

Betreft: Aanbiedingsbrief onderzoek pijler wonen ten behoeve van midterm (p)review NPRZ

Geachte heer van Rijn en heer Gossink,

Hierbij bieden we het onderzoeksrapport midterm pijler wonen aan. Dit onderzoek is uitgevoerd door twee onderzoeksbureaus; Circusvis en In Fact Research.

Het NPRZ-bestuur heeft naar aanleiding van de midterm gevraagd om diverse onderzoeken per pijler van het programma uit te laten voeren. Dit onderzoek naar de pijler 'wonen' kunt u benutten als bouwsteen voor uw midterm(p)review.

Vanuit het NPRZ-bestuur zijn de corporaties, gemeente en programmabureau gezamenlijk opdrachtgever van dit onderzoek. Het onderzoeksproces, waar Van de Bunt adviseurs ook bij betrokken is geweest, is door een stuurgroep op opdrachtgeversniveau en een werkgroep met inhoudelijke experts van de betrokken partners begeleid.

De onderzoekers hebben voor hun rapport diverse professionals en bewoners geïnterviewd. Daarnaast hebben zij een kwantitatieve analyse gedaan van de stand van zaken van het wonen op Zuid. Op basis daarvan komen zij tot een analyse, aanbevelingen en conclusies.

Wij zijn de onderzoekers erkentelijk voor hun inspanningen waarmee ze in relatief korte tijd tot een gedegen rapport zijn gekomen.

De aanbevelingen en conclusies uit het rapport zullen wij tot ons nemen, daarbij in afwachting van uw analyse in het midterm (p)review rapport.

Met vriendelijke groet namens de stuurgroep,

Marco Pastors

NATIONAAL PROGRAMMA ROTTERDAM ZUID

ONDERZOEK MIDTERM-REVIEW NPRZ PIJLER WONEN

6 JULI 2022

EINDRAPPORTAGE

INHOUD EINDRAPPORTAGE

I. Inleiding

II. Wat is er bedacht?

= doelenboom

III. Wat is er bereikt?

= kwantitatieve analyse

IV. Wat is er veranderd?

= context

V. Wat is er gebeurd?

= strategieën + overwegingen

VI. De volgende 10 jaar

= een dozijn aanbevelingen

Bijlagen

- Onderzoeksopzet en verantwoording

Beeldmateriaal
beschikbaar gesteld door
Programmabureau NPRZ.



“

EEN STAD IS PAS SUCCESVOL ALS ZIJ IN STAAT IS OM DE SOCIALE STIJGING TE FACILITEREN EN HET DEEL VAN DE SOCIALE STIJGERS MET EEN STEDELIJKE WOONVOORKEUR AAN DE STAD TE BINDEN.

VOORWOORD

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid wordt door het hele land als voorbeeld gezien van een succesvolle stedelijke vernieuwing. Daarbij worden de lange adem en de integraliteit geroemd, evenals het commitment van de deelnemende partijen. Een programma waarin concrete afspraken zijn gemaakt, met een programmabureau dat functioneert als aanjager en pleitbezorger.

Een helder verhaal en programma, met commitment van deelnemers uit verschillende domeinen brengt ook risico's met zich mee. Een tunnelvisie moet worden voorkomen. De doelstellingen en strategieën moeten bediscussieerd kunnen worden en als nodig tussentijds worden bijgesteld. Vandaar dat is besloten tot een midterm review.

Het moet duidelijk zijn dat dit onderzoek zich niet richt op het niveau van individuele maatregelen, maar wel op het programma als geheel en de strategieën op het gebied van wonen die daar deel vanuit maken. De voortgang op maatregelen is al nauwgezet gemonitord in voortgangsrapportages. Dit onderzoek beantwoordt de vraag of de hoofdlijn van het programma op de pijler wonen in deze vorm (nog) voldoende effectief is om gestelde doelen te bereiken.

De rapportage die nu voorligt geeft een bondige samenvatting van de midterm review van de eerste tien jaar van het NPRZ op het

gebied van wonen, maar kijkt ook vooruit. Dat terugkijken is gebaseerd op kwantitatief (feiten) en kwalitatief (duiding) onderzoek.

Als onderzoekers geven wij in het laatste hoofdstuk twaalf aanbevelingen. Een aantal daarvan –aandacht voor sociaal beleid, de woonomgeving en de volkshuisvestelijke handelingsperspectieven – ligt in lijn met wat al is ingezet. Andere aanbevelingen verdienen meer aandacht dan dat ze nu krijgen. Dat kan volgens ons door aan het gedachtegoed van het NPRZ een vierde verhaallijn toe te voegen, het belang van verbinden.

Het gaat in eerste instantie om het verbinden van en met bewonersgroepen. Zowel de zittende als de nieuwe bewoners verdienen aandacht in het NPRZ. Daarbij gaat het zowel om de dragers als de vragers, de rijken als de armen. Ook de interactie tussen groepen verdient aandacht. De menselijke maat verdient meer aandacht in het programma.

In tweede instantie gaat het om het bewerkstelligen van meer integraliteit. Op hogere schaalniveaus wordt gepleit voor integraliteit, maar in de uitwerking in de wijken zien we dat nog weinig terug. Een gebiedsgerichte aanpak en meer aandacht voor de samenwerking tussen de partners in de wijk wordt aanbevolen.

In derde instantie gaat het om het verbinden

van de betrokken partijen, rondom een nieuw vraagstuk dat zich aandient. Met de afnemende betaalbare woningvoorraad op Zuid en met de toenemende verschillen tussen wijken en tussen bewoners, ontstaat er op lange termijn mogelijk een volkshuisvestelijk vraagstuk: verdringing van de 'gewone Rotterdammer'. Woningcorporaties kunnen daarbij de sleutel tot het antwoord zijn. Zij kunnen eraan bijdragen dat lagere en middeninkomens ook op termijn een plek kunnen blijven vinden op Zuid. Het gesprek binnen NPRZ over de de aanpak van de particuliere voorraad moet volgens ons daarom niet langer alleen gaan over de verdeling van de kosten voor de grondige aanpak van de particuliere woningen alleen, maar over het toekomstig profiel van de aan te pakken gebieden, de rol van de corporaties in dat profiel, de investeringen die nodig zijn om die rol te vervullen en – bovenal - de kansen die dat biedt voor de bewoners van Zuid en de samenleving als geheel.

Wij hopen dat dit onderzoek kan bijdragen aan waar het op Zuid om te doen is: een stad die in staat is om sociale stijging te faciliteren en iedereen met een stedelijke woonvoorkeur – de vragers en de dragers, de bewoners en de nieuwkomers - te binden.

Juli 2022

Derk Windhausen
Jeroen Frissen
Johan van Iersel



Carnisse

I INLEIDING

DIT ONDERZOEK

Urgent en spraakmakend

Het NPRZ is met afstand het meest spraakmakende stedelijke vernieuwingsprogramma van Nederland. Dat heeft alles te maken met de omvang en urgentie van de opgave op Zuid, maar zeker ook met de brede alliantie die zich er voor een lange periode aan heeft verbonden. Een alliantie met een missie die het hart raakt: Zuid moet weer een deel van de stad zijn waar de samenleving werkt! De overtuiging en de vasthoudendheid waarmee de partijen daar aan werken wordt geroemd, evenals de bereidheid om moeilijke keuzes te maken, ook als het tegenzit.

Reflectie en verbeteren

Het NPRZ is een netwerkorganisatie, waarin partijen uit het onderwijs, het wonen, de hulpverlening, het werken, de cultuur en de veiligheid zich over een lange periode hebben verbonden aan een gezamenlijk, thema overstijgend doel voor (de inwoners van) Rotterdam Zuid. De kracht van het NPRZ wordt beschreven in beleidsstukken van het Rijk en blijkt uit de voorbeeldfunctie die het programma heeft voor andere steden.

Niet dat alles positief wordt beoordeeld, laat staan klakkeloos wordt overgenomen. Gelukkig niet! Tegenover een programma dat tienduizenden bewoners raakt in hun dagelijks

leven en dat onorthodoxe werkwijzen verkent, hoort kritisch vermogen te staan. Niet voor niets staat het programma doorlopend in de belangstelling van de pers, politici, beleidsmakers en wetenschappers.

Een midterm review

Ook het NPRZ zelf wil leren en verbeteren. Vandaar de wens van het bestuur om halverwege de overeengekomen programmaduur in de vorm van een midterm review de tussenstand op te maken en daarop kritisch te (laten) reflecteren. Het rapport dat voor u ligt is een van de bouwstenen voor de 'midterm review' van het NPRZ. Het beschrijft wat de afgelopen tien jaar is beoogd, veranderd en bereikt op de pijler wonen. Het benoemt de kracht van het programma, maar ook aangrijpingspunten voor verbetering.

De centrale boodschap in dit rapport is dat dat na een aanlooperperiode, de eerste positieve resultaten van het NPRZ op het gebied van wonen zichtbaar worden. Om deze lijn de komende 10 jaar door te trekken, is het zaak dat het NPRZ zich zowel inhoudelijk als organisatorisch door ontwikkelt. Daarbij hoort nadrukkelijker dan in de eerste 10 jaar het thema verbinding aandacht te krijgen.

Leeswijzer

In dit rapport wordt in het hierna volgende hoofdstuk eerst ingegaan op een beschrijving van de oorsprong van het nationale programma. Er wordt ingegaan op de voorgeschiedenis, de doelen, de gekozen strategieën en de onderliggende overtuigingen (II).

Hoofdstuk III vat bondig samen in welke mate de beoogde ambities de laatste tien jaar dichterbij zijn gekomen. Een meer uitgebreide kwantitatieve analyse is als bijlage beschikbaar. Hoofdstuk IV beschrijft de veranderende context van het NPRZ gedurende de eerste 10 jaar. In hoofdstuk IV wordt omschreven hoe er door partijen naar het programma en de geboekte resultaten wordt aangekeken (de kwalitatieve duiding). Ook hiervan is in de vorm van een bijlage een uitgebreide analyse beschikbaar.

Ten slotte wordt in de afsluitende hoofdstuk (VI) benoemd welke inzichten gedurende het onderzoek bij de onderzoekers zijn ontstaan, die relevant zijn voor de komende 10 jaar. Dit wordt verwoord in een dozijn aanbevelingen.

“ ALS BESTUUR VAN HET NPRZ WILLEN WE WETEN WAT ER IS GEBEURD, WAR ER IS VERANDERD EN WAT ER NU NODIG IS.

II WAT IS ER BEDACHT?

(DOELENBOOM)

DOELENBOOM

VAN INTEGRAAL PROGRAMMA BREED, NAAR SPECIFIEK DE PIJLER WONEN

Doelenboom

Bepalen of voortgang wordt geboekt, begint met benoemen wat werd nagestreefd. Daarbij is het zaak onderscheid te maken tussen wat daarbij het doel is en wat het middel. Het NPRZ is daarover duidelijk en consistent.

De in deze notitie gepresenteerde doelenboom is gebaseerd op door het NPRZ vastgestelde documenten. Het betreft een inventarisatie, een ordening en – in het belang van de actualiteit - hertaling door de onderzoekers. Eerst wat achtergrond.

Van Pact op Zuid naar Deetman & Mans

In de jaren voorafgaand aan het NPRZ was daar het 'Pact op Zuid'. Een alliantie van partijen zag veel huishoudens vertrekken uit Zuid, als gevolg van de realisatie van de nieuwbouw in Barendrecht en Lansingerland. De instroom in de woningen die vrijkwamen was veelal kwetsbaar. De alliantie wilde een concurrerend woningaanbod op Zuid, om zo de 'stijgers' voor de stad te behouden. Het accent lag op fysiek ingrijpen.

De intenties van deze pioniers van de stedelijke vernieuwing op Zuid werden breed gewaardeerd, maar de aanpak was te smal en niet effectief. De eerste verbreding die volgde was onderdeel van de Vogelaaraanpak, maar ook nu bleven er twijfels over de effectiviteit.

In 2011 werd de problematiek stevig neergezet door de commissie Deetman en Mans. De kern van het advies was dat de stad pas succesvol is als zij in staat is om de sociale stijging te faciliteren en het deel van de sociale stijgers met een stedelijke woonvoorkeur aan de stad te binden. Ze bepleitten een integrale aanpak gericht op de sociaaleconomische structuur, de fysieke kwaliteit en de samenwerking tussen partijen.

Van het NPRZ, naar Zuid werkt!

De commissie had succes. Terwijl het Rijk sterk bezuinigde op de wijkaanpak, maakte ze een uitzondering voor Rotterdam Zuid. Het Rijk verbond zich voor twintig jaar aan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

In het startdocument Zuid Werkt! is de ambitie vastgelegd waaraan de partners van het NPRZ zich hebben verbonden: 'we willen de problemen aanpakken door juist de kansen die Zuid biedt te benutten. Doorbraken zijn noodzakelijk, met stevige inzet van de gemeente, de partners in de stad en het Rijk. Er is doorzettingskracht nodig, aandacht, geld en vrije ruimte in regelgeving. In dit programma geven we de contouren van een langdurige, integrale en gerichte aanpak waaraan alle partners meewerken. Zo zal het lukken, want Zuid Werkt!' De ambitie werd geformuleerd dat Zuid in twintig jaar hetzelfde

niveau scoort als het gemiddelde van de G4.

Wonen als onderdeel van het grote geheel

De hoofdstrategieën uit Zuid werkt! zijn de eerste 10 jaar uitgekristalliseerd. Ze heten School, Werk en Wonen. Inmiddels worden Veiligheid, Zorg en ondersteuning en Vrije tijd gezien als aparte pijlers. Resumerend heeft dat geleid tot de rode doelenboom, zoals weergegeven op pagina 12.

De strategische pijler Wonen is een van de lijnen waarlangs NPRZ werkt aan de doelen voor Rotterdam Zuid. De pijler Wonen kan dan ook niet los worden gezien van de andere pijlers. Ze is vervlochten met het geheel.

Een aparte doelenboom voor de pijler wonen bestaat daarom niet. Wel kan de doelenboom van het NPRZ specifiek worden gemaakt vanuit het perspectief wonen. Niet door andere doelen te benoemen, maar door ze vanuit de invalshoek wonen te ordenen, te focussen op bewijzen/indicatoren waar vanuit het wonen invloed op kan worden uitgeoefend en de hoofdstrategie Wonen te verfijnen naar deelstrategieën.

Resumerend heeft dat geleid tot de gele doelenboom op pagina 13. Deze doelenboom vormt de leidraad voor dit onderzoek.



Naar analogie van het menselijk lichaam vormt de pijler wonen één van de stelsels die samen het lichaam NPRZ maken. Dat geldt ook voor de andere pijlers. Je zou kunnen beredeneren dat de pijler Wonen het bottenstelsel is dat het lichaam overeind houdt. De pijler School is dan bijvoorbeeld het spierstelsel dat Rotterdam Zuid in beweging brengt en de pijler Werk het verteringsstelsel dat energie levert. De stelsels hebben ieder hun eigen functie in het zelfde lichaam. Samen vormen ze het geheel dat zich niet laat splitsen.

DOELENBOOM NATIONAAL PROGRAMMA ROTTERDAM ZUID

Oogmerk, doelen en bewijzen

Er is gekozen om de doelenboom in te richten op de structuur van de OGSM-methode. Dat begint met het bepalen van het hogere doel ('objective'): een duidelijke en krachtige verwoording van het kwalitatieve doel. Waar willen de partners van NPRZ dat Rotterdam Zuid over 20 jaar staat? Vervolgens wordt dit doel geconcretiseerd in kwantificeerbare doelstellingen ('goals'). Waar kijk je naar om te bepalen of het hogere doel dichterbij is gekomen? Oogmerk, doelen en bewijzen gaan allemaal over outcome.

Overtuigingen, strategieën en acties

De strategieën ('strategies') en acties ('measures') gaan over het programma zelf. Ze geven aan langs welke wegen NPRZ partners zich inzetten om de beoogde effecten te bereiken. Dat komt tot uitdrukking in de formulering van de strategieën: doel door doen. Onder de strategieën ligt een overtuiging, of zoals NPRZ het noemt een beleidshypothese. In te trant van: Om dit te bereiken denken wij dat dit belangrijk is en daarom gaan we dat doen. De strategieën vullen elkaar aan en zijn vaak niet te koppelen aan één enkel effect. Behalve de overtuiging, spelen ook andere overwegingen een rol bij de formulering van de strategieën, zoals de middelen die NPRZ ter beschikking staan en de strategieën die anderen voeren.

De strategieën worden tenslotte uitgewerkt in concrete plannen en acties ('measures'). Dat laatste noemen we in het hiernaast geschetste overzicht de uitvoeringsagenda.



DOELENBOOM PIJLER WONEN

Koppeling aan outputdoelstellingen NPRZ

Voor zover aanwezig zijn concrete output-doelstellingen geïnventariseerd en waar mogelijk verbijzonderd naar de drie hoofdgebieden binnen Rotterdam Zuid, te weten de Oude stadswijken – dit zijn de focuswijken -, de Groene tuinsteden en de Kop van Zuid. Hierbij valt op dat alleen voor de strategieën die betrekking hebben op de ontwikkeling van de woningvoorraad concrete doelstellingen bestaan. Zo wordt vanaf Zuid Werkt! (2011) het aantal genoemd van 35.000 aan te pakken of te vervangen woningen. Deze opgave wordt in de uitvoeringsplannen geconcretiseerd naar meetbare doelstellingen voor de volgende vier jaar.

Ook voor het aantal toe te voegen woningen bevatten de uitvoeringsplannen concrete output doelstellingen. Voor de overige deelstrategieën zijn er geen output-doelstellingen die een beeld geven van voorgenomen inzet op die strategie. Wel geldt als uitgangspunt dat in Zuid op deze terreinen minimaal een proportionele inzet wordt gepleegd om de achterstand ten opzichte van andere delen van Rotterdam in te kunnen lopen.



“

HET VERHAAL VAN SOCIALE STIJGING IS
NUTTIG, LAAT ZICH MAKKELIJK VERTELLEN.
MAAR ER GEBEURT NATUURLIJK VEEL MEER.

De in deze rapportage gebruikte quotes zijn geuit door een gesprekspartner tijdens de interviews. Ze zijn opgenomen in de rapportage omdat ze illustreren wat door meerdere gesprekspartners werd beschreven en door de onderzoekers relevant werd geacht voor dit onderzoek.

III WAT IS ER BEREIKT?

(VOORTGANG OP DE DOELEN)

VOORTGANG DOELEN

INLEIDING EN OVERKOEPELEND

Een kwantitatieve analyse

In dit hoofdstuk geven we de belangrijkste bevindingen van de uitgevoerde kwantitatieve analyse weer, op de vier in de doelenboom onderscheiden thema's bewoners, woningen woonomgeving en infrastructuur. Voor meer gedetailleerde inzichten, cijfers en geraadpleegde bronnen verwijzen we graag naar het bijlagerapport.

Doelen nog niet gerealiseerd

Over het geheel bezien kan geconcludeerd worden dat de aan het begin van het NPRZ geformuleerde outcome-doelstellingen in de eerste tien jaar niet zijn gerealiseerd. Het is bij geen van de indicatoren mogelijk gebleken de 'achterstand op Rotterdam en de G4' met 25% te verkleinen. Hiervoor zijn verschillende verklaringen aan te dragen.

Het NPRZ is niet alleen opgestart vanwege de in Zuid geconstateerde problemen en achterstanden, maar ook omdat veel ontwikkelingen de verkeerde richting op gingen. Het keren daarvan kost tijd, zeker als dit met ingrepen in het vastgoed moet gebeuren. Het bestaande vastgoed is dominant en omvangrijk en zelfs een nieuwbouwproject met honderden woningen, verandert slechts een klein percentage van de totale voorraad. Daarnaast kost het vaak jaren om te komen van een initiatief tot een uitvoerbaar plan en van start bouw tot

bewoning. Bouwplannen raken immers tal van andere functies van de stad (mobiliteit, voorzieningen, groen, etc.), moeten aan vele wetten voldoen en gaan al snel over heel veel geld. In het NPRZ kwamen pas vanaf 2016 de middelen beschikbaar om een serieuze start te kunnen maken met de grondige aanpak van de particuliere voorraad. Door dit alles is de eerste 10 jaar NPRZ een te korte periode (gebleken) om op outcome-niveau wezenlijke verandering te bewerkstelligen.

Een andere reden waarom de doelstellingen nog niet gerealiseerd zijn, is de keuze voor een dynamisch richtpunt: het gemiddelde van Rotterdam en/of de G4. Met name waar het gaat om bijvoorbeeld de woningprijzen is het gemiddelde van de G4 in de afgelopen periode verder uit zicht geraakt. Dit met name door de overspannen woningmarkt in steden als Amsterdam en Utrecht. Ook bij andere indicatoren geldt dat er in Zuid wel vooruitgang is geboekt, maar dat de ontwikkelingen elders nog positiever waren.

Wel verbetering zichtbaar

Tot pakweg 2018 hebben veel negatieve trends zich voortgezet. Over de periode 2018-2020 is de trend op een aantal vlakken ten positieve gekeerd. In deze periode is bijvoorbeeld de woningwaarde ten opzichte Rotterdam en de G4 relatief sterk gestegen, is de sociaal economische segregatie in delen

van Zuid afgenomen en is ook de situatie op het vlak van overlast en veiligheid in grote delen van Zuid erop vooruitgegaan. Deze positieve omslag kent vermoedelijk verschillende oorzaken, het beleid (waaronder NPRZ), de economische groei, de enorm krappe arbeidsmarkt en de verstopte woningmarkt.

Onzekere toekomst

De positieve ontwikkelingen zijn hoopgevend, maar het is nog de vraag of ze bestendig zijn. Over de afgelopen 1 a 2 jaar zijn nog weinig (gestandaardiseerde) data beschikbaar. De cijfers die er wel zijn, zijn niet heel hoopgevend. In landelijke studies wordt aangegeven dat met name de minder sterke wijken geraakt zijn door corona en de bijbehorende maatregelen en het lijkt erop dat dit ook in Zuid het geval is. De vrees bestaat dat naast corona, ook de vluchtelingenstroom en de daling van de koopkracht, met name in gebieden als Rotterdam-Zuid negatieve effecten zal gaan sorteren.

Grote uitdaging

In de periode 2018-2020 is een pril begin gemaakt aan het realiseren van de doelstellingen. De uitdaging is nu dit vast te houden. De context waarbinnen dit moet gebeuren is er echter zeker niet eenvoudiger op geworden.



NB. De ontwikkeling van het verschil in het aandeel midden en hoge inkomens in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2019. In 2014 heeft het CBS een grote revisie op de inkomensregistratie uitgevoerd, vandaar dat dit jaartal niet getoond is.

De ontwikkeling van het verschil in het aandeel midden en hoge inkomens in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2019

VOORTGANG DOELLEN

BEWONERS

Versterking sociaaleconomische positie

De bevolking van Zuid heeft gemiddeld genomen een zwakke sociaal economische positie. Dit uit zich onder meer in het inkomen: midden en hoge inkomens zijn beperkt vertegenwoordigd, lage inkomens juist ruim. Een van de doelstellingen van het NPRZ is dit patroon te doorbreken, door meer midden en hoge inkomens aan Zuid te binden. Hoewel kleine stappen worden gezet, is de negatieve trend gekeerd en neemt dit aandeel in delen van Zuid langzaam maar zeker toe.

Nieuwbouw als motor

De nieuwbouw op Zuid is een van de belangrijke motoren achter deze ontwikkeling. Door de nieuwbouw worden hogere inkomens aangetrokken (met name aan de oeverzijde) en/of wordt aan sociale stijgers de kans gegeven op Zuid een volgende stap te maken in de woon carrière (de nieuwbouw in focuswijken en tuinsteden).

In gebieden waar de nieuwbouw zich concentreerde, zijn de bewoners gemiddeld genomen vaker tevreden over en verbonden met de buurt. De uitstraling op de rest van Zuid is echter gering en nog altijd geeft een voor Rotterdamse begrippen hoog aandeel inwoners in Zuid aan dat men het liefst uit de buurt zou verhuizen. Een relatief laag aandeel

geeft aan verbonden te zijn met de buurt.

Concentratie kwetsbare bewoners

Geografisch gezien is in de periode 2018-2020 een zekere mate van inkomensnivellering zichtbaar. Zo neemt bijvoorbeeld het aandeel midden- en hoge inkomens in Feijenoord en de Afrikaanderwijk toe, terwijl daar voorheen vooral lage inkomens woonden. Het aandeel kwetsbare inwoners blijft in de wijken hoog. Ook elders in Zuid ontstaan concentraties van kwetsbaren die vermoedelijk aandacht verdienen, zoals Zuidwijk, delen van Lombardije en Groot-IJsselmonde.

Betrokkenheid via pijler wonen is beperkt

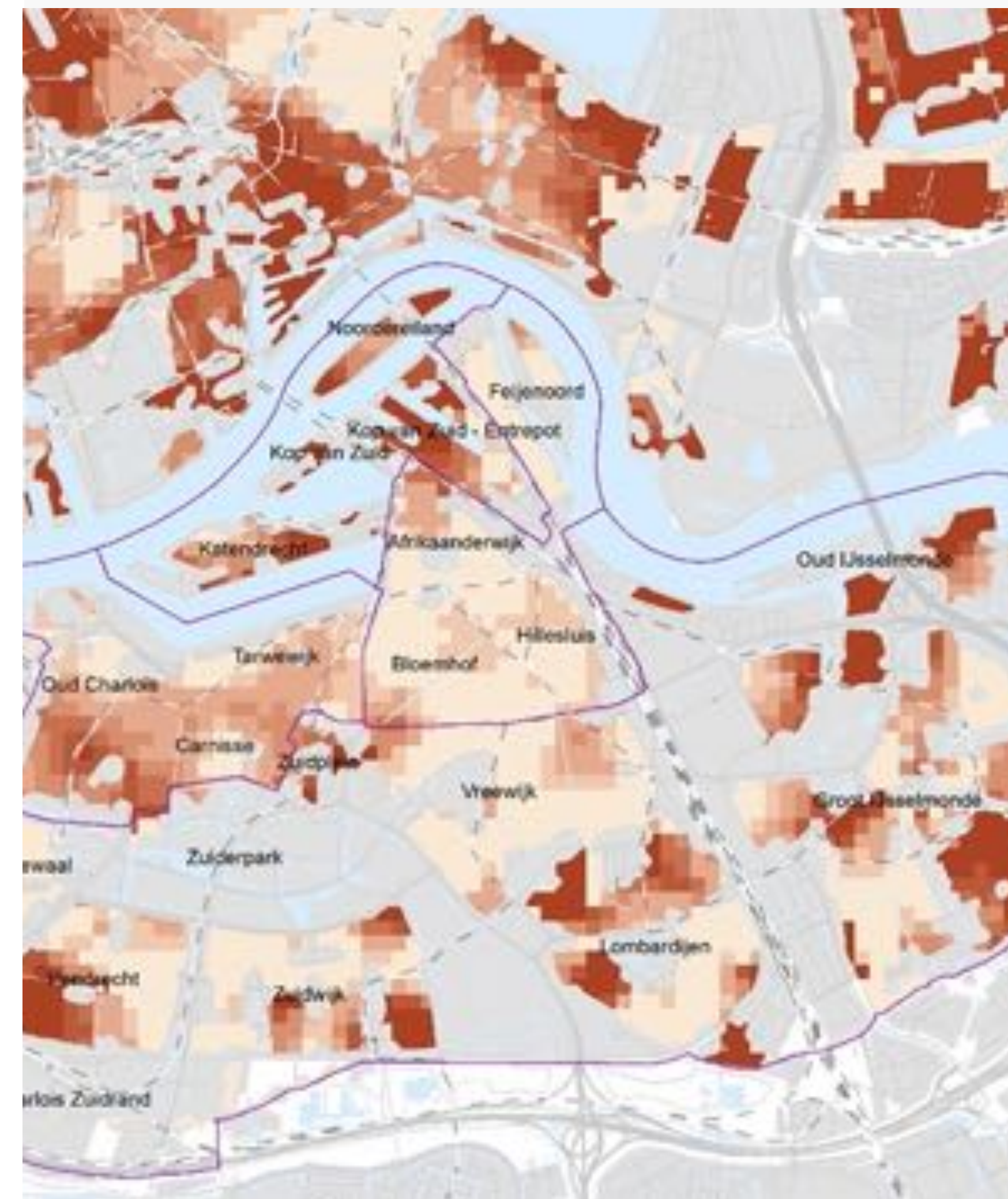
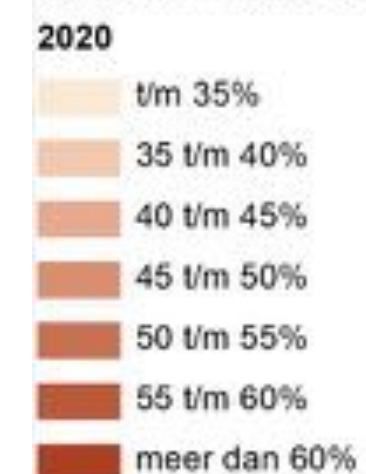
Het NPRZ is er op gericht de eigen kracht van de inwoners te mobiliseren, zodat zij mede de motor kunnen zijn van de ontwikkeling op Zuid. Dat gebeurt met name via de pijlers school en werk. Voor wat betreft de pijler wonen zien we hier nog weinig resultaat: Een afnemend aantal inwoners is actief in een bewonersinitiatief (op Rotterdams niveau is dit aandeel redelijk stabiel). Het aandeel inwoners dat betrokken is bij het maken van plannen voor de stad is conform de stedelijke trend toegenomen, maar ligt in Zuid (gebieden met nieuwbouw uitgezonderd) nog altijd lager dan in de rest van de stad. Het aandeel inwoners dat zich actief inzet voor de

buurt en het aandeel dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt is ook toegenomen, maar in Zuid gemiddeld genomen niet meer dan in de rest van de stad.

Vertrouwen

Het vertrouwen in overheidsinstanties is volgens de wijkonderzoeken van de gemeente Rotterdam gemiddeld genomen van 2013 tot 2019 toegenomen in Zuid. Daarna is het net als in de rest van de stad afgenomen, vermoedelijk mede vanwege Corona. Gemiddeld genomen ligt het aandeel inwoners in Zuid met vertrouwen in overheidsinstanties zo'n 2 à 4 procent beneden het stedelijk gemiddelde. Bezien over een langere periode is dit verschil tamelijk constant.

aandeel midden en hoge inkomens



VOORTGANG DOELEN

WONINGEN

Waarestijging op Zuid

Binnen de monitoring van NPRZ wordt de kwaliteit vooral afgemeten aan de woningwaarde. Deze is in Zuid toegenomen, maar veel minder sterk dan elders. De afgelopen 10 jaar is het verschil met het Rotterdams gemiddelde en dat van de G4 toe- in plaats van afgenomen. Sinds 2018 is een voorzichtig begin gemaakt aan het inlopen van de achterstand.

De gerealiseerde nieuwbouw speelt een belangrijke rol in de waardeestijging. Daar waar nieuw is gebouwd liggen de waarden hoger. In die zin voegen de gerealiseerde nieuwbouwprojecten kwaliteit toe, maar als op een zichzelf staand succes. De uitstraling op de omgeving, op de omliggende bebouwing en de rest van de wijk, lijkt beperkt.

In gebieden zonder nieuwbouw blijft de stijging van de WOZ-waarde achter bij het Rotterdams gemiddelde. Uitzondering zijn de focuswijken met veel particulier bezit. Hier hebben de particuliere investeerders de prijzen vermoedelijk opgedreven, door potentiële eigenaar bewoners te overbieden. De waardeestijging betekent niet dat in de focuswijken ook de kwaliteit is toegenomen.

Minder eigen woningbezit

In deze gebieden is het aandeel eigenwoningbezit af- in plaats van

toegenomen. Dit geldt ook voor Zuid als geheel, terwijl de gedachte was dat deze toe zou nemen. De eigenaar bewoners die er zijn, hebben vaak beperkte financiële mogelijkheden. Dit zeker in verhouding tot de vele opgaven die er liggen om hun woning toekomstbestendig te maken. Ze zijn vaak niet in staat de kosten voor regulier en achterstallig onderhoud te dragen, laat staan de investeringen in de fundering en de verduurzaming. Dit staat de verbetering van de particuliere woningvoorraad in de weg.

Ook de aanpak van de particuliere verhuur, waaronder de verhuurders die enkel en alleen gaan voor het financiële rendement, die weinig aandacht hebben voor de bewoners en de kwaliteit (huisjesmelkers), blijkt complex.

Kwaliteit woningvoorraad

De corporaties hebben de afgelopen periode gewerkt aan een uniforme registratie van de kwaliteit van hun bezit. Naar de kwaliteit van de particuliere voorraad is een studie verricht waarvan de resultaten zijn neergelegd in de vitaliteitsatlas. Daardoor is er anno 2022 een beeld van de kwaliteit van de woningen op Zuid, maar voor 2011 is dit beeld er niet. Een beeld van de ontwikkeling van de kwaliteit in de eerste 10 jaar is daardoor niet te geven.

Wel is duidelijk dat de normen van een goede kwaliteit zijn gaan schuiven. Met name waar

het gaat om de energetische kwaliteit, zijn de (landelijke) normen de afgelopen jaren aangescherpt. Hierbij geldt: hoe hoger de norm, hoe groter de opgaven op Zuid. De energetische kwaliteit van corporatiewoningen is de afgelopen periode verbeterd en daardoor veel beter dan de particuliere.

Achterstanden worden ingelopen

In 2018 is een begin gemaakt aan het inlopen van de relatieve achterstanden op Zuid, bijvoorbeeld waar het gaat om de waardeontwikkeling en de tevredenheid van de bewoners over de woningen. Het is nog te afwachten of deze ontwikkeling toekomst bestendig is. Vanaf 2020 heeft corona voor nieuwe achterstanden gezorgd, waardoor een de positieve ontwikkelingen mogelijk een deuk hebben opgelopen.

Objectieve indicatoren zijn voor recente jaren beperkt beschikbaar, maar de tevredenheid van de inwoners (over onder meer de eigen woning) is mede door Corona afgenomen. Terwijl het effect van corona nog niet helemaal duidelijk is, dienen zich op dit moment alweer nieuwe uitdagingen aan.

De vrees bestaat dat naast corona, ook de vluchtelingenstroom en de daling van de koopkracht, met name in gebieden als Rotterdam-Zuid negatieve effecten sorteren.



Afrikaanderwijk

VOORTGANG DOELEN

WOONOMGEVING EN INFRASTRUCTUUR

Doelrealisatie in volle breedte

De thema's 'woonomgeving' en 'infrastructuur' maken een centraal onderdeel uit van de doelstellingen van NPRZ. In de uitvoeringsprogramma's wordt er echter maar beperkt aandacht besteed. De eerste tien jaar heeft het accent op de woningen gelegen. In de voortgangsrapportages van NPRZ wordt er dan ook nauwelijks aandacht aan besteed. In deze midterm kijken we naar de doelrealisatie in volle breedte en nemen we woonomgeving en infrastructuur derhalve wel integraal mee.

Tevredenheid beneden gemiddelde

Wat een woonomgeving prettig of leefbaar maakt, wordt door veel verschillende elementen bepaald en kan van persoon tot persoon verschillen. Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over de buurt als geheel ligt in Zuid zo'n 10 tot 15% onder het stedelijk gemiddelde van 75%. Dit aandeel is in Rotterdam als geheel licht afgenomen in de periode 2014-2022, in Zuid was deze afname net iets groter.

Ook de – meer objectieve – score van de Leefbaarometer laat in grote delen van Zuid een achteruitgang zien. Met name in de wijken Zuidwijk, Carnisse, Bloemhof en Feyenoord was de ontwikkeling over de periode 2012-2020 negatief. Over de periode 2018-2020 was de ontwikkeling in grote delen

van Zuid positief. De oorzaak van deze trend is niet 100% zeker vast te stellen, naast beleid kan ook de context een belangrijke rol spelen (sterke economie, krappe arbeidsmarkt, verstopte woningmarkt etc.). Het is dan ook te vroeg om te spreken over een trendbreuk.

Veel overlast en onveiligheid

Overlast en (on)veiligheid zijn belangrijke componenten van de leefbaarheid, zeker ook in Zuid. In de focuswijken, grote delen van Zuidwijk een klein deel van Pendrecht is het naar Rotterdamse begrippen erg slecht gesteld met de overlast en (on)veiligheid. In de periode 2014-2020 is de situatie in grote delen van Zuid verder verslechterd. Uitzondering zijn er gelukkig ook: in grote delen van Pendrecht en delen van IJsselmonde is de situatie juist sterk verbeterd.

Positief over voorzieningen

De tevredenheid van de inwoners over de voorzieningen op Zuid is de afgelopen jaren toegenomen. In Rotterdam als geheel was de toename sterker en het verschil in tevredenheid tussen Zuid en Rotterdam is toegenomen. Welke voorzieningen van belang zijn verschilt van persoon tot persoon en van wijk tot wijk. Ook het huidige aanbod verschilt sterk. In sommige delen van Zuid is men daardoor erg tevreden over het groen

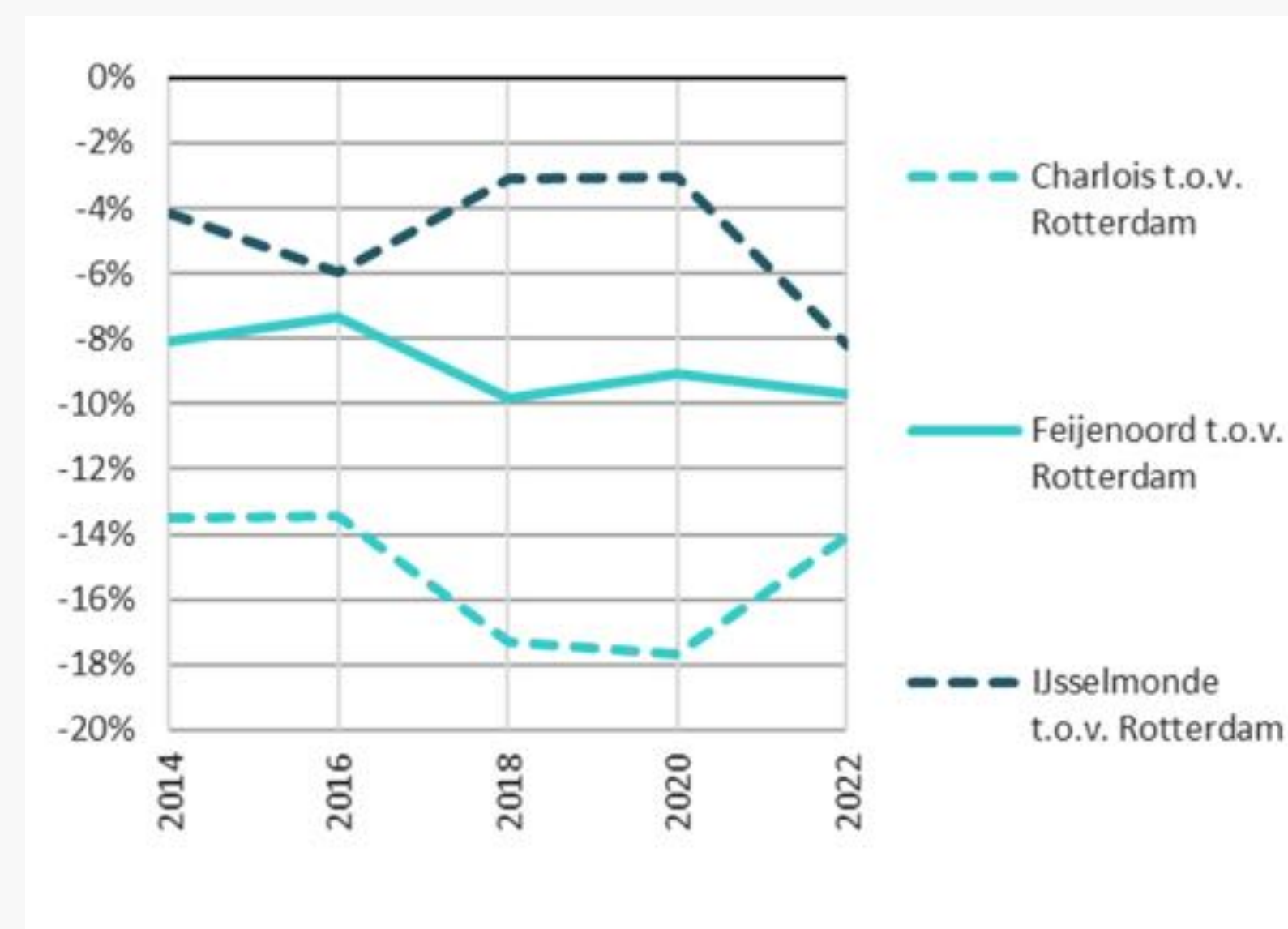
(rondom het Zuiderpark) in andere delen (zoals deelgebied Feyenoord) juist niet. In sommige delen zijn er volgens de inwoners voldoende speelplaatsen, in andere niet. Het beeld is hier dus erg gebiedsafankelijk.

Bereikbaarheid verschil naar gebied

De bereikbaarheid verschilt sterk over de verschillende gebieden in Zuid. In IJsselmonde is de bereikbaar per OV relatief laag, maar dat wordt enigszins gecompenseerd door een goede bereikbaarheid per auto. In deelgebied Feyenoord is de bereikbaar per OV goed te noemen, maar per auto kun je er moeilijker komen. In deelgebied Charlois laat de bereikbaar zowel per OV als per auto te wensen over.

Bereikbaarheid kan doel NPRZ dienen

Het belang van een goede bereikbaarheid mag niet worden onderschat. Uit onderzoek van SEOR (2017) blijkt dat als men een gemiddelde reistijd met een kwartier weet te verkorten van 75 naar 60 minuten, verdubbelt (uitgaande van een acceptabele reistijd van 60 minuten) het aantal banen dat binnen het bereik van Zuid ligt. Kortom: de toegankelijkheid van werk hangt direct samen met een goede bereikbaarheid/ infrastructuur.



Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met de buurt

ONTWIKKELING VANUIT BEWONERSPERSPECTIEF

VERBINDING VERBROKEN

Bewoners houden van Zuid

De straatinterviews die in het kader van deze evaluatie zijn gehouden en de bijeenkomst met de door 'Recht op de stad' georganiseerde focusgroep, maken duidelijk dat bewoners vinden dat er qua wonen op Zuid het nodige mag verbeteren, maar vooral dat veel bewoners verknocht zijn aan Zuid: 'Ik ben hier geboren, getogen en werkzaam. Mijn kinderen zijn hier opgegroeid en mijn ouders zijn hier overleden. Ik heb nooit ergens anders gewoond. Ik ben Zuid!'

Er zijn problemen en die worden gevoeld

De bewoners zijn verknocht aan Zuid, maar ervaren de problemen die ook uit het kwantitatieve onderzoek naar voren komen. Met name de veiligheid en de kwaliteit van de woningen worden veel genoemd. Nu wonen de bewoners in een stedelijk gebied. Daar worden de veiligheid en meestal ook de overlast vaak negatiever beoordeeld, zeker in een periode dat delen op de schop gingen. Maar dat veel bewoners zich onveilig voelen komt bij de straatinterviews wel erg sterk naar voren. Vaders en moeders geven aan het vervelend te vinden dat hun kinderen opgroeien op Zuid. Het ontbreekt volgens hen aan veilige en leerzame speelplekken, en voor de oudere kinderen zijn er veel verleidingen die hun kind de verkeerde weg kan doen inslaan. Een winkelier waarschuwde

om niet te lang te interviewen: 'Je kunt hier prima wonen en ondernemen, dat doe ik al meer dan 20 jaar. Maar je moet je niet met anderen bemoeien.' Ook het achterstallig onderhoud van de woningen werd bijzonder veel genoemd als minpunt.

Weerstand onder zittende bewoners

Veel bewoners geven aan te zien dat er aan Zuid wordt gewerkt. Dat wordt gewaardeerd omdat het er mooier van wordt, maar er is ook veel weerstand. Veel van de bewoners met wie in het kader van dit onderzoek is gesproken hebben het gevoel dat het NPRZ er niet voor hen is: 'de maatregelen zijn gericht op mensen die meer geld hebben dan ik', 'ik vind dat Zuid opknapt, maar het is niet voor mij'. 'Ik heb het gevoel dat het NPRZ ons dom vindt en weg wil hebben'. 'Wij waren betrokken bewoners met veel energie en ambitie, maar tot voor kort wilde de corporatiebestuurder niet serieus met ons praten.' 'Het NPRZ verbetert Zuid, maar ik wou dat ik en mijn vrienden er ook van konden profiteren. Helaas is alles te duur'.

Verandering gaat vaak gepaard met weerstand, maar volgens de bewoners had die weerstand deels kunnen worden voorkomen. Het is natuurlijk de keuze geweest om met de nieuwbouw juist midden en hogere inkomens aan Zuid te binden. In

die zin zijn een deel van de negatieve reacties van zittende bewoners wellicht verklaarbaar. Bewoners geven aan dat het echt beter moet en ook kan. Uit de gesprekken komt een beeld naar voren dat met een woningprogramma dat meer biedt voor zittende bewoners, meer aandacht voor de woonomgeving (waarvan elke bewoners gebruik maakt), een ruimhartiger sociaal beleid en - bovenal – meer oog en voor de bewoners, meer betrokkenheid en een hogere waardering had kunnen worden bereikt. Het NPRZ heeft weliswaar als doelstelling het voor en met bewoners te doen, maar dat is door bewoners die in het kader van dit onderzoek zijn gesproken niet zo beleefd.

Vertrouwen in de overheid

Bij elk van bovenstaande citaten is het maar de vraag of de bewoners helder voor ogen hebben waar het NPRZ begint en ophoudt. 'De overheid' wordt door hen mogelijk als een uniforme hogere macht beschouwd. Uit het kwantitatief onderzoek blijkt dat in Zuid het vertrouwen in de overheid iets lager is dan het Rotterdams gemiddelde. Dat is gelet op de problemen in Zuid weinig verwonderlijk. Aandachtspunt is wel dat het verschil ondanks alle aandacht en investeringen in Zuid, niet afneemt. In met bewoners gevoerde gesprekken komt gebrek aan vertrouwen scherp naar voren.



Focusgroep, foto Circusvis

ONTWIKKELING VANUIT BEWONERSPERSPECTIEF

VERBINDING VERBROKEN

Meer top-down dan menselijke maat

Als ze het NPRZ al kennen, dan voelen bewoners zich er niet bij betrokken. Bewoners vinden dat het NPRZ over hen wordt uitgerold en dat ze er niet aan te pas komen. Bewoners die initiatief hebben getoond om zich als collectief sterk te maken voor het wonen op Zuid, voelen zich niet gehoord. Uit gesprekken met bewoners van Wielewaal, Patrimoniumhof en Tweebos komt onbegrip en boosheid naar voren. Het risico dat een toenemende groep mensen afhaakt is op Zuid zeker aanwezig.

Veel professionals delen zorg bewoners

De zorg dat NPRZ wat betreft de pijler wonen te ver af staat van de oorspronkelijke bewoners van Zuid komt ook terug in de gesprekken met de professionals. Regelmatig wordt er op gewezen dat er binnen het NPRZ uitgebreid aandacht is voor het beleidsinstrumentarium (aantallen, middelen, regelingen etc.), maar dat er soms zorgen zijn over de menselijke maat.

Professionals bevestigen dat er nog weinig aandacht is geweest voor het betrekken van bewoners bij de ontwikkeling van Zuid. 'Het maken van de plannen voor Zuid gebeurde op de wijze waarop stedenbouwkundigen dat doen, hoog over en van achter de tekentafel'. Anderen geven aan dat ze door de problemen

bij projecten zoals Tweebos, hebben ontdekt hoe hard de aanpak bewoners raakt in hun leven. Met nieuwe aanpakken als Stadsvernieuwing 2.0 en 'Wijken aan zet' hebben partners van het NPRZ recent ingezien dat een koerswijziging in de positie van bewoners nodig is.

“ **WIJ OMARMEN DE DEMOCRATIE, MAAR VERTROUWEN DE POLITIEK NIET MEER.** ”

IV WAT IS ER VERANDERD?

(ACHTERGRONDEN BIJ DE VOORTGANG)

ACHTERGRONDEN BIJ DE VOORTGANG

BEPALEND VOOR DE INVULLING EN DE RESULTATEN VAN HET NPRZ

Het verhaal achter de cijfers

In de voorgaande hoofdstukken is in beeld gebracht wat tien jaar geleden werd beoogd en in hoeverre sindsdien voortgang is geboekt. Maar om te kunnen leren en verbeteren moet ook het verhaal achter de cijfers bekend zijn. Die achtergrond is verkregen door gesprekken te voeren met deskundigen die met enige afstand naar het programma kijken en met bewoners die de resultaten van het programma ervaren. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met betrokkenen bij het NPRZ. Hiermee is een beeld verkregen van de context van het NPRZ, van de gevolgde strategieën en van onderliggende overtuigingen.

Bepalend voor invulling en het resultaat

Bij de analyse is de beleidsnetwerkbenadering toegepast. Deze gaat er van uit dat bij een programma zoals het NPRZ meerdere partijen van elkaar afhankelijk om tot goede resultaten te komen. De aanpak is het resultaat van een interactie tussen verschillende partijen, met ieder hun eigen doelen, perceptie en middelen. Het resultaat van een samenwerking dus. Die samenwerking bestaat uit een opeenvolgende reeks van (onder)handelingen, rondom kwesties of beslissingen.

Voor een deel betreffen die kwesties en beslissingen zaken die onder het NPRZ vallen en dus betrekking hebben op Rotterdam Zuid. In de praktijk komen de partijen elkaar aan meerdere tafels tegen en hebben ook de (onder)handelingen die daar spelen invloed. Om de totstandkoming en de inhoud van het programma te kunnen begrijpen, worden de aspecten die – volgens de beleidsnetwerkbenadering – bepalend zijn voor het resultaat van die (onder)handelingen in beeld gebracht. Het gaat over ambities, overlegstructuur, percepties en middelen. De belangrijkste zijn in de tijdslijn op deze pagina weergegeven.

BETEKENIS VOOR ZUID

Ambities

Ontwikkelingen die van invloed zijn op het doel van de NPRZ en de beleidshypothese vanuit de pijler wonen

Perceptie

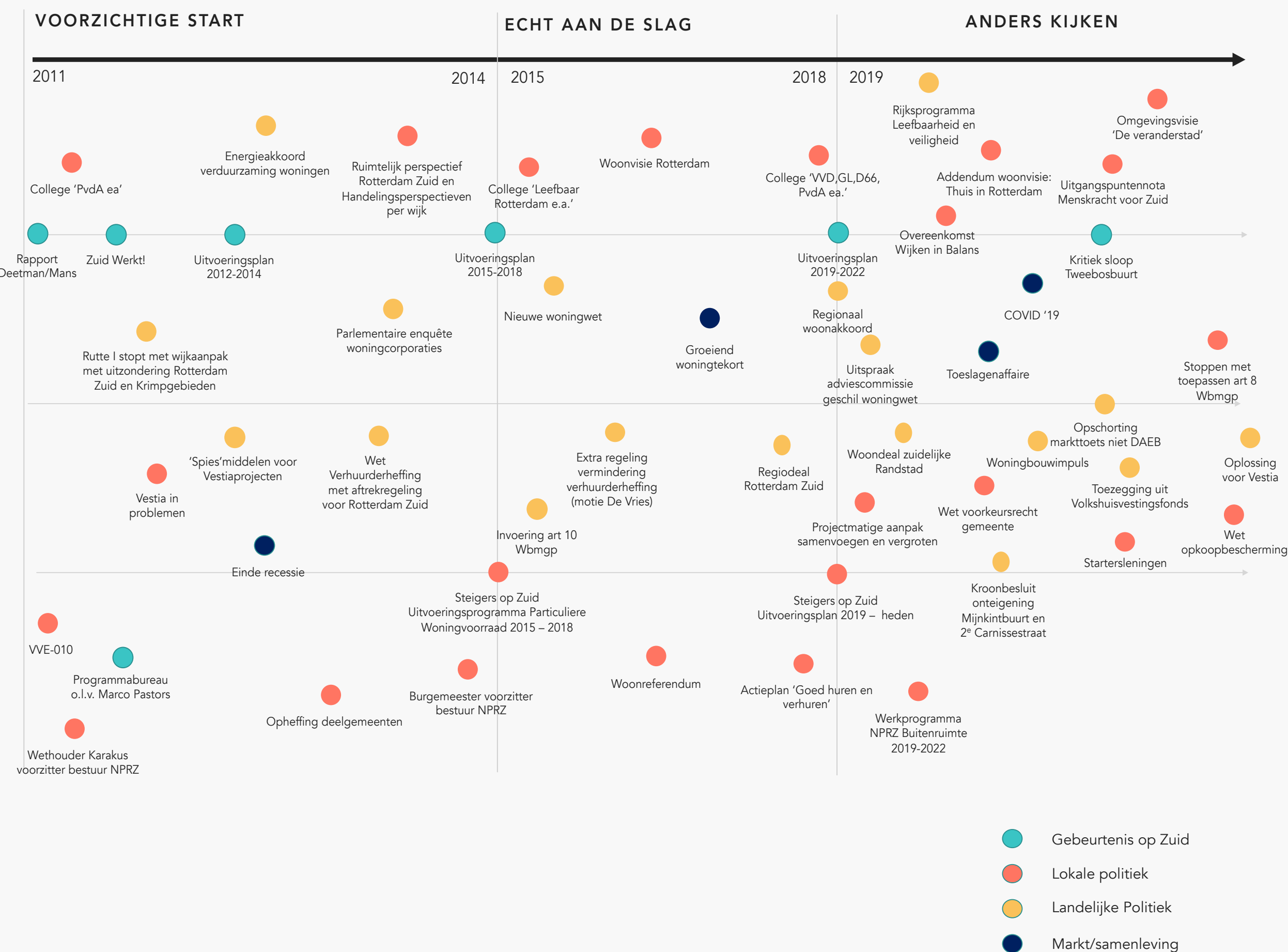
Ontwikkelingen die van invloed zijn op de positie van NPRZ en haar afzonderlijke partners ten opzichte van het doel (rolopvatting)

Middelen

Ontwikkelingen die van invloed zijn op de slagkracht van de partners van NPRZ

Organisatie

Ontwikkelingen die van invloed zijn op de invulling van de samenwerking NPRZ



ACHTERGRONDEN BIJ DE VOORTGANG

ONTWIKKELINGEN BUITEN HET NPRZ

Het verhaal achter de cijfers

In de voorgaande hoofdstukken is in beeld gebracht wat tien jaar geleden werd beoogd en in hoeverre sindsdien voortgang is geboekt. De hoofdlijn is dat halverwege de looptijd van het NPRZ, de ambities nog grotendeels dezelfde zijn, dat de voortgang in de eerste jaren beperkt was, maar sinds enkele jaren op gang lijkt te komen. De kernvraag is nu of het nationaal programma in de huidige vorm (nog) effectief genoeg is of dat bijstelling gewenst is.

De achtergrond bij de voortgang is verkregen door gesprekken te voeren met deskundigen die met enige afstand naar het programma kijken en met bewoners die de resultaten van het programma ervaren. Daarnaast is een groot aantal gesprekken gevoerd met betrokkenen bij het NPRZ. De gesprekken samen vormden een beeld van de context van het NPRZ, van de gevolgde strategieën en van de overtuigingen die daar onder lagen.

Veranderingen economie en woningmarkt

Er zijn externe omstandigheden die niet zijn te beïnvloeden, maar die wel het verschil maken tussen succes en falen. Waartoe had het NPRZ zich de afgelopen tien jaar te verhouden?

De economie heeft grote invloed op wonen. Toen het NPRZ het licht zag, bevond Europa zich in een crisis. Er werden miljarden bezuinigd, met grote gevolgen voor de zorg, het welzijn, de veiligheid en ook voor het

wonen. In de jaren daarna herstelden de economie en de woningmarkt.

Ook de demografie veranderde. Een stad trekt - zeker bij economische voorspoed - altijd mensen van ver op zoek naar werk, opleiding, vertier en anonimiteit. De stad draagt ook bij aan de huisvesting van mensen op de vlucht voor oorlog en ander geweld.

De economie groeide, de vraag naar woningen nam toe en de tekorten liepen op. De krapte op de woningmarkt zorgde er mogelijk voor dat sociale stijgers die al op Zuid woonden minder mogelijkheden hadden om te vertrekken uit Zuid. De nieuwbouw zorgde ervoor dat sociale stijgers een plek vonden, evenals midden- en hoge inkomens van buiten. Investeerders zagen kansen voor hoge rendementen en kochten woningen op.

Veranderingen sociaal en politiek

Ook op andere terreinen is de samenleving de laatste tien jaar veranderd. Zo was er een toenemende aandacht voor duurzaamheid en inclusiviteit. Het belang van betrokkenheid, 'de menselijke maat' en maatwerk nam toe en de instituties uit de systeemwereld werd steeds kritischer gevolgd. Uiteraard had niemand 10 jaar geleden voorzien dat de wereld in 2020 werd getroffen door een pandemie. De effecten van corona en het tijdens de pandemie gevoerde beleid zijn nog niet uitgekristalliseerd. Het lijkt er echter op dat met name inwoners van kwetsbare

gebieden als Zuid eronder geleden hebben. Bezien vanuit het NPRZ leverde dat onvoorziene tegenwind.

Politiek was de keuze voor een nationaal programma op Zuid van belang. Het Rijk genereerde aandacht, ondersteunde financieel en werkte mee aan voor Zuid belangrijke regelgeving. Ook de laatste jaren draagt het Rijk bij aan het NPRZ, met kortingsregelingen, de regiodeal en de invoering van het volkshuisvestingsfonds.

Zo behulpzaam als het Rijk specifiek was voor Zuid, zo belemmerend was de politieke trend ten aanzien van woningcorporaties in het algemeen. In 2015 werd de aangepaste Woningwet van kracht. Hierin werd de beweegruipte en slagkracht van corporaties ingeperkt. De aanpassing brachten ook onduidelijkheid over de ordening van de volkshuisvesting met zich mee.

Door de veranderingen waren de corporaties jarenlang meer intern gericht en lagen er minder mogelijkheden breder te kijken en integraal samen te werken. Inmiddels is het politieke klimaat weer vooral ondersteunend aan de volkshuisvesting in het algemeen en de wijkaanpak in het bijzonder. Ook corporaties zijn minder puur op het vastgoed gericht en kent de term 'volkshuisvesting' een opleving.



Handtekeningen deelnemende partijen onder het NPRZ

ACHTERGRONDEN BIJ DE VOORTGANG

ONTWIKKELINGEN BINNEN HET NPRZ

Stabiliteit in ambities en overlegstructuur

Door de jaren heen bleven de ambities van het NPRZ zo goed als ongewijzigd. De doelen uit het rapport van Deetman/Mans uit 2011 zijn dezelfde als die nu nog richting geven.

De structuur is net als de ambities nagenoeg hetzelfde gebleven. Het wonen stond geregeld op de agenda in het bestuur van het NPRZ en in het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en woningcorporaties. Met het Rijk was structureel overleg over de regelgeving. Een betekenisvolle verandering in de structuur was de wisseling van het voorzitterschap van de wethouder naar de burgemeester. Het onderstreepte het belang van het NPRZ.

Vastbesloten versus responsief

De stabiliteit wordt unaniem als kracht van het NPRZ gezien, maar er zijn verschillende beelden bij de mate waarin een veranderende omgeving de ambities of de inzet mag beïnvloeden. Bijvoorbeeld als de politiek een andere koers wil of als de woningmarkt verandert en de gemeente haar visie aanpast. Wordt vastgehouden aan het programma omwille van het op een consistente manier bereiken van het doel of wordt geanticipeerd uit oogpunt van actualiteit en draagvlak?

Integraal denken en doen

Een andere kwestie is of de structuur van het

NPRZ voldoende integraliteit bewerkstelligt. In het bestuur is sprake van een grote mate van integraal doen en denken, maar daaronder - in het gemeentelijk apparaat of binnen woningcorporaties - verkokert het of komt de boodschap van het NPRZ niet goed door. Er is weinig aandacht voor het ondersteunen van integraal samenwerken op tactisch niveau, terwijl daar de resultaten moeten worden geboekt. Professionals en bestuurders pleiten voor meer samenwerking tussen de diverse organisaties in de wijk en voor 'integraal geld'. Op dit moment zijn ook diverse geldstromen/subsidiepotjes sterk verkokerd, waar 'wapperende gordijnen' tot meer en betere resultaten kunnen leiden.

Fricatie op middelen en percepties

De ambities en structuur zijn de afgelopen jaren nauwelijks ter discussie gesteld. Wel is er veel discussie geweest over de inzet van middelen en percepties over de rolverdeling. Vooral de verschillende percepties over de rolverdeling hielden de partijen in een houdgreep. Zo zijn er fundamenteel verschillende opvattingen over de rol van corporaties, over de mate van zeggenschap van de gemeente over de bij woningcorporaties beschikbare middelen en ook over de bestemming daarvan. Sommige partners in het NPRZ vinden dat de particuliere woningvoorraad een juiste bestemming is. Echter, de corporaties zelf voelen zich niet

gelegitimeerd om hun, door sociale huurders opgebrachte geld, te gebruiken voor particuliere woningen. De discussie moest worden beslecht door een externe commissie.

De afwijkende percepties over de ordening van de volkshuisvesting, de discussies over de rolopvatting en het geld, beschadigden de relatie tussen de partners en is derhalve niet constructief (geweest).

“ WE HOUDEN IN HET NPRZ ALLES GRAAG KLEIN EN PRAKTISCH. WE ZIJN WARS VAN ZWARE BUREAUCRATIE EN TROTS DAT WE VOORAL DINGEN DOEN. MAAR ALS WE ECHT INTEGRAAL WILLEN GAAN WERKEN, OM DAARMEE MEER TE BEREIKEN MET EN VOOR BEWONERS, DAN VRAAGT DAT EEN GROTERE MATE VAN ORGANISATIE VAN HET TACTISCH NIVEAU.

“ HET WAS EEN BEWUSTE KEUZE IN DE EERSTE FASE GEEN BEWONERS TE BETREKKEN. BINNEN HET NPRZ WAS DE OVERTUIGING EERST IETS TE LATEN ZIEN, ZO HET VERTROUWEN TE WINNEN EN ZODOENDE DE BUURTEN TE VEROVEREN.

ACHTERGRONDEN BIJ DE VOORTGANG

ONTWIKKELINGEN BINNEN HET NPRZ

Reikwijdte van het NPRZ

Bij sommige bewoners, maar geregeld ook in de politiek, bestaat het beeld dat alles wat op Zuid gebeurt onderdeel is van het NPRZ. Binnen het NPRZ bestaat het beeld dat het programma zich beperkt tot enkele cruciale aspecten en zich bovendien concentreert op het 'niet reguliere'. Maar men vindt ook dat de aanpak van sociale huur tot de doelstellingen van het NPRZ behoort, terwijl dat ook kan worden beschouwd als kerntaak van de corporaties en niet als 'extra' of 'niet regulier'. Dit soort zaken waren onduidelijk en zijn dat nog steeds.

Ook voor de partners van het NPRZ zelf is de afbakening en taakverdeling niet altijd duidelijk. Zo zijn er uiteenlopende percepties over de rolverdeling bij het betrekken van bewoners bij planvorming van onderdelen van het NPRZ. Het programmabureau wijst er op dat individuele deelnemers – zoals woningcorporaties - bij eigen projecten zelf de participatie en communicatie verzorgen. De corporaties verwachten juist dat NPRZ bij projecten in de communicatie een actievere rol neemt in de positionering van het project binnen het grotere belang van NPRZ.

De verschillende beelden van wat het NPRZ eigenlijk is - waar haar inzet begint en waar het eindigt, waarop ze is aan te spreken en waarop juist niet - zorgt voor onduidelijkheid en vergroot de kans op frictie.

“ BIJ DE GEMEENTE ROTTERDAM LEEK HET BEELD TE BESTAAN DAT DE CORPORATIES GEMEENTELIJK WONINGBEDRIJVEN WAREN GEWORDEN.

V WAT IS ER GEBEURD?

(WELKE VORM EN INHOUD KREGEN STRATEGIEËN)

SAMENVATTING VOORTGANG STRATEGIEËN

FYSIEKE KENMERKEN AANTREKKELIJK WOONMILIEU

Kwalitatieve analyse

Na een beschrijving van wat er is bedacht (I), wat er is bereikt (II), wat er binnen en buiten het NPRZ is veranderd (III), beschrijft dit hoofdstuk wat er is gebeurd. Hoe wordt door betrokkenen naar het programma en de geboekte resultaten gekeken? Dit hoofdstuk is een bondige samenvatting van een uitgebreide kwalitatieve analyse op basis van vele interviews, die als bijlage bijgevoegd.

Dit kwalitatieve deel van het onderzoek bevat geen absolute waarheden, maar constatering, visies en vragen die door één of meerdere geïnterviewden naar voren zijn gebracht en die volgens de onderzoekers waardevol zijn voor het vervolg van NPRZ. Op de eerste pagina wordt een samenvatting gegeven van de strategieën in het fysieke domein, op de volgende pagina wordt ingegaan op de bewoners. Het hoofdstuk besluit met de woonomgeving en enkele overige overwegingen.

Een aanpak in drieën

Het streven is tot 2030 35.000 woningen te verbeteren of vervangen. De aanpak bestaat uit basisbeheer van 13.000 en grondige aanpak van 10.000 particuliere woningen. De corporaties zouden 12.000 woningen vervangen of renoveren. Dit is nog altijd de inzet van het NPRZ.

Basisbeheer particuliere woningvoorraad

De voortgang in het basisbeheer van de particuliere voorraad ligt in lijn met de afspraken. In 2020 zijn ca. 8.000 woningen verbeterd, vooral door VvE's te activeren en ondersteunen. Wie niet meewerkt, wordt aangeschreven.

Om misstanden in de particuliere verhuur effectiever aan te pakken stelt de gemeente zich sinds 2018 op als marktmeester. Dat doet ze door uitvoering te geven aan het actieplan 'goed huren en verhuren'. Sinds 2022 is de opkoopbescherming ingesteld, waardoor een woning na aankoop alleen nog onder strenge voorwaarden mag worden verhuurd.

Grondige aanpak particuliere voorraad

De grondige aanpak particuliere voorraad is nog maar beperkt op gang gekomen. Het slopen en samenvoegen was jarenlang niet te financieren. Het ontbrak bovendien aan uitvoeringskracht bij de gemeente. Ook de aanhoudende discussies over de rol van de corporaties droeg niet bij aan de voortgang.

Inmiddels heeft de (betere) samenwerking tussen de gemeente en de corporaties het mogelijk gemaakt om 600 woningen in focuswijken te herontwikkelen. Er zijn middelen beschikbaar gekomen voor de aanpak van de particuliere voorraad (korting

op verhuurderheffing, regiodeal, Volkshuisvestingsfonds). Hiermee is het mogelijk tot en met 2022 circa 2.000 woningen in aanpak te nemen.

De stijgende marktprijzen en de veranderende zienswijzen ten aanzien van de rol van de overheid (meer marktmeester), de bijdrage van corporaties en de positie van bewoners, vragen de laatste jaren om herbezinning op de aanpak. Daartoe zijn de eerste stappen gezet. De Wet voorkeursrecht gemeenten (2020) maakt het mogelijk woningen aan te kopen, om ze te verbeteren of vervangen. Bovendien zijn afspraken gemaakt over herhuisvesting van bewoners. De aanpak van de particuliere voorraad lijkt een nieuwe invulling te krijgen.

Door aanpak corporatievoorraad

De grondige aanpak van de woningvoorraad van corporaties is stevig op gang. In de periode tot 2021 zijn ruim 8.000 woningen vervangen of gerenoveerd. In de eerste jaren zijn vooral woningen vernieuwd in de Tuinsteden. Inmiddels is de aandacht verschoven naar de oostelijke Focuswijken.

Aanvankelijk heeft het financiële debacle bij Vestia een flinke rem gezet op investeringen op Zuid.

“ WE ZIJN VEEL SELECTIEVER GEWORDEN IN DE BESLUITVORMING OVER SLOOP. SLOOP KAN AAN DE ORDE ZIJN ALS DE WONINGEN ECHT GEEN TOEKOMSTWAARDE HEBBEN ('BAGGERKWALITEIT') OF ALS SLOOP ECHT NOODZAKELIJK IS OM EEN STRUCTUURVERSTERKING VAN EEN WIJK TE KUNNEN REALISEREN.

“ ROTTERDAM IS DE ENIGE GEMEENTE DIE IK KEN DIE IN STAAT IS OM DIT TYPE PROCESSEN TE ORGANISEREN. DOOR EIGENAREN TE FACILITEREN, MAAR OOK VANWEGE DE BEREIDHEID OM DWANGMIDDELEN IN TE ZETTEN. NPRZ HELPT HIERBIJ IN GELD EN AANDACHT, EN ZORGT VOOR INBEDDING' EN 'SAMENHANG'.

SAMENVATTING VOORTGANG STRATEGIEËN

BETERE BALANS IN DE SAMENSTELLING VAN DE BEWONERS OP ZUID

Inperking rol woningcorporaties

De Woningwet stelde sinds 2015 grenzen aan de rol van corporaties. Dit had voor de aanpak van Zuid een negatieve uitwerking. Een regisseursrol bij gebiedsontwikkeling was niet meer mogelijk. De verhuurderheffing maakte veel corporaties terughoudend met investeren.

De laatste jaren is de inzet van corporaties toegenomen en verbreed. Maatschappelijk is er weer draagvlak voor een brede rol van woningcorporaties, de vermindering op de verhuurdersheffing werkte stimulerend en de verduurzamingsopgave geeft een impuls aan het investeren in woningen. De inzet verbreedde van het bouwen en beheren alleen, naar het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk. Bijvoorbeeld door de inzet van wijkconciërges en buurtkamers.

Meer ruimte voor sociale stijgers

Een van de belangrijkste overtuigingen waarop het NPRZ is gestoeld, is dat als er meer en betere woningen op Zuid zijn, meer mensen met een middeninkomen kiezen voor Zuid en sociale stijgers op Zuid blijven wonen. Behalve door nieuwbouw en herontwikkeling, wordt er gestuurd op een betere balans door de instroom in de woningen te reguleren.

Voortgang nieuwbouw

Vanaf 2014 tot nu zijn in op Zuid ruim 5.200 woningen opgeleverd en zijn 2.700 woningen in aanbouw (start bouw gestart). Van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is 58% betrokken door mensen uit Zuid. Tot en met 2030 worden nog ruim 25.000 woningen gebouwd en voor de meeste zijn al plannen.

De verdichting vindt voornamelijk plaats nabij ov-knooppunten, nabij rivieroeveren en herbestemmingslocaties aan de randen van wijken. De meeste woningen worden gebouwd in Hart van Zuid, Feyenoord City, Parkstad en Rijnhaven.

Voortgang herontwikkeling

Naast de vier grootschalige ontwikkelingen worden buurten herontwikkeld. Denk aan Wielewaal, Mijnkintbuurt, Urkeringel en Tweebosbuurt. Ook in de nabije toekomst worden gebieden herontwikkeld. Er is een overeenkomst tussen gemeente en corporaties gesloten om 600 woningen in focuswijken te herontwikkelen. Bovendien trekken de Rijksoverheid en de gemeente tussen 2018 en 2022 samen € 160 miljoen uit met als doel om door vervanging en renovatie gemengde woonmilieus te realiseren (regiodeal).

Reguleren instroom in woningen

Het sturen op meer balans kan – behalve langs de in de interviews veel genoemde lijn van het realiseren van andere en betere woningen – ook langs de lijn van het anders omgaan met dezelfde woningen. Bijvoorbeeld door huurbeleid en woonruimteverdeling.

De geïnterviewde personen hebben aangegeven dat er niet via het huurbeleid (de huurverhoging en de huurprijs die wordt gerekend als een woning wordt wederverhuurd) is gestuurd op de instroom in wijken. Niet binnen het NPRZ en ook niet bij de individuele woningcorporaties.

De woonruimteverdeling werd wel geregeld genoemd, maar niet als een prominent instrument. Veel kwetsbare bewoners bemachtigden via de reguliere weg een woning op Zuid (zie pgn. 17) of via de directe bemiddeling. De Rotterdamwet wordt genoemd als een instrument dat wel effect heeft gehad op buurtniveau. Dat blijkt ook uit de evaluatie door het ministerie van BZK. Daarin wordt gewezen op een toename van het aandeel bewoners met een inkomen uit werk. Er wordt ook op gewezen dat het effect van die verandering op de grootstedelijke problematiek niet eenduidig is vast te stellen.

“ DE TRAGIEK VAN ZUID IS DAT MEDE DOOR DE MARKTONTWIKKELING DE AMBITIE VAN 10.000 WONINGEN NIET MEER REALISTISCH LIJKT, TERWIJL DEZE QUA KWALITEIT WEL NODIG BLIJFT.

SAMENVATTING VOORTGANG STRATEGIEËN

WOONOMGEVING

In de gesprekken in het kader van de evaluatie van het NPRZ wijzen professionals op het risico dat toepassing van de Rotterdamwet een waterbedeffect heeft, waardoor de balans in omliggende buurten wordt verstoord. Uit de evaluatie van de wet komt naar voren dat de meeste gemeenten door de spreiding naar andere buurten of de regio geen waterbedeffect zien. Het onderzoek vermeldt dat andere gemeenten en professionals wel tekenen van achteruitgang zien in de buurten waar de Rotterdamwet niet van toepassing is. Ze weten echter niet of dat een direct gevolg is van de toepassing van de Rotterdamwet of een andere achtergrond heeft.

Woonomgeving

Bij een aantrekkelijk woonmilieu hoort een woonomgeving die aantrekkelijk en groen is. Met een buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen, verblijven en verbinden. In de eerste jaren van NPRZ heeft de woonomgeving weinig bijzondere aandacht gekregen. De gemeente en de corporaties namen de woonomgeving mee in hun reguliere taak als eigenaar, beheerder en gebiedsontwikkelaar.

De corporaties hebben in Rotterdam Zuid gedurende de eerste 10 jaar van NPRZ gezamenlijk € 20 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid (schoon/heel/veilig). De

gemeente heeft er naast haar reguliere beheertaak voor gezorgd dat bij grote ontwikkelingen ook de investeringen in de openbare ruimte werden gedekt uit de grondexploitatie.

Ondanks deze inspanningen werd duidelijk dat een extra inzet op de buitenruimte nodig was. In 2019 heeft de gemeente daarom het Programma NPRZ Buitenruimte 2019-2022 vastgesteld. Het doel was in de focuswijken de kwaliteit van de buitenruimte een zodanige impuls te geven dat ze bijdraagt aan een aantrekkelijk nieuw woonmilieu voor midden- en hoge inkomens. Het programma richt zich op verschillende aspecten van de buitenruimte. Het wordt gefinancierd uit de middelen die via de regiodeal Rotterdam Zuid beschikbaar zijn gekomen. Het grootste deel wordt besteed aan de inrichting van de buitenruimte bij bouwprojecten. Het streven is deze goed aan te laten sluit bij de omgeving. Daarnaast zijn initiatieven genomen om straten te vergroenen en zijn bewoners gestimuleerd daaraan bij te dragen. Ook zijn barrières weggenomen die een toegankelijke verbinding tussen buurten en voorzieningen in de weg staan.

De eerste resultaten zijn zichtbaar op de Pleinweg, rond de Kokerstraat en op de Kindercampus Bloemhof. Ook is de afgelopen jaren gestart met het vergroenen van

Tarwewijk. Door verschillende partners wordt geïnvesteerd om van de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk weer aantrekkelijke winkelstraten te maken. Daarbij wordt ondermijning zichtbaar gemaakt en aangepakt, wordt het winkelaanbod teruggebracht en wordt vastgoed getransformeerd naar woningen.

Uitdagingen door veranderende context

De aandacht voor het verbeteren van de balans in de samenstelling van bewoners op Zuid is onverminderd groot. De druk op de woningmarkt leidt ook op dit front tot nieuwe uitdagingen. De stijging van de huizenprijzen en bouwkosten leidt tot de zorg dat het huidige bouwprogramma te duur is voor bestaande bewoners om op Zuid wooncarrière te kunnen maken. Hierdoor ontstaat het beeld dat de veranderingen op Zuid niet worden (h)erkend als veranderingen voor de bewoners van Zuid.

De waarde stijging op Zuid en de krapte op de woningmarkt zijn aanleiding voor een nieuwe discussie over het woningprogramma. Is de wens om in de focuswijken in te zetten op verdunning door het toevoegen van grondgebonden woningen nog passend of heeft een meer stedelijke invulling door te verdichten de voorkeur?



Bloemhof

SAMENVATTING VOORTGANG STRATEGIEËN

OVERIGE OVERWEGINGEN

Overige overwegingen

Overige constatering, visies en vragen die door geïnterviewden naar voren zijn gebracht.

- Kleine VvE's blijven kwetsbaar. Behaalde resultaten verdampen als de beheerstructuur niet wordt verbeterd.
- Het Rijk maakt het niet mogelijk om zwakke VvE's te verplichten zich aan te sluiten bij een grote, professioneel bestuurd VvE (zoals bv in Frankrijk).
- Huisjesmelkers hebben korte termijn perspectief en zijn moeilijk tot beter beheer te brengen.
- Moet je woningen in slechte particuliere wijken nog willen slopen als de huidige bewoners al zorgen voor de gewenste bewonersdifferentiatie?
- Ligging en karakter doen de waarde van buurten autonoom stijgen. Is er een kantelpunt waarna eigenaar-bewoners het beheer zelf moet overnemen, zoals op Katendrecht is gebeurd?
- Het huidige woningbouwprogramma maakt de nieuwbouw te duur voor veel van de bestaande inwoners. Het is de vraag of het woningbouwprogramma voldoende aansluit bij de mogelijkheden en de behoefte van de middeninkomens.
- Marktpartijen toonden geen interesse in het combineren van een rol in de herstructurering van de particuliere voorraad ('het zuur'), met ontwikkelmogelijkheden elders ('het zoet').
- Kan een stedelijke vernieuwingsgebied ook de noodzakelijke aandacht krijgen zonder het gebied eerst op achterstand te praten (stigmatiseren)?
- De problemen in de corporatiewijken op Zuid zijn steeds minder van fysieke aard – al zijn er nog steeds opgaven - en steeds meer van sociale aard (leefbaarheid). Op
- Transformatie van corporatiebezit en stijgende prijzen in particuliere voorraad, zet de beschikbaarheid voor lagere inkomens onder druk. Het is belangrijk dat de afname van sociale huur elders (stad en regio) wordt gecompenseerd. Dit komt de laatste jaren voorzichtig op gang.
- De integrale visie op Zuid als geheel, leidt nog niet tot effectieve samenwerking op wijkniveau.
- Bij nieuwbouw en transformatie ligt de focus op het project zelf en te weinig op de verbinding met de omgeving. Hierdoor zijn grote contrasten ontstaan tussen mooi en nieuw, oud en slecht (onderhouden).
- De tuinsteden hebben minder intrinsieke kwaliteit dan de oude stadswijken. De leefbaarheid neemt af terwijl het redelijk gemengde wijken zijn.
- De zwakste wijken worden zwakker omdat hier makkelijker oplossingen worden gevonden voor urgente woonvraagstukken (bijvoorbeeld bijzondere doelgroepen).
- Het hoort bij een stad als Rotterdam om een 'opstapstad' te zijn. Een stad voor mensen op zoek naar werk, cultuur en anonimiteit. Dat vraagt woningen voor starters in alle hoedanigheden.
- Het is essentieel dat de zorg goed (beter) gaat functioneren. Er lijkt te weinig capaciteit. De zorg en ondersteuning voor mensen komt vaak pas te laat om nog effectief te kunnen zijn.



Charlois

VI DE VOLGENDE 10 JAAR

EEN DOZIJN AANBEVELINGEN

AANBEVELINGEN

INLEIDING

Van onderzoek naar opinie

In de vorige hoofdstukken is met feiten, beschrijvingen en duidingen teruggekeken op de eerste tien jaar van het NPRZ. We constateerden dat de oorspronkelijke doelen van het NPRZ nog niet zijn gerealiseerd en dat de problemen op Zuid onverminderd groot zijn. Dat rechtvaardigt het om Rotterdam Zuid via het NPRZ speciale aandacht te blijven geven.

In de kwantitatieve analyses is uiteengezet dat het van richting laten veranderen van een olietanker, zoals de problematieken op Zuid, tijd kost. Dat geldt altijd bij grootschalige stedelijke vernieuwing, zeker wanneer de negatieve trend eerst moet worden gekeerd. De laatste jaren worden de eerst resultaten op het gebied van het wonen zichtbaar, maar de veranderende context maakt de opgaven tegelijkertijd complexer.

Als onderzoekers hebben wij de indruk gekregen dat de partners op veel vlakken samenwerken aan een beter woonmilieu op Rotterdam Zuid. Daarbij gaat veel goed, maar zien we ook aanleidingen om binnen het programma voor de pijler wonen een aantal accenten te verschuiven.

Een dozijn aanbevelingen

Dit maken we concreet met twaalf aanbevelingen' die wij als onderzoekers hebben voor het NPRZ. We hebben ze in dit hoofdstuk opgeschreven om daarmee een bijdrage te leveren aan het gesprek over de invulling van het NPRZ in de tweede tien jaar van het programma.

Onze aanbevelingen gaan over hoe de partners hun samenwerking kunnen vasthouden en versterken, zodat Zuid in staat is om sociale stijging te faciliteren en iedereen met een stedelijke woonvoorkeur – de vragers en de dragers, de bewoners en de nieuwkomers – aan zich te binden. Want daar was en is het om te doen.

Naar een volgende fase

De aanbevelingen zijn grofweg te verdelen in drie categorieën. De eerste categorie betreft de invulling van de gevolgde strategieën. Waar liggen voor het NPRZ inhoudelijke kansen om de effectiviteit van haar strategieën binnen de pijler Wonen te vergroten? Zeven van de twaalf aanbevelingen die hierna worden beschreven hebben dan ook betrekking op de inhoud.

De tweede categorie gaat over de organisatie

en de manier van samenwerken. We doen drie aanbevelingen die betrekking hebben op de cultuur en de structuur van het NPRZ pijler wonen. Deze kunnen worden gezien als voorwaarden voor succes. Gezamenlijk markeren ze de overgang naar een andere wijze van aansturen die naar ons idee beter past bij de volgende fase van het NPRZ.

Naar een nieuw verhaal

De meest fundamentele aanbeveling betreft echter de overtuiging die onder het NPRZ ligt. We adviseren de bestaande verhaallijnen, die wij hebben samengevat als 'verheffen', 'opknappen' en 'differentiëren', uit te breiden met een vierde verhaallijn 'verbinden'. Met dit laatste – voor ons belangrijkste - punt vervolgen we dan ook dit hoofdstuk.



Pendrecht

OVERTUIGINGEN

VERBINDEN ALS VIERDE VERHAALLIJN

Een sterk verhaal

Het NPRZ is bovenal een krachtig verhaal over een deel van de stad Rotterdam waar het al jaren niet goed gaat. De toegevoegde waarde zit vooral in de breed omarmde missie, de focus op sociale stijging en de overtuiging dat deze alleen met een integrale, domein overstijgende en langjarige aanpak kan worden gerealiseerd. Het verhaal is via het NPRZ met kracht gebracht, met een energiek programmabureau als ondersteuner en aanjager. Het bracht het NPRZ stabiliteit, vertrouwen en consistentie.

Waaruit bestond volgens ons het inhoudelijke verhaal achter de doelenboom van NPRZ en hoe kan dat verhaal op basis van de uitkomsten van dit onderzoek worden verrijkt?

Verheffen, opknappen en differentiëren

Het verhaal van het NPRZ begint met het willen verheffen van de mensen op Zuid. De ontwikkelkansen voor bewoners moeten groter door scholing, werk en een thuisbasis die op orde is. Die thuisbasis vraagt goede woningen en een prettige woonomgeving. Want een betaalbaar onderdak, een plek waar men zich veilig voelt, is een voorwaarde voor ontplooiing.

De overtuiging van het NPRZ is dat bewoners die zich kunnen verbeteren, vervolgens ook

iets voor Zuid kunnen betekenen. Maar dan moeten ze er wel willen en kunnen blijven wonen. Daartoe was het zaak de fysieke kwaliteit van Zuid zodanig op te knappen dat het concurrerend is ten opzichte van andere woongebieden. En dat was het niet. Sociale stijgers vertrokken.

Tegelijkertijd werden vrijkomende woningen veelal betrokken door kwetsbare bewoners met een sociaal economisch lage positie. Dat nam nieuwe uitdagingen voor de stad met zich mee. Daar is volgens ons niets mis mee – het past zelfs bij een wereldstad als Rotterdam - want die nieuwe bewoners krijgen op hun beurt de kans zich te ontwikkelen. Maar die positieve ontwikkelingen van de bewoners op Zuid kon de instroom van nieuwe uitdagingen niet bijbenen. Met als gevolg dat het aandeel van sociaaleconomische achterblijvers bleef groeien in plaats van dalen. Deze trend ging samen met meer overlast en onveiligheid, slechtere schoolprestaties en veel jeugdproblematiek.

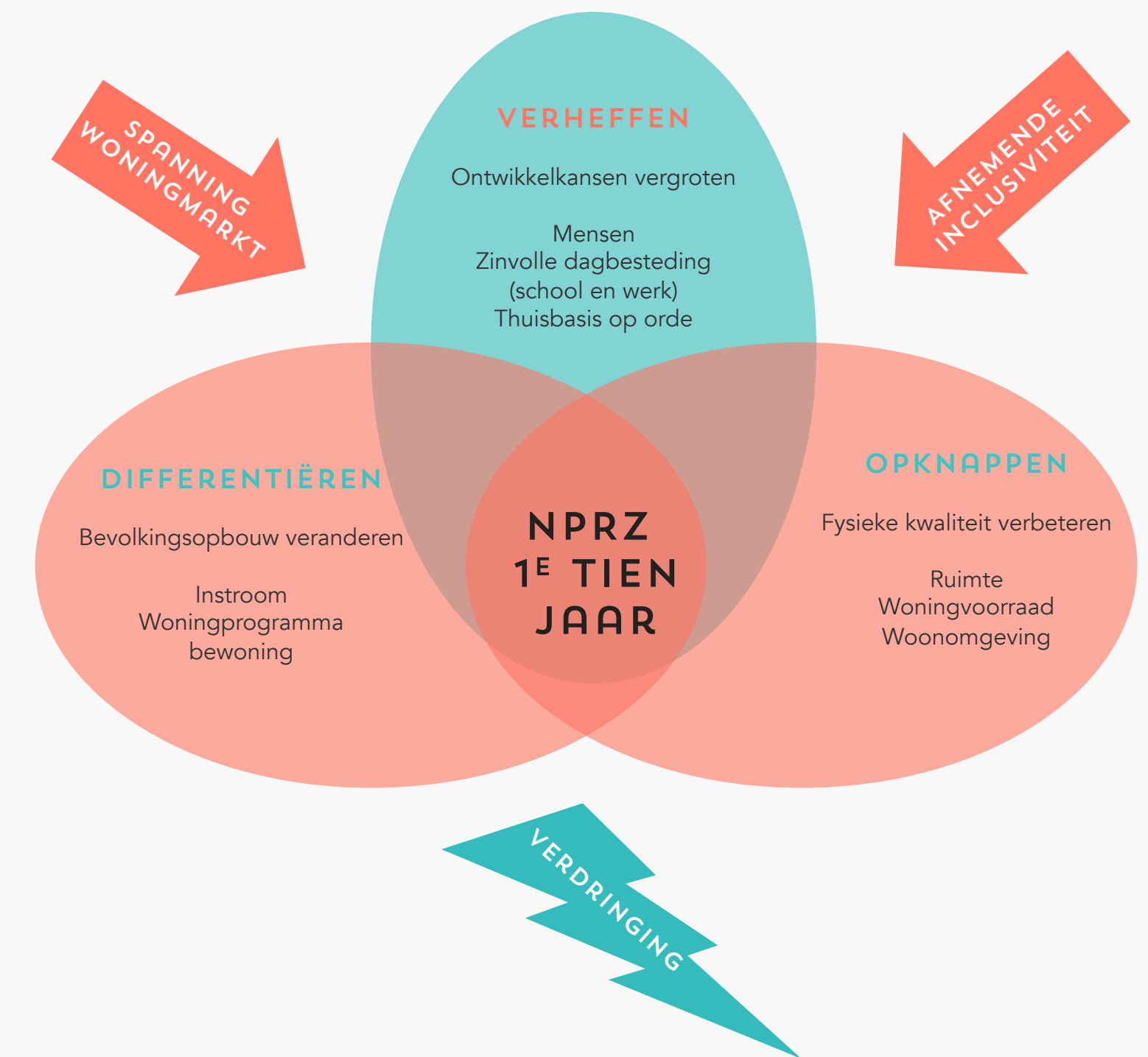
Dat raakt volgens ons de derde verhaallijn van het NPRZ: een gedifferentieerde bevolkingsopbouw is voorwaardelijk voor een prettige samenleving en voor een goed functionerende stad. Het NPRZ streeft naar balans, door een gevarieerde woningvoorraad en door te sturen op bewoning.

Trends zetten verhaal onder druk

De overtuiging van het NPRZ is al jaren dat juist de combinatie van deze drie – verheffen, opknappen en differentiëren – goed is voor Zuid en haar bewoners. Inmiddels zien wij dat twee trends de context van het NPRZ veranderen en de aanpak compliceren: de woningmarktontwikkelingen en de (afnemende) inclusiviteit.

De gespannen woningmarkt zorgt ook op Zuid voor stijgende prijzen. Mede door de stijgende bouwkosten, wordt het realiseren van betaalbare nieuwbouw lastiger. Ook het opknappen van woningen wordt kostbaarder en kan leiden tot forse waardevermeerdering. Sociale stijgers uit Zuid gaan er weliswaar in inkomen op vooruit, maar of deze nieuwe woningen voor hen betaalbaar zijn, is maar de vraag. Dat zorgt volgens ons voor nieuwe uitdagingen om deze groep, die zo belangrijk is voor het sociale weefsel, voor Rotterdam Zuid te behouden.

Tegelijkertijd zagen we de afgelopen periode een trend dat de sociale huurwoningen in toenemende mate worden bewoond door kwetsbare bewoners. Ook op Zuid heeft dit geleid tot een toenemende concentratie van verminderd zelfredzame mensen in corporatiebuurten, waarmee ook de samenredzaamheid in het geding is. Het



Verhaallijnen NPRZ eerste tien jaar

OVERTUIGINGEN

VERBINDEN ALS VIERDE VERHAALLIJN

belang van zoeken naar de juiste balans in de stad en het versterken van de verbinding tussen wijken en tussen mensen, is toegenomen.

Middeninkomens en gezinnen

De focus op middeninkomens / sociale stijgers blijft van belang. Juist deze groep is in staat een brug te slaan tussen de laagste inkomens en de hogere inkomens. Samen met hun kinderen zijn zij het cement van de stad.

Onder die middeninkomens zijn veel mensen die niet alleen zelfredzaam zijn, maar ook in staat en bereid anderen te helpen. Mensen die iets kunnen organiseren en de weg weten naar instanties. Die kunnen voorlezen op school, de buurjongen net dat zetje weten te geven en desnoods een opstootje kunnen sussen. Het zijn de bewoners die zo belangrijk zijn voor de sportclubs, voor de scholen en – meer algemeen - voor de binding in de stad.

Inleven en aanspreken

Het zijn juist de middeninkomens die zich vaak relatief goed kunnen inleven in de situatie van zowel de lagere als de hogere inkomens. Daarbij gaat het zeker ook om de mensen met beroepen zoals politieagenten, leraren en medewerkers in de zorg. Deze mensen zijn gewend met iedereen om te gaan. Ze zijn bij uitstek in staat om iedereen -

ongeacht achtergrond, talent, opleiding of inkomen - aan te spreken.

Balans in de stad is essentieel, maar de vraag is of er bij de huidige marktontwikkelingen voor middeninkomens een woning op Zuid betaalbaar blijft. De opgave is het voorkomen van een kloof tussen oud en nieuw, sociaal en markt, rijk en arm. De opgave is dus, om te verbinden.

Mensen die afhaken

Diezelfde opgave om te verbinden ligt er als het gaat over het verheffen. Want natuurlijk is het zaak de ontwikkelkansen voor mensen te vergroten, maar niet iedereen heeft het in zich tot de 'sociale stijgers' te behoren. Veel aandacht voor verheffing is goed, zolang de mensen die niet stijgen er ook toe blijven doen. Dat ze evengoed welkom zijn, dat ze ook profiteren van verbeteringen, dat ze het gevoel hebben ook mee te doen.

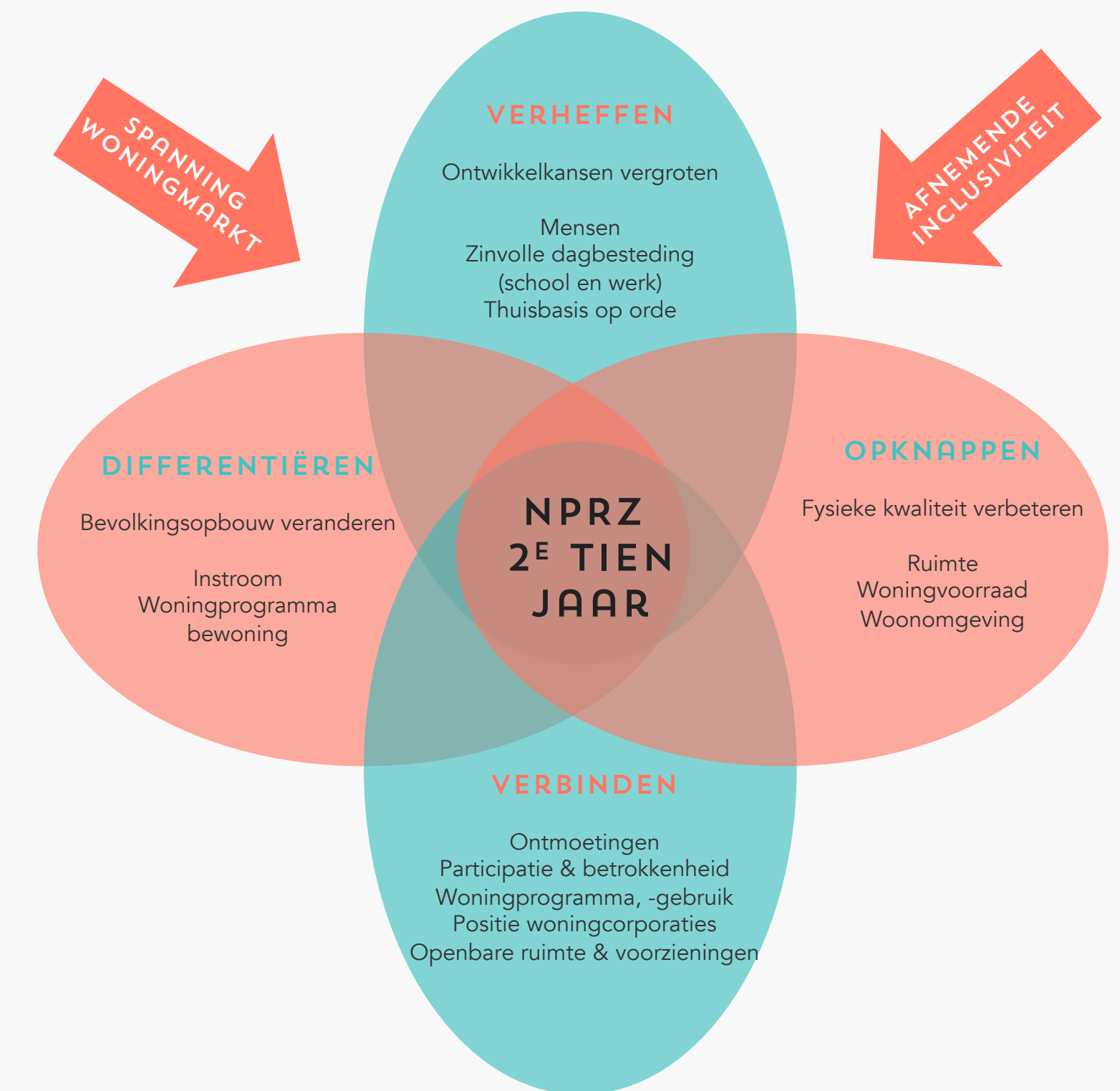
Hier gaat het ons inziens mis op Zuid. We zien een afnemende inclusiviteit. Als mensen het gevoel hebben dat de welvaartstijging langs ze heen gaat, dat de instituties er zijn voor iedereen maar niet voor hen, dan haken ze dikwijls af. Het is wezenlijk voor Zuid dat alle bewoners op een goede en voor de bewoners passende manier worden gezien en waar gewenst ook betrokken.

Verbinden als vierde overtuiging

Bij de drie samenhangende overtuigingen van het NPRZ hoort anno 2022 volgens ons als onderzoekers een vierde verhaallijn.

1. De kwaliteit en de acceptatie van het NPRZ is gebaat bij een programma dat zich in woord en daad expliciet richt op alle bewoners – de huidige en de nieuwe, de dragers en de vragers, de rijke en de armere. De opgave is bij te dragen aan de verbinding.

Daarmee zou het verhaal van NPRZ gaan bestaan uit verheffen, opknappen, differentiëren en verbinden.



Geadviseerde verhaallijn NPRZ tweede tien jaar

HANDELINGSPERSPECTIEVEN

DOMEINOVERSTIJGENDE EN WIJKGERICHTE AANPAK

De handelingsperspectieven voor Zuid

Om het verheffen, opknappen, differentiëren en verbinden te concretiseren, denken wij dat het behulpzaam is op de pijler wonen vier handelingsperspectieven te onderscheiden. Deze richten zich op de bewoner (het subject) of op de woningen en de woonomgeving (het object). Tevens kan een onderscheid worden gemaakt in interventies die zijn gericht op het verbeteren van de bestaande situatie of die zijn gericht op het creëren van een nieuwe (andere) situatie. Een combinatie hiervan geeft vier handelingsperspectieven zoals in de figuur op deze pagina onderscheiden.

Sociale aanpak

Bij de sociale aanpak is het te doen om het ondersteunen van de individuele bewoner. Dat raakt ook het wonen. Denk aan het sociaal beheer door corporaties, maar ook aan het zorgdragen voor wonen met zorg. Het creëren van een setting waarin instanties - met de bewoner voor ogen - effectief samenwerken, is (ook) binnen de pijler wonen een opgave waar het NPRZ meerwaarde kan hebben.

Woonomgeving

Bij de kwaliteit van de woonomgeving gaat het behalve om bereikbaarheid, om de staat van de gebouwde omgeving, de kwaliteit van de openbare ruimte en de aanwezigheid van voorzieningen.

Woningprogramma

Bij het woningprogramma gaat het over de samenstelling van het woningaanbod. Die samenstelling verandert niet door beheer (het rode handelingsperspectief), maar wel door te vervangen (sloop-nieuwbouw) of hoogwaardig te renoveren, samen te voegen of te splitsen, door te verdichten of verdunnen.

Woninggebruik

Het woninggebruik gaat over hetzelfde vastgoed anders gebruiken. Hierbij kan het gaan om huurbeleid en woonruimte verdeling, verkoop of juist aankoop door corporaties. Het kan ook gaan om het beïnvloeden van het gedrag van huurders en verhuurders.

Altijd in combinatie

Hoewel de gebieden op Zuid sterk verschillen, lag de nadruk de eerste tien jaar op het realiseren van totaalaantallen en op generiek beleid. De verschillen die wel werden gemaakt hadden betrekking op een indeling in de drie type clusters van wijken (kop van zuid, stadswijken en tuinsteden). Binnen deze clusters bestaat een grote variëteit. Niet voor niets werd er op Zuid al gewerkt aan wijkuitvoeringsplannen, maar deze hadden in de praktijk weinig betekenis.

De verschillen tussen de wijken op Zuid rechtvaardigen een probleemanalyse op wijkniveau. Op basis van die analyse kan voor

iedere wijk een passende aanpak worden geformuleerd, die ook echt betekenis heeft voor alle partijen. Daarbij geldt dat effectief werken aan een wijk, altijd een combinatie is van handelingsperspectieven.

Meer aandacht voor woonomgeving

In de ambities wordt ingezet op prettig wonen met al de facetten die daar bij horen. De eerste tien jaar van het NPRZ is er voor gekozen te focussen op de woningen. Het uitgangspunt was dat als de woningen zouden worden opgeknapt, sociale stijgers eerder op Zuid zouden blijven en ook mensen van elders eerder geïnteresseerd zouden zijn op Zuid te komen wonen. Met het investeren in woningen zou tevens een soort van spin-off worden gerealiseerd op andere terreinen.

Inmiddels is duidelijk dat de kwaliteit van de woonomgeving een hogere prioriteit verdient. Zowel de staat als de inrichting van de woonomgeving, is belangrijk voor alle groepen, jong en oud, zittend en nieuw, arm en rijk.

Een doordachte inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan de verbinding tussen de verschillende wijken en tussen de mensen die daar wonen. Het verbinden van verschillende wijken met prettige plekken, biedt kansen voor ontmoeting. Voorwaarde is dat die plekken - de hardware - veilig,



Vier handelingsperspectieven voor het verheffen, opknappen, differentiëren en verbinden

HANDELINGSPERSPECTIEVEN

WOONOMGEVING EN WONINGPROGRAMMA

vertrouwd, gevarieerd en aangenaam zijn voor verschillende bewonersgroepen. Dat bewoners er bovendien makkelijk kunnen komen en gaan.

Ook de software bij de openbare ruimte is van belang. Liggen er kansen voor zelfbeheer door bewoners, leent een pleintje of straat zich voor voor toepassing van kunst en cultuur, voor spelen en sport?

De verduurzamingsopgave biedt eveneens mogelijkheden om de woonomgeving te verbeteren en daarmee NPRZ doelen dichterbij te brengen. Er zit veel energie op, van verschillende partijen. Zaak is wel dat ook de middelen en de menskracht om een en ander voor elkaar te krijgen wordt geregeld.

Het verduurzamen van woningen en woonomgeving (klimaatadaptatie) is een moment waarbij er veel contact is met en mogelijk ook tussen bewoners. Dat biedt kansen voor de betrokkenheid en verbinding.

Het grote belang van de woonomgeving wordt de laatste jaren al erkend door de partners - waaronder de gemeente - binnen het NPRZ.

2. Geef meer aandacht voor de woonomgeving, omdat het bijdraagt aan de balans op Zuid. Het biedt

tegelijktijd kansen om de wijken onderling en de bewoners te verbinden.

Een verbindend woningprogramma

In de ambities van het NPRZ gaat veel aandacht uit naar een samenleving in balans. Dat kan door een ander woningprogramma, maar ook door een ander woninggebruik. De eerste tien jaar is veel aandacht uitgegaan naar het programma. Daarbij ging en gaat het vaak over sloop en nieuwbouw. Denk aan de Kop van Zuid, de overige nieuwbouw en de plannen voor de sloopnieuwbouw in de komende jaren. Maar meer en andere woningen bouwen lijkt – bij de gewijzigde marktomstandigheden – niet genoeg. Een substantieel deel van die gerealiseerde woningen moet beschikbaar zijn voor de huishoudens die de balans op Zuid versterken. Daar is het immers om te doen.

Een van de manieren om dit te bewerkstelligen is het juiste bouwprogramma op de juiste plek. Grote eengezinswoningen bouwen op een locatie waar de vierkante meterprijzen hoog liggen, trekt – onder de huidige regelgeving - bijvoorbeeld wel de beoogde gezinnen maar is onbetaalbaar voor 'de gewone Rotterdammer' met een lager en middeninkomens. Terwijl appartementen in hogere dichtheid, zeker zo goed passen in het stedelijke woonmilieu van Zuid en wel vaker betaalbaar kunnen worden aangeboden. Zo

kan het woningbouw programma bijdragen het woningtekort op te lossen en tegelijkertijd bijdragen aan een betere balans op Zuid.

3. Ga na wat de stijgende prijzen op Zuid betekenen voor het bouwprogramma. Doe dat vanuit de wetenschap dat een substantieel deel van de nieuwe woningen beschikbaar en betaalbaar moet zijn en blijven voor huishoudens die de balans op Zuid versterken.

Als het gaat over het woningprogramma heeft dat betrekking op het toevoegen van woningen en ook over het beschikbaar houden voor de lagere en middeninkomens. De door Minister De Jonge aangekondigde maatregelen in de huurprijsregulering kunnen daar mogelijk bij helpen. Het optrekken van de liberalisatiegrens richting de 200 WWS-punten, betekent immers dat de kwalitatief betere huurwoningen voor deze groepen bereikbaar blijven. Het is echter maar de vraag of dit op Zuid om grote aantallen gaat.

Een andere mogelijkheid om de beschikbaarheid voor middeninkomens te blijven garanderen is woningen aan te bieden in maatschappelijk gebonden eigendom (mge). Beide zijn van toepassing op zowel nieuwbouw als bestaande bouw.



Vreewijk

HANDELINGSPERSPECTIEVEN

MEER EN ANDERE AANDACHT VOOR WONINGPROGRAMMA

Voor beide geldt ook dat het te behalen financiële rendement op woning, in ieder geval op de korter termijn, wordt beperkt. Hierdoor zullen marktpartijen minder bereid zijn om te investeren in huisvesting van middeninkomens en neemt de behoefte aan woningeigenaren met een maatschappelijke doelstelling toe.

Een van de volgens ons meest effectieve en beproefde manieren om woningen ook onder moeilijke omstandigheden (markt contrair) beschikbaar en betaalbaar te houden, is dat de woningen in het bezit zijn van een niet-winstbeogende instelling op het gebied van het wonen. Oftewel, een woningcorporatie. Zij kunnen zich, als daarmee een maatschappelijk erkend en herkend doel wordt gediend, inzetten om hun positie op Zuid uit te breiden. Dit kan – zeker als in gebieden minder betaalbare woningen beschikbaar gaan komen – bijdragen aan de inclusieve stad waar bewoners elkaar ongeacht achtergrond en inkomen ontmoeten. (Zie aanbeveling 7)

Woninggebruik

Als de voor de lagere en middeninkomens betaalbare woningen beschikbaar zijn, dan zijn er legio mogelijkheden om daarmee te sturen op de balans in de bevolkingsopbouw. De mogelijkheden te sturen op het

woninggebruik zijn de laatste tien jaar weinig ingezet, maar hebben wel potentie. Iets anders doen met dezelfde woningen kan door te sturen met huren. Door sociale huurwoningen aan te bieden boven de aftoppingsgrens, is de kans groter dat er een 'drager' komt te wonen. Dit kan in gebieden met veel kwetsbare bewoners de samenredzaamheid versterken. De vrije beleidsruimte bij passend toewijzen biedt corporaties die mogelijkheid. Als contramal kan in gebieden waar de samenredzaamheid hoog is, juist meer onder de aftoppingsgrens worden aangeboden. Zo kan de slaagkans voor kwetsbare bewoners dezelfde blijven.

De woonruimteverdeling is al jaren uit de gratie als volkshuisvestelijk instrument, maar biedt volgens ons kansen effectief te sturen op de balans in wijken. Meer aandacht voor de instroom kan zowel bij de reguliere verhuringen als bij bijzondere doelgroepen bijdragen aan de samenredzaamheid en de tevredenheid in wijken. Er zijn in het land al goede voorbeelden van woningcorporaties gemeenten en zorgorganisaties die op basis van kennis van mensen, buurten en woningen zoeken naar de beste match voor iedereen.

Ook het beleid gericht op het goede gedrag van verhuurders en huurders, zoals recent ingezet in Rotterdam, kan stevig bijdragen

aan de gewenste ontwikkeling van Zuid.

4. **Benut de kansen te sturen op de ambities van het NPRZ, door het anders gebruiken van dezelfde woningen (huurbeleid, woonruimteverdeling regulier en bijzondere doelgroepen).**

Sociale aanpak

Een van de krachten van het NPRZ is dat naast de inzet op wonen, wordt ingezet op scholing en werken. Binnen het wonen ging het de eerste tien jaren vooral over het fysieke.

Natuurlijk zijn de meeste bewoners van sociale huurwoningen gewone mensen, met gewone problemen. Toch neemt het aandeel kwetsbare mensen in sociale huurwoningen al jaren toe en in sommige wijken is het aandeel inmiddels erg hoog. Vaak zijn deze bewoners minder zelfredzaam. In gebieden waar veel bewoners verminder zelfredzaam-zijn, staat ook de samenredzaamheid onder druk. De mensen hebben over het algemeen te veel aan hun eigen hoofd, om ook de zorgen van anderen te kunnen helpen verlichten. Zeker in gebieden met veel kwetsbare bewoners – denk aan de oostelijke oude stadswijken en Zuidwijk – is extra inzet door instituties volgens ons belangrijk, om de samenredzaamheid te ondersteunen.



Tarwewijk

HANDELINGSPERSPECTIEVEN

MEER AANDACHT VOOR SOCIAAL BELEID

Andersom zijn er ook bewoners die bijzonder zelfredzaam zijn en zijn er wijken waar de samenredzaamheid hoog is. Hier gaat het over bewoners die meer willen en kunnen betekenen voor hun wijk. Die mogelijk meer zeggenschap willen en organisatievermogen hebben. Wij hebben de indruk dat hun kracht beter kan worden benut. Het faciliteren van bewonersinitiatieven heeft nog weinig aandacht gekregen, maar biedt wel kansen.

Ook vanuit de pijler wonen kan een sociale aanpak, mits goed gecombineerd met de andere drie handelingsperspectieven, effectief zijn. Andersom zijn die andere drie vaak minder effectief als ze niet worden gecombineerd met een sociale aanpak. Denk aan de mogelijkheid om bij onderhouds- en renovatieprojecten problemen achter de voordeur te signaleren en mensen te activeren. Denk aan het sociaal beheer door corporaties en de aandacht die gemeente, politie, zorg en welzijn geven aan het aanpakken van bewonersoverlast en het tegengaan van ondermijnende criminaliteit. Het gaat ook over de aanwezigheid van, voor bewoners herkenbare en vertrouwde professionals in de wijk, die behalve de bewoners ook elkaar weten te vinden.

5. **Geef meer aandacht aan sociale interventies in het wonen, om zo de samenredzaamheid te ondersteunen en bewonersinitiatieven te faciliteren.**



IJsselmonde

PARTICULIERE VOORRAAD

UITBREIDING JURIDISCHE INSTRUMENTARIUM

Tien jaar aanpak particuliere voorraad

De eerste tien jaar is veel aandacht uitgegaan naar de particuliere woningvoorraad, maar de opgave blijft onveranderd groot. Er worden successen geboekt met de basisaanpak, al is ook daar ruimte voor verbetering. De strategie die is ingezet op de grondige aanpak van de particuliere woningvoorraad, komt moeilijk van de grond. Voortzetting van die strategie, met als kern het slopen en vervangen van grote aantallen particuliere woningen, is bij de huidige woningmarkt ontwikkelingen niet reëel.

Eerst de basisaanpak. Hier is nog veel te doen, maar de strategie lijkt meer en meer een effectieve invulling te krijgen. De gemeente heeft de rol gepakt van marktmeester. Met het benutten van de wet voorkeursrecht gemeenten en de Wet opkoopbescherming worden de mogelijkheden benut om de gewenste ambities dichterbij te brengen. Hetzelfde geldt voor de inzet op goed huurder en verhuurderschap. De huidige praktijk laat zien dat met inzet van het juiste juridische instrumentarium veel kan worden bereikt.

Toch is er op de basisaanpak wat te wensen. Noodzakelijke investeringen in de kwaliteit van woningen – zoals in funderingen en in duurzaamheid – kunnen niet worden afgedwongen. Hier kan het Rijk een stevige

steun in de rug van het NPRZ geven. Dat kan ze ook door het mogelijk te maken dat zwakke VvE's kunnen worden verplicht zich aan te sluiten bij een grote, professioneel bestuurd VvE (zoals bv in Frankrijk).

6. Zet in op uitbreiding van de wettelijke mogelijkheden om met een juridische instrumentarium te kunnen blijven sturen op de kwaliteit van de particuliere woningen.

Grondige aanpak over een andere boeg

De beoogde grondige aanpak van de particuliere woningvoorraad – de 10.000 woningen die ver onder de maat zijn en hoogwaardig gerenoveerd of zelfs vervangen moeten worden – blijkt moeilijk te realiseren. De strategie bestond aanvankelijk uit het aankopen van deze woningen om deze te vervangen of te transformeren tot aantrekkelijke woningen in een hoger marktsegment. Later is daar het verstrekken van subsidies voor samenvoegen aan eigenaren bijgekomen.

De ingezette strategie vraagt grote onrendabele investeringen. Aanvankelijk werd uitgegaan van een totaal bedrag van ca 1 miljard euro voor de aanpak van 10.000 woningen. Dit kwam neer op € 50 miljoen per jaar. Dit bedrag is door toenemende marktprijzen eerder gestegen dan gedaald.

Met de tot dusver beschikbaar gekomen (semi)-publieke middelen kunnen tot 2022 een kleine 2.000 van de beoogde 10.000 woningen worden aangepakt. Daarmee loopt het programma fors achter op de doelstelling van 10.000 woningen in 20 jaar.

Omdat het nog niet mogelijk is gebleken marktpartijen te verleiden de voor de grondige aanpak van de particuliere voorraad benodigde investeringen (deels) voor rekening te nemen, is de financiering nog altijd een verdelingsvraagstuk tussen de gemeente, het Rijk en de corporaties.

Wij hebben sterke twijfel of het lukt om met de huidige insteek van kostenverdeling de benodigde middelen beschikbaar te krijgen voor de aanpak van nog eens 8.000 woningen

Woningcorporaties zijn namelijk tot nu toe zeer terughoudend om bij te dragen aan de grondige aanpak van het particuliere woningvoorraad. Zij staan de komende tien jaar voor een enorme investeringsopgave nieuwbouw, vervanging en verduurzaming van het eigen bezit.

Corporaties vinden het bovendien moeilijk uitlegbaar om hun, door sociale huurders opgebrachte geld, te besteden aan het oplossen van problemen in de particuliere woningvoorraad als daar geen duidelijk



Carnisse

PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

STERKERE POSITIE WONINGCORPORATIES

sociaal volkshuisvestelijk belang aan is gekoppeld.

Een volkshuisvestelijke opgave?

Met de afnemende betaalbare woningvoorraad op Zuid, met de toenemende verschillen tussen wijken en tussen bewoners, ontstaat er een maatschappelijk urgentie die de inzet van volkshuisvestelijke middelen in de toekomst mogelijk wel legitimeert. Een veel sterkere positie van woningcorporaties in de nu nog voornamelijk particuliere stadswijken op Zuid, is volgens ons de beste garantie op het behoud en de versterking van een inclusieve en ongedeelde stad. Het biedt de kans te werken aan een stad waar ook op lange termijn een kwalitatief goede plek is voor iedereen. Een opgave die kan concurreren met andere maatschappelijk urgenties zoals woningbouw en verduurzaming.

Woningbouw en duurzaamheid zijn ook maatschappelijk urgent, maar hebben wel een andere aard. Ze zijn stuurbaar en volgens ons daarom niet de meest fundamentele opgaven van dit moment. Die zien we wel in de opbouw van de samenleving. De mate waarin bewoners het gevoel hebben ertoe te doen en een perspectief hebben om zich te ontwikkelen. De mate waarin er solidariteit is met anderen of vertrouwen is in elkaar en in

instituties. Negatieve ontwikkelingen op dit vlak sluimerend, maar hebben een vernietigende kracht. De schade kan lang onopgemerkt blijven, maar als de verbanden in de samenleving verdwijnen, zijn ze moeilijk te repareren.

Voorwaarde voor een prominente rol van woningcorporaties in de grondige aanpak van de particuliere voorraad, is volgens ons dat de volkshuisvestelijke positie van de woningcorporaties in de gebieden waar nu nog vooral particuliere eigenaren bezit hebben, wordt versterkt. Het gesprek binnen NPRZ moet dan ook niet langer gaan over de verdeling van de kosten voor het oplossen van het bestaande probleem van de particuliere voorraad. Het moet wel gaan over het toekomstig profiel van de aan te pakken gebieden, de rol van de corporaties in dat profiel, de investeringen die nodig zijn om die rol te vervullen en – bovenal - de kansen die dat biedt voor de bewoners van Zuid en voor de samenleving als geheel.

7. Het NPRZ benoemt het beschikbaar houden van woningen voor lagere en middeninkomen in de gebieden op Zuid waar nu nog vooral particuliere eigenaren verhuren, als volkshuisvestelijke opgave. Hierin kunnen de woningcorporaties een voor

de stad belangrijk bijdrage leveren. Ze stimuleert en faciliteert woningcorporaties hier woningen te verwerven en op te knappen.

Vorbij het tipping point

De stimulerende, beherende en mogelijk investerende rol van woningcorporaties samen met de marktmeester rol van de gemeente, kan het vliegwiel zijn voor andere positieve ontwikkelingen. Het kan bijdragen aan het vertrouwen van andere eigenaar-bewoners. De gemeente en de corporaties kunnen gebieden voorbij het omslagpunt brengen. Het is de vraag met hoeveel inzet van de gemeente en de woningcorporaties in de oude stadswijken, het moment wordt bereikt, dat eigenaar-bewoners en kleine investeerders hun woning op eigen kracht gaan verbeteren?

Een sterke(re) positie van de corporaties in de oude westelijke stadswijken biedt meerdere kansen. Als die allen ten volle worden benut, dan kan mogelijk worden volstaan met veel minder dan 10.000 met (semi-) publieke gelden aangepakte woningen.

Zo hebben de gemeenten, de zorg- en welzijnsorganisaties, de scholen en de politie, er met een sterker gepositioneerde woningcorporatie, een betrouwbare partner bij. Met hen is het makkelijker lange termijn



Feijenoord

PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

EEN ROL VOOR WONINGCORPORATIES IN GRONDIGE AANPAK PARTICULIERE VOORRAAD

afspraken te maken dan met een veelheid eigenaar bewoners en kleine investeerders.

Ook de opgave de woningvoorraad toekomstbestendig te maken (waaronder verduurzamen), is gebaat bij een stevigere positie van woningcorporaties.

Woningcorporaties kunnen een rol spelen op het snijvlak van de basisaanpak en de grondige aanpak. Woonbron heeft in Carnisse ervaring opgedaan met het strategisch verwerven van een positie in VvE's, om daarmee de beoogde verbeteringen aan de woningen te realiseren. Door aanwezig te zijn met wijkconciërges, door een wijkpost te openen, door extra werk te maken van het VvE-beheer, droeg de corporatie – met relatief beperkte middelen – effectief bij aan de doelen van het NPRZ.

8. A. De grondige aanpak van de particuliere woningvoorraad hoeft niet per se massaal (alle 10.000) en hoeft ook niet alleen met maatschappelijk geld te worden opgelost. Een strategische, stimulerende en beherende rol door woningcorporaties kan effectief bijdragen aan de kwaliteit van de wijk en inspireren tot alternatieve financieringsvormen.

B Het Rijk en de gemeente stimuleren eigenaren totdat de markt bereid is – direct of via een investeringsfonds – risicodragend te investeren.



Bloemhof

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

HOUD DE STRATEGIE LEVEND EN DE DOELSTELLING HAALBAAR

Stabiliteit of adaptief

Het NPRZ is een bijzonder krachtig verhaal dat met sterk leiderschap vanuit bestuur en programmabureau wordt uitgedragen en bewaakt. Het vormt een stevige basis voor een langdurig commitment van de op Zuid betrokken partners en ook voor de agendering van de opgave buiten Rotterdam. Waar het bestuur de lijnen uitzet, zorgt het programmabureau, als aanjager en inspirator, voor focus en vaart. Ze doet dat met sterke communicatieve sturing en uitvoerige monitoring (voortgangsverslagen) als belangrijkste instrumentarium.

Hier past ook een waarschuwing. Als te zeer wordt vastgehouden aan het oorspronkelijk verhaal, dan bestaat het risico dat het zicht op de omgeving wordt beperkt. Het oog op de bal, ontnemt het overzicht op het speelveld. Daarmee kunnen belangrijke ontwikkelingen in de context van het programma, onvoldoende of te laat op waarde worden geschat. We constateren weliswaar dat de programma gedurende de eerste 10 jaar op onderdelen is uitgebreid en bijgesteld, maar ook dat er weinig ruimte was om de overtuigingen die onder het NPRZ liggen ter discussie te stellen. Ook in de sterk veranderende wereld van het NPRZ kan zo starheid de valkuil worden bij consistentie. Net zoals overmoed, het tekort aan tegenkracht en het losraken van de mensen

voor wie je het doet, de valkuilen kunnen worden bij sterk leiderschap

Natuurlijk moet de hype van de trend worden onderscheiden. Het is zaak niet met iedere wind mee te waaien. Maar als de context aantoonbaar verandert, dan moet ook het NPRZ zich daartoe tijdig weten te verhouden. Dat vraagt volgens ons een open cultuur, waarin de bestuurders, professionals, wetenschappers en natuurlijk de bewoners de overtuigingen en strategieën met elkaar bespreken. Het vraagt ook de ruimte om ambities, strategieën of overtuigingen bij te stellen. Overtuigingen zijn immers vooral waardevol als ze levend worden gehouden.

9. A. De uitdaging is te blijven werken aan een open cultuur van het NPRZ, waarin het krachtige verhaal – van overtuigingen tot strategieën – breed levend wordt gehouden en waar nodig ter discussie wordt gesteld.

Gericht op de extra's of het wezenlijke?

Op de vraag wat het NPRZ eigenlijk is, kwam tijdens de vele interviews zelden hetzelfde antwoord. Een netwerkorganisatie, een programma, een programmabureau, een bindend verhaal, een panstedelijk geloof; van alles werd genoemd. Ook over waar het werk en eigen verantwoordelijkheid van de partners van het NPRZ eindigt en waar het werk en

verantwoordelijkheid van het NPRZ begint of andersom, wordt eveneens verschillend gedacht. Wat is eigenlijk het NPRZ?

Uiteindelijk typeren wij het NPRZ op basis van al die indrukken als een lichte – niet bureaucratische – netwerkstructuur, met stevig leiderschap en een programma bureau dat zich richt op de extra inzet bovenop het reguliere werk van de partners. Zo beschreven is het een kracht, maar ook hier dreigen de valkuilen. Al is het alleen al omdat onduidelijk is wat extra is en wat regulier.

In een steeds complexere wereld, waarin steeds grotere organisaties zich specialiseren in een steeds smallere taak, neemt de kans toe dat kwesties, individuen of groepen tussen de wal en het schip geraken. Bij een onduidelijke rolopvatting of afbakening, komt ook de legitimatie in het geding. De valkuil is dat de lichte bureaucratie en de huidige afbakening (op extra), leidt tot onduidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden.

In plaats van de rol van het NPRZ af te bakenen op wat extra is, kan het NPRZ zich volgens ons beter richten op wat wezenlijk is voor het bereiken van het oogmerk van NPRZ. Wat wezenlijk is bepalen de partners van het NPRZ gezamenlijk, vanuit de overtuiging en vanuit de praktijk. Als we dat willen, dan is dit



Tarwewijk

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

RICHT JE OP WAT WEZENLIJK IS, WERK WIJKGERICHT EN INTEGRAAL

NPRZ gezamenlijk, vanuit de overtuiging en vanuit de praktijk. Als we dat willen, dan is dit wezenlijk en daar moeten we het verschil maken, want het raakt het hele NPRZ. Als bijvoorbeeld de communicatie rondom een bouwproject wezenlijk is voor Zuid, dan is dat - in deze lijn doorredenerend - onderdeel van het NPRZ. Ook al behoort communicatie tot het reguliere werk van een woningcorporatie.

10. De uitdaging is een duidelijke focus, door het NPRZ niet langer af te bakenen tot wat extra is ten opzichte van het reguliere, maar wel tot wat wezenlijk is voor Zuid.

Integraal op alle niveaus van samenwerken

Op projectniveau lijken de partners elkaar redelijk goed te vinden en wordt zowel binnen de pijlers als tussen de pijlers samengewerkt. Op het tactische middenniveau is dat veel minder het geval. Hierdoor vindt de doorvertaling van de NPRZ waarden naar deelgebieden veelal gefragmenteerd plaats en hebben de in gebieden werkzame partijen niet altijd een gedeeld beeld over de ontwikkelrichting van een gebied. En ontbreekt zicht op met welke inzet, vanuit welk domein, de opgaven het meest effectief en efficiënt kunnen worden ingevuld. De handelingsperspectieven per gebied die in de beginjaren van NPRZ zijn gemaakt, verdienen

in dit opzicht een vervolg en een actualisatie.

De huidige vorm van monitoring – met jaarlijkse voortgangsrapportages – heeft vooral naar binnen toe (intern) meerwaarde. Men zou voor de tweede tien jaar kunnen nadenken over een vorm van monitoring die ook extern van betekenis is. Integraal werken is en blijft moeilijk, maar het helpt als lokale partijen hun werkzaamheden op dezelfde informatie en probleemanalyse baseren.

11. Verbeter de effectiviteit van het (samen)werken op Zuid, door de integraliteit ook op tactisch niveau te versterken. Faciliteer als NPRZ dat het integraal werken (structuur en cultuur) op wijkniveau wordt versterkt.

Dezelfde informatie voor alle partijen

Het is zaak meer aandacht te besteden aan hoe van data wordt gekomen tot voor het monitoren van de doelrealisatie betekenisvolle informatie. Dat begint bij het vervolmaken van de bestaande doelenboom, om het niveau van de beoogde outcome, de voortgang op strategieën en de beoogde output, beter te kunnen onderscheiden. Dat helpt te voorkomen dat maatregelen of aantallen een doel op zich worden.

Beredeneren vanuit de doelenboom helpt ook

om selectief te blijven. Monitoren hebben altijd de neiging uit dijen, terwijl een beperkt indicatorenstelsel de voorkeur geniet. Dat is ook de kracht van de huidige monitoring binnen NPRZ. Voor de (al dan niet herziene) set van indicatoren (op (input, output en outcome-niveau) zal een eenduidige database moeten worden opgezet met heldere definities, peiljaren en bronverwijzing. Daarmee kan op termijn veel werk worden bespaard en een kwaliteitsslag worden gemaakt bij de voortgangsrapportages.

Een dergelijke database is in Rotterdam vermoedelijk eenvoudig op te zetten, want er is enorm veel informatie en onderzoek beschikbaar. Indien men via het NPRZ het integraal werken in de wijken meer zou willen faciliteren, kan men ook overwegen de toegang van dit soort bronnen verder te verbeteren. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een soort van portal waarlangs men eenvoudig relevante informatie kan vinden. Als verschillende disciplines zich op dezelfde informatie baseren, verloopt de integrale samenwerking vaak beter.

Tenslotte is het zaak dat het einddoel van het NPRZ ambitieus blijft, maar ook realistisch. Een einddoel moet kunnen worden bijgesteld, als gaandeweg blijkt dat het geen betekenis meer heeft. Zo geldt bij een aantal indicatoren



Beverwaard

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

RICHT JE OP WAT WEZENLIJK IS, WERK WIJKGERICHT EN INTEGRAAL

(zoals bijvoorbeeld de WOZ-waarde) dat het niet langer realistisch is dat deze toe zal groeien naar het gemiddelde in de G4. Dit is een van de redenen waarom men gaandeweg steeds vaker het Rotterdams gemiddelde als richtpunt heeft genomen.

12. De efficiëntie en effectiviteit van de aanpak kan worden verbeterd door vorm te geven aan een domein overstijgende wijkgerichte aanpak, op basis van een breed gedragen probleemanalyse op wijkniveau. Het helpt daarbij als alle partijen de weg weten te vinden naar dezelfde en voor het programma betekenisvolle informatiebronnen. Voor wat betreft de monitoring van het NPRZ zelf geldt het advies de bestaande werkwijze (met jaarlijkse voorgangsrapportages) verder te professionaliseren.



IJsselmonde

EEN DOZIEN AANBEVELINGEN

HET VERHAAL, DE HANDELINGSPERSPECTIEVEN EN DE VOORWAARDEN VOOR SUCCES

1. De kwaliteit en de acceptatie van het NPRZ is gebaat bij een programma dat zich in woord en daad expliciet richt op alle bewoners – de huidige en de nieuwe, de dragers en de vragers, de rijke en de armere. De opgave is bij te dragen aan de verbinding. Daarmee zou het verhaal van NPRZ gaan bestaan uit verheffen, opknappen, differentiëren en verbinden.
2. Geef meer aandacht voor de woonomgeving, omdat het bijdraagt aan de balans op Zuid. Het biedt tegelijkertijd kansen om de wijken onderling en de bewoners te verbinden.
3. Ga na wat de stijgende prijzen op Zuid betekenen voor het bouwprogramma. Doe dat vanuit de wetenschap dat een substantieel deel van de nieuwe woningen beschikbaar en betaalbaar moet zijn en blijven voor huishoudens die de balans op Zuid versterken.
4. Benut de kansen te sturen op de ambities van het NPRZ, door het anders gebruiken van dezelfde woningen (huurbeleid, woonruimteverdeling regulier en bijzondere doelgroepen).
5. Geef meer aandacht aan sociale interventies in het wonen, om zo de samenredzaamheid te ondersteunen en bewonersinitiatieven te stimuleren.
6. Zet in op uitbreiding van de wettelijke mogelijkheden om met een juridische instrumentarium te kunnen blijven sturen op de kwaliteit van de particuliere woningen.
7. Het NPRZ benoemt het beschikbaar houden van woningen voor lagere en middeninkomen in de gebieden op Zuid waar nu nog vooral particuliere eigenaren verhuren, als volkshuisvestelijke opgave. Hierin kunnen de woningcorporaties een voor de stad belangrijk bijdrage leveren. Ze stimuleert en faciliteert woningcorporaties hier woningen te verwerven en op te knappen.
8. A. De grondige aanpak van de particuliere woningvoorraad hoeft niet per se massaal (alle 10.000) en hoeft ook niet alleen met maatschappelijk geld te worden opgelost. Een strategische, stimulerende en beherende rol door woningcorporaties kan effectief bijdragen aan de kwaliteit van de wijk en inspireren tot alternatieve financieringsvormen.

B Het Rijk en de gemeente stimuleren eigenaren totdat de markt bereid is – direct of via een investeringsfonds – risicodragend te investeren.
9. De uitdaging is te blijven werken aan een open cultuur van het NPRZ, waarin het krachtige verhaal – van overtuigingen tot strategieën – breed levend wordt gehouden en waar nodig ter discussie wordt gesteld.
10. De uitdaging is een duidelijke focus, door het NPRZ niet langer af te bakken tot wat extra is ten opzichte van het reguliere, maar wel tot wat wezenlijk is voor Zuid.
11. Verbeter de effectiviteit van het (samen)werken op Zuid, door de integraliteit ook op tactisch niveau te versterken. Faciliteer als NPRZ dat het integraal werken (structuur en cultuur) op wijkniveau wordt versterkt.
12. De efficiëntie en effectiviteit van de aanpak kan worden verbeterd door vorm te geven aan een domein overstijgende wijkgerichte aanpak, op basis van een breed gedragen probleemanalyse op wijkniveau. Het helpt daarbij als alle partijen de weg weten te vinden naar dezelfde en voor het programma betekenisvolle informatiebronnen. Voor wat betreft de monitoring van het NPRZ zelf geldt het advies de bestaande werkwijze (met jaarlijkse voorgangrapportages) verder te professionaliseren.

BIJLAGEN

1. RAPPORTAGE DOELENBOOM
2. RAPPORTAGE KWANTITATIEVE ANALYSE
3. RAPPORTAGE KWALITATIEF ONDERZOEK

ONDERZOEKSOPZET EN VERANTWOORDING

MIDTERM REVIEW NPRZ PIJLER WONEN

OPZET IN VIER DELEN

Leren voor de toekomst

Het doel van de midterm review is te leren van de eerste tien jaar dat het programma nu loopt, zodat op basis daarvan kan worden gekomen tot verbeteringen voor de tien jaar die nog komen. Het is gericht op wat er is gebeurd, wat er is veranderd en wat er nu nodig is.

Dit onderzoek geeft input aan de midterm review en beperkt zich tot de pijler Wonen. Het onderzoek bestaat uit vier delen:

Deel 1: Doelenboom NPRZ

Voor een bruikbaar inzicht in 'wat er is gebeurd', is het belangrijk om helder te hebben waar het allemaal om te doen was. Daarvoor wordt in de vorm van een doelenboom vanuit het gezichtspunt Wonen inzichtelijk gemaakt wat het bovenliggend doel is van NPRZ, welke effecten voor Rotterdam Zuid daarmee worden nagestreefd en het programma NPRZ daarop is ingericht. De doelenboom vormt de basis voor de onderzoek onderdelen 2 en 3.

Deel 2: Kwantitatief onderzoek naar outcome en output

Het NPRZ is sinds de start van het programma jaarlijks gemonitord en er is derhalve al veel relevante data en relevant onderzoek beschikbaar. Daarnaast is dankbaar gebruik

gemaakt van de wijkprofielen van de gemeente. Ten slotte is gebruik gemaakt van landelijke data van het CBS en eigen data van de onderzoekers. De resultaten van de analyses zijn weergegeven in een aparte rapportage die als bijlage bij dit rapport is gevoegd.

Deel 3: Kwalitatieve duiding van de geconstateerde ontwikkelingen

Cijfers maken inzichtelijk wat er feitelijk is gebeurd, maar vertellen niet het verhaal erbij. Een kwalitatieve duiding van de cijfers is van groot belang om conclusies te kunnen trekken over wat gebeurd is en te kunnen leren voor de toekomst. Het derde deel richt zich op de context van de cijfers en de veranderingen die daarin hebben plaatsgevonden. Hierbij gaat het om externe ontwikkelingen, zoals de economie, de woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen. Het gaat ook om ontwikkelingen binnen het NPRZ zelf. Daarbij is – conform de beleidsnetwerkbenadering – gekeken naar ontwikkelingen in de overlegstructuur, de percepties, de ambities en de middelen.

Deel 4: Opstellen discussienotitie vanuit Pijler Wonen

Als we de ambities de resultaten en de achtergronden daarbij kennen, is er voldoende materiaal om een discussienotitie

op te stellen. Daarin geven de onderzoekers van Circusvis en In.Fact.Research niet alleen een bondige beschrijving van de resultaten van het onderzoek (kwantitatief en kwalitatief gecombineerd), maar benoemen ze ook de te bespreken kwesties. Wat moet worden besproken om de komende jaren langs de lijn van het wonen, effectief vorm en inhoud te kunnen (blijven) geven aan de ambities van NPRZ? Dit is een aanzet voor wat er de komende tien jaar nodig is.



Hillesluis

DEEL 3: INRICHTING KWALITATIEF ONDERZOEK

VOORTGANG, ACHTERGRONDEN EN KWESTIES

Het verhaal bij de cijfers en aanknopingspunten voor het vervolg

Waar deel 1 van het onderzoek een beschrijving geeft van wat Deetman en Mans destijds hebben geadviseerd en wat de partners naar aanleiding daarvan hebben afgesproken, geeft deel 3 een beeld van hoe de partners de afspraken in een veranderende context hebben beleefd.

De doelstelling van het kwalitatieve deel is tweeledig. Het gaat in de eerste plaats om het verhaal achter de cijfers. Wat moeten we weten om het in het kwantitatieve onderzoek geschetste beeld over de voortgang te kunnen duiden. Waarom is het gegaan zoals het is gegaan? In het verlengde hiervan is het onderzoek er op gericht aanknopingspunten voor verbetering te identificeren. Daarvoor richt dit deel van het onderzoek zich op drie dimensies van de pijler wonen.

1. De externe context. Wat is er gebeurd c.q. veranderd in de omgeving waarin NPRZ haar programma invult en welke gevolgen hebben deze ontwikkelingen gehad voor de invulling en uitvoering van het programma?
2. Invulling van de gevolgde strategieën. Wat hebben de partners concreet gedaan om invulling te geven aan de strategieën en waarom? Wat heeft er voor gezorgd dat de

strategieën wel of juist niet succesvol zijn uitgevoerd?

3. De overtuigingen bij de strategieën. Worden de redeneringen die de basis vormen voor de pijler wonen nog onderschreven of moeten er kanttekeningen bij worden gemaakt?

Inrichting kwalitatief onderzoek

In overleg met de werkgroep is er voor gekozen om het kwalitatieve onderzoek aan de hand van gesprekken met betrokkenen in te vullen. Waar die gesprekken daar aanleiding voor gaven, zijn aanvullende bronnen geraadpleegd zoals door het programmabureau opgestelde uitvoeringsplannen en rapportages en de websites van de partners van NPRZ.

De geïnterviewde personen zijn overwegend personen die vanwege hun functie inhoudelijk of bestuurlijk betrokken zijn (of zijn geweest) bij het NPRZ. In totaal zijn 26 betrokkenen geïnterviewd.

Voor het perspectief van buitenaf zijn daarnaast enkele gesprekken gevoerd met externe deskundigen met kennis van Rotterdam Zuid en het woondomein.

Tenslotte hebben we in het kader van deze evaluatie van de pijler wonen veertig

straatinterviews gehouden en is in samenwerking met 'Recht op de stad', een initiatief van bewonersgroepen uit verschillende buurten in Rotterdam, een discussieavond met focusgroep bewoners over wonen op zuid en de waarde van NPRZ georganiseerd. De inzichten die de blik van buitenaf hebben gegeven, worden in deze rapportage afzonderlijk verwoord.

Toelichting op resultaat

De in de rapportage gebruikte quotes zijn geuit door een gesprekspartner tijdens de interviews. Ze zijn opgenomen in de rapportage omdat ze illustreren wat door meerdere gesprekspartners werd beschreven en door de onderzoekers relevant werd geacht voor deze evaluatie.



Straatinterview, foto Circusvis.

OVER ONS

ADVIESBUREAU CIRCUSVIS

Circusvis is een adviesbureau van betrokken professionals in de wereld van het wonen. We helpen huurders, woningcorporaties en gemeenten om effectief te werken in deze complexe omgeving. Circusvis redeneert vanuit een eerlijke stad of regio. Door thema's te verbinden ontstaan kansen om te verbeteren, versnellen en vernieuwen

www.circusvis.nl

www.veerkrachtigewijken.nl

ONDERZOEKSBUREAU IN.FACT.RESEARCH

In.Fact.Research is in 2019 opgericht. De kern bestaat uit drie zeer ervaren onderzoekers. In.Fact.Research is actief op vele inhoudelijke terreinen, met een accent op wonen, demografie, zorg en ondersteuning, de kwaliteit van de leefomgeving en de energietransitie. Onze opdrachtgevers zijn met name overheden, woningcorporaties, koepelorganisaties en kennisinstututen.

www.infactresearch.eu

CONTACT



Jeroen Frissen

jeroen@circusvis.nl

06 2890 0971



Derk Windhausen

derk@circusvis.nl

06 8201 2194



Johan van Iersel

johan.van.iersel@infect.eu

06 4308 9515

NATIONAAL PROGRAMMA ROTTERDAM ZUID

ONDERZOEK MIDTERM-REVIEW NPRZ PIJLER WONEN

BIJLAGE BIJ EINDRAPPORTAGE 6 JULI 2022

RAPPORTAGE DOELENBOOM (DEEL 1)

VOORWOORD

Van woorden en daden

In het hele land wordt het NPRZ genoemd als lichtend voorbeeld van stedelijke vernieuwing. Dat is begrijpelijk omdat hier al jaren geleden werd ingezien dat een gebied dat op deze schaal en in deze mate worstelt met een diversiteit aan vraagstukken, vraagt om een meerjarige en integrale aanpak, gebaseerd op een degelijke probleemanalyse.

Zoals Rotterdam dat gewend is, ging het van woorden naar daden. Een brede alliantie zet de schouders er onder en verbond zich voor twintig jaar aan elkaar en aan een Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Maar een goede probleemanalyse, vereende krachten, goede intenties en een nationale voorbeeldfunctie garanderen nog geen goede resultaten. En daar is het uiteindelijk wel om te doen. Omdat het NPRZ tien jaar geleden van start ging en nog tien jaar te gaan heeft, vindt het bestuur van NPRZ het nu een mooi moment om met een midterm review eens kritisch te reflecteren op de eerste 10 jaar en de vraag te stellen waar het de komende jaren (nog) beter kan.

Input aan midterm wonen

Met dit onderzoek geven we input aan de midterm review op de pijler Wonen. Dat gebeurt vanuit het besef dat deze pijler onlosmakelijk verbonden en verweven is met de pijlers School en Werk. Uiteindelijk gaat het natuurlijk niet om de afzonderlijke pijlers, maar wel om de mate waarin er al iets aan het veranderen is voor de mensen op Zuid.

Het onderzoek voor de pijler Wonen bestaat uit vier delen. Het eerste deel 'Doelenboom' is het onderwerp van dit document. Het brengt in beeld waar het tien jaar geleden om was te doen, welke veranderingen op Zuid we zouden moeten gaan merken en langs welke lijnen de bij NPRZ betrokken partijen die veranderingen willen bewerkstelligen. Deze structuur kan vervolgens als basis dienen voor het vervolg. Daarin wordt onderzocht of ambities voor Zuid dichterbij komen (deel 2) en wat

daarbij de achtergrond is (deel 3). Het laatste deel van het onderzoek benoemt de kwesties waarvoor het NPRZ op het gebied van wonen wordt gesteld (deel 4). Hiermee geven de onderzoekers een aanzet voor de mogelijke verbeteringen voor de komende tien jaar.

Doelenboom

Dit deel van het onderzoek dat nu voorligt is essentieel, omdat je niet kunt bepalen of je voortgang boekt als onvoldoende scherp is wat de doelen zijn. Of als onvoldoende onderscheid wordt aangebracht tussen wat het doel is en wat het middel. Gelukkig is het NPRZ in haar documenten heel duidelijk en consistent over het oogmerk van waaruit ze dingen doet, over waaraan ze succes wil afmeten en ook over welke overtuigingen ten grondslag liggen aan de aanpak.

De in deze notitie gepresenteerde doelenboom voor de pijler Wonen is volledig gebaseerd op de inhoud van door NPRZ vastgestelde documenten. Daaraan zijn in dit onderzoek geen doelen, overtuigingen of strategieën toegevoegd. De vraag die nu voorligt is of de aangebrachte ordening wordt herkend en wordt gezien als een goede basis voor het werkelijke kwantitatieve en kwalitatieve onderzoek.

Wellicht ten overvloede, maar toch: De doelenboom is nadrukkelijk niet bedoeld om iets te vinden van doelen of strategieën. Het betreft alleen een inventarisatie, een ordening en hier en daar misschien een hertaling.

Voor nu wensen wij u veel plezier met het lezen waar het in het NPRZ ook al weer allemaal om te doen was.

Juli 2022

Derk Windhausen
Jeroen Frissen
Johan van Iersel



“

EEN STAD IS PAS SUCCESVOL ALS ZIJ IN STAAT IS OM DE SOCIALE STIJGING TE FACILITEREN EN HET DEEL VAN DE SOCIALE STIJGERS MET EEN STEDELIJKE WOONVOORKEUR AAN DE STAD TE BINDEN.

INHOUD

Deze rapportage start met een nadere toelichting op de vier delen van het onderzoek vanuit de pijler Wonen. Vervolgens wordt stilgestaan bij het theoretisch kader dat we hebben gebruikt – de beproefde ogsm-methode. In hoofdstuk 2 leggen we de basis van de doelenboom door eerst de OGSM – methode toe te passen op het totale programma NPRZ. Natuurlijk beginnen we daarbij met het advies van het team Deetman/Mans. In het derde hoofdstuk zoomen we vervolgens in op de pijler Wonen, waarna in het vierde deel aan de orde komt hoe de doelenboom richting geeft aan de invulling van het kwantitatieve (deel 2) en kwalitatieve (deel 3) vervolg.

1. Werkwijze
2. Doelenboom NPRZ
3. Doelenboom pijler Wonen
4. Betekenis voor het vervolg



1 WERKWIJZE

“

DE MIDTERM-REVIEW MOET OPLEVEREN DAT ER GELEERD KAN WORDEN VAN DE EERSTE TIEN JAAR DAT HET PROGRAMMA NU LOOPT EN DAT OP BASIS DAARVAN KAN WORDEN GEKOMEN TOT EEN VERBETERING VAN DE AANPAK VOOR DE KOMENDE PERIODE.

MID TERM REVIEW NPRZ PIJLER WONEN

OPZET IN VIER DELEN

Leren voor de toekomst

Het NPRZ-bestuur heeft besloten tot de uitvoering van een mid term review zodat er geleerd kan worden van de eerste tien jaar dat het programma nu loopt en dat op basis daarvan kan worden gekomen tot verbeteringen van de aanpak voor de komende periode. Het onderzoek moet zich richten op wat er is gebeurd, wat er is veranderd en wat er nu nodig is.

Dit onderzoek beperkt zich tot de pijler Wonen en concentreert zich op de eerste twee vragen. Het onderzoek kan suggesties opleveren met betrekking tot de derde vraag. Het onderzoek bestaat uit vier delen:

Deel 1: Doelenboom NPRZ

Voor een bruikbaar inzicht in 'wat er is gebeurd', is het belangrijk om helder te hebben waar het allemaal om te doen was. Daarvoor wordt in de vorm van een doelenboom vanuit het gezichtspunt Wonen inzichtelijk gemaakt wat het bovenliggend doel is van NPRZ, welke effecten voor Rotterdam Zuid daarmee worden nagestreefd en het programma NPRZ daarop is ingericht. De doelenboom vormt de basis voor de vervolgstappen in de evaluatie en wordt als stramien voor het onderzoek vastgesteld door de stuurgroep.

Deel 2: Kwantitatief onderzoek naar outcome en output

Het NPRZ is sinds de start van het programma jaarlijks gemonitord en er is derhalve al veel relevante data en relevant onderzoek beschikbaar. Daarnaast heeft In.Fact.research vele eigen data en is er ook elders (onder meer via het CBS) veel relevante data openbaar beschikbaar. Het gaat er vooral om deze verschillende databronnen en informatie samen te brengen en te komen tot een integrale analyse.

Deel 3: Kwalitatieve duiding van de geconstateerde ontwikkelingen

Cijfers maken inzichtelijk wat er feitelijk is gebeurd, maar vertellen niet het verhaal erbij. Een kwalitatieve duiding van de cijfers is van groot belang om conclusies te kunnen trekken over wat gebeurd is en te kunnen leren voor de toekomst. Het derde deel richt zich op de context van de cijfers en de veranderingen die daarin hebben plaatsgevonden. Hierbij gaat het om externe ontwikkelingen, zoals de economie, de woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen en, om ontwikkelingen bij de partijen van NPRZ, maar ook om veranderende opvattingen over wat op Zuid nodig en mogelijk is en via welke wijze dat het best kan worden bereikt.

Deel 4: Opstellen discussienotitie vanuit Pijler Wonen

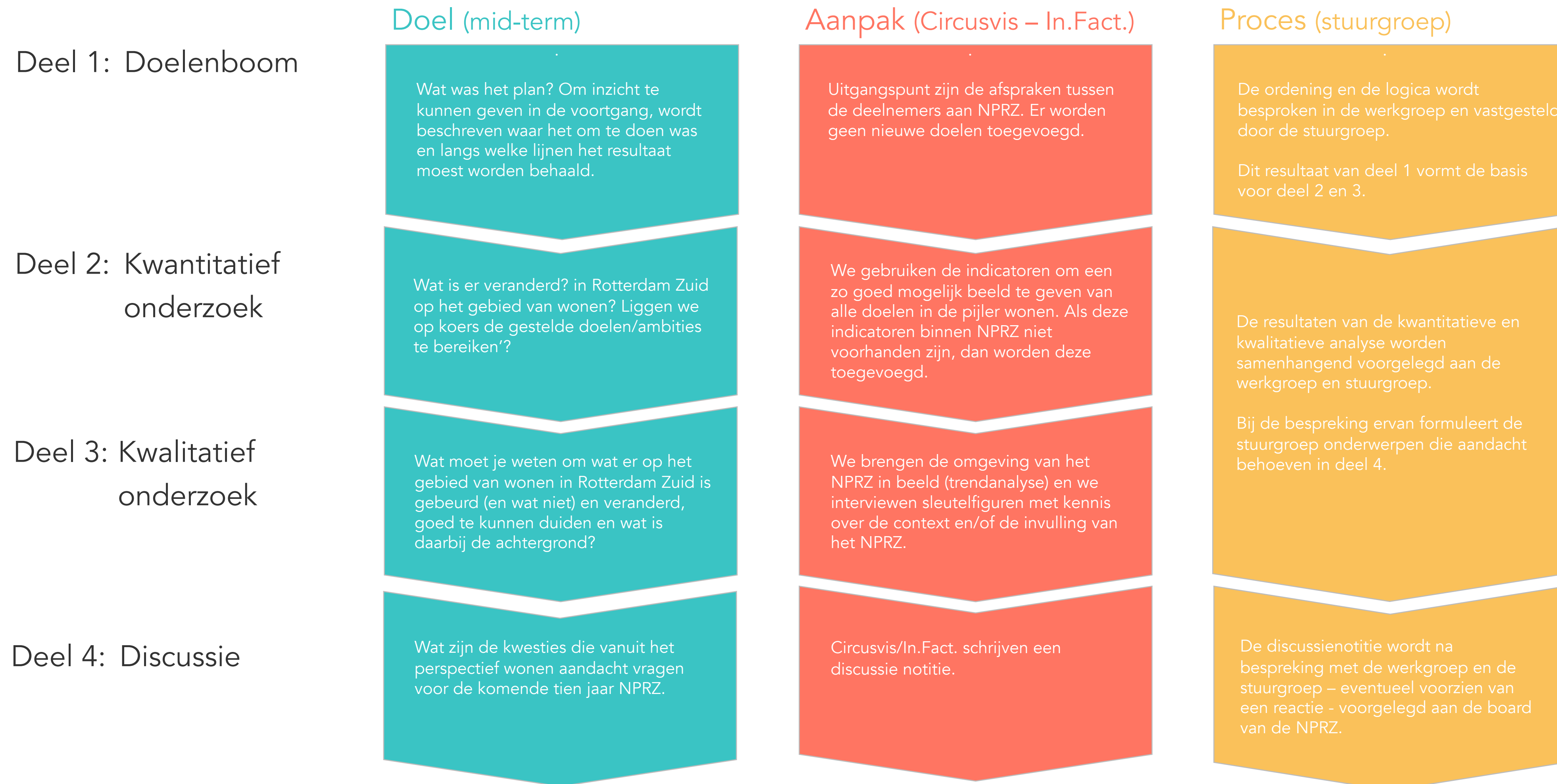
Als we de ambities de resultaten en de achtergronden daarbij kennen, is er voldoende materiaal om een discussienotitie op te stellen. Daarin geven en Circusvis/In.Fact.Research niet alleen een bondige beschrijving van de resultaten van het onderzoek (kwantitatief en kwalitatief gecombineerd), maar benoemen ze ook de te bespreken kwesties. Welke kwesties moeten besproken worden om de komende jaren langs de lijn van het wonen, effectief vorm en inhoud te kunnen (blijven) geven aan de ambities van NPRZ? Dit is een aanzet voor wat er de komende tien jaar nodig is.

Op de volgende pagina is het gehele onderzoek schematisch weergegeven, met aandacht voor het doel van de verschillende delen, de door de onderzoekers gevolgde aanpak en de rol van de stuurgroep in het proces.



ONDERZOEKSVoorstel in Schema

‘HET ONDERZOEK MOET ZICH RICHTEN OP WAT ER IS GEBEURD, WAT ER IS VERANDERD EN WAT ER NODIG IS’



DOELENBOOM

OGSM-METHODE

Verbinden visionair en concreet

Er is gekozen om de doelenboom in te richten op de structuur van de OGSM-methode. Deze methode is bij uitstek geschikt om in een complexe situatie, ambitieuze doelen te verbinden met concrete activiteiten. De OGSM-methode is beproefd in zowel de (semi)publieke sector als de private sector.

Oogmerk, doelen en bewijzen

De OGSM methode begint met het bepalen van het hogere doel ('objective'). Hierbij gaat het om een duidelijke en krachtige verwoording van het kwalitatieve doel. Dit hogere doel moet het hart raken. Waar willen de partners van NPRZ dat Rotterdam Zuid over 20 jaar staat. Hierbij past een kernachtige toelichting.

Vervolgens wordt dit doel geconcretiseerd in kwantificeerbare doelstellingen ('goals'). Waar kijk je naar om te bepalen of het bovenliggende doel dichterbij is gekomen? Welke effecten wil je zien (doelen) en hoe meet je dat? (bewijs). Voor de logica in de relatie tussen oogmerk en doel is het behulpzaam om doelen te clusteren.

Oogmerk, doelen en bewijzen gaan allemaal over outcome, de buitenwereld van het programma NPRZ.

Overtuigingen, strategieën en acties

De strategieën en acties gaan over het programma zelf, de binnenwereld van de NPRZ-samenwerking. De strategieën ('strategies') geven aan langs welke wegen NPRZ partners zich inzetten om de beoogde effecten te bereiken. Dat komt tot uitdrukking in de formulering van de strategieën: doel door doen. Onder de strategieën ligt een overtuiging, of zoals NPRZ het noemt een beleidshypothese. In te trant van: Om dit te bereiken denken wij dat dit belangrijk is en daarom gaan we dat doen. De strategieën vullen elkaar aan en zijn vaak niet te koppelen aan één enkel effect. Behalve de overtuiging, spelen ook andere overwegingen een rol bij de formulering van de strategieën, zoals de middelen die NPRZ ter beschikking staan (wel belangrijk, maar niet te realiseren) en/of de strategieën die anderen voeren (wel belangrijk, maar wordt ingevuld buiten NPRZ).

De strategieën worden tenslotte uitgewerkt in concrete plannen en acties ('measures').



2 DOELENBOOM NPRZ

“

‘... ZUID KENT EEN OMVANGRIJKE STAPELING VAN SOCIAAL-ECONOMISCHE PROBLEMEN IN HET ZWAKSTE DEEL VAN DE WONINGMARKT IN NEDERLAND. DEZE STAPELING VAN PROBLEMEN IS QUA OMVANG EN INTENSITEIT ONGEKEND OP NEDERLANDSE SCHAAL...’

DEETMAN/MANS

DE RICHTING BEPAALD

Kwaliteitssprong Rotterdam Zuid

De titel van het eindadvies van het team Deetman/Mans 'Kwaliteitssprong Rotterdam Zuid: Ontwikkeling vanuit kracht' bevat zowel het oogmerk (kwaliteitssprong) als de overtuiging hoe dat oogmerk bereikt kan worden (vanuit kracht).

De beoogde kwaliteitssprong wordt in het advies toegelicht:

Een stad is pas succesvol als zij in staat is om de sociale stijging te faciliteren en het deel van de sociale stijgers met een stedelijke woonvoorkeur aan de stad te binden.

Ze stelt bovendien dat er een flinke inspanning nodig is om dit doel te bereiken:

'... Zuid kent een omvangrijke stapeling van sociaal-economische problemen in het zwakste deel van de woningmarkt in Nederland. Deze stapeling van problemen is qua omvang en intensiteit ongekend op Nederlandse schaal...'

In de toelichting die hierop volgt worden de doelen zichtbaar, geclusterd naar doelen met betrekking tot de Sociaal economische structuur, de Fysieke kwaliteit en de wijze van samenwerken.

Ontwikkeling vanuit kracht

Om deze doelen te realiseren, adviseert Deetman/Mans met doorbraken te realiseren op de pijlers talentontwikkeling, economische versterking en fysieke kwaliteitsverbetering en dat dat vraagt om bundeling van krachten.



2010

DOELENBOOM NPRZ

DE BASIS GELEGD EN VERRIJKT

Zuid Werkt!

Het pleidooi van het team Deetman/Mans voor een nationaal programma voor Rotterdam Zuid is in 2011 opgevolgd. In het startdocument Zuid Werkt! is de ambitie voor Zuid in 2030 vastgelegd waaraan een groot aantal partners zich heeft verbonden.

'we willen de ernstige problemen aanpakken door juist de kansen die Zuid biedt te benutten. Doorbraken zijn noodzakelijk, met stevige inzet van de gemeente, de partners in de stad en de rijksoverheid. Er is doorzettingskracht nodig, aandacht en geld en vrije ruimte qua regelgeving. In dit programma geven we de contouren van een langdurige, integrale en gerichte aanpak waaraan alle partners meewerken. Zo zal het lukken, want Zuid Werkt!'

Het document bevat ook een analyse van opgave.....:

"Op Zuid is er sprake van een stapeling van achterstanden op het gebied van woningkwaliteit, werk en inkomen, scholing en onderwijs. De focuswijken van Zuid hebben een relatief jonge bevolking, met veel kinderen die opgroeien in een omgeving waarin het aan veel schort. De ouders zijn laag opgeleid, hebben weinig te besteden en de leefomgeving is te weinig stimulerend om

vooruit te komen. Wat op Zuid voor veel mensen ontbreekt is een klimaat van leren en werken."

*... ziet als **stip op de horizon** 'een stuk van de stad waar de samenleving weer als een samenleving werkt', die in vier clusters toegelicht wordt beschreven.....*

- Jong Zuid biedt elke dag nieuwe kansen. Bewoners pakken die kansen
- Jong Zuid ontwikkelt het talent
- Jong Zuid staat voor creativiteit, innovatie, ondernemerschap, kunde met kennis
- De kracht van Jong Zuid zit in de verbinding

*.....benoemt een concrete **ambitie***

'We hebben een richtpunt nodig en daarom kiezen we ervoor dat Zuid op hetzelfde niveau scoort als het gemiddelde van de G4. We verwachten 20 jaar nodig te hebben en daarom is 2030 ons richtpunt. Als tussenstap daar naar toe hanteren we het perspectief dat Zuid in 2020 het gemiddelde niveau van Rotterdam haalt'

*... en bevat een **overtuiging**....*

'Zuid kan winst boeken door bij de opleiding van haar jonge bevolking in te spelen op de groei- mogelijkheden van twee economische

sectoren: de midtech en de zorg. Dit moet leiden tot een grote sociaal-economische waardestijging en een groeiende vraag naar woningen in het gebied. Een aantrekkelijke woningvoorraad kan de selectieve migratie keren. Zo kan Zuid de kansen verzilveren.'

*...die ten grondslag ligt aan de door NPRZ gevolgde **strategieën** vanuit de pijlers*

- Talentontwikkeling
- Economie en arbeidsmarkt
- Fysieke kwaliteitsverbetering

Uitvoeringsplannen

De drie hoofdstrategieën uit Zuid werkt! hebben zich gedurende de eerste 10 jaar verder ontwikkeld. Ze heten inmiddels School, Werk en Wonen en zijn qua invulling verder verfijnd. Ook worden Veiligheid, Zorg en ondersteuning en Vrije tijd steeds meer gezien als aparte strategische pijlers.

Ook in de doelen zijn enkele formuleringen ('ouders zijn er voor hun kinderen') vervangen door een betere versie ('thuisbasis op orde').

Resumerend heeft dat geleid tot het overzicht op de volgende pagina,, waarin de oorspronkelijke indeling van de stip op de horizon is gehandhaafd.

2011

Zuid werkt! (NPRZ)



2018

Uitvoeringsplan



3 DOELENBOOM PIJLER WONEN

PIJLER WONEN

DOELENBOOM NPRZ GESPECIFICEERD VOOR HET WONEN

Onderdeel van het grote geheel

De strategische pijler Wonen is een van de lijnen waarlangs NPRZ werkt aan de doelen voor Rotterdam Zuid. De pijler Wonen kan dan ook niet los worden gezien van de andere pijlers, ze is vervlochten met het geheel.

Een aparte doelenboom voor de pijler wonen bestaat daarom niet. Wel kan de doelenboom van NPRZ specifiek worden gemaakt vanuit het perspectief wonen. Niet door andere doelen te benoemen, maar door ze vanuit de invalshoek wonen te ordenen, te focussen op bewijzen/indicatoren waar vanuit het wonen invloed op kan worden uitgeoefend en de hoofdstrategie Wonen te verfijnen naar deelstrategieën.

Gespecificeerde doelenboom pijler Wonen

- Het aandeel van wonen in het bredere oogmerk van een 'samenleving die weer als samenleving functioneert' is vooral het **voorzien in een woonmilieu dat sociale stijgers voor Zuid behoudt en mensen van buiten aantrekt die iets willen betekenen voor Zuid.**
- De doelen van NPRZ zijn niet allemaal even relevant vanuit het perspectief wonen. De doelen die dat wel zijn kunnen

logischer worden geclusterd in vier categorieën: bewoners, woningen, woonomgeving en infrastructuur.

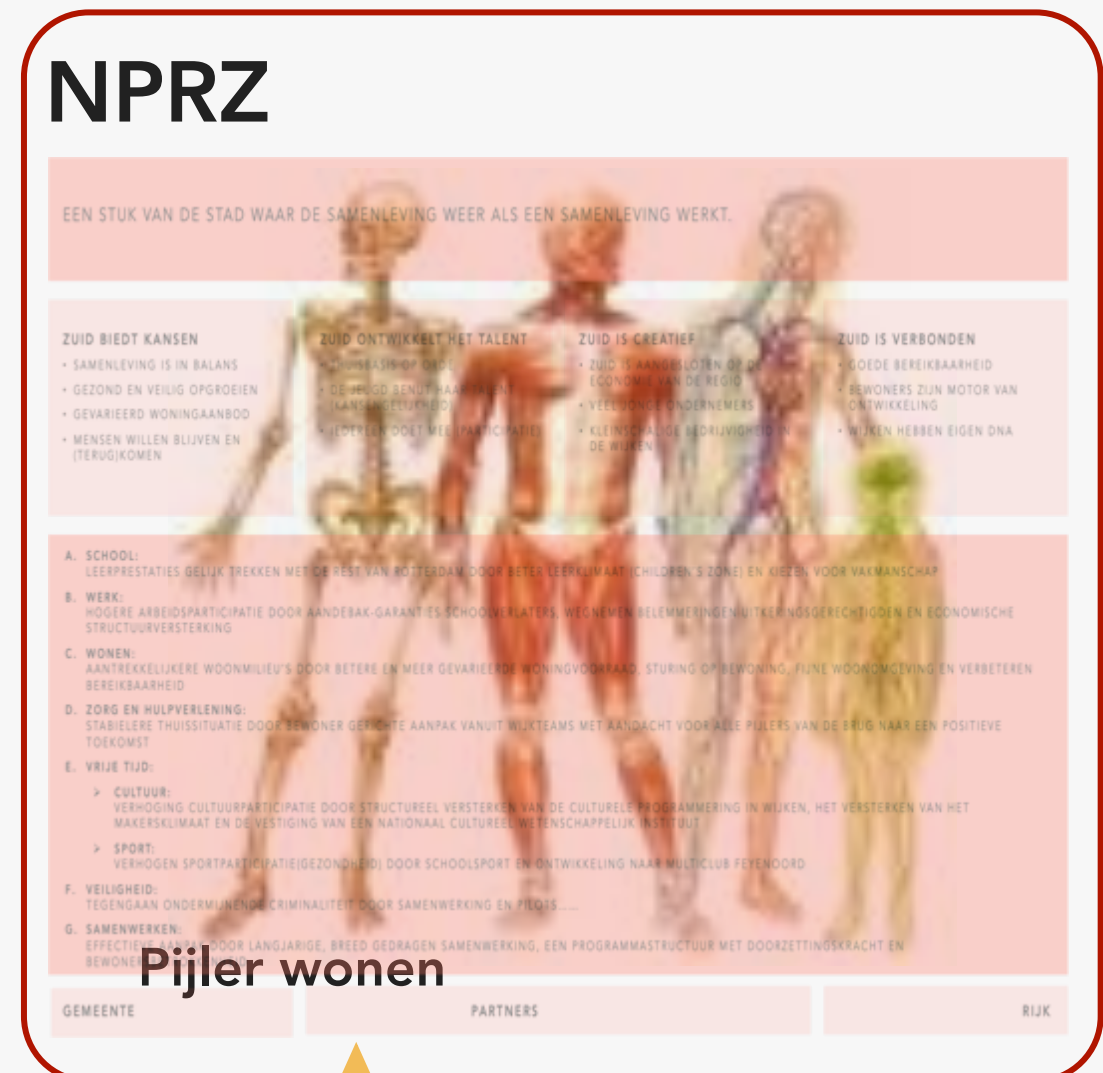
- Een aantal van de indicatoren die NPRZ zelf gebruikt om de voortgang van haar ambities te volgen, kunnen als **bewijs** worden gekoppeld aan de 'woon'doelen.
- Een belangrijke basis voor uitwerking van de pijler wonen in **deel strategieën** is de notitie 'ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid, uitwerking van pijler wonen' uit 2014, die in 2014 en 2015 voor de 17 wijken op Zuid verder is uitgewerkt in handelingsperspectieven per wijk.
- In de vierjaarlijkse uitvoeringsagenda's zijn de strategieën in de jaren daarna geëvolueerd tot de strategieën zoals ze nu zijn. De veranderingen houden soms verband met de ontwikkeling van de strategieën in de andere pijlers, soms met veranderende externe ontwikkelingen zoals de woningmarkt en soms met voortschrijdende inzicht.

Resumerend heeft dat geleid tot het overzicht op de volgende pagina.

Koppeling aan outputdoelstellingen NPRZ

Voor zover aanwezig zijn concrete **outputdoelstellingen** geïnventariseerd en waar mogelijk verbijzonderd naar de drie hoofdgebieden binnen Rotterdam Zuid, te weten de Oude stadswijken – dit zijn de focuswijken -, de Groene tuinsteden en de Kop van Zuid. Hierbij valt op dat alleen voor de strategieën die betrekking hebben op de ontwikkeling van de woningvoorraad concrete doelstellingen bestaan. Zo wordt vanaf Zuid Werkt! (2011) het aantal genoemd van 35.000 aan te pakken of te vervangen woningen. Deze opgave wordt in de uitvoeringsplannen geconcretiseerd naar meetbare doelstellingen voor de volgende vier jaar. Ook voor het aantal toe te voegen woningen bevatten de uitvoeringsplannen concrete outputdoelstellingen. Voor de overige deelstrategieën zijn er geen outputdoelstellingen die een beeld geven van voorgenomen inzet op die strategie. Wel geldt als uitgangspunt dat in Zuid op deze terreinen minimaal een proportionele inzet wordt gepleegd om de achterstand ten opzichte van andere delen van Rotterdam in te kunnen lopen.

Naar analogie van het menselijk lichaam vormt de pijler wonen één van de stelsels die samen het lichaam NPRZ maken. Dat geldt ook voor de andere pijlers. Je zou kunnen beredeneren dat de pijler Wonen het bottenstelsel is dat het lichaam overeind houdt. De pijler School is dan bijvoorbeeld het spierstelsel dat Rotterdam Zuid in beweging brengt en de pijler Werk het verteringsstelsel dat energie levert. De stelsels hebben ieder hun eigen functie in het zelfde lichaam. Samen vormen ze het geheel dat zich niet laat splitsen.



DOELENBOOM PIJLER WONEN



4 BETEKENIS VOOR HET VERVOLG

DEEL 2: METEN VAN DE VOORTGANG

BETEKENIS VAN DE DOELENBOOM VOOR HET KWANTITATIEVE ONDERZOEK

Tweeledig doel

De doelstelling van het kwantitatieve onderzoek is tweeledig. Het gaat er in de eerste plaats om een tussentijdse evaluatie uit te voeren over 10 jaar NPRZ, waar het gaat om de ontwikkelingen in het wonen. Simpel gezegd gaat het daarbij om de vraag of men op koers ligt het overkoepelende doel (oogmerk) te realiseren. In de tweede plaats is een meer integrale analyse gewenst van de ontwikkelingen in Rotterdam Zuid in de afgelopen 10 jaar. Dit mede om houvast te bieden voor de aanpak in de komende periode.

Focus op de outcome

De centrale doelstelling van de midterm is om te bekijken of het gestelde doel/de ambitie dichterbij is gekomen. Dat betekent dat de resultaten van het eerste deel (de doelenboom/ OGSM) richtinggevend zijn voor het onderzoek. Uit deel 1 komen twee algemene conclusies naar voren die voor deel 2 van belang zijn.

Conclusie 1

Extra bewijs is nodig voor een beter beeld.

De zes outcome-indicatoren die in de effectrapportage bij NPRZ zelf de kern vormen van de monitoring vanuit de pijler Wonen, dekken de geformuleerde

doelstellingen niet volledig;

Dit betekent dat in het onderzoek breder moet worden gekeken dan in de voortgangsrapportages gebruikelijk is. Welke aanvullende indicatoren worden meegenomen, wordt op de volgende pagina's toegelicht.

Conclusie 2

Inzicht is nodig op zo laag mogelijk schaalniveau.

Rotterdam Zuid is een groot en gevarieerd gebied, om te weten wat er echt speelt c.q. voor de inwoners is veranderd, moet je op lagere schaalniveaus kijken.

Dit betekent voor het onderzoek dat we alle gegevens op een zo laag mogelijk geografisch schaalniveau presenteren. Daardoor ontstaat een beter beeld van welke ontwikkelingen zich waar in Zuid hebben gemanifesteerd.

Onderzoek

De voorgestelde nieuwe indicatoren vormen – samen met de bestaande outcome-indicatoren – leidraad voor analyse. Waar mogelijk en relevant worden andere verklarende (context)indicatoren meegenomen.

Met de voorgestelde indicatoren kan de doelbereiking over de volle breedte worden belicht. Dit brede beeld helpt bij het goed begrijpen waar Rotterdam Zuid nu staat en het gesprek te voeren over wat de komende periode aandacht vraagt.

Toekomst

Met de keuze voor de in het onderzoek te betrekken indicatoren nemen we nadrukkelijk geen voorschot op het vooruitkijken. In deze fase van het onderzoek kunnen we nog geen adviezen formuleren voor de toekomst van het NPRZ.

Indien wij als onderzoekers een aanpassing in de sturingsindicatoren verstandig achten, verwerken we dat als advies in de discussienotitie die we opstellen in deel 4 van ons onderzoek.



AANVULLEND BEWIJS VOOR DE DOELEN (1)

HET BEELD SCHERPSTELLEN (WONEN)

| Element | Doel | Analyse onderzoekers | Behoeftte aan extra bewijs | Opname in kwantitatief onderzoek In.fact.research |
|----------|---------------------------------------|--|--|---|
| BEWONERS | SAMENLEVING IN BALANS | <p>De focus ligt momenteel sterk op het aandeel hoge en middeninkomens, op het niveau van Zuid. Om te spreken over een 'samenleving in balans' moet (a) breder worden gekeken dan alleen het inkomen (ook andere kenmerken zijn van belang) en (b) op een lager geografisch schaalniveau worden gekeken dan Zuid in totaliteit.</p> <p>Het gaat bij het 'breder kijken' om de verhouding tussen 'dragers en vragers' en de relatie met het de doelstelling 'bewoners zijn de motor van ontwikkeling'.</p> | <p>Informatie op een lager geografisch schaalniveau</p> <p>Inzicht in de verhouding vragers en dragers</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Presentatie gegevens in gedetailleerde kaarten (geldt ook voor andere indicatoren) • Analyse ontwikkeling kwetsbare inwoners (conform definities veerkracht onderzoek) • Ontwikkeling aantal gezinnen (en andere huishoudentypen) |
| | MENSEN WILLEN BLIJVEN EN (TERUG)KOMEN | <p>Aanvullend op de 6 hoofdindicatoren voor de pijler wonen volgt NPRZ ook de verhuisbewegingen, waaronder de uitstroom van gezinnen, hoger opgeleiden en hogere inkomens omdat in deze groep de sociale stijgers zitten. Of deze groep mensen ervoor kiest om te blijven als ze de kans heeft om te vertrekken, is een belangrijke graadmeter voor NPRZ. Het geeft misschien wel het meest direct inzicht in de voortgang op het oogmerk.</p> | <p>Verhuisbewegingen sociale stijgers in Rotterdam Zuid op de woningmarkt</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Het onderzoek 'Nieuwbouw, stijging en verhuizingen op Zuid, Monitor Wonen 2021' biedt veel inzicht. |
| | BEWONERS ZIJN MOTOR VAN ONTWIKKELING | <p>Voor dit doel is vanuit de pijler wonen geen indicator opgenomen. Een gemis, omdat bewoners ook vanuit de pijler wonen en samenleven een positieve bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van Zuid. Betrokkenheid van bewoners zoals bij particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties, verenigingen, en buurtinitiatieven. Het omgekeerde is ook relevant. Het aandeel mensen dat is afgehaakt, het gevoel heeft er niet toe te doen en niet mee te doen geeft een beeld van de afnemende inclusiviteit.</p> | <p>Indicator voor betrokkenheid bij de buurt</p> | <ul style="list-style-type: none"> • De betrokkenheid wordt periodiek gemeten in R'dams enquête-onderzoek (ook opgenomen in sociale index) |

AANVULLEND BEWIJS VOOR DE DOELEN (2)

HET BEELD SCHERPSTELLEN (WONEN)

| Element | Doel | Analyse onderzoekers | Behoeftte aan extra bewijs | Opname in kwantitatief onderzoek |
|----------|--------------------------|--|---|--|
| WONINGEN | THUISBASIS OP ORDE | <p>'Thuisbasis op orde' betekent ook een passende woonruimte. Bij 'passend' gaat het dan om voldoende ruimte en om acceptabele woonlasten. Daarnaast is het gegeven de vergrijzing van belang te kijken of ouderen in een woning wonen die fysiek geschikt om met mobiliteitsbeperkingen in te (blijven) wonen.</p> <p>Daar waar het gaat om voldoende ruimte, is het vooral ook zaak overbewoning te voorkomen. Daar waar het gaat om acceptabele woonlasten moet onderscheid worden gemaakt tussen de kosten voor huur en hypotheek en de energierekening. Met name de kosten van de energie zijn de afgelopen periode sterk opgelopen.</p> <p>Naast ruimte en woonlasten is natuurlijk ook de fysieke/bouwtechnische kwaliteit van groot belang.</p> | <p>Niet passende woonsituaties (overbewoning)</p> <p>Aandeel woningen met een verhoogd risico op energiearmoede</p> <p>Kwetsbare eigenaar bewoners</p> <p>Aandeel fysiek geschikte woningen in relatie tot de vergrijzing</p> <p>Conditie van de woningen</p> <p>Tevredenheid met de woningen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • De mate waarin overbewoning voorkomt is bekend via cbs-microdata • Bestaande landelijke ramingen van de energiearmoede op wijkniveau worden bij het onderzoek betrokken • Energielabels en inkomensverdeling worden gepresenteerd op een laag geografisch schaalniveau • Naar betaalbaarheid in de (sociale) huur zijn onderzoeken verricht, maar er wordt ook aandacht besteed aan kwetsbare eigenaar bewoners. • We nemen tabellen en kaarten op met de fysieke geschiktheid van de woningen en leggen deze naast kaarten met de (aanstaande) vergrijzing. • De 'vitaliteitsatlas' van Springco en Facton wordt benut om een beeld te krijgen van de kwaliteit van het particuliere bezit • Voor de corporaties geldt dat zij elk een conditiescore hebben van hun bezit, maar dat er twijfels zijn over de vraag of deze een eenduidig beeld geven • Naast de 'objectieve' woningkwaliteit wordt ook gekeken naar de beoordeling van de kwaliteit door de bewoners |
| | GEVARIEERD WONING AANBOD | <p>Het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod is wellicht de grootste ambitie/opgave in de pijler wonen. In de huidige indicatoren ligt de focus op het 'aandeel 'kwetsbare meergezinswoningen' en het aandeel koopwoningen. Bij de midterm willen we een meer compleet beeld geven van de samenstelling van de woningvoorraad.</p> | <p>Indicator(en) voor variatie in de samenstelling van de woningvoorraad</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Samenstelling van de woningvoorraad naar type, grootte, prijsklasse en eigendomsverhouding |

AANVULLEND BEWIJS VOOR DE DOELEN (3)

HET BEELD SCHERPSTELLEN (WONEN)

| Element | Doel | Analyse onderzoekers | Behoeftte aan extra bewijs | Opname in kwantitatief onderzoek |
|----------------|---|--|--|---|
| WOONOMGEVING | GEZOND EN VEILIG OPGROEIEN | Veilig en gezond opgroeien gaat ook over de leefbaarheid in een wijk . Daarmee raakt het ook aan het pedagogische klimaat (waarschijnlijk een indicator onder scholing). | Indicator voor veiligheid in de wijken Kwaliteit woonomgeving/ openbare ruimte (schoon/heel/veilig) | <ul style="list-style-type: none"> De Leefbaarometer (en met name de dimensiescore 'overlast en onveiligheid') biedt inzicht in de ontwikkeling van de veiligheidssituatie. De kwaliteit van de woonomgeving (schoon/heel/veilig) wordt zowel objectief als subjectief gemeten in lokaal onderzoek |
| | KLEINSCHALIGE BEDRIJFVIGHEID IN DE WIJKEN | Funciemenging wordt algemeen gezien als een kwaliteit van stedelijk wonen. Nabijheid van winkels en andere (maatschappelijke) voorzieningen versterkt de leefbaarheid en maken de buurt ook geschikt voor bewoners met een beperkte actieradius (bijvoorbeeld ouderen). | Het voorzieningenniveau in de wijken | <ul style="list-style-type: none"> In.Fact.Research heeft data met de bereikbaarheid (loopafstanden) tot cruciale voorzieningen op een laag schaalniveau. Dit op basis van landelijke bronnen. Het gaat hier ook om maatschappelijke voorzieningen. Het beeld wordt op dit punt mogelijk uitgebreid met spreidingkaarten op basis van lokale bronnen. |
| | WIJKEN HEBBEN EIGEN DNA | Geen eenheidsworst, maar onderscheidende woonmilieus , zodat er op Zuid voor ieder wat wils te vinden is. Een verscheidenheid aan woonmilieus wordt over het algemeen als kwaliteit van een stad ervaren. Bewoners kiezen graag voor een buurt of wijk, met een identiteit die zich onderscheidt van andere wijken en buurten. | Meer inzicht in de unieke kenmerken van de verschillende woongebieden | <ul style="list-style-type: none"> Veel indicatoren wordt in kaarten gepresenteerd. Als deze over elkaar heen worden gelegd, wordt het DNA als het ware zichtbaar. In fase 3 of 4 kan eventueel worden besloten voor verschillende wijken een andere strategie te bepalen. |
| INFRASTRUCTUUR | AANGESLOTEN OP DE ECONOMIE VAN DE REGIO | Vanuit het oogpunt van het wonen/woonklimaat is vooral de bereikbaarheid van banen van belang. | Het aantal banen dat binnen een bepaalde tijd te bereiken is | <ul style="list-style-type: none"> In het kader van het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit Rotterdam (UPMR) is recent onderzoek gedaan naar de bereikbaarheid van banen |
| | BEREIKBAAR | Een goede bereikbaarheid wordt gezien als een randvoorwaarde voor de beoogde transformatie van Zuid. Op dit moment zijn er nog geen indicatoren om de verbondenheid van Zuid te kunnen volgen. | Indicator voor de verbondenheid tussen de wijken, met de stad en met de regio | <ul style="list-style-type: none"> In.Fact.Research maakt gedetailleerde kaarten met de loopafstand tot de dichtstbijzijnde OV-halte |

AANVULLEND BEWIJS VOOR DE DOELEN

OPMERKINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE BESPREKING IN DE WERKGROEP

Algemeen

Gestreefd is naar een set van indicatoren waarmee de doelbereiking binnen de pijler wonen kan worden belicht. Daarbij wordt breder gekeken dan de bestaande outcome-indicatoren, omdat uit de doelenboom (deel 1) blijkt dat met deze indicatoren niet alle doelen worden gedekt.

Daarnaast zijn/ worden er diverse indicatoren voorgesteld die niet direct te koppelen zijn aan de doelenboom van de pijler wonen:

- Deels gaat het daarbij om indicatoren voor 'nieuwe thema's' die in het woondomein de laatste jaren belangrijker zijn geworden, zoals duurzaamheid en wonen met zorg. Om dit soort nieuwe thema's te agenderen worden ze deels meegenomen.
- Voor een ander deel om indicatoren die meer bij de andere pijlers thuis horen, zoals het beroep op de wmo en de jeugdzorg. Deze indicatoren worden deels meegenomen, om het belang van afstemming tussen de pijlers en een integrale aanpak te benadrukken.

De centrale focus in het onderzoek blijft echter liggen op die indicatoren die direct volgen uit de doelenboom voor de pijler wonen in deel 1.

Vragers en dragers

De constatering bij de bespreking van deel 1 is dat er in het verleden wellicht te eenzijdig gekeken is naar de inkomensverdeling van huishoudens. In aanvulling daarop wordt in het onderzoek gekeken naar zaken als huishoudensamenstelling, eigen woningbezit en kwetsbare inwoners. Daarbij wordt stilgestaan bij de verhouding dragers en vragers en de vraag of de inwoners kwetsbaar zijn en/of dat zij zich in een kwetsbare positie bevinden. We geven hierbij een neutrale/ onderzoeksmatige weergave, welke samenstelling/verhouding uiteindelijk in NPRZ wordt nagestreefd komt in deel 3 en 4 aan de orde.

Leefbaarometer

De Leefbaarometer is/was niet geheel onomstreden. In de nieuwe Leefbaarometer (die een dezer dagen openbaar wordt) zijn alle kenmerken van de inwoners uit het voorspelmodel gehaald (dit om te voorkomen dat men het instrument als discriminerend weg zet). In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de nieuwe versie.

Voortgang op outputdoelstellingen

De focus in het onderzoek ligt op de outcome-doelstellingen. Die outcome wordt volgens de beleidstheorie bereikt door de output. Voor wat betreft de output is er binnen de pijler een concrete doelstelling

benoemd voor de aanpak van 35.000 woningen. De voortgang op deze doelstelling wordt meegenomen.

Referentie

Voor de pijler wonen is in de praktijk vooral de rest van de stad het referentiepunt voor NPRZ. De G4 is voor veel items geen goede referentie. Daarom worden in het kwantitatieve onderzoek waar mogelijk beide referenties gebruikt. De vraag naar wat voor NPRZ de meest geschikte referentie is, G4 of de rest van de stad, zal in het kwalitatieve onderzoek deel 3 worden verkend en een plek krijgen in de discussienotitie (deel 4).

Vooruitblik

In deel 2 wordt gefocust op een ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar. Daaruit kunnen lessen worden getrokken voor de komende periode. Parallel aan dit onderzoek wordt door Springco onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige woningbehoefte en de toekomstige programmering. De resultaten van deze vooruitblik worden meegenomen bij deel 3 en deel 4.



DEEL 3: DUIDEN VAN DE VOORTGANG

BETEKENIS VAN DE DOELENBOOM VOOR HET KWALITATIEVE ONDERZOEK

Het verhaal bij de cijfers

Waar het in deel 2 gaat om het inzichtelijk maken van de voortgang op de gestelde doelen, gaat het in deel 3 om het begrijpen van de cijfers. Wat moeten we weten om de in het kwantitatieve onderzoek geschetste beeld over de voortgang te kunnen duiden? Waarom is het gegaan zoals het is gegaan? In het verlengde hiervan is het kwalitatieve onderzoek erop gericht aanknopingspunten te identificeren voor het gesprek over mogelijke verbeterpunten (deel 4).

Drie dimensies

Het kwalitatieve onderzoek richt zich op drie dimensies:

1^e dimensie

De externe context

Wat is er gebeurd c.q. veranderd in de omgeving waarin NPRZ haar programma invult. Denk hierbij aan de economie, de politiek, de samenleving en andere ontwikkelingen. Welke gevolgen hebben deze ontwikkelingen gehad voor de invulling en uitvoering van het programma?

2^e dimensie

De realisatie van de gevolgde strategieën

Wat heeft er voor gezorgd dat de door NPRZ beoogde strategieën binnen de pijler wonen juist wel of juist niet succesvol zijn uitgevoerd?

3^e dimensie

De bovenliggende overtuiging

Zijn de gevolgde strategieën effectief? Kloppen de veronderstellingen/beleids hypothesen/overtuigingen die er onder liggen of zijn er aanwijzingen deze bij te stellen?

Kwalitatief onderzoek

De omgeving van het NPRZ wordt voor een deel in beeld gebracht door een bondige verkenning naar belangrijke trends met een grote impact op het NPRZ.

Daarnaast vraagt een goede beschouwing van de drie genoemde dimensies een gesprek met mensen met kennis van het NPRZ. De inhoud van de doelenboom Wonen geeft richting aan de te interviewen personen.

De te interviewen personen kunnen grofweg worden ingedeeld in sleutelfiguren van de belangrijkste partners van NPRZ op de pijler wonen (van binnenuit) en personen die goed zicht hebben op het NPRZ van buitenaf.

Bij de mensen van buitenaf gaat het vooral om deskundigen met kennis van Rotterdam Zuid en het woondomein. Het kan ook gaan over personen en/of organisaties op het gebied van wonen die in de eerste 10 jaar geen betrokkenheid hebben gehad of willen

hebben bij het NPRZ.-Eventueel kunnen vertegenwoordigers van 'oude' bewoners, sociale stijgers en nieuwe bewoners worden betrokken.

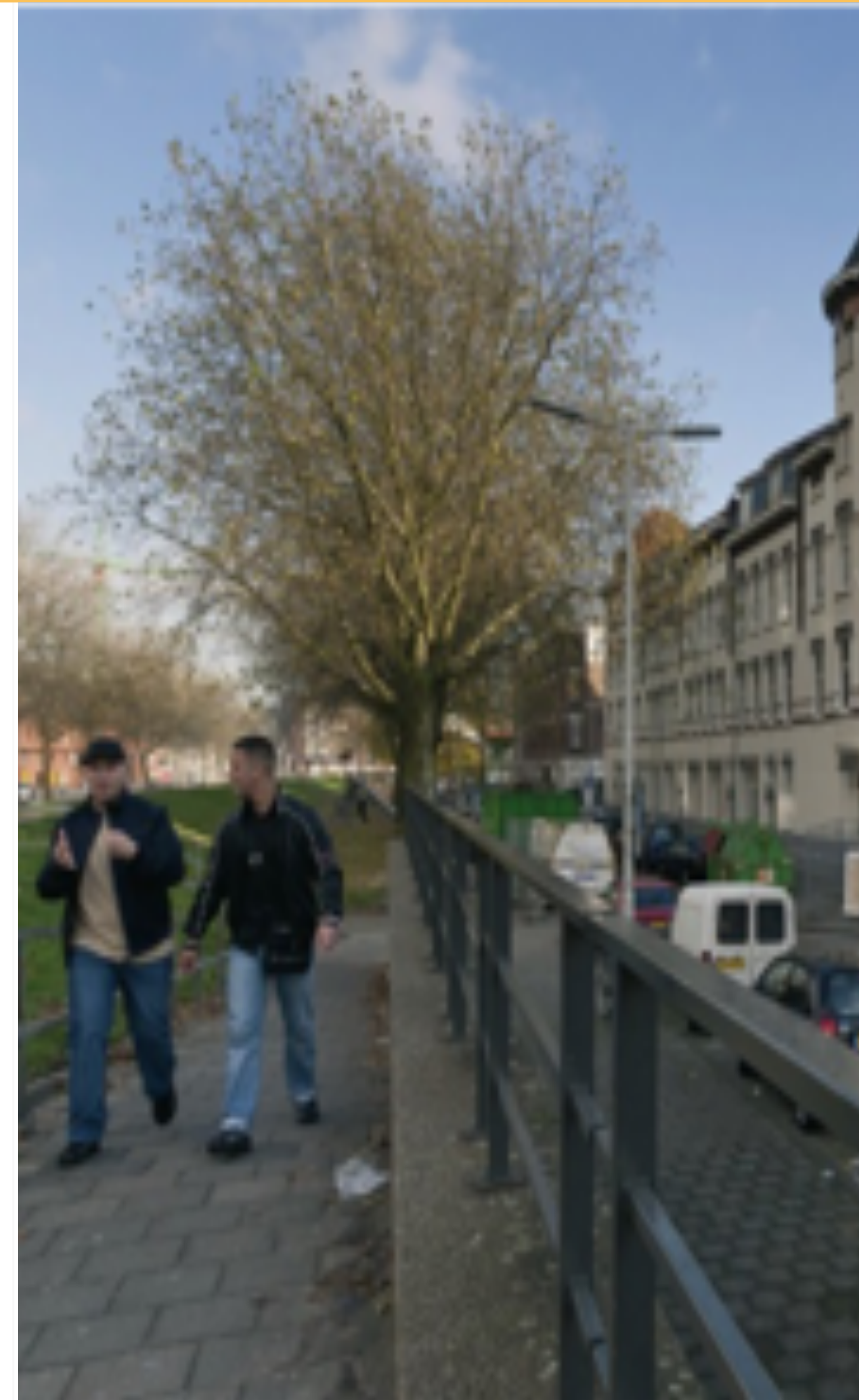
Vragen die in dat gesprek aan de orde komen:

Wat was uw beeld van NPRZ en is dat door de jaren veranderd?

Wat waren volgens u de belangrijkste interventies in het kader van het NPRZ op het gebied van wonen? En wat waren uw belangrijkste interventies?

Waarom deze interventies? Wat was de verwachting en in welke mate is het volgens u geslaagd? Wat is daarbij de achtergrond?

Wat heeft volgens u de effectiviteit van het NPRZ beïnvloed?



OVER ONS

ADVIESBUREAU CIRCUSVIS

Circusvis is een adviesbureau van betrokken professionals in de wereld van het wonen. We helpen huurders, woningcorporaties en gemeenten om effectief te werken in deze complexe omgeving. Circusvis redeneert vanuit een eerlijke stad of regio. Door thema's te verbinden ontstaan kansen om te verbeteren, versnellen en vernieuwen

www.circusvis.nl

www.veerkrachtigewijken.nl

ONDERZOEKSBUREAU IN.FACT.RESEARCH

In.Fact.Research is in 2019 opgericht. De kern bestaat uit drie zeer ervaren onderzoekers. In.Fact.Research is actief op vele inhoudelijke terreinen, met een accent op wonen, demografie, zorg en ondersteuning, de kwaliteit van de leefomgeving en de energietransitie. Onze opdrachtgevers zijn met name overheden, woningcorporaties, koepelorganisaties en kennisinstututen.

www.infactresearch.eu

CONTACT



Jeroen Frissen

jeroen@circusvis.nl

06 2890 0971



Derk Windhausen

derk@circusvis.nl

06 8201 2194



Johan van Iersel

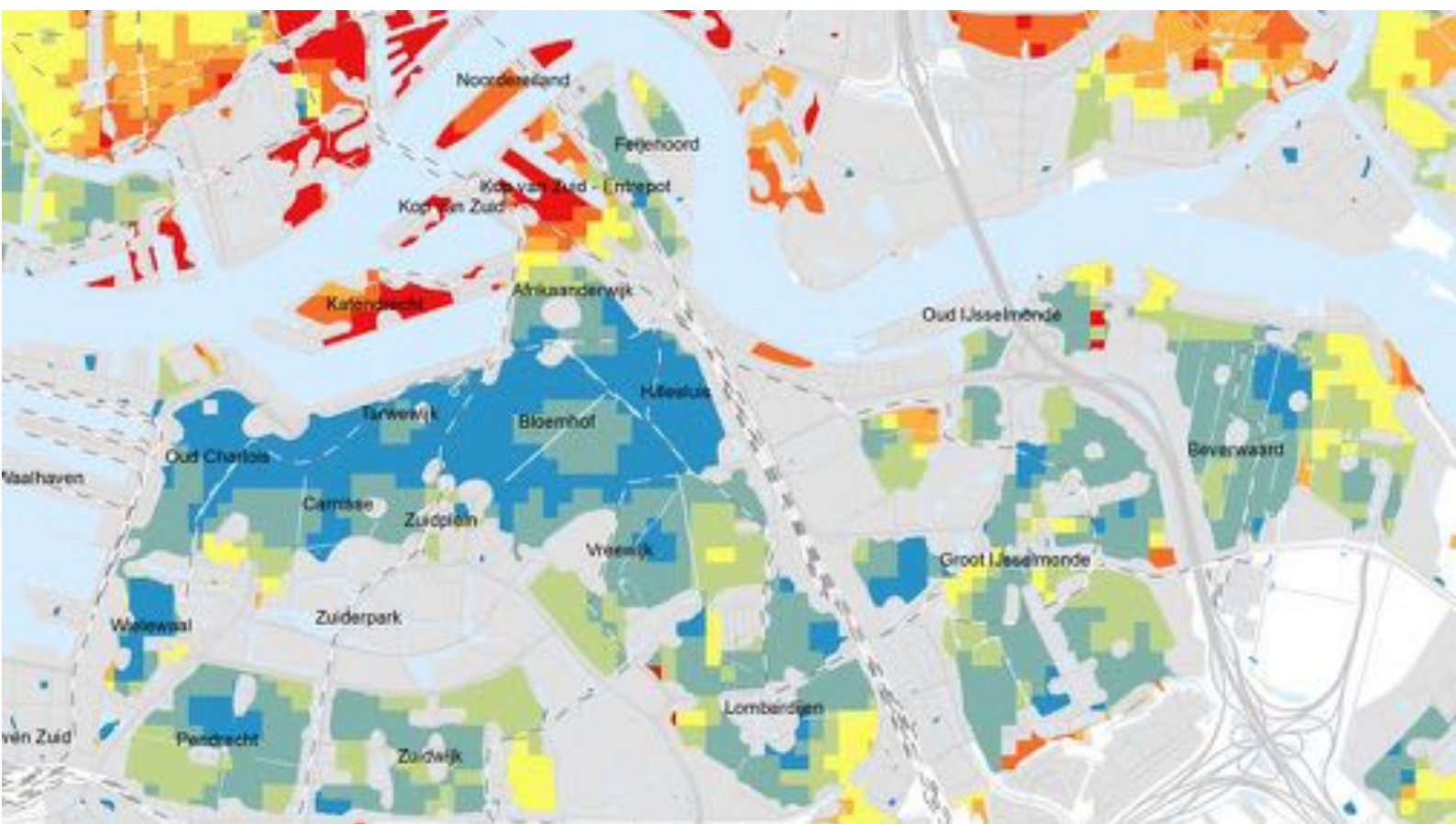
johan.van.iersel@infect.eu

06 4308 9515

Midterm Review

Pijler Wonen NPRZ

Kwantitatieve analyse



Midterm Review

Pijler Wonen NPRZ

Kwantitatieve analyse

6 juli 2022

Opdrachtgever:

Programmabureau NPRZ

Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

Auteur:

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Met medewerking van:

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Jeroen Frissen, Circusvis

Derk Windhausen, Circusvis

Inhoud

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Inleiding..... | 1 |
| 1.1 | Midterm review pijler wonen..... | 1 |
| 1.2 | Het kwantitatieve onderzoek | 1 |
| 1.3 | Algemene bevindingen | 3 |
| 2 | Bewoners | 5 |
| 2.1 | Samenleving in balans | 6 |
| 2.2 | Mensen willen blijven (terug)komen..... | 14 |
| 2.3 | Bewoners zijn motor van ontwikkeling | 18 |
| 3 | Woningen | 22 |
| 3.1 | Thuisbasis is op orde | 23 |
| 3.2 | Gevarieerd woningaanbod | 35 |
| 4 | Woonomgeving en infrastructuur | 43 |
| 4.1 | Woonomgeving | 44 |
| 4.2 | Infrastructuur..... | 58 |
| 5 | Monitoring en het NPRZ..... | 61 |

1 Inleiding

1.1 Midterm review pijler wonen

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is in 2011 van start gegaan, met een (minimale) looptijd van 20 jaar. Afgesproken is halverwege de looptijd een midterm-review te laten plaatvinden, om te bezien of men op koers ligt om de geformuleerde doelstellingen te realiseren.

Het NPRZ bestaat uit een breed integraal programma, waarbinnen verschillende pijlers worden onderscheiden. In dit onderzoek wordt gefocust op de pijler wonen, waarvoor Circusvis en In.Fact.Research in samenwerking een onderzoek ten behoeve van de midterm uitvoeren. Voor de pijlers school en werk lopen aparte onderzoekstrajecten.

Het scheiden van deze onderzoekstrajecten is aan de ene kant logisch en efficiënt. Aan de andere kant geldt dat het NPRZ ervan uitgaat dat de inspanningen in de verschillende pijlers in combinatie/interactie moeten leiden tot het beoogde resultaat. De in dit rapport besproken ontwikkelingen/resultaten op het vlak van het wonen kunnen dan ook niet volledig los worden gezien van de andere pijlers.

Het onderzoek van In.Fact.Research en Circusvis is opgesplitst in diverse onderdelen:

1. In deel 1 zijn de gestelde doelstellingen gestructureerd in beeld gebracht (aan de hand van de OGSM-methode¹).
2. In deel 2 is een kwantitatief onderzoek verricht naar de doelrealisatie (op output- en outcome-niveau).
3. In deel 3 is gekeken naar de kwalitatieve ontwikkelingen, deels om de cijfers uit deel 2 goed te kunnen duiden.
4. In deel 4 is gekomen tot een advies waarin de lessen uit de midterm zijn vertaald naar de betekenis voor de komende 10 jaar NPRZ.

De resultaten van de diverse onderdelen zijn samengebracht in een overkoepelende rapportage. Het voorliggende rapport dient als bijlage bij dit rapport.

1.2 Het kwantitatieve onderzoek

Belangrijkste doel van het voorliggende onderzoeksrapport is te bekijken of men op koers ligt om de vooraf gestelde doelen en ambities te bereiken. De resultaten van deel 1 van het onderzoek – waarin de doelstellingen helder zijn omschreven en geordend – zijn dan ook bepalend geweest voor de inhoud van dit onderzoek. Bij de indeling van dit rapport is dan ook aangesloten op de vier hoofdthema's (bewoners, woningen,

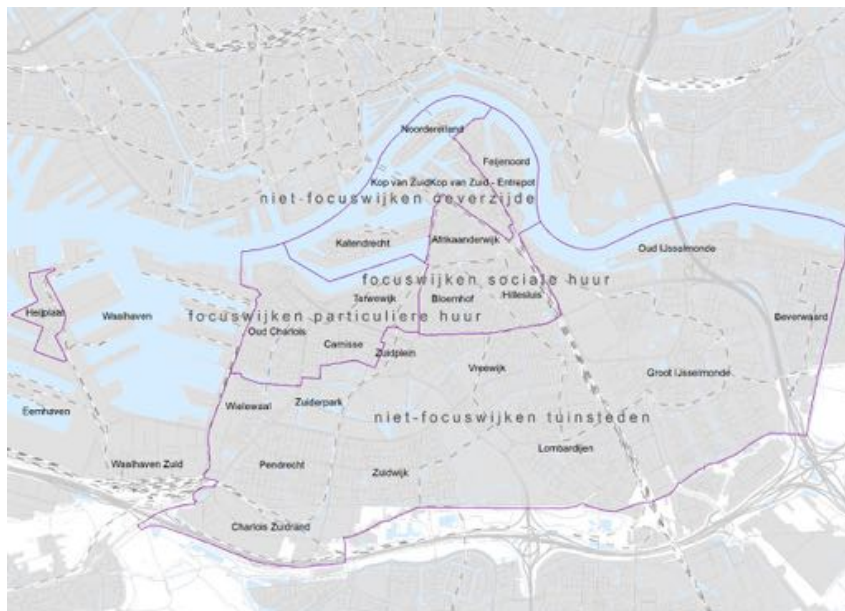
¹ De OGSM-methode is bij uitstek geschikt om in een complexe situatie, ambitieuze doelen te verbinden met concrete activiteiten. De diverse doelen en activiteiten worden daarbij ingedeeld in Objectives, Goals, Strategies en Measures. De methode is beproefd in zowel de (semi)publieke sector als de private sector.

woonomgeving en infrastructuur) en de daarbij benoemde doelstellingen en indicatoren op outcome-niveau.

In dit rapport kijken we op verzoek van de opdrachtgever breder dan alleen in het NPRZ benoemde output- en outcome-indicatoren. De redenen daarvoor zijn vooral van inhoudelijke/ onderzoeksmatige aard, de resultaten worden zo in een breder kader geplaatst en nieuwe thema's kunnen worden verkend. Het is echter nadrukkelijk niet zo dat we hiermee vooruitlopen op een mogelijke bredere scope van het NPRZ of een andere opzet van de monitoring van het NPRZ.

De rapportage is gebaseerd op verschillende bronnen. In het kader van het NPRZ zijn periodiek voortgangsrapportages opgesteld, waaruit geput kon worden. Bij aanvang was het de verwachting dat er een gestructureerde database ten grondslag lag aan deze rapportages, maar dat bleek niet het geval. Dat is een van de redenen om naast de inhoudelijke hoofdstukken ook een afsluitend hoofdstuk toe te voegen over de monitoring binnen het NPRZ. Gevolg is ook dat meer dan bij aanvang werd verwacht, is geput uit landelijke bronnen en databases (met name het CBS) om de trends eenduidig in beeld te kunnen brengen. Daarnaast is gebruik gemaakt van 'eigen' databases van In.Fact.Research (gebaseerd op CBS-Microdata), de wijkprofielen van de gemeente Rotterdam (wijkprofiel.rotterdam.nl²) en door de opdrachtgevers aangeleverde documenten en onderzoeksrapporten.

figuur 1 Gebiedsindeling Rotterdam-Zuid in het NPRZ

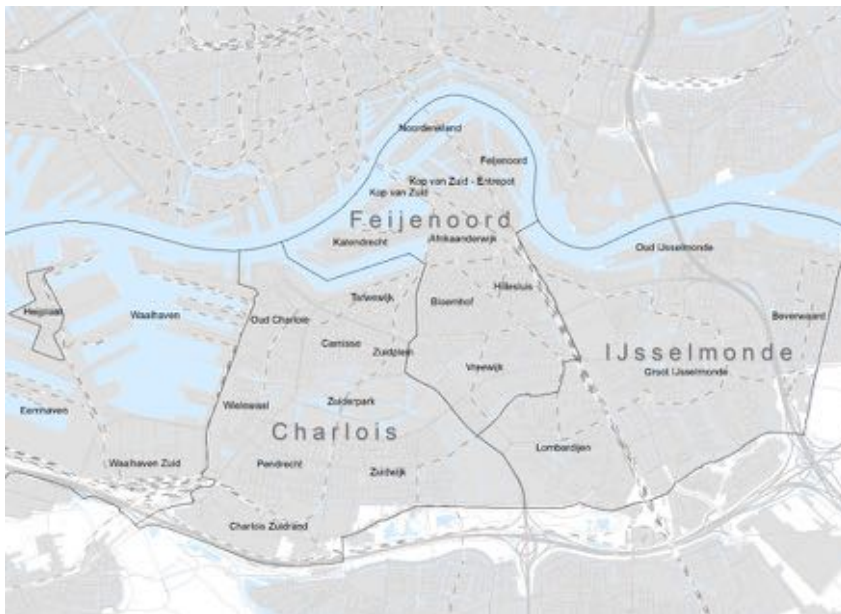


In de verschillende bronnen en daarbij in dit rapport worden verschillende gebiedsindelingen gehanteerd. In het NPRZ en de monitoring daarvan wordt gebruik gemaakt van

² In deze profielen worden op overzichtelijke wijze informatie uit uiteenlopende databestanden gepresenteerd. Het gaat hier deels om registraties en deels om enquête-onderzoek.

de indeling 'oeverzijde', 'focuswijken sociaal', 'focuswijken particulier' en 'tuinsteden'. In de indeling van de gemeente (en het CBS) worden drie deelgebieden onderscheiden: Charlois, Feijenoord en IJsselmonde. In figuur 1 en figuur 2 staan beide indelingen weergegeven. Charlois bestaat uit de 'focuswijken-particulier' en de tuinsteden Wielewaal, Zuiderpark, Pendrecht en Zuidwijk. Feijenoord bestaat uit de 'oeverzijde' de 'focuswijken-sociaal' en Vreewijk. IJsselmonde uit het gebied ten oosten van het spoor en Lombardije.

figuur 2 Gebiedsindeling Rotterdam-Zuid van de gemeente en het CBS



1.3 Algemene bevindingen

De gekozen aanpak heeft geleid tot een lijvig rapport. Ten behoeve van de leesbaarheid is aan het begin van elk inhoudelijk hoofdstuk een beknopte samenvatting toegevoegd. In deze paragraaf geven we een overkoepelend beeld van de bevindingen.

De aan het begin van het NPRZ geformuleerde outcome-doelstellingen zijn in de eerste tien jaar niet gerealiseerd. Het is bij geen van de indicatoren mogelijk gebleken de 'achterstand op Rotterdam en de G4' met 25% te verkleinen. Hiervoor zijn verschillende verklaringen aan te dragen.

Het NPRZ is niet alleen opgestart vanwege de in Zuid geconstateerde problemen en achterstanden, maar ook omdat veel ontwikkelingen de verkeerde richting op gingen. Het keren van dit soort ontwikkelingen/trends kost tijd en hetzelfde geldt voor het tot uitvoering brengen van nieuwe plannen om het tij te keren (zeker waar het gaat om de stenen). Tien jaar is een te korte periode gebleken om op outcome-niveau wezenlijke verandering te bewerkstelligen.

Tot pakweg 2018 hebben veel negatieve trends zich voortgezet. Over de periode 2018-2020 is de trend op een aantal vlakken ten positieve gekeerd. In deze periode is bijvoorbeeld de ontwikkeling van de woningwaarde (ten opzichte Rotterdam en de G4) toegenomen, is de segregatie afgenomen en is ook de situatie op het vlak van overlast en veiligheid in grote delen van Zuid erop vooruit gegaan. Deze positieve omslag kent vermoedelijk verschillende oorzaken, het beleid (waaronder NPRZ), de economische groei, de enorm krappe arbeidsmarkt en de verstopte woningmarkt.

De positieve ontwikkelingen zijn zeker hoopgevend, maar het is nog de vraag of ze bestendig zijn. Over de afgelopen 1 a 2 jaar zijn nog weinig (gestandaardiseerde) data beschikbaar. De cijfers die er wel zijn, zijn niet heel hoopgevend. In landelijke studies wordt aangegeven dat met name de minder sterke wijken geraakt zijn door Corona en de bijbehorende maatregelen en het lijkt erop dat dit ook in Zuid het geval is. De vrees bestaat dat naast Corona, ook de vluchtelingenstroom en de daling van de koopkracht, met name in gebieden als Rotterdam-Zuid negatieve effecten zal gaan sorteren.

Een geheel andere reden waarom de doelstellingen niet behaald zijn, is de keuze voor een dynamisch richtpunt: het gemiddelde van Rotterdam en/of de G4. Met name waar het gaat om bijvoorbeeld de woningprijzen is het gemiddelde van de G4 in de afgelopen periode verder uit zicht geraakt. Dit met name door de overspannen woningmarkt in steden als Amsterdam en Utrecht. Ook bij andere indicatoren geldt dat er in Zuid wel vooruitgang is geboekt, maar dat de ontwikkelingen elders nog positiever waren.

Er is in de periode 2018-2020 een pril begin gemaakt aan het realiseren van de doelstellingen. De uitdaging is nu dit vast te houden. De context waarbinnen dit moet gebeuren is er echter zeker niet eenvoudiger op geworden.

2 Bewoners

De bevolking van Zuid heeft een gemiddeld genomen een zwakke sociaal economische positie. Dit uit zich onder meer in het inkomen: midden en hoge inkomens zijn beperkt vertegenwoordigd, lage inkomens zien we veel terug. Een van de doelstellingen van het NPRZ is dit patroon te doorbreken, door meer midden en hoge inkomens aan Zuid te binden. Hoewel slechts kleine stappen worden gezet, is de afname van het aandeel midden en hoge inkomens tot stilstand gekomen en neemt dit aandeel in delen van Zuid langzaam maar zeker toe.

De nieuwbouw is een van de belangrijke motoren achter deze ontwikkeling. Door de nieuwbouw worden hogere inkomens aangetrokken (met name aan de oeverzijde) en/of wordt aan sociale stijgers de kans gebonden in Zuid een volgende stap te maken in de wooncarrière (de nieuwbouw in focuswijken en tuinsteden).

In gebieden waar de nieuwbouw zich concentreerde, zijn de bewoners gemiddeld genomen ook wat vaker te tevreden over en verbonden met de buurt. De uitstraling op de rest van zuid is echter gering en nog altijd geeft een voor Rotterdamse begrippen hoog aandeel inwoners in Zuid aan dat men het liefst uit de buurt zou verhuizen en een relatief laag aandeel geeft aan verbonden te zijn met de buurt.

Geografisch gezien is in de periode 2018-2020 een bepaalde mate van inkomensnivellering zichtbaar. Zo neemt bijvoorbeeld het aandeel midden- en hoge inkomens in Feijenoord en de Afrikaanderwijk toe, terwijl daar voorheen vooral lage inkomens woonden. Het aandeel kwetsbare inwoners blijft in de wijken hoog. Ook elders in Zuid ontstaan concentraties van kwetsbaren die vermoedelijk aandacht verdienen (zoals Zuidwijk en delen van Lombardijen en Groot-IJsselmonde).

Het NPRZ is er deels op gericht de eigen kracht van de inwoners te mobiliseren, zodat zij mede de motor kunnen zijn van de ontwikkeling van Zuid. Dat gebeurt met name via de pijlers school en werk. Voor wat betreft de pijler wonen zien we hier nog weinig resultaat: Een afnemend aantal inwoners is actief in een bewonersinitiatief (op Rotterdams niveau is dit aandeel redelijk stabiel). Het aandeel inwoners dat betrokken is bij het maken van plannen voor de stad is conform de stedelijke trend toegenomen, maar ligt in Zuid (gebieden met nieuwbouw uitgezonderd) nog altijd lager dan in de rest van de stad. Het aandeel inwoners dat zich actief inzet voor de buurt en het aandeel dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt is ook toegenomen, maar in Zuid gemiddeld genomen niet meer dan in de rest van de stad.

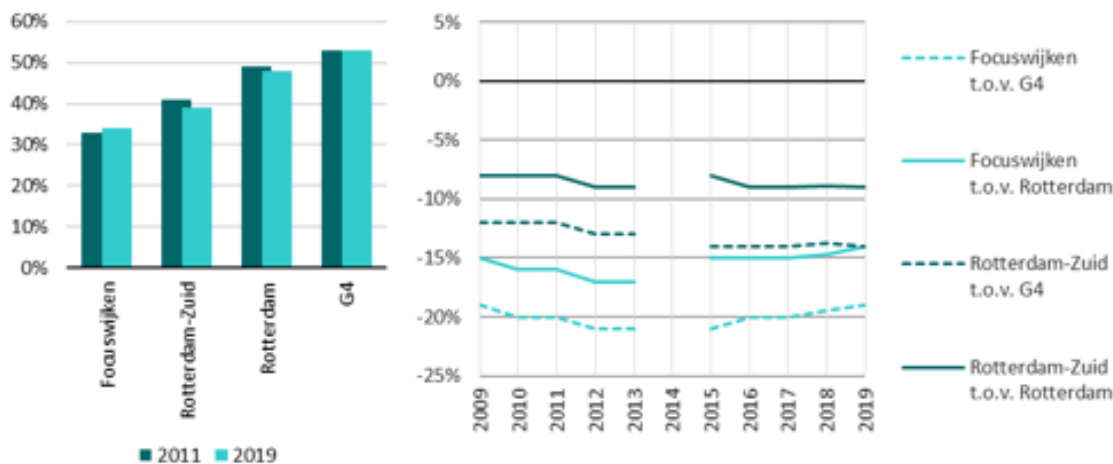
Het vertrouwen in overheidsinstanties is gemiddeld genomen van 2013 tot 2019 toegenomen in Zuid. Daarna is het net als in de rest van de stad afgenomen, mogelijk mede vanwege Corona. Gemiddeld genomen ligt het aandeel inwoners met vertrouwen in Zuid zo'n 2 a 4 procent beneden het stedelijk gemiddelde. Bezien over een langere periode is dit verschil tamelijk constant.

2.1 Samenleving in balans

Een van de centrale doelstellingen van het NPRZ is te zorgen voor een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. In 2011 was de groep met een laag inkomen sterk oververtegenwoordigd en midden en hogere inkomensgroepen juist ondervertegenwoordigd. Voor een ‘samenleving in balans’ werd het essentieel geacht de laatstgenoemde groepen vaker aan Zuid te binden. Bij de definitie van laag, midden en hoog is daarbij aangesloten op de landelijke definities van onder meer het CBS. Daarbij worden (landelijk) de huishoudens met de 40% laagste inkomens gerekend tot de lage inkomens, de tweede 40% tot de middeninkomens en de hoogste 20% tot de hoge inkomens.

Inkomen is een ingewikkeld begrip. Er zijn vele verschillende definities in omloop, zoals netto, bruto, belastbaar en besteedbaar die al dan niet gestandaardiseerd zijn. Voor wat betreft de inkomensverdeling worden soms verschillende groepen wel en soms niet genomen. De in de voortgangsrapportages van het NPRZ opgenomen tabellen en figuren zijn gebaseerd op tabellen die de grote steden gezamenlijk (via de VSO) aankopen bij het CBS. In deze tabellen wordt uitgegaan van het gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen. Studentenhuishoudens en huishoudens die slechts een deel van het jaar een inkomen hadden, worden hierbij niet meegenomen.

figuur 3 Het aandeel midden en hoge inkomens in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2019 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2019



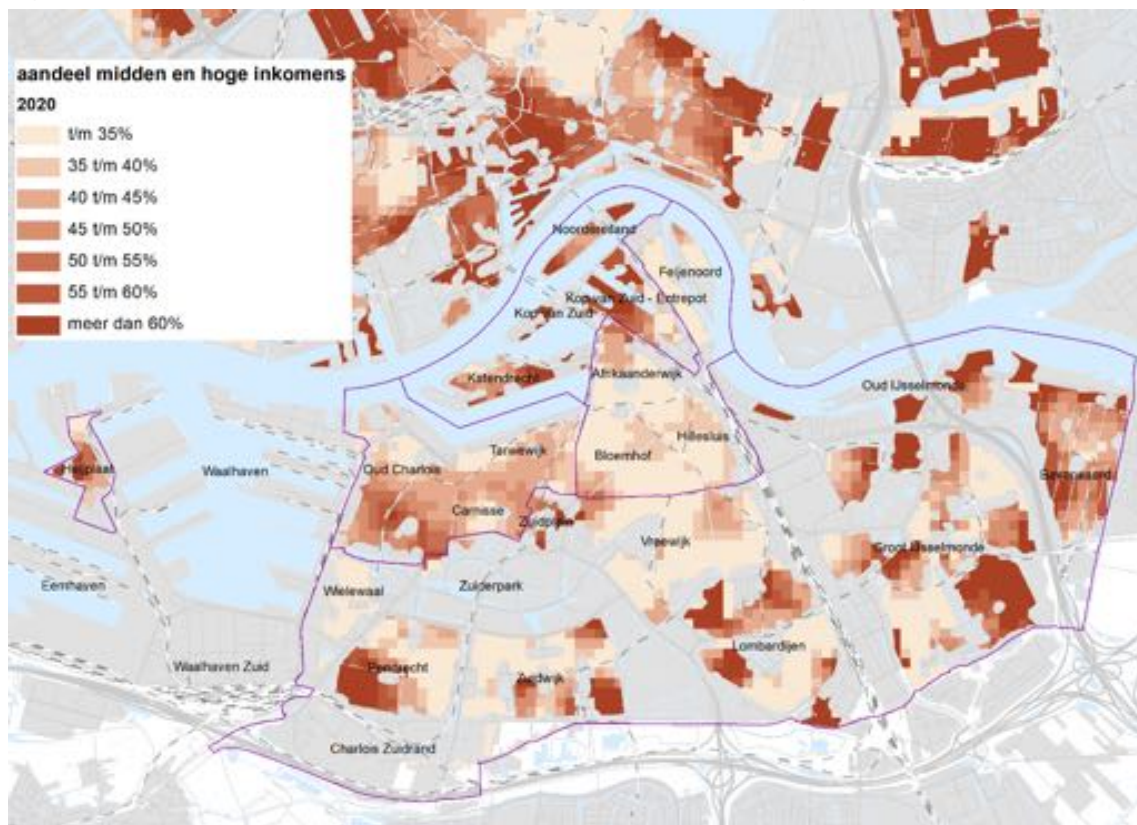
Bron: CBS / VSO

In figuur 3 staat het aandeel midden en hoge inkomens volgens deze tabellen weergegeven. De lijn is onderbroken in 2014, omdat het CBS toen een grootschalige revisie heeft doorgevoerd in de inkomensregistraties. Dat maakt ook dat de staafdiagram aan de linkerkant niet 100% juist is, want de inkomensverdeling is in 2011 net iets anders berekend dan in 2019. De gebieden onderling zijn beter te vergelijken. In 2011 behoorde in Zuid 41% van de huishoudens tot de midden en hoge inkomens, in Rotterdam 49% en in de G4 lag dit aandeel op 53%. Het streven is erop gericht het aandeel in Zuid meer ‘op

te trekken' naar de voor grote steden gebruikelijke gemiddelden. In figuur 3 is te zien dat dit zeker nog niet gelukt is. In 2019 ligt het aandeel in Zuid op 39%, Rotterdam dan op 48% en in de G4 op 53%. Het is echter niet zo dat er helemaal geen resultaten zichtbaar zijn/ stappen zijn gezet. Het is deze belangrijk te vermelden dat een trend gekeerd is, tot pakweg 2013 raakte Zuid alleen maar verder achterop, vanaf 2014 is in de focuswijken de verbetering ingezet en raakt ook de rest van Zuid in ieder geval niet verder achterop.³

De midden en hoge inkomens zijn uiteraard niet gelijk verdeeld over Zuid (zie ook figuur 4). In de 'focuswijken sociale huur' ligt het aandeel veelal onder de 35% en heeft dus minimaal 65% een laag inkomen. In Kop van Zuid, Oud IJsselmonde en delen van Pendrecht, Zuidwijk, Lombardijen, Beverwaard en Groot IJsselmonde ligt het aandeel rond het landelijk gemiddelde van 60%. De 'focuswijken particuliere huur' nemen een tussenpositie in.

figuur 4 Het aandeel huishoudens met een midden of hoog inkomen in 2020



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

In de afgelopen twee jaar is het aandeel huishoudens met een midden of hoog inkomen in de 'focuswijken sociale huur' wel wat toegenomen (zie ook figuur 5). Het gaat dan

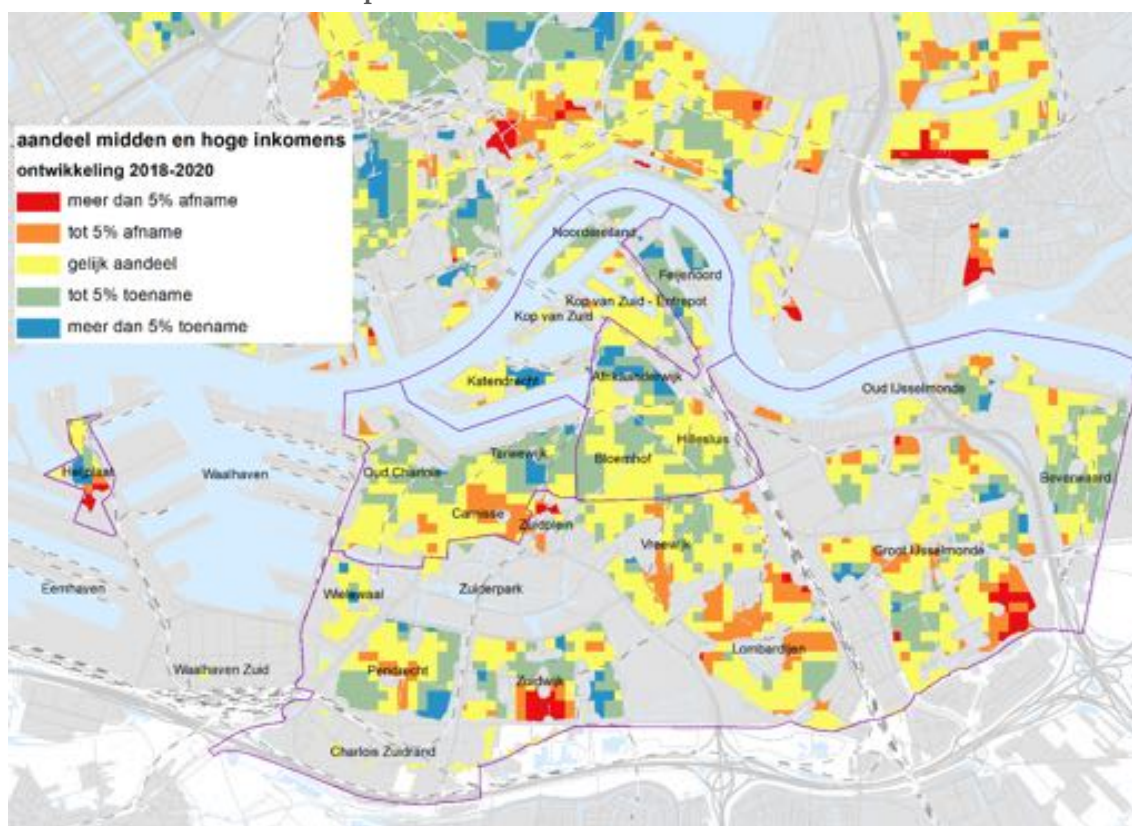
³ Bij een andere inkomensdefinitie is er ook in Zuid sprake van een lichte verbetering. Dit is bijvoorbeeld het geval als gekeken wordt naar de CBS-wijk- en buurtcijfers.

met name om Feijenoord en de Afrikaanderwijk. De hier gerealiseerde nieuwbouw is een van de belangrijkste oorzaken van deze toename. Ook in de Tarwewijk is het aandeel toegenomen.

Het aandeel midden en hoge inkomens is benoemd als een van de centrale outcome-indicatoren van het NPRZ. Dat wil niet zeggen dat er niet ook in bredere zin wordt gestreefd naar een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking. Daarom wordt in dit onderzoek ook breder gekeken. In figuur 6 en figuur 7 staat de gezinssamenstelling en de leeftijdsopbouw van de bevolking weergegeven. Daarbij is net als bij de midden en hogere inkomens het Rotterdams gemiddelde en dat van de G4 als referentie weergegeven. Opgemerkt moet worden dat het binnen NPRZ geen doelstelling is om op dit soort kenmerken naar deze gemiddeldes toe te groeien.

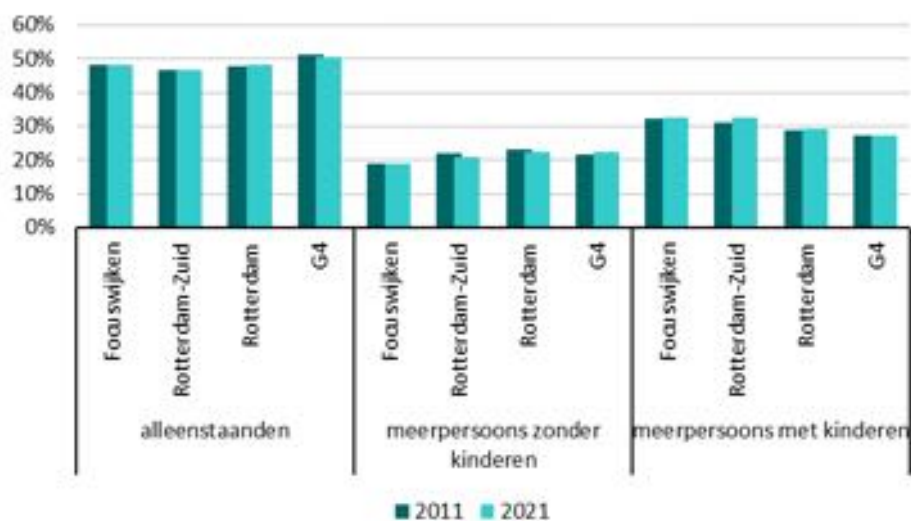
In de G4 is ongeveer de helft van de huishoudens alleenstaand. In Rotterdam ligt het aandeel alleenstaanden iets lager, in Zuid nog wat lager. In Rotterdam en met name in Zuid ligt het aandeel gezinnen met kinderen juist wat hoger. Dit geldt ook voor de Focuswijken, waarvoor geldt dat het aandeel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen juist wat lager ligt. In de afgelopen 10 jaar is de samenstelling van de huishoudens op dit vlak nauwelijks veranderd.

figuur 5 De ontwikkeling van het aandeel huishoudens met een midden of hoog inkomen in de periode 2018-2020



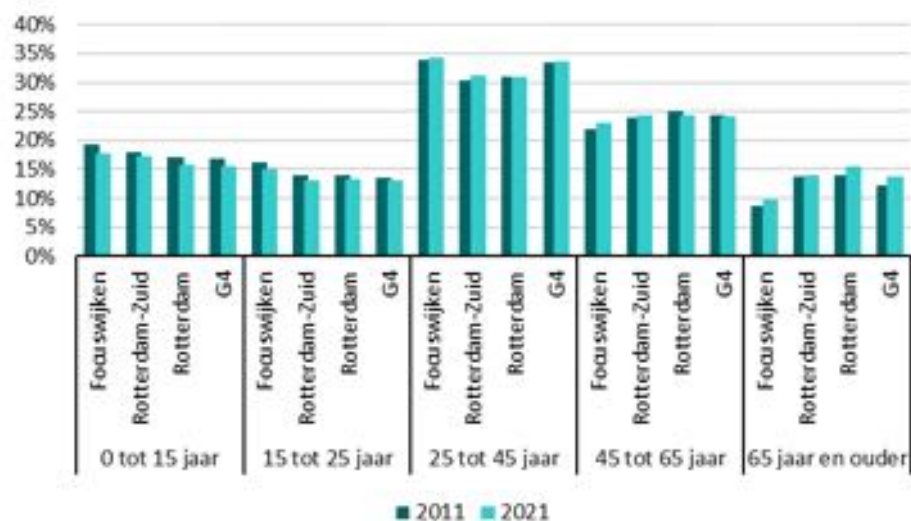
Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 6 De huishoudenssamenstelling in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2021



Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

figuur 7 De leeftijdsopbouw van de bevolking in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2021



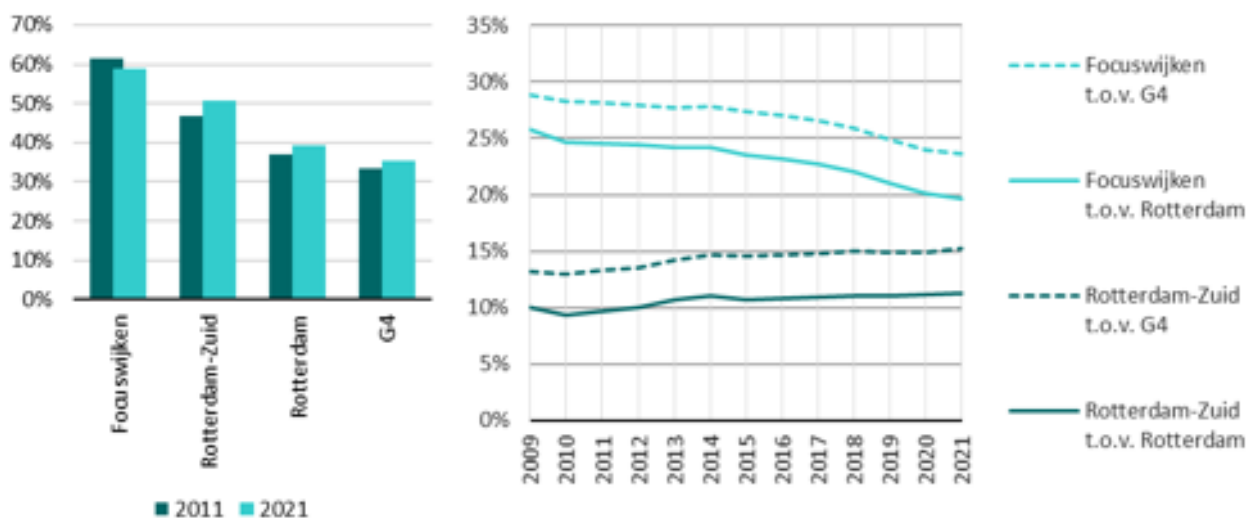
Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

De verschillen in huishoudenssamenstelling klinken ook door in de leeftijdsopbouw van de bevolking (zie figuur 7). Er wonen in Rotterdam, en met name in Zuid en de Focuswijken, meer kinderen in de leeftijd tot 15 jaar. In de focuswijken wonen ook relatief veel jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. Er is zowel in Rotterdam als in de G4 sprake geweest van ontgroening en het aandeel kinderen en jongeren is overal afgenomen. Het aandeel 65-plussers is als gevolg van de vergrijzing toegenomen. In Rotterdam

en Zuid ligt het aandeel 65-plussers wat boven het gemiddelde van de G4. In De Focuswijken is de vergrijzing minder manifest. Omdat ook de groep inwoners in de leeftijd van 45 tot 65 jaar hier relatief klein is, zal dit in de toekomst zo blijven.

Ongeveer de helft van de inwoners van Zuid heeft een niet westerse achtergrond (zie ook figuur 8). Het aandeel inwoners met een niet westerse achtergrond ligt daarmee in Zuid ruim 10% boven het gemiddelde in Rotterdam en 15% boven het gemiddelde in de G4. In de afgelopen 10 jaar is het aandeel met een niet westerse achtergrond in zowel Zuid als in Rotterdam als in de G4 toegenomen. De verschillen zijn op dit vlak daardoor nagenoeg gelijk gebleven. Dit geldt niet voor de Focuswijken, waar het aandeel inwoners met een niet westerse achtergrond juist is afgenomen. De verschillen tussen de focuswijken en het Rotterdams gemiddelde en dat van de G4 zijn daardoor aanmerkelijk afgenomen. Ondanks deze trend ligt ook op dit moment het aandeel inwoners met een niet westerse achtergrond met een kleine 60% nog altijd ver boven het gemiddelde in Zuid (50%), Rotterdam (een kleine 40%) en de G4 (35%).

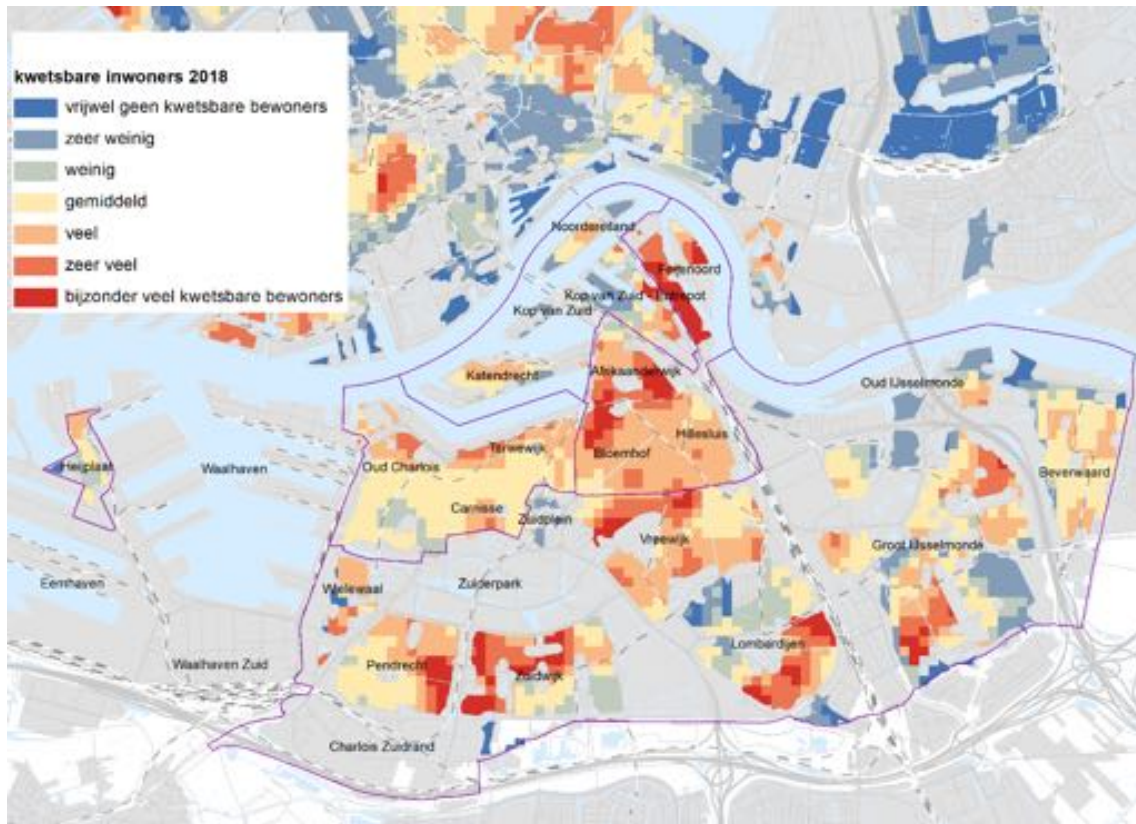
figuur 8 Het aandeel inwoners met een niet westerse migratieachtergrond⁴ in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2019 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2019 (rechts)



Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

⁴ Persoon met een migratieachtergrond met als herkomstgroepering een van de landen in de werelddelen Afrika, Latijns-Amerika en Azië (exclusief Indonesië en Japan) of Turkije.

figuur 9 Het aandeel kwetsbare inwoners in 2018



Bron: CBS-Microdata en de WoonZorgwijzer, bewerking In.Fact.Research

De groep inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond is zeker niet per definitie kwetsbaar, maar de kans is bijvoorbeeld door een beperkte beheersing van de Nederlandse taal wel wat groter. In het onderzoek naar de 'Veerkracht in het corporatiebezit'⁵ wordt om deze reden een deelpopulatie van deze groep gerekend tot de groep meegerekend bij de groep 'kwetsbare inwoners'. In het Veerkracht-onderzoek zijn de volgende groepen samengenomen:

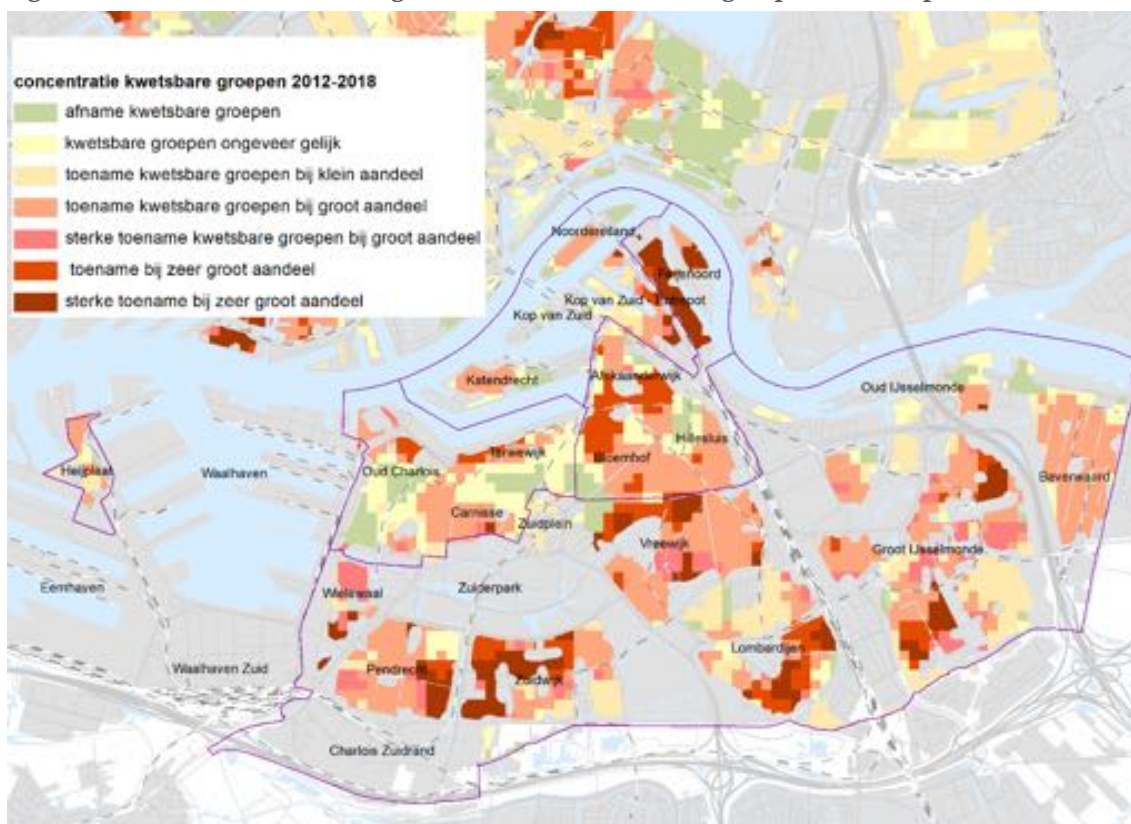
- Mensen die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering;
- Mensen met een herkomst uit een van de vluchtelingenlanden⁶;
- Mensen met een licht verstandelijk beperking;
- Mensen met een psychiatrische aandoening;
- Mensen met meervoudige, chronische somatische aandoeningen en mobiliteitsbeperkingen.

In figuur 9 staat het aandeel kwetsbare bewoners in 2018 weergegeven en in figuur 10 de ontwikkeling van dit aantal over de periode 2012-2018.

⁵ Zie ook <https://www.infactresearch.eu/opdrachten-1/veerkracht-corporatiebezit>.

⁶ De analyses zijn uitgevoerd voor de oorlog in Oekraïne. Destijds werden de landen Syrië, Irak, Iran, Afghanistan, Ethiopië en Eritrea als vluchtelingenlanden bestempeld.

figuur 10 De ontwikkeling van het aantal kwetsbare groepen over de periode 2012-2018



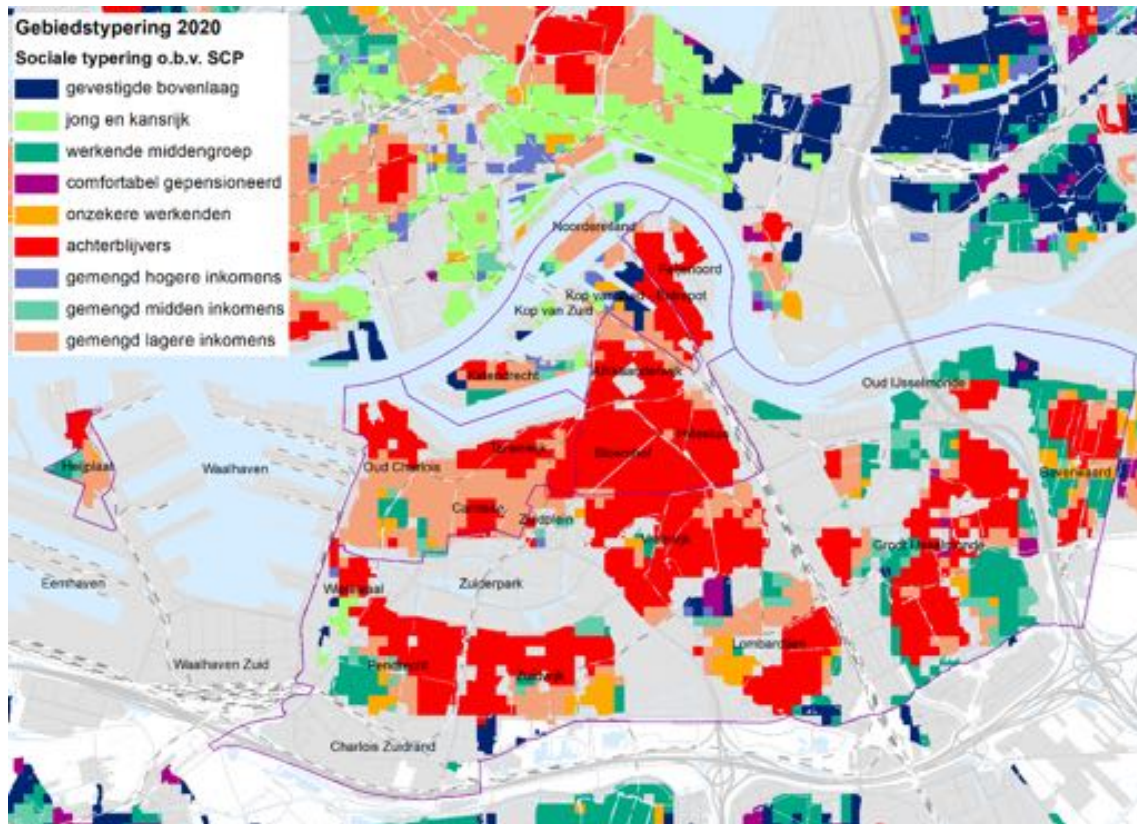
Bron: CBS-Microdata en de WoonZorgwijzer, bewerking In.Fact.Research

Uit deze kaarten komt duidelijk naar voren dat de bevolking van Zuid relatief veel kwetsbare bewoners kent en dat dit aantal over de periode 2012-2018 in een flink aantal gebieden verder is toegenomen. Uit het onderzoek ‘Kwetsbare bewoners en leefbaarheid; Trends en ruimtelijke verschillen in Rotterdam’ (juli 2020) komt naar voren dat deze toenemende concentratie van kwetsbare inwoners niet zelden leidt tot problemen in de sfeer van overlast en onveiligheid. In deze rapportage wordt ook nader ingegaan op de oorzaken van de trends, zoals passend toewijzen en de extramuralisering.

Voor wat betreft de concentratietrend geldt dat deze in de periode 2018-2020 deels is doorbroken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de eerder besproken toename van het aantal midden- en hoge inkomens (zie ook figuur 5). Deze trend ging samen met een beperkte afname van het aantal kwetsbare inwoners.⁷ Het gaat hier echter om een kleine stapjes, over het geheel gezien blijft de bevolking in Zuid kwetsbaar.

⁷ Op moment van schrijven werken In.Fact.Research en Circusvis in opdracht van Aedes aan een update van de veerkrachtstudie. Het opstellen van een nieuwe kaarten-set maakt daar onderdeel van uit. Deze kaarten-set is op het moment van schrijven nog niet gepubliceerd.

figuur 11 De dominante sociale klassen in Zuid, conform de definities van het SCP



Bron: In.Fact.Research, in [dit document](#) staat de methode nader toegelicht

In figuur 11 wordt dat nog eens duidelijk gemaakt aan de hand van de sociale klassen zoals gedefinieerd door het SCP. In Zuid zijn de achterblijvers (voorheen aangeduid als ‘precariaat’) overduidelijk dominant. In 2021 heeft Gijs Custers, onderzoeker aan de Erasmus Universiteit, in opdracht van de gemeente Rotterdam onderzoek gedaan naar de verandering van de bevolkingssamenstelling van Rotterdam Zuid tussen 2010 en 2019⁸. Ook in dit onderzoek wordt op hoofdlijnen aangesloten op de indeling van het SCP. Bij deze indeling wordt de bevolking niet alleen ingedeeld aan de hand van sociaal economische kenmerken, maar ook op culturele kenmerken -zoals cultuurparticipatie- en sociale kenmerken, bijvoorbeeld of mensen een netwerk hebben en sociale steun van hun omgeving ontvangen. Deze aanpak biedt vele nieuwe inzichten en maakt duidelijk dat met alleen een indeling inkomensklassen, men relevante verschillen tussen inwoners over het hoofd ziet. Daarnaast wordt ook in dit onderzoek gewaarschuwd voor verdergaande segregatie en worden aanbevelingen gedaan om te komen tot meer (woning)differentiatie op wijkniveau, meer woningen voor sociale stijgers en middeninkomens, meer koopwoningen en meer aandacht voor bewonersparticipatie en sociale weefsels in de wijken.

⁸ [De-herverdeelde-stad.pdf \(kenniswerkplaats-leefbarewijken.nl\)](#)

2.2 Mensen willen blijven (terug)komen

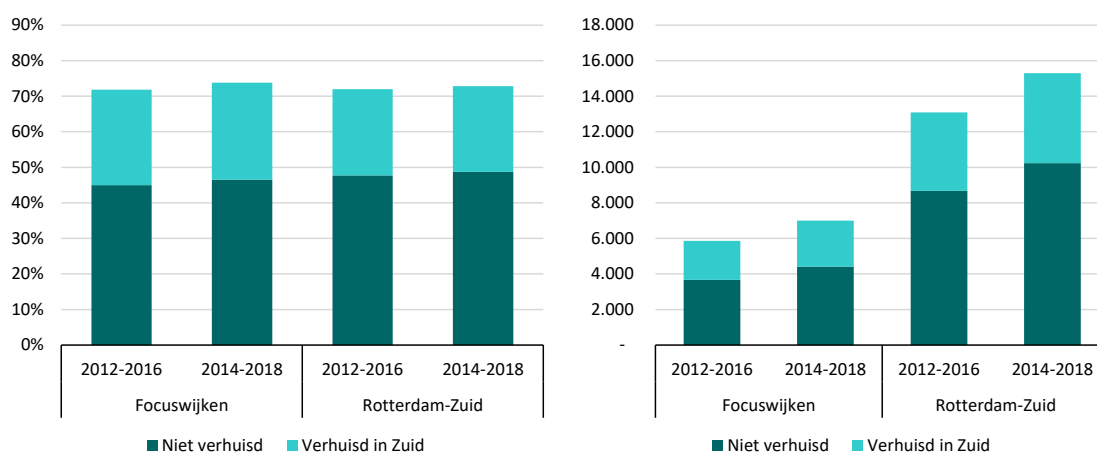
Sociale stijgers

In de vorige paragraaf is aangegeven dat het aandeel hoge en middeninkomens is toegenomen. Dit is mede een gevolg van geboekte successen op de pijlers school en werk. Hierdoor hebben de inwoners van Zuid zich qua opleiding, arbeidsmarktpositie en inkomen positief kunnen ontwikkelen. In andere woorden, het aantal sociale stijgers neemt toe. In het onderzoek 'Nieuwbouw, stijging en verhuizingen op Zuid Monitor Wonen 2021' is een sociale stijger gedefinieerd als een inwoner tussen de 20 en 49 jaar die in vier jaar tijd minimaal 10 procentielen is gestegen in de Nederlandse inkomensverdeling. Het aantal sociale stijgers is in Zuid toegenomen van 18.200 in de periode 2012-2016 tot 21.000 in de periode 2014-2018 (een toename van ruim 15%).

Deze in aantal toenemende groep stijgers wordt ook vaker aan Zuid gebonden (zie ook figuur 12). Van de inwoners die in de periode 2012-2016 sociale stijging doormaakte, woonde 72% aan het einde van de periode nog in Zuid. In de periode 2014-2018 lag dit percentage op 73%. In de focuswijken nam het percentage toe van 72% naar 74%. Een deel van deze sociale stijgers is wel verhuisd, maar bleef daarbij in Zuid wonen. Bij dit laatste speelde de nieuwbouw een belangrijke rol.

De in Zuid gerealiseerde nieuwbouw en vernieuwbouw wordt voor een belangrijk deel betrokken door huishoudens die al op Zuid woonden. In totaal is 58% van de in de periode 2014-2020 gereed gekomen woningen betrokken door inwoners van Zuid (zie ook figuur 13). Als de nieuwbouw op de Oeverzijde niet zou worden meegerekend, zou dit aandeel nog hoger liggen.

figuur 12 Het aantal en aandeel sociale stijgers in de perioden 2012-2016 en 2014-2018 in Rotterdam-Zuid en de focuswijken dat aan Zuid is gebonden



Bron: Nieuwbouw, stijging en verhuizingen op Zuid Monitor Wonen 2021, gemeente Rotterdam

Voor de nieuwbouw op de Overzijde geldt dat slechts 26% van de nieuwe bewoners uit Zuid kwam. Deze inwoners onderscheidden zich door een relatief hoog inkomen en op-

leidingsniveau. Van de nieuwe inwoners op de Oeverzijde heeft 47% een hoog huishoudensinkomen, 40% een middeninkomen en 12% een laag inkomen. Onder de totale bevolking in Zuid liggen deze aandelen op 8%, 31% en 61%. In de totale (ver)nieuwbouw liggen de aandelen op 23%, 45% en 31%. Ook in de nieuwbouw buiten de Oeverzijde worden dus relatief veel hoge en met name middeninkomens bediend. De nieuwbouw aan de Oeverzijde heeft bijgedragen aan een toename van het aandeel midden en hoge inkomens, vooral door mensen van buiten aan te trekken. De nieuwbouw in de andere gebieden trekt ook mensen van buiten, maar heeft er vooral ook voor gezorgd dat sociale stijgers uit Zuid een nieuwe woning konden vinden en daarmee aan Zuid gebonden werden.

figuur 13 Aandeel (ver)nieuwbouw dat betrokken is door bewoners uit Rotterdam-Zuid

| (ver)nieuwbouw in: | Nieuwbouw 2014-2018 | Nieuwbouw 2019-2020 | Vernieuwbouw 2014-2020 | Totaal 2014-2020 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------|
| Focuswijken sociale huur | 71% | | 47% | 67% |
| Focuswijken particuliere huur | 69% | | 100% | 64% |
| niet- Focuswijken oeverzijde | 26% | | | 26% |
| niet-Focuswijken tuinsteden | 66% | 54% | 60% | 62% |
| totaal Rotterdam-Zuid | 59% | 54% | 57% | 58% |

Bron: Nieuwbouw, stijging en verhuizingen op Zuid Monitor Wonen 2021, gemeente Rotterdam

Er worden via de (ver)nieuwbouw dus hogere inkomens aangetrokken van buiten Zuid. Deze instroom draagt bij aan een meer gevarieerde bevolkingssamenstelling. Als we kijken naar het totaal aantal vestigers en vertrekkers, dan blijkt het saldo bij de midden en hoge inkomens echter nog altijd negatief. De reden dat het aantal midden- en hoge inkomens is toegenomen, zit dus met name in de ontwikkeling van de inwoners van Zuid zelf.

Verhuiswensen

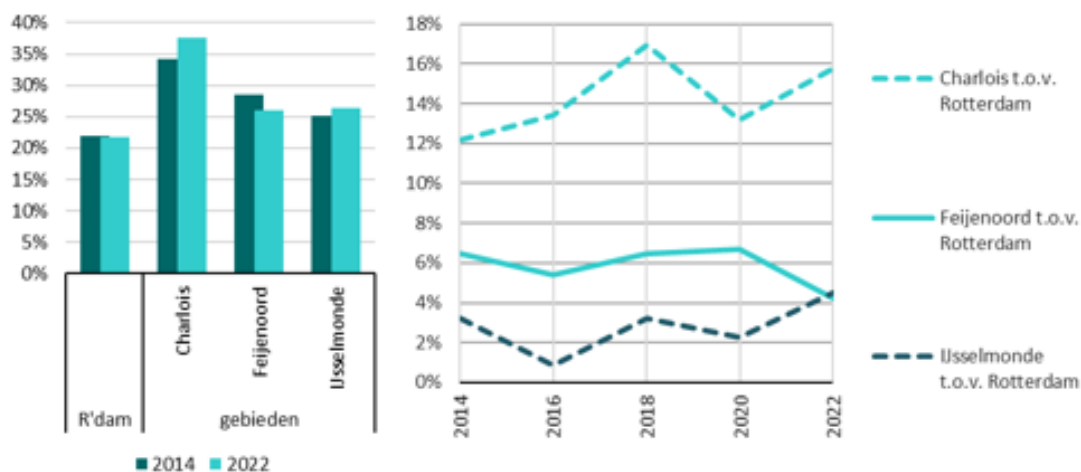
In het ‘Wijkonderzoek Rotterdam’⁹ wordt aan de respondenten de stelling voorgelegd “als het kan, verhuis ik uit deze buurt”. In Rotterdam als geheel is 22% van de respondenten het (helemaal) eens met deze stelling. Een score voor Zuid als geheel is niet beschikbaar, maar wel voor de drie deelgebieden Charlois, Feijenoord en IJsselmonde. Deze indeling wordt overigens in het NPRZ niet gehanteerd en sluit niet aan op de indeling in focuswijken, groensteden en oeverzijde.

In elk van de drie deelgebieden ligt het aandeel (ver) boven het Rotterdams gemiddelde. Dit geldt vooral voor het deelgebied Charlois, waarvoor bovendien geldt dat de ontwikkeling in de afgelopen 8 jaar negatief was. Dit is goed te zien in figuur 14. In de

⁹ Het gaat hier om een grootschalige representatieve enquête die periodiek in opdracht van de gemeente Rotterdam wordt afgenomen.

periode 2017/18 tot 2019/20¹⁰ leek de situatie wat te verbeteren, maar in de twee jaar daarna is het aandeel weer gestegen (ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde). Het is onduidelijk in hoeverre de unieke context van een pandemie daarbij een rol heeft gespeeld.

figuur 14 Het aandeel dat het (helemaal) eens is met de stelling “als het kan, verhuis ik uit deze buurt” in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Zoals gezegd sluit de indeling van de wijkprofielen niet aan op de in NPRZ gebruikelijke indeling in focuswijken en groensteden. Wel geldt dat voor alle wijken binnen het cluster van de focuswijken afzonderlijke scores beschikbaar zijn. Deze staan weergegeven in figuur 15. In alle focuswijken-particulier was de ontwikkeling in de afgelopen periode negatief. Voor de focuswijken-sociaal geldt dat het beeld gevarieerd is. In Bloemhof was sprake van een negatieve trend, in Feyenoord en de Afrikaanderwijk was sprake van een positieve trend en in Hillesluis was het beeld stabiel.

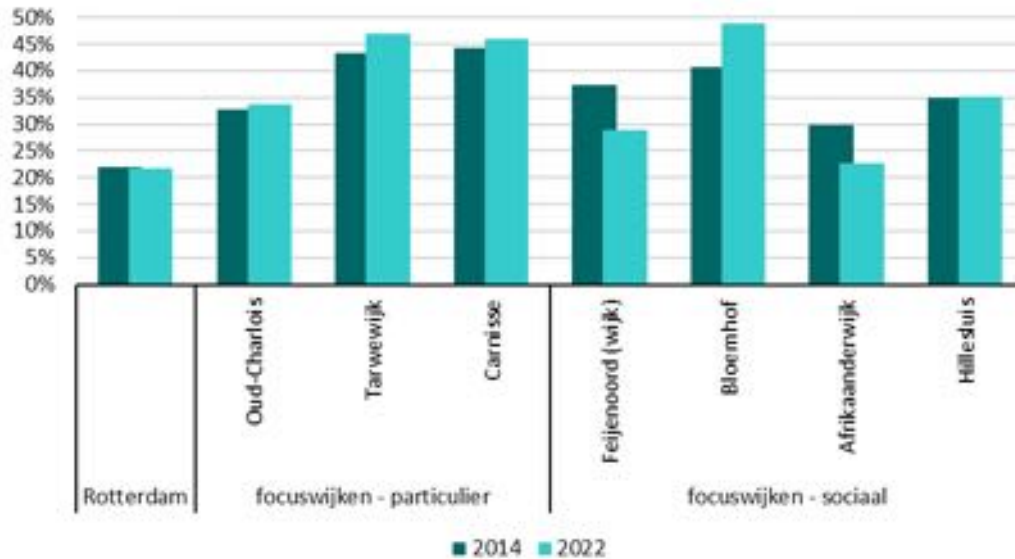
Bevolkingsgroei

Een nevendoelstelling van het NPRZ is dat er ook een bepaalde bevolkingsgroei moet worden gerealiseerd. Sinds 2011 is zowel het aantal inwoners als het aantal huishouden in Zuid toegenomen. Het aantal inwoners nam toe van 192.000 tot 208.000 en het aantal huishoudens van 95.000 tot 101.000. In relatieve zin gaat het hier om een toename van

¹⁰ De jaartallen refereren aan de publicaties van de wijkprofielen van de gemeente Rotterdam. In de meeste gevallen is een jaar na het afnemen van de enquête gerapporteerd, de score bij 2022 heeft dus feitelijk betrekking op het meetjaar 2021.

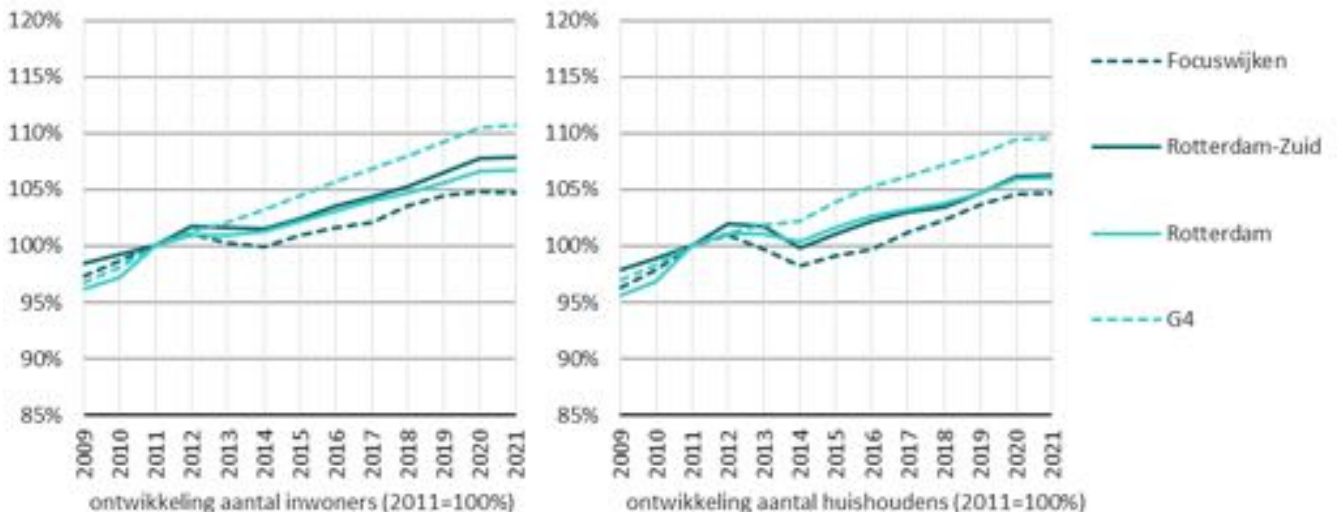
respectievelijk 8% en 6% (zie ook figuur 16). Deze percentages liggen boven het Rotterdams gemiddelde, maar blijven achter bij de ontwikkeling binnen de G4.

figuur 15 Het aandeel dat het (helemaal) eens is met de stelling “als het kan, verhuis ik uit deze buurt”



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 16 De ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2021



Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

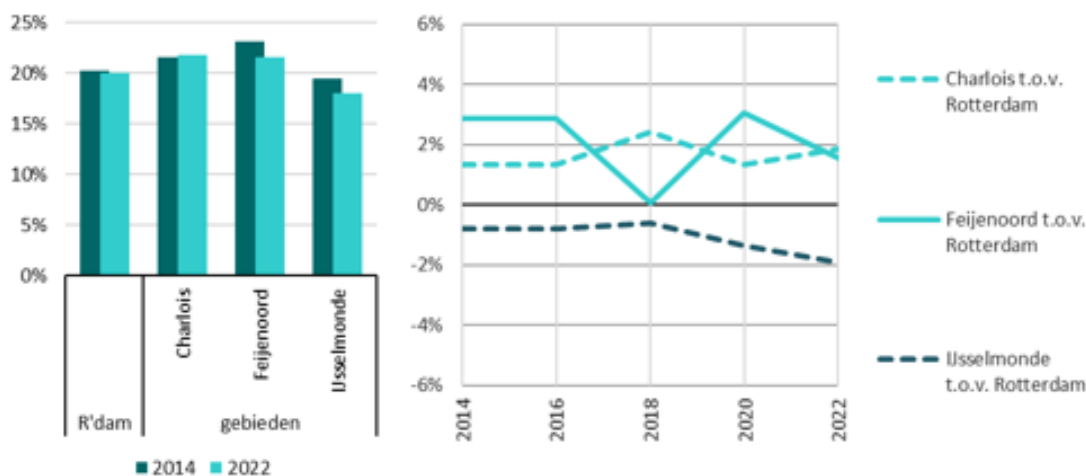
2.3 Bewoners zijn motor van ontwikkeling

Het NPRZ leunt er sterk op dat als bewoners van de juiste middelen worden voorzien, zij zelf een belangrijke kracht zijn bij het verbeteren van Zuid. Deze gedachte komt vooral tot uiting bij de pijlers school en werk, maar ook binnen de pijler wonen. Als bewoners zich meer betrokken voelen bij de buurt, woning en woonomgeving, zal men daar ook beter zorg voor dragen. Via die weg zal dan ook de leefbaarheid worden bevorderd.

Er is geen eenduidige indicator voorhanden om de betrokkenheid van de bewoners in beeld te brengen. Wel zijn er in de wijkprofielen verschillende indicatoren opgenomen die er iets over zeggen. Het gaat (onder meer) om:

- Het aandeel inwoners dat actief is in een bewonersinitiatief (figuur 17). Dit aandeel ligt in Charlois en Feijenoord boven het Rotterdams gemiddelde. Sinds 2014 is het aandeel in Feijenoord wel wat afgenomen. Ook in IJsselmonde neemt het aandeel af, terwijl het hier al iets onder het stedelijk gemiddelde lag.

figuur 17 Het aandeel inwoners dat actief is in een bewonersinitiatief in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



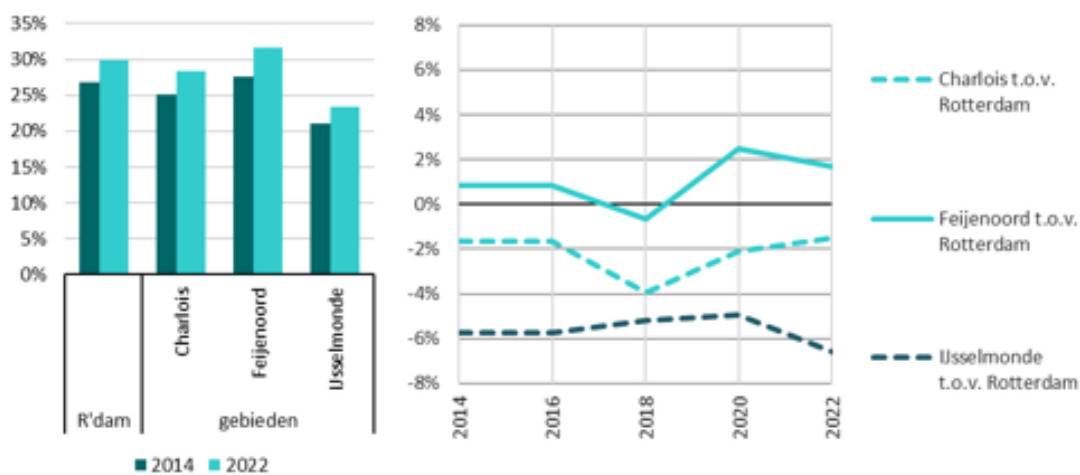
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

- Het aandeel inwoners dat betrokken is geweest bij het maken van plannen voor de buurt of stad (figuur 18). Dit aandeel is sinds 2014 in zowel Rotterdam als Zuid toegenomen. De verschillen tussen Rotterdam en Zuid zijn daardoor nagenoeg gelijk gebleven. In Feijenoord ligt het aandeel wat boven het Rotterdams gemiddelde, in Charlois en Zuid er wat onder.
- Het aandeel dat zich actief inzet voor de buurt (figuur 19). Ook dit aandeel is in zowel Rotterdam als Zuid toegenomen. Hierdoor zijn ook hier de verschillen tussen

Rotterdam en Zuid gelijk gebleven. Deze zijn hier overigens beperkt tot enkele procentpunten.

- Het aandeel inwoners dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt (figuur 20). Dit aandeel heeft zich zowel in Zuid als in Rotterdam positief ontwikkeld. In Zuid ligt dit aandeel structureel wat lager dan in Rotterdam als geheel.

figuur 18 Het aandeel inwoners dat betrokken is geweest bij het maken van plannen voor buurt of stad in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

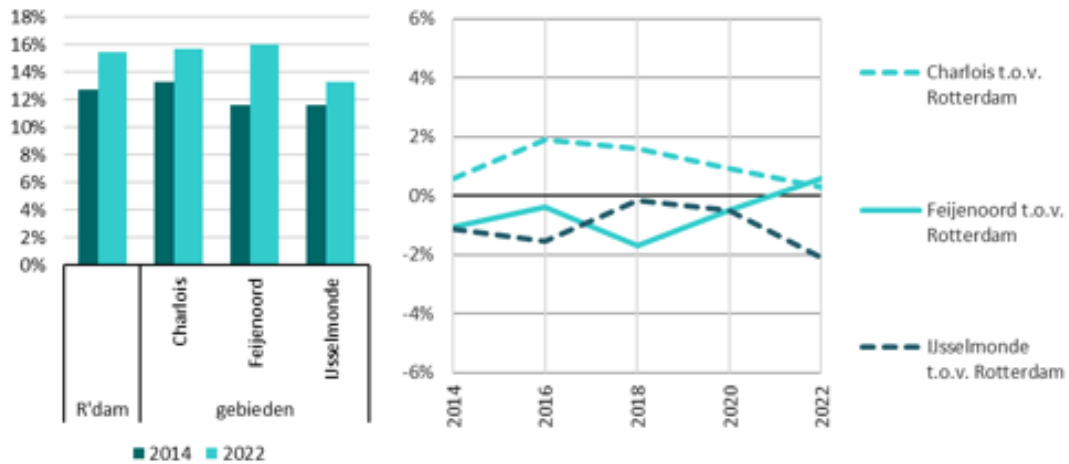


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Deze vier indicatoren overziend, kan de conclusie worden getrokken dat de betrokkenheid van de bewoners bij de buurt zich licht positief heeft ontwikkeld. Dit geldt zowel voor Rotterdam als geheel als voor Rotterdam-Zuid. Gemiddeld genomen scoort Zuid (bewonersinitiatieven uitgezonderd) wat slechter dan de rest van Rotterdam. Het verschil met de stedelijke gemiddelden is ondanks de positieve trend grotendeels gelijk gebleven.

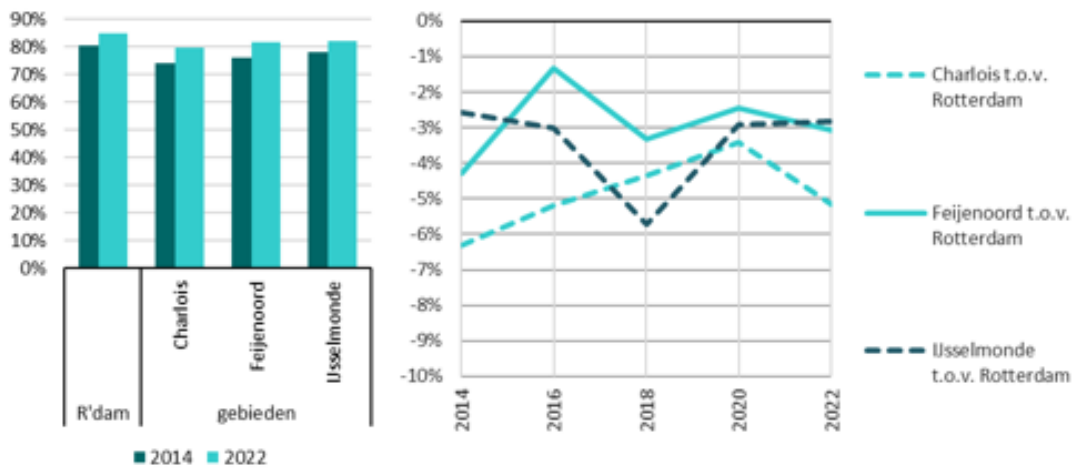
Uiteraard geldt ook hier dat er binnen Zuid grote verschillen zijn. Als gekeken wordt naar het aandeel inwoners dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt, dan is deze in vrijwel alle focuswijken toegenomen (figuur 21). In de Afrikaanderwijk lag dit aandeel daardoor bij de laatste meting zelfs boven het stedelijk gemiddelde. In Carnisse is het aandeel daarentegen juist afgenomen. Ook in Zuidplein (behorende tot de tuinsteden) was er over de periode 2014-2022 sprake van een afname.

figuur 19 Het aandeel inwoners dat zich actief inzet voor de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



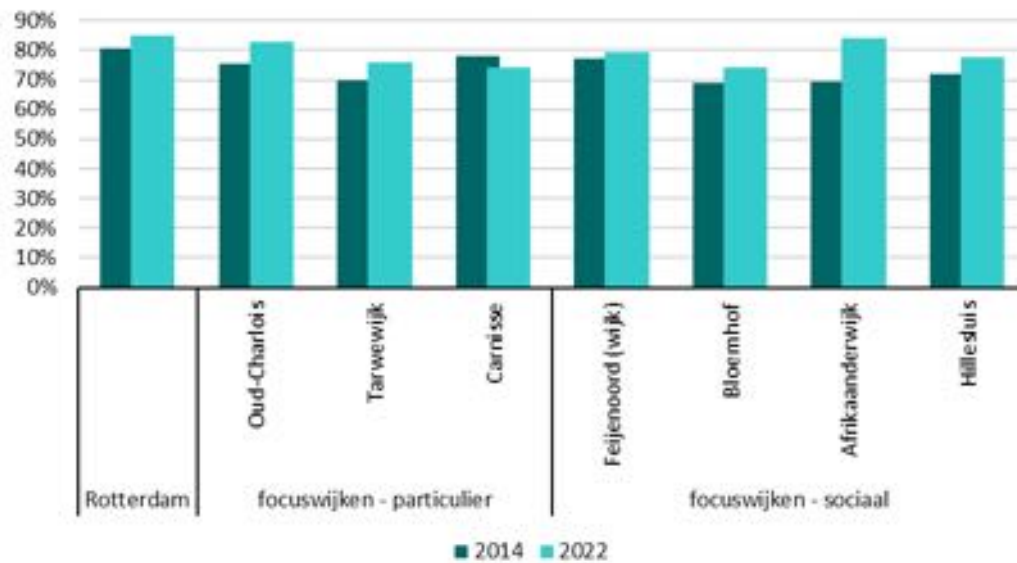
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 20 Het aandeel inwoners dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

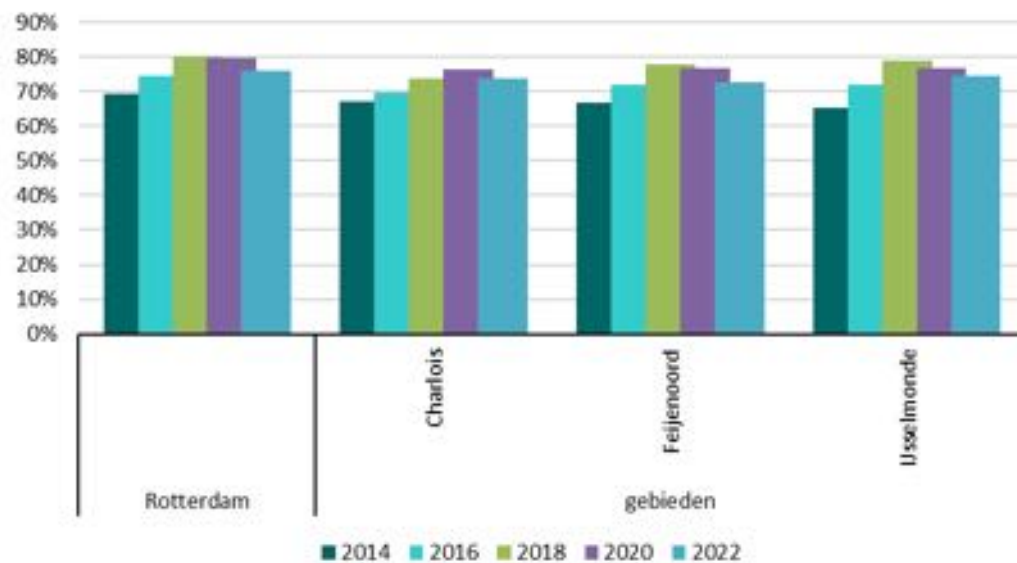
figuur 21 Het aandeel inwoners dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Het vertrouwen in overheidsinstanties is in Rotterdam tot 2018 toegenomen (zie figuur 22). In 2014 had 70% vertrouwen, in 2018 lag dit aandeel op 80%. In 2020 is dit aandeel constant gebleven, maar in de meest recente wijkprofielen is een afname gemeten. De deelgebieden in Zuid scoren gemiddeld 2 tot 3 procentpunten lager. Deze verschillscore fluctueert in de tijd, maar op hoofdlijnen volgt Zuid de stedelijke trend.

figuur 22 Het aandeel inwoners dat zegt vertrouwen te hebben in overheidsorganisaties



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

3 Woningen

De kwaliteit van de woningen op Zuid is (relatief) slecht en het verbeteren van de kwaliteit vormt de kern van de aanpak van de pijler wonen binnen NPRZ. Binnen de monitoring van NPRZ wordt de kwaliteit vooral afgemeten aan de woningwaarde. Deze is de afgelopen jaren wel gestegen, maar minder snel dan het Rotterdams gemiddelde en dat van de G4. Daardoor is de achterstand niet ingelopen¹¹. Tussen 2018 en 2020 is een voorzichtig begin gemaakt aan het inlopen van de achterstand.

De gerealiseerde nieuwbouw speelt daarbij een belangrijke rol, in gebieden zonder nieuwbouw zet de negatieve trend in veel gevallen door. Uitzondering zijn de focuswijken met veel particulier bezit, waar particuliere investeerder de prijzen vermoedelijk hebben opgedreven door (toekomstige) eigenaar bewoners te overbieden. Het is niet zo dat deze waardeestijging ook betekent dat de kwaliteit is toegenomen. In deze gebieden is het aandeel eigenwoningbezit af- in plaats van toegenomen. Dit geldt ook voor Zuid als geheel, terwijl de doelstelling van NPRZ was het aandeel koopwoningen toe te laten nemen.

De eigenaar bewoners die er zijn, hebben vaak beperkte financiële mogelijkheden. Dit zeker in verhouding tot de vele opgaven die er liggen om hun woning toekomstbestendig te maken. Het gaat dan om de kosten voor regulier en achterstallig onderhoud, maar ook om funderingsproblematiek en de verduurzamingsopgave. Vaak zijn de eigenaren niet in staat dat soort kosten te dragen, hetgeen verbetering van de particuliere woningvoorraad ingewikkeld maakt. Ook de aanpak van de particuliere verhuur/ huisjesmelkers is complex. De corporaties hebben gewerkt aan een uniform systeem om de kwaliteit van hun bezit integraal in beeld te brengen. Een goed zicht op de ontwikkeling van de overall kwaliteit sinds 2011 is er echter niet. Wel is bekend dat corporaties hun bezit in de afgelopen periode hebben verbeterd en dat bijvoorbeeld waar het gaat om de energetische kwaliteit de voorraad er gemiddeld beter voor staat dan het particuliere bezit. De verschillen binnen het corporatiebezit (en tussen corporaties) zijn groot.

In de periode 2018-2020 is een voorzichtig begin gemaakt aan het inlopen van de relatieve achterstanden op Zuid. Het is nog te vroeg om te zeggen of deze ontwikkeling naar de toekomst bestendig is. Vanaf 2020 heeft Corona vermoedelijk voor nieuwe achterstanden gezorgd, waardoor de positieve ontwikkelingen mogelijk een deuk hebben opgelopen. Objectieve indicatoren zijn voor recente jaren beperkt beschikbaar, maar de tevredenheid van de inwoners (over onder meer de eigen woning) is mede door Corona afgenomen. Terwijl het effect van Corona nog niet helemaal duidelijk is, dienen zich op dit moment alweer nieuwe uitdagingen aan. De vrees bestaat dat naast Corona, ook de vluchtelingenstroom en de daling van de koopkracht, met name in gebieden als Rotterdam-Zuid negatieve effecten sorteren.

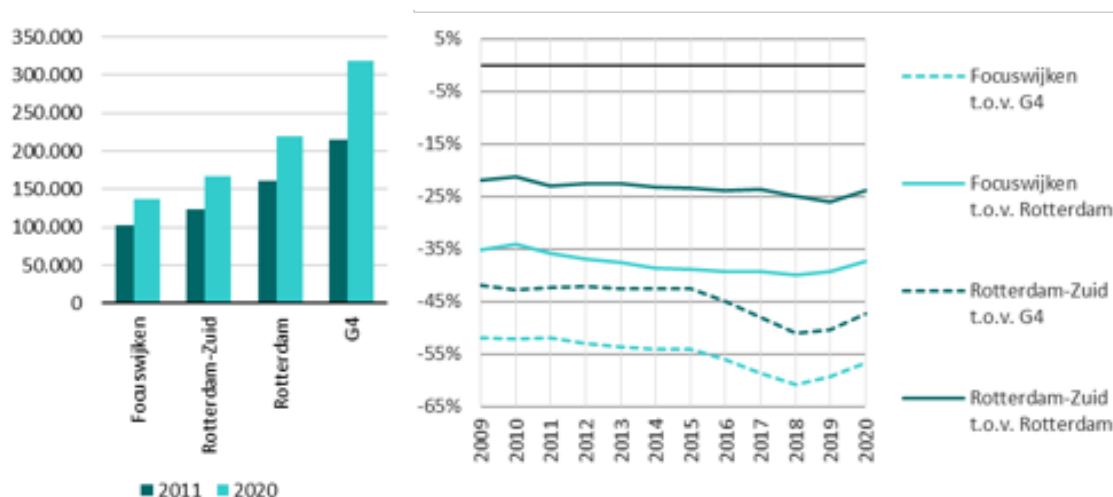
¹¹ Deze conclusie wijkt af van hetgeen in de voortgangsrapportages is gesteld. Meer over dit verschil in hoofdstuk 5.

3.1 Thuisbasis is op orde

Kwaliteit

Bij de outcome-indicatoren wordt de WOZ-waarde deels als proxy gebruikt voor de kwaliteit van de woningen. Hoeveel mensen ervoor over hebben om ergens te wonen, wordt uiteraard ook bepaald door kwaliteit van de woning en de locatie. Bij de start van het NPRZ lag de gemiddelde WOZ-waarde niet alleen (ver) onder het Rotterdams gemiddelde, de trend was ook negatief. In 2011 lag de gemiddelde waarde in Rotterdam Zuid 22% onder het gemiddelde, in 2007 was dit nog maar 18%. Deze negatieve trend heeft tot pakweg 2018/2019 doorgezet (zie ook figuur 23). Vanaf die jaren stijgt de waarde in Zuid sneller dan in Rotterdam (en overigens ook sneller dan in de G4). Er is echter nog een lange weg te gaan, want in 2020 lag de gemiddelde WOZ-waarde nog altijd 24% onder het Rotterdams gemiddelde, in de focuswijken zelfs 38%. Deze relatieve achterstand is iets groter dan bij de start van het NPRZ in 2011. Het gemiddelde van de G4 is sinds 2015 ‘weggelopen’ bij dat van Rotterdam-Zuid en Rotterdam als geheel. De overspannen woningmarkt in met name Amsterdam en Utrecht leidde in deze gemeenten tot forse prijsstijgingen. In 2015 lag de gemiddelde waarde in Zuid nog € 83.000 onder het gemiddelde in de G4, in 2020 was dit toegenomen tot meer dan € 150.000.

figuur 23 De gemiddelde WOZ-waarde in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2020 (links) en de ontwikkeling van de mate waarin de prijzen in Zuid afwijken van het gemiddeld niveau in Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2020

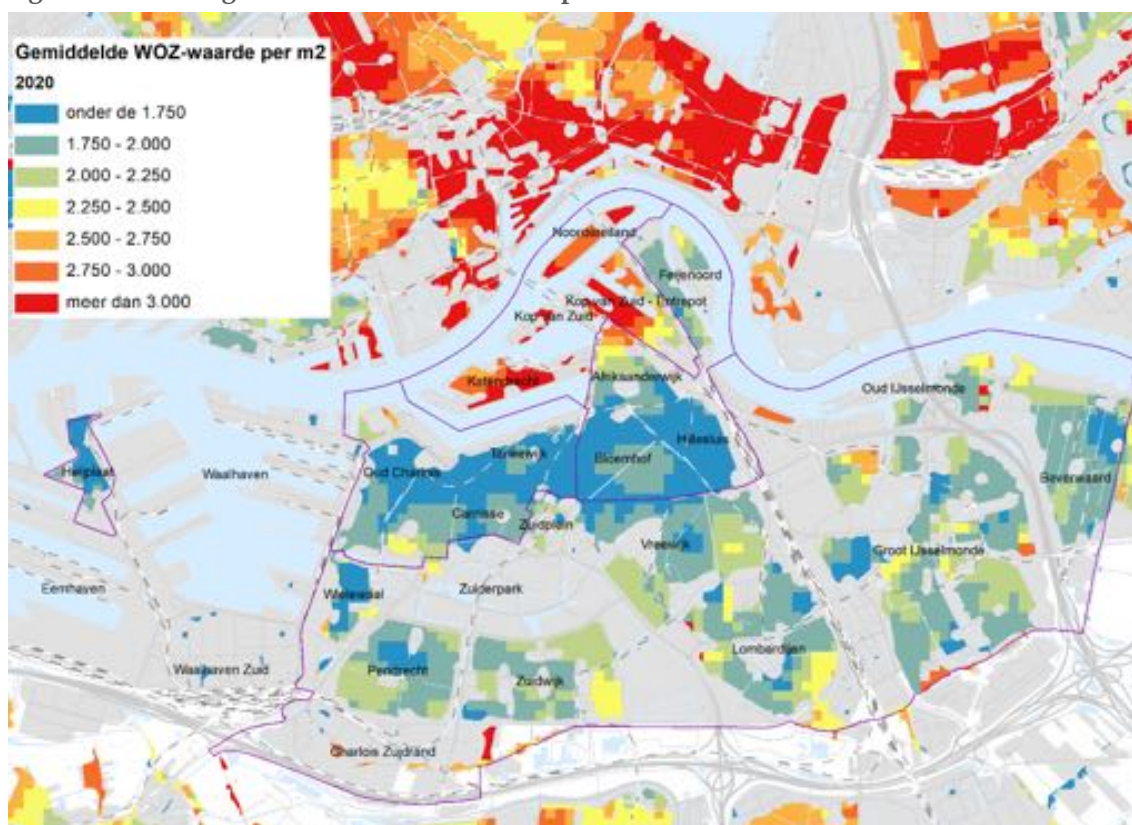


Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

Als gekeken wordt naar de geografische spreiding van de WOZ-waarden valt ten eerste op dat alleen de Oeverzijde enigszins kan tippen aan de prijzen aan de noordkant van de Maas (figuur 24). De woningwaarden in de rest van Zuid liggen aanmerkelijk lager. In veel van de focuswijken ligt de gemiddelde waarde per vierkante meter onder de

€1.750, terwijl aan de oeverzijde en ten noorden van de Maas de gemiddelde waarden boven de € 3.000 liggen.

figuur 24 De gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter in Zuid in 2020



Bron: CBS-microdata, bewerking In.Fact.Research

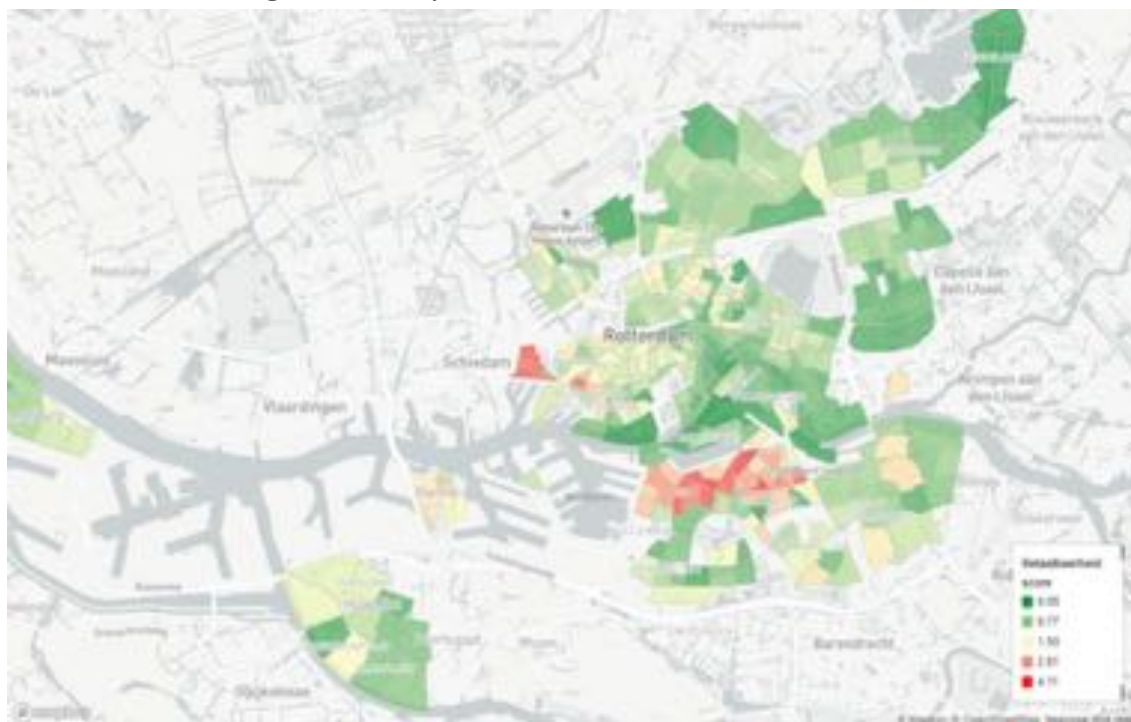
In de focuswijken en ook in Pendrecht is in de afgelopen jaren wel sprake geweest van relatief hoge prijsstijgingen (figuur 25). In Pendrecht, de Afrikaanderwijk en Feijenoord speelt daarbij de gerealiseerde nieuwbouw vermoedelijk een belangrijke rol. In de Tarwewijk en in Charlois hebben vermoedelijk private investeerders de prijzen mede opgedreven. In deze wijken zijn veel koopwoningen opgekocht voor de verhuur, waardoor ook het aandeel koopwoningen is afgenomen (waarover later meer). In Bloemhof en grote delen van de tuinsteden is de waardeontwikkeling achtergebleven bij het stedelijk gemiddelde. De relatieve achterstand is in deze gebieden op dit punt dus groter geworden.

De mindere marktpositie van de koopwoningen op Zuid, blijkt ook uit de gemiddelde verkooptijden (zie ook figuur 26). In de deelgebieden Charlois en IJsselmonde duurt het gemiddeld 80 tot 100 dagen langer dan gemiddeld voordat een koopwoning is verkocht. In Feijenoord (met daarbinnen ook Kop van Zuid) ligt de gemiddelde verkooptijd dicht tegen het stedelijk gemiddelde aan (84 dagen).

Vitaliteitsonderzoek

De woningwaarde zegt veel over de kwaliteit van woningen, maar zeker niet alles. In een zwakke woningmarkt, kan de waarde van woningen die bouwtechnisch prima in orde zijn toch laag zijn. En omgekeerd geldt dat de waarde van woningen met een slechte kwaliteit in een overspannen markt toch hoog kan zijn. Iedereen is het er over eens dat de bouwtechnische kwaliteit van de woningen op Zuid een probleem is en de aanpak is er ook voor een belangrijk op deel op gericht deze te verbeteren. Toch is er in de monitoring weinig aandacht voor geweest.

figuur 27 De mate waarin eigenbewoners de lasten kunnen dragen van het toekomstbestendig maken van hun woning (rood = niet/nauwelijks, dondergroen = redelijk)



Bron: Vitaliteitsonderzoek gemeente Rotterdam

Voor het corporatiebezit geldt dat de corporaties ieder afzonderlijk wel een conditiescore hebben van de woningen die zij in bezit hebben. Deze scores waren echter lastig onderling te vergelijken. De afgelopen jaren heeft men gewerkt aan meer eenduidigheid en binnenkort moet het mogelijk zijn een goed integraal beeld van de kwaliteit van het corporatiebezit te geven. Daarbij kan dan de kwaliteit van het corporatiebezit op Zuid worden afgezet tegen de kwaliteit van de corporatiewoningen elders in de stad. Ook kan vanaf dan de ontwikkeling van de kwaliteit in de tijd worden gevolgd.

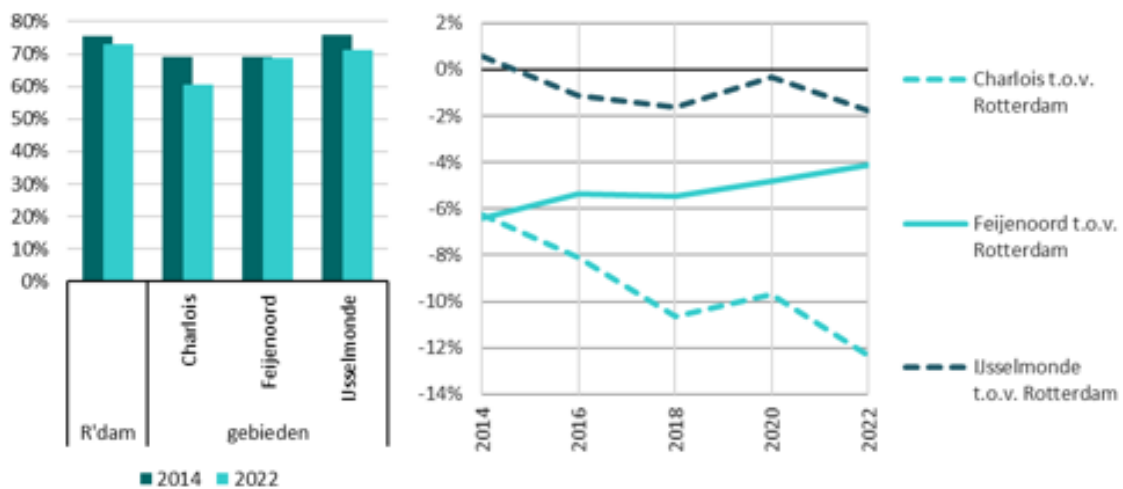
Voor het particuliere bezit geldt dat de gemeente in 2021 een uitgebreid onderzoek heeft uitgevoerd onder de noemer 'vitaliteitsatlas'. In dit onderzoek is gefocust op de verschillende opgaven in de bestaande particuliere woningvoorraad, zoals funderings-

problematiek, verduurzaming en regulier en achterstallig onderhoud. De opeengestapelde opgaven zijn uitgedrukt in kosten en gerelateerd aan het inkomen van de eigenaar bewoners. Het resultaat van deze exercitie staat weergegeven in figuur 27. In de rood getinte sub-buurtten hebben de eigenaar bewoners niet/nauwelijks voldoende middelen om de opgaven te dragen. De kaart maakt direct duidelijk dat dit vooral in Zuid en dan met name de oude stadswijken het geval is.

Het kwaliteitsoordeel van de bewoners

De tevredenheid van de bewoners over de huidige woning is over de periode 2013/14 tot 2021/22 afgenomen. Hierbij geldt dat deze afname deels te wijten is aan Corona, met name tussen de meetjaren 2019 en 2021 nam de tevredenheid af. Dit geldt voor Rotterdam als geheel, maar in versterkte mate voor de gebieden in Zuid. In figuur 28 is te zien dat met name in de deelgebieden Charlois en IJsselmonde de achterstand met het Rotterdams gemiddelde in de afgelopen periode is toegenomen. Dat geldt niet voor het deelgebied Feijenoord, waar de nieuwbouw zorgde voor een hogere tevredenheid.

figuur 28 Het aandeel inwoners dat (helemaal) tevreden is met de woning in Zuid in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



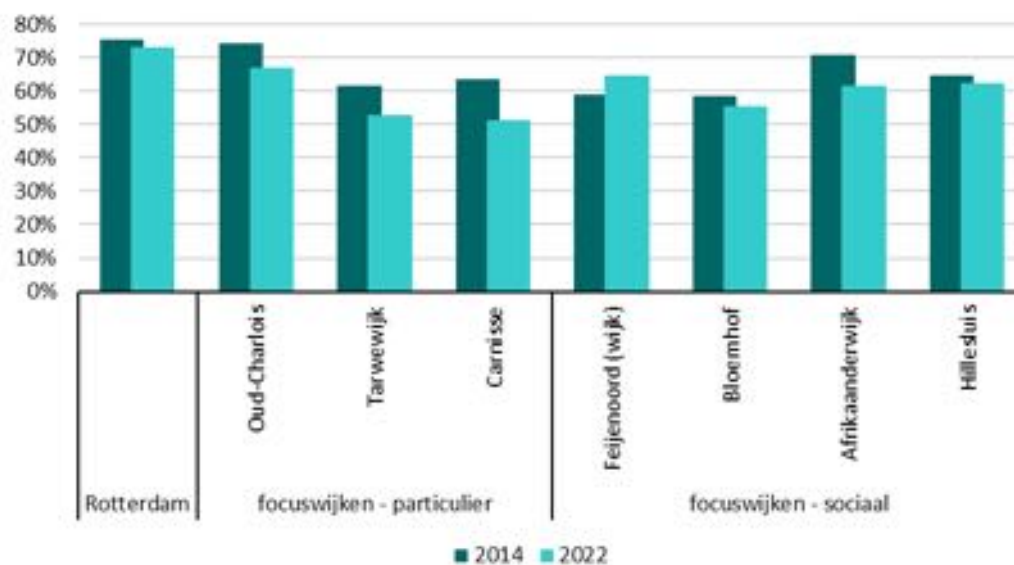
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Bij veel (objectieve) indicatoren zien we in Zuid een licht positieve kentering in de periode 2018-2020. Deze zien we ook terug in de tevredenheid van de bewoners over hun woning, die zich in deze periode ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde positief ontwikkelde. Waar het gaat om de tevredenheid van de bewoners, is deze ontwikkeling daarna weer teniet gedaan. Corona speelt daarbij vermoedelijk een belangrijke rol. Er zijn meer studies die aangeven dat Corona en de daarmee samenhangende maatregelen

(zoals de lockdowns) vooral in wijken met een lagere sociaal economische status negatieve effecten hebben gehad.

Door de lockdowns was men meer aan huis gebonden en had men minder mogelijkheden om erop uit te gaan. In een grote goed geïsoleerde woning is dat eenvoudiger dan in kleine woningen met mindere geluidsisolatie. Dit soort zaken zijn vermoedelijk de reden dat de inwoners als gevolg van Corona negatiever over de woning zijn gaan denken. In figuur 29 is te zien dat de afname van de tevredenheid met name groot is geweest in de focuswijken-particulier. In de focuswijken-sociaal vormt de wijk Feijenoord een positieve uitzondering, vermoedelijk vanwege de daar gerealiseerd nieuwbouw.

figuur 29 Het aandeel inwoners dat (helemaal) tevreden is met de woning in de focuswijken

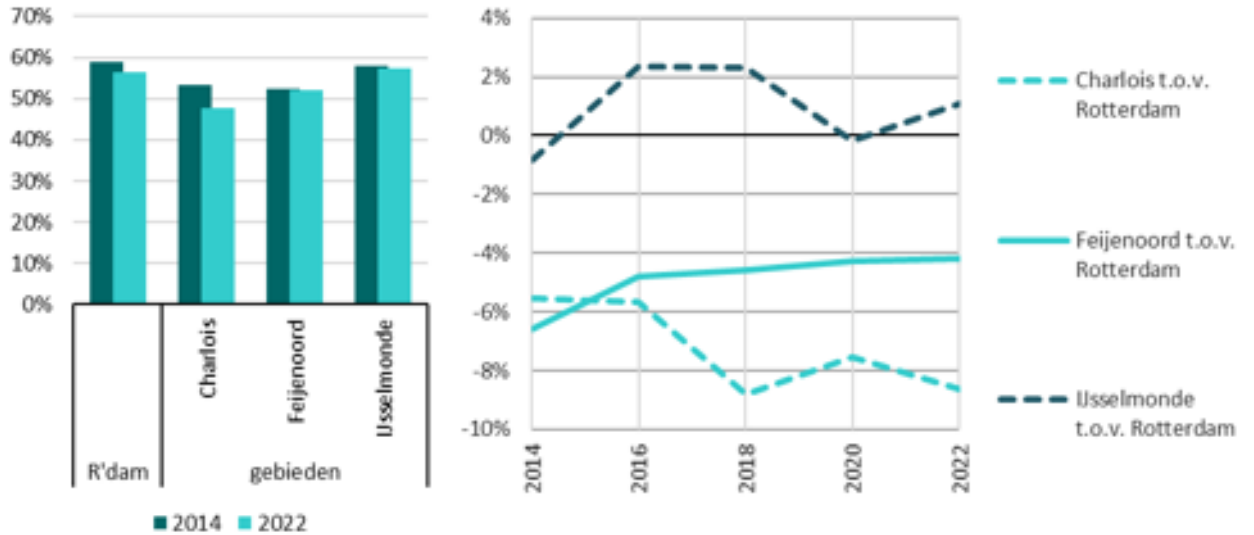


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Over de onderhoudstoestand zijn de inwoners wat minder tevreden dan over de woning als geheel. Voor Rotterdam als geheel geldt dat in 2014 tegen de 60% van de inwoners (zeer) tevreden was, in 2022 is dit gedaald tot 57%. Het gebied IJsselmonde ligt zeer dicht tegen dit stedelijk gemiddelde aan, in Feijenoord en Charlois blijft het aandeel achter bij het stedelijk gemiddelde. In Feijenoord is (mede door de nieuwbouw) de achterstand wat ingelopen, voor Charlois geldt dat de achterstand juist is toegenomen.

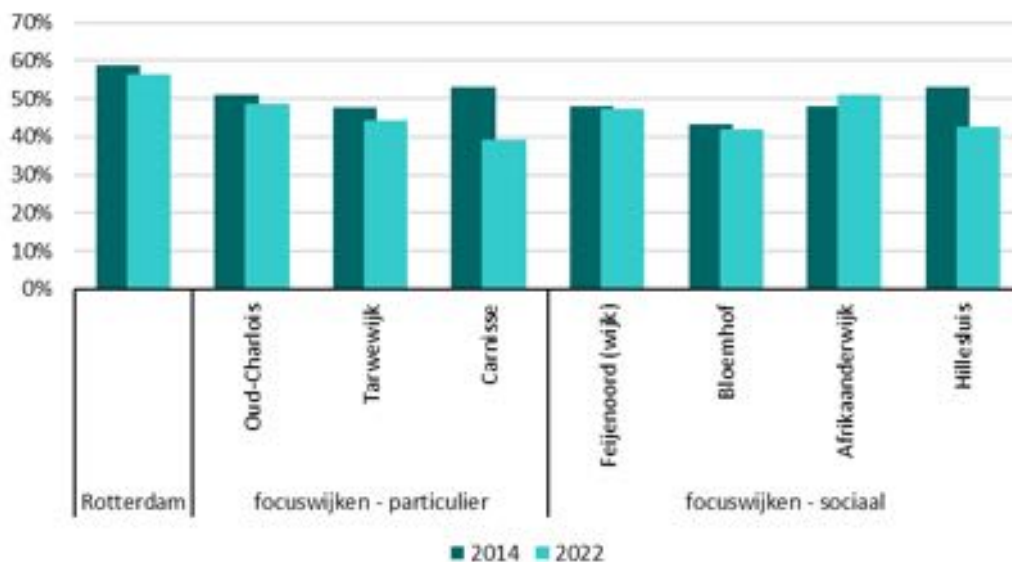
De staat van het onderhoud van de woning kan een van de bepalende factoren zijn bij de tevredenheid over de woning. Met name in deelgebied Charlois is de tevredenheid over het onderhoud van de eigen woning over de periode 2013-2021 gedaald (zie figuur 30). In 2013 lag dit aandeel op 53%; in 2021 op slechts 48%. Met name in de wijk Carnisse nam de tevredenheid over het onderhoud sterk af (zie ook figuur 31).

figuur 30 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over het onderhoud van de eigen woning in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

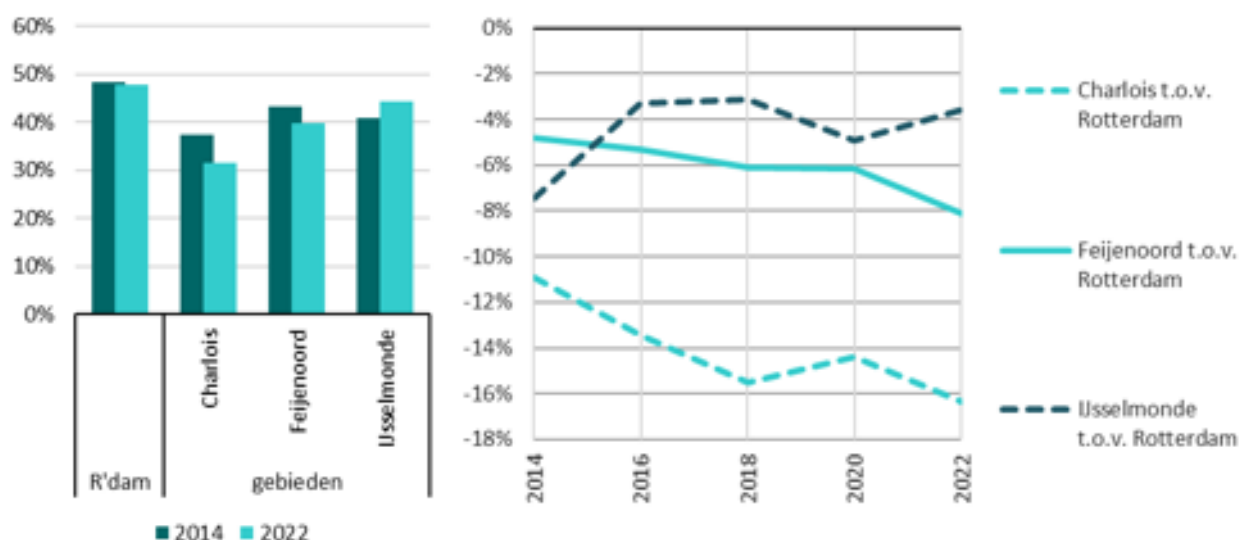
figuur 31 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over het onderhoud van de eigen woning



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Ook in Rotterdam als geheel nam het aandeel wat af, van 59% in 2013 tot 56% in 2021. In de deelgebieden Feijenoord en IJsselmonde is het aandeel overall ongeveer gelijk gebleven. Het gemiddelde in Feijenoord blijft wel achterlopen op het stedelijk gemiddelde, het aandeel in IJsselmonde ligt hier dichtbij.

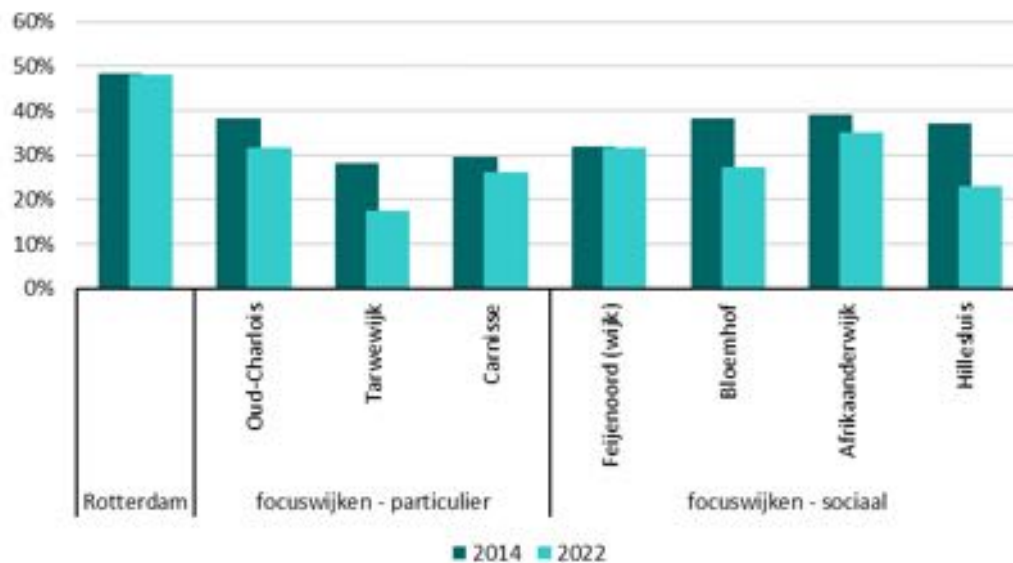
figuur 32 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over het onderhoud van de panden in de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

De tevredenheid over de eigen woning is hoger dan de tevredenheid over de tevredenheid van het onderhoud over de naastgelegen panden en de panden in de buurt (figuur 32). Voor Rotterdam als geheel geldt dat slechts 48% tevreden is over het onderhoud van de panden in de buurt. In deelgebied Charlois is dit slechts 30%, in Feijenoord 40% in en IJsselmonde 44%. In de focuswijken ligt het aandeel nog lager. In de periode 2013-2021 is het aandeel ook afgenomen. In Tarwewijk zegt slechts 18% tevreden te zijn over het onderhoud van de panden in de buurt (figuur 33).

figuur 33 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over het onderhoud van de panden in de buurt



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Passend wonen

Passend wonen is een thema dat in Zuid vooralsnog niet echt centraal heeft gestaan. Er gaan echter wel steeds meer stemmen op dit thema een meer centrale plek te geven. Het thema passend wonen kan op verschillende manieren worden ingevuld. In deze studie kijken we (kort) naar:

- Betaalbaarheid;
- Overbewoning;
- Energiearmoede;
- Geschiktheid voor bewoning met mobiliteitsproblemen.

Betaalbaarheid

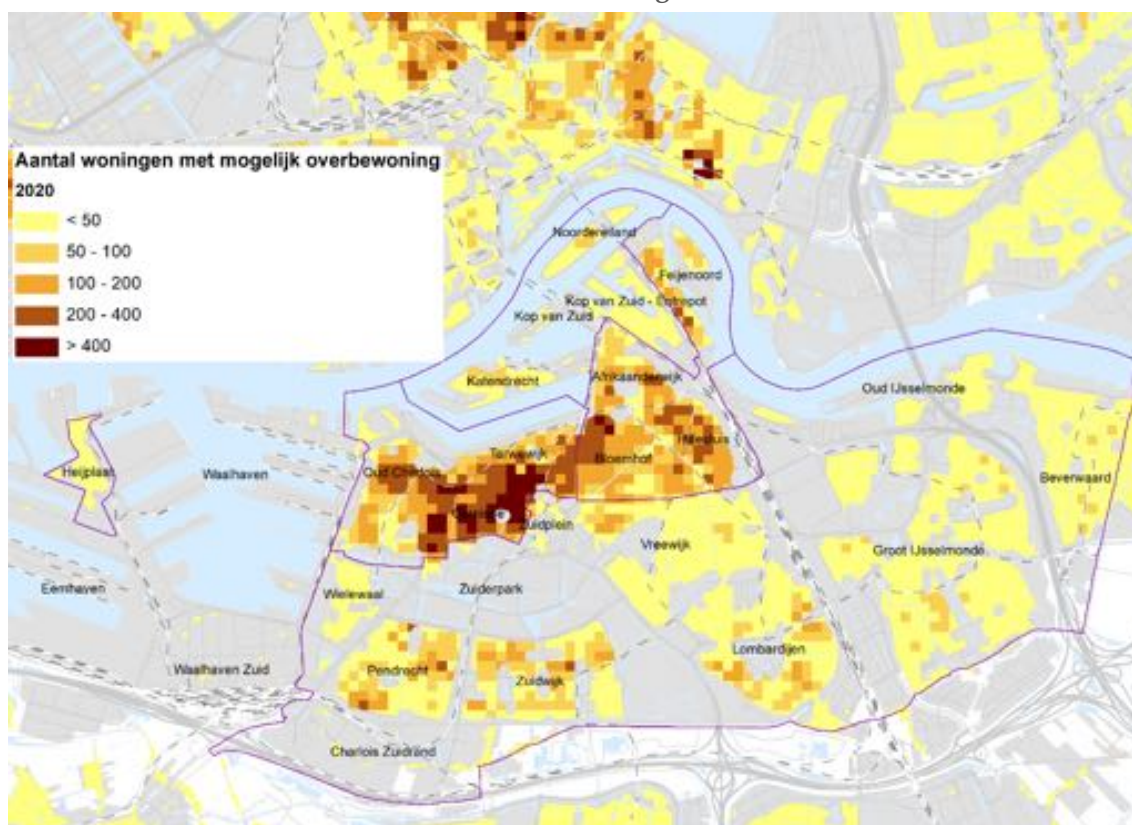
Ook mensen met een relatief kleine beurs zijn door de lage woningwaarden in staat (ge-weest) om op Zuid een woning te kopen. Aan de ene kant is dat mooi, aan de andere kant geldt dat de prijs niet alleen vanwege de locatie laag is. Ook de bouwtechnische kwaliteit speelt een belangrijke rol en de eigenaar bewoners hebben niet altijd de mid-delen om de woningen op te knappen en toekomstbestendig te maken. Dat maakt deze eigenaar bewoners kwetsbaar en het bemoeilijkt de opgave om het kwaliteitsniveau op Zuid gemiddeld naar een hoger niveau te tillen.

Binnen de (sociale) huursector is bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan de laagste inkomensgroepen passend toewijzen verplicht, waardoor deze doelgroep alleen in aanmerking komt voor het goedkoopste segment (tot de aftoppingsgrenzen). Daar-

naast wordt de verhouding tussen de huur en het inkomen enigszins in balans gehouden door de huurtoeslag. Enigszins, maar niet volledig, de laagste inkomens hebben nog altijd moeite om rond te komen. Dit zeker in een tijd dat de prijzen van andere alledaagse kosten (de boodschappen en de energierekening) sterk stijgen. Het vergt een gezamenlijke inspanning om ervoor te zorgen dat kwetsbaren zich staande kunnen houden en niet in de schulden (of zelfs op straat) belanden.

In de particuliere huursector geldt grotendeels hetzelfde als in de sociale huur, alleen geldt dat er hier ook signalen zijn van misstanden. Sommige verhuurders hebben alleen oog voor de eigen winst en niet voor de huurders of maatschappelijke consequenties. Dat is een van de redenen waarom Rotterdam als een van de eerste steden de opkoopbescherming heeft ingevoerd. Daarmee kunnen nieuwe misstanden worden voorkomen, maar bestaande niet worden aangepakt. Op dat punt bieden de aanpassing van de gemeentewet en de nieuwe wet goed verhuurderschap meer aandachtspunten.

figuur 34 Het aantal woningen waar de ingeschreven inwoners gemiddeld minder dan 15 vierkante meter GBO ter beschikking hebben



Bron: CBS-microdata, bewerking In.Fact.Research

Overbewoning

Volgens het bouwbesluit is van overbewoning sprake als de inwoners van een woning gemiddeld minder dan 12 vierkante meter GBO per persoon ter beschikking hebben.

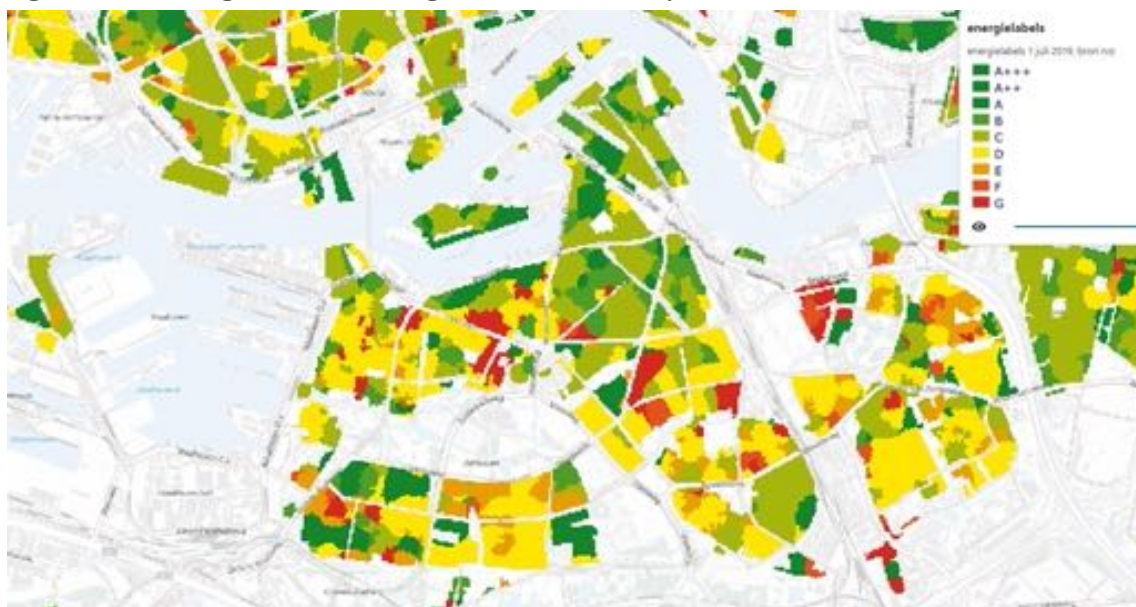
Het is lastig exact vast te stellen in hoeverre er in de praktijk sprake is van overbewoning. De Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) biedt inzicht in de oppervlakte van woningen, maar de praktijk kan afwijken. Ook het aantal personen dat in een woning woont is niet altijd exact bekend. De meeste mensen die zich op een adres inschrijven in de BRP wonen daar ook, maar voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten geldt dat deze zich lang niet altijd inschrijven.

In figuur 34 staat het aantal woningen waarbij het aantal in de BRP ingeschreven personen niet meer dan 15 vierkante meter GBO ter beschikking heeft. Als dit het geval is, is er een verhoogde kans op overbewoning. In Zuid is deze kans relatief hoog, met name in de gebieden met veel particuliere huurwoningen. Kijkend naar het oppervlak van de woningen, leven de inwoners hier volgens gangbare normen niet passend. Dat is een probleem wat aandacht verdient.

Energiearmoede

In dit rapport is al diverse malen aangegeven dat het inkomensniveau in Zuid relatief laag is. De kwaliteit van de woningen laat gemiddeld genomen te wensen over, ook waar het gaat om de energetische kwaliteit. In figuur 35 is te zien dat er in Zuid flink wat gebieden zijn waar de woningen met een energielabel D of lager domineren. De combinatie van een slechte energetische kwaliteit en een laag inkomen, betekent haast vanzelfsprekend dat er sprake is van energiearmoede.

figuur 35 De gemiddelde energielabels in Zuid (1 juli 2019)



Bron: RVO, bewerking In.Fact.Research

Energiearmoede is door TNO gemeten als het percentage huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een relatief lage energetische kwaliteit. De data is tot op wijkniveau beschikbaar. De energiearmoede is in Rotterdam met 7,46% groot in vergelijking met de situatie in de G4 (5,88%),

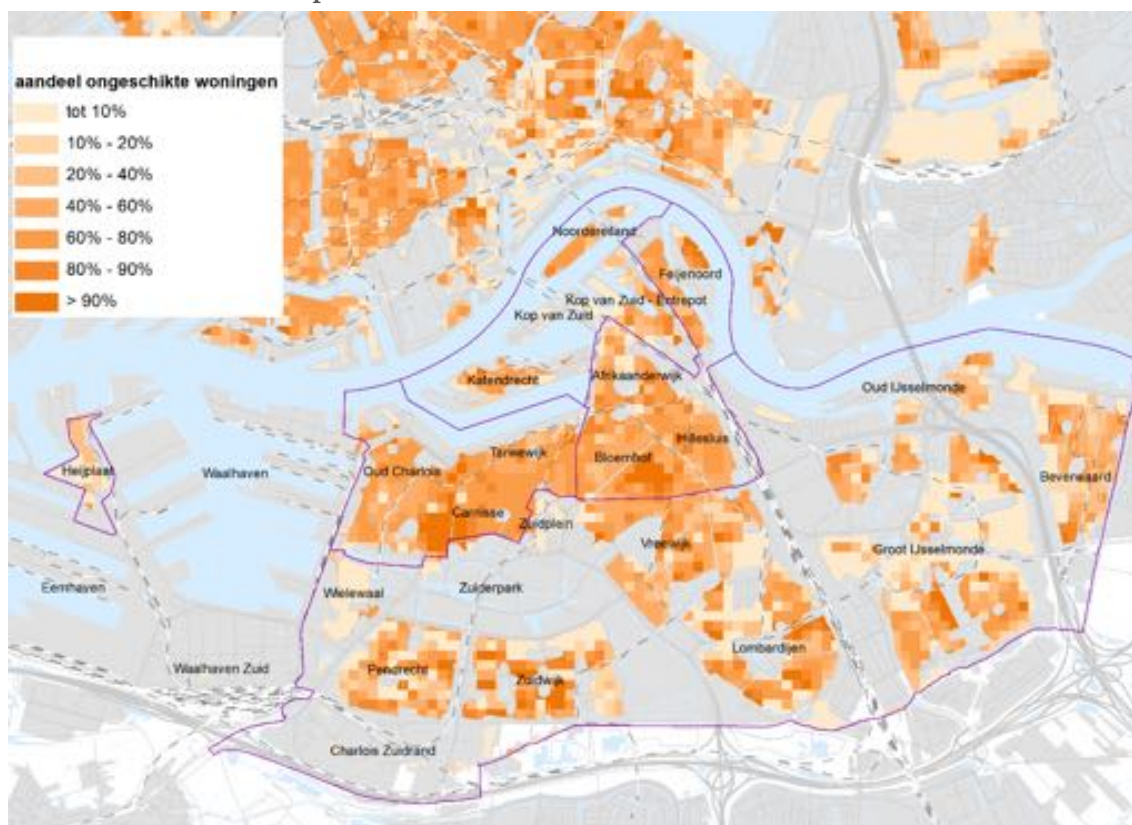
figuur 36). In Rotterdam-Zuid is de energiarmede nog wat groter (8,21%) en is het grootst in de wijk Charlois (8,45%). Het onderzoek van TNO betreft een momentopname op basis van data uit 2019. Het is de bedoeling dat deze momentopname volgens EU richtlijnen zal worden omgezet in een structurele jaarlijkse monitoring.

figuur 36 Het aandeel huishoudens met energiarmede in Rotterdam-Zuid, Rotterdam en de G4, 2019

| | energiarmede |
|----------------|--------------|
| Charlois | 8,45% |
| IJsselmonde | 7,90% |
| Feijenoord | 8,22% |
| Rotterdam-Zuid | 8,21% |
| Rotterdam | 7,46% |
| G4 | 5,88% |

Bron: TNO

figuur 37 Het aandeel woningen dat ongeschikt is voor bewoning met mobiliteitsproblemen in Zuid



Bron: In.Fact.Research, [Geschiktheid woningvoorraad](#)

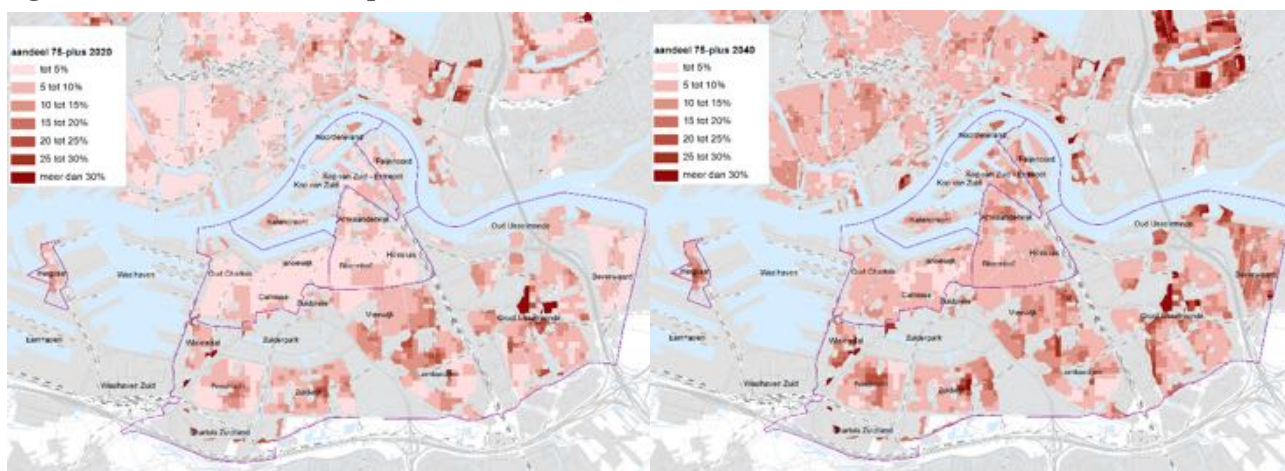
Geschiktheid voor bewoning met mobiliteitsproblemen

Zuid kent – net als Rotterdam en de andere grote steden – een relatief jonge bevolking. Dat is een van de redenen waardoor de geschiktheid van de woningen voor bewoning met mobiliteitsproblemen in het NPRZ relatief weinig aandacht heeft gekregen. In de toekomst zal dat mogelijk veranderen, want hoewel langzamer dan in de rest van het land, zal ook in Zuid vergrijzing optreden.

In figuur 37 staat het aandeel woningen dat ongeschikt is voor bewoning met mobiliteitsproblemen weergegeven. Met name in de focuswijken ligt dit aandeel hoog, maar ook in andere delen van Zuid zijn er concentraties van ongeschikte woningen. In figuur 38 is te zien dat dit op dit moment nauwelijks tot problemen leidt, want in deze gebieden wonen nauwelijks 75-plussers. Deze wonen in Zuid vrij geconcentreerd in een beperkt aantal buurten, waar de woningen geschikt of in ieder geval aanpasbaar zijn.

De toekomstige vergrijzing is in figuur 38 ook te zien. Deze vindt deels ook plaats in gebieden met minder geschikte woningen. Dat maakt dat er in de toekomst knellende situaties kunnen ontstaan, waarbij ouderen met mobiliteitsproblemen wonen in ongeschikte woningen. Dat vormt een aandachtspunt voor beleid.

figuur 38 Het aandeel 75-plussers in Zuid in 2020 en 2040



Bron: In.Fact.Research, [micro-prognosemodel](#)

3.2 Gevarieerd woningaanbod

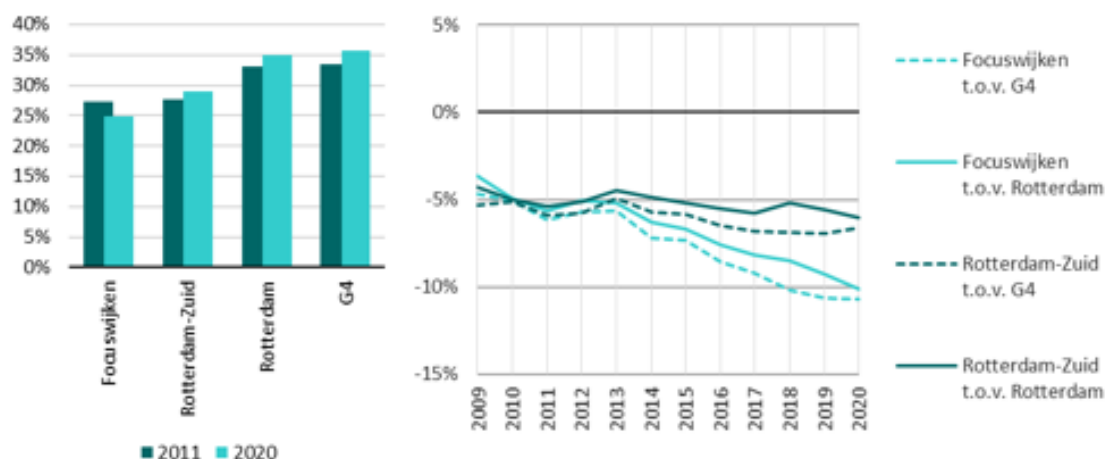
Diversiteit

Een van de outcome-indicatoren om de diversiteit van de voorraad te meten is het aandeel koopwoningen. In 2011 lag dit aandeel op 27,5%, zo'n 5% onder het gemiddelde van de G4 en Rotterdam als geheel (zie ook figuur 39). Sinds 2011 is dat aandeel in Zuid met 2% toegenomen tot 29,5%. Er zijn dus koopwoningen bijgekomen, maar tegelijker-

tijd geldt dat het verschil met het Rotterdams gemiddelde en de G4 niet kleiner is geworden. In tegendeel, het verschil is groter geworden omdat in zowel de G4 als Rotterdam als geheel het aandeel koopwoningen sneller toenam dan in Zuid.

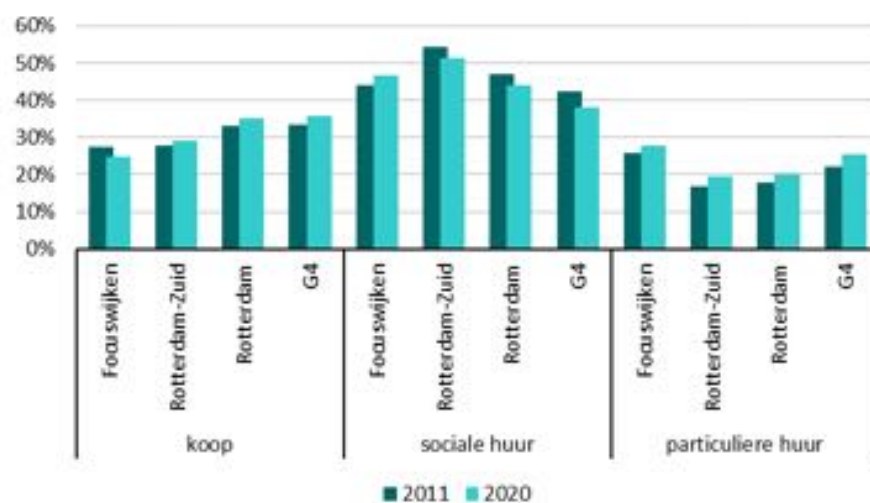
Het gemiddelde in Zuid wordt gedrukt doordat in de focuswijken het aandeel koopwoningen is afgenomen (zie ook figuur 39 en figuur 40). Dit doordat enerzijds de toch al relatief omvangrijke particuliere huursector is gegroeid en anderzijds doordat er sociale huurwoningen zijn bijgekomen. Deze laatste ontwikkeling wijkt af van de trend in de rest van Zuid, Rotterdam en de G4 waar het aandeel corporatiewoningen juist is afgenomen.

figuur 39 Het aandeel koopwoningen in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2019 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2020



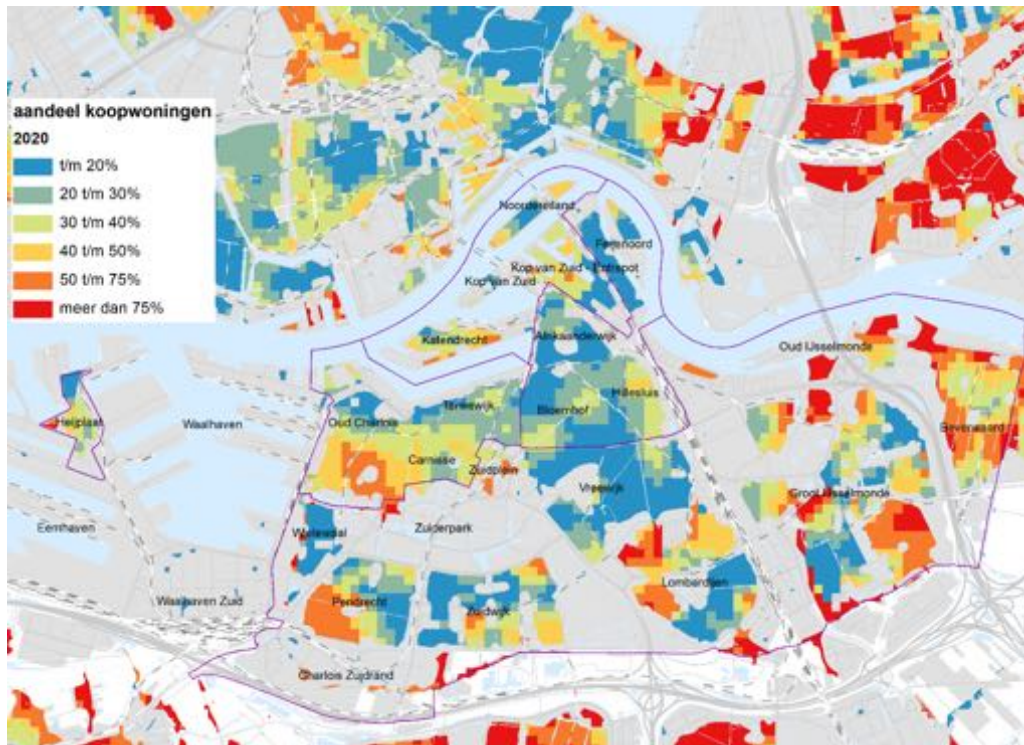
Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

figuur 40 Het aandeel koopwoningen, sociale huurwoningen en particuliere huurwoningen in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2020



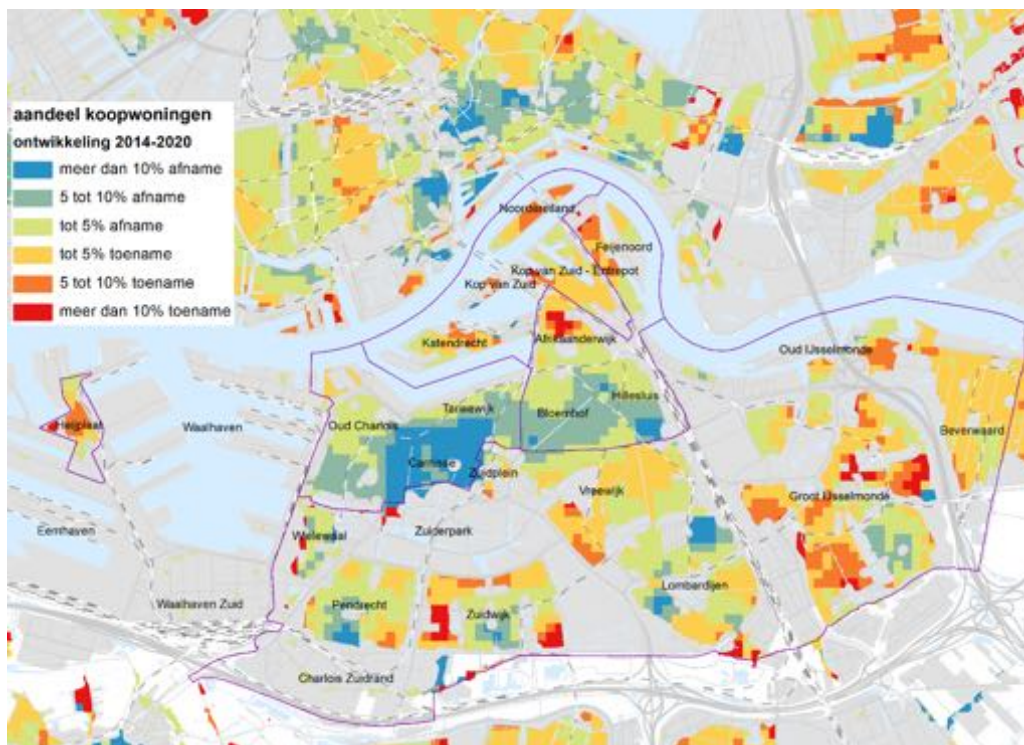
Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

figuur 41 Het aandeel koopwoningen in Zuid in 2020



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 42 De ontwikkeling van het aandeel koopwoningen in Zuid in de periode 2014-2020



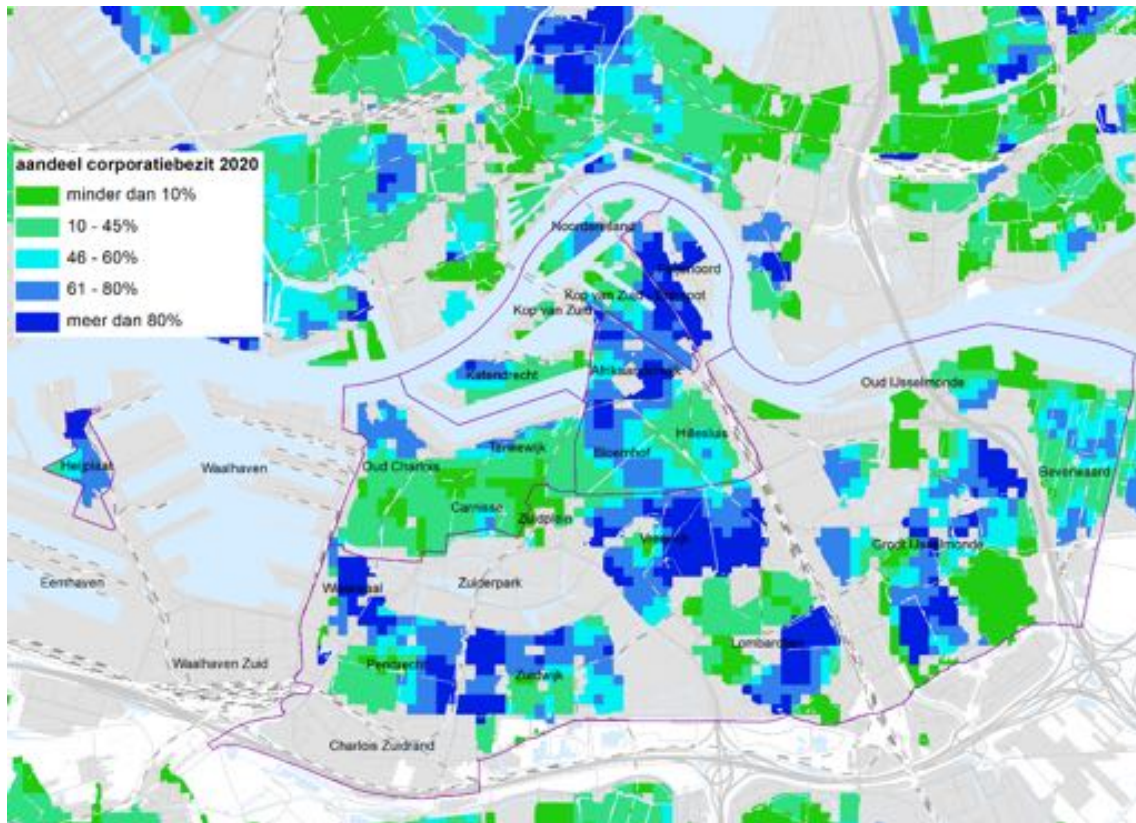
Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

Corporatiewoningen

In het veerkrachtonderzoek is aangetoond dat er in veel corporatiebuurten (waar corporaties meer dan 80% van de woningen in hun bezit hebben) een toenemende concentratie van kwetsbare inwoners zichtbaar is. Daarnaast geldt dat deze concentratie niet zelden samengaat met een toename van de overlast en onveiligheid. In figuur 43 is te zien dat er in Zuid veel gebieden zijn waar corporaties meer dan 80% van de woningen in het bezit hebben. Dit geldt vanzelfsprekend voor grote delen van de ‘focuswijken-sociaal’, maar ook om grote delen van de tuinsteden.

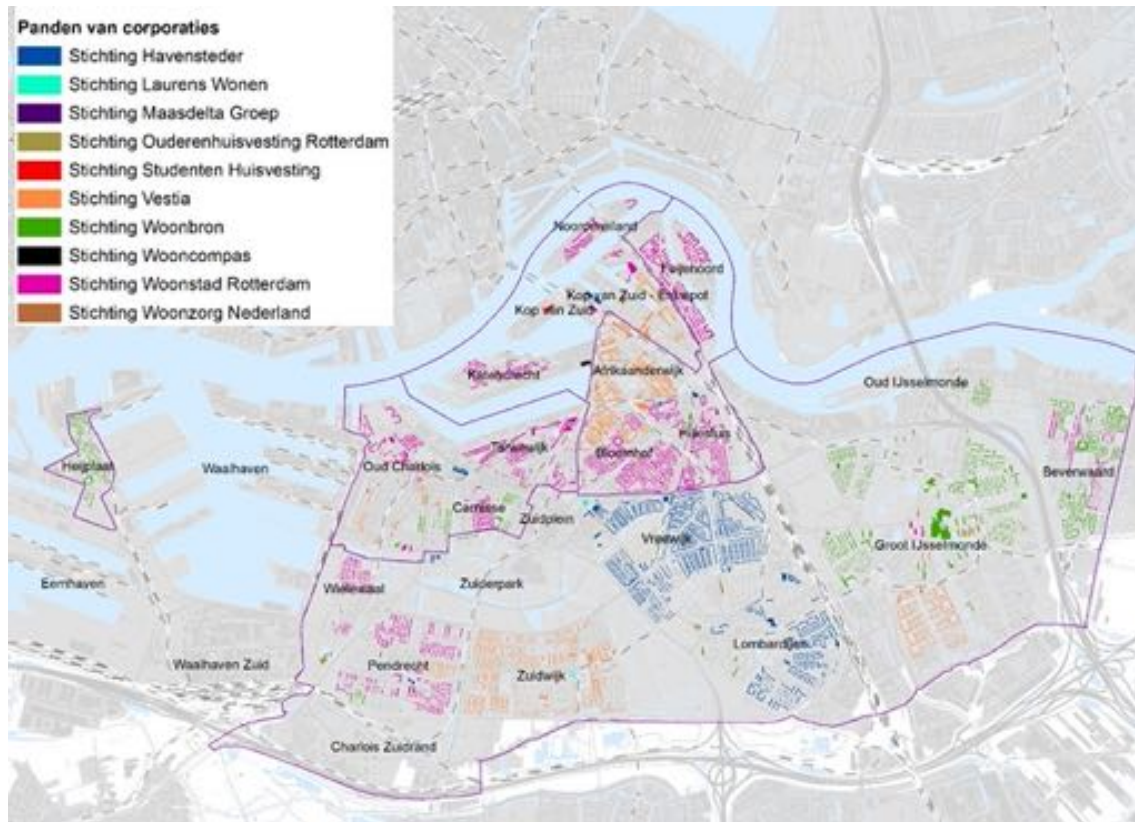
In veel van deze gebieden is sprake van specifieke problemen zoals de concentratie van kwetsbare inwoners (zie hoofdstuk 2) en/of problemen qua leefbaarheid (zie ook hoofdstuk4). Er zijn in Zuid veel corporaties actief. In figuur 44 is te zien dat het bezit per corporatie vrij geconcentreerd is in bepaalde wijken en buurten. Dat vereenvoudigt de aanpak enigszins, in Zuidwijk is Vestia vooral aan zet, in Lombardije Havensteder, in Feijenoord Woonbron etc.

figuur 43 Het aandeel woningen in bezit van corporaties in Zuid in 2020



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 44 De panden in het bezit van de verschillende corporaties in Zuid



Bron: Eigendomsregistratie van het Kadaster, bewerking Republiq en In.Fact.Research

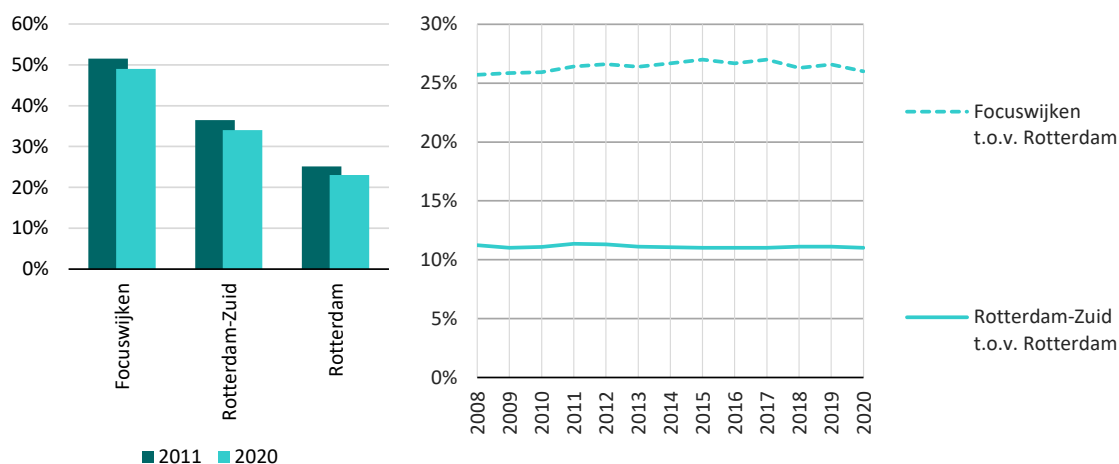
Kwetsbare meergezinswoningen

Over de samenstelling van de woningvoorraad zijn bij NPRZ geen concrete doelstellingen benoemd, anders dan dat er meer waarde moest worden gecreëerd (de gemiddelde WOZ-waarde omhoog), het aandeel koopwoningen moest toenemen en dat ten slotte ook het aantal kwetsbare meergezinswoningen moest afnemen. Hierbij zijn kwetsbare meergezinswoningen gedefinieerd als ‘meergezinswoningen, gestapeld zonder lift, kleiner dan 75m² en een WOZ-waarde tot € 130.000 in 2007’. In de voortgangsrapportages is aangegeven dat het aandeel kwetsbare meergezinswoningen zowel in Zuid als geheel als in de focuswijken is afgenomen met zo’n 2,5% over de periode 2011-2020 (zie ook figuur 45). In Rotterdam als geheel was de afname ongeveer gelijk (2,1%), waardoor de verschillen tussen Zuid en de rest van de stad op dit vlak gelijk zijn gebleven.

De kwetsbare meergezinswoningen zijn in 2007 gemarkeerd in de BAG. Zolang het betreffende vbo-nummer in de BAG blijft bestaan, dan blijft er sprake van een kwetsbare meergezinswoning. Als een nummer uit de BAG verdwijnt, als gevolg van bijvoorbeeld sloop of grondige herstructurering, dan is er sprake van een afname van het aantal kwetsbare meergezinswoningen. Het aantal kan dus alleen afnemen, er kunnen geen kwetsbare meergezinswoningen bijkomen. Een kwetsbare meergezinswoning die flink is opgeknapt in de afgelopen jaren blijft een kwetsbare meergezinswoning, tenzij er een

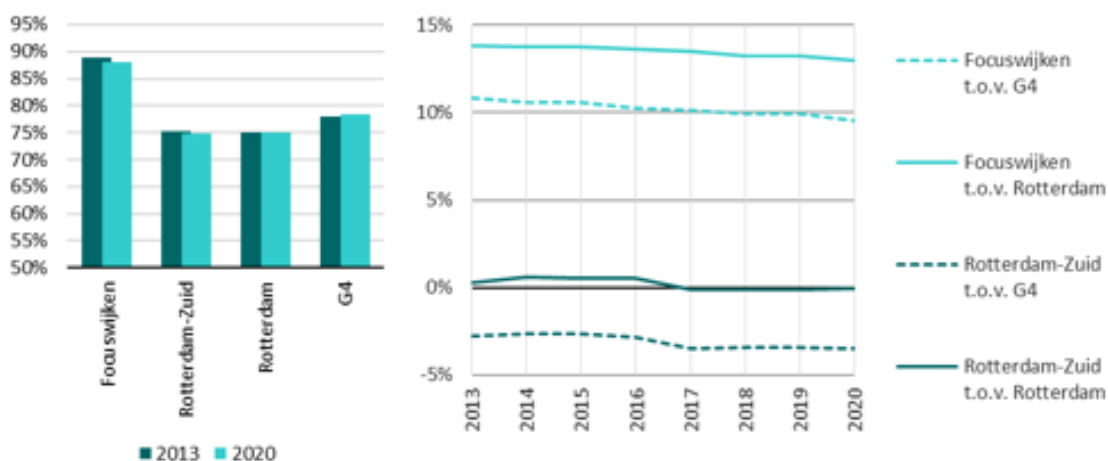
lift wordt geplaatst en/of de oppervlakte wordt vergroot. Een nieuwe keuken en badkamer of spouwmuurisolatie maken de woning volgens de gehanteerde methodiek niet minder kwetsbaar. Dit alles maakt de indicator wat lastig te interpreteren. Ook omdat deze woningen, indien van een goede bouwtechnische en energetische kwaliteit, in de huidige tijdsgeslacht mogelijk niet als kwetsbaar zouden worden bestempeld.

figuur 45 Het aandeel kwetsbare meergezinswoningen in de focuswijken, Zuid, en Rotterdam in 2011 en 2020 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam over de periode 2009-2020



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

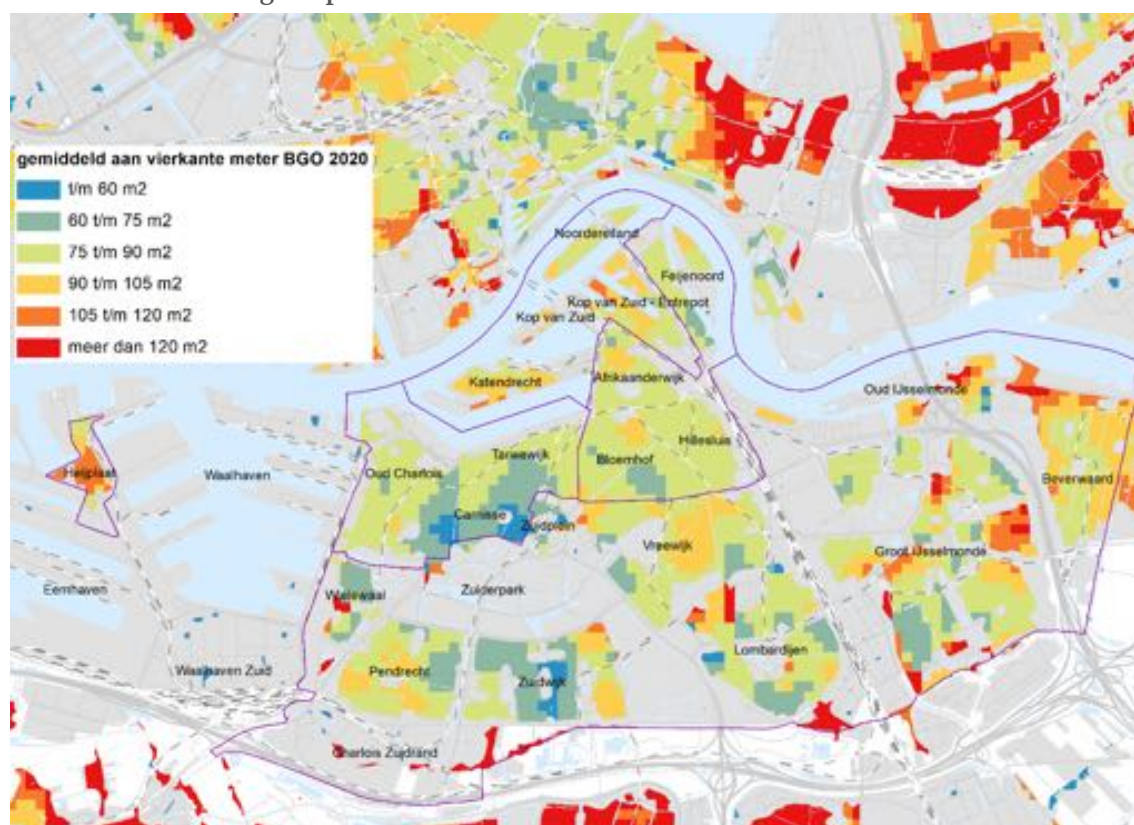
figuur 46 Het aandeel meergezinswoningen in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2013 en 2020 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2020



Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

Het totaal aandeel meergezinswoningen (appartementen) ligt in Zuid rond het Rotterdams gemiddelde (zie ook figuur 46). Ongeveer drie kwart van de woningen is een appartement. Dit gemiddelde ligt onder het gemiddelde in de G4 dat zo'n 3 a 4 procent hoger ligt. Er is overigens geen doelstelling benoemd om ook op dit vlak meer naar het gemiddelde van de G4 te groeien. Vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde woningvoorraad, kan ook een omgekeerde beweging worden aangehangen. Voor de focuswijken geldt dat bijna 9 op de 10 woningen een appartement is. Deze wijken kennen dus een zeer eenzijdige samenstelling. Sinds de start van het NPRZ is dit aandeel met enkele procentpunten afgenomen, maar de appartementen blijven in deze gebieden domineren.

figuur 47 Het gemiddeld aan vierkante meter BGO (gebruiksoppervlak) van de woningen op Zuid



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

Woninggrootte

In de definitie van 'kwetsbare meergezinswoningen' zit een oppervlaktegrens van 74 vierkante meter inbegrepen. De kleine woningen zijn vooral terug te vinden in Carnisse en Zuidwijk. In beide wijken zijn ook flink wat woningen met minder dan 60 vierkante meter BGO. In dergelijke woningen kunnen gezinnen uiteraard niet terecht, maar voor bepaalde groepen alleenstaanden (zoals studenten) kunnen deze woningen qua oppervlakte prima voldoen (mits aan andere eisen zoals isolatie, goed onderhoud etc. wordt voldaan). Een groot deel van de vraag naar sociale huurwoningen is immers afkomstig

van alleenstaanden, met een beperkte beurs. In IJsselmonde en met name Beverwaard zijn de woningen gemiddeld genomen het grootst. Het is dan ook weinig verwonderlijk, dat met name hier veel gezinnen wonen (zie ook figuur 59).

4 Woonomgeving en infrastructuur

De thema's 'woonomgeving' en 'infrastructuur' maken een centraal onderdeel uit van de doelstellingen van NPRZ. In de uitvoeringsprogramma's wordt echter maar beperkt aandacht besteed, de focus in de eerste tien jaar heeft vooral op de woningen gelegen. In de voortgangsrapportages van NPRZ wordt er dan ook nauwelijks aandacht aan besteed. In deze midterm kijken we naar de doelrealisatie in de volle breedte en nemen we de thema's derhalve wel integraal mee.

Wat een woonomgeving prettig maakt / een buurt leefbaar, wordt door veel verschillende elementen bepaald en kan van persoon tot persoon verschillen. Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over de buurt als geheel ligt in Zuid zo'n 10 tot 15% onder het stedelijk gemiddelde van 75%. Dit aandeel is in Rotterdam als geheel licht afgenomen in de periode 2014-2022, in Zuid was deze afname net iets groter.

Ook de – meer objectieve – score van de Leefbaarometer laat in grote delen van Zuid een achteruitgang zien. Met name in de wijken Zuidwijk, Carnisse, Bloemhof en Feyenoord was de ontwikkeling over de periode 2012-2020 negatief. Over de periode 2018-2020 was de ontwikkeling in grote delen van Zuid positief. De oorzaak van deze trend is niet 100% zeker vast te stellen, naast beleid kan ook de context een belangrijke rol spelen (sterke economie, krappe arbeidsmarkt, verstopte woningmarkt etc.). Het is dan ook te vroeg om te spreken over een trendbreuk.

Overlast en (on)veiligheid zijn belangrijke componenten van de leefbaarheid, zeker ook in Zuid. In de focuswijken en delen van Pendrecht en Zuidwerk is het naar Rotterdamse begrippen erg slecht gesteld met de overlast en (on)veiligheid. In de periode 2014-2020 is de situatie in grote delen van Zuid verder verslechterd. Uitzondering zijn er gelukkig ook: in Pendrecht en delen van IJsselmonde is de situatie juist sterk verbeterd.

De tevredenheid van de inwoners over de voorzieningen op Zuid is de afgelopen jaren toegenomen. In Rotterdam als geheel was de toename sterker en het verschil in tevredenheid is toegenomen. Welke voorzieningen van belang zijn verschilt van persoon tot persoon en van wijk tot wijk. Ook het huidige aanbod verschilt sterk. In sommige delen van Zuid is men daardoor erg tevreden over het groen (rondom het Zuiderpark) in andere delen (zoals deelgebied Feyenoord) juist niet. In sommige delen zijn er volgens de inwoners voldoende speelplaatsen, in andere niet. Het beeld is hier dus erg gebiedsafhankelijk.

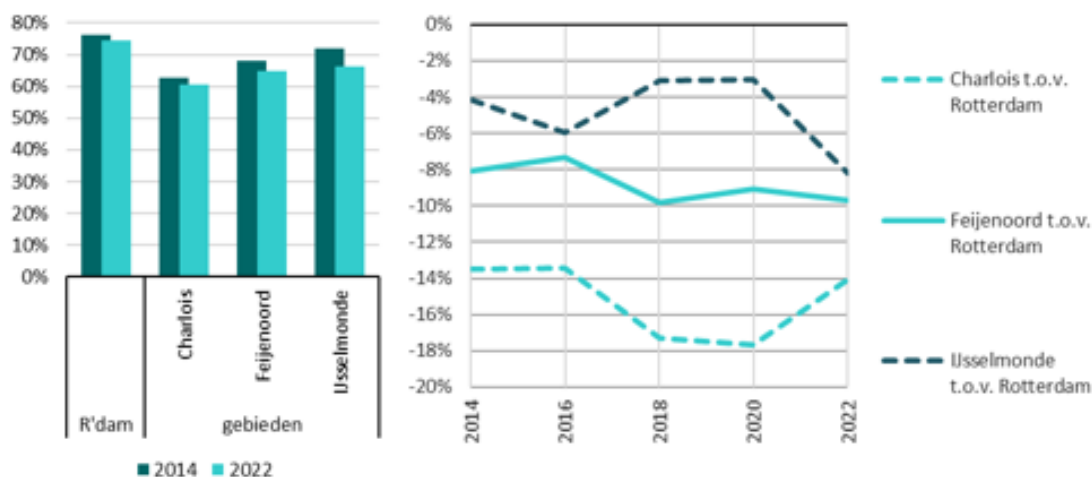
Ook de bereikbaarheid verschilt sterk over de verschillende gebieden in Zuid. In IJsselmonde is de bereikbaarheid per OV relatief laag, maar dat wordt enigszins gecompenseerd door een goede bereikbaarheid per auto. In deelgebied Feyenoord is de bereikbaarheid per OV goed te noemen, maar per auto kun je er moeilijker komen. In deelgebied Charlois laat de bereikbaarheid zowel per OV als per auto te wensen over. Het belang van een goede bereikbaarheid mag niet worden onderschat. Als men een gemiddelde reistijd met een kwartier weet te verkorten van 75 naar 60 minuten, verdubbelt (uitgaande van een acceptabele reistijd van 60 minuten) het aantal banen dat binnen het bereik van Zuid ligt. Kortom: de toegankelijkheid van werk hangt direct samen met een goede bereikbaarheid/ infrastructuur.

4.1 Woonomgeving

Gezond en veilig opgroeien

Het creëren van een prettige, schone en veilige leefomgeving is essentieel om de doelstellingen van het NPRZ te verwezenlijken. Toch heeft de woonomgeving in de uitvoeringsprogramma's van het NPRZ weinig aandacht gekregen. De gemeente heeft wel veel projecten gestart, maar op output-/outcome-niveau zijn er nog weinig aansprekende resultaten te benoemen. In figuur 48 is te zien dat het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met de buurt waarin men woont in Zuid is afgenomen. Dit is ten dele een stedelijke trend, maar bezien over de periode 2014-2022 was de trend in Zuid nog wat negatiever.

figuur 48 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

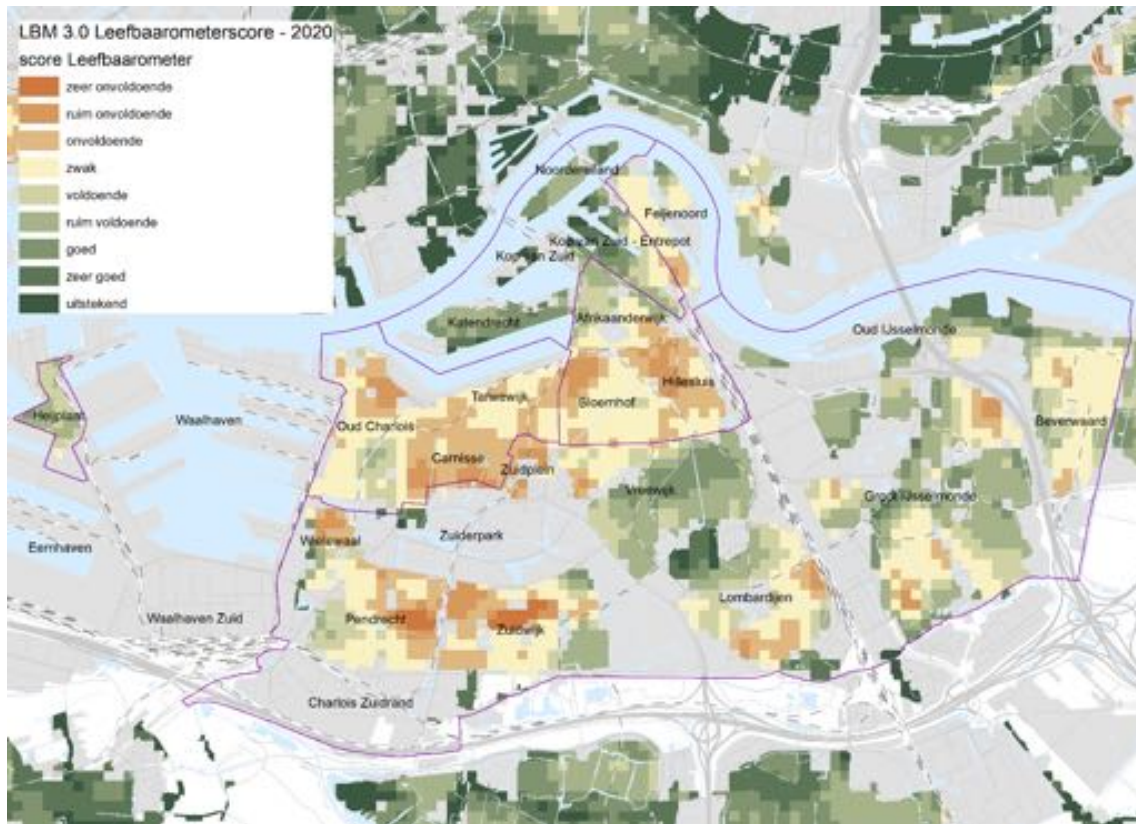


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Ook als gekeken wordt naar een meer objectieve meting van de Leefbaarometer 3.0 blijkt dat de leefbaarheid in Zuid achteruit is gegaan. De 3.0-versie van de Leefbaarometer wijkt modelmatig af van eerdere versies, vooral omdat alle bewonerskenmerken uit de algoritmen zijn gehaald.¹²

¹² In het verleden werden wel bewonerskenmerken gebruikt bij het voorspellen van de leefbaarheid. Dat leidde ertoe dat het instrument door sommigen werd gelabeld als discriminerend. Hoewel het in de praktijk nog steeds zo is dat bijvoorbeeld mensen met een niet-westerse achtergrond vaak wonen in gebieden met een slechte leefbaarheid, geldt dat dit gegeven nu niet meer wordt gebruikt in de voorspelmodellen.

figuur 49 De eindscores van de Leefbaarometer 3.0 voor Rotterdam Zuid



Bron: Leefbaarometer 3.0

figuur 50 De ontwikkeling van de leefbaarheid over de periode 2012-2020 volgens de Leefbaarometer 3.0

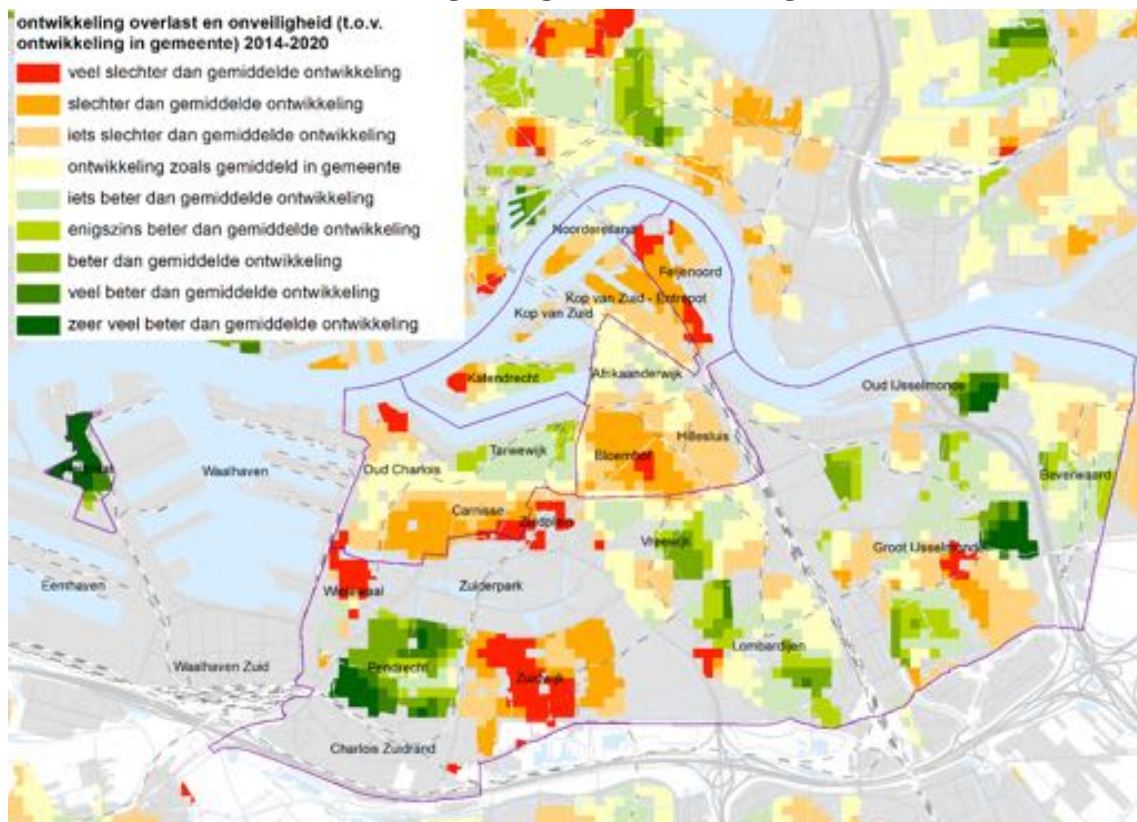


Bron: Leefbaarometer 3.0

De ontwikkeling van de leefbaarheid op Zuid wordt inzichtelijk gemaakt in figuur 50, waarin de ontwikkeling van de leefbaarheidsscores over de periode 2012-2020 is getoond. Met name in Feijenoord, Bloemhof, Carnisse, Zuidwijk, Wielewaal en delen van Pendrecht en Groot-IJsselmonde was de ontwikkeling negatief.

De slechte leefbaarheid in Zuid was een van de redenen om het NPRZ te starten, de noodzaak is sindsdien toegenomen (zie ook figuur 49, waarin de scores anno 2020 staan getoond). Wel geldt dat er in de periode 2018-2020 een zekere kentering zichtbaar was (figuur 51). Over deze periode was de ontwikkeling van de leefbaarheid in de breedte positief (enkele delen van Lombardije, Groot-IJsselmonde en Zuidplein uitgezonderd).

figuur 53 De ontwikkelingen op de dimensiescore ‘overlast en onveiligheid’ uit de Leefbaarometer 3.0, afgezet tegen het Rotterdams gemiddelde



Bron: Leefbaarometer 3.0, bewerking In.Fact.Research

Binnen NPRZ zijn vooral doelstellingen benoemd onder de noemer ‘gezond en veilig opgroeien’. Deze component van leefbaarheid in de Leefbaarometer is deels inzichtelijk gemaakt aan de hand van de dimensiescore ‘overlast en veiligheid’. De scores in Zuid op deze dimensie staan weergegeven in figuur 52. Daarbij is niet de landelijke norm, maar het Rotterdams gemiddelde als ijkpunt genomen. In grote delen van Zuid is de situatie rondom overlast en onveiligheid problematisch. Met name de focuswijken en delen van de tuinsteden scoren op dit punt erg slecht.

Bezien over de periode 2014-2020 is de ontwikkeling in een aantal gebieden negatief geweest (figuur 53). Het gaat dan om Feijenoord, Bloemhof, Zuidplein, Wielewaal en met name Zuidwijk. Er zijn ook gebieden waar deze dimensiescore juist bovengemiddeld is verbeterd. Het gaat dan met name om Pendrecht en delen van Oud- en Groot-IJsselmonde, Vreewijk en Lombardijen.

CROW-beeldmeetlatten

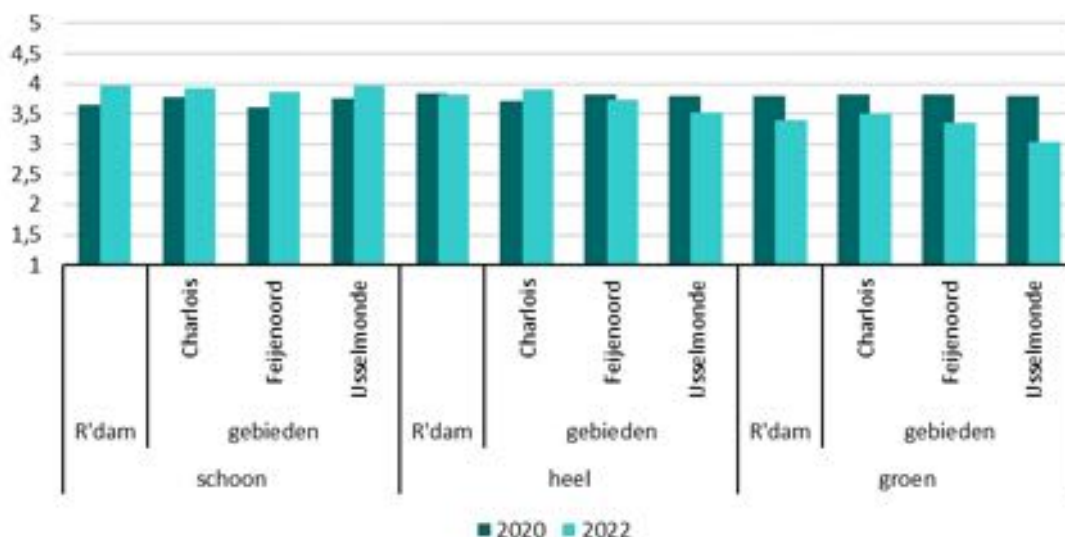
De gemeente brengt sinds 2019 via CROW-beeldmeetlatten de staat van de openbare ruimte in beeld. Bij deze methode geven inspecteurs op basis van referentiefoto's aan hoe schoon of heel de openbare ruimte is. De uitkomsten van deze meetlatten bieden houvast bij (het beleid rondom) het beheer van de openbare ruimte. Voor 2019 werd gewerkt met de gemeentelijke score Productnormering.

In de wijkprofielen zijn drie afzonderlijke scores opgenomen:

- Schoon. Daaronder vallen zwerfafval, prullenbakken, containers, onkruid, beklad- ding en uitwerpselen.
- Heel. Daaronder valt de kwaliteit van het wegdek.
- Groen. Daaronder valt de kwaliteit van grasvelden, bomen en beplantingen.

De beeldmeetlatten werken met een 5-puntschaal van A+ (zeer goed) tot D (slecht). Om gemiddelden te kunnen berekenen zijn deze door OBI omgezet in een rekenkundige schaal van 5 tot 1. In deze schaal is een score van 3 een voldoende. In figuur 54 staan de gemiddelde scores in Rotterdam en de gebieden in Zuid weergegeven. In geen van de gebieden komen de gemiddeldes beneden de 3 (voldoende) uit.

figuur 54 Beeldmeetlatten schoon, heel en veilig

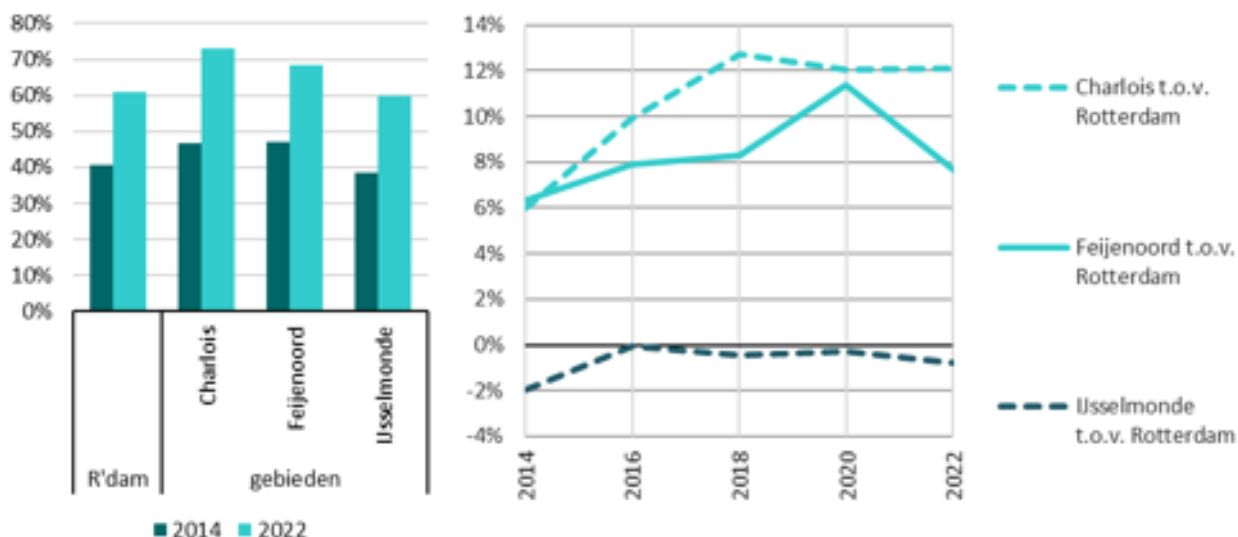


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Het inregelen van/ leren werken met een nieuwe methodiek kan tijd kosten. Daarom kunnen alleen voorzichtige/ globale conclusies worden getrokken ten aanzien van de ontwikkeling tussen de metingen in 2019 en 2021. Over het de breedte lijkt Rotterdam over de periode 2019-2021 schoner te zijn geworden. Dit geldt zowel voor Rotterdam als geheel als voor Zuid. De scores voor wat betreft de kwaliteit van het wegdek laten een ander beeld zien. In Charlois is de kwaliteit verbeterd, in de andere gebieden op Zuid verslechterd. Ook in Rotterdam is sprake van een kleine verslechtering. Voor wat betreft de kwaliteit van het groen lijkt er in de breedte sprake van een verslechtering. Met name in IJsselmonde is de kwaliteit achteruit gegaan, de gemiddelde kwaliteit haalt daar nog maar net een voldoende.

Terwijl de CROW-metingen laten zien dat het schoner wordt op straat, geven de inwoners aan juist vaker last te hebben van rommel op straat. In 2013 gaf 40% van de inwoners van Rotterdam dit aan, in 2021 lag dit aandeel boven de 60% (figuur 55). Ook in Zuid is de overlast volgens de bewoners op dit vlak toegenomen. Dit geldt voor alle deelgebieden. Het aandeel dat overlast ervaart ligt in IJsselmonde rond het Rotterdams gemiddelde. In Charlois ligt dit aandeel 12% boven het gemeentelijk gemiddelde, in Feijenoord 8%. Ten opzichte van 2014 zijn deze verschillen toe- in plaats van afgenomen.

figuur 55 Aandeel inwoners dat vaak overlast heeft van rommel op straat in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Veiligheidsbeleving

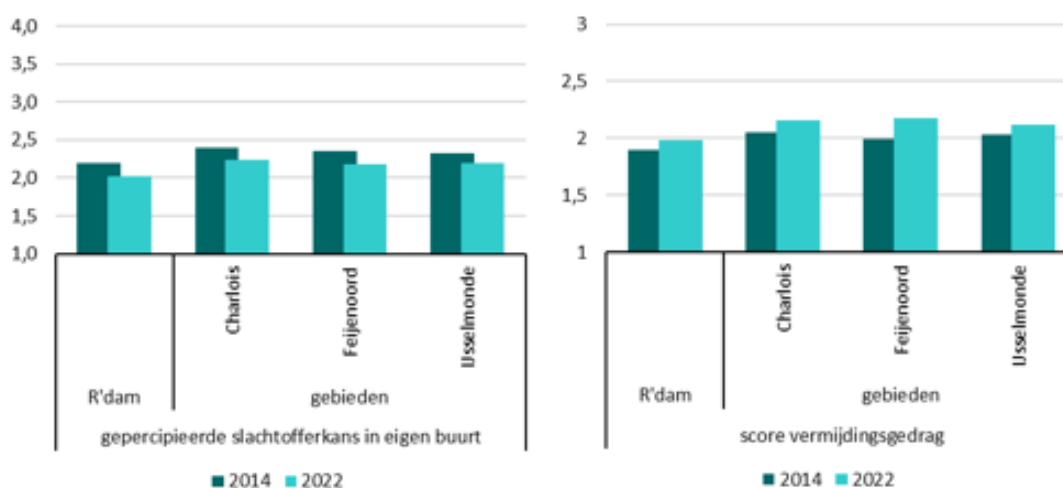
Aan de scores van de dimensie ‘overlast en veiligheid’ uit de Leefbaarometer liggen vooral objectieve indicatoren te grondslag (zoals de aangiften bij de politie). In de wijkprofielen zijn meer subjectieve indicatoren opgenomen, waaronder twee samengestelde scores op het punt van de ‘gepercipieerde slachtofferkans in de eigen buurt’ en de ‘score vermijdingsgedrag’ (figuur 56).

Bij de slachtofferkans gaat het om de mate waarin de respondenten (15 jaar en ouder) denken in het komende jaar slachtoffer te kunnen worden van een inbraak in de eigen woning, mishandeling, zakkenrollerij en/of straatroof. De schaalscore loopt van 1 tot 5, waarbij een hoge score negatief is. In Zuid ligt de slachtofferkans significant hoger dan in de rest van de stad. De slachtofferkans is de afgelopen periode in zowel Zuid als Rotterdam wel verbeterd.

Terwijl de slachtofferkans verbeterde, nam het vermijdingsgedrag juist toe. Deze score loopt van 1 tot 4 en is gebaseerd op de stellingen ‘hoe vaak komt het voor dat u ‘s avonds niet opendoet omdat u het onveilig vindt’ en ‘hoe vaak komt het voor dat u in uw eigen buurt omloopt of omrijdt om onveilige plekken te vermijden’. Dergelijk vermijdingsgedrag komt in Zuid vaker voor dan in rest van de stad. Het verschil met het stedelijk gemiddelde is in de gebieden Feijenoord en Charlois de afgelopen periode toegenomen.

De achtergronden van de op het oog tegenstrijdige ontwikkelingen op het vlak van de veiligheidsbeleving zijn moeilijk exact te achterhalen. Wel is duidelijk dat ook Zuid in een achterstandspositie verkeerd en dat deze achterstand vooralsnog niet wordt ingelopen.

figuur 56 De scores voor ‘gepercipieerde slachtofferkans in de eigen buurt’ en ‘vermijdingsgedrag’



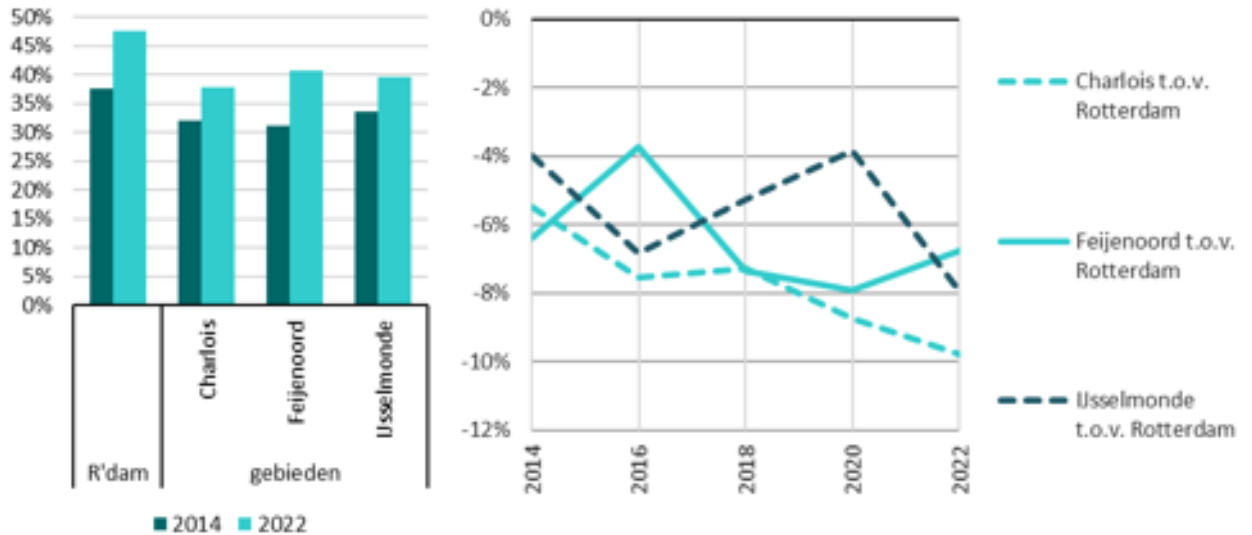
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Kleinschalige bedrijvigheid in de wijken

Kleinschalige bedrijvigheid is van belang voor werkgelegenheid, maar de arbeidsmarkt is vooral een regionale markt. De bereikbaarheid van banen is voor de kans op een baan veel belangrijker. Voor de woon- en leefomgeving zijn vooral voorzieningen van belang. Het belang van verschillende typen voorzieningen verschilt van groep tot groep en van individu tot individu. Zo heeft een 75-plusser weinig aan speelplaatsen in de omgeving, terwijl voor jongeren zorgposten weer minder relevant zijn dan voor ouderen.

Dit in ogenschouw nemend is de algemene tevredenheid over de voorzieningen in de buurt (waarbij iedereen voor zichzelf mag invullen om welke voorzieningen het gaat) wellicht de meest zeggende indicator. Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met de voorzieningen in de buurt is de afgelopen jaren toegenomen (figuur 57). In 2014 lag dit aandeel in Zuid nog (ver) beneden de 35%, in 2022 lag dit aandeel tegen de 40%. Deze percentages blijven nog altijd ver achter bij het stedelijk gemiddelde, dat is gestegen van 37% in 2014 naar 47% in 2022. Terwijl de inwoners in Zuid meer tevreden zijn over de voorzieningen, neemt het verschil met de rest van Rotterdam toe.

figuur 57 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over de voorzieningen in de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



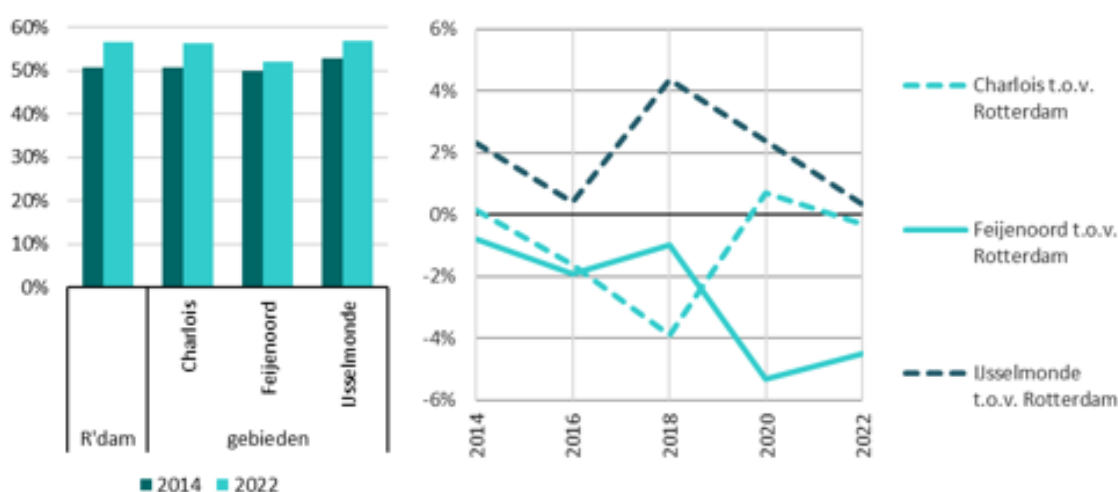
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Bij het oordeel over voorzieningen kunnen verschillende elementen een rol spelen. Daarbij kan gedacht worden aan de fysieke aanwezigheid van voorzieningen, maar bijvoorbeeld ook de bekendheid met voorzieningen, de telefonische bereikbaarheid, wachttijden etc. Het gaat in deze studie uiteraard te ver om alle kanten te belichten/ uit te diepen. Voor wat betreft de fysieke aanwezigheid van voorzieningen, wordt voor wat betreft ouderen vaak gesteld dat de aanwezigheid van de trippel A voorzieningen van belang is. Deze staat weergegeven in figuur 58. Als deze kaart wordt gelegd naast de kaart met het aandeel ouderen (figuur 38) blijkt dat er met name in Oud-IJsselmonde, Beverwaard en Wielewaal gebieden zijn met veel (komende) vergrijzing, terwijl geen van de trippel A voorzieningen aanwezig zijn.

In het NPRZ wordt via de pijler school vooral veel aandacht besteed aan voorzieningen voor kinderen. In Zuid wonen zoals in hoofdstuk 2 al aangegeven veel gezinnen in vergelijking met G4. In figuur 59 is te zien dat met name in Beverwaard en Groot-IJsselmonde veel gezinnen wonen. Daarnaast wonen in delen van Pendrecht, Zuidwijk en Lombardije veel gezinnen. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor de focuswijken-sociaal.

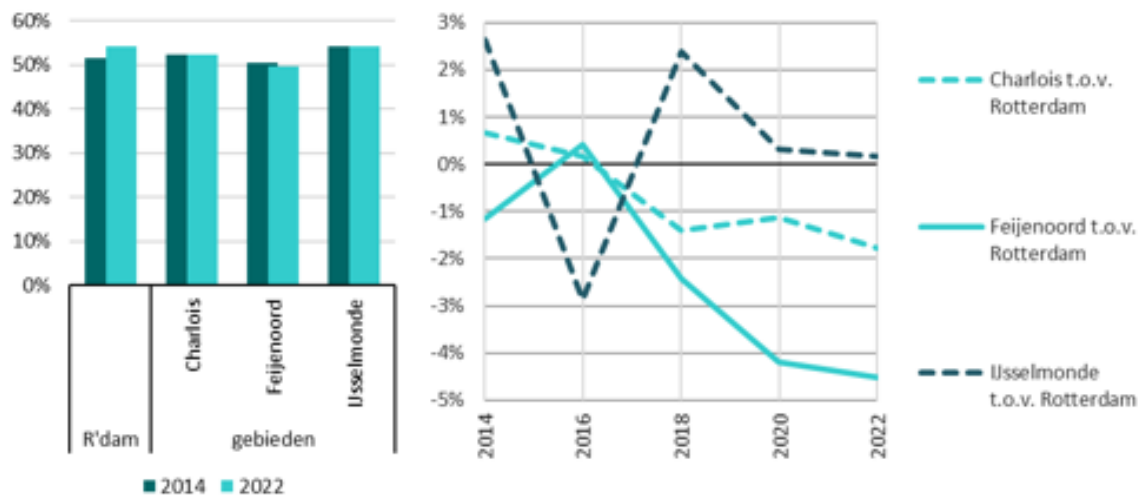
Het aandeel inwoners dat tevreden is over het aantal speelplekken voor jonge kinderen (tot 4 jaar) ligt in deelgebied IJsselmonde rond het Rotterdams gemiddelde (figuur 60). Hetzelfde geldt voor het aantal sport- en speelplekken die er zijn voor kinderen van 4 tot 13 jaar (figuur 61). In Charlois ligt het aandeel dat zegt dat er genoeg speelplekken zijn iets onder het stedelijk gemiddelde. In Feijenoord zijn er minder inwoners tevreden over het aantal speelplekken en met name waar het gaat om speelplekken voor kinderen van 4 tot 13 jaar is de tevredenheid de afgelopen periode afgenomen.

figuur 60 Het aandeel bewoners dat zegt dat er in de buurt genoeg speelplekken zijn voor kinderen tot 4 jaar in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 61 Het aandeel bewoners dat zegt dat er in de buurt genoeg sport- en speelplekken zijn voor kinderen van 4 tot 13 jaar in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

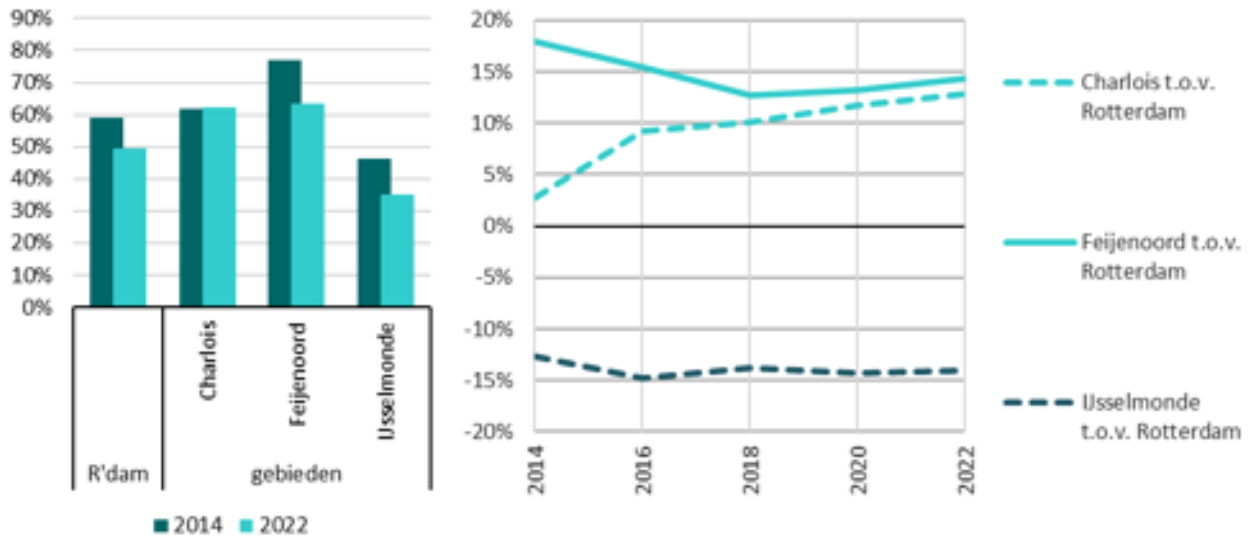


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

In de wijkprofielen wordt ook aangegeven bij welk aandeel van de woningen een basisschool binnen de normafstand van 267 meter ligt (figuur 62). Daarbij valt op dat er vooral in Charlois en Feijenoord veel basisscholen zijn, terwijl er in het kinderrijke IJsselmonde juist minder woningen zijn met een basisschool binnen de normafstand. Uiteraard zegt dat niets over de kwaliteit van het onderwijs, maar het is wel een opvallend gegeven.

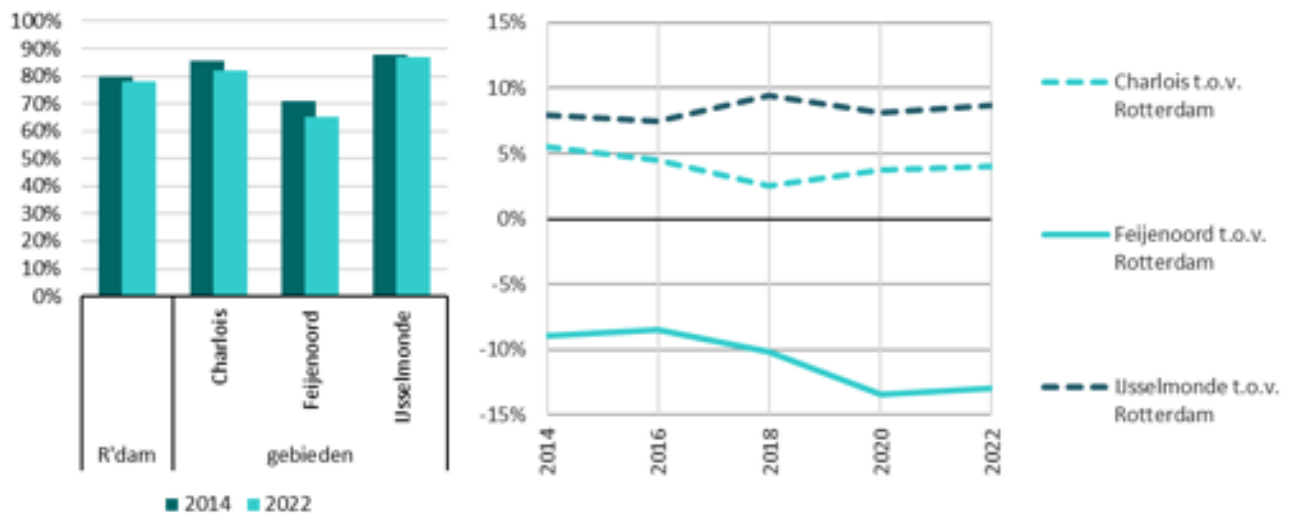
Zeker gegeven het hoge aandeel kleine appartementen in grote delen van Zuid, is groen in de omgeving van groot belang. Het Zuiderpark speelt hierbij een belangrijke rol en is de vermoedelijke reden dat de tevredenheid over het groen in deelgebied Charlois boven het Rotterdams gemiddelde is (zie ook figuur 62). Ook in IJsselmonde ligt de tevredenheid boven het Rotterdams gemiddelde. In deelgebied Feijenoord ligt de tevredenheid echter fors beneden het stedelijk gemiddelde.

figuur 62 Het aandeel woningen met een basisschool binnen de normafstand (267 meter) van de woning in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 63 Het aandeel inwoners dat aangeeft dat er voldoende groen aanwezig is in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

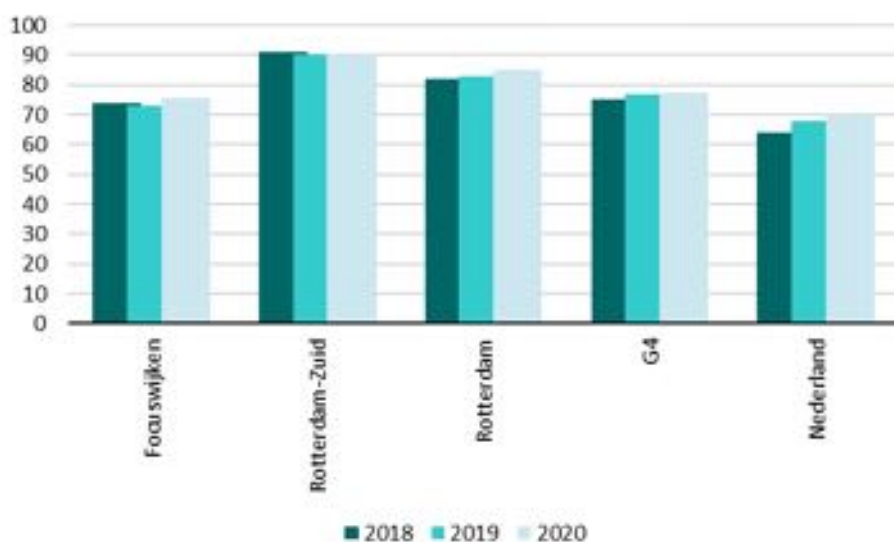


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Beroep op voorzieningen

Het beroep op de Wmo wordt door het CBS landsdekkend op hoofdlijnen gemonitord. Omdat elke gemeente de Wmo op eigen wijze kan invullen, zijn op basis van deze cijfers slechts globale conclusies mogelijk. Het Wmo-gebruik in Rotterdam ligt wat boven het gemiddelde in de G4, wat weer wat boven het landelijk gemiddelde ligt (figuur 64). Gegeven de wat meer kwetsbare bevolking, is dat een te verwachten beeld. Zo was ook te verwachten dat het aandeel in Zuid nog wat hoger ligt. Opvallend is dat in de focuswijken het beroep op de Wmo onder het Rotterdams gemiddelde ligt. Mogelijk is hier sprake van onbekendheid met/ slechte toegang van regelingen en/of bewuste zorgmijding. Het is zaak dit nader te onderzoeken, want lage drempels en outreachende zorg en ondersteuning zijn essentieel voor de kwetsbare inwoners van Zuid. Dit geldt (in versterkte mate) ook voor de jeugdzorg.

figuur 64 Het aantal inwoners per 1.000 inwoners dat in het betreffende jaar een beroep heeft gedaan op de Wmo



Bron: CBS wijk en buurtcijfers

Wijken hebben eigen DNA

Iedere wijk in Zuid heeft zijn eigen karakter en positieve en negatieve kanten. In het NPRZ wordt dit het DNA van de wijken genoemd. De doelstelling het eigen DNA van wijken te benutten en versterken is vooralsnog slechts beperkt geconcretiseerd. Er ligt geen probleemanalyse per wijk¹³ en ook geen toekomstvisie of wijkgerichte strategie. In dit rapport komen grote verschillen tussen wijken naar voren, dus een concretisering

¹³ Dit onderzoek en de samenvattingen per deelgebied daarvan in het hoofdrapport bieden een eerste aanzet daartoe, maar niet meer dan dat.

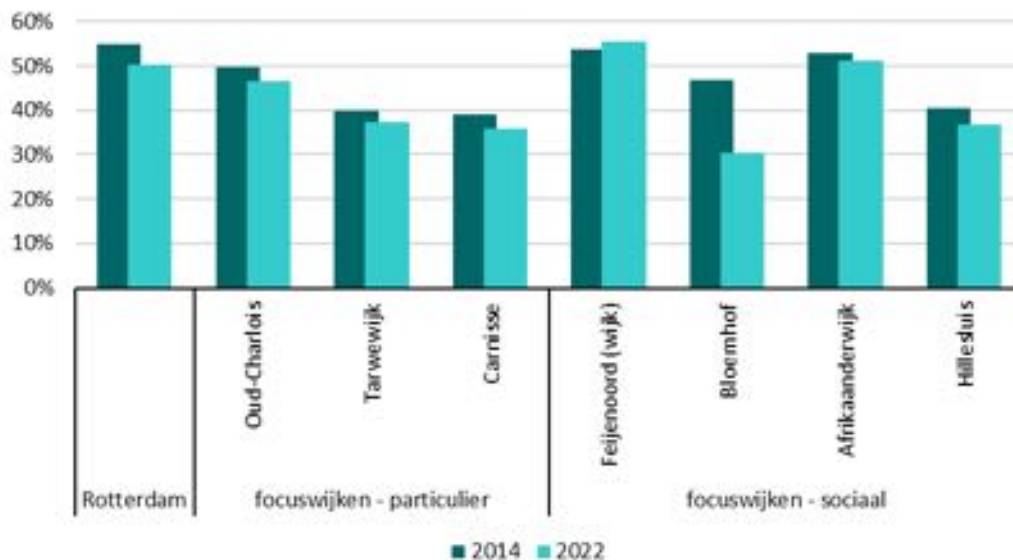
van de algemene doelstellingen van NPRZ naar wijkniveau lijkt wel gewenst. Het uiteindelijke doel is uiteraard dat in elke wijk de bewoners tevreden zijn met hun eigen wijk en zich verbonden voelen met de buurt.

figuur 65 Het aandeel inwoners dat zich verbonden voelt met de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 66 Het aandeel inwoners dat zich verbonden voelt met de buurt



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

In het kader van de wijkprofielen is aan inwoners gevraagd of men zich verbonden voelt met de buurt. Voor Rotterdam als geheel geldt dat dit aandeel is afgenomen van 55% in 2014 tot 50% in 2022 (figuur 65). In Zuid zien we een afname van gelijke orde. Ook hier geldt dat een aantal wijken afwijken van de algemene trend. Zo is de verbondenheid in de wijk Feijenoord toegenomen en Bloemhof relatief sterk afgenomen (figuur 66).

4.2 Infrastructuur

Het verbeteren van de toegang tot de arbeidsmarkt is een van de belangrijkste doelstellingen uit de pijlers school en werk. Daarbij speelt opleiding een rol evenals de werkgelegenheid op Zuid. De arbeidsmarkt is echter in veel opzichten een regionale markt. Daardoor is het van belang om niet alleen te kijken naar de werkgelegenheid op Zuid, maar ook de toegang tot banen buiten Zuid. Deze wordt bepaald door het aantal banen, maar ook de bereikbaarheid (en daarmee infrastructuur) speelt een belangrijke rol. In het NPRZ is het meer verbinden van Zuid met de regionale arbeidsmarkt dan ook als belangrijke doelstelling benoemd. In de uitwerking is er weinig aandacht naar uitgegaan, maar dat laat onverlet dat deze van groot belang blijft.

figuur 67 De loopafstand tot de dichtstbijzijnde OV-halte



Bron: OV9292, bewerking In.Fact.Research & Object Vision

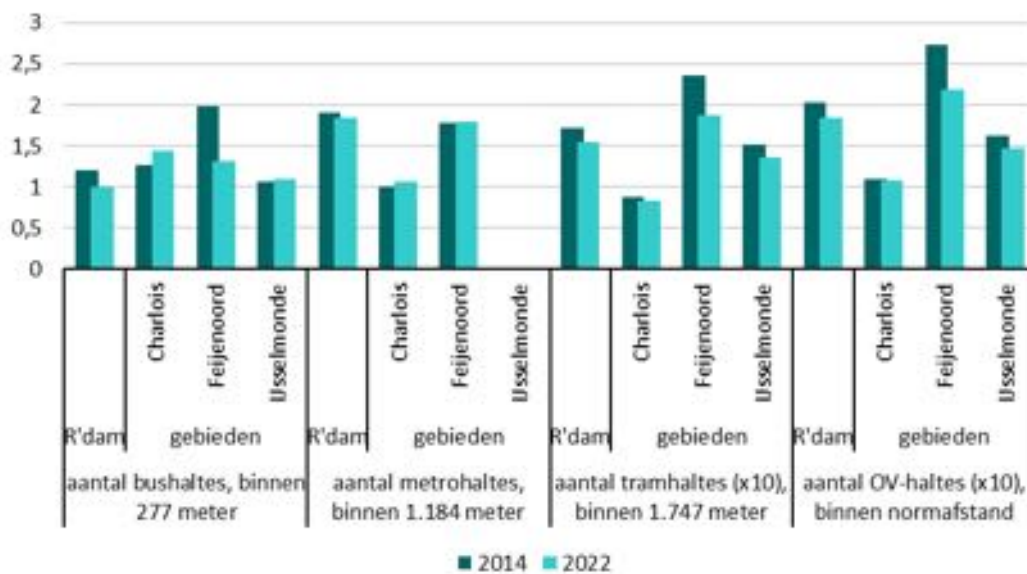
Een goed inzicht in de ontwikkeling van de bereikbaarheid van banen vanuit Zuid is er niet, de meetmethoden zijn sinds 2011 sterk verbeterd. Wel zijn er verschillende studies die wijzen op het belang van een goede bereikbaarheid. De studie “De ruimtelijke aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag” (SEOR 2017) geeft bijvoorbeeld aan dat het aantal banen voor laag oplei-

den dat bereikbaar is vanuit Zuid verdubbeld als een reistijd van 75 minuten kan worden teruggebracht tot 60 minuten. Hierbij wordt er dan van uitgegaan dat een reistijd van één uur als acceptabel wordt beschouwd.

In Zuid wonen relatief veel laag opgeleiden, waarvan lang niet iedereen een auto heeft. Dat maakt dat de bereikbaarheid (van banen) per OV van groot belang is. In figuur 67 is de loopafstand tot de dichtstbijzijnde OV-halte weergegeven. Deze ligt nergens in Zuid echt ver weg, maar in grote delen van de Tarwewijk, Beverwaard, Wielewaal, Pendrecht en Zuidwijk moet men toch meer dan 500 meter lopen. De aanwezigheid van een OV-halte zegt uiteraard lang niet alles, daar aangekomen moet het betreffende vervoersmiddel ook nog op de juiste tijd vertrekken naar de juiste bestemming. Kortom: voor een goede analyse is meer nodig dan het nu verkregen beeld.

In figuur 68 staat de bereikbaarheid van OV-haltes specifiek weergegeven naar type. Het gaat daarbij om het gemiddeld aantal haltes per woning dat binnen de normafstand ligt. Deze normafstand verschilt per type transport: 277 meter voor een bushalte, 1184 voor een tramhalte en 1.747 voor een metrohalte. Ook deze figuur maakt duidelijk dat met name deelgebied Charlois relatief slecht bereikbaar is, terwijl Feijenoord beter scoort dan gemiddeld. Ook deelgebied IJsselmonde scoort qua bereikbaarheid per OV minder dan gemiddeld.

figuur 68 Het gemiddeld aantal OV-haltes per woning binnen de normafstand



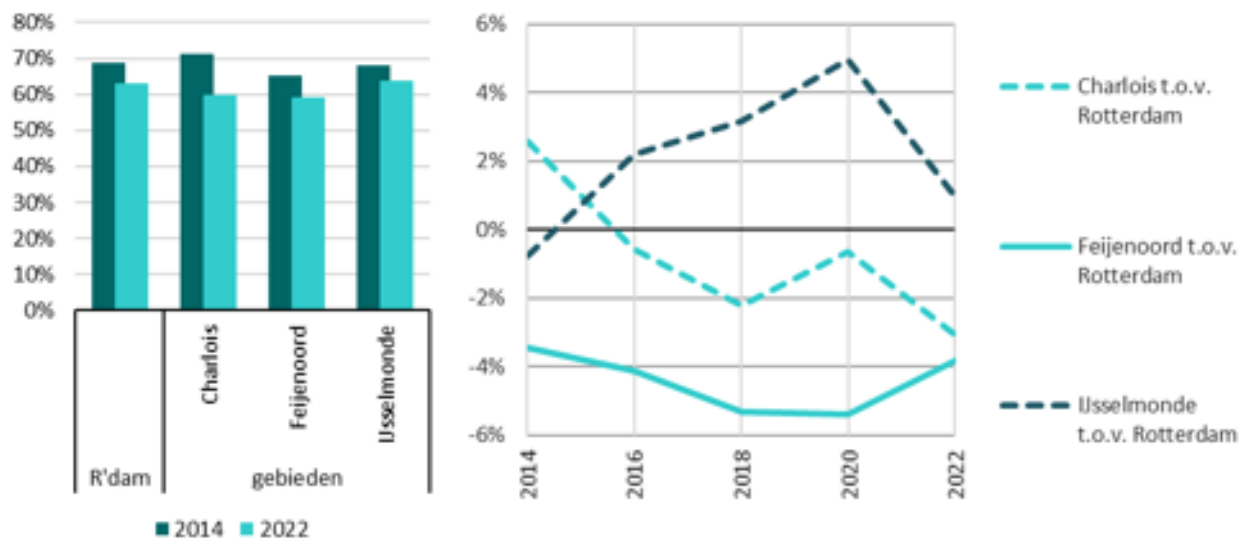
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Bereikbaarheid per auto

Terwijl IJsselmonde minder goed scoort qua bereikbaarheid per OV, scoort het juist goed op de bereikbaarheid per auto (figuur 69). Volgens de inwoners is de toegankelijk van de wijk per auto hier gemiddeld beter dan het Rotterdams gemiddelde. Dit geldt

niet voor de andere deelgebieden. In Feijenoord ligt deze onder het Rotterdams gemiddelde. In Charlois lag deze in 2014 nog boven het Rotterdams gemiddelde, maar is deze in de afgelopen periode verslechterd. De verslechtering heeft met name plaatsgevonden in de focuswijken particulier, waar ook de bereikbaarheid per OV niet overal optimaal is (met name in de Tarwewijk).

figuur 69 Het aandeel inwoners dat (helemaal) tevreden is met de toegankelijkheid van de wijk per auto in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

5 Monitoring en het NPRZ

Door het programmabureau NPRZ zijn gedurende de eerste 10 jaar verschillende rapportages over de voortgang van het programma opgesteld. De jaarlijkse voortgangsrapportages zijn hiervan het meest in het oog springend. Het was altijd de gedachte dat deze midterm breder zou kijken dan de voortgangsrapportages en dat aanvullend onderzoek zou worden verricht. Het was bij aanvang van deze midterm echter de verwachting dat er voor wat betreft de basisindicatoren (op outcome, output en inputniveau) een structurele, eenduidige, database beschikbaar was. Dat bleek niet/beperkt het geval.

Een van onze aanbevelingen (zie ook de rapportage over deel 4) is in de toekomst de gegevens meer gestructureerd te verzamelen/ bij te gaan houden. Ten eerste kan daardoor bij het opstellen van de voortgangsrapportages veel tijd mee worden bespaard/ meer efficiënt gewerkt worden. Ten tweede dwingt het tot goed nadenken over de operationalisatie van de verschillende indicatoren en doelstellingen. Nu volgen enkele voorbeelden om het belang daarvan te onderbouwen:

- Bij de nieuwbouwdoelstellingen kan op een bepaald moment in de tijd gekeken worden naar het aantal verleende bouwvergunningen, het aantal woningen waarbij de bouw van start is gegaan en het aantal woningen dat gereed is gekomen. Elk aantal is relevant en levert nuttige informatie, maar de betekenis verschilt. Ook is het de vraag of woningen die zijn opgeleverd na 2011 maar waarvoor vóór 2011 de vergunning is verleend, meetellen bij het NPRZ? Voor een goede monitoring van de doelbereiking is het noodzakelijk dat dit soort zaken volledig duidelijk zijn. Bij het opstellen van deel 3 van deze midterm voor de pijler wonen was het nog best lastig een goed overzicht van de voortgang te verkrijgen. Met een goede database zou dit een druk op de knop moeten/kunnen zijn.
- Een tweede voorbeeld betreft 'het aandeel hoge en middeninkomens'. Inkomen lijkt een eenvoudig begrip, maar dat is het niet. Als gekeken wordt naar het besteedbaar inkomen, levert dat net een ander beeld dan als gekeken wordt naar het bruto, belastbaar of netto inkomen. Daarnaast heeft men de keuze om al dan niet het gestandaardiseerd inkomen te gebruiken. Ten slotte kan men de inkomensverdeling bepalen op het totaal aantal huishoudens of men kan bepaalde groepen (zoals bijvoorbeeld studenten) uitfilteren. Het is hier niet zo dat er op dit vlak één juiste keuze is, maar elke keuze die gemaakt wordt heeft voor- en nadelen waarvan men zich bij het opstellen van de rapportages bewust van moet zijn.
- Ten slotte het wat ons betreft meest treffende voorbeeld. Men heeft als doelstelling voor het NPRZ geformuleerd dat de achterstand van Zuid op de G4 en het Rotterdams gemiddelde moet worden ingelopen. In de voortgangsrapportage van 2021 wordt voor wat betreft de ontwikkeling van de WOZ-waarde letterlijk gesteld dat deze doelstelling voor meer dan 50% is gerealiseerd (53% over de periode 2011-2021), terwijl het streefniveau in 2021 op 25% lag. Puur kijkend naar deze percentages lijkt het dus enorm goed te gaan en 'presteert' men boven verwachting. Wij concluderen

(op basis van dezelfde cijfers in paragraaf 3.1 van dit rapport) echter dat de achterstand juist is toegenomen in plaats van afgenomen. In 2011 lag de gemiddelde WOZ-waarde namelijk 37.000 (-23%) onder het Rotterdams gemiddelde en in 2020 is het verschil toegenomen tot 53.000 (-24%). Als men in 2030 naar het Rotterdams gemiddelde wil groeien, ligt men dus bepaald niet op koers.

Dat op basis van dezelfde cijfers tegenstrijdige conclusies worden getrokken, verdient natuurlijk een nadere toelichting. In de voortgangsrapportage wordt de volgende formule gehanteerd:

- ‘De opgave’ wordt gedefinieerd als de gemiddelde waarde in Rotterdam in het jaar van rapportage verminderd met de gemiddelde waarde Zuid in 2011;
- ‘De realisatie’ wordt gedefinieerd als de gemiddelde waarde in Zuid in het jaar van rapportage verminderd met de gemiddelde waarde Zuid in 2011;
- ‘Het aandeel gerealiseerd (“reeds ingelopen”)’ wordt berekend door ‘de realisatie’ te delen door ‘de opgave’ ($C = B / A$).

Omdat we in deze midterm de definitieve cijfers t/m 2020 hebben gebruikt, leggen we aan de hand van de periode 2011-2020 de gedachtegang achter deze formule uit. ‘De opgave’ brengt in beeld wat de waardestijging in Zuid zou moeten zijn geweest om in 2020 op het Rotterdams gemiddelde uit te komen. ‘De realisatie’ is de daadwerkelijk in Zuid gerealiseerde waardestijging. Het berekende aandeel is dus de op Zuid gerealiseerde waardestijging gedeeld door de benodigde waardestijging om op het gemiddelde van Rotterdam uit te komen.

Als deze berekening 100% als uitkomst had, dan was de opgave in 2020 al gerealiseerd en lag de waarde in Zuid op het Rotterdams gemiddelde. Dat betekent echter niet dat andere uitkomsten van deze formule ook iets zeggen over de mate waarin de achterstand op het Rotterdams gemiddelde is ingelopen:

- Elke waardestijging op Zuid leidt in deze formule tot een hoger percentage, terwijl alleen dat deel dat boven het stedelijk gemiddelde uitstijgt bijdraagt aan het inlopen van de achterstand. Nu wordt een positieve boodschap verkondigd, terwijl het einddoel niet dichterbij is gekomen.¹⁴
- Als er geen waardestijging op Zuid zou hebben plaatsgevonden maar een stabilisatie, kan dat een prestatie zijn geweest als de gemiddelde waarden in Rotterdam zouden zijn gedaald. In dat geval zou de achterstand zijn ingelopen, zonder dat dat in deze formule zichtbaar wordt. Dit lijkt een puur theoretisch voorbeeld, maar de toekomst toe is een waardedaling niet uit te sluiten.

De in de voortgangsrapportage gehanteerde formule/operationalisatie is dus niet geschikt om te bepalen of men op koers ligt om in de periode tot 2030 naar het Rotterdams

¹⁴ Het projectbureau vindt/vond het belangrijk via de formule duidelijk te maken dat de WOZ-waarden op Zuid ook waren toegenomen. Dit om zowel bewoners als uitvoerders perspectief te geven. We ontkennen hier ook zeker niet dat er waardestijging heeft plaatsgevonden, maar concluderen wel dat deze waardestijging niet voldoende was om het einddoel (het gemiddelde van Rotterdam) dichterbij te brengen.

gemiddelde te groeien. Dit terwijl de voortgang op deze doelstelling gemeten zou moeten worden. In 2011 lag de WOZ-waarde in Zuid -23% onder het Rotterdams gemiddelde. In de eerste tien jaar wilde men deze achterstand met een kwart inlopen, hetgeen betekent dat men rond de -16% uit zou moeten komen. Dat betekent voor 2011-2020 een benodigde waardestijging van 61.900, terwijl de werkelijke waardestijging slechts 43.300 bedroeg. Omgerekend betekent dat het percentage dat in de voortgangsrapportages worden gehanteerd in 2020 op 64% zou moeten liggen om te kunnen stellen dat 'de achterstand met 25% is ingelopen'. In 2020 bereikte men echter 'slechts' een percentage van 45% en lag men dus niet op koers. Deze informatie wordt de lezers van de voortgangsrapportages nu onthouden, waardoor men op het verkeerde been kan worden gezet. Naar de toekomst is het wenselijk dit te voorkomen. Het is daarom nuttig om op basis van een (herijkte) doelenboom NPRZ nogmaals goed door te denken welke indicatoren het beste kunnen worden gebruikt om de voortgang te bepalen. Het streven daarbij is dan te komen tot een slanke monitor (met net als nu een beperkt aantal indicatoren) die zo veel mogelijk (of geheel) kan worden gevuld op basis van bestaande gegevensbronnen.

Er wordt in Rotterdam veel onderzoek verricht op uiteenlopende thema's en er zijn goede monitorinstrumenten beschikbaar. Zo is bij de totstandkoming van dit onderzoek veelvuldig is geput uit de wijkprofielen (wijkprofiel.rotterdam.nl). Er is in Rotterdam dus geen gebrek aan cijfers en onderzoek. Op basis van al deze beschikbare data is naar onze inschatting goed mogelijk een database op te stellen, waarmee de voortgang van het NPRZ eenduidig inzichtelijk kan worden gemaakt. Het gaat bij onze aanbeveling in deel 4 dus niet zozeer om het doen van méér onderzoek of het opstellen van méér rapportages, maar om het verbeteren van de kwaliteit en efficiëntie van de monitoring binnen NPRZ.

NATIONAAL PROGRAMMA ROTTERDAM ZUID

ONDERZOEK MIDTERM-REVIEW NPRZ PIJLER WONEN

BIJLAGE BIJ EINDRAPPORTAGE 6 JULI 2022

RAPPORTAGE KWALITATIEF ONDERZOEK (DEEL 3)

INHOUD

I. Voorwoord

II. Inrichting kwalitatief onderzoek

III. De context van het NPRZ

- Ontwikkelingen buiten NPRZ
- Ontwikkelingen binnen NPRZ
- Ontwikkeling vanuit bewonersperspectief
- Overzicht ontwikkelingen naar aspect en in tijd

IV. Voortgang op de binnen de pijler Wonen onderscheiden strategieën

Bijlage

Beeldmateriaal
beschikbaar gesteld door
Programmabureau NPRZ.



“

EEN STAD IS PAS SUCCESVOL ALS ZIJ IN STAAT IS OM DE SOCIALE STIJGING TE FACILITEREN EN HET DEEL VAN DE SOCIALE STIJGERS MET EEN STEDELIJKE WOONVOORKEUR AAN DE STAD TE BINDEN.

VOORWOORD

Zeker een krachtig NPRZ ...

Het NPRZ wordt door het hele land als voorbeeld gesteld van een succesvolle stedelijke vernieuwing. Daarbij worden de lange adem en de integraliteit geroemd, evenals het onderlinge vertrouwen van de deelnemende partijen. Een programma waarin afspraken zijn gemaakt om ze waar te maken, met een onafhankelijk bureau dat functioneert als aanjager en pleitbezorger.

... neemt tijd voor reflectie.

Een zo omvangrijk programma waarin deelnemers uit verschillende domeinen hebben beloofd elkaar vast te houden en de plannen door te zetten is een kracht, maar neemt ook risico's met zich. Hoe voorkom je een tunnelvisie? Wie durft openlijk te twijfelen aan de overtuigingen waarop de samenwerking is gestoeld? Hoe om te gaan met de sterke en steeds snellere veranderingen die invloed hebben op het programma? De ambities zijn onveranderd actueel, maar zijn de destijds ingezette strategieën anno nu nog effectief?

Het programma is halverwege

Juist vanwege haar kracht is het zaak dat het NPRZ de ruimte neemt om halverwege de looptijd kritisch te reflecteren. Dit onderzoek beperkt zich tot de pijler wonen. Daarvan is het oogmerk benoemd, is beschreven waaraan de verbeteringen merkbaar moeten zijn en langs welke strategieën het verschil moest worden

gemaakt (deel 1). Er is een kwantitatieve analyse naar de mate waarin de ambities worden gerealiseerd (deel 2).

De rapportage die nu voorligt (deel 3) gaat bovenal in op het verhaal achter de cijfers. Daartoe zijn enkele gesprekken gevoerd met deskundigen die van buitenaf en met enige afstand naar het programma kunnen kijken, en ook met bewoners op Zuid die de resultaten van het programma aan den lijve ervaren. Daarnaast is een groot aantal gesprekken gevoerd met betrokkenen bij het NPRZ. De gesprekken samen vormden een beeld van de context van het NPRZ, van de gevolgde strategieën en van de overtuigingen (beleidshypothesen) die daar onder lagen.

Het doel is te verbeteren, ...

Het moet duidelijk zijn dat dit kwalitatieve onderzoek zich niet richt op het niveau van individuele maatregelen, maar wel op het programma als geheel en de strategieën op het gebied van wonen die daar deel van uit maken. De voortgang op maatregelen wordt immers nauwgezet gemonitord in voortgangsrapportages. Dit onderzoek beantwoordt de vraag of de hoofdlijn van het programma in deze vorm (nog) effectief is.

... er kritisch over te spreken, ...

Als deel 1, 2 en 3 van het onderzoek zijn

afgerond, worden deze samengebracht tot een rapportage, waarna een vierde deel wordt toegevoegd. Waar de eerste drie delen inventariseren, beschouwen en analyseren, heeft deel vier een meer toekomstgericht en opiniërend karakter. Om daarvan alvast een beeld te geven worden de belangrijkste kwesties in deze notitie reeds genoemd.

... maar zeker niet te stoppen!

Daarbij was het opmerkelijk hoe vaak tijdens de interviews het belang van het NPRZ voor Zuid wordt benadrukt. Kritisch zijn helpt, zoeken naar de meest effectieve aanpak ook, maar stoppen behoort voor niemand tot de mogelijkheden. Het is zaak de kracht van het NPRZ te behouden en de valkuilen die daarmee samengaan te beperken. En bovenal samen te blijven werken aan een stad die in staat is om sociale stijging te faciliteren en iedereen met een stedelijke woonvoorkeur – de vragers en de dragers, de bewoners en de nieuwkomers - te binden.

Juli 2022

Derk Windhausen
Jeroen Frissen
Johan van Iersel



II. INRICHTING KWALITATIEF ONDERZOEK

INRICHTING KWALITATIEF ONDERZOEK

VOORTGANG, ACHTERGRONDEN EN KWESTIES

Het verhaal bij de cijfers en aanknopingspunten voor het vervolg

Waar deel 1 van het onderzoek een beschrijving geeft van wat de commissie Deetman/Mans destijds heeft geadviseerd en wat de partners van NPRZ naar aanleiding daarvan hebben afgesproken, geeft deel 3 een beeld van hoe de partners de afspraken hebben beleefd.

De doelstelling van het kwalitatieve deel is tweeledig. Het gaat in de eerste plaats om het verhaal achter de cijfers. Wat moeten we weten om het in het kwantitatieve onderzoek geschetste beeld over de voortgang te kunnen duiden. Waarom is het gegaan zoals het is gegaan? In het verlengde hiervan is het onderzoek er op gericht aanknopingspunten voor verbetering te identificeren. Daarvoor richt dit deel van het onderzoek zich op drie dimensies van de pijler wonen.

1. De externe context. Wat is er gebeurd c.q. veranderd in de omgeving waarin NPRZ haar programma invult en welke gevolgen hebben deze ontwikkelingen gehad voor de invulling en uitvoering van het programma?
2. Invulling van de gevolgde strategieën. Wat hebben de partners concreet gedaan om invulling te geven aan de strategieën en waarom? Wat heeft er voor gezorgd dat de

strategieën wel of juist niet succesvol zijn uitgevoerd?

3. De overtuigingen bij de strategieën. Worden de redeneringen die de basis vormen voor de pijler wonen nog onderschreven of moeten er kanttekeningen bij worden gemaakt?

Inrichting kwalitatief onderzoek

In overleg met de werkgroep is er voor gekozen om het kwalitatieve onderzoek aan de hand van gesprekken met betrokkenen in te vullen. Waar die gesprekken daar aanleiding voor gaven, zijn aanvullende bronnen geraadpleegd zoals door het programmabureau opgestelde uitvoeringsplannen en rapportages en de websites van de partners van NPRZ.

De geïnterviewde personen zijn overwegend personen die vanwege hun functie inhoudelijk of bestuurlijk betrokken zijn (of zijn geweest) bij het NPRZ. In totaal zijn 26 betrokkenen geïnterviewd.

Voor het perspectief van buitenaf zijn daarnaast enkele gesprekken gevoerd met externe deskundigen met kennis van Rotterdam Zuid en het woondomein.

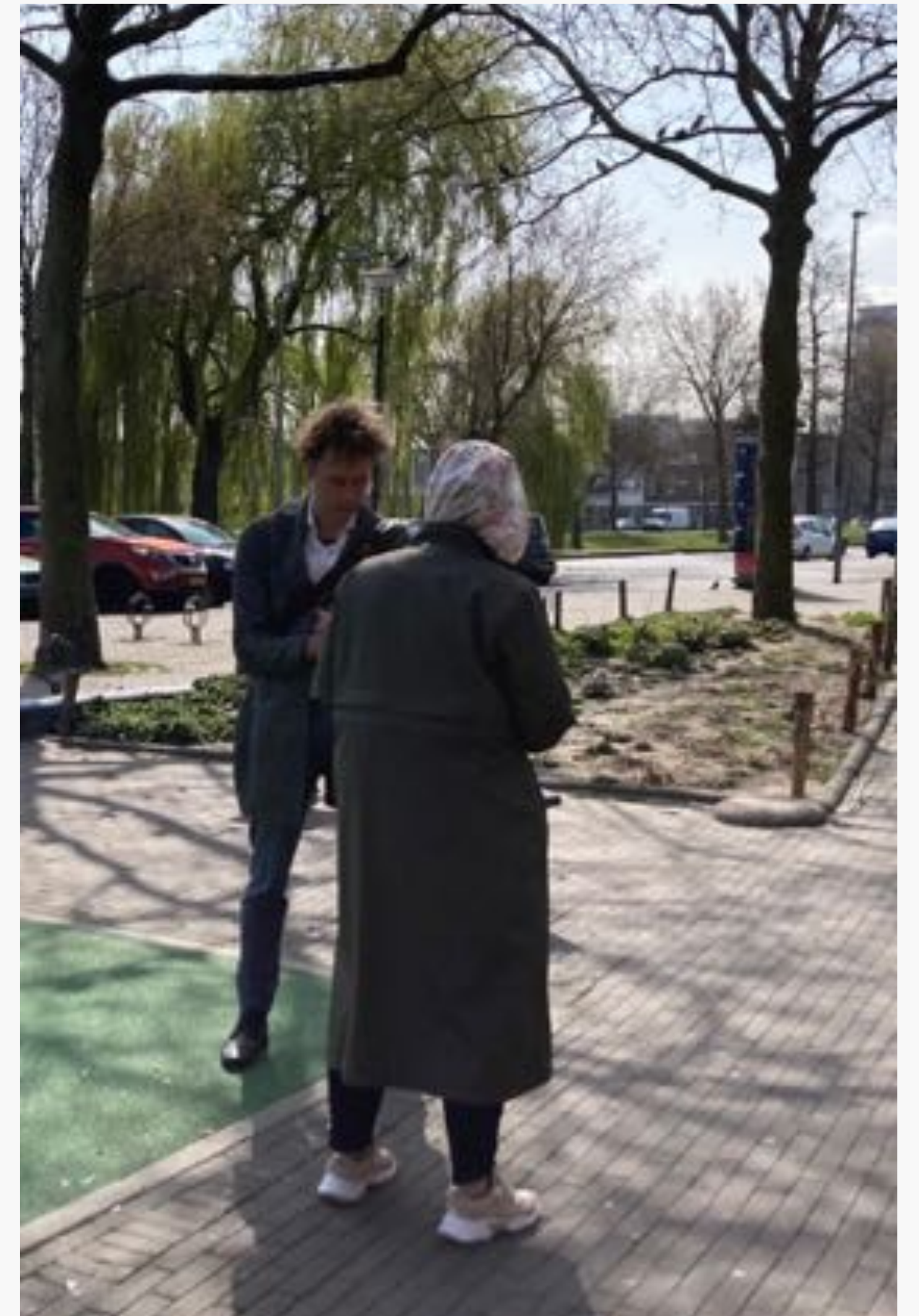
Tenslotte hebben we in het kader van deze evaluatie van de pijler wonen veertig

straatinterviews gehouden en is in samenwerking met 'Recht op de stad', een initiatief van bewonersgroepen uit verschillende buurten in Rotterdam, een discussieavond met focusgroep bewoners over wonen op zuid en de waarde van NPRZ georganiseerd. De inzichten die de blik van buitenaf hebben gegeven, worden in deze rapportage afzonderlijk verwoord.

Toelichting op resultaat

Deel drie van het onderzoek beschrijft het beeld dat op basis van de gesprekken bij de onderzoekers is achtergebleven. Daarbij is doorgevraagd op waarom iemand iets zegt, waarop iemand zijn uitspraken baseert, of er zichtbare voorbeelden zijn aan te wijzen die een bewering ondersteunen, etc. Van alle gesprekken zijn vertrouwelijke verslagen gemaakt, die terug zijn gelegd bij de interviewden met de vraag: hebben we u goed begrepen?

De in de rapportage gebruikte quotes zijn geuit door een gesprekspartner tijdens de interviews. Ze zijn opgenomen in de rapportage omdat ze een beeld illustreren dat door meerdere gesprekspartners werd gegeven en dat door de onderzoekers relevant werd geacht voor deze evaluatie.



Straatinterview, foto Circusvis.

III. CONTEXT VAN HET NPRZ

ONTWIKKELING BUITEN HET NPRZ

NIET TE BEÏNVLOEDEN ONTWIKKELINGEN MET IMPACT

Er zijn externe omstandigheden die niet zijn te beïnvloeden, maar die wel het verschil kunnen maken tussen succes en falen. Soms zijn het zaken die ver weg staan en onmogelijk zijn te beïnvloeden. Soms gaat het om zaken waar het NPRZ wel invloed op heeft, maar slechts beperkt. Tot welke omstandigheden had het NPRZ zich te verhouden?

Economie, demografie en woningmarkt

De economie heeft een grote invloed op wonen en andersom. Toen het NPRZ het licht zag, bevond Europa zich in een crisis. Er werd door de overheid miljarden bezuinigd, met grote gevolgen voor de zorg, het welzijn, de veiligheid en ook het wonen. In de jaren daarna herstelden de economie en de woningmarkt.

Ook de demografie veranderde. Een stad trekt - zeker bij economische voorspoed - altijd mensen van ver op zoek naar werk, opleiding, vertier en anonimiteit. De stad draagt ook bij in de huisvesting van mensen van elders, die op de vlucht zijn voor oorlog en ander geweld.

De economie groeide, de vraag naar woningen nam toe en de bouw bleef daarbij achter. De woningtekorten liepen op, ook in Rotterdam. De druk op de woningmarkt leidde op Zuid tot stijgende prijzen. Deze externe ontwikkeling droeg er aan bij dat midden en hogere inkomens minder vaak vertrekken en vaker

instromen. Ook positief is dat investeringen eerder rendabel zijn.

Maar – om bij dat laatste te beginnen – ieder voordeel heb zijn nadeel. Diezelfde stijgende prijzen maken dat desinvesteren kostbaarder zijn. De beoogde aanpak van de particuliere voorraad door aankoop en opknappen werd nog kostbaarder. De trend van een krappere markt en stijgende prijzen maakte dat Rotterdam Zuid interessanter werd voor investeerders die voor het makkelijk geld gaan en die niet bijdragen aan de kwaliteit op Zuid. De zogenaamde 'huisjesmelkers' profiteerden.

Duurzaamheid, inclusiviteit en corona

Ook op andere terreinen is de samenleving de laatste tien jaar veranderd. Duurzaamheid kreeg met de klimaatafspraken van Parijs een hogere urgentie, ook binnen het wonen (o.a. isolatie en van het gas af).

Op het sociale vlak zijn er eveneens verandering. Er is een toenemende groep mensen die het gevoel heeft dat de welvaartsstijging er niet voor hem of haar is. Dat ze niet meedoen en er niet toe doen. Een deel van hen haakt af, stemt niet en is het vertrouwen verloren. Tegelijkertijd is er toenemende aandacht voor het individu, zien we de risico's van grote instituties en – andersom - het belang van betrokkenheid en maatwerk.

Misschien is Corona de ontwikkeling waarmee tien jaar geleden het minst rekening werd gehouden en die de meeste impact had. Het SCP laat zien dat de coronacrisis vooral bewoners van kwetsbare wijken raakt.

Rijk en politiek

Een voor het NPRZ belangrijke gebeurtenis in de landelijke politiek was het besluit om te stoppen met de wijkaanpak, maar voor Rotterdam Zuid specifiek een uitzondering te maken. In de jaren die volgden, bleef het Rijk een belangrijke partner van het NPRZ. Ze genereerde aandacht, ondersteunde financieel en werkte mee aan voor Zuid belangrijke regelgeving. Ook de laatste jaren heeft het Rijk vooral een positieve impact op het NPRZ, met kortingsregelingen, regiodeals en de invoering van het volkshuisvestingsfonds.

Zo behulpzaam als het Rijk specifiek was voor Zuid, zo belemmerend was de politieke trend ten aanzien van woningcorporaties in het algemeen. In 2015 werd de aangepaste Woningwet van kracht. Hierin werd de beweegruimte en slagkracht van woningcorporaties ingeperkt ('corporaties terug in het hok'). Het realiseren van duurdere woningen werd moeilijker en het investeren in leefbaarheid werd begrensd. Goedkopere sociale huur moest passend worden toegewezen



ONTWIKKELING BUITEN HET NPRZ

NIET TE BEÏNVLOEDEN ONTWIKKELINGEN MET IMPACT

aan bewoners met een laag inkomen en de verhuurderheffing verminderde de financiële slagkracht van woningcorporaties. De wijzigingen in de Woningwet brachten ook onduidelijkheid over de ordening van de volkshuisvesting met zich mee. Ondertussen waren de corporaties vanwege de veranderingen jarenlang meer intern gericht dan op de opgave in wonen.

Inmiddels is het politieke klimaat weer vooral ondersteunend aan de volkshuisvesting in het algemeen en de wijkaanpak in het bijzonder. Zo werd het interdepartementale programma Leefbaarheid en Veiligheid opgezet. Er lijkt ook consensus te zijn over de brede rol die corporaties in de wijkaanpak kunnen vervullen.

De lokale politiek

Ook ontwikkelingen in de lokale politiek zijn van invloed geweest op het NPRZ. Nieuwe colleges veranderden accenten binnen het programma, maar nooit de kern van het programma.

Zo maakte vóór 2014 de verduurzamingsopgave maar zeer beperkt onderdeel uit van het NPRZ, maar werd ze daarna in toenemende mate verweven met de kwaliteitsopgave.

Het college Leefbaar Rotterdam zette in navolging van het Rijk in de periode 2014 – 2018 een accent bij de rol voor de marktpartijen in bestaande voorraad. Daar is destijds serieus werk van gemaakt, maar omdat marktpartijen de hun toebedachte rol niet namen, werd deze inzet door het college dat daarop volgde losgelaten.

Het college VVD, GL, D66, PvdA dat vanaf 2018 de stad bestuurde, wilde de differentiatie van de woningbouw op Zuid verbinden aan de nieuwbouwopgave elders. Dit werd bekrachtigd in de bestuurlijke overeenkomst Wijken in balans (2018-2022). Het college zette tevens in op een sterkere regierol van de gemeente (marktmeester) in de particuliere sector. Een andere opvallende accentverschuiving was een sterkere inzet op de kwaliteit van de woonomgeving.

In 2021 bevestigde het toenmalige college en de Rotterdamse gemeenteraad de betrokkenheid bij het NPRZ. Ze formuleerde in de notitie Menskracht op Zuid het uitgangspunt dat 'alle investeringen op Zuid zijn bedoeld om het leven van de huidige bewoners op Zuid op een positieve manier te veranderen.' In de notitie wordt gevraagd om een steviger accent op de thema's armoede, vervoer en bewonersparticipatie om het leven van de mensen die nu op Zuid wonen beter te maken.

“ MET HET KABINET RUTTE II STOPTE DE WIJKAANPAK, MAAR WE KONDEN ZUID NIET AAN HAAR LOT OVER LATEN.

ONTWIKKELINGEN BINNEN HET NPRZ

AMBITIES, PERCEPTIES, STRUCTUREN EN MIDDELEN

Bepalend voor het resultaat

Bij het NPRZ zijn meerdere partijen van elkaar afhankelijk om tot goede resultaten te komen. De aanpak is het resultaat van een interactie tussen verschillende partijen, met ieder hun eigen doelen, perceptie en middelen. Het resultaat van een samenwerking dus. Die samenwerking bestaat volgens de beleidsnetwerktheorie uit een opeenvolgende reeks van (onder)handelingen, rondom kwesties of beslissingen.

Voor een deel betreffen die kwesties en beslissingen zaken die onder het NPRZ vallen en dus betrekking hebben op Rotterdam Zuid. In de praktijk komen de partijen elkaar aan meerdere tafels tegen en hebben ook de (onder)handelingen die daar spelen invloed. Het kan gaan over zaken die op een ander niveau spelen, in een ander gebied of zelfs op een geheel ander thema. Zo raakt bijvoorbeeld de Toeslagenaffaire het NPRZ, omdat het de perceptie van de deelnemers en van de bewoners deed veranderen.

Om de totstandkoming en de inhoud van het programma te kunnen begrijpen, worden de (onder)handelingen die samen de context van het NPRZ vormen in de tijd gezet. Ze worden daarbij verdeeld over de aspecten die – volgens de beleidsnetwerkbenadering – bepalend zijn voor het resultaat van die (onder)handelingen. Het gaat over ambities,

overlegstructuur, percepties en middelen.

Stabiliteit in ambities en overlegstructuur

Door de jaren heen bleven de ambities van het NPRZ zo goed als ongewijzigd. Als je het rapport van de commissie Deetman/Mans uit 2011 nu terugleest, zijn dezelfde doelen te herkennen als die vandaag de dag richting geven aan het programma. De tijdslijn bevat niet zozeer wijzigingen, maar vooral uitwerkingen van de ambities.

De (overleg)structuur is net als de ambities nagenoeg hetzelfde gebleven. Vanzelfsprekend stond het thema wonen geregeld op de agenda in het bestuur van het NPRZ. Separaat was het NPRZ een vast agendapunt op het bestuurlijk overleg tussen de corporaties en de gemeenten. Met het Rijk was structureel overleg over de knelpunten met de regelgeving.

Tot 2016 was er een apart bestuurlijk NPRZ-overleg waar het programmabureau, de gemeente en de corporatiebestuurders aan deelnamen. Dit is daarna opgeheven. Een andere verandering was de wisseling van het voorzitterschap van de wethouder naar de burgemeester. Dit laatste was meer een bevestiging van de ambities, dan een verandering van de structuur.

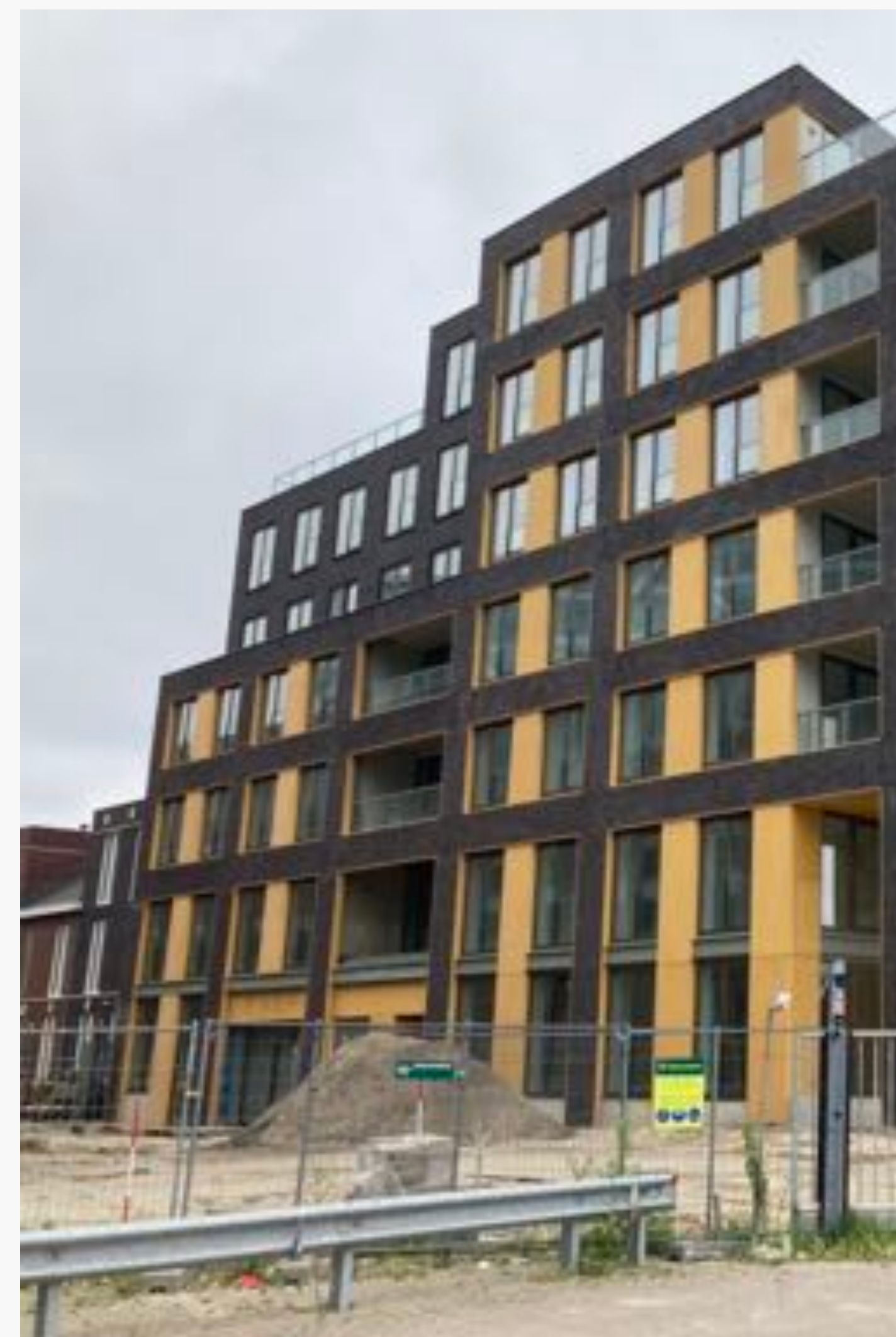
Vastbesloten versus responsief

‘Tot vandaag de dag is het NPRZ-bestuur vastbesloten, eendrachtig en stabiel’. Die stabiliteit wordt als een kracht gezien, maar er zijn wel verschillende beelden bij de mate waarin een veranderende omgeving de ambities of de inzet mag beïnvloeden. Bijvoorbeeld als een brede coalitie in de politiek een andere koers wil varen. Een actueel voorbeeld is de veranderende situatie op de woningmarkt en hoe daar in de gemeentelijke visie op wordt geanticipeerd. Wordt vastgehouden aan de bouw van eengezinswoningen, of vragen de veranderende condities nu vooral meergezinswoningen in een hoge dichtheid? Of zijn beide ambities te combineren?

Integraal op bestuurlijk en tactisch niveau?

Een andere kwestie is of de structuur van het NPRZ in de huidige vorm voldoende integraliteit bewerkstelligt.

Uit de interviews komt het beeld naar voren van een grote mate van integraliteit in het bestuur, maar dat het daaronder - in het gemeentelijk apparaat of binnen woningcorporaties - snel verkokert. Op tactisch niveau is er weinig ondersteuning van de integraliteit in de wijk: ‘We houden in het NPRZ alles graag klein en praktisch. We zijn wars van zware bureaucratie en trots dat we vooral dingen doen. Maar als we echt



ONTWIKKELINGEN BINNEN HET NPRZ

AMBITIES, PERCEPTIES, STRUCTUREN EN MIDDELEN

integraal willen gaan werken, om daarmee meer te bereiken met en voor bewoners, dan vraagt dat een grotere mate van organisatie van het tactisch niveau'. Er wordt door professionals en bestuurders gevraagd om interorganisationele samenwerking van bestuur tot uitvoering. In het verlengde daarvan wordt in de interviews gepleit voor 'integraal geld'.

Fricie op middelen en percepties

Zo weinig frictie er was op de ambities en de structuur, zoveel waren er door de jaren heen op de middelen en percepties. De condities veranderden – onder invloed van een veranderende economie, woningmarkt en wettelijk kader - gedurende de tien jaar geregeld. Het ging vaak over geld.

Onder de vele discussies over het geld zat veel meer dan de in een samenwerking gebruikelijke zakelijkheid. Het waren vooral de verschillende percepties die de partijen soms in een houtgreep hielden. Er bestonden fundamenteel verschillende opvattingen, vooral over de rol van woningcorporaties en of die wel of niet voldoende middelen hadden om te investeren in de particuliere woningvoorraad. Dat kwam mede doordat een aantal deelnemers aan het NPRZ een andere interpretatie had van de Woningwet 2015, dan de woningcorporaties. Het betrof met name de artikelen met betrekking tot de ordening

van de volkshuisvesting.

Er bestond een verschil van inzicht over de mate van zeggenschap van de gemeente over bij woningcorporaties beschikbare middelen en ook over de bestemming daarvan. Enkele deelnemers van het NPRZ vonden dat de particuliere woningvoorraad een juiste bestemming was. De woningcorporaties voelden zich daarentegen niet gelegitimeerd om hun, door sociale huurders opgebrachte geld, te gebruiken voor de particuliere woningvoorraad.

De discussie hield lang aan en uiteindelijk is aan de Adviescommissie geschilbeslechting woningwet, onder leiding van Sybilla Dekker, gevraagd een uitspraak te doen. De afwijkende percepties over de ordening van de volkshuisvesting en de discussies over de rolopvatting en het geld, beschadigden de relatie tussen partijen en was derhalve niet constructief.

Wat is het NPRZ?

Een thema waar de percepties eveneens uiteen liepen, was de reikwijdte van het NPRZ. Bij bewoners, maar geregeld ook in de politiek, bestond het beeld dat alles wat op Zuid gebeurde onderdeel was van het NPRZ.

Binnen het NPRZ zelf bestaat het beeld dat het

programma zich beperkt tot een aantal cruciale aspecten en zich bovendien concentreerde op het niet reguliere (de extra inzet). Tegelijkertijd behoort de aanpak van 12.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties, wel tot de doelstellingen van het NPRZ. Terwijl het zorgdragen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad volgens de wetgeving tot de kerntaak van woningcorporaties behoort.

Ook voor de partners van het NPRZ zelf is de afbakening en taakverdeling niet altijd duidelijk. Zo zijn er uiteenlopende percepties over de rolverdeling bij het betrekken van bewoners bij planvorming van onderdelen van het NPRZ. Het programmabureau wijst er op dat individuele deelnemers – zoals woningcorporaties - bij eigen projecten zelf de participatie en communicatie verzorgen. De corporaties verwachten juist dat NPRZ bij projecten in de communicatie een actievere rol neemt in de positionering van het project binnen het grotere belang van NPRZ.

De verschillende beelden van wat het NPRZ eigenlijk is - waar haar inzet begint en waar het eindigt, waarop ze is aan te spreken en waarop juist niet - zorgt voor onduidelijkheid en vergroot de kans op frictie.

“ **BIJ DE GEMEENTE ROTTERDAM LEEK HET BEELD TE BESTAAN DAT DE CORPORATIES GEMEENTELIJK WONINGBEDRIJVEN WAREN GEWORDEN'.**

“ **HET WAS EEN BEWUSTE KEUZE IN DE EERSTE FASE GEEN BEWONERS TE BETREKKEN. BINNEN HET NPRZ WAS DE OVERTUIGING EERST IETS TE LATEN ZIEN, ZO HET VERTROUWEN TE WINNEN EN ZODOENDE DE BUURTEN TE VEROVEREN'.**

ONTWIKKELING VANUIT BEWONERSPERSPECTIEF

VERBINDING VERBROKEN

Bewoners houden van Zuid

De straatinterviews die in het kader van deze evaluatie zijn gehouden en de bijeenkomst met de door 'Recht op de stad' georganiseerde focusgroep bewoners van Zuid, maken duidelijk dat bewoners vinden dat er qua wonen op Zuid inderdaad het nodige mag verbeteren, maar vooral dat veel bewoners verknocht zijn aan Zuid: 'Ik ben hier geboren, getogen en werkzaam. Mijn kinderen zijn hier opgegroeid en mijn ouders zijn hier overleden. Ik heb nooit ergens anders gewoond. Ik ben Zuid!' Wat volgens bewoners moet verbeteren, raakt aan zaken die in veel kwetsbare gebieden spelen. Tegelijkertijd blijkt uit kwantitatief onderzoek (Wijkonderzoek Rotterdam/deel II) dat op Zuid relatief veel bewoners als het kan willen verhuizen uit hun buurt.

Veiligheid en kwaliteit

De bewoners die in het kader van de evaluatie van dit onderzoek zijn gesproken, benoemen bijna unaniem de onveiligheid – zeker in de nacht – als groot probleem op Zuid. Vaders en moeders benoemen dat ze het vervelend vinden dat hun kinderen opgroeien op Zuid. In hun kinderjaren ontbreekt het volgens hen aan veilige en leerzame speelplekken, daarna zijn er de vele verleidingen die hun kind de verkeerde weg kan doen inslaan. Een winkelier waarschuwde om niet te lang te interviewen op een plek: 'Je kunt hier prima

wonen en ondernemen, dat doe ik al meer dan 20 jaar. Maar je moet je niet met anderen bemoeien.'

Uit kwantitatieve onderzoek (deel II) komt eveneens naar voren dat op Zuid de veiligheid (en overlast) veel slechter scoren dan gemiddeld in Rotterdam. Ook de leefbaarheid op Zuid scoort relatief slecht en is bovendien achteruit gegaan. Met name in Feijenoord, Bloemhof, Carnisse, Zuidwijk, Wielewaal en delen van Pendrecht en Groot-IJsselmonde was de ontwikkeling negatief.

Achterstallig onderhoud van de woningen werd door veel bewoners genoemd als minpunt. Ook uit breed kwantitatief onderzoek onder bewoners (deel II) blijkt dat de tevredenheid van de bewoners op Zuid over de woning over de periode 2013/14 tot 2021/22 is afgenomen.

Niet voor ons

Een ander deel van de kritiek van de bewoners is principieel van aard. De bewoners met wie in het kader van dit onderzoek is gesproken benoemen op verschillende manieren dat ze ervaren niet het gevoel te hebben dat het NPRZ er voor hen is: 'de maatregelen zijn gericht op mensen die meer geld hebben dan ik', 'ik vind dat Zuid opknapt, maar het is niet voor mij'. 'Ik heb het gevoel dat het NPRZ ons dom vindt en weg

wil hebben'. 'Wij waren betrokken bewoners met veel energie en ambitie, maar tot voor kort wilde de corporatiebestuurder niet serieus met ons praten.' 'Het NPRZ verbetert Zuid, maar ik wou dat ik en mijn vrienden er ook van konden profiteren. Helaas is alles te duur'.

Natuurlijk is de toenemende groep mensen die het gevoel heeft niet mee te doen en er niet toe te doen, veel breder zichtbaar in de maatschappij. Maar uit de gesprekken op Zuid en ook uit data analyse (weinig vertrouwen in overheid) komt het erg scherp naar voren. Uit het kwantitatieve onderzoek (wijkprofielen/deel II) blijkt dat het vertrouwen in overheidsinstanties in Rotterdam tussen 2014 en 2018 is toegenomen, maar daarna weer wat is gedaald. Zuid scoort gemiddeld iets lager, maar volgt op hoofdlijnen de stedelijke trend.

Meer top-down dan menselijke maat

Als ze het NPRZ al kennen, dan voelen bewoners zich er niet bij betrokken. Bewoners vinden dat het NPRZ top-down en technocratisch is georganiseerd. Bewoners die initiatief hebben getoond om zich als collectief van bewoners sterk te maken voor het goede wonen op Zuid, voelen zich niet gehoord. Uit gesprekken met bewoners van

“ WIJ OMARMEN DE DEMOCRATIE, MAAR VERTROUWEN DE POLITIEK NIET MEER

ONTWIKKELING VANUIT BEWONERSPERSPECTIEF

VERBINDING VERBROKEN

Wielewaal, Patrimoniumhof en Tweebos komt teleurstelling, onbegrip en boosheid naar voren.

Veel professionals delen zorg bewoners

De zorg dat NPRZ wat betreft de pijler wonen te ver af staat van de bestaande bewoners komt ook terug in de gesprekken met de professionals. Regelmatig wordt er op gewezen dat er binnen het NPRZ uitgebreid aandacht is voor het beleidsinstrumentarium (aantallen, middelen, regelingen etc.), maar dat er zorgen zijn over de menselijke maat.

Professionals bevestigen dat er nog weinig aandacht is geweest voor het betrekken van de bewoners. 'Het maken van de plannen voor Zuid gebeurde op de wijze waarop stedenbouwkundigen dat doen, hoog over en van achter de tekentafel'. Anderen geven aan dat ze door de problemen bij projecten zoals Tweebos, hebben ontdekt hoe hard de aanpak bewoners raakt in hun leven: 'Ik twijfel achteraf of de vooruitgang voor Zuid opweegt tegen de ellende die we bewoners aandoen'.

Met nieuwe aanpakken als Stadsvernieuwing 2.0 en "Wijken aan zet" hebben de partners recent ingezien dat een koerswijziging in de positie van bewoners nodig is.

OVERZICHT ONTWIKKELINGEN NAAR ASPECT EN IN TIJD

GENOEMD IN DE GESPREKKEN OVER DE GEVOLGDE STRATEGIEËN VOOR DE PIJLER WONEN

- Gebeurtenis op Zuid
- Lokale politiek
- Landelijke Politiek
- Markt/samenleving

BETEKENIS VOOR ZUID

Ambities

Ontwikkelingen die van invloed zijn op het doel van de NPRZ en de beleidshypothese vanuit de pijler wonen

Perceptie

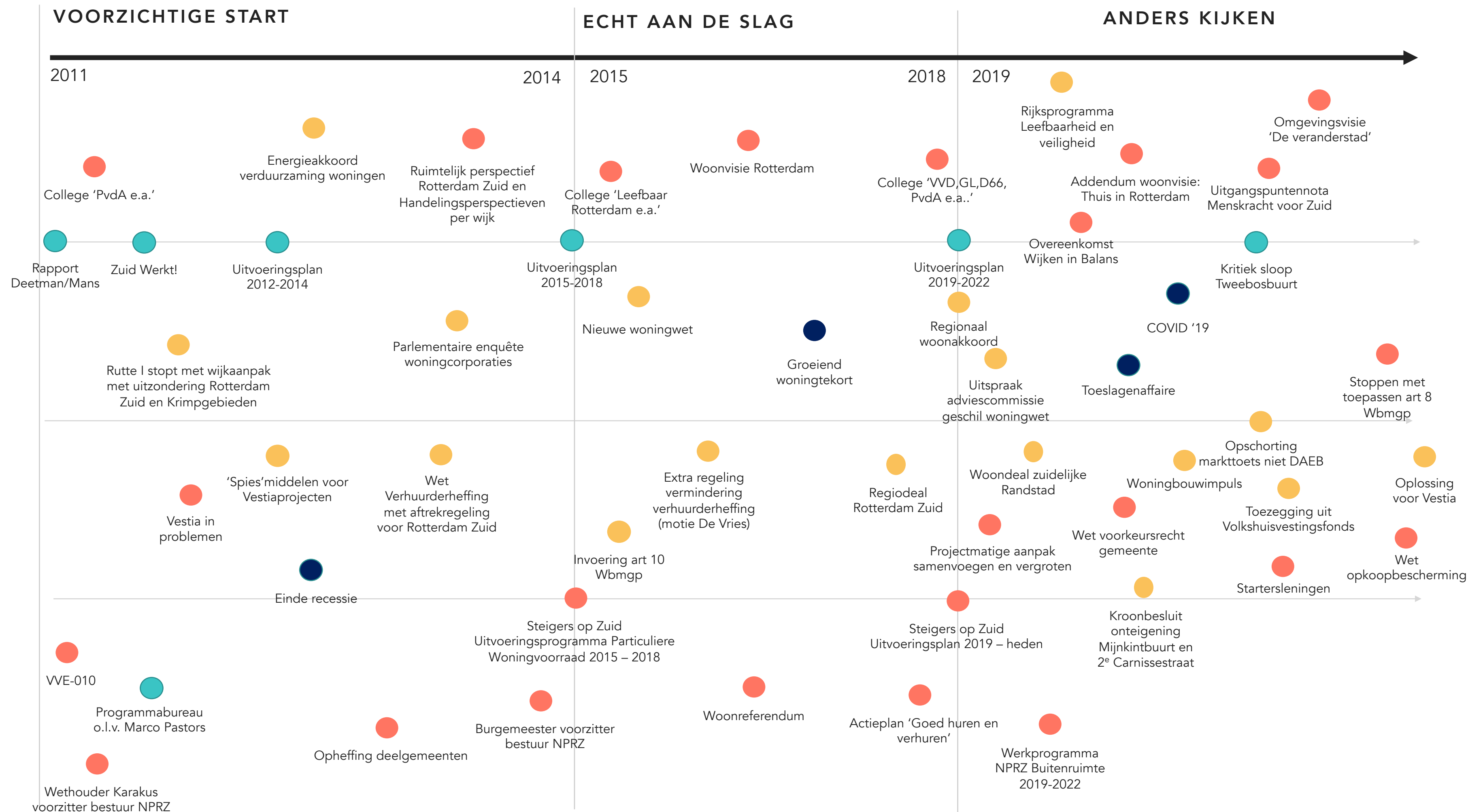
Ontwikkelingen die van invloed zijn op de positie van NPRZ en haar afzonderlijke partners ten opzichte van het doel (rolopvatting)

Middelen

Ontwikkelingen die van invloed zijn op de slagkracht van de partners van NPRZ

Organisatie

Ontwikkelingen die van invloed zijn op de invulling van de samenwerking NPRZ



IV. VOORTGANG OP DE STRATEGIEËN

INVULLING PIJLER WONEN

6 STRATEGIEËN UIT DE DOELENBOOM

Vanuit de overtuiging dat het voor de toekomst van Rotterdam Zuid belangrijk is dat er een woonmilieu ontstaat dat sociale stijgers voor Rotterdam Zuid behoudt en een brede groep nieuwe vestigers aantrekt, omvat de doelenboom voor de pijler wonen van het NPRZ zes aanvullende en elkaar ondersteunende strategieën.

De kerninterventie zit hierbij in de woningvoorraad. Als het lukt aan die knop te draaien, dan brengt dat andere dingen automatisch in beweging, zoals de inrichting van de buitenruimte en – als betere woningen mensen met meer koopkracht behouden/aantrekken – het voorzieningenniveau.

De zes strategieën zijn:

1. Kwaliteitssprong woningvoorraad door aanpak verouderde woningen
2. Vergroten woningaanbod voor midden- en hogere inkomens door nieuwbouw en transformatie
3. Sturing op bewoning door extra aandacht voor sociale stijgers, reguleren instroom en handhaving kwaliteit particuliere verhuur
4. Aantrekkelijke woonomgeving door ondersteunen bewonersinitiatieven, herinrichting openbare ruimte, vergroening en goede langzaam verkeerverbindingen tussen wijken, voorzieningen, parken en recreatiegebieden.
5. Goede bereikbaarheid van zuid door extra (oever)verbindingen, beter openbaar vervoer en ontwikkeling mobiliteitsconcepten
6. Meer diversiteit door aparte ontwikkelstrategieën voor kop van Zuid, Oude stadswijken en tuinsteden

Op ieder van deze strategieën hebben de partners van het NPRZ afspraken gemaakt en inzet gepleegd, is voortgang geboekt en zijn overwegingen naar voren gekomen die van invloed kunnen zijn op de invulling van de pijler wonen in de komende 10 jaar. De volgende pagina's geven een beknopt overzicht. De geselecteerde citaten verwoorden volgens de onderzoekers een breder gedeeld gevoel en moeten worden gelezen als ondersteunend aan de benoemde overwegingen.

DOELENBOOM PIJLER WONEN



Doelenboom NPRZ pijler wonen

1 KWALITEITSPRONG WONINGEN

HET VERHAAL VAN DE 35.000 WONINGEN

In Zuid Werkt! (2011) staat het volgende over de te realiseren kwaliteitssprong in de woningvoorraad: 'De woningvoorraad in de regio Rotterdam valt te betitelen als imperfect. Op Zuid staan ongeveer 105.000 woningen, waarvan de komende twintig jaar 35.000 woningen (12.000 corporatiewoningen en 23.000 particuliere woningen) verbeterd of vervangen moeten worden', zodat ze weer aantrekkelijk worden voor nieuwe mensen en voor de sterkere schouders in de wijken geen aanleiding zijn om de wijk te verlaten.

Deze aantallen vormen nog altijd de basis voor de inzet in het kader van NPRZ. Vanaf het tweede uitvoeringsplan (2015 -2018) zijn er concrete doelstellingen geformuleerd voor zowel de in de periode te realiseren aantallen, als de organisatie van de randvoorwaarden om de geformuleerde ambities te kunnen waarmaken. De concrete doelstellingen en afspraken worden door het programmabureau nauwgezet gemonitord in de voortgangsrapportages.

Zowel in de particuliere voorraad als in de corporatievoorraad zijn er grote stappen gezet in het realiseren van de beoogde kwaliteitssprong.

Door basisbeheer particuliere woningvoorraad

De voortgang in de geambieerde basisbeheer in de particuliere voorraad ligt qua aantallen in lijn met de afspraken. In 2020 zijn ca. 8.000 van de

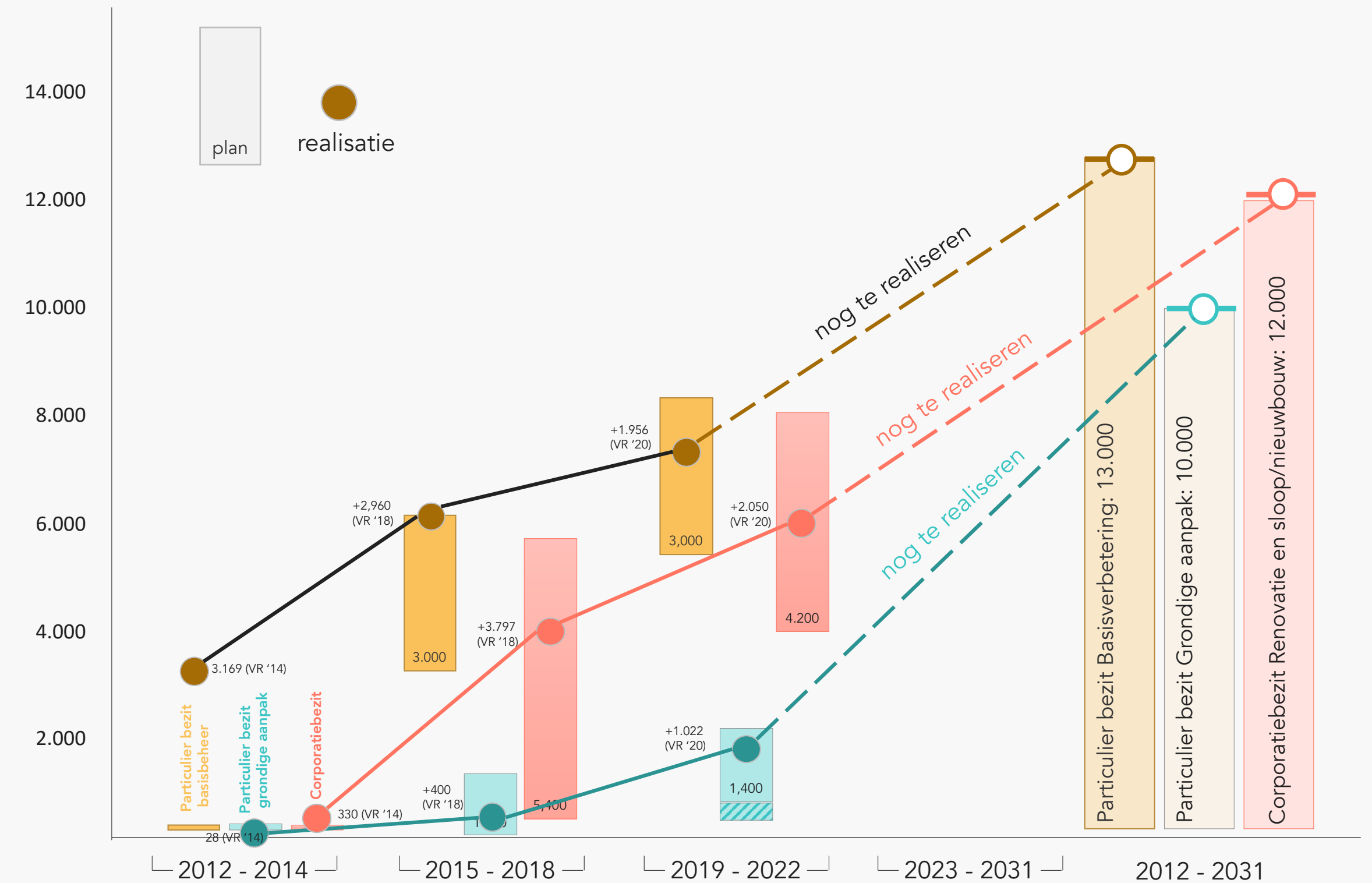
tot 2030 geambieerde 13.000 woningen verbeterd. Een toelichting op de achtergrond hierbij wordt hierna gegeven.

Door grondige aanpak particuliere voorraad

De grondige aanpak particuliere voorraad is nog maar beperkt op gang gekomen. Duurdere en ingewikkeldere ingrepen zoals samenvoegen en sloop/nieuwbouw zijn pas recent echt in het vizier vanwege destijds nog ontbrekende financiering en lange doorlooptijden. De stijgende marktprijzen en veranderend sentiment vragen om een herbezinning op de aanpak, zowel qua geambieerde aantallen als qua inhoudelijke invulling. Een toelichting op de achtergrond hierbij wordt hierna gegeven.

Door aanpak corporatievoorraad

De grondige aanpak corporatiebezit (sloop/nieuwbouw of renovatie) is op gang gekomen. In 2021 zijn ca. 8.000 van de tot 2030 geambieerde 12.000 woningen vervangen of gerenoveerd. Corporaties investeren tussen 2014 en 2023 ruim € 1 miljard in kwaliteit corporatievoorraad. Een toelichting op de achtergrond hierbij wordt hierna gegeven.



Figuur: de ambities in de opeenvolgende uitvoeringsplannen en wat er werkelijk is gerealiseerd

1 KWALITEITSSPRONG WONINGEN

DOOR BASISBEHEER PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Doel door doen

De inzet op basisbeheer in de particuliere voorraad is er op gericht om onveilige situaties voor bewoners te voorkomen en minder aanleiding te geven om de wijk te verlaten. De ambitie is om de eigenaren van 13.000 woningen te verleiden het achterstallig onderhoud in te halen. Hiervoor worden VvE's geactiveerd en geholpen bij het opstellen van de verplichte meerjarenonderhoudsbegroting.

Voortgang

- De voortgang in de geambieerde basisverbetering in de particuliere voorraad ligt qua aantallen in lijn met de afspraken. In 2020 zijn ca. 8.000 van de tot 2030 geambieerde 13.000 woningen verbeterd of is de aanpak gestart. Per collegeperiode wordt van ongeveer 3.000 woningen het been bijgetrokken tot een aanvaardbaar kwaliteitsniveau.

Belangrijk

- VVE-010, in 2009 opgericht door de gemeente Rotterdam en de vier woningcorporaties, activeert kwetsbare VvE's en helpt hen bij duurzaam woningonderhoud.

- Het gemeentelijk 'Uitvoeringsprogramma 'Steigers op Zuid' (2015) biedt welwillende eigenaren intensieve begeleiding via VVE-010, een stimuleringsubsidie en een mogelijkheid tot lenen. Eigenaren die niet mee willen werken, worden aangepakt middels aanschrijvingen.
- Het actieplan 'goed huren en verhuren' (2018), waarmee de gemeente zich als marktmeester opstelt om misstanden in de particuliere verhuur aan te pakken. Onderdeel is de invoering van een verhuurdervingunning in Carnisse op grond van de APV en een stringente handhaving.
- Invoering opkoopbescherming (2022) waardoor in aangewezen wijken een woning bestemd is voor zelfbewoning en na aankoop alleen nog onder strenge voorwaarden mag worden verhuurd. Het leeg laten staan van een woning mag wel. Daar zit een risico.



Carnisse

1 KWALITEITSSPRONG WONINGEN

DOOR BASISBEHEER PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Overwegingen

Terugblikkend op de eerste 10 jaar van NPRZ zijn er in de gesprekken met betrokkenen opmerkingen gemaakt aangaande de deelstrategie 'basisbeheer particulier bezit'. De hieronder genoemde punten zijn constatering, opvattingen of vragen die door één of meerdere geïnterviewden naar voren zijn gebracht en die volgens de onderzoekers waardevol kunnen zijn voor het vervolg van NPRZ.

- Kleine vve's blijven kwetsbaar en zijn niet in staat is om de verbeterde woning te beheren. De kans is groot dat de behaalde resultaten snel weer verdampen als de beheersstructuur niet structureel wordt verbeterd.
- Het Rijk maakt het, ondanks diverse verzoeken daartoe, niet mogelijk om zwakke VvE's te verplichten zich aan te sluiten bij een grote, professioneel bestuurde VVE (zoals bv in Frankrijk)
- In VvE's is meer dan 50% in handen van particuliere verhuurders.
- Huisjesmelkers hebben geen lange termijn perspectief en zijn moeilijk in beweging te

bringen. In hoeverre willen we huisjesmelkers laten profiteren van onze inzet en subsidies? Het is moeilijk om woningen uit het systeem van de huisjesmelkers te krijgen. Het lukt nog niet goed om de keten te doorbreken.

- Ligging en karakter brengen bepaalde buurten uit zichzelf in de lift. Is er een kantelpunt te bereiken, waarna nieuwe eigenaar-bewoners het initiatief voor goed beheer zelf overnemen, zoals op Katendrecht is gebeurd?

“ ROTTERDAM IS DE ENIGE GEMEENTE DIE IK KEN DIE IN STAAT IS OM DIT TYPE PROCESSEN TE ORGANISEREN. DOOR EIGENAREN TE FACILITEREN, MAAR OOK VANWEGE DE BEREIDHEID OM DWANGMIDDELEN IN TE ZETTEN. NPRZ HELPT HIERBIJ IN GELD EN AANDACHT, EN ZORGT VOOR INBEDDING' EN 'SAMENHANG'.

“ HUISJESMELKERS ZIJN EEN RELATIEF GROOT PROBLEEM IN ROTTERDAM ZUID. DAT MAAKT HET LASTIG. VOOR JE HET WEET BEN JE ZE AAN HET SUBSIDIËREN

1 KWALITEITSSPRONG WONINGEN

DOOR GRONDIGE AANPAK PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Doel door doen

Vernieuwen van de meest kwetsbare voorraad in de focuswijken met veel particulier bezit verhoogt de woonkwaliteit en biedt ruimte om meer variatie in het woningaanbod tot stand te brengen. De ambitie is 10.000 woningen te transformeren of te vervangen.

Voortgang

- De grondige aanpak particuliere voorraad is nog maar beperkt op gang gekomen. Duurdere en ingewikkeldere ingrepen zoals samenvoegen en sloop/nieuwbouw zijn pas vanaf 2018 echt in het vizier vanwege eerder nog ontbrekende financiering en lange doorlooptijden.
- De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en corporaties heeft het mogelijk gemaakt om 600 woningen in focuswijken met hoofdzakelijk particulier bezit te herontwikkelen. Het gaat o.a. om de Mijnkintbuurt in de Tarwewijk, de Urkersingel in Carnisse, de Veldstaat in de Landbouwbuurt en het Dahliablok in Bloemhof.

- Met de door Rijk, gemeente en corporaties beschikbaar gestelde middelen is het mogelijk tot en met 2022 in totaal circa 2.000 woningen in aanpak te nemen.

Belangrijk

- Om de ambitie van 10.000 woningen te realiseren werd uitgegaan van een benodigde onrendabele investering van € 1 miljard in 20 jaar. Aanvankelijk werd deze ambitie van € 50 miljoen per jaar als zaak gezien van het rijk, gemeente en corporaties, in de verhouding € 20 miljoen Rijk, € 10 miljoen gemeente en € 20 miljoen corporaties.
- De gestegen vastgoedprijzen zorgen voor een aanzienlijke stijging van de benodigde middelen ten opzichte van de oorspronkelijke begroting van grofweg € 1 miljard.
- Rijkssubsidies voor aanpak particuliere voorraad (korting op verhuurderheffing, regiodeal, vhv-fonds).
- De uitspraak geschillenregeling heeft duidelijk gemaakt dat corporaties niet

verplicht zijn om te investeren in de particuliere voorraad, maar dat zeker wel mogen binnen de kaders van de woningwet.

- Gemeente en corporaties hebben afspraken gemaakt over een vangnet voor het herhuisvesten bewoners in de particuliere voorraad, volgend uit Kader Herhuisvesting.
- De Wet voorkeursrecht gemeenten (2020) biedt mogelijkheid om woningen aan te kopen en terug te brengen voor sloop of renovatie. In combinatie met de wet opkoopbescherming is dat een krachtig middel.
- De grondige aanpak is gestart met een focus op sloop/nieuwbouw. Sinds 2018 wordt daarnaast met een nieuwe, intensievere aanpak 'ingrijpende renovatie' extra ingezet op samenvoegen en vergroten van woningen. De renovatie wordt gerealiseerd na aankoop van panden of door middel van het verstrekken van subsidies aan eigenaren.



Samenvoegen beneden-bovenwoningen in Zegenstraat, Charlois

1 KWALITEITSSPRONG WONINGEN

DOOR GRONDIGE AANPAK PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Overwegingen

Terugblikkend op de eerste 10 jaar van NPRZ zijn er in de gesprekken met betrokkenen opmerkingen gemaakt aangaande de deelstrategie 'grondige aanpak particuliere voorraad'. De hieronder genoemde punten zijn constatering, opvattingen of vragen die door één of meerdere geïnterviewden naar voren zijn gebracht en die volgens de onderzoekers waardevol kunnen zijn voor het vervolg van NPRZ.

- Omslag in denken is nodig: Van aanpak voor bewoners naar met bewoners. Passende herhuisvesting in de buurt is noodzakelijk voor acceptatie maar kan ook vertragend werken.
- De prijsontwikkeling en de schaarste heeft ook invloed op de ontwikkeling van de slechte particuliere wijken. Moet je nog willen slopen als de huidige bewoners al zorgen voor de gewenste bewonersdifferentiatie?
- De grondige aanpak van de particuliere voorraad is aanvankelijk afhankelijk gemaakt van de financiële inzet van corporaties, waardoor de discussie over geld de aanpak ging overheersen. Dit leidde tot spanning in de samenwerking.
- Met marktpartijen is gekeken of ze een rol konden nemen in de herstructurering van de particuliere voorraad, met de insteek om gecombineerde afspraken te maken met daarin zowel 'zoet' als 'zuur'. Maar ook dat is niet gelukt. De ontwikkelaars zijn eigenlijk alleen geïnteresseerd in gestapelde massa.
- Er was geen duidelijke gemeentelijke visie/strategie omtrent het innemen van posities. Als de gemeente de durf had gehad om in de beginperiode van NPRZ grootschalig te verwerven, dan hadden we meer kunnen bereiken met minder verlies.
- Niet voor alle problemen is geld het medicijn. Ook met gericht beleid en de inzet van juridische instrumenten is veel te bereiken. Het is voortdurend zoeken naar de goede balans tussen investeren en afdwingen.
- De vraag wordt gesteld of de voor de grondige aanpak beschikbare middelen

wel besteed worden aan interventies met de grootste, adresoverstijgende impact.

- Is het nodig om een stadsdeel of een wijk eerst helemaal op achterstand te praten (stigmatiseren) om de aandacht en de benodigde middelen te krijgen?

“ DE TRAGIEK VAN ZUID IS DAT MEDE DOOR DE MARKTONTWIKKELING DE AMBITIE VAN 10.000 GRONDIG AAN TE PAKKEN WONINGEN NIET MEER REALISTISCH LIJKT, TERWIJL DEZE QUA KWALITEIT WEL NODIG BLIJFT.

“ WE ZIJN VEEL SELECTIEVER GEWORDEN IN DE BESLUITVORMING OVER SLOOP. SLOOP KAN AAN DE ORDE ZIJN ALS DE WONINGEN ECHT GEEN TOEKOMSTWAARDE HEBBEN ('BAGGERKWALITEIT') OF ALS SLOOP ECHT NOODZAKELIJK IS OM EEN STRUCTUURVERSTERKING VAN EEN WIJK TE KUNNEN REALISEREN.

1 KWALITEITSSPRONG WONINGEN

DOOR VERNIEUWING CORPORATIEVOORRAAD

Doel door doen

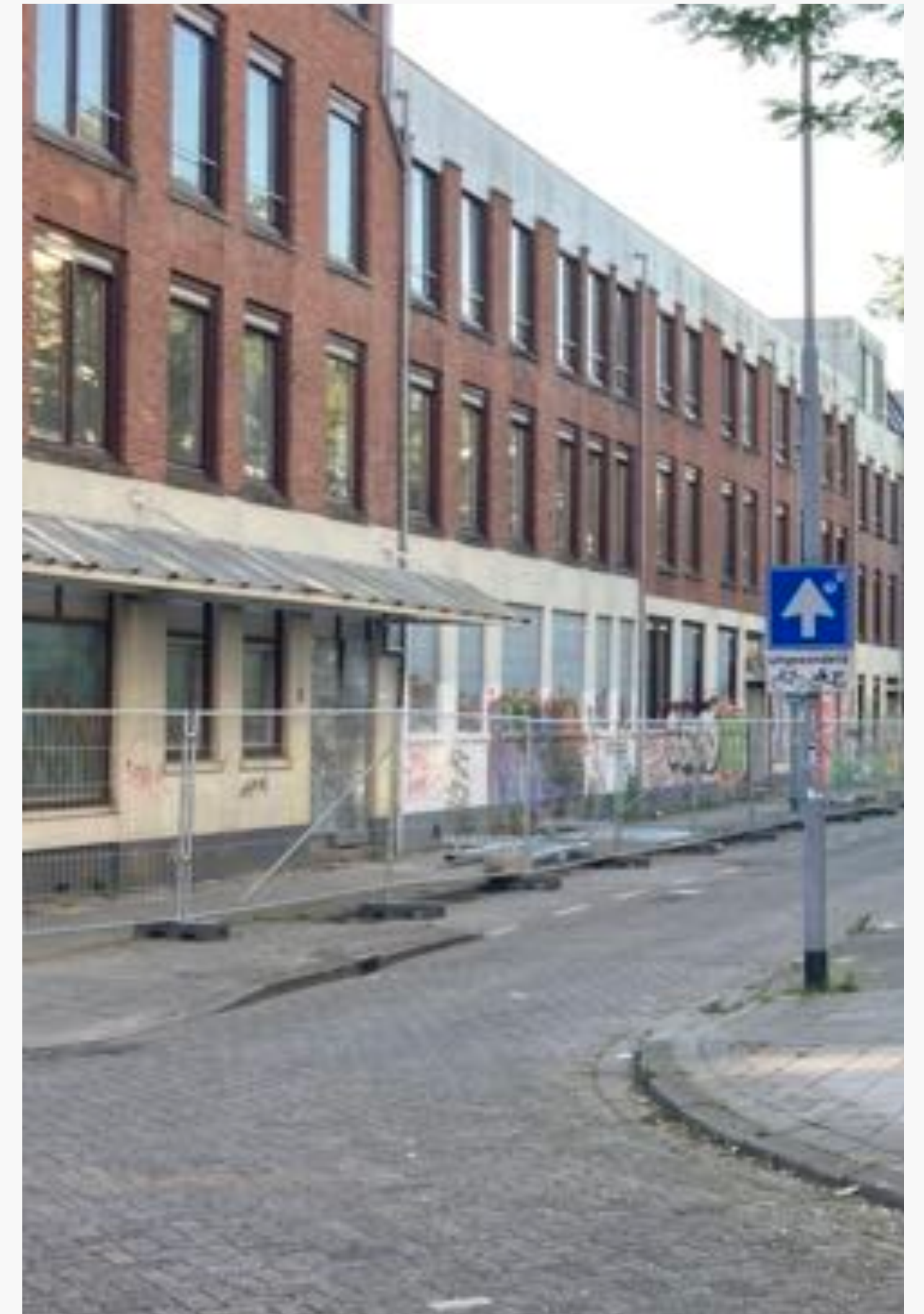
Corporaties dragen bij aan een beter woonmilieu door prioriteit te geven aan investeringen in hun bezit op Rotterdam Zuid. In totaal 12.000 woningen moeten worden vervangen, samengevoegd of grootschalig gerenoveerd (ingreep > € 37.500)

Voortgang

- Corporaties vernieuwen vanaf 2014 zo'n 1.400 woningen per jaar. Daarmee liggen ze qua aantallen op schema. In de eerste jaren zijn door de woningcorporaties vooral in de Tuinsteden, zoals Pendrecht, Zuidwijk en delen van IJsselmonde, veel woningen vernieuwd. Nu verschuift de nadruk meer op de (focus)wijken met de sterkste disbalans en een groot aandeel goedkope corporatievoorraad.
- Naast het verbeteren van de woningvoorraad zetten corporaties zich ook breder in om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren, bijvoorbeeld via wijkconciërges en buurtkamers.

Belangrijk

- Het financiële debacle heeft bij Vestia, de corporatie met het meeste bezit op Zuid, een flinke rem gezet op investeringen op Zuid en geleid tot sober beheer. Overigens heeft Vestia de schaarse middelen die ze wel kon inzetten, vooral gericht op Rotterdam Zuid.
 - Corporaties zijn in Zuid in veel samenwerkingsverbanden gaan zitten, met een bredere oriëntatie dan ze in andere gebieden gewend zijn,
 - De woningwet stelt grenzen aan de rol van corporaties voor zover deze verder reikt dan het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Het vervullen van een regisseursrol bij gebiedsontwikkeling is niet meer mogelijk.
 - De verhuurderheffing maakt corporaties voorzichtiger in het doen van grote investeringen. Dit gold niet voor het financieel sterkere Woonstad.
- De regeling vermindering verhuurderheffing is een stimulans gebleken voor extra investeringen op Zuid.
 - De verduurzamingsopgave en de afspraken die de corporatiesector daarover heeft gemaakt, geeft extra impuls om te investeren in bestaand bezit.
 - De sloop in de Tweebosbuurt heeft geleid tot veel onbegrip, weerstand en kritiek bij zowel bewoners als professionals en instituties-
 - Het college heeft de aanpak Stadsvernieuwing 2.0. vastgesteld gericht om uitgebreide mogelijkheden voor bewonersparticipatie.
 - Corporaties, huurdersverenigingen en gemeente werken samen aan een sociaal statuut, waarvoor in maart 2022 de uitgangspunten zijn overeengekomen.



Tweebosbuurt, Afrikaanderwijk

1 KWALITEITSSPRONG WONINGEN

DOOR VERNIEUWING CORPORATIEVOORRAAD

Overwegingen

Terugblikkend op de eerste 10 jaar van NPRZ zijn er in de gesprekken met betrokkenen opmerkingen gemaakt aangaande de deelstrategie 'vernieuwing corporatievoorraad'. De hieronder genoemde punten zijn constatering, opvattingen of vragen die door één of meerdere geïnterviewden naar voren zijn gebracht en die volgens de onderzoekers waardevol kunnen zijn voor het vervolg van NPRZ.

- Zorgdragen voor toekomstbestendig corporatiebezit op Zuid behoort tot de kerntaak van corporaties. De corporaties geven aan dat er geen nationaal programma Rotterdam Zuid voor nodig is om hen daar op te wijzen.
- Het NPRZ heeft wel invloed op de prioritering van corporaties. En heeft gezorgd voor een gestructureerde onderlinge afstemming tussen de corporaties.
- Herstructurerings- en renovatieprojecten grijpen in op het leven van de mensen die er wonen. In Zuid werkt! wordt gesproken over een bewonersgerichte aanpak, maar

in de praktijk wordt vanuit NPRZ vooral instrumenteel gestuurd op aantallen. Hoe wordt geborgd dat we bij grote projecten ook blijven redeneren vanuit de wensen en zorgen van bestaande bewoners?

- Corporaties wekken de indruk dat ze bij (des)investeringsbeslissingen het eigen vastgoed centraal stellen en minder redeneren vanuit de impact op een gebied.
- Gemeente, programmabureau en de corporaties verschillen van mening over de vraag wie uiteindelijk bepaalt hoe - in welke mate en voor welke bestemming - corporaties hun investeringscapaciteit inzetten.
- Door sloop/nieuwbouw, samenvoeging en liberalisering van betaalbare corporatiewoningen, neemt de omvang van de sociale huurvoorraad op Zuid gestaag af. Omdat tegelijkertijd de prijzen in de particuliere voorraad stijgen, komt de beschikbaarheid voor lagere inkomens binnen afzienbare tijd mogelijk meer onder druk te staan dan beoogd.
- Tegenover afspraken over een afname van

het aantal sociale huurwoningen in de kwetsbare delen van Zuid zouden concrete afspraken moeten staan over posities elders in de stad waar sociale woningen kunnen worden toegevoegd.

- De bovenliggende, integrale visie op wonen voor heel Rotterdam Zuid leidt nog niet tot de benodigde afstemming tussen partners op wijkniveau. Bijvoorbeeld bij verduurzaming komen corporaties achter de voordeur wat hen de gelegenheid geeft ook een doorbraak te realiseren in de sociale verduurzaming.
- De grootste verandering zit in de politiek. De woonvisie lijkt niet meer heilig. Het nieuwe college van B&W zal een nieuwe koers uitzetten voor het woonbeleid.
- De resterende problemen in de corporatiewijken op Zuid zijn steeds minder van fysieke aard, maar van sociale aard (leefbaarheid).

“ DE FOCUS OP HET GELD EN WIE DAAR OVER GAAT, EN DE VERSCHILLEN IN ROLOPVATTING HEBBEN LANGE TIJD EEN NEGATIEVE INVLOED GEHAD OP DE EFFECTIVITEIT VAN HET NPRZ.

“ DE ANALYSE EN DE OPZET VAN HET NPRZ IS INTEGRAAL, MAAR ALS BETROKKENE BIJ DE UITVOERING VAN DE PIJLER WONEN HEB IK NIET HET GEVOEL GEHAD DAT DE UITVOERING ECHT INTEGRAAL WAS.

“ WIJ WAREN VAN MENING DAT HET ONZE WONINGEN BETROF, DAT HET ONS GELD BETROF (KORTING DIE WIJ VERDIENDEN) EN DAT HET ONS VAKMANSCHAP WAS OM DE JUISTE MIDDELEN TE ZOEKEN BIJ HET DOEL.

2 VERGROTEN WONINGAANBOD MIDDEN- EN HOGERE INKOMENS

DOOR NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE

Doel door doen

Door nieuwe woningen toe te voegen, ter vervanging of als aanvulling op het bestaande aanbod, ontstaat zowel een meer gevarieerde als een kwalitatief betere woningvoorraad op Zuid. Hierdoor kiezen mensen met een middeninkomen eerder voor wonen op Zuid en kunnen vooral sociale stijgers die een betere woning zoeken op Zuid blijven wonen.

Voortgang

- Verspreid over heel Rotterdam Zuid zijn plannen in voorbereiding en uitvoering voor de toevoeging van nieuwe woningen op Zuid. Vanaf 2014 t/m heden zijn in op Zuid ruim 5.200 woningen opgeleverd en zijn 2.700 woningen in aanbouw (start bouw gestart).
- Vanaf heden tot en met 2030 worden nog ruim 25.000 woningen gebouwd. Daarvan bevinden zich 5.600 nog in de studiefase. Vanwege sloop en samenvoeging zal de netto toename wat lager zijn.
- Verdichting vindt voornamelijk plaats nabij ov-knooppunten, nabij rivieroeveren en herbestemmingslocaties aan de randen van wijken. In ieder geval qua aantallen is

een groot deel van de lopende nieuwbouwprojecten gekoppeld aan de grootschalige gebiedsontwikkelingen Hart van Zuid, Parkstad, Feyenoord City en Rijnhaven.

- Buiten deze grootschalige ontwikkelingen zijn ook bestaande buurten herontwikkeld zoals in Wielewaal of in uitvoering zoals in Mijntuinbuurt (Tarwewijk), Urkersingel (Carnisse) en Tweebosbuurt (Afrikaanderwijk).

Belangrijk

- De gemeente en corporaties hebben gezamenlijk in de periode 2013 – 2015 voor alle wijken een eigen handelingsperspectief geformuleerd op basis van specifieke karakteristieken van de wijk.
- Waar mogelijk worden plannen in de wijken aangesloten op de gebiedsontwikkelingen, zodat een olievlek ontstaat van projecten die elkaar versterken, zoals Tweebosbuurt/ Parkstad en Urkersingel/Hart van Zuid.
- Hart van Zuid en Feyenoord City vinden plaats op Zuid, maar zijn zelf geen

onderdeel van de NPRZ opgave voor de pijler wonen. De inzet van de NPRZ partners richt zich daar vooral op social return en zorgen voor optimale verbinding en kansen van de nieuwbouw voor de bestaande focuswijken.

- De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en corporaties heeft het mogelijk gemaakt om 600 woningen in focuswijken met hoofdzakelijk particulier bezit te herontwikkelen.

- Als onderdeel van de Regio Deal Rotterdam Zuid trekken de Rijksoverheid en de gemeente Rotterdam tussen 2018 en 2022 samen € 160 miljoen uit met als doel om middels sloop/nieuwbouw en transformatie gemengde woonmilieus te realiseren, zodat woonruimte beschikbaar komt voor sociale stijgers uit Zuid en nieuwe bewoners met midden- en hoge inkomens.

- De druk op de woningmarkt heeft ook op Zuid tot geleid tot stijgende prijzen en hogere bouwkosten.

Een kaart met alle huidige nieuwbouwprojecten is opgenomen op de volgende pagina.



Boven: Nieuwbouw de nieuwe Wielewaal
Onder: Mijntuinbuurt, plan Woonstad

Carnissebuurt, plan en impressie

2 VERGROTEN WONINGAANBOD MIDDEN- EN HOGERE INKOMENS

DOOR GROTE GEBIEDSONTWIKKELINGEN OP ZUID

“Thuis in Rotterdam”

In het addendum Woonvisie – “Thuis in Rotterdam” (2019) is vastgelegd, dat in de grotere gebiedsontwikkelingen wordt ingezet op een verdeling over de prijssegmenten (sociaal-, midden-, hoger en topsegment) van 20-30-30-20. Hiermee wordt geborgd dat de nieuwbouw in deze gebieden voorziet in de woonbehoefte van sociale stijgers uit aangrenzende bestaande stadswijken.

Hart van Zuid

‘Het Zuidplein-gebied is al sinds 2016 in ontwikkeling en ook de komende jaren wordt er stevig doorgebouwd. Zo komen er 98 gezinswoningen aan het Zuiderpark en wordt er ruimte gemaakt voor groen en cultuur. In een periode van 20 jaar verandert het Zuidplein-gebied van een plek waar je alleen winkelt en op de bus wacht, in het bruisende stadscentrum van Rotterdam Zuid.’
(www.bouwenaanrotterdam.nl)

Naast het Hart van Zuid is de herontwikkeling door Woonbron aangekochte particuliere woningen aan de Urkersingel en zorgcentrum Humanitas.

Parkstad

‘Tussen de Kop van Zuid, de Afrikaanderwijk en Feijenoord wordt hard gebouwd aan Parkstad. Een stedelijk gebied met meer dan

1.000 nieuwe woningen en uitgebreide voorzieningen. (www.bouwenaanrotterdam.nl)

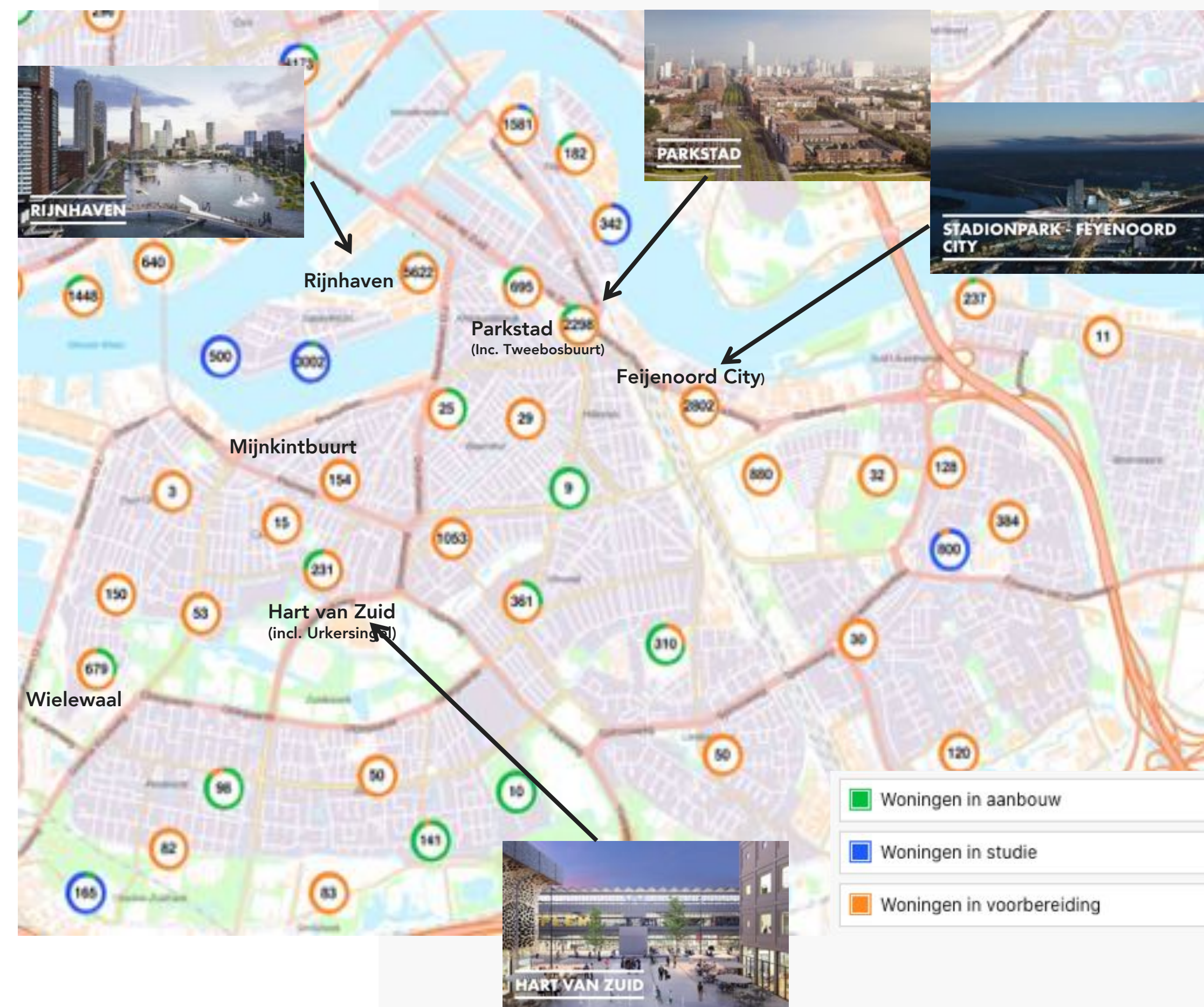
Naast Parkstad is de herontwikkeling van de Tweebosbuurt.

Rijnhaven

‘In, op en langs de Rijnhaven met z’n historische kades, industriële monumenten en fraaie vergezichten, komt een nieuw stuk stadscentrum. Hoogbouw grenst hier straks aan een stadspark dat een groot deel van het huidige havenbekken inneemt. En doordat we de hoogte in gaan, komen er in de wijk Rijnhavenpark maar liefst rond de 2.000 woningen bij.’ (www.bouwenaanrotterdam.nl)

Feijenoord City – Stadionpark

‘In het Stadionpark op Zuid worden vanaf 2020 ongeveer 4.550 woningen gebouwd. Ze komen in het nieuwe sportieve hart van de stad, waar ook het Feyenoord-stadion aan de Maas verrijst en hoogwaardige faciliteiten voor profs en amateurs gepland staan. Het nieuwe gebied wordt groen, divers en uitstekend bereikbaar.’
(www.bouwenaanrotterdam.nl)



Bouwkaart 'Bouwen aan Rotterdam'
(screenshot www.bouwenaanrotterdam.nl d.d.

11 april 2022

2 VERGROTEN WONINGAANBOD MIDDEN- EN HOGERE INKOMENS

DOOR NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE

Overwegingen

Terugblikkend op de eerste 10 jaar van NPRZ zijn er in de gesprekken met betrokkenen opmerkingen gemaakt aangaande de deelstrategie 'nieuwbouw en transformatie'.

De hieronder genoemde punten zijn constatering, opvattingen of vragen die door één of meerdere geïnterviewden naar voren zijn gebracht en die volgens de onderzoekers waardevol kunnen zijn voor het vervolg van NPRZ.

- De stijging van de huizenprijzen leidt tot een brede zorg dat nieuwbouw te duur wordt voor bestaande inwoners van Zuid die een volgende stap in hun wooncarrière te kunnen maken.
- Hierdoor ontstaat het beeld dat de veranderingen op Zuid niet worden (h)erkend als veranderingen voor de bewoners van Zuid, maar als veranderingen die de bestaande bewoners de wijk uitjagen om plaats te maken voor mensen van buiten.
- De waardestijging op Zuid en de krapte op de woningmarkt geven aanleiding voor een nieuwe discussie over het woningprogramma. Is de wens om in de

focuswijken in te zetten op verdunning door het toevoegen van grondgebonden woningen nog passend of heeft een meer stedelijke invulling door te verdichten de voorkeur.

- Bij nieuwbouw en transformatie ligt de focus op het project zelf, en heel vaak niet op de verbinding van het project met de bestaande omgeving. Hierdoor kunnen grote, confronterende contrasten ontstaan tussen enerzijds mooi en nieuw en anderzijds oud en slecht onderhouden.
- Corporaties tonen minder ontwikkelkracht dan gedacht. Ze komen - met Woonstad als positieve uitzondering - maar moeizaam tot het realiseren van nieuwbouw. De processen duren lang, zodat er nog steeds braakliggende terreinen zijn.
- De tuinsteden hebben minder intrinsieke kwaliteit dan de oude stadswijken. We zien de leefbaarheidsproblemen daar toenemen, terwijl dit zouden goede gemengde wijken zouden moeten zijn.

“ VANAF HET BEGIN WAS DE UITDAGING OM DE SAMENSTELLING VAN DE BEWONERS OP ZUID MEER IN BALANS TE KRIJGEN.

“ DE VERANDERENDE WONINGMARKT LIJKT HET STREVEN NAAR EEN MEER ONTSPANNEN EENGEZINSWONINGMILIEU OP ZUID TE LATEN OMSLAAN NAAR EEN STREVEN NAAR EEN MEER STEDELIJK WOONMILIEU

3 STUREN OP BEWONING

DOOR KANSEN VOOR SOCIALE STIJGERS

Doel door doen

Met gerichte inspanningen en beleid neemt de slaagkans van sociale stijgers met een verhuiscens binnen Zuid toe en kan worden voorkomen dat ze noodgedwongen hun heil elders moeten zoeken. Dit is zowel belangrijk voor de sociale stijgers zelf als de netwerken waar ze deel van uitmaken.

Voortgang

- Zowel de omvang van de groep sociale stijgers (pijlers school en werk) als het aandeel sociale stijgers dat niet wegtrekt uit Zuid stijgt de laatste jaren (zie deel kwantitatief onderzoek)

Belangrijk

- Corporaties, Vestia voorop, hebben sociale huurwoningen geliberaliseerd, waardoor het aanbod voor middeninkomens is toegenomen.
- Artikel 9 van de 'Rotterdamwet' wordt vanaf 2021 toegepast in de Rotterdamse wijk Zuidwijk. Dit artikel geeft voorrang aan woningzoekenden met een maatschappelijk beroep.
- In het kader van het project Intensief beheer Bloemhof/Hillesluis krijgen

bewoners met een positieve dagbesteding voorrang bij woningtoewijzing door de corporaties.

- Starterslening voor betaalbare koopwoningen (2021) als steun in de rug voor mensen die hun eerste huis gaan kopen.
- Invoering opkoopbescherming (2022) waardoor in aangewezen wijken een woning bestemd is voor zelfbewoning en na aankoop alleen nog onder strenge voorwaarden mag worden verhuurd.

Overwegingen

Terugblikkend op de eerste 10 jaar van NPRZ zijn er in de gesprekken met betrokkenen opmerkingen gemaakt aangaande de deelstrategie 'kansen vergroten voor sociale stijgers'. De hieronder genoemde punten zijn constatering, opvattingen of vragen die door één of meerdere geïnterviewden naar voren zijn gebracht en die volgens de onderzoekers waardevol kunnen zijn voor het vervolg van NPRZ.

- Het aantrekkelijker worden van de woningen op Zuid is in de huidige woningmarkt een potentiële bedreiging voor de sociale stijgers uit Zuid zelf, die

een woning op Zuid ambiëren, maar voor wie woningen te duur worden.

- Kunnen gemeente en corporaties de opgave aan om voldoende passend (wat betreft prijs, grootte en type) aanbod voor sociale stijgers te creëren? Of moeten ook marktpartijen met behulp van regelgeving worden verplicht een verantwoordelijkheid te nemen?

“ ALS MENSEN VERTREKKEN, VERZWAKT OOK HET SOCIALE WEEFSEL VAN DE WIJK.

“ ROTTERDAM MOET EEN STAD BLIJVEN VOOR GEWONE MENSEN.

“ KOESTER DE MENSEN DIE JE HEBT. DOE ER ALLES AAN OM ZE AAN JE STAD TE BINDEN.

3 STUREN OP BEWONING

DOOR REGULEREN INSTROOM AAN DE ONDERKANT

Doel door doen

Door gericht te sturen en/of toe te zien op de wijze waarop vrijkomende woningen worden verhuurd aan nieuwe bewoners, wordt voorkomen dat de begrijpelijke aanzuigingskracht van Rotterdam Zuid er niet toe leidt dat bepaalde gebieden in Zuid uit balans blijven of verder uit balans raken.

Voortgang

- Groot deel van de instroom in corporatiewoningen (in sommige wijken tot wel 70%) is het gevolg van niet reguliere woningtoewijzing zonder dat de bewoner een duidelijke voorkeur voor de betreffende woning of een binding met de buurt heeft.

Belangrijk geweest

- De Bestuurlijke overeenkomst Wijken in balans tussen gemeente en corporaties regelt dat in de gehele stad op wijkniveau en in gebiedsontwikkelingen, naar een zo evenwichtig mogelijke verdeling wordt gestreefd tussen het aantal woningen in de sociale sector, het midden en het hogere segment.
- Regionale afspraken over de ontwikkeling van de omvang van de sociale voorraad in

de regiogemeenten zijn gericht op een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad in de regio.

- Actief optreden tegen woonfraude, met name in de oude stadswijken, door strenge controle inclusief huisbezoek voorkomt onrechtmatige onderverhuur en/of ongewenste situaties door huisjesmelkers.
- In het kader van Stedelijk actieplan Goed verhuren en huren (2020), extra inzet gepleegd in zes prioritaire wijken op Zuid.
- Toepassing van artikel 8 van de 'Rotterdamwet' vanaf 2006 van kracht in delen van Carnisse, Hillesluis, Oud-Charlois, Tarwewijk en Bloemhof verhindert mensen zonder inkomen uit arbeid, AOW, pensioen of studiefinanciering die van buiten de regio komen een woning te huren. Artikel 10 (screening op overlast) vanaf 2020 van toepassing in aangewezen straten. De gemeenteraad heeft in 2022 de toepassing van art 8 buiten beëindigd.

Overwegingen

Terugblikkend op de eerste 10 jaar van NPRZ zijn er in de gesprekken met betrokkenen opmerkingen gemaakt aangaande de deelstrategie 'reguleren instroom aan de onderkant'. De hieronder genoemde punten

zijn constatering, opvattingen of vragen die door één of meerdere geïnterviewden naar voren zijn gebracht en die volgens de onderzoekers waardevol kunnen zijn voor het vervolg van NPRZ.

- De zwakste, anonieme wijken worden zwakker omdat het makkelijker is juist in deze wijken oplossingen te vinden voor urgente woonvraagstukken vanwege de hoge mutatiegraad. (waterbed effect)
- Het hoort bij een stad als Rotterdam om te accepteren dat we een opstapstad zijn. Een grote stad waar mensen zich toe aangetrokken voelen vanwege het werk, de cultuur en/of de anonimiteit. Moeten we dat dan niet ook faciliteren met een goede woningvoorraad voor starters, in alle hoedanigheden?
- De groei van de goedkope voorraad in ander regiogemeenten blijft achter bij de afspraken die daarover zijn gemaakt.
- Het is essentieel dat de zorg goed (beter) gaat functioneren. Er lijkt te weinig capaciteit. De zorg en ondersteuning voor mensen komt vaak pas te laat om nog effectief te kunnen zijn. De overlast voor de mensen zelf en hun omgeving is dan al groot.

“ AANDACHT VOOR WONEN IS BELANGRIJK OM MENSEN WEER PERSPECTIEF TE KUNNEN BIJEN. WANT ZOLANG JE NIET GOED KUNT WONEN, KUN JE OOK NIET STABIEL AAN DE OPLOSSING VAN JE PROBLEMEN WERKEN.

“ ALS JE DE OPLOSSING ZOEKT IN MENSEN DE WIJK UIT JAGEN, HEB JE HET VOOR DE STAD NIET OPGELOST

4 AANTREKKELIJKE WOONOMGEVING

DOOR BUITENRUIMTE DIE UITNODIGT TOT ONTMOETEN, BEWEGEN, VERBLIJVEN EN VERBINDEN

Doel door doen

Bij een aantrekkelijk woonmilieu hoort een woonomgeving die aantrekkelijk en groen is. Met een buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen, verblijven en verbinden. Door herinrichting van de openbare ruimte, vergroening, het ondersteunen van bewonersinitiatieven en goede langzaam verkeer-verbindingen, ontstaat een aantrekkelijkere woonomgeving voor huidige bewoners en voor mensen die hier een volgende stap in hun wooncarrière willen maken.

Voortgang

- Van de middelen uit de Regiodeal Rotterdam Zuid (2018) is maximaal 23 miljoen gereserveerd voor investeringen in de buitenruimte tot 2025.
- De eerste resultaten zijn onder andere zichtbaar op de Pleinweg, rond de Kokerstraat en op de Kindercampus Bloemhof. Ook is de afgelopen jaren gestart met het vergroenen van Tarwewijk.
- De corporaties hebben in Rotterdam Zuid gedurende de eerste 10 jaar van NPRZ gezamenlijk € 20 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid (schoon/heel/veilig)

Belangrijk

- In 2018 is het Programma NPRZ Buitenruimte 2019-2022 vastgesteld met als doel om in de focuswijken de kwaliteit van de buitenruimte een zodanige impuls te geven dat ze bijdraagt aan een aantrekkelijk nieuw woonmilieu voor midden- en hoge inkomens.
- Voor 9 benoemde bouwprojecten in de focuswijken worden plannen voorbereid en middelen gereserveerd om de inrichting van de buitenruimte aan te sluiten op de nieuwe situatie. In totaal gaat het om €14,1 miljoen gereserveerde middelen, waarvan €8 miljoen voor de Vogelbuurt.
- Bij een aantal andere projecten worden de investeringen in de buitenruimte gedekt uit de grondexploitatie zoals bij de ontwikkelingen Parkstad, Tweebosbuurt en Hefkwartier;
- In de alliantie "Hand in hand" wordt door verschillende partners geïnvesteerd om van de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk weer aantrekkelijke winkelstraten te maken. Ondernijming wordt zichtbaar gemaakt en aangepakt. Het winkelaanbod wordt teruggebracht en vastgoed getransformeerd naar woningen.
- Herinrichting van de kruising Pleinweg/ Goereesestraat verbindt voor voetgangers de Tarwewijk met Hart van Zuid en Carnisse en verder richting Zuiderpark.
- Er is €900.000 gereserveerd voor bewonersinitiatieven gericht op het woonomgeving (droomstraten, tuincoaches, zelfbeheer).
- In samenwerking met het gemeentelijk programma 'Rotterdam gaat voor Groen', worden verschillende straten vergroend. Als de parkeerdruk het toestaat, worden bomen en groen toegevoegd of wordt het trottoir verbreed ten koste van parkeerplekken. Dit is in 2021 uitgevoerd in de Paul Krugerstraat.
- Voor wat betreft de aanpak buitenruimte Tiengemetenbuurt Pendrecht is er in 2020 een IP-procedure doorlopen. In april 2021 is het definitief ontwerp voor de buitenruimte vastgesteld. De uitvoering van de aanleg van de buitenruimte vindt gefaseerd plaats tot 2024.
- Voor de komende jaren ligt er naast de doelstellingen van de buitenruimte ook een opgave om het beheer van de openbare ruimte op orde te houden. Het gaat niet alleen om de investeringen, maar ook om het beheer in de jaren daarna.



BIJLAGEN

- INTERNE STURING
- GEÏNTERVIEWDE PERSONEN

INTERNE STURING NPRZ

PLANNEN MAKEN EN RESULTATEN BOEKEN

Het NPRZ bureau vervult haar functie van aanjager onder andere met de inrichting van een programmabreed sturingssysteem waarin:

- de voornemens van partners in een uitvoeringsplan worden vertaald in afspraken
- en de voortgang wordt gevolgd en voorzien van een beoordeling in voortgangsrapportages.

Uitvoeringsplannen als ijkpunt voor onderlinge samenwerking

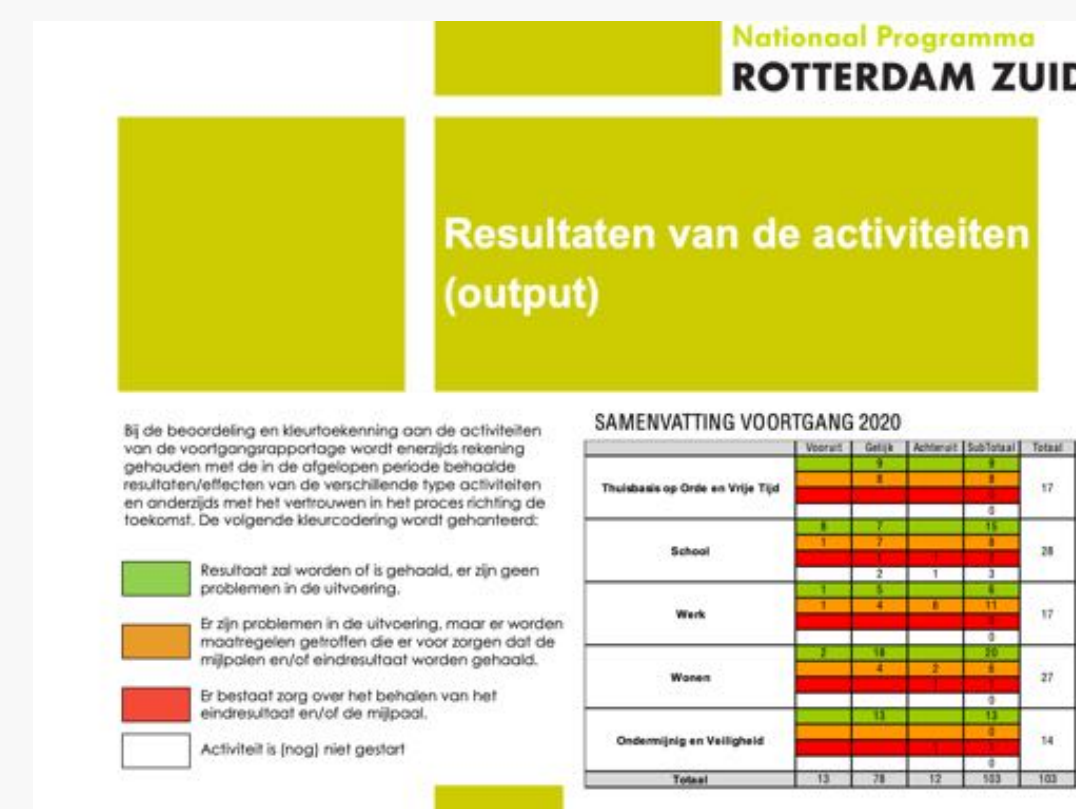
Tot dusver zijn er drie uitvoeringsplannen gemaakt voor achtereenvolgens de perioden 2012-2014, 2015-2018 en 2019-2022. De uitvoeringsplannen worden gemaakt in opdracht van het NPRZ bestuur en hebben in de eerste plaats een interne functie (dit spreken we met elkaar af), maar ook een externe functie (hier staan we nu en dit kunt u de komende tijd van ons verwachten). De opbouw van de uitvoeringsagenda is zo opgezet dat duidelijk de relatie kan worden gelegd tussen de actie, het beoogde resultaat en het bovenliggende doel. Hierdoor bevatten de openbare uitvoeringsplannen veel waardevolle informatie over zowel de achtergrond als de invulling van de activiteiten die in het kader van NPRZ plaatsvinden.

Voortgangsrapportages houden de vinger aan de pols

In de jaarlijkse voortgangsrapportages wordt inzichtelijk gemaakt welke resultaten daadwerkelijk zijn behaald op de voorgenomen activiteiten, inclusief een kwalitatieve toelichting bij de geconstateerde voortgang. Hierbij wordt gebruik van de zogenaamde DIN (Doel-Inspanning – Netwerk) methodiek, waardoor elke inspanning kan worden gekoppeld aan een hoofddoel van het programma. Voor de pijler wonen zijn dit de ‘woningvoorraad’ en de ‘woonomgeving’.

In deze systematiek wordt de geconstateerde voortgang voorzien van een oordeel. Als het aannemelijk is dat het in de planperiode boogde resultaat (mijlpaal) ook wordt behaald, dan is het oordeel groen. Als er zorgen zijn, dan is het oordeel rood of oranje (maatregelen getroffen).

De tabel hiernaast toont de samenvatting uit de voortgangsrapportage 2020. Voor de pijler wonen geldt dat 20 van de 27 in het uitvoeringsplan 2019-2022 benoemde mijlpalen zijn behaald of naar verwachting zullen worden behaald. Op 6 mijlpalen zijn tussentijds maatregelen getroffen om het



GESPREKKEN MET BETROKKENEN

Betrokken bij NPRZ

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Bert van Delden | (voormalig BZK) |
| Maria Molenaar | (voormalig Woonstad) |
| Arjan Schakenbosch | (Vestia) |
| Hamit Karakus | (voormalig Gemeente Rotterdam) |
| Dick van Well | (bestuur NPRZ) |
| Johan Over de Vest | (voormalig Woonbron, NPRZ)) |

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Marco Pastors & Andrea Stierman | (programmabureau NPRZ) |
| Bianca Lubbers | programmabureau NPRZ) |
| Karin Fraay & Astrid Kroos | (programmabureau NPRZ) |

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Zakaria El-Kethabi & Victor Dreissen | (Woonbron) |
| Bart Kesselaar en Salina Teeuw | (Havensteder) |
| Kay Schellen en Edwin Dortland | (Woonstad) |
| Robert Straver en Linda Schalkwijk | (Vestia) |

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Hanke Haagsma en Alex Moret | (Gemeente Rotterdam) |
| Emile Klep | (voormalig Gemeente Rotterdam) |
| Miriam van Lierop | (Gemeente Rotterdam) |
| Stijnie Lohof & Iris Dudok | (Gemeente Rotterdam) |
| Carlo Schreuder | (Gemeente Rotterdam) |
| Philip Stielkel | (voormalig Gemeente Rotterdam) |

Externen

| |
|--------------------|
| Andre Ouwehand |
| Willem van Spijker |

Bewoners

- 40 Straatinterviews
- Focusgroep bewoners i.s.m. Recht op de stad

OVER ONS

ADVIESBUREAU CIRCUSVIS

Circusvis is een adviesbureau van betrokken professionals in de wereld van het wonen. We helpen huurders, woningcorporaties en gemeenten om effectief te werken in deze complexe omgeving. Circusvis redeneert vanuit een eerlijke stad of regio. Door thema's te verbinden ontstaan kansen om te verbeteren, versnellen en vernieuwen

www.circusvis.nl

www.veerkrachtigewijken.nl

ONDERZOEKSBUREAU IN.FACT.RESEARCH

In.Fact.Research is in 2019 opgericht. De kern bestaat uit drie zeer ervaren onderzoekers. In.Fact.Research is actief op vele inhoudelijke terreinen, met een accent op wonen, demografie, zorg en ondersteuning, de kwaliteit van de leefomgeving en de energietransitie. Onze opdrachtgevers zijn met name overheden, woningcorporaties, koepelorganisaties en kennisinstututen.

www.infactresearch.eu

CONTACT



Jeroen Frissen

jeroen@circusvis.nl

06 2890 0971



Derk Windhausen

derk@circusvis.nl

06 8201 2194



Johan van Iersel

johan.van.iersel@infect.eu

06 4308 9515

