
• BERGPOLDER			
MH-inkomen (%)	40%	39%	-1%
Veiligheidsindex	7,7	7,3	-0,4
WOZ-waarde euro/m²	€ 1690	€ 1818	€ 128
Sociale index	5,9	6,2	0,3
• BLIJDORP			
MH-inkomen (%)	58%	57%	-1%
Veiligheidsindex	8,3	9,0	0,7
WOZ-waarde euro/m²	€ 1881	€ 2032	€ 152
Sociale index	7,5	7,4	-0,1
• LISKWARTIER			
MH-inkomen (%)	48%	48%	0%
Veiligheidsindex	7,5	8,1	0,6
WOZ-waarde euro/m²	€ 1825	€ 1997	€ 172
Sociale index	6,4	6,4	0,0

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• OUDE NOORDEN			
MH-inkomen (%)	34%	35%	1%
Veiligheidsindex	4,1	5,2	1,1
WOZ-waarde euro/m²	€ 1829	€ 1945	€ 117
Sociale index	5,1	5,3	0,2
• PROVENIERSWIJK			
MH-inkomen (%)	44%	45%	1%
Veiligheidsindex	7,3	7,3	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 1795	€ 1996	€ 201
Sociale index	6,1	6,0	-0,1
• KLEINPOLDER			
MH-inkomen (%)	38%	38%	0%
Veiligheidsindex	8,5	8,2	-0,3
WOZ-waarde euro/m²	€ 1859	€ 1850	€ -9
Sociale index	5,8	5,5	-0,3
• OVERSCHIE			
MH-inkomen (%)	58%	57%	-1%
Veiligheidsindex	9,4	9,2	-0,2
WOZ-waarde euro/m²	€ 2087	€ 2254	€ 166
Sociale index	6,7	7,1	0,4

NB De score voor de veiligheidsindex en sociale index in Schieveen, Zestienhoven en Landzicht is niet apart berekend, maar dezelfde score als Overschie

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• 's-GRAVENLAND			
MH-inkomen (%)	79%	79%	0%
Veiligheidsindex	10,0	10,0	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 2929	€ 3133	€ 204
Sociale index	7,7	7,9	0,2
• HET LAGE LAND			
MH-inkomen (%)	51%	49%	-2%
Veiligheidsindex	8,3	8,9	0,6
WOZ-waarde euro/m²	€ 1779	€ 1911	€ 132
Sociale index	6,8	6,9	0,1
• KRALINGSEVEER			
MH-inkomen (%)	59%	59%	0%
Veiligheidsindex	10,0	10,0	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 2159	€ 2393	€ 234
Sociale index	7,5	7,8	0,3
• NESSELANDE			
MH-inkomen (%)	81%	80%	-1%
Veiligheidsindex	8,6	10,0	1,4
WOZ-waarde euro/m²	€ 2857	€ 2733	€ -124
Sociale index	7,8	7,7	-0,1

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname
• OMMOORD			
MH-inkomen (%)	53%	53%	0%
Veiligheidsindex	7,9	8,1	0,2
WOZ-waarde euro/m²	€ 1840	€ 1958	€ 118
Sociale index	7,1	7,1	0,0
• OOSTERFLANK			
MH-inkomen (%)	51%	47%	-4%
Veiligheidsindex	7,5	7,5	0,0
WOZ-waarde euro/m²	€ 2016	€ 2196	€ 180
Sociale index	6,4	6,5	0,1
• PRINSENLAND			
MH-inkomen (%)	49%	50%	1%
Veiligheidsindex	8,9	9,3	0,4
WOZ-waarde euro/m²	€ 2270	€ 2311	€ 40
Sociale index	7,0	7,2	0,2
• ZEVENKAMP			
MH-inkomen (%)	59%	58%	-1%
Veiligheidsindex	8,6	8,0	-0,6
WOZ-waarde euro/m²	€ 2183	€ 2383	€ 200
Sociale index	6,6	7,0	0,4

gebied	nulpunt	1-meting	toe/afname	
• COOL				
MH-inkomen (%)	39%	38%	-1%	*NB De score voor de veiligheidsindex en sociale index in Cool, Nieuwe Werk en Dijkzigt is niet apart berekend, maar voor deze wijken gezamenlijk*
Veiligheidsindex	4,0	5,2	1,2	
WOZ-waarde euro/m²	€ 1881	€ 2054	€ 173	
Sociale index	6,5	6,5	0,0	
• NIEUWE WERK				
MH-inkomen (%)	72%	73%	1%	*NB De score voor de veiligheidsindex en sociale index in Cool, Nieuwe Werk en Dijkzigt is niet apart berekend, maar voor deze wijken gezamenlijk*
Veiligheidsindex	4,0	5,2	1,2	
WOZ-waarde euro/m²	€ 3234	€ 3705	€ 471	
Sociale index	6,5	6,5	0,0	
• OUDE WESTEN				
MH-inkomen (%)	38%	37%	-1%	
Veiligheidsindex	4,5	3,5	-1,0	
WOZ-waarde euro/m²	€ 1733	€ 1778	€ 45	
Sociale index	5,3	5,5	0,2	
• STADSDRIEHOEK				
MH-inkomen (%)	58%	57%	-1%	*NB De score voor de veiligheidsindex en sociale index in C.S. Kwartier en Stadsdriehoek is niet apart berekend, maar voor deze wijken gezamenlijk*
Veiligheidsindex	5,1	5,1	0,0	
WOZ-waarde euro/m²	€ 2222	€ 2427	€ 205	
Sociale index	6,5	6,8	0,3	

Colofon

Teksten: Frans Spierings en Hannah Frederiks
Fotografie: Marina Meeuwisse
Cijfers: Wim van der Zanden
Vormgeving omslag en binnenwerk: Looi Naaijkens

Begeleidingscommissie: Roger van der Kamp, Jaap Koole en Dennis Lausberg.

De productie van dit boek kwam tot stand in nauwe samenwerking met Hogeschool Rotterdam en Kenniskring Opgroeien in de Stad.

Uitgeverij IJzer, Postbus 628, 3500 AP Utrecht.
e-mail: uitgeverij.ijzer@hetnet.nl
website: www.uitgeverij-ijzer.nl
ISBN 978-90-8684-052-6