

Gezin in de stad

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling
voor hoogopgeleide tweeverdieners
met kinderen

Williëtte van Arendonk
Afstudeerscriptie MCD



Gezin in de stad

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

afstudeerscriptie opleiding Master City Developer

Erasmus Universiteit Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Technische Universiteit Delft

Juli 2010

ir. Williëtte van Arendonk

afstudeerbegeleider: dr. Willem van Winden

Inleiding

Tijdens de opleiding Master City Developer staat de opkomst van de kenniseconomie en gevolgen hiervan op de ruimtelijk inrichting centraal. In Nederland heeft tegelijkertijd nog een andere ingrijpende ontwikkeling plaatsgevonden: namelijk de enorme stijging van arbeidsparticipatie van vrouwen en de toename van hoogopgeleide vrouwen, inmiddels is meer dan de helft van de afgestudeerden aan WO en HBO vrouw. Vrijwel al deze vrouwen blijven werken wanneer zij kinderen krijgen. In deze huishoudens is het de opgave om werk en gezin te combineren, en dit heeft ruimtelijke implicaties. In het leven van diegenen die arbeid en zorg voor kinderen combineren, zijn afstanden in tijd, en dus geld, uit te drukken. Daarnaast behoren deze mensen tot de kenniswerkers, de creatieve klasse zoals Richard Florida beschreef. De kenniswerkers zijn niet alleen alleenstaande twintigers met een dynamisch en cultuurrijk leven. Deze manier van leven houdt niet opeens op bij het krijgen van een kind. Vroeger veranderde iemands leven wellicht ingrijpend bij het trouwen en kinderen krijgen. Maar dat geldt voor veel groepen al lang niet meer zo!

Ik zie en ervaar dit in mijn dagelijks leven in mijn woonplaats Amsterdam om me heen. Toch heb ik vaak het gevoel dat veel professionals om mij heen de stedelijke woningbouwopgave “traditioneel” blijven benaderen, vanuit de ideologie dat het suburbaan leven, of iets dat erop lijkt, het beste is voor het opgroeien van kinderen. Tegelijkertijd zie ik om me heen dat veel mensen andere keuzes maken en juist afstand nemen van het “ideale” suburbane gezinsleven. Met name vrouwen overigens, want die blijken vaak de plek te bepalen waar men blijft of gaat wonen.

Het feit dat behoorlijk wat huishoudens met kinderen kiezen voor kluswoningen in Spangen of een hoogstedelijke nieuwbouwproject als het Westerdokseiland nabij Amsterdams CS, laat zien dat er gezinnen zijn die anders willen leven.

Als onderzoeker wilde ik van een afstandje naar deze ontwikkelingen kunnen kijken. Dat is één van de redenen waarom ik, als ‘Amsterdammer’, gekozen heb voor een Rotterdamse casestudie. Ik heb me laten verrassen door de vele leuke en boeiende aspecten van het leven in Rotterdam.

Tijdens mijn afstudeeronderzoek heb ik veel gezien, gehoord en geleerd. Ook zaken die in deze scriptie onderbelicht zijn, omdat ik me moest beperken en ik uitgebreider onderzoek nodig had om e.e.a. te kunnen onderbouwen. Één daarvan is een differentiatie van de verschillende succesfactoren naar leefstijl.

Tot slot wil ik iedereen bedanken die me op de een of andere wijze geholpen heeft, en vooral de geïnterviewden die ondanks hun drukke agenda's tijd voor mijn onderzoek hebben vrijgemaakt.

Williëtte van Arendonk --



foto's: Westerdokseiland en Wallisblok Spangen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Inhoudsopgave	4
1. Samenvatting	5
2. Het onderzoek	7
2.1 Aanleiding	7
2.2 Probleemstelling	8
2.3 Onderzoeksvragen en – doelstelling	8
2.4 Onderzoeksopzet en leeswijzer	8
3. Theoretisch kader	10
3.1 Economische en stedelijke ontwikkeling	10
3.2 Locatiekeuze door huishoudens	12
3.3 Gebiedsontwikkeling en organiserend vermogen	16
3.4 Samenvatting	17
4. Literatuuronderzoek	18
4.1 Suburbane woongebieden voor gezinnen	18
4.2 Gentrification en gezinnen	18
4.3 Gezinnen met een stedelijke woonvoorkeur	18
4.4 Samenvatting	21
5. Conceptueel kader	22
5.1 Vestigingsgedrag hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen	22
5.2 Leefstijl en identificatie	23
5.3 Afwegingskader ruimtelijk gedrag hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen	25
5.4 Samenvatting	31

6. Casestudie Rotterdam	38
6.1 Werkwijze	38
6.2 Rotterdam	46
6.3 Delfshaven	53
6.4 Katendrecht	60
6.5 Kop van Zuid (Wilhelminapier)	67
6.6 Kop van Zuid Entrepot	72
6.7 Liskwartier	77
6.8 Lloydkwartier / Mullerpier	83
6.9 Nieuwe Werk	88
6.10 Noordereiland	92
6.11 Samenvatting en conclusies	97
7. Conclusies en aanbevelingen	102
7.1 Succesfactoren voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen	102
7.2 Gebiedsontwikkeling	106
7.3 Eindconclusie	107
8. Literatuurlijst	108
9. Bijlagen	110

Bijlage 1	lijst van geïnterviewden
Bijlage 2	gegevens COS Rotterdam: aantallen kinderen (1995 – 2010) en inkomensniveaus (2002–2006) van alle Rotterdamse buurten
Bijlage 3	huishoudens met kinderen meten en vergelijken
Bijlage 4	scorelijsten indicatoren van de acht onderzochte buurten

1. Samenvatting

Om als Randstad een concurrerende positie in de mondiale kenniseconomie te krijgen, is het van belang om een aantrekkelijk woon- en leefmilieu te bieden voor kenniswerkers. Deze kenniswerkers bestaan in toenemende mate uit tweeverdieners met kinderen, die zorg en arbeid combineren. Het is een opgave om, binnen de verdichtingsopgave van de Randstad, stedelijke woonmilieus te realiseren die aantrekkelijk zijn voor gezinnen van kenniswerkers.

Tegelijkertijd zien we een tendens van herwaardering van de stad onder een deel van de gezinnen, met name onder hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen.

De centrale vraag in dit onderzoek is op welke wijze bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling ingespeeld kan worden op de woonvoorkeuren van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen?

Met de kennis die uit eerdere onderzoeken bekend is over de woonvoorkeuren van deze hoger opgeleide tweeverdieners met kinderen in de stad, is geformuleerd op welke wijze het ruimtelijk gedrag van huishoudens van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen plaatsvindt.

Hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen met een stedelijke woonvoorkeur zijn meestal hun wooncarrière in de stad begonnen als student. De keuze voor een bepaalde stad vindt vaak plaats om er te gaan studeren, of bij de start van de carrière. Dan ontwikkelt men vaak een voorkeur voor een bepaald soort buurt. Bij het krijgen van kinderen, en in de volgende stadia van het gezinsleven, wordt die buurt en de huisvesting getoetst aan de behoeften van het gezin. Als de buurt en/of de woning te zeer afwijken van de behoeften, wordt een alternatief gezocht en verhuisd.

Deze vestigingskeuze (blijven of verhuizen) wordt bepaald afwegingen. Voor de hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen is een afwegingkader geformuleerd, met vijf hoofdcomponenten: 1) stedelijke woonvoorkeur; 2) identificatie & leefstijl, 3) tijd- en geldbudget; 4) de sociale, culturele en pedagogische omgeving, en 5) kwaliteit woning en woonomgeving. De stedelijke woonvoorkeur bepaalt de keuze voor het wonen in een stedelijke buurt. De leefstijl/ identificatie bepalen de voorkeur voor een

(type) buurt. Deze voorkeur wordt getoetst op de componenten “sociale, culturele en pedagogische omgeving” en “woning en woonomgeving”. Tijd is schaars voor de tweeverdieners met kinderen. Centraal speelt de afweziging of de voorkeursbuurt voordelen biedt voor het tijdbudget van het huishouden, en of het wonen in deze buurt past binnen het geld- en tijdbudget.

Deze vijf factoren zijn vertaald in vijf categorieën met succesfactoren waaraan een buurt (of gebiedsontwikkeling) zou moeten voldoen om hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen te behouden. dan wel aan te trekken.

Vervolgens is door middel van een casestudie onderzocht of er een verband is –en zo ja, welk verband– tussen de aanwezigheid of toename van het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen en de mate waarin de indicatoren aanwezig zijn.

De casestudie heeft plaatsgevonden in acht binnenstedelijke buurten van Rotterdam. In de casestudie zijn de kwaliteiten van de betreffende buurten middels inventarisaties en interviews geïnventariseerd en “gescoord” op de lijst indicatoren. Bovendien is met behulp van o.a. bevolkingsgegevens onderzocht of de buurt populair is gebleken bij hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen.

In de casestudie blijken vier buurten succesvol in het aantrekken of behouden van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen: Katendrecht, Kop van Zuid Entrepot, Liskwartier en Lloydkwartier/Müllerpier. Deze scoren op vrijwel alle indicatoren bij alle vijf de categorieën positief of redelijk positief.

Nieuwe Werk en Kop van Zuid hebben een kleine absolute stijging van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. De sterke identiteit en de centrale ligging van deze buurten blijken voor sommige mensen op te wegen tegen de nadelen van de woonomgeving en voorzieningen in de buurt.

Noordereiland en Delfshaven hebben wellicht potentie, maar voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen zijn deze buurten niet aantrekkelijk door het ontbreken van o.a. aantrekkelijke scholen, een herkenbare ge-

meenschap van gelijkgestemde gezinnen, en het ontbreken van passende woningen.

Uit deze case studie kan worden geconcludeerd dat er een samenhang bestaat tussen positieve scores op de vijf de categorieën en het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Er is een hoog aandeel of een stijging van het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen bij positieve scores op alle vijf de categorieën. Niet alle indicatoren hoeven perse positief te scoren, mits de andere indicatoren van goede kwaliteit zijn en dit compenseren.

Verder is geconstateerd dat een krachtige identiteit van een buurt en/of zeer grote tijdvoordelen slechts in beperkte mate slechte scores op “sociale, culturele en pedagogische omgeving” en “kwaliteit woning en woonomgeving” kunnen compenseren.

Tenslotte blijkt uit de casestudie dat het starten van een stedelijke gebiedsontwikkeling met een cluster gezinswoningen kan fungeren als aanjager van de gebiedsontwikkeling en als trendsetter voor andere gezinnen.

Of een gebiedsontwikkeling bij de realisatie succesvol blijkt te zijn in het aantrekken van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen, is afhankelijk van een voortvarend proces waarbij alle betrokken partijen productieve samenwerking aan de integrale ontwikkeling van de buurt, en de doelstellingen daarvan volledig onderschrijven. Dit vereist een vorm van organiserend vermogen. Dit is van belang omdat voor het aantrekken van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen een integrale kwaliteit van alle fysieke, functionele en culturele aspecten van belang is.

2. Het onderzoek

2.1 Aanleiding

De laatste decennia vindt als gevolg van de globalisering en de opkomst van de kenniseconomie, in Nederland, met name in de Randstad, een proces van reurbanisatie plaats: de (creatieve) kennisintensieve bedrijven als ook de kenniswerkers trekken naar de steden, en de onderlinge concurrentie tussen steden en regio's neemt toe. Zachte locatiefactoren, zoals quality of life, zijn een onderscheidende kwaliteit in deze "concurrentie" om bedrijvigheid en kenniswerkers aan te trekken.

De bevolking in de Randstad zal de komende decennia groeien, met name in Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Zowel het aantal inwoners, als aantal het huishoudens. Ook de werkgelegenheid concentreert zich steeds meer in de Randstad.

Tegelijkertijd zien we dat in de Randstad de druk op het ruimtegebruik in en rond de steden toeneemt, en de mobiliteit zijn grenzen bereikt (files, volle en vertraagde treinen, etc.). Dit vraagt om een goede ruimtelijke inrichting en verdichting in de compacte stad.

Voor de steden is het van belang aantrekkelijk te blijven voor de doelgroep "gezinnen", enerzijds om de ervaren kenniswerkers en daarmee de kenniseconomie in de regio te houden, alsook om het draagvlak van voorzieningen in de stad te behouden, en daarmee het niveau van "quality of life". Quality of life behelst vele aspecten, niet alleen de woon- en leefomgeving, maar ook de aanwezigheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen, cultuur en activiteiten/belevenissen.

In de literatuur lijkt de creatieve klasse te bestaan uit (alleenstaande) hoogopgeleide, energieke twintigers en dertigers. Deze krijgen echter op een gegeven moment kinderen. Het laatste decennium zijn vrouwen in toenemende mate hoger opgeleid en zijn betaald arbeid gaan verrichten. De tendens is, dat ook in Nederland in steeds meer gezinnen beide ouders betaald werk buitenshuis hebben.

De groep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen groeit, met name in de Randstad, waar voldoende werkgelegenheid is voor beide partners. Een

belangrijk deel van deze groep wil in of vlakbij de stad wonen. Daarnaast delen de laatste 10 à 15 jaar gescheiden ouders steeds in toenemende mate de zorg voor hun kinderen, bijvoorbeeld d.m.v. co-ouderschap. Gevolg is dat gescheiden ouders steeds vaker niet ver van elkaar wonen¹.

Tijd is voor de hedendaagse kenniswerker een schaars goed. Door de toename van de arbeidsparticipatie van vrouwen de laatste decennia, is grote druk ontstaan op het combineren van (betaald) werk en de zorgtaken van het hedendaagse gezin. De combinatie zorg en arbeid vraagt om een optimale en bereikbaarheid van woonbuurten, voorzieningen en werkgelegenheid.

Vaak wordt het behouden van gezinnen in de stad uitgelegd als een opgave om meer grondgebonden (eengezins)woningen te bouwen, liefst in een suburbane woonomgeving. Qua voorzieningen wordt vooral gedacht aan goede kinderopvang, speelpleintjes en basisscholen.

De spontane, niet-geplande populariteit onder startende gezinnen van een zeer stedelijke nieuwbouwwijk als Java-eiland geeft mogelijk aan dat beleidsmakers, ontwikkelaars en makelaars de woningvraag onder gezinnen in de stad te zeer stereotyperen. Inzicht in de diversiteit van leefstijlen en ook inzicht in andere dan louter "praktische" stedelijke voorzieningen, verklaren mogelijk een nieuwe tendens in de stedelijke woonvoorkeur van (een deel van de) gezinnen.

De vraag is wel of het stedelijk woonmilieu en daarbij behorende woningtypologieën blijvend (=langdurig) geschikt zijn voor gezinnen. Veel gezinnen lijken uit de stad te vertrekken zodra de kinderen naar de basisschool gaan of een tweede of derde kind komt.

¹ Dit onderzoek gaat over tweeverdieners met kinderen. Hiermee wordt niet perse een huishoudens met twee ouders bedoeld. De doelgroep bestaat uit huishoudens waarbij de ouder(s) betaalde arbeid met de zorg voor kinderen combineren. Hieronder vallen ook gescheiden (co-)ouders zijn die zorg en arbeid combineren.

2.2 Probleemstelling

In de Randstad vindt een ontwikkeling van reurbanisatie plaats. Om als Randstad een concurrerende positie in de globale kenniseconomie te hebben/krijgen, is het van belang om een aantrekkelijk woon- en leefmilieu te bieden aan kenniswerkers. Deze kenniswerkers bestaan in toenemende mate uit tweeverdieners met kinderen, die zorg en arbeid combineren.

Om te voorkomen dat de Randstad dichtslibt – zowel qua infrastructuur/bereikbaarheid, als qua natuur en open ruimte – zal steeds meer binnenstedelijke ruimte gebruikt moeten worden voor woningbouw, door transformatie en intensivering. In plaats van verdergaande suburbanisatie zal gekozen worden voor binnenstedelijke woongebieden. Het is een opgave om binnen deze verdichtingsopgave woonmilieus te realiseren die aantrekkelijk zijn voor gezinnen van kenniswerkers.

Tegelijkertijd zien we een tendens van herwaardering van de stad door (een deel van de) gezinnen.

De vraag is of de steden in de Randstad in staat zijn om voor (hoogopgeleide) tweeverdieners met kinderen een duurzame aantrekkelijke woon- en leefomgeving te bieden. In welke gebieden, en onder welke voorwaarden kan met succes een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor (hoogopgeleide) tweeverdieners met kinderen worden gecreëerd?

2.3 Onderzoeksvragen en – doelstelling

De centrale vraag in dit onderzoek is op welke wijze bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling – de verdichtingsopgave in Randstad in acht nemend – ingespeeld kan worden op de woonvoorkeuren van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen?

Vragen die daarbij aan de orde komen zijn: Welke stedelijke woonmilieus sluiten aan bij de wensen van “tweeverdienende kenniswerkers” met kinderen? Welke aspecten spelen hierbij een rol? Daarbij is niet zozeer de woningtypologie onderwerp van studie, maar een breed scala van ingrediënten van “Quality of life”, zowel voor de ouders als voor de (opgroeïende) kinderen, alsook de aspecten mobiliteit, (reis)tijd en comfort, aanbod en bereikbaarheid voorzieningen en evenementen.

Interessant is in welke type gebieden, en onder welke voorwaarden, d.m.v. (binnen)stedelijke gebiedsontwikkeling met succes een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor (hoogopgeleide) tweeverdieners met kinderen gecreëerd?

Op welke wijze kan een woongebied langdurig (= gedurende de verschillende gezinsfasen) geschikt zijn voor (hoogopgeleide) tweeverdieners met kinderen? Op welke wijze blijven deze gebieden populair onder de (hoogopgeleide) tweeverdieners met kinderen, of zijn er beperkingen gedurende de verschillende stadia van een gezin? Zo ja, welke aspecten spelen hierbij een rol?

Doel is om in beeld te brengen aan welke voorwaarden een stedelijke gebiedsontwikkeling moet voldoen om langdurig aantrekkelijk te zijn voor stedelijke gezinnen, met name hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen.

2.4 Onderzoekopzet en leeswijzer

Om de randvoorwaarden voor een succesvolle binnenstedelijke gebiedsontwikkeling voor de doelgroep te kunnen formuleren worden in dit afstudeeronderzoek de volgende stappen gezet.

Als eerste wordt het theoretisch kader in beeld gebracht waarbinnen dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Met andere woorden: van welke reeds gevestigde theoretische inzichten wordt gebruik gemaakt, “door welke bril” wordt het te onderzoeken onderwerp bekeken? Hierbij worden theorieën uit de ruimtelijke economie en stadsstudies betrokken. Het theoretisch kader is beschreven in hoofdstuk 2

Ook zijn recente wetenschappelijke onderzoeken naar gezinnen met een stedelijke woonvoorkeur bekeken: Wat is er bekend over deze huishoudens, over hun ruimtelijk gedrag en hun overwegingen daarbij? Doel hiervan was om de factoren in beeld te brengen die mogelijk een rol spelen bij het al dan niet succesvol zijn van een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. De resultaten van deze literatuurstudie zijn te lezen in hoofdstuk 3.

Met die kennis is geformuleerd op welke wijze en door welke factoren het ruimtelijk gedrag van huishoudens van hoogopgeleide tweeverdieners met

kinderen verwacht wordt te geschieden. Dit is beschreven in het conceptueel kader. Dit conceptueel kader eindigt met een lijst met mogelijke succesfactoren (indicatoren) voor een succesvolle gebiedsontwikkeling. Hoofdstuk 4 beschrijft het conceptueel kader en de mogelijke succesfactoren (indicatoren)

Door middel van een casestudie is onderzocht of er een verband is, –en zo ja, welk verband– tussen de aanwezigheid of toename van het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen en de mate waarin de indicatoren aanwezig zijn. De casestudie heeft in acht binnenstedelijke buurten van Rotterdam plaats gevonden. In de casestudie zijn de kwaliteiten van de betreffende buurten middels inventarisaties en interviews in kaart gebracht en “gescoord” op de lijst indicatoren. Bovendien is met behulp van o.a. bevolkingsgegevens onderzocht of de buurt populair is gebleken voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. De casestudie is beschreven in hoofdstuk 5.

Tenslotte kunnen op basis van de gevonden resultaten de succesfactoren definitief worden vastgesteld. Dit leidt tot aanbevelingen voor een succesvolle binnenstedelijke gebiedsontwikkeling voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. De conclusies en aanbevelingen staan in hoofdstuk 6.

3. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt het “theoretisch kader” kort beschreven waarbinnen dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Aangegeven wordt welke reeds gevestigde theoretische inzichten gebruikt worden om de onderzoeksvraag te kunnen beoordelen.

3.1 Economische en stedelijke ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader geschetst waarbinnen de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen in de Randstad gezien worden.

3.1.1 Kenniseconomie en globalisering

De reden om in dit onderzoek het vestigingsgedrag van hoogopgeleiden in de Randstad te onderzoeken heeft te maken met de ruimtelijke en economische ontwikkelingen in Nederland, die onderdeel zijn van mondiale ontwikkelingen.

Mondiaal heeft zich een economische ontwikkeling voorgedaan waarvan kennis en kennisoverdracht bepalend is voor de mate van succes van bedrijven (kenniseconomie) en waarin de samenleving georganiseerd is rond relatienetwerken (netwerksamenleving) (Sassen, 1991) (Castells, 1996, 2000). Deze netwerken zijn als gevolg van de ICT/informatisering niet geografisch beperkt. Deze economische globalisering gaat samen met een concentratie van economische activiteiten in de steden, omdat –kort gezegd– face tot face contacten essentieel zijn voor economische vernieuwingen.

Wereldwijd concentreren zich de economische activiteiten zich in bepaalde steden (stedelijke regio's). Er vindt concurrentie plaats tussen steden², om deel te kunnen nemen aan deze mondiale economie. De aantrekkingskracht van steden wordt hierbij onder meer bepaald door de aanwezige

economische structuur en arbeidsmarkt, de (interregionale en internationale) bereikbaarheid en Quality of life (Leo van den Berg, 2005)³.

Waar voorheen “harde” locatiefactoren, zoals de aanwezigheid van grondstoffen, een belangrijke vestigingscriterium waren, verschuift dit naar “zachte” locatiefactoren. De nabijheid van een hoogwaardige arbeidsmarkt is daarbij een belangrijke locatiefactor. Deze zachte locatiefactoren zijn een onderscheidende kwaliteit in deze “concurrentie” om bedrijvigheid en kenniswerkers aan te trekken.

Quality of life behelst vele aspecten, niet alleen de woon- en leefomgeving, maar ook de aanwezigheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen, cultuur en activiteiten/belevenissen. Het aantrekkelijk maken van de steden voor kenniswerkers is van belang om ook kennisbedrijvigheid in de steden te houden of aan te trekken. Het binnen de stad krijgen of houden van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen past hierbinnen, zeker omdat deze huishoudens een minder mobiele (vluchtige) arbeidsmarkt zijn dan alleenstaande kenniswerkers.

De netwerksamenleving / kenniseconomie heeft naast ruimtelijke gevolgen voor de steden ook effecten op de bevolkingssamenstelling. Waar in de fase van suburbanisatie de hoger opgeleiden en hogere inkomens zich aan de rand van, of buiten de steden vestigden, zien we dat de steden een steeds meer hoogopgeleiden aantrekken. De aanwezigheid van werkende hoogopgeleiden, heeft op zijn beurt weer een groei van persoonlijke dienstverlening tot gevolg.

Sassen (Sassen, 1991) beschrijft de overgang van de zogenaamde moderne (diensteneconomie) naar de postmoderne samenleving (netwerksamenleving) en merkt daarbij op dat de toename van hoogopgeleide kenniswerkers in de steden samengaat met een uitbouw van een hoogwaardige diensteneconomie, en dat tegelijkertijd ook veel werkzaamheden ontstaan aan de onderkant van de samenleving, vaak in de vorm van

² Harvey noemt dit interstedelijke concurrentie, Castells een proces van in- en uitsluiting

³ Zie ook “Het kennishuis” (Leo van den Berg, Pol et al, *European Cities in the Knowledge Economy*, 2005)

informeel werk (huishoudelijk werk, oppassen, honden uitlaten...). Dit werk wordt vaak verricht door (deels illegale) migranten.

Sassen constateert een polarisering van de arbeidsmarkt in de "global cities": aan de ene kant een hoogbetaalde elite die verlegen zit om allerlei diensten, en aan de andere kant een flexibele, informele arbeidsmarkt voor eenvoudige banen. Was er in de moderne economie een grote middenklasse in de steden ("diamantmodel"), in de postmoderne samenleving vindt een uitstroom van middenklasse plaats, en vindt concentratie van juist hogere en laagopgeleiden in de steden plaats ("zandlopermodel"). Binnen deze opvatting is een instroom van allochtonen in steden een wenselijk ontwikkeling om de economische structuur te versterken.

3.1.2 De stedelijke levenscyclus

Zoals in de vorige paragraaf geschetst heeft de omslag van een diensten-economie naar een kenniseconomie grote gevolgen voor de bevolkingsopbouw van de steden. Ontwikkeling van de economie en steden zijn aan elkaar verbonden. Er is een sterke relatie tussen werkgelegenheid, transport en bevolkingsontwikkeling.

Leo van den Berg (Van den Berg, *The urban life cycle and the role of market-oriented revitalization policy in western Europe*, 1992). beschrijft vier stadia van stedelijke ontwikkeling

Het eerste stadium betreft de urbanisatie-fase, in Nederland vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw. In het volgende stadium, bij de groei van de dienstensector en een stijgend welvaarniveau medio 20^e eeuw, zien we aan de rand van de steden nieuwe woonwijken verrijzen voor wie zich kan veroorloven: de suburbanisatie. Daarna zien we de populariteit van de steden verder verminderen: de populariteit van (groei)kernen rondom de steden nemen toe, de zogenaamde de-urbanisatie. Het aantal forenzen neemt toe, alsook de woonwerkafstanden, met als gevolg overvolle treinen en files tussen woon- en werkgebieden.

Het vierde stadium van de stedelijke levenscyclus laat een herwaardering van de stad als woonplaats zien (de re-urbanisatie). In de kenniseconomie (vanaf eind van de 20^e eeuw) neemt de populariteit van de steden toe: voor kennisintensieve bedrijven zijn steden dé plek om zich te vestigen (Castells, 1996, 2000) (Sassen, 1991). Kenniswerkers stellen hoge eisen aan de aantrekkelijkheid van de woonomgeving, en door de toename van de vrije tijd aan de attractiviteit van de stad als geheel. Het aanbod van cultuur, vermaak en lifestyle verhoogt in een belangrijke mate de aantrekkelijkheid van de stad als woonplaats. We zien in de fase van re-

urbanisatie niet de herleving van de concentrische stad (uit de industrialisatie-fase), maar het ontstaan van een polycentrische stad, met voorzieningen in subcentra in de stadswijken. Dit lijkt ook een belangrijk aspect voor druk bezette kenniswerkers, en zeker voor tweeverdieners met kinderen in de stad, waarvoor tijd een schaars goed is, en die dus liefst veel voorzieningen in de nabijheid van hun werk -of woonlocatie hebben. De kwaliteit van het leefmilieu lijkt steeds meer hét sleutelbegrip te worden voor aantrekkelijkheid van steden, niet alleen voor bewoners en bezoekers, maar ook voor bedrijven. Steden met hoge quality of life blijken vaak ook economisch succesvol. De Locatiekeuze van bedrijven vindt mede plaats door de nabijheid, de omvang en de kwaliteit van de arbeidsmarkt. (Florida, 2002) (Florida, 2005) (Euricur, 1999)

Van den Berg geeft aan⁴ dat de volgende fase de steden zich duurzaam ontwikkelen, met een diversiteit aan bedrijvigheid en woonmilieus, en een goede balans tussen bereikbaarheid en Quality of Life.

3.1.3 Vitale steden

Als het gaat om quality of life, gaat het ook om de vitaliteit van de steden. Dan zijn bijna vijftig jaar oude inzichten van Jane Jacobs nog steeds actueel. Onder andere omdat Jacobs vanuit de beleving van de stadsbewoner de kwaliteiten van het stedelijke leven goed weet te duiden. Jacobs (Jacobs, 1961) maakt duidelijk dat de diversiteit van mensen, functies en gebouwen van belang zijn voor de sociale en economische vitaliteit van de stad. Jacobs beschreef al in 1961 die aspecten die steden levendig en leefbaar maken: Zij noemt:

- Diversiteit & functiemenging: Buurten hebben meerdere primaire functies nodig voor een dynamische, lokale economie
- Kleinschaligheid: De menselijke schaal diende volgens Jacobs de maat te zijn in stedelijke ontwikkeling
- Mix van oude en nieuwe gebouwen: Jacobs pleit er voor om oude gebouwen niet te slopen; deze zijn nodig voor economische activiteiten die de hoge kosten van nieuwbouw niet kunnen opbrengen
- Voldoende concentratie: Om zoveel mogelijk mensen in dezelfde buurt te krijgen, is een hoge concentratie van activiteiten nodig; dus hoogbouw en intensief gebruik van de straten

⁴ bron: 2008, tijdens MCD-college

Straten en trottoirs, en soms parken of pleinen, beschouwt Jacobs als de basis voor een sociaal netwerk door de stad. In het hoofdstuk "Het gebruik van Buurtparken" laat Jacobs zien dat niet alle, maar slechts sommige parken een positieve bijdrage aan het stedelijk welzijn leveren.

Ook is interessant voor dit onderzoek dat Jane Jacobs in haar boek ook een hoofdstuk wijdt aan kinderen in de stad. Jacobs wilde kinderen niet zien als speciale doelgroepen, zij zag kinderen als integraal onderdeel van de stad, waar een natuurlijke plek voor nodig is, in een stad waar wonen, werken, en ontspanning door elkaar heen lopen (de ongedeelde stad) (Jacobs, 1961) (Franke & Hospers, 2009). Jacobs geeft aan dat kinderen behoefte hebben aan verschillende soorten ruimten in de stad om te spelen, te bewegen, te ontdekken en te ontmoeten. Zij achtte dit basale behoefte van de jeugd en volgens haar dienden deze derhalve voldoende ruimte plek te krijgen. Jacobs pleitte voor kleinschalige bijna toevallige plekken buitenshuis, een "niet-specifieke thuisbasis buitenshuis van waaruit ze gaan spelen, rondhangen en hun ideeën over de wereld helpen vormen." Dit is een plek vlakbij huis, die ook door anderen wordt gebruikt. Met name het trottoir (de stoep) vervulde deze functie, niet alleen voor kinderen in de stad maar voor allerlei activiteiten, zodat er voldoende sociale controle is en kinderen onderdeel zijn van het stedelijk leven van alledag. Echter de hedendaagse stoep is veranderd t.o.v. die in de 60-er jaren en meer het domein van volwassenen en jongeren geworden (Karsten, 2009).

Met de huidige hernieuwde aandacht voor de stad en transformatie van bestaande stadswijken, zijn de thema's van Jacobs nog steeds actueel (Franke & Hospers, 2009).

Tegenwoordig zie je dat de afgebakende en ontworpen speelruimte voor kinderen en jeugd, te maken krijgt met vandalisme en overlast door territoriumvorming. Normen leiden vaak tot her en der liggende, volgens de richtlijnen bemeten speelplaatsen waar nauwelijks gespeeld wordt. Of een voetbalkooi die door één groep kinderen is toegeëigend als hun territorium.

Probleem is daarnaast dat spelende kinderen steeds meer ervaren worden als overlast gevend (Karsten, 2009). Pleinen zijn, zoals Jacobs al beschreef, juist plekken die de samenleving belasten en zorgen voor overlast in de buurt door samenscholing van jongeren, sociale uitsluiting en gevoelens van onveiligheid. (Boutellier, 2009)

3.1.4 *Creatieve klasse, belevingseconomie en authenticiteit*

Nadat Jane Jacobs de oorsprong van vitale steden in de zestiger jaren beschreven heeft, neemt veertig jaar later Richard Florida een nieuwe groep dynamische bewoners van de hedendaagse steden waar. Richard Florida (Florida, 2002) (Florida, *The Rise of the Creative Class*, 2002) introduceert daarbij de term "creatieve klasse". Dit zijn de kenniswerkers in de kenniseconomie, de hoogopgeleiden die de innovatieve arbeid doen. Richard Florida constateerde dat de kennisintensieve bedrijven op zoek gaan naar de plekken waar kenniswerkers (willen) wonen. Quality of Place & Life is locatiefactor nummer één voor deze bedrijven. Kenniswerkers zijn – volgens Richards (Florida, *Competing in the Age of talent*, 2000) – vooral te vinden op plekken met een ruim aanbod aan jeugdgeoriënteerde gemaksvoorzieningen, lifestyle, outdoor recreatie en sport, en een natuurlijke omgeving. Een ander aantrekkelijk aspect dat Richards formuleert is de diversiteit van de bevolking. Deze duidt op een tolerante leefmilieu, een belangrijke randvoorwaarde voor creativiteit en innovatie.

In de steden zien we steeds meer activiteiten en voorzieningen die niet louter functioneel zijn in het kader van de reproductie (uitrusten, eten). Mensen hebben steeds meer vrije tijd. De moderne economie krijgt steeds meer het karakter van beleveniseconomie (Pine & Gilmore, 1999), met name in de steden is de economie steeds meer een culturele economie geworden (Burgers, 2006). Burgers geeft aan dat deze culturele economie niet alleen van belang is voor de aantrekkingskracht van de stad en de bloei van de lokale economie. Ook worden maatschappelijke identiteiten steeds meer ontleend aan leefstijlen en consumptiepatronen, waarbij deelname aan culturele activiteiten een onderdeel zijn. Je ontleent tegenwoordig je maatschappelijke status minder aan je arbeidscarrière, maar wel bijvoorbeeld aan je muzikale voorkeur. Doordat de steden in de laatste decennia van de 20^e eeuw steeds meer een consumentenmilieu i.p.v. productiemilieu is geworden, is het imago sterk veranderd: steden zijn niet alleen verzamelpunten van allerlei sociale problemen, maar ook steeds meer plekken van ontspanning, vermaak en vertier geworden.

In het verlengde van de beleveniseconomie signaleren Pine and Gilmore een tendens tot authenticiteit onder de culturele creatieven (Pine &

Gillmore, 2008)⁵. Was voor de consument in het verleden achtereenvolgens beschikbaarheid, prijsstelling en kwaliteit van belang, en vervolgens de belevenis, de consument wil nú steeds meer dingen die écht zijn, persoonlijk en authentiek. Het consumentengedrag wordt hierbij bepaald door hetgeen men bij zijn/haar eigen zelfbeeld vinden passen.

3.2 Locatiekeuze door huishoudens

In de vorige paragrafen zijn de hedendaagse economische en ruimtelijke ontwikkelingen mondiaal en regionaal behandeld. Daarin werd geconstateerd dat er een ontwikkeling is van re-urbanisatie en waarom het wenselijk is dat onder andere de hoger opgeleiden in de stad komen en of blijven wonen. Maar de vraag is welke overwegingen die hoogopgeleide kenniswerker heeft in de stad te willen wonen. Richard Florida en Burgers lieten zien dat kenniswerkers mede kiezen voor het culturele leven in de stad.

Hoe en op basis waarvan maakt een huishouden de keuze voor een locatie? En hoe kunnen we tegemoet komen aan de wensen van diegenen die in de stad willen wonen?

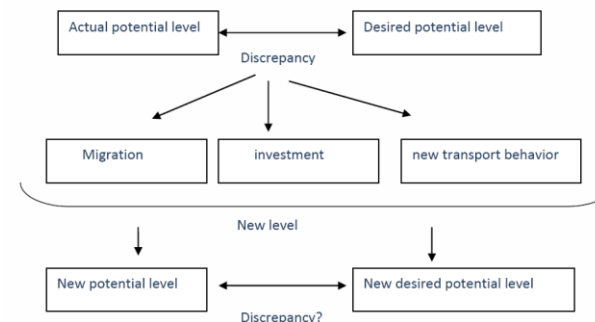
3.2.1 Ruimtelijke gedrag: locatie – en vestigingskeuze

Verhuis- of vestigingsgedrag van huishoudens is ruimtelijk-economisch te verklaren: Leo van den Berg (Van den Berg, Urban Systems in a dynamic society, 1986) geeft inzicht in het ruimtelijk gedrag van onder meer huishoudens, bedrijven, waarbij de aantrekkelijkheid van een woonlocatie bepalend is voor de keuze zich hier te vestigen. De aantrekkelijkheid van een woonlocatie wordt bepaald door drie factoren: kwaliteit van de woonlocatie (woningaanbod en directe woonomgeving), de aanwezigheid van voorzieningen (aanbod, kwaliteit en bereikbaarheid) en werkgelegenheid (arbeidsmarkt en de bereikbaarheid/reistijd).

Het welzijn van een huishouden wordt bepaald door de mate waarin de huidige woonlocatie zich verhoudt tot de gewenste woonlocatie. Indien de huidige situatie (te) zeer afwijkt van de gewenste, of er ontstaat een afwijking door gewijzigde omstandigheden, zal het huishouden de situatie (proberen te) wijzigen. Het huishouden verhuist of verbouwt het huis, zoekt een andere baan, koopt een auto of dergelijke.

⁵ Pine and Gillmore (2008) verwijzen in “Authenticiteit, wat consumenten écht willen” naar Paul Ray en ook David Boyle

schematisch (bron Van den Berg, 1986):



Het gewenste kwaliteitsniveau verschilt per doelgroep, het ene huishouden zal andere aspecten belangrijk vinden dan een ander huishouden. Dit betreft fysieke kwaliteiten, maar ook andere aspecten van het woonmilieu (zoals de dominante leefstijl)

Bij de bereikbaarheid van werk of voorzieningen speelt niet alleen de reistijd een rol. Het comfort van het reizen speelt ook een steeds belangrijke rol. Comfort van reizen en overstappen, en de mogelijkheid voor het combineren van dagelijkse activiteiten

3.2.2 Marktgerichte producten en productcomponenten

De vraag is welke woonsituatie, binnen welk woonmilieu die diverse huishoudens wensen. Bij het ontwikkelen van een woonmilieu is het belangrijk om goed te weten voor wie deze ontwikkeld wordt: welke doelgroep past bij de betreffende locatie en welk kwaliteit, welk “product” komt tegemoet aan de wensen van deze doelgroep(en)? Bij het ontwikkelen van een marktconforme woonwijk of gebiedsontwikkeling kan de gehele gebiedsontwikkeling gezien worden als een product. Dit product heeft verschillende productcomponenten (Van 't Verlaat, 2007; Van 't Verlaat, 2008). Van 't Verlaat onderscheidt drie productcomponenten, die elkaar kunnen versterken en de aantrekkelijkheid van een product kunnen vergroten voor de specifieke, beoogde doelgroep:

- De fysieke component bestaat uit het tastbare, zintuiglijk waarneembare, is meestal onroerend. Deze zijn aanwezig en/of zijn aan te brengen of te veranderen
- De functionele component bestaat uit menselijke activiteiten, relaties of processen. Deze zijn niet continu aanwezig maar moeten zich steeds weer waarmaken.
- De culturele component wordt gevormd door gedragspatronen en gedeelde waarden, normen en verwachtingen.

Bij gebiedsontwikkeling of (steden)bouw is de fysieke component het eenvoudigste te beïnvloeden. De al dan niet aanwezige functionele component kan men ondersteunen of nieuwe initiatieven stimuleren. De culturele component is veelal diep geworteld, en is daardoor duurzamer en minder makkelijk te beïnvloeden.

Zoals in de volgende hoofdstukken getoond zal worden, zijn de drie componenten alle essentieel om in een gebiedsontwikkeling tegemoet te komen aan de behoeften van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen.

3.2.3 Leefstijlbenadering

Mensen ontlenen, zoals eerder in dit hoofdstuk gezegd, steeds vaker identiteit aan hun consumentengedrag. Ook de buurt waarin ze wonen, het woonmilieu, en soms ook de woning zelf, maken onderdeel uit van het zelfbeeld dat men wil uitstralen. Mede hierdoor is het wonen de laatste decennia van de 20^e eeuw steeds persoonlijker geworden. Met de manier waarop je woont, in welke buurt of straat, kan je uitdrukking geven van je maatschappelijke identiteit. De ruimtelijke identiteit (Reinders, 2004) van een (woon)gebied kan enerzijds worden herleid tot feitelijke kwaliteiten van een wijk of gebied, en anderzijds ook tot subjectieve dimensies, gebaseerd op de beleving van bewoners. Een andere benadering van de identiteit van een woongebied kan door middel van een leefstijlbenadering. Dat gebeurt op basis van de dominante leefstijl van de bewoners in dat gebied (Reinders, 2004).

Bij de leefstijlbenadering worden de verschillende woonbehoeften, sociaal-culturele en psychologische drijfveren van de woonconsumenten in leefstijlcategorieën opgedeeld en gekoppeld aan daarbij passende woonmilieus. Want leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen zijn weliswaar belangrijke indicaties voor het gewenste woonproduct, maar er spelen ook andere aspecten mee die samenhangen met iemands woonbeleving of leefstijl en de behoefte aan identiteit. Dit alles bepaalt het gewenste

woonproduct: een samenspel van woningtypologie en -grootte, woonomgeving en woonmilieu.

In Nederland zijn vooral bekend het Mentality-model van Motivation en het Brand Strategy Research Model van The SmartAgent Company. Deze methoden worden tegenwoordig regelmatig gebruikt bij de marketing (branding) van woonwijken. Verderop zal op het BSR-model nader worden toegelicht.

3.2.4 Leefstijl en stedelijke woonvoorkeur

Niet alle stadsbewoners lijken op elkaar, of kiezen om dezelfde redenen voor het wonen in de stad.

In "Urbanism and suburbanism as a way of life" maakt Herbert Gans (Gans, 2005) onderscheid tussen verschillende typologieën van stedelingen: de "kosmopolieten", de "ongetrouwden en kinderlozen", de "etnische dorpeelingen", de "misdeelden" en de "vertrapt en sociale dalers". In het kader van dit onderzoek zijnde twee eerste typologieën interessant:

- de kosmopolieten: dat zijn niet alleen studenten, mensen met creatieve beroepen, en ook de intellectuelen en professionals. Deze typologie lijkt op de "creatieve klasse" van Richard Florida (Florida, 2002). De kosmopolieten verkiezen de stad vanwege de culturele voorzieningen. De meesten zijn alleenstaand en kinderloos. Als ze kinderen krijgen, blijven ze in de stad wonen mits zij voldoende geld hebben om het zich te veroorloven. De minder vermogende kosmopolieten verhuizen naar de suburbs om hun kinderen groot te brengen, terwijl ze met vallen en opstaan hun leven als kosmopoliet proberen voor te zetten.
- de tweede groep zijn de "ongetrouwden en kinderlozen", ook wel de jonge carrière makers of young urban professionals (yup) genoemd. Binnen deze groep zijn twee subgroepen: een subgroep zijn de permanente ongetrouwden, die in de binnenstad blijven wonen. De andere groep zijn de jonge werkenden die tijdelijk in het stadscentrum nabij werk en ontspanning wonen, maar wanneer zij gaan samenwonen dan wel later wanneer zij hun eerste of tweede kind krijgen, verhuizen zij naar de betere buurten in de suburbs. Aanvulling op Gans theorie is wellicht de constatering dat zij, indien zij zich het kunnen veroorloven, zich met hun gezin vestigen in de centraler gelegen, dure buurten (Boterman 2010) Deze "elitebuurten" kunnen de traditionele hogere middenklasse buurten zijn, of ambitieuze nieuwbouwwijken nabij het centrum. In dit onderzoek wordt de leefstijl "yup" iets breder uitgelegd, namelijk "stedelijke carrièremaker".

Gans beschrijft de relatie die deze typen bewoners hebben met de buurten waarin zij wonen: kosmopolieten zijn meestal gericht op hun eigen subcultuur, en het contact met buurtgenoten is oppervlakkig en beperkt zich tot het hoogstnodige. Ook de yuppen hebben geen contact met hun buurtgenoten. Volgens Gans zijn beide groepen bij de keuze van hun woonplek dan ook niet geïnteresseerd in de buurt, en de aanwezigheid of kwaliteit van de voorzieningen daar. De welgestelde kosmopolieten en yuppen met kinderen die in een arme wijk wonen, zorgen dat hun kinderen buiten de buurt naar scholen en activiteiten gaan. De kinderlozen wonen vaak kortstondig ergens, vaak ook in een buurt waar een hoge bewonersmutatie is, en zijn net zoals hun burens niet erg gebonden aan de buurt.

Karsten e.a. (2006a en 2006b) constateren juist dat de middenklasse gezinnen in de stad juist wel waarde hechten aan, en zelfs afhankelijk zijn van de nabijheid van gelijkgestemde soortgenoten. In feite creëren ze daarmee hun eigen subcultuur in de nabij omgeving. Hierin onderscheidt zich de positie van middenklasse gezinnen in de stad t.o.v. de met hen gelijkgestemde kinderlozen.

Afhankelijk van leefstijl, kosmopoliet of yup (stedelijke carrièremaker), lijkt het aannemelijk dat kosmopolieten en yuppen met kinderen in de stad op een verschillende manier binnen het buurtleven deelnemen: de kosmopolieten als eigen subcultuur te midden van het buurtleven, of yuppen als elite met eigen voorzieningen die niet direct een binding hebben met de buurt waarin ze wonen.

3.2.5 belevingswerelden volgens het BSR® model

In dit hoofdstuk wordt nader een vorm van leefstijlbenadering, het BSR®model, ofwel Brand Strategy Research Model van The SmartAgent Company, toegelicht (bron: www.smartagent.nl). Enerzijds omdat de keuze voor het wonen in de stad veel te maken heeft met leefstijl en belevingswereld, en het daarom interessant is om een in Nederland veelgebruikte leefstijlbenadering te bekijken. Anderzijds omdat in Rotterdam, waar de casestudie is gedaan, het BSR®-model dusdanig is "ingeburgerd" dat in Rotterdams onderzoek en beleid dit begrip veelvuldig wordt gehanteerd. Inzichten m.b.v. het BSR®-model kunnen aan de onderzoeksresultaten wellicht een extra waarde toevoegen.

Met behulp van het BSR® model brengt Smart Agent Company de waarden, motieven en behoeften van mensen in beeld. Op basis van deze waarden,

motieven en behoeften worden mensen ingedeeld in een van de vier belevingswerelden, gevisualiseerd in de kleuren rood, geel, groen en blauw.

Het BSR®-model kent twee gedragbepalende dimensies: de sociologische (ego- of groepsgericht) en de psychologische dimensie (introvert of extravert). Hierdoor ontstaan vier kwadranten: de vier belevingswerelden, van waaruit mensen denken en handelen.



De verschillende belevingswerelden worden door BSR als volgt gekarakteriseerd: ⁶

• *Groep 'Harmonie' (de Gele belevingswereld), bestaat uit mensen met een openstellende, coöperatieve houding naar anderen en naar de samenleving. Harmoniezoekers zijn samenwerkingsgericht en zoeken naar een optimale balans tussen gezin, werk, woonsituatie en samenleving. Het motto van deze 'samenlevers' is: "we komen er samen wel uit". De ge-*

⁶ Deze beschrijvingen zijn letterlijk overgenomen van The SmartAgent Company

meenschappelijke normen en waarden van 'de' samenleving worden als impliciet uitgangspunt gehanteerd.

• Groep 'Bescherming' (de Groene belevingswereld), bestaat uit mensen die eveneens groepsgericht zijn, maar hier vormt de groep niet de open samenleving, maar een 'clan'. Aan het behoren tot een 'clan' – bijvoorbeeld de familie, de buurt, et cetera – wordt een gevoel van veiligheid ontleend ("samen sta je sterk"); tevens worden met de clan samenhangende normen en waarden ('cultuur') onderschreven. Hierdoor kunnen 'botsingen' ontstaan met anderen (of andere clans), omdat zij uitgaan van andere normen en waardepatronen.

• Groep 'Controle' (de Blauwe belevingswereld), bestaat uit mensen die sterk individualistisch van karakter zijn, manifestatief en gericht op grip krijgen op c.q. controle krijgen over het leven, de toekomst, bepaalde situaties, etc. Macht zou hier als centrale drijfveer genoemd kunnen worden. Mensen met een dergelijke 'levenshouding' zullen het over het algemeen ver schoppen op de maatschappelijke ladder en op carrièregebied. De eigen individuele normen en waarden worden als uitgangspunt gehanteerd.

• Groep 'Vitaliteit' (de Rode belevingswereld), bestaat eveneens uit sterk individualistische mensen, maar zij hebben een meer openstellende houding naar de samenleving. Omdat ook zij de eigen normen en waarden centraal stellen, uit zich dit veelal in een 'progressieve' levenshouding. Hier staat dan ook niet zozeer de eigen carrière centraal, als wel 'jezelf kunnen ontwikkelen en profileren' in een door hen als maakbaar gepercipieerde samenleving.

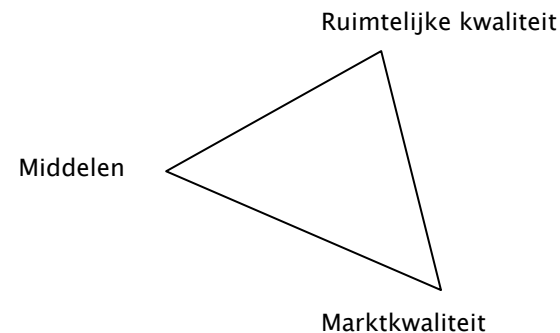
3.3 Gebiedsontwikkeling en organiserend vermogen

Om uiteindelijk dat goede, gewenste woonmilieu te realiseren gaat een proces van voorbereiding en planrealisatie aan vooraf. Een goed proces is belangrijk om uiteindelijk tot een optimaal "product" te komen, een voor alle betrokkenen succesvolle gebiedsontwikkeling. De gebiedsontwikkeling is succesvol als de beste mogelijk kwaliteit in een effectief proces wordt bereikt

3.3.1 Drie invalshoeken gebiedsontwikkeling

Bij een succesvolle gebiedsontwikkeling gaat het om optimalisatieproces van drie invalshoeken: de ruimtelijke kwaliteit, de marktkwaliteit en de middelen. (Van 't Verlaat, 2003). Tussen deze drie invalshoeken bestaat een spanning, het beste resultaat kan door een goed proces van gebiedsontwikkeling worden bereikt. De samenhang tussen de drie invalshoeken wordt weergegeven d.m.v. een driehoek.

Optimaliseringsdriehoek van Van 't Verlaat:



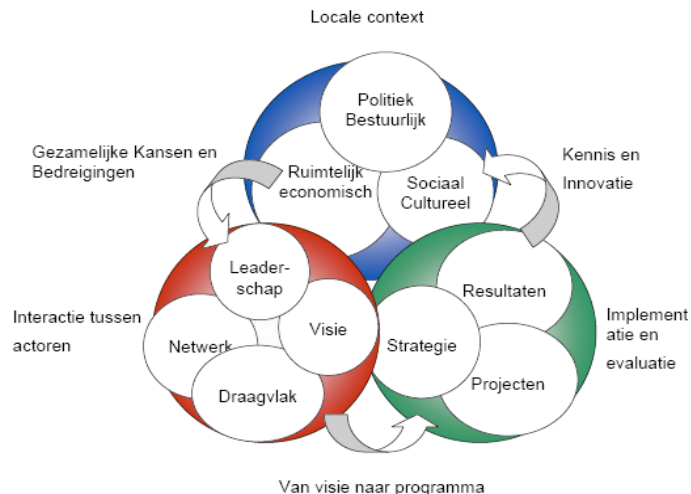
In dit onderzoek wordt gefocust op één zijde van de driehoek, namelijk de relatie tussen de marktkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Deze relatie, de spanning tussen marktkwaliteit en (ruimtelijke) kwaliteit kan gezien worden als de potentie van het te ontwikkelen gebied. De marktkwaliteit wordt bepaald door de behoeften van de doelgroep (hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen), de ruimtelijke kwaliteit wordt de buurt met al haar kenmerken. Overigens moet opgemerkt worden dat het hoekpunt "ruimtelijke kwaliteit" meer behelst dan louter ruimtelijke, of fysieke aspecten, namelijk ook functionele en culturele componenten. (zie eerder in dit hoofdstuk: productcomponenten)

In dit onderzoek komt de derde invalshoek, de middelen, niet aan de orde. Niet dat deze niet belangrijk is, want in het proces van gebiedsontwikkeling zijn alle drie de hoekpunten in hun onderlinge samenhang van belang.

3.3.2 organiserend vermogen

Voor het succesvol tot stand brengen van een gebiedsontwikkeling, en een goede en evenwichtige optimalisatie van de drie invalshoeken “markt – middelen en kwaliteit”, is een samenspel van een aantal kwaliteiten vereist, die we definiëren als “organiserend vermogen”. Organiserend vermogen wordt door Van der Berg e.a. (Van der Berg, 1996) gedefinieerd als het vermogen van steden (stedelijke regio's) om te anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen en daarop adequaat in te spelen door samen met alle relevante actoren – zowel publiek als privaats – nieuwe ideeën te genereren, nieuwe ontwikkelingen op gang te brengen en die te implementeren op een zodanige wijze dat de condities worden geschapen voor een goed en duurzame toekomstige stedelijke ontwikkeling. Essentiële elementen van het organiserend vermogen zijn de ruimtelijke en economische condities, visie en strategie, politiek en maatschappelijk draagvlak, strategische netwerken (publiek-private samenwerking) en leiderschap.

In onderstaande figuur (Hoek, 2008) wordt dit organiserend vermogen weergegeven in het ontwikkelproces.



Afhankelijk van de complexiteit van de gebiedsontwikkeling is de gewicht van de verschillende aspecten van organiserend vermogen van belang. Hier zal bij de conclusies op teruggekomen worden.

3.4 Samenvatting

In dit hoofdstuk is kort het theoretisch kader beschreven waarbinnen dit onderzoek heeft plaatsgevonden.

De hedendaagse mondiale economie kenmerkt zich door kennis en kennisoverdracht (kenniseconomie), en een samenleving die georganiseerd is rond relatienetwerken (netwerksamenleving). Deze economische globalisering gaat samen met een ruimtelijke concentratie van economische activiteiten in de steden. Re-urbanisatie is het gevolg: een concentratie van hoogwaardige werkgelegenheid in de steden en daaraan gerelateerd de trend dat hoogopgeleiden en dienstverlenende laagopgeleiden in de stad komen of blijven wonen.

Quality of life van een stad is mede bepalend voor de internationale concurrentiepositie. Kenniswerkers kiezen onder andere voor het culturele leven in de stad. Zij kiezen voor steden en buurten met vitaliteit, diversiteit en authenticiteit. Zij willen daarbij hun maatschappelijke status uitdrukken in de plek waar ze wonen. Niet alle mensen zijn en willen hetzelfde, de leefstijlbenadering geeft inzicht in gewenste woonmilieus. Twee leefstijlen zijn interessant voor dit onderzoek: de kosmopolieten (de creatieve klasse) en de yuppies (stedelijke carrièremakers).

Succesvolle gebiedsontwikkeling voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen bestaat uit méér dan weten welke kwaliteiten voor deze doelgroep van belang zijn. Het product woonmilieu bestaat niet alleen uit fysieke, waarneembare zaken maar ook uit functionele en culturele elementen. Het proces van gebiedsontwikkeling, waarin gestreefd wordt naar een evenwichtige optimalisatie van de drie invalshoeken marktkwaliteit, de (ruimtelijke) kwaliteit, en middelen, is een complex proces met vele betrokkenen. Om dit tot een succesvolle realisatie te brengen is organiserend vermogen vereist..

4. Literatuuronderzoek

In Nederland, met name aan de Universiteit van Amsterdam, is onderzoek gedaan naar gezinnen met een stedelijke woonvoorkeur. In het kader van deze scriptie zijn deze doorgenomen op vragen als: Wat is er bekend over deze huishoudens, over hun ruimtelijk gedrag en hun overwegingen daarbij?

Doel hiervan was om de factoren in beeld te brengen die mogelijk een rol spelen bij het al dan niet succesvol zijn van een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

4.1 Suburbane woongebieden voor gezinnen

In de kenniseconomie kiest een groot deel van de kenniswerkers voor stedelijk leven. Dit blijkt echter vooral op te gaan voor alleenstaanden of andere kleine, kinderloze huishoudens (Karsten, 2007). Onder de meeste gezinnen blijven –ondanks de stijgende populariteit van stedelijk leven met de opkomst van de kenniseconomie – de suburbane woongebieden populair. Wie het zich financieel kan veroorloven, kiest bij voorkeur voor een eengezinswoning in een suburbaan kindvriendelijke woonmilieu, in ruil voor langdurig forenzen.

De heersende norm zegt nog steeds dat je met een gezin niet in de stad blijft wonen (Hamers, 2003).

Bell (Bell, 1968) beschreef dit al enkele decennia geleden: Bij het suburbaan leven past de “familist lifestyle”. Daarentegen past de urbane leefstijl bij carrière- en consumptiegerichte mensen. Echter zodra deze groep kinderen krijgt, worden zij volgens Bell ook “familists”. Dus ligt een suburbaan gezinsleven op hun pad.

Ook nu nog wordt de stad vaak nog steeds gezien als minder wenselijke woonomgeving voor kinderen.

4.2 Gentrification en gezinnen

Tegelijkertijd heeft in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw de stad een herwaardering ondergaan, als culturele centra, veelzijdige samenlevingen, broedplaatsen van nieuwe trends, nieuwe bedrijven en nieuw talent.

Met de wedergeboorte van de steden (re-urbanisatie) zien we een gentrification⁷ van de steden. Er kwamen nieuwe leefstijlgroepen met stedelijke woonvoorkeur, waaronder ook huishoudens met kinderen, met een afwijkend van het traditionele gezin (Camstra, 1997).

De stad met zijn toenemende verkeerintensiteit en afnemende speelgelegenheden lijkt misschien niet geschikt voor kinderen, maar kinderen spelen steeds minder buitenshuis, de woning is een steeds aantrekkelijke speelterrein geworden (eigen kamer, opkomst televisie en computer) (Camstra, 1997). Een ruime woning compenseert voor een deel de kindvriendelijke woonomgeving.

Gentrification wordt vaak geassocieerd aan de levensfase van vóór het hebben van kinderen, maar Boterman e.a. (Boterman, 2010) constateren dat steeds meer “gentrifiers” in de stad blijven als ze kinderen krijgen, al is het wellicht maar in de eerste fase van hun ouderschap. Bij deze “Family Gentrification” wordt afstand genomen van het gezinsleven in de suburbane gebieden, door een compleet andere vestigingskeuze. Daarbij verwijzen zij naar Silverman e.a. (Silverman, 2005) die aangeven dat de leeftijd van de kinderen er toe doet: de geboorte van het eerste kind heeft nog niet zoveel impact op de huisvestingskeuze, maar bij de schoolkeuze of bij de geboorte van het tweede of derde kind vindt pas een verhuisoverweging plaats.

4.3 Gezinnen met een stedelijke woonvoorkeur

Karsten, Reijndorp, Van der Zwaard en anderen laten in enkele publicaties zien welke gezinnen een stedelijke woonvoorkeur hebben en waarom (Karsten 2007; Karsten 2006a; Karsten 2006b). Zij hebben onderzoek verricht naar de middenklasse gezinnen in de stad⁸ in onder andere Rotterdam en Amsterdam. Hierbij onderscheiden zij twee groepen: de “nieuwe stedelingen” en de “sociale stijgers”.

⁷ gentrification= verbeteren zodat het aan de aspiraties van de middenklasse gaat voldoen

⁸ Onder middenklasse gezinnen verstaat Karsten gezinnen waarbij beide ouders een baan hebben op tenminste MBO-niveau. Deze groep is dus ruimer gedefinieerd dan in deze scriptie.

De doelgroep “nieuwe stedeling” die zij beschrijven, is voor dit onderzoek interessant: dit zijn de nieuwkomers in de stad, –meestal er na toe verhuisd om te gaan studeren of aan het begin van hun carrière– en hebben hier een gezin gesticht. Het zijn veelal autochtone gezinnen die arbeid en zorg voor de kinderen combineren, en die meestal een HBO- of universitaire opleiding hebben afgerond. Vaak werken zij in de sociaal-culturele of publieke sector, maar zijn bijvoorbeeld ook werkzaam in de commerciële of medische dienstverlening (Karsten 2006b). Een ondervetegenwoordiging van economische of technische opgeleiden wordt door Reijndorp geconstateerd (Reijndorp, 2004).

Ander onderzoek van de UvA (Lupi, 2007) naar drie vinex-wijken geeft het beeld dat hoogopgeleide gezinnen met kinderen vaker een stedelijke woonvoorkeur hebben dan minder hoogopgeleiden. Uit dit onderzoek bleek het opleidingsniveau in de (hoog)stedelijke vinex-wijken hoger dan in de minder stedelijke of de suburbane vinex-wijk buiten de stad.

	HBO	WO
IJburg Amsterdam (hoogstedelijk, stadsrand)	33%	40%
De Aker, Amsterdam (suburbaan, stadsrand)	31%	21%
Getsewoud, Nieuw Vennep (suburbaan, groeikern)	24%	8%

Ook blijkt dat van hoogopgeleide huishoudens, met name in stedelijke omgevingen, de interne arbeidsdeling meer symmetrisch is dan gemiddeld (d.w.z. dat beide partners ongeveer evenveel uren per week werken). Deze stedelijke huishoudens met kinderen zijn meer carrièregericht dan suburbane huishoudens die meer gezinsgeoriënteerd zijn, zoals gebleken uit diverse onderzoeken (Lupi, 2007) (Bell, 1958) (Droogleever-Fortuijn, 1993)⁹

Een deel van de gezinnen blijft bij het stichten van een gezin in de stad wonen. In het verleden bestonden de gezinnen die in de stad bleven wonen uit ófwel de rijkere in de beste stadswijken, ófwel de arme gezinnen die zich geen verhuizing naar de suburbs konden veroorloven. Tegenwoordig zien we een dus een hernieuwde belangstelling van gezinnen de stad (Karsten, Reijnhold & Van der Zwaard, Smaak voor de stad, een studie naar de stedelijke woonvoorkeur van gezinnen, 2006): enerzijds heeft dit

te maken met het werkend ouderschap bij de groep “nieuwe stedelingen”, anderzijds met de toename van allochtone gezinnen met stedelijke roots (2^e en 3^e generatie allochtonen waarvan de ouders en andere familie ook in de stad wonen).

Karsten (Karsten, 2007) formuleert voor deze groep “nieuwe stedelingen” drie factoren die bij deze keuze voor de stad een (samenhangende) rol spelen:

1. Tijd-ruimte dimensie:
De aanwezigheid en goede bereikbaarheid van werk en voorzieningen in de stad, van belang om zorg en arbeid te kunnen combineren. Deze dimensie geldt vooral voor vrouwen (vrouwen bepalen of er verhuisd gaat worden, mannen volgen).
2. Sociale dimensie
Gezinnen met stedelijke woonvoorkeur willen een combinatie van diversiteit van bewoners in de stad, met enige clustering van mensen in gelijke omstandigheden
3. Leefstijl
De gezinnen met een stedelijke woonvoorkeur zijn stadsmensen (nieuwe stedelingen)

Vijgen en Van Engelsdorp Gastelaars constateerden al eerder (Gastelaars, 1986) al dat werkenden in de stad, waaronder tweeverdieners met kinderen, tijd en geld inzetten om hun drukke bestaan te regelen. Zij concludeerden dat deze huishoudens door geld voor tijd te ruilen bij uitstek aangewezen waren op de stad.

In het recente onderzoek in Amsterdam (Boterman, 2010) wordt een stijging van het aantal middenklasse gezinnen in Amsterdam geconstateerd.

De afdeling Onderzoek en Statistiek (O+S) van de gemeente Amsterdam bevestigt dit beeld in mei 2010 op de website van de gemeente Amsterdam, als reactie op de dan zojuist verschenen “Atlas voor Gemeenten 2010”. Op basis hiervan werd in een aantal dagbladen¹⁰ het beeld geschapen dat de Amsterdamse bevolking in de afgelopen tien jaar gekrompen is en dat met name gezinnen de stad de rug toekeren. O+S geeft aan dat het afgelopen decennium de Amsterdamse bevolking is gegroeid en

⁹ pag. 39, 135, 136 uit *Leven in de Buurt*, T. Lupi e.a. 2007 Onderzoek UvA.

¹⁰ Bijvoorbeeld in het Parool 22 april 2010 en Parool 1 mei 2010 (www.parool.nl)

dat het aandeel gezinshuishoudens juist toegenomen is. Dit beeld ontstaat wanneer alleen naar de verhuisstromen wordt gekeken, omdat jonge volwassenen zonder kinderen de stad in verhuizen, daar een gezin stichten, en vervolgens een deel van hen als gezin de stad verlaat. O+S constateert een verschuiving de afgelopen tien jaar: kwamen voorheen voornamelijk jonge mensen voor hun studie naar Amsterdam, nu ook voor hun eerste baan. De leeftijd waarop mensen de stad weer verlaten is in de afgelopen tien jaar meer uiteen gaan lopen. Was er tien jaar geleden een duidelijke piek bij de eind twintigers, de laatste jaren lag de spreiding tussen de 24 jaar en eind 30.

Uit het onderzoek van Boterman e.a. (2010) blijkt dat de grootste stijging van gezinnen plaats vindt in de centraal gelegen buurten binnen de “Ring” (de ringweg rondom de centrumstedelijke vooroorlogse wijken). Daarnaast zijn ook nieuwbouwwijken bij de middenklasse gezinnen in trek, zowel nabij de binnenstad als aan de rand van de stad. Deze laatste zijn dan second best, een compromis tussen de voordelen van het wonen in de binnenstad, en de voordelen van het wonen in een suburbaan gebied.

Daarnaast brengt deze studie in beeld dat er verschillende groepen stedelijke gezinnen zijn die kiezen voor verschillende type buurten. Zij onderscheiden buurten op basis van toegankelijkheid (beschikbaarheid en betaalbaarheid van passende woningen) en ligging ten opzichte van het centrum (centraal of perifeer)

Om te begrijpen waarom specifieke gezinnen voor welke wijk kiezen, is begrip nodig van enerzijds hoe deze wijk het huishouden qua klasse maatschappelijk positioneert, en anderzijds de tijd-ruimte-consequenties van deze wijk voor het huishouden. Boterman e.a. voegen naast de traditionele factoren die de vestigingsplek van een gezin bepalen (namelijk huisvesting, werkgelegenheid, consumptie (voorzieningen) en onderwijs), een vijfde factor toe, namelijk de woonplek in relatie tot de beschikbare tijd. Tijd kan gezien worden als een specifieke vorm van kapitaal, dat een grote rol speelt in het dagelijkse leven van middenklasse gezinnen, want, want tijd is schaars wanneer zorg en arbeid gecombineerd worden. Bij de vestigingskeuze wordt dan ook de beschikbaarheid en koop prijs van woningen afgewogen tegen de voordelen van de buurt uitgedrukt in tijdvoordelen en nabijheid van gewenste voorzieningen. Niet elk middenklasse gezin kan zich een dure, grote woning in de stad permitteren. Vandaar dat een opkomst van middenklasse gezinnen te zien

is in de perifere gebieden (aan de stadsrand) en de “gegentrificeerde” wijken rondom het stadscentrum.

“Gentrification” van buurten rondom het centrum is een ontwikkeling die middenklasse gezinnen een betaalbaar alternatief kan bieden. Echter in Nederlandse steden bestaan veel van de buurten rondom het centrum voor een groot deel uit sociale woningbouw, hetgeen een belemmering is voor de opmars van hoogopgeleiden in die gebieden. Dit wordt ook door W. Boterman aangegeven in een interview (Folia, & Havanna, Amsterdam, juni 2010). Hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen hebben geen toegang tot de sociale woningbouw, tenzij ze hier tijdens hun studie terecht zijn gekomen.

Fysieke nabijheid van werk en voorzieningen, uitgedrukt in tijd, speelt dus een belangrijk factor bij het vestigingsgedrag. Maar ook nabijheid in culturele en sociale zin: het wonen tussen gelijkgestemden (Karsten, 2006 Stadsmensen), plekken in de buurt waar je gelijkgestemden tegenkomt, waar herkenning plaatsvindt en de basis wordt gelegd voor wederzijdse hulpverlening, hetgeen voor werkende ouders in de stad essentieel is. Ook al onderschrijven veel middenklasse gezinnen in de stad de aantrekkelijkheid van diversiteit en multiculturele buurten, toch blijkt dat de directe nabijheid van en onderlinge contacten met gelijkgestemde soortgenoten (“ons soort mensen”) een basisvoorwaarde is voor middenklasse gezinnen in de stad.

De middenklasse gezinnen uit het onderzoek in Rotterdam (Karsten 2006a Stadsmensen) hebben aangegeven wat zij het belangrijkste aan hun woonsituatie vinden. In het kort gaat het om:

- De mogelijkheid om ervaringen uit te wisselen en het opbouwen van contacten met gelijkgestemden Deze sociale netwerken zijn belangrijk, mensen worden eerder verhuisgeneigd als anderen de buurt uitgaan. Dit houdt een fysieke én sociale clustering in.
- De kwaliteit en de nabijheid van kinderdagverblijf, basisschool en buitenschoolse opvang. Bij de schoolkeuze zijn de nominatie van de school (montessori, dalton, e.d.) en de verhouding wit/zwart belangrijke items. Gemengde scholen hebben de voorkeur, liever dan witte scholen, maar de eigen (middenklasse) cultuur moet wel herkenbaar zijn. Ook bij buitenschoolse activiteiten is deze middenklasse cultuur van belang.
- Ruimte voor buiten spelen en elkaar te ontmoeten:

- nabij de woning: achtertuinen, (afgesloten) binnenterreinen, en het (brede) trottoir
- plantsoenen en pleinen voor de oudere kinderen, met voldoende ruimte (zodat er plek is voor alle groepen), binnen een veilige sociale context en/of mogelijkheid van toezicht.
- Qua woning is een ruime woning gewenst (lieft elk kind een kamer en een werkkamer, een eigen ontsluiting op straat, liefst een tuin (of een goed alternatief hiervoor).
- De winkels in de buurt wordt, samen met de scholen en kinderopvang, ook beschouwd als ontmoetingsplekken. Verder ontleent de buurt een bepaalde uitstraling en status aan het winkelaanbod in de buurt.

Tenslotte bestaat het leven niet alleen uit werken en zorgen. Maaïke Galle (Galle, 2004) e.a. schrijven dat een woongebied niet alleen het drukke leven van de moderne mens (veel willen doen en veel willen beleven) moet accommoderen, maar ook mogelijkheden moet bieden tot onthaasten. Rust, ruimte, groen, uitzicht, sport en recreatie enz. achten zij ook van groot belang.

4.4 Samenvatting

In de kenniseconomie kiest een groot deel van de kenniswerkers voor stedelijk leven. Dit blijkt vooral op te gaan voor alleenstaanden of andere kinderloze huishoudens. Onder de meeste gezinnen blijven de suburbane woongebieden populair. Maar er is een groeiende groep middenklasse gezinnen die voor het leven in de stad kiest. De doelgroep “nieuwe stedelingen” zijn de nieuwkomers in de stad, meestal er naar toe verhuisd om te gaan studeren of aan het begin van hun carrière, en hebben hier een gezin gesticht. Het zijn veelal hoogopgeleide gezinnen die arbeid en zorg voor de kinderen combineren.

Drie factoren spelen bij deze keuze voor de stad een (samenhangende) rol: 1) de tijd-ruimte dimensie: snelle bereikbaarheid van werk en voorzieningen; 2) de sociale dimensie: clustering van gelijkgestemde mensen in gelijke omstandigheden in combinatie met de diversiteit van bewoners in de stad; en 3) leefstijl: de gezinnen met een stedelijke woonvoorkeur zijn stadsmensen.

Recent onderzoek in Amsterdam heeft uitgewezen dat in het afgelopen decennium het aandeel gezinshuishoudens toegenomen is en dat de

grootste stijging van gezinnen heeft plaatsgevonden in de centraal gelegen buurten binnen de “Ring”. Daarnaast zijn ook nieuwbouwwijken bij de middenklasse gezinnen in trek, zowel nabij de binnenstad als aan de rand van de stad. Deze laatste zijn dan “second best”, een compromis tussen de voordelen van het wonen in de binnenstad, en de voordelen van het wonen in een suburbaan gebied.

Naast de traditionele factoren die de vestigingsplek van een gezin bepalen, wordt een nieuwe toegevoegd: de woonplek in relatie tot de beschikbare tijd. Tijd kan gezien worden als een specifieke vorm van kapitaal, want tijd is schaars wanneer zorg en arbeid gecombineerd worden. Bij de vestigingskeuze wordt dan ook de beschikbaarheid en koopprijs van woningen afgewogen tegen de tijdvoordelen en nabijheid van gewenste voorzieningen.

5. Conceptueel kader

De centrale vraag in dit onderzoek is op welke wijze een gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het behouden of aantrekken van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen in de centrumstedelijke¹¹ buurten. Om te weten welke kwaliteiten of componenten een gebiedsontwikkeling succesvol maken, is het van belang te weten welke afwegingen deze doelgroep bij de vestigingskeuze maakt en welke wensen en eisen hierbij een rol spelen.

5.1 Vestigingsgedrag hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

Gebleken is dat hoogopgeleide stedelijke gezinnen voornamelijk bestaan uit mensen die zich in een eerdere levensfase in de stad hebben gevestigd en daar kinderen hebben gekregen. De instroom in de grotere (universiteits)steden bestaat met name uit studenten, en in toenemende mate door mensen die zich hier vestigen voor hun eerste baan.

De keuze voor een al dan niet stedelijke wooncarrière kent een aantal cruciale keuzemomenten, waarop men ofwel ervoor kiest zich in de stad te blijven (gaan) wonen, ofwel besluit te vertrekken (zich elders te vestigen).

Deze momenten doen zich met name voor bij:

- het gaan studeren
- het gaan werken en/of gaan samenwonen
- het krijgen van een eerste kind
- wanneer het eerste kind 4 à 5 jaar wordt, dan wel er een tweede of derde kind komt
- wanneer de kinderen naar het voortgezet onderwijs gaan
- wanneer de kinderen uit huis zijn

De keuze om als aankomend student naar een bepaalde stad te verhuizen heeft veel te maken met de studierichting die hij/zij ambieert, de afstand

¹¹ met centrum stedelijke buurten wordt bedoeld de buurten in en rond het centrum van de stad, die zich kenmerken door een redelijke nabijheid van het centrum (max. ca 15 fietsminuten)

tot het ouderlijk huis, en de culturele achtergrond: is op kamers gaan gebruikelijk binnen de sociale en familieverbanden?. Daarnaast spelen het woning/kameraanbod en de uitstraling van de stad een grote rol bij de vestigingskeuze. De ene stad profileert zich als bruisende studentenstad, een andere stad met een internationale uitstraling, of een rijke historie.

Het afgelopen decennium bieden de grote steden, met name in de Randstad ook een steeds groter aanbod in de hoogwaardige werkgelegenheid, als gevolg van de groeiende kenniseconomie. Dit heeft een instroom van ook eind 20-ers in de grote steden tot gevolg, die zich hier vestigen vanwege hun (eerste) baan.

In de levensfase van studie of beginnende carrière, krijgt een deel van de hoogopgeleide stedelingen de relatie waaruit kinderen voortkomen. In die fase wordt de afweging van waar men zich vestigt, grotendeels bepaald door de plek waar de partners wonen en/of van de sociale netwerken, de locatie van het werk van beide partners, en de verwachte werkgelegenheid de komende jaren.

Ook de prijs en kwaliteit van het woningaanbod zijn relevant, tenzij men reeds als student of daarna een geschikte woning heeft gevonden.

Daarnaast speelt een belangrijke rol of men een stedelijke woonvoorkeur heeft, en welke leefstijl men heeft. In hoeverre is men gehecht aan het stedelijk leven, de dynamiek, het brede aanbod van voorzieningen en cultuur. Of heeft men een voorkeur meer in de luwte te wonen, meer rust, meer natuur.

Het krijgen van kinderen is wederom een moment van mogelijke verhuizing. Enerzijds kent een groot deel van de Nederlanders de norm dat kinderen niet in de stad horen op te groeien, maar dit geldt in mindere mate voor met name hoger opgeleiden. Toch zullen sommige van de aankomende gezinnen naar een ander huis of andere buurt omzien, omdat zij de huidige woning of woonbuurt niet geschikt of niet praktisch vinden. Bij andere gezinnen zal de voorkeur voor het stedelijk wonen betekenen dat zij genoegen nemen met een minder geschikte woning of woonbuurt.

De voordelen van het wonen in de stad met de nabijheid van voorzieningen en cultuur, de bereikbaarheid van werk en het kunnen combineren van werk met de zorg voor kinderen, ofwel de tijd–ruimte–voordelen– zijn een belangrijk onderdeel van deze afweging.

Met een klein kind is het wellicht nog mogelijk om op een relatief kleine (boven)woning te wonen, in een buurt met beperkte opvangmogelijkheden voor kinderen, want een babybedje past op een klein plekje, en opvang is ook buiten de buurt onderweg naar het werk, te regelen. Maar cruciaal is de periode dat voor het kind de basisschool gekozen wordt en/of het kind een begin maakt om zelfstandig buiten te spelen. Of er komt een tweede of derde kind en de woning is hier niet geschikt voor, te klein of geen lift. Dan kan de wens ontstaan om naar een grotere of geschikte woning of andere woonbuurt om te zien.

Tijdens de basisschoolperiode, en ook weer tegen de tijd dat de kinderen naar het voortgezet onderwijs gaan, kunnen er momenten van heroverweging om te verhuizen, optreden. Deze hebben veelal te maken met de kwaliteit en diversiteit van het schoolaanbod, de directe sociale omgeving (andere ouders, speelmaatjes in de straat), voorzieningen voor kinderen en de routes ernaar toe. De actieradius waarbinnen kinderen zelfstandig bewegen op straat wordt steeds groter, en tegen de tijd dat ze een jaar of 12 zijn, zullen ze veilig in het verkeer naar de middelbare school moeten kunnen reizen, maar ook naar sport, muziek– of kunstles.

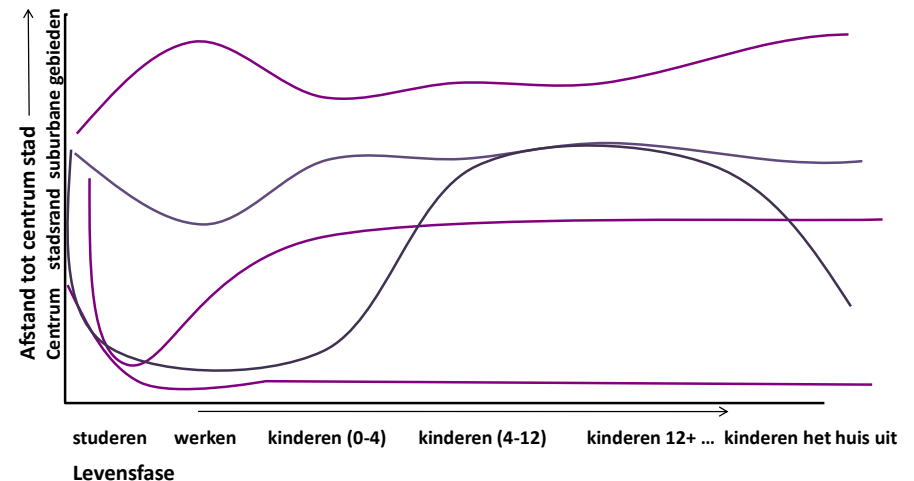
Later, als de kinderen ouder worden en uit huis gaan, zijn de belangen van de kinderen minder in beeld, en zullen de woonvoorkeuren en leefstijl weer een grotere rol spelen bij een eventuele verhuiscwens.

De belangen van de kinderen spelen een rol bij het blijven of verhuizen, maar dit is slechts één van de factoren die bij de overweging een rol spelen. Voor hoogopgeleide tweeverdieners speelt de werkplek van beide partners een grote rol. Veelal acht men beider carrière van (even) groot belang, en de hiermee samenhangende tijd–ruimte–voordelen die de woonlocatie biedt. Ook de (stedelijke) woonvoorkeur en leefstijl spelen op dit moment een rol (zie verder).

Ondanks dat vele factoren een rol spelen, speelt de fase van de gezinsvorming bij een eventuele verhuisbeslissing een cruciale rol. In de tijd

gezien kan de vestigingskeuze/ verhuisgeneigdheid van hoger opgeleide tweeverdieners met kinderen worden gezien zoals in de volgende figuur

levensfase en ruimtelijk gedrag hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen



Toelichting:

Vanaf studententijd tot nadat de kinderen het huis uitgaan, maken huishoudens keuzes in hun vestigingslocatie. In dit schema wordt het wonen t.o.v. het stadscentrum weergegeven in relatie tot de “gezinsfase” van het huishouden. Het ruimtelijk gedrag kan per huishouden verschillen. Veel studenten kiezen voor de stad, maar niet allemaal. Ook na de studie blijft een deel in de stad wonen maar niet iedereen. Interessant voor het vergroten van hoogopgeleide gezinnen in de stad. is doe doelgroep die na de studie in een stad wil (blijven) wonen.

5.2 Leefstijl en identificatie

Niet iedereen maakt dezelfde afwegingen bij het kiezen van hun woonplek. De een verkiest een dynamisch, anoniem grootstedelijk leven, de ander

voor een gemoedelijk leven in een kleinere stad of dorp of meer in de luwte aan een stadsrand of een rustig leven in het landelijk gebied.

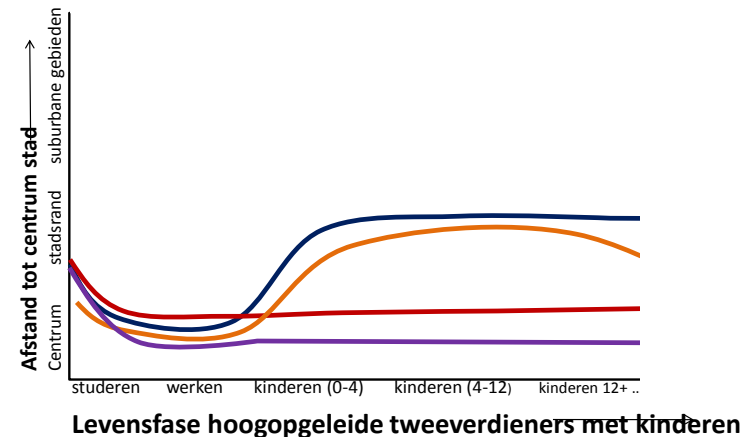
De keuze voor stedelijk leven heeft te maken met de nabijheid van (culturele) voorzieningen en werk. Voor de kosmopoliet spelen culturele leven en voorzieningen een grotere rol. Voor de yup, de stedelijke carrière-maker, speelt de aanwezigheid van werk een grotere rol.

Daarnaast hangt de keuze voor het soort buurt waarin men wil leven, samen met de leefstijl en identificatie. Ofwel identificeert men zich met de buurt, diens bewoners en de manier van samenleven, komt de uitstraling van de buurt overeen met het zelfbeeld dat men van zichzelf heeft en weerspiegelt deze de maatschappelijke status van de bewoner. Daarbij geldt ook dat de voorkeur uitgaat naar een buurt met authenticiteit, hetgeen extra status geeft. Voor bijvoorbeeld de kosmopoliet zal het culturele en uitgaansleven een grotere rol spelen, voor de yup gebouwen met grote architectonische kwaliteit.

Onderstaand schema is een voorbeeld van hoe verschillen kunnen ontstaan in ruimtelijk gedrag door verschil in leefstijlen. De nabijheid van het stadscentrum, en de doorgaans daarmee gepaard gaande bebouwingsdichtheid en functiemenging spreekt de ene leefstijl meer aan dan de andere. In dit voorbeeld is een relatie gelegd tussen ruimtelijk gedrag en verschillende leefstijlen. Bij dit voorbeeld wordt met behulp van de belevingswerelden volgens het BSR-model¹² een verklaring gegeven voor de voorkeur voor een meer levendige of rustige woonbuurt, of een meer of minder op de burens gerichte leefomgeving.

¹² BSR-model van Smart Agent Company (zie hoofdstuk 2)

Leefstijl en ruimtelijk gedrag gezinnen met stedelijke woonvoorkeur



In dit voorbeeld staat de onderste, paarse lijn voor een stedelijk gezin dat kiest voor een traditionele exclusieve buurt in het centrum van de stad (bijvoorbeeld de Grachtengordel in Amsterdam), en die past in de blauwe BSR-belevingswereld, de “beheerste” belevingswereld.

De bovenste, blauwe lijn geeft een voorbeeld van een ander huishouden uit de blauwe BSR-belevingswereld die niet voor een buurt in de binnenstad kiest, maar een statusvolle wijk net buiten de binnenstad, bijvoorbeeld Hillegeersberg in Rotterdam. Deze lijn zou ook voor yuppen, de stedelijke carrière-makers, na het krijgen van kinderen kunnen staan.

De rode lijn geeft een voorbeeld van iemand de rode BSR-belevingswereld weer die een voorkeur heeft voor een levendige woonbuurt. Deze groep die kiest bijvoorbeeld voor een dynamische oude stadswijk net buiten het stadscentrum, met een grote diversiteit aan functies en bevolkingsgroepen. Deze lijn zou ook voor kosmopoliet gezin kunnen staan.

De oranje lijn geeft de leefwereld van de gele BSR-belevingswereld (ongedwongen en gezellig wonen) met een stedelijke woonvoorkeur weer, die wel graag in de stad willen wonen, maar ook enigszins de luwte opzoekt, met de redelijke nabijheid van stedelijke voorzieningen in combinatie met een knusse woonwijk met gelijkgezinden buiten het “druke”centrum, zoals Stadstuinen in Rotterdam, of n een woonwijk aan de stadsrand.

Leefstijl beïnvloedt de vestigingskeuze, maar er spelen meer factoren mee. Specifieke of individuele afwegingen kunnen bij vergelijkbare leefstijlen leiden tot de keuze van verschillende woonbuurten. Zo kan het zijn dat de favoriete woonbuurt wellicht niet te betalen is voor het huishouden, waardoor men voor de second best kiest. Of kan men geen passende woning vinden, of de gewenste scholen zijn ver uit de buurt. De factoren die samen deel uitmaken van een integrale afweging, worden in de volgende paragraaf op een rij gezet.

5.3 Afwegingskader ruimtelijk gedrag hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

Zoals beschreven wordt het vestigingsgedrag van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen in eerste instantie bepaald door het hebben van een stedelijke woonvoorkeur of niet, én met de leefstijl en de mate waarin men zich kan identificeren met de beoogde buurt. Daarnaast spelen nog meer factoren een rol, namelijk het beschikbare tijd- en geldbudget, de sociale, culturele en pedagogische omgeving, en de meer fysieke kwaliteiten met betrekking tot de woning en de woonomgeving.

Bij de verschillende onderdelen van dit afwegingskader zijn dus naast fysieke en functionele, ook –en misschien wel met name– culturele componenten aan de orde. Dit is belangrijk om te onderkennen omdat bij het bouwen voor gezinnen vaak vooral de fysieke en functionele componenten aandacht kregen, in de vorm van woningtypologieën en voorzieningen voor kinderen. De relatie tussen het functionele, de fysieke en culturele component is onlosmakelijk, en een goede relatie is essentieel om tot een goed “woonproduct” voor deze doelgroep te komen.

Hieronder volgt een overzicht van de factoren die een rol spelen bij het ruimtelijk gedrag. Deze factoren zijn gegroepeerd in vijf componenten die samen het afwegingskader vormen.

5.3.1 stedelijke woonvoorkeur

Zoals gezegd bestaat de stedelijke woonvoorkeur bestaat een aanzienlijk deel van de hoogopgeleiden, ook onder gezinnen. Om de doelgroep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen te behouden (aan te trekken) is het zinvol om zich doelgericht te richten op de groepen die een stedelijke woonvoorkeur hebben. Belangrijke pull factoren hierbij zijn alle aspecten van “quality of life”, zoals ook voor andere kenniswerkers: cultuur, uitgaan en ander vermaak, nabijheid van voldoende werk, onderscheiden de woonlocaties, en een zekere anonimiteit in het stedelijk leven en de daarmee samenhangende tolerantie van een afwijkende manier van leven.¹³

Maar ook aantrekkelijke, veelzijdige studierichtingen, kennisinstituten en hoogwaardige werkgelegenheid in de stad zijn van belang om deze groep aan de stad te binden.

Deze aspecten spelen vooral op het niveau van de stad.

5.3.2 identificatie en leefstijl

Zoals gezegd wordt de keuze voor een woonbuurt voor een groot deel bepaald door de mate waarin met zich herkent in, of identificeert met het imago, het karakter van de buurt en de manier van samenleven in deze buurt. Zeker hoger opgeleiden, die tevens een grotere keuzevrijheid in hun vestigingskeuze hebben, worden eerder verleid door authentieke kwaliteiten en de eerste voorkeur gaat dan ook vaak uit naar een buurt met een duidelijk herkenbaar, authentiek karakter. Een sterke identiteit van een wijk kan zich bijvoorbeeld uiten in een rijke zichtbare historie, uitgesproken architectuur, de aard van de bedrijvigheid of kwaliteit van natuur of water.

Ook de leefstijl –de manier van leven, samenleven, de normen en waarden en opvattingen over een prettig leven, e.d.– past in ditzelfde “plaatje”. Eerder is al aangegeven op welke wijze de leefstijl de woonbuurtkeuze beïnvloedt.

Het is echter niet zo dat leefstijl direct leidt tot een eenduidige keuze. Doorgaans zijn meerdere (type) buurten geschikt voor een bepaalde leefstijl. En andersom zullen in een bepaalde buurt verschillende leefstijlen (kunnen) wonen. Echter inzicht in de leefstijlen geeft informatie over de behoeften van een bepaalde leefstijl en zijn daarmee van belang voor het

¹³ o.a. geformuleerd door Jane Jacobs en Richard Florida

sturen in een ontwikkeling in een buurt. Daarnaast geeft het ook informatie over wijze waarop deze doelgroep mogelijk te verleiden is naar stedelijke buurten.

5.3.3 tijd- en geldbudget

Voor tweeverdieners met kinderen is de hoeveelheid tijd een schaars goed. Beperken van reistijd tussen huis, werk, winkels, kinderopvang of school, is van belang, alsmede het combineren van activiteiten in één verplaatsing..

De afweging waar zich te vestigen hangt dan ook samen met het verminderen van dagelijkse reistijd. Onderdeel van de afweging is de manier van vervoeren, per fiets, auto of openbaar vervoer. Voor de nabijheid van voorzieningen en werk, en daarmee het verminderen van reistijd, is het huishouden bereid meer te betalen dan elders, waar het combineren van werk en kinderen meer reistijd kost en daardoor moeilijker wordt.

Om zich zo nu en dan ook te kunnen onthaasten, is het wenselijk om dagelijkse verplichte activiteiten zo mogelijk te kunnen combineren met belevenissen in de vrije tijd, een behoefte aan de nabije gelegenheid tot (individuele) sporten of op andere wijze te onthaasten nabij de woonplek. Dit vereist een ruim en goed vormgegeven openbare ruimte, natuurlijke landschappen, uitzicht of dergelijke. En ook de nabijheid van leuke, ontspannende activiteiten. Bijvoorbeeld een bioscoop of cafés op fietsafstand van de woning.

Ook voor de nabijheid van cultuur en andere hoogwaardige vrijetijdsvoorzieningen is men bereid om te betalen.

Die bereidheid om meer voor het wonen te betalen, heeft zijn grenzen, namelijk voor zover het inkomensniveau financiering van de woning toelaat.

De meest aantrekkelijke buurt en woning is favoriet en afhankelijk van het woningaanbod en de prijs hiervan al dan niet binnen hun tijd-geld-budget bereikbaar. Is deze buurt niet bereikbaar, dan wijkt men uit naar de tweede keus (second best), een buurt iets verder weg van het centrum, of van iets minder kwaliteit.

5.3.4 sociale, culturele en pedagogische omgeving

De behoefte aan sociale contacten met gelijkgestemde soortgenoten is een belangrijke factor bij het vestigingsgedrag van gezinnen in de stad. Voor

gezinnen met kinderen geldt dat zij in hun dagelijks leven geneigd zijn tot sociale netwerken in de buurt, onder andere omdat zij via het kinderdagverblijf of de basisschool gemakkelijk contacten leggen, en er behoefte is aan uitwisselen ervaringen, het opbouwen van contacten met soortgenoten in de nabijheid (want weinig tijd).

Voor tweeverdieners met kinderen geldt bovendien dat zij regelmatig afhankelijk zijn van onderlinge hulp bij het opvangen van kinderen. Het is dan prettig als de contacten in de directe omgeving en de speelmaatjes van de kinderen vergelijkbare normen en waarden hanteren. Deze sociale netwerken blijken belangrijk en spelen vooral op een klein niveau, veel kleiner dan de buurt, eerder op straatniveau.

Een ruimtelijke clustering van gezinnen is van belang. Er is een minimale kritieke massa vereist van gezinnen in vergelijkbare positie op een tamelijk klein schaalniveau om als gezin op een bepaalde plek te willen (blijven) wonen. Gezinnen overwegen te gaan verhuizen als andere gezinnen de straat of buurt uitgaan.

De kwaliteit van kinderopvang, basisschool en buitenschoolse opvang wordt door de hoogopgeleide ouders van belang geacht. Niet alleen of hun kinderen voldoende leren, maar ook de aandacht voor sociale en culturele vaardigheden ("reproductie van de middenklasse-cultuur").

Voor stedelijke gezinnen is de verhouding zwart-wit op school erg belangrijk, en zo mogelijk ook de "nominatie" van de school. Er bestaat een voorkeur voor gemengde scholen (50-50) en/of voor scholen met een nominatie (bijvoorbeeld Montessori, Dalton, Jenaplan).

Ook de directe nabijheid van de school heeft de voorkeur. Dat heeft naast het gemak dat de kinderen er al jong zelfstandig heen kunnen gaan, ook het voordeel van de nabijheid van speelkameraadjes in de buurt, zonder dat ze gebracht of opgehaald hoeven worden.

5.3.5 de woonomgeving en de woning

Naast de keuze voor de stad en een geliefde buurt in de stad, is het uiteindelijk ook belangrijk om een voor gezinnen geschikte woning te hebben (of te vinden) in een woonomgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en zich verplaatsen.

Of de woning en woonomgeving geschikt of acceptabel bevonden worden, is overigens relatief. Wat een aantal decennia als geschikt werd gevonden, hoeft volgens hedendaagse normen helemaal niet zo te zijn, en kan ook nu nog per persoon verschillen. Zo wordt het tegenwoordig in Nederland

–in bepaalde groepen– normaal gevonden dat ieder kind een eigen kamer heeft, terwijl tot in de 60–er jaren het vooral van belang werd geacht dat broers en zussen apart slapen. De eigen kamer voor de kinderen heeft het voordeel dat ze gemakkelijker –ook met speelkameraadjes– binnenshuis kunnen spelen.

5.3.5.1 de woonomgeving

Ook al kiezen gezinnen voor stedelijkheid, de voorkeur gaat uit naar stedelijkheid in de luwte, gekenmerkt door een groene uitstraling, brede stoepen, binnenterreinen en verkeersluwe pleinen waar gespeeld kan worden. Woonstraten met niet te veel geparkeerde auto's en verkeer, maar wel een goede bereikbaarheid van de woning, is voor ouders en kinderen prettig. Een kwalitatief ingerichte en goed beheerde openbare ruimte geeft een buurt een betere uitstraling en gevoel van welbevinden. Schoon en veilig zijn sleutelwoorden.

Voor de woonomgeving geldt dat deze zogenaamd “kindvriendelijk”¹⁴ moet zijn, dat wil zeggen goede speelplekken, zowel dichtbij huis (zeker voor de allerkleinste kinderen) dan wel goed te bereiken in de buurt. Het is een opgave om stedelijke publieke ruimte te ontwerpen waar kinderen en jeugd kunnen verblijven zonder elkaar en anderen in de weg te zitten. Het is belangrijk om bij speelplekken voldoende ruimte voor de verschillende leeftijds categorieën te creëren, zodat verschillende vriendengroepen elkaar niet in de weg zitten en onderscheid te maken tussen de diverse wensen van bijvoorbeeld meiden en jongens. Een schakeling van kleinere en grotere speelplekken is gewenst.

Door te zorgen voor toezicht,



¹⁴ In het Rotterdamse project “Kindvriendelijke wijken” is een basispakket voor kindvriendelijke wijken ontwikkeld, met daarin ook aanbevelingen voor de inrichting van de openbare ruimte

ofwel informeel door goed zicht vanuit woningen, ofwel formeel door begeleiding. Sociale controle is mogelijk als de openbare ruimte als overzichtelijk en eigen wordt beschouwd. Het (visueel) afbakenen of uit het zicht situëren van (speel)plekken kan hier een belemmering voor zijn. Heldere afbakening van privé en publieke ruimte zijn belangrijk voor een goed beheer en sociale controle, echter hekken en visuele afscheidingen veroorzaken gevoelsmatige afstand of territoriumvorming door een specifieke gebruikersgroep, waardoor deze plekken juist minder vrij toegankelijk worden.

Zoals Jacobs aangaf gaat het om een integrale benadering van mensen, en ook kinderen in de stad. Bijvoorbeeld met de behoefte van veel ouders van jonge gezinnen om te onthaasten en sociale contacten te hebben/krijgen, is er een mogelijke meerwaarde door speelgelegenheid van kleine kinderen te situëren bij plekken waar ouders in de luwte kunnen zitten, zo mogelijk bij horeca (terrassen).

Ook met een voordeel aan een brede stoep geeft veel ouders de mogelijkheid om voor hun woning op straat contacten te leggen en te onderhouden, terwijl hun kinderen op straat spelen.

Veilige routes van huis naar speelplekken, scholen en andere kinderenvoorzieningen zijn ook van belang. Te voet in de directe omgeving, of op de fiets, zodat de kinderen, reeds op jonge leeftijd zich ook zelfstandig kunnen verplaatsen.

Ook voor de ouders zijn goede veilige routes van belang. Nabijheid en bereikbaarheid zijn voor het combineren van zorg en arbeid van cruciaal belang. Behalve de auto zijn vooral de fiets en het openbaar vervoer in de stad, die het mogelijk maken om “kris kras” te reizen. Vooral de fiets is een populair vervoermiddel in de stad voor werkende ouders (wel voor middelklasse gezinnen, niet voor de sociale stijgers) (Lupi & e.a., 2007). De fiets maakt het mogelijk om onderweg van bijvoorbeeld werk naar huis meerdere activiteiten te combineren, zoals boodschappen doen en kinderen ophalen. Veilige fietsroutes, zowel verkeerveilig als sociaal veilig, naar voorzieningen en aangetakt op het hoofdfietsnetwerk, zijn daarom van groot belang.

5.3.5.2 de woning

Om stedelijke gezinnen in de stad te behouden of aan te trekken zijn ruime woningen, met voldoende slaapkamers, en liefst ook nog een lo-

geer- of werkkamer gewenst. Ook de woningtypologie is van belang: een gemakkelijke bereikbaarheid vanaf de straat is een belangrijke pre.

Op basis van bestaande onderzoeken (o.a. door de UvA) in Amsterdam en Rotterdam en in overleg met ontwikkelaars en woningcorporaties is in het project Kindvriendelijke Wijken van de gemeente Rotterdam een “norm” bepaald voor alle stedelijke gezinnen, dus ook voor sociale woningbouw. Deze norm gaat uit van een woning van minimaal 85 m², liefst met een slaapkamer voor elk kind. Daarnaast worden eengezinswoningen, beneden-bovenwoningen met een eigen voordeur aan straat of appartementen met een lift als kindvriendelijk beschouwd. Dit lijkt het minimum niveau om stedelijke tweeverdieners met kinderen in de stad te houden.

Behalve een voldoende ruime woning, met voldoende slaapkamers en een ontsluiting (voordeur aan straat of lift), is ook de privé buitenruimte relevant. Een tuin wordt door velen gewenst, maar ook een terras, of anders een ruim balkon zijn goede alternatieven. Een collectieve tuin, brede stoep of speelgelegenheid vlakbij de woning, kunnen een (gebrekkige) privé-buitenruimte compenseren.¹⁵

5.3.6 *push/ en pullfactoren*

Wat de doelgroep naar de stad brengt en in de stad houdt, zijn –zoals beschreven– een combinatie van stedelijke woonvoorkeur, de leefstijl en identificatie met de buurt, en de tijd-ruimte-voordelen. Zodra er kinderen komen, spelen de sociale, culturele en pedagogische omgeving, en de woonomgeving en de woning zelf ook een belangrijke rol. Al deze kwaliteiten kunnen als pullfactoren beschouwd worden.

Een deel van deze factoren kan een push-factor worden, indien hier niet aan voldaan wordt, dan wel een minimumgrens wordt overschreden. Sommige hoogopgeleide tweeverdieners wonen al in een buurt in of rond het centrum (zie eerder) van af hun studententijd, andere vestigen zich er

¹⁵ Het spelen van kleine kinderen in de eigen tuin speelt enkele jaren een rol, is dus niet voor alle gezinnen met kinderen even relevant. Het is overigens de vraag of een tuin of grote privé buitenruimte ook niet past binnen de Nederlandse normen over het opgroeien van kinderen, omdat in andere landen in West-Europa dit niet zo belangrijk lijkt. Ook gezinnen met een allochtone origine lijken veel minder te hechten aan een privé-buitenruimte.

in de fase van het begin van hun werkcarrière en samenwonen. Als het huishouden het daar naar zijn zin heeft, is het dan voor een huishouden een kwestie van blijven wonen waar het woont. En op het moment dat ze hun eerste kind krijgen, verandert hun manier van leven nog niet drastisch, zolang werk en zorg redelijk te combineren valt. De aanwezigheid van kinderopvang, van “lotgenoten” in de directe omgeving, een buitenruimte (na)bij de woning en een goede toegankelijkheid van de woning (kinderwagen) zijn gewenst, maar afwezigheid hiervan is soms nog geen doorslaggevende reden om snel naar een andere woning om te zien.

Echter wanneer niet meer voldaan kan worden aan de minimum-eisen voor de woning, en indien er geen andere passende woningen in de buurt zijn, kan dat een reden zijn om een geliefde buurt te verlaten. Bijvoorbeeld als je met meerdere kinderen in een kleine driekamerwoning woont, of in een woning met een steile toegangstrap die niet geschikt is voor kleine kinderen.

In de fase dat er meer kinderen komen (woning te klein) of er een geschikte basisschool gevonden moet worden, kunnen dit aanleidingen zijn om naar een andere woning om te zien. In dit geval is het niet voldoen aan één of meerdere basiswensen een reden om te verhuizen. De ondergrens van hun eisen is dusdanig overschreden, dat de overige aantrekkelijkheden van de woonsituatie daar niet meer tegen opweegt.

Deze verhuiscapaciteit wordt veroorzaakt door de betreffende push-factoren. Op het moment dat bepaalde factoren onder een minimale acceptabele grens komen, kan dit een push-factor worden. Dit doet zich voor:

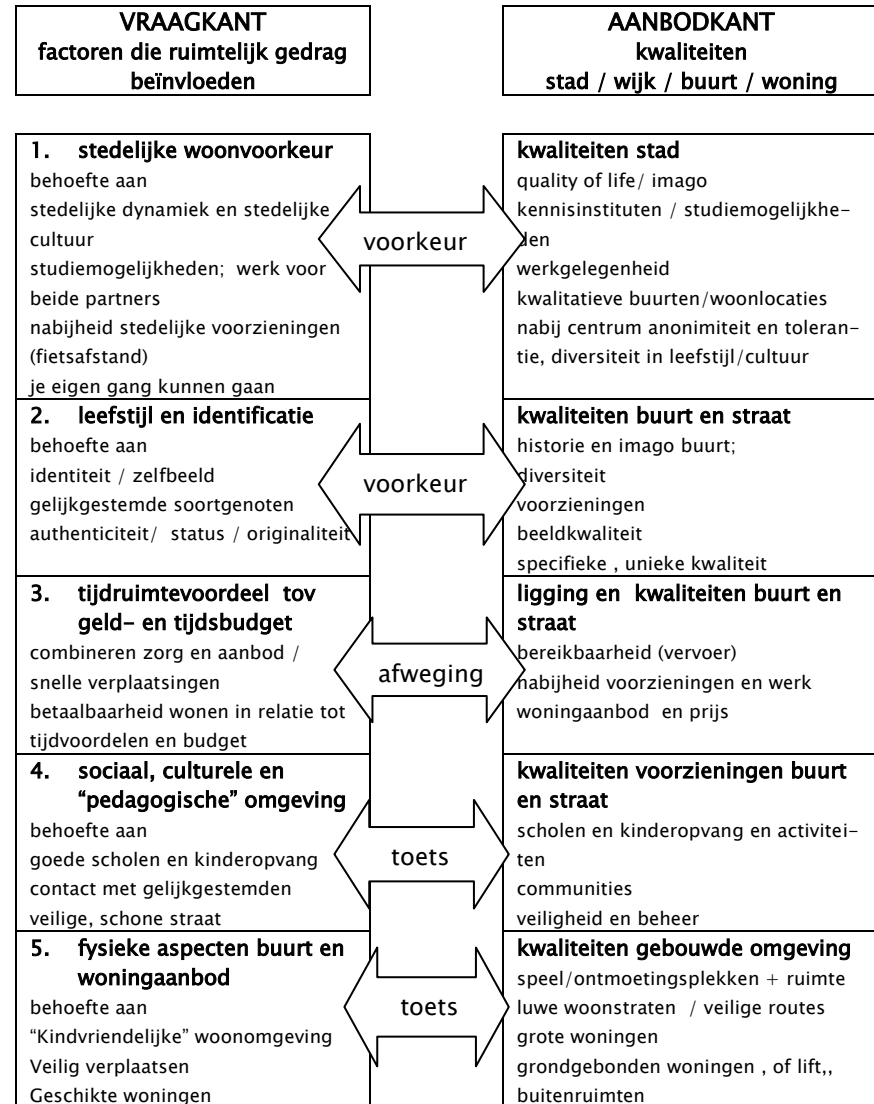
- indien het sociale netwerk verdwijnt (de andere gelijkgestemde gezinnen verhuizen) ;
- indien men ontevreden is over de kwaliteit van de scholen, en er zijn te weinig alternatieven;
- indien er te weinig op kinderen gerichte culturele, speel- en sportmogelijkheden binnen bereik zijn, of men is ontevreden over de kwaliteit, dan wel onvoldoende aansluiting heeft bij de andere groepen of (sub)culturen.;
- indien de woning te klein is of wordt, of geen geschikte buitenruimte heeft;
- bij verloedering of vervuiling van de buurt; voor sommige leefstijlen kan dit een push-factor zijn, voor andere minder.

Wanneer het huishouden besluit te verhuizen naar een stad of een andere plek in de stad, spelen overwegingen als ontevredenheid over de grootte van de woning, het woningtype of de sociale omgeving een grote rol in de beslissing om te vertrekken. Het huishouden vergelijkt de eigen en andere woonbuurten die bij hun leefstijl passen, en het woningaanbod daar aan hun behoeften en mogelijkheden binnen hun tijd-geldebudget. Ieder huishouden weegt af of verhuizen dan voordelen met zich mee brengt in de vorm van een grotere woning, een betere buurt, dichterbij het werk of bij familie, binnen het financiële bereik.

5.3.7 vraagkant en aanbodkant

De wensen en behoeften van tweeverdieners met kinderen met een stedelijke woonvoorkeur is samen te vatten in het schema hiernaast (schema 1). De wensen en behoeften kunnen beschouwd worden als de vraagkant. Inzicht hierin maakt het mogelijk om de benodigde en gewenste kwaliteiten van een succesvol woonmilieu te formuleren. Aan welke kwaliteiten moeten stad, buurt, straat en woning voldoen om tegemoet te komen aan deze vraag? Ofwel welke kwaliteiten bepalen of het aanbod geschikt is?

schema 1: afwegingen vestigingsgedrag hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

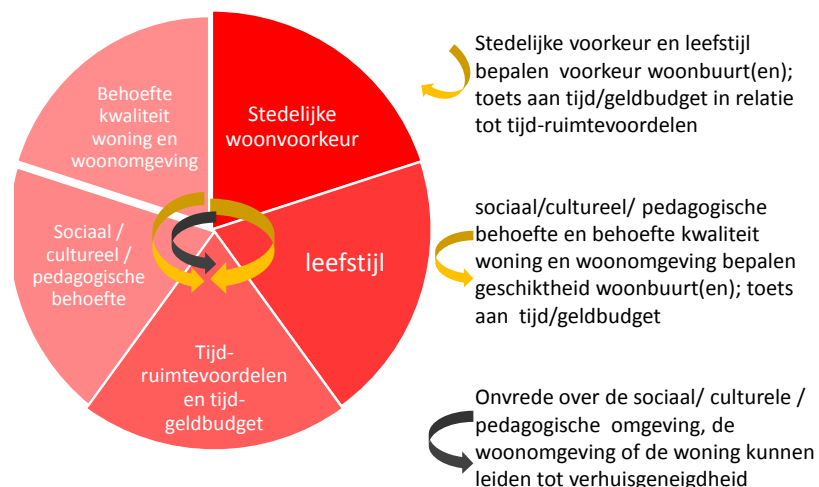


De aard van de afweging verschilt: voorkeur voor het leven in de stad en de leefstijl leiden tot een voorkeur voor bepaalde stad en (een) bepaalde buurt(en). Een afweging bij de keuze voor een bepaalde buurt is, of het wonen in die buurt tijd–ruimte–voordelen met zich meebrengt en of het past binnen het tijd–geld–budget van het huishouden. Tenslotte worden de sociaal, culturele en pedagogische omgeving alsmede de fysieke kwaliteiten van woningaanbod en woonomgeving getoetst opdat deze tenminste voldoen aan de basiseisen van het huishouden.

De vijf componenten van het afwegingskader bepalen gezamenlijk de vestigingskeuze, het ruimtelijke gedrag van een huishouden van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen.

Het afwegingskader van een huishouden is als volgt te schematisch uit te drukken:

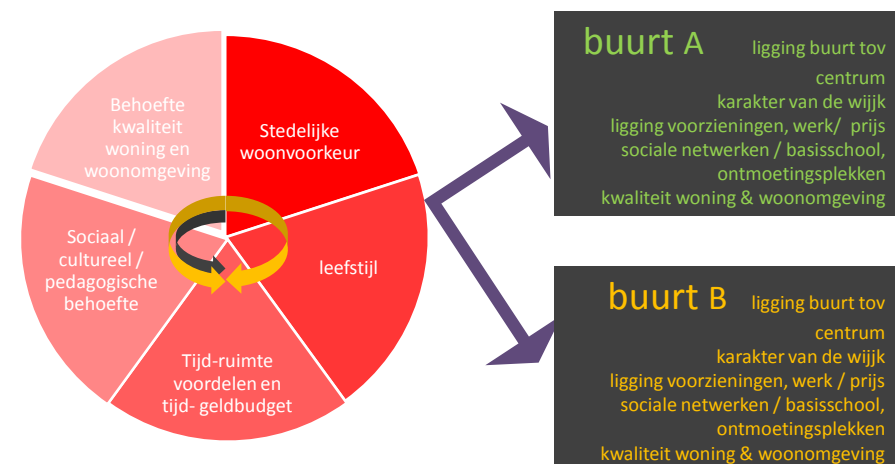
Vestigingskeuze huishoudens



schema 2: afwegingskader huishouden hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

Op basis van de afweging zullen één of meerdere woonbuurten min of meer passen bij de behoeften en wensen en zal een keuze gemaakt moeten worden (zie schema 3). De voorkeursbuurten zullen getoetst worden aan het tijd– en geldbudget van het huishouden. Indien de tijd–ruimte voordelen groot zijn, zal het huishouden eerder geneigd zijn om een hogere prijs te willen bepalen, mits dit binnen het geldbudget past.

voorkeur en toets woonbuurten



schema 3: afwegingskader huishouden en keuze woonbuurten

5.3.8 leefstijl en aanbod

Schema 1 geeft een inzicht in de behoeften en wensen van stedelijke gezinnen, maar moet tegelijkertijd genuanceerd worden. Zoals eerder is aangegeven, bestaan er verschillende leefstijlen, en daarmee verschillende woonvoorkeuren. De ene leefstijl –bijvoorbeeld de kosmopolieten– heeft juist een voorkeur voor een levendige woonomgeving met een diversiteit aan bewoners en functies, terwijl een andere leefstijl –bijvoorbeeld de

yuppen- een voorkeur heeft voor een statusvolle woonomgeving met voornamelijk gelijkgestemden.

Sommige onderdelen van het afwegingskader zijn leefstijlgevoelig en kunnen dus per leefstijl verschillen. Met name accentverschillen op het gebied van het karakter/uitstraling van de woonbuurt, de kwaliteit en uitstraling van de woning en de aard en kwaliteit van voorzieningen, woning en woonomgeving. De ene leefstijl hecht een grotere waarde aan scholen met nominaties, terwijl een andere leefstijl juist een “gewone” gemengde school prefereert.

De overeenkomsten liggen vooral in de ligging van de woonbuurt t.o.v. het centrum en de aanwezigheid en nabijheid van voorzieningen. Er is één behoefte die bij alle stedelijke huishoudens met kinderen, ondanks verschil in leefstijl, gecontacteerd wordt, namelijk contact met gelijkgestemde gezinnen in een vergelijkbare situatie.

Afhankelijk van stedelijke woonvoorkeur en leefstijl verschillen de voorkeuren bij de vestigingskeuze. Karakter van de wijk en aard en kwaliteit van voorzieningen verschillen per wijk. Hieronder staat een voorbeeld hoe de woonvoorkeuren van verschillende leefstijlen leiden tot de voorkeur van een of meerdere type woonbuurten.

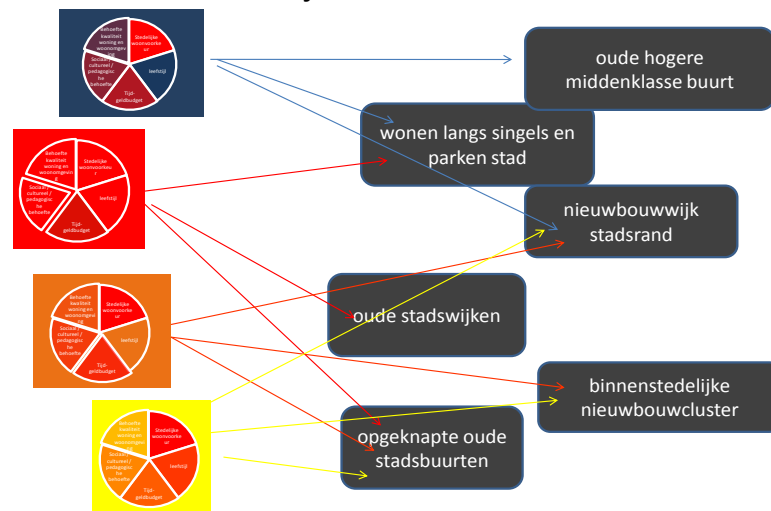
5.3.9 confrontatie vraag en aanbod: succesfactoren gebiedsontwikkeling

Bij herontwikkeling van bestaande stadswijken of gebiedsontwikkeling van nieuwe stedelijke gebieden, zijn de vijf componenten alle van belang. De manier waarop dat vormgegeven wordt, hangt af van de specifieke situatie (bijvoorbeeld welke kwaliteiten zijn al aanwezig) en de beoogde leefstijl/doelgroep. De rechter kolom in schema 1 geeft een beeld aan welke kwaliteiten bij de (her)ontwikkeling aanwezig moeten zijn, dan wel gerealiseerd worden. Aan het eind van dit hoofdstuk (vanaf pagina 32) staat een uitgebreider overzicht dat als checklist kan dienen.

Voorafgaand aan een gebiedsontwikkeling (herontwikkeling) dient een analyse vooraf te gaan over welke doelgroep / leefstijl past bij de aanwezige en/of beoogde kwaliteiten op deze plek. Dit kan namelijk lokaal verschillen.

Een wijk is deels maakbaar met fysieke ingrepen (bijvoorbeeld openbare ruimte, speelplekken of woningen). Maar dit is slechts één component. Historische of landschappelijke kwaliteiten kunnen bijdragen, nieuwe functies moeten wellicht worden toegevoegd of gefaciliteerd. De aanwezige voorzieningen die passen bij de beoogde doelgroep, moeten wellicht versterkt of, indien van onvoldoende kwaliteit, verbeterd worden. De aanwezige basisschool voldoet wellicht niet aan de wensen van deze doelgroep. Dan kan een andere organisatie (bijvoorbeeld samenwerking van scholen), een nieuw schoolgebouw en/of een nieuw schoolconcept een positieve aantrekkingskracht tot gevolg hebben. Aangezien het van belang is dat er een clustering van “soortgenoten” komt, kan in de voorbereiding expliciet aandacht besteed worden aan community-building. Ook kan gebiedsmarketing een goede rol spelen in het aanspreken van gelijkgestemden door zowel de beoogde leefstijl als gezinsvriendelijkheid te communiceren.

meerdere leefstijlen–meerdere woonbuurten



schema 4: voorbeeld van diverse leefstijlen passend bij diverse woonbuurten

5.3.10 voorlopige conclusies

Op basis van diverse onderzoeken en literatuur blijkt dat onder een deel van de hoogopgeleide tweeverdieners een stedelijke woonkeur bestaat, ook indien zij kinderen krijgen.

Naast de suburbane en landelijke gebieden hebben juist de binnenstedelijke buurten voldoende potentie om stedelijke gezinnen te behouden of aan te trekken, met name bij de hoger opgeleide tweeverdieners.

Binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen (of herontwikkeling van bestaande stadswijken) die zich nadrukkelijk richt op deze gezinnen, kunnen in staat zijn deze groep in de stad te houden.

Gebiedsontwikkeling met (mede) als doel stedelijke gezinnen aan te trekken kan zowel in bestaande “oudbouw” buurten als op te herontwikkelen locaties. Juist verschillende karakters/typen van woonbuurten sluiten beter aan bij de vraag van stedelijke gezinnen, omdat zij verschillende leefstijlen en budgetten bedienen

Gebiedsontwikkeling met (mede) als doel stedelijke gezinnen aan te trekken, is succesvol indien er sprake is van een integraal “product” van de verschillende componenten: o.a. karakteristiek woonmilieu, openbare ruimte, wonen, voorzieningen/ onderwijs, communityvorming en veilige routes.

5.3.11 nader onderzoek

In dit hoofdstuk zijn op basis van eerdere onderzoeken de benodigde componenten (succesfactoren) voor een stedelijke gebiedsontwikkeling geformuleerd die hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen kunnen behouden of aantrekken.

In het volgende hoofdstuk worden enkele buurten in Rotterdam besproken, waarbij onderzocht is of er een relatie is tussen de geformuleerde succesfactoren (indicatoren) en een toename van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen.

5.4 Samenvatting

Hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen met een stedelijke woonkeur zijn meestal hun wooncarrière in de stad begonnen als student. De keuze voor een bepaalde stad vindt vaak plaats om er te gaan studeren, of bij de start van de carrière. Ook ontwikkelt met een voorkeur voor een

bepaalde buurt. Bij het krijgen van kinderen, en in de volgende stadia van het gezinsleven, wordt die buurt en de huisvesting getoetst aan de wensen, evenals de sociaal, culturele en pedagogische omgeving. Ook vindt er een afweging plaats of de buurt met zijn ligging en voorzieningen passen binnen het geld- en tijdbudget van het huishouden. Als dat niet zo is, wordt een alternatief gezocht.

Voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen is in dit hoofdstuk een afwegingkader opgesteld, met vijf hoofdcomponenten.

1 stedelijke woonvoorkeur

2 identificatie / leefstijl

3 tijd- en geldbudget

4 sociale, culturele en pedagogische omgeving

5 kwaliteit woning en woonomgeving

De stedelijke woonvoorkeur en de leefstijl / identificatie bepalen de voorkeur voor een bepaalde buurt(en). Deze voorkeur wordt getoetst op de componenten “sociale, culturele en pedagogische omgeving” en “woning en woonomgeving”. Centraal speelt de afweging of de voorkeursbuurt voldoet aan het geld- en tijdbudget van het huishouden.

Op de volgende pagina's staan de behoeften van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen met een stedelijke woonvoorkeur, onderverdeeld naar de vijf hoofdcomponenten: Daarnaast staan de kwaliteiten waaraan de woonsituatie moet voldoen om tegemoet te komen aan deze behoeften.

overzicht: behoeften van de doelgroep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen met stedelijke woonvoorkeur; plus de vereiste/gewenste kwaliteit van de woonlocatie.

VRAAGKANT	<i>schaal</i>	AANBODKANT
factoren die ruimtelijk gedrag beïnvloeden		(ruimtelijke) kwaliteiten stad / wijk / buurt / woning

1. stedelijke woonvoorkeur		
• voorkeur voor stedelijke dynamiek en stedelijke cultuur	stad	• quality of life/ aanbod cultuur, belevingen e.d. • kwaliteit culturele voorzieningen en andere leisure
• identificatie met/ trots op de 'stad'	stad	• imago stad spreekt doelgroep aan
• studiemogelijkheden	stad	• kennisinstituten / studiemogelijkheden
• nabijheid werk voor beide partners	stad	• werkgelegenheid • aansluiting opleidingen bij werkgelegenheid, aanwezigheid creatieve / kennisindustrie
• behoefte aan stedelijke voorzieningen en belevenissen, nabijheid hiervan op fietsafstand	stad / wijk	• zorg voor kwalitatieve buurten/woonlocaties nabij centrum • bebouwingsdichtheid (meer aanbod, grotere functie mix) / karakteristiek buurt (dichtheid/ functiemenging)
• "vrijheid", je eigen gang kunnen gaan, plek voor "afwijkende" ideologie opvoeden kinderen	stad / wijk	• enige anonimiteit en tolerantie, diversiteit in leefstijl/cultuur • "stimulerende omgeving" voor pioniers en early adopters; tegelijkertijd • voldoende gelijkgestemden/ plek voor intellectuelen en creatievelingen

2. leefstijl en identificatie

- identiteit / zelfbeeld - afhankelijk van leefstijl - herkenning eigen leefstijl in buren	buurt straat e.o.	- historie en imago buurt; - diversiteit of homogeniteit qua - bewoners - functies - bebouwing, - soort/kwaliteit dagelijkse voorzieningen / winkels - ontmoeting “decor”
manier van samenleven / “kritieke massa ons soort mensen”	straat / bouwblok	- schaal “communities” - blok/straat / hof - enclaves / “residenties”
- behoefte aan authenticiteit - status / traditie/quality of place - originaliteit (uniek product)	buurt/ wijk buurt/ straat / bouwblok	- architectuur en uitstraling - fysieke staat/ verval - aandeel sociale huur / “oude ingrepen” stadsvernieuwing - kwaliteit stedenbouwkundige structuur en openbare ruimte : - beeldkwaliteit - stratenpatroon, lanen/singels en groen - luwe woonstraten - specifieke kwaliteit, bijv uitzicht/ ruimte /water / natuur

3. tijdruimtevoordeel tov geld- en tijdsbudget

3. tijdruimtevoordeel tov geld- en tijdsbudget		
A tijdoverwegingen		
schaarste tijd geeft behoefte aan tijdvoordelen bij combineren zorg en arbeid	stad	- bereikbaarheid werk voor beide partners (locatie werk en vervoersmogelijkheden) - dagelijkse voorzieningen bij elkaar op loop-/fietsafstand, of onderweg van werk naar huis vv.
behoefte aan snelle verplaatsingen	buurt / wijk	diverse vervoersmogelijkheden per fiets, auto en evt. openbaar vervoer. - parkeren vlak bij huis - goede fietspaden en fietsparkeren - OV-haltes (tram,bus en metro?)
behoefte brede "opvoeding" kinderen in schaarse tijd	buurt	nabijheid goede buitenschoolse activiteiten en kindervoorzieningen o.a. tbv cultuur en sport
behoefte aan onthaasten		nabij ontspanning: sport, café, film
B financiële overwegingen		
- voldoende passend aanbod woningen, - aanvaardbare prijs in relatie tot kwaliteit - betaalbaarheid (prijsklasse t.o.v. inkomens / financierbaarheid) - welke alternatieven zijn er: prijs en aanbod in vergelijking met andere buurten	buurt / straat	- woningaanbod , geschikt voor deze doelgroep - omvang aanbod (aantal koopwoningen) - kwaliteit (grootte, bouwjaar, woningtype) - prijs/betalbaarheid (WOZ-waarde) - alternatief aanbod "second best " (verderop in de buurt, of andere buurt)

4. sociaal, culturele en “pedagogische” omgeving

• behoefte aan kwaliteit in kinderopvang, scholen en buitenschoolse activiteiten ◦ meer dan alleen basiscompetenties, maar ook aandacht voor skills en cultuur ◦ speelmaatjes in de buurt (met herkenbare cultuur/ normen en waarden)	buurt straat / buurt buurt / stad	• kinderopvang: ◦ nabijheid en kwaliteit • basisscholen ◦ nabijheid ◦ kwaliteit / imago, populariteit ◦ nominatie ◦ gemengd (verhouding zwart-wit) • voortgezet onderwijs ◦ kwaliteit en niveau ◦ keuzemogelijkheid ◦ afstand en route • aanbod buitenschoolse kinderactiviteiten; ◦ sport ◦ cultuur (muziek&theater e.d.) ◦ nabijheid ◦ deelnemers
• contact met gelijkgestemde gezinnen op straatniveau (onderlinge hulp en sociaal contact)	straat	• clusters aanbod gezinsgeschikte woningen • communities / enclaves • informele ontmoetingsplekken: ◦ collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen ◦ brede stoepen ◦ luwe plekken en bankjes bij speelplekken, scholen, kinderopvang, e.d. • imago/bekendheid als gezinsbuurt
• een zekere mate van veiligheid ◦ veiligheid en geen uitsluiting speelplekken ◦ openbare ruimte schoon en overzichtelijk	straat, buurt	• voldoende speelruimte, voor verschillende doelgroepen • toezicht/ sociale controle, (aandacht/begeleiding bij groepsvorming / territoriumvorming) • afhankelijk van leefstijl: meer of minder gereguleerd en met/zonder begeleiding • geen drugsoverlast / criminaliteit

5. Fysieke aspecten buurt en woningaanbod

• “Kindvriendelijkheid” woonomgeving ◦ behoefte aan speelgelegenheid buitenshuis voor kinderen in verschillende leeftijdsgroepen ◦ prettige sfeer op straat / ontmoetingen op straat	straat / bouw- blok/ buurt	• speel/ontmoetingsplekken + speelgelegenheid aantal/ doelgroep ◦ collectieve tuinen/speelruimte om/nabij de woning ◦ schakeling speelplekken: brede stoepen, pleintjes, parken e.d. ; ◦ ontmoetingsruimte (kinderen én ouders, zie elders) ◦ schoon en heel ◦ sociaal beheer (zie elders) ◦ luwe woonstraten (weinig of alleen langzaam verkeer)
• Veilig verplaatsen ◦ veilig verplaatsen (te voet of per fiets) ◦ samen met kind, of groter kind alleen	straat / buurt / wijk	• Veilige routes in de buurt ◦ routes naar school, naar sport, bibliotheek, muziekschool/kunstzinnige vorming e.d. ◦ luwe woonstraten (veilig verkeer)
• Geschikte woningen ◦ woning zelf en woonvorm/woningtypologie geschikt voor gezin ◦ woonvorm past bij zelfbeeld /identiteit	woning straat/ bouwblok straat/ bouwblok	• woninggrootte: ◦ Minimaal 4, liefst 5 slaapkamers: elke kind een eigen kamer; liefst extra kamer voor werk/logé • woningtype: ◦ bij voorkeur: eengezinswoningen, stadswoningen: (2 laagse) beneden- of bovenwoningen met eigen voordeur aan straat ◦ appartementen met lift, middelhoog, geen hoogbouw ◦ goede toegankelijkheid (voordeur aan straat of lift) ; plek voor kinderwagen en – fiets ◦ eigen buitenruimte in de vorm van tuin, terras of ruim balkon • bouwbloktypologie: ◦ geen hoogbouw, niet te grootschalig, goede relatie tussen privé en (collectieve) tuinen/speelruimte, d.w.z. heldere grens maar visuele relatie ◦ stallen van auto en fietsen vlakbij de woning

6. Casestudie Rotterdam

6.1 Werkwijze

Gekozen is om voor de casestudie enkele binnenstedelijke buurten in Rotterdam met elkaar te vergelijken: enkele buurten waar een recente gebiedsontwikkeling heeft plaatsgevonden– of plaatsvindt– en waar een toename van het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen verwacht zou kunnen worden, en enkele andere binnenstedelijke buurten. De traditioneel sterke woonmilieus, zoals Hillegersberg en Kralingen zijn niet in deze studie meegenomen, alsook niet de uitbreidingswijken, zoals Nesserlande, omdat deze studie zich richt op de binnenstedelijke buurten.

In de komende paragrafen wordt eerst het thema van de doelgroep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen op Rotterdams niveau besproken. Daarna worden de acht buurten uit de casestudie beschreven, en wordt per buurt de indicatoren gescoord.

Tenslotte worden de scores vergeleken met de ontwikkelingen m.b.t. de groep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Op basis hiervan worden conclusies getrokken m.b.t. het verband tussen de aanwezigheid of toename van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen en de aanwezigheid of afwezigheid van de indicatoren (de veronderstelde succesfactoren).

6.1.1 onderzochte buurten

De gekozen buurten zijn:

1. Delfshaven
2. Katendrecht
3. Kop van Zuid (Wilheminaapier)
4. Kop van Zuid Entrepot (waaronder Stadstuinen)
5. Liskwartier
6. Lloydkwartier/ Müllerpier (onderdeel van de buurt Schiemond)
7. Nieuwe Werk
8. Noordereiland

Dit gekozen buurten zijn officiële buurten volgens de buurtindeling van de Gemeente Rotterdam, met uitzondering van Lloydkwartier/Müllerpier. Deze is een onderdeel van de buurt Schiemond.

In de buurten Katendrecht, Kop van Zuid, Kop van Zuid Entrepot, Lloydkwartier/Müllerpier en Nieuwe Werk vindt een gebiedsontwikkeling plaats, of heeft recent plaatsgevonden. Delfshaven en Noordereiland zijn van origine geen kinderrijke buurten, maar worden door sommige geïnterviewden genoemd als zich gentrificerende buurten (populairder wordende stadsbuurten). Liskwartier is een kindrijke, binnenstedelijke buurt, die hoog scoorde bij het Rotterdamse project “kindvriendelijke wijken”. Er waren meer buurten interessant voor een case-studie, zoals Spangen (kluswoningen), Bospolder (Le Midi) en Stadsdriehoek (recente stijging huishoudens met kinderen). Het effect van relatief kleinschalige projecten als de kluswoningen en Le Midi op de buurt is nog te beperkt om goed in beeld te brengen. Stadsdriehoek is een buurt met vele subbuurten en er was te weinig informatie om de toename van huishoudens met kinderen te traceren.

6.1.2 bronnen en gegevens

Tijdens de casestudie is het volgende onderzocht: of er een relatie bestaat, en zo ja welke, tussen de aanwezigheid, dan wel toename van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen is en de aanwezigheid van de geformuleerde “succesfactoren”, d.w.z. hoe scoren deze buurten op de lijst indicatoren?

De eerste opgave is dan: Hoe meet je aanwezigheid, dan wel toename van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen?

Tijdens dit onderzoek is gebruik gemaakt van gegevens van het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) van de gemeente Rotterdam en uitkomsten van de Grote Woontest 2008 door The SmartAgent Company¹⁶.

Uit de bronnen van het COS en CBS is het aandeel hoogopgeleide tweeverdieners op deelgemeente of buurtniveau niet te vinden. O.a. omdat opleidingsniveau en arbeidsparticipatie door mannen en vrouwen niet op buurtniveau door de gemeentelijke monitoren bijgehouden wordt.

Op buurtniveau heeft het COS wel gegevens over:

- Huishoudentypen met kinderen: aantallen
- Aantallen kinderen (in leeftijdsklassen)

¹⁶ Tenzij anders vermeld zijn de vermelde cijfers afkomstig van het COS (gemeente Rotterdam)

- Huishoudeninkomens (gestandaardiseerd); aandeel huishoudens in de categorie 20% hoogste inkomens.
- Aandeel vrije sector (koop en huur) woningen versus sociale huurwoningen.
- WOZ-waarde¹⁷ van koop- en huurwoningen.

In Nederland zijn volgens het CBS¹⁸ de hoogopgeleiden (HBO/WO) tussen 25 en 35 jaar vaker tweeverdieners dan lagere opleidingsniveaus. De arbeidsparticipatie van hoogopgeleide vrouwen tussen 25 en 35 jaar is 90%. In die huishoudens werkt de vader ook meestal.

In dit onderzoek is aangenomen dat de populariteit¹⁹ van een buurt voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen in binnenstedelijke buurten synchroon loopt met:

- Bovengemiddeld aandeel of toename van aantal huishoudens met kinderen, dan wel het aantal kinderen 0–3 jaar en 4 – 12 jaar in de buurt
- Bovengemiddeld aandeel of toename van het aantal huishoudens met hogere inkomens (de groep van 20% hoogste inkomens)
- Bovengemiddeld of bovengemiddelde stijging van het aandeel koop- en (duurdere) particuliere huurwoningen en gemiddelde WOZ-waarde van zowel koopwoningen als alle koop- en huurwoningen. (Hierbij is ervan uitgegaan dat veel hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen die zich langere tijd willen vestigen in een wijk een woning kopen, dan wel een duurdere woning huren). De gemiddelde WOZ-waarde kan overigens ook gestegen zijn als gevolg van de gebiedsontwikkeling zelf, maar ook in dat geval is het aandeel woningen toegenomen dat duurder is dan het “oude” gemiddelde.

De Grote Woontest (2008) van de gemeente Rotterdam geeft inzicht in opleidingsniveau, gezinssamenstelling en inkomensniveau van o.a. ver-

¹⁷ WOZ-waarde = waarde in het kader van de Wet Onroerende Zaken

¹⁸ CBS webmagazine “Meer hoger opgeleide vrouwen, meer arbeidsdeelname” d.d. 28 juni 2010; en CBS Bevolkingstrends 2^e kwartaal 2010, “De verdeling van arbeid en zorg tussen vaders en moeders”

¹⁹ populariteit wordt in dit onderzoek gemeten m.b.v. absolute aantallen (kinderen, hogere inkomens, hoogopgeleiden) per buurt. (zie ook bijlagen 1 en 3) Soms worden in de casestudie relatieve scores gepresenteerd, omdat deze illustratiever zijn voor een ontwikkeling

huisgeneigden, maar de respons is niet in alle buurten groot genoeg om conclusies uit te kunnen trekken.

De verkregen informatie is aangevuld en getoetst d.m.v. interviews via o.a. de wijkmanager (van de deelgemeente) van de betreffende buurt.

De interviews hadden nog een ander doel: de cijfermatige gegevens zijn veelal op buurtniveau beschikbaar en vaak hebben gebiedsontwikkelingen een kleinere schaal. Met als gevolg dat deze een relatief klein effect op de buurtgemiddelden heeft. Alleen bij relatief grootschalige gebiedsontwikkelingen en over langere termijn is het effect goed te meten.

Hierdoor lijken trends/ontwikkelingen in de statistieken soms wat minder goed of later zichtbaar, terwijl kenners van een buurt mogelijk al een ontwikkeling of beginnende trend signaleren. Daarom zijn ook de wijkmanagers gevraagd welke locaties wel of niet populair zijn onder hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen, en welke trends zij signaleren.

Voor het in kaart brengen van de voorzieningen is gebruik gemaakt van de site van de gemeente Rotterdam: Rotterdam in Kaart (wat zit waar?), maps.google.nl en detelefoongids.nl, en d.m.v. de interviews met onder meer de wijkmanagers van de deelgemeente.



voorbeeld: spreiding bibliotheken in Rotterdam op www.rotterdam.nl

De betreffende doelgroep is in de buurten niet geïnterviewd of geënquêteerd, om twee redenen: Enerzijds omdat de steekproef behoorlijk groot moest zijn om zinnige conclusies te kunnen trekken, ook al omdat de diversiteit van buurten en leefstijlen groot is. Anderzijds omdat het betrouwbaarder is om te kijken naar wat mensen doen, dan ze te vragen wat ze vinden (Reijndorp, 2004).

6.1.3 veronderstelde succesfactoren (indicatoren)

Op basis van reeds bestaande onderzoeken naar woonvoorkeuren van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen (of onderzoeken waarvan zij een onderdeel uitmaken) is een model opgesteld met daarin de veronderstelde succesfactoren die een rol spelen bij het ruimtelijk gedrag van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen (indicatoren). Dit model is in het vorige hoofdstuk behandeld. Deze factoren vormen het afwegingskader van het huishouden bij het ruimtelijke gedrag.

Deze factoren zijn vervolgens vertaald naar de kwaliteiten van verschillende onderdelen in een buurt, de succesfactoren, die een rol spelen bij keuzes m.b.t. het ruimtelijk gedrag.

Op basis van de factoren waarop huishoudens hun vestigingsgedrag bepalen, is herleid welke kwaliteit(en) hier tegenover staat (staan). Om te kunnen beoordelen of een zekere buurt aantrekkelijke vestigingsplek is voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen is een checklist opgesteld met veronderstelde succesfactoren (indicatoren). Deze indicatoren zijn gebaseerd op de kwaliteiten die een factor zijn in het afwegingskader. De indicatoren zijn zo veel als mogelijk geformuleerd als waarneembare kwaliteiten in een buurt

De succesfactoren/indicatoren zijn verdeeld in vijf categorieën:

1. aantrekkelijkheid van de stad
2. authenticiteit / identiteit
3. tijd-ruimte-voordelen
4. sociale, culturele en pedagogische omgeving
5. fysieke aspecten van de buurt en het woningaanbod

Op de volgende pagina's worden de indicatoren en wijze van scores toegelicht.

De eerste categorie heeft betrekking op de stad, en is dus voor de buurten in de casestudie hetzelfde. De overige categorieën zijn per buurt gescoord, waarbij per categorie verschillende onderwerpen werden gescoord. Deze deelscores per onderwerp zijn niet gebundeld tot een totaalscore, omdat anders een te ongenueanceerd beeld kan ontstaan van de sterke dan wel zwakke scores binnen de categorie.

De checklist met de bijbehorende scores zijn kwalitatief van aard, niet kwantitatief. Uit de scores is daarom niet wenselijk en niet mogelijk om een eindscore te herleiden of de betreffende buurt of gebiedsontwikkeling voldoende aantrekkelijk is voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. De scores geven een beeld van de kwaliteiten die meer/beter of minder/slechter aanwezig zijn, en wat dus de sterke en zwakke kanten van een locatie zijn.

6.1.4 scores en hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

De aan- of afwezigheid, dan wel kwaliteit van deze indicatoren zijn per buurt in beeld gebracht. De indicatoren zijn "gescoord" op een vijfpunts-schaal:

voornamelijk positief
meer positief dan negatief
neutraal/ evenveel positief als negatief
meer negatief dan positief
voornamelijk negatief



Vervolgens is bekeken of er een relatie bestaat tussen de aanwezigheid van deze indicatoren en de aanwezigheid (of toename van) hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. En welke gevolgen dit heeft voor de wijze van gebiedsontwikkeling (qua inhoud qua proces).

indicatoren/succesfactoren		wijze van scoren
I aantrekkelijkheid stad	imago / quality of life	Imago en populariteit kunnen moeilijk objectief gemeten worden. Een indicatie is de verhuisbewegingen en verhuis-geneigdheid van de betreffende doelgroepen, en het prijsniveau van de woningen en diensten.
	kennisinstituten / studiemogelijkheden	Grote diversiteit van hogere opleidingen (HBO en WO) scoort positief. Positief scoren hogere creatieve en sociale/ gamma opleidingen. Minder positief scoren en aanbod met alleen economische en/of technische opleidingen
	werkgelegenheid	Positief scoort een veelzijdige werkgelegenheid, aansluitend bij de opleidingen in de stad. Positief is de aanwezigheid aan kennis-economie/ werkgelegenheid voor hoger opgeleiden
	anonimiteit en tolerantie, diversiteit in leefstijl/cultuur	Positief scoort diversiteit in leefstijl en cultuur. Positief scoort de ruime aanwezigheid van leefstijlen die passen bij stedelijk leven.
	kwalitatieve buurten/woonlocaties nabij centrum	Positief is de aanwezigheid van buurten met een middenklassecultuur en “traditie” en waardevaste woningen rondom het stadscentrum; alsmede buurten die al enige tijd “gegentrificeerd” zijn.
II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijke-stemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80-er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (<40%)	Positief scoren buurten met een middenklassecultuur en “traditie”, alsmede buurten die al enige tijd “gegentrificeerd” zijn, of buurten met publiekstrekken/ incubators (broedplaats of pioniers) . Hoger opgeleiden waarderen historische, stijlvol gerenoveerde bebouwing, of zich onderscheidende architectuur / gerenommeerde architecten. Positief scoort de ligging aan singels, groene lanen of parken, of in directe nabijheid (“om de hoek van”), dan wel ligging aan en uitzicht op water of natuur. Negatief scoren grootschalige stadsvernieuwingsingrepen uit de jaren 70 en 80, vanwege de matige architectuur en materialisering, zowel de nieuwbouw als renovatiecomplexen. Te veel corporatiebezit scoort om diezelfde reden negatief.
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca	Positief scoort een buurt met een mix aan wonen, winkels en bedrijvigheid. Primair voldoende winkelaanbod voor eerste levensbehoeften. Daarnaast is positief als het niet alleen om winkelsketens gaat (originele winkels en bedrijfjes o.a. als decorum) Positief is “goede” horeca, d.w.z. in het midden of hogere segment en/of vernieuwend; goede recensies op recensie-sites.
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) “multiculti (menging niet -westerse allochtonen/ westerse allochtonen,/ autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)	Positief is een gelijkmatige verdeling van goedkope en duurdere woningen, hogere en lagere inkomens, autochtonen en allochtonen en opleidingsniveau (voor zo ver bekend). Negatief is een oververtegenwoordiging van kansarmen (goedkope woningen, lage inkomens, veel niet-westers-allochtonen). Ook negatief is een oververtegenwoordiging van hoger opgeleiden, hogere inkomens en autochtonen.

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	<u>snelle verplaatsingen</u>	
	autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen bereikbaarheid per openbaar vervoer	Positief is de ligging aan toegangswegen per auto met een goede doorstroming, zowel naar de ringweg, de omliggende buurten als het stadscentrum. Positief is de nabijheid van een NS-station of metrostation, evt. bus of tramstation.
	fietsbereikbaarheid / fietspaden	Positief is de bereikbaarheid d.m.v. doorgaande fietsroutes naar het stadscentrum en omliggende buurten.
	<u>nabijheid</u>	
	winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt	Positief is de nabij ligging van voorzieningen aan de (fiets en auto) routes in/naar de buurt.
	binnenstad / uitgaan op fietsafstand	Positief is een veilige route van/naar de binnenstad per fiets, ook 's avonds/'s nachts
	<u>betalbaarheid</u>	
	prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders)	Positief is een vrije sector woningvoorraad met vier- of meerkamerwoningen, op begane grond of met een lift ontsloten
	voor doelgroep betaalbare prijsklasse: spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton	kooprijzen binnen een prijsklasse rond de € 3,5 à € 4 ton

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%); evt. scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)	Positief is de nabije aanwezigheid in de buurt zelf van meerdere basisscholen, die niet overwegend “zwart” zijn. Keuzemogelijkheid is een pre, liefst ook scholen met een nominatie (dalton, montessori, etc). Ook positief is huisvesting in nieuwbouw of gemoderniseerd/gerenoveerd.
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)	- Positief is de aanwezigheid van kinderdagverblijven en naschoolse opvang in de buurt, gekoppeld aan / met een samenwerking met de basisschool. Positief zijn meerdere kinderopvangmogelijkheden i.v.m. keuzemogelijkheden Positief zijn brede-school-concepten met buitenschoolse activiteiten.
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt / sport mogelijkheden in de buurt	Positief is een aanbod van kinderactiviteiten in of nabij de buurt (liefst bereikbaar door kinderen vanaf een jaar of acht): sportverenigingen, lessen voor muziek, theater en andere kunsten. Ook positief is een bibliotheek (dependance) in of nabij de buurt.
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen , geen zwarte school? (< 50%);	Positief is de aanwezigheid -binnen de wijk of omliggende wijken, van meerdere scholen voor voortgezet onderwijs, met name havo/vwo, die niet overwegend “zwart” zijn. Keuzemogelijkheid is een pre, liefst ook scholen met een nominatie o.d. (dalton, montessori, categoriaal gymnasium, etc). Positief is een veilige bereikbaarheid per fiets.
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid	- Positief is een zichtbare ruimtelijke clustering van gezinnen, met mogelijkheid om elkaar te ontmoeten / tegen te komen (incl. sociale clustering, d.w.z. ontmoetingen vinden plaats) Positief is een ruimtelijke afbakening van de woongemeenschap (al dan niet door hekken)
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat , brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt	Positief zijn voordeuren van (gezins)woningen aan straat, of eventueel collectieve ruimte. Positief zijn brede trottoirs, collectieve tuinen, achterpaden of hoven. Positief zijn voorzieningen in de buurt waar ouders elkaar informeel tegen komen, zoals een buurtwinkelcentrum, schoolplein, bankjes bij speelplaatsen , terrassen.
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidsscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)	Positief is een bovengemiddelde leefbaarheidsscore. Positief is voldoende (speel)ruimte voor alle groepen jongeren; dit hoeft niet ingericht te zijn t.b.v. spelen. Positief is formeel of informeel toezicht op speelplekken Positief is tevens diverse soorten speelruimte op straat (niet perse ingericht als speelplek)

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijden en spel</i>); luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (niet ingericht als speelplek): brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen schoon en heel verkeersluwe woonstraten	Positief is voldoende (speel)ruimte voor alle groepen jongeren; dit hoeft niet ingericht te zijn t.b.v. spelen. Positief is een ruimtelijke schakeling van diverse speelplekken Positief is formeel of informeel toezicht op speelplekken. Positief is goede staat van onderhoud, technische staat. Positief zijn woonstraten met weinig doorgaand (auto)verkeer en weinig geparkeerde auto's.
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d	Positief is een verkeersveilige loop- of fietsroute naar basisschool, buitenschoolse activiteiten en spelen, zonder drukke wegen te hoeven oversteken. Positief zijn vrij liggende fietspaden langs drukke(re) wegen en beveiligde oversteekplekken (bijv. verkeerslichten)
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw	Positief is een aandeel van minimaal 25% vier – of meer kamerwoningen in de vrije sector (koop of huur). Positief is als deze vier- en meerkamerwoningen bestaand uit eengezinswoningen, benedenwoningen (evt. een bovenwoning met eigen voordeur aan straat), of een appartement met lift. Positief is de ligging (=voordeur of achterdeur) aan luwe openbare ruimte of een collectieve ruimte (hof, tuin, o.i.d.) Negatief is hoogbouw (meer dan 6 à 8 lagen)

scores zijn:



voornamelijk negatief



meer negatief dan positief



neutraal / evenveel positief als negatief



meer positief dan negatief



voornamelijk positief

voorbeelden : "imago"



Annette Re: Het moet leuk worden in Rotterdam

1 berichten

Daar ben ik het helemaal mee eens.

Ik woon al 20 jaar in Rotterdam, mijn hele leven, en ik studeer nu op de Erasmus Universiteit. Het niveau van het Rotterdamse uitgaansleven is echt verschrikkelijk slecht. Ik ga alleen nog maar naar Den Haag en Amsterdam, plekken waar wel diversiteit is, plaats voor homo's, studenten en vooral ook andere vrouwen. Deze bevolkingsgroepen trekken namelijk weg uit Rotterdam, omdat er gewoonweg niets meer te beleven is en er overal teveel regels voor zijn. Vooral nu ook de Dance Parade afgeschaft is, overweeg ik om te gaan verhuizen. Ook het strandje aan de Maas komt niet meer terug, alle leuke initiatieven worden zwaar de kop in gedrukt. En dan wordt er voor jongeren YourWorld georganiseerd, compleete onzin!

Rotterdam moet begrijpen dat op deze manier mensen wegtrekken uit de stad, ik ziezo!

bron: www.forum.rotterdam.nl d.d. 19-02-2010

6.2 Rotterdam

Rotterdam is een grote internationale havenstad, en wil dat blijven. In de Stadsvisie Rotterdam 2030 wordt aangegeven in welke richting de stad zich moet ontwikkelen. Daarbij richt Rotterdam zich niet alleen op het versterken van haar positie als wereldhaven en de daarmee samenhangende industriële economie. Ook de kennis- en diensteneconomie dienen versterkt te worden. Want in de Zuidvleugel van de Randstad is de kenniseconomie minder tot ontwikkeling gekomen dan in de Noordvleugel (Amsterdam/Utrecht). Verbetering van de economische positie gaat hand in hand met het verbeteren van aantrekkelijk woon- en leefklimaat dat meer hoogopgeleide en creatieve werkers aan de stad weet te binden. Op dit moment verlaten veel hoog opgeleiden de stad terwijl de instroom van veelbelovende jongeren en starters deze uitstroom niet compenseert. Totaal wil Rotterdam binnen de bestaande stad de komende 20 jaar 56.000 woningen bij bouwen, een behoorlijke verdichtingsopgave. Er worden niet alleen woningen gebouwd, Rotterdam zet in op complete woonmilieus, dat wil zeggen ook aandacht voor de openbare ruimte en noodzakelijke voorzieningen als onderwijs, kinderopvang, sport en spel. Rotterdam staat voor de taak om meer gezinnen met kinderen en midden- en hoge inkomens aan de stad te binden. Daarom zullen woonmilieus van sterke wijken als Kralingen en Hillegersberg uitgebreid worden. Maar ook middels herstructurering van zwakkere bestaande wijken.

6.2.1 huishoudens met kinderen, hoogopgeleiden, en andere trends in Rotterdam

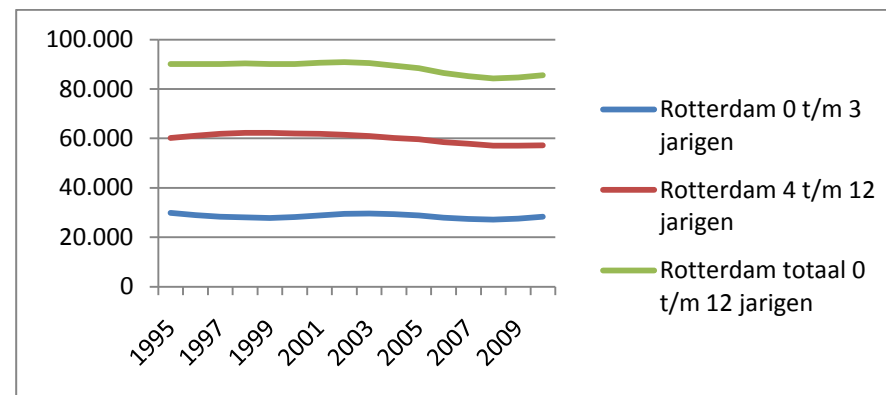
Rotterdam kampte de laatste decennia met een dalend aantal kinderen. Veel gezinnen trekken naar gemeenten in de regio, of zelfs verder. Daarnaast trekken ook veel afgestudeerden de stad uit. Dat is de reden dat de gemeente al enige tijd probeert om zowel gezinnen als hoger opgeleiden in de stad te houden.

In Nesserlande, een recente uitbreidingswijken, en in mindere mate Groot-IJsselmonde, een oudere uitbreidingswijk op Zuid, blijkt het aantal kinderen toegenomen de laatste jaren. In Nesserlande ook de hogere inkomens. Daarnaast is deze trend ook in enkele binnenstedelijke buurten te zien. Ook is er een aantal wijken, zoals Hillegersberg en Kralingen Oost waar het aantal kinderen en hogere inkomens relatief hoog zijn en in de jaren zijn gebleven. Een overzicht van de cijfers staat in bijlage 2.

kinderen

Tot 2006 was er jarenlange daling van het aantal huishoudens met kinderen in Rotterdam. Daarna is het met ca. 0,7% gestegen tot bijna 87.000 huishoudens. Dit is ruim 28% van het totaal aantal huishoudens.

Het aantal kinderen is sinds 1995 met 5% gedaald, zowel in de categorie 0 t/m 3 jarigen, als bij de 4 t/m 12 jarigen. De laatste jaren is er echter weer een iets stijgende lijn.



Figuur 1 Rotterdam aantallen kinderen per leeftijdsgroep

Vergeleken bij de andere grote Randstadgemeenten is het aandeel huishoudens met kinderen niet laag.

	% huishoudens met kinderen van het totaal
Amsterdam	24,4%
Rotterdam	28,9%
Den Haag	29,4%
Utrecht	24,4%
G27	30,0%
Overig Nederland	38,0%
Totaal	34,5%

tabel: *aandeel huishoudens met kinderen van het totaal aantal huishoudens* (bron: CBS 2006)

opleidingsniveau

Het aandeel hoger opgeleiden en mensen in hogere beroepen is vergeleken bij anderen grote steden in de Randstad (Den Haag, Utrecht Amsterdam) in Rotterdam relatief laag.

	laag	midden	hoog
Rotterdam	30%	39%	31%
Amsterdam	16%	35%	50%
Den Haag	24%	38%	39%
Utrecht	17%	29%	54%
Nederland	24%	45%	31%

tabel: *Opleidingsniveau beroepsbevolking 2006* (Bron COS/CBS)

Er wonen en werken relatief meer hoger opgeleide vrouwen dan mannen. Dat is niet bijzonder, want van de afgestudeerden op HBO en WO is in Nederland iets meer dan de helft vrouw.

opleidingsniveau 2008	Nederland	Rotterdam	Amsterdam
% hoger opgeleiden mannen		34%	52%
vrouwen		38%	57%
% hogere beroepen mannen	17%	20%	29%
vrouwen	19%	23%	29%

tabel: *aandeel hoger opgeleiden en hogere beroepen in percentages van de beroepsbevolking* (Bron: CBS, 2008)

inkomens

In Rotterdam ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen laag t.o.v. de andere grote steden in de Randstad. Het was wel vergelijkbaar met andere grotere steden. Ook het aandeel huishoudens in de groep 20% hoogste inkomens ligt relatief laag.

De arbeidsparticipatie (netto-arbeidsparticipatie) is ook relatief laag, hetgeen samen met het relatief lage opleidingsniveau in Rotterdam, het lagere inkomensniveau kan verklaren.

Inkomen 2006	Gem. besteedbaar inkomen personen (RIO) [dzd.euro]	% part. hh. hoogste 20%-groep (RIO) [%]
4 grote steden, G27, overig NL		
Amsterdam	19,4	15,3
Rotterdam	17,7	13,1
Den Haag	19,3	17,0
Utrecht	18,6	19,7
G27	17,7	16,2
Overig Nederland	18,9	22,2
Gemiddelde	18,6	20

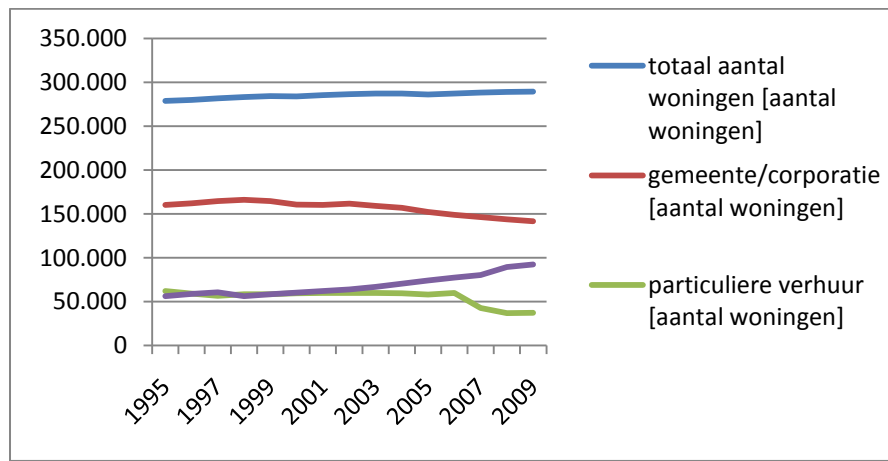
tabel: *gemiddeld besteedbaar inkomen 4 grote steden, G27 en heel Nederland 2006* (Bron CBS)

		Nederland	Rotterdam	Amsterdam
arbeidsparticipatie	mannen	76%	69%	72%
	vrouwen	59%	56%	61%

tabel: *arbeidsparticipatie 2008, in percentages van de beroepsbevolking* (Bron: CBS, 2008)

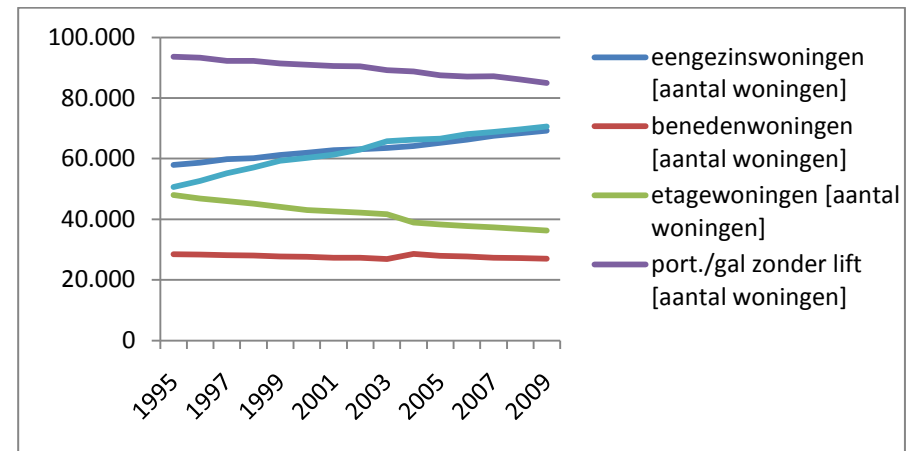
woningen

In de afgelopen 15 jaar is het aantal woningen in Rotterdam met bijna 4% toegenomen tot ca 290.000 woningen. Het aantal koopwoningen is de afgelopen 15 jaar met de helft gegroeid, waarmee het aandeel koopwoningen van de totale woningvoorraad groeide van 20% naar 32%.



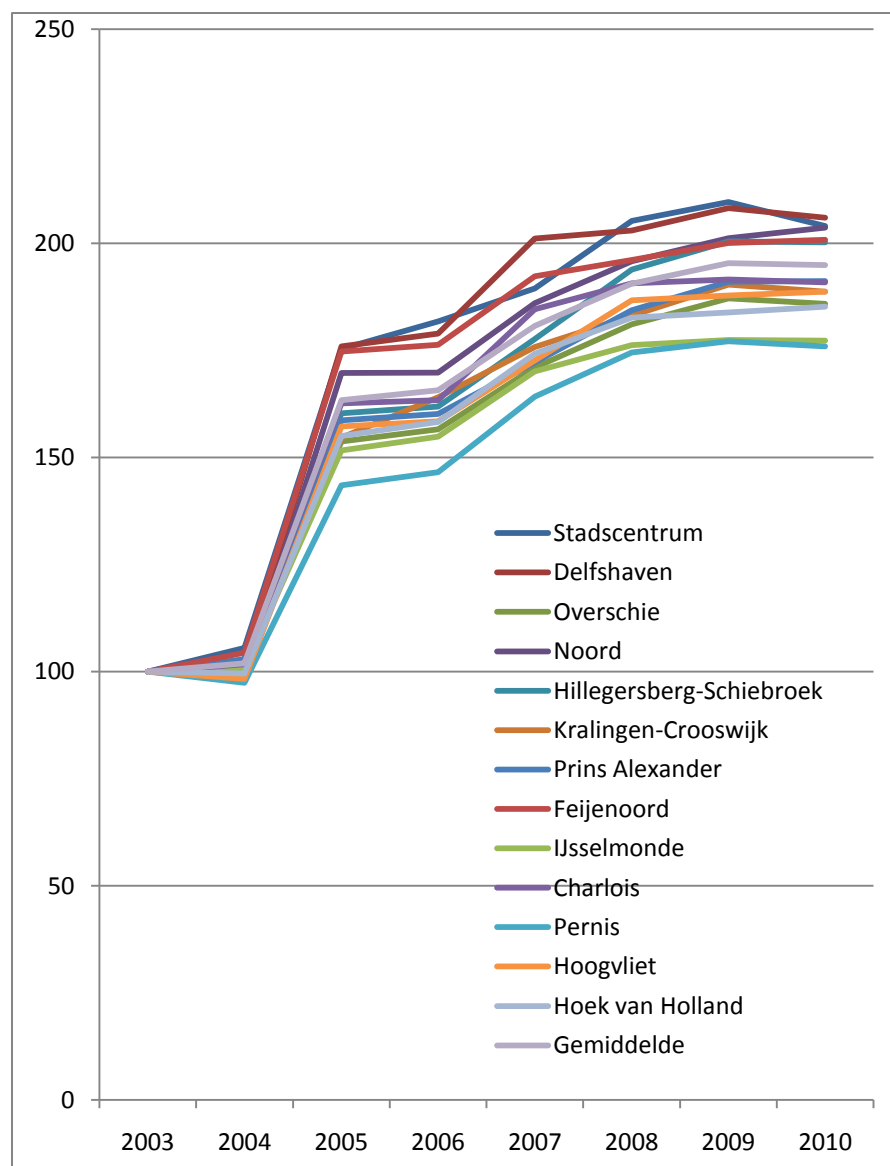
Figuur 2 Rotterdam aantallen woningen naar eigendom

De aantallen eengezinswoningen en appartementen met lift zijn de laatste jaren flink toegenomen. In 2009 bedroeg het aantal vier- of meerkamerwoningen ca. 135.000, dit is bijna de helft van de woningvoorraad. De laatste jaren is met name het aantal vijf-kamerwoningen toegenomen, en in mindere mate het aantal driekamerwoningen.



Figuur 3 Rotterdam aantallen woningen naar woningtype

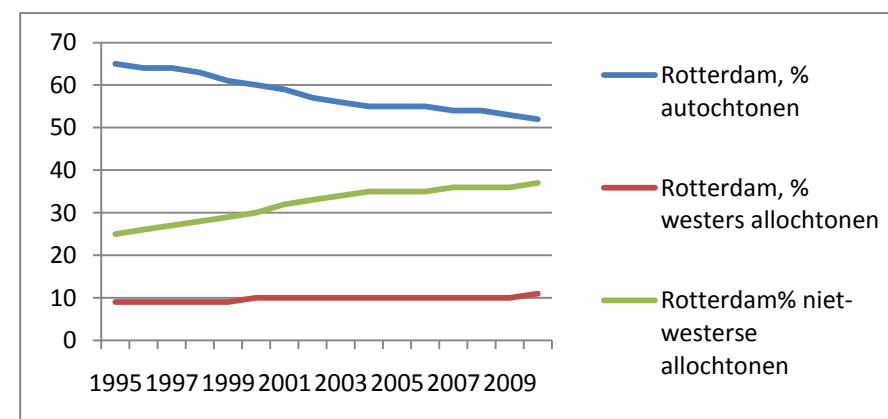
De gemiddelde WOZ-waarden van de woningen in de deelgemeenten rondom het centrum, het Stadscentrum en de deelgemeenten Delfshaven, Noord en Feijenoord zijn sterker gestegen dan de perifere deelgemeenten. Dit is waarschijnlijk te wijten aan de gebiedsontwikkelingen met een toename van wat grotere en duurdere woningen, en mogelijk ook aan een toenemende populariteit van binnenstedelijk wonen.



Figuur 4 WOZ-waarde huur- en koopwoningen, index 2003 = 100

Rotterdam is volgens de veiligheidsindex steeds veiliger geworden. De gemiddelde veiligheidsindex in naar Rotterdam is gestegen van 5,6 in 2001 naar 7,3 in 2009.

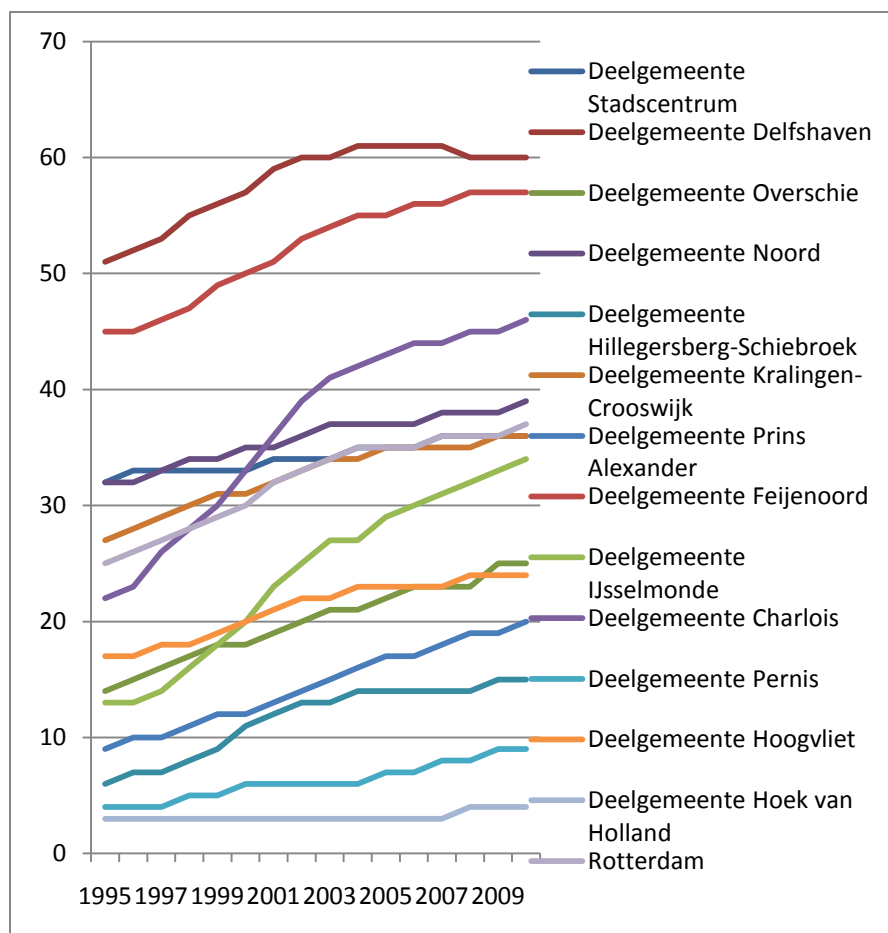
In de afgelopen 15 jaar is de diversiteit onder de bevolking toegenomen. Het aandeel allochtonen is gemiddeld in Rotterdam de laatste jaren gestegen. Met name de niet-westerse allochtonen, deze stegen van 25% in 1995 naar 37% in 2010.



Figuur 5 Rotterdam percentage autochtonen - allochtonen van alle inwoners

De verdeling niet-westerse allochtonen over de stad is niet gelijkmatig. Wel is in alle deelgemeenten het aandeel niet-westers allochtonen de afgelopen jaren gestegen.

De westerse allochtonen zitten in het Stadscentrum en ook bovengemiddeld in deelgemeenten als Haven, Kralingen, Noord, Delfshaven, en Hillegersberg.



Figuur 6 percentage niet-westerse allochtonen per deelgemeente

6.2.2 project kindvriendelijke Wijken

Het vorige College van B&W in Rotterdam (2006–2010) heeft het project “kindvriendelijke wijken” als belangrijk onderdeel van het programmakkoord opgenomen. Aanleiding was de zeer zwakke score van Rotterdam op het gebied van “kindvriendelijkheid” in Nederland. Het gaat dan om thema's als jeugdcriminaliteit, schooluitval en tienerzwangerschappen. Het primaire

doel van dit project was het welzijn van kinderen en jongeren te verbeteren. Dus niet om gezinnen in de stad te houden, maar het ontwikkelende instrumentarium is wel interessant voor deze doelstelling. Kanttekening is dat kindvriendelijkheid is één van de onderdelen van gezinsvriendelijkheid: er is méér nodig om gezinnen in de stad te houden.

In het kader van dit project is € 6 miljoen ingezet voor pilotprojecten in de stad. Er is ook in overleg met honderden kinderen en ouders in de stad een basispakket voor een kindvriendelijke buurt ontwikkeld (Gemeente Rotterdam, 2009). Dit basispakket bestaat uit o.a. fysieke ingrepen en voorzieningen voor kinderen. Fysieke bouwstenen zijn

- kindvriendelijk wonen: appartementen met lift, eengezins- of benedenwoningen; met een slaapkamer per kind.
- inrichting openbare ruimte: speelplaatsen, bespeelbaar groen, drempeelruimte: margezones of brede trottoirs)
- veilige routes
- voorzieningen zoals brede scholen, al dan niet met dagarrangementen en/of buitenschoolse activiteiten waarbij bijv. sportlessen en kunstonderwijs naar de scholen toe komen.

De uitgangspunten zijn tot norm verheven, en in veel buurten zijn de eerste stappen gezet voor een kindvriendelijke woonomgeving en brede-schoolconcepten. Er is een 0-meting gedaan in 2007 en een voortgangsmeting in 2009 (Gemeente Rotterdam, 2010). Er was voortgang te zien in de pilotbuurten. Maar twee jaar is erg kort om al structurele verbeteringen goed in beeld te brengen. In de casestudie is geconstateerd dat in alle buurten wel diverse speelplekken en een of meerdere brede scholen aanwezig zijn.

6.2.3 De Grote Woontest

In 2004 en in 2008 is in opdracht van de gemeente, de woningcorporaties en projectontwikkelaars een uitgebreid onderzoek naar de woonwensen en de woonbeleving gedaan onder inwoners van Rotterdam en de regio gedaan. Dit onderzoek is uitgevoerd door The SmartAgent Company.

Hieronder wordt kort de uit dit onderzoek afkomstige resultaten van de doelgroep hoger opgeleide tweeverdieners met kinderen beschreven, voor zover ze afwijken van het gemiddelde beeld in Rotterdam. Deze resultaten zijn voor dit onderzoek door The SmartAgent Company “eruit gefilterd”.

de respondenten: hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

De betreffende respondenten wonen in Rotterdam, hebben kinderen, beide partners hebben een HBO of WO-opleiding afgerond en werken, en hebben een bovenmodaal gezinsinkomen.

Het merendeel van deze huishoudens heeft één kind (40%) of twee kinderen (42%). Slechts 15% heeft drie kinderen.

In dit onderzoek heeft ongeveer 40% van de respondenten “hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen” een stedelijke woonvoorkeur. Onder de groep met een stedelijk voorkeur bevinden zich meer universitair opgeleiden:

opleiding	hbo	wo
stedelijk woonvoorkeur	42%	57%
niet stedelijk woonvoorkeur	52%	47%

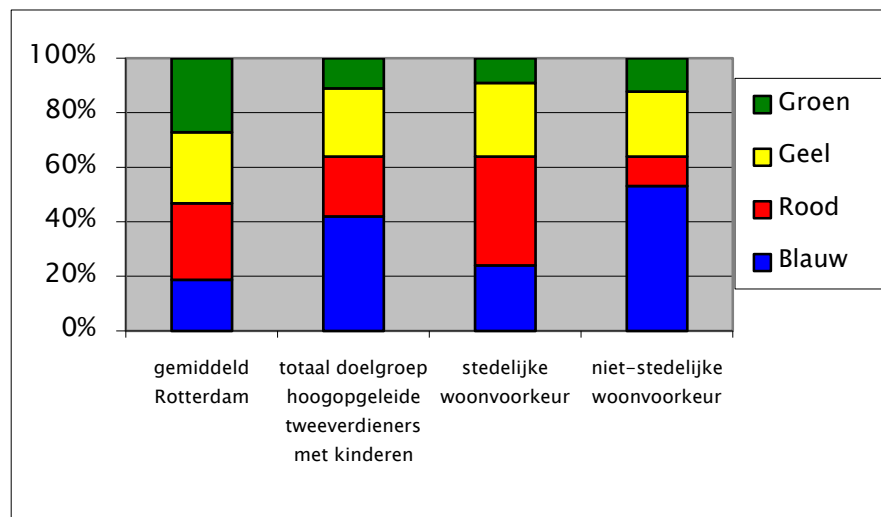
Verder valt op dat onder de groep met een stedelijke woonvoorkeur het autobezit lager is (maar nog steeds hoger dan het gemiddelde in Rotterdam), er meer creatieve beroepen worden uitgeoefend, meer huishoudens een netto huishoudinkomens hebben van € 3500 per maand. Verder is er een verschil in leefstijl is (zie verder).

leefstijl

In het onderzoek is onder meer de leefstijl van de Rotterdammer in beeld gebracht. Ten opzichte van Nederland is in Rotterdam de “rode” (levendige) leefstijl meer vertegenwoordigd, en de “blauwe” (beheerste), de “groene” (beschermd) en de “gele” (harmonieuze) iets minder.

Maar als je het vergelijkt met andere grote steden in de Randstad, scoort Rotterdam minder “rood”. Ten opzichte van Utrecht, Den Haag en Amsterdam heeft Rotterdam meer mensen met een “groene” en “gele” leefstijl, en minder met een “rode” (The SmartAgent Company, 2008).

Ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde is onder hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen een ander beeld te zien: daar komt de “blauwe” leefstijl veel meer voor. En als het uitgesplitst wordt naar huishoudens met of zonder stedelijke woonvoorkeur, blijkt dat onder de huishoudens met een voorkeur voor stedelijk wonen de “rode” leefstijl veel meer voorkomt. De omvang van de “gele” leefstijl is bij alle categorieën ongeveer gelijk.



woonmilieus, woonomgeving en voorzieningen

Ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde geldt voor de groep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen:

- De meer gewenste woonmilieus zijn rustig stedelijk wonen of hoogwaardig wonen; voor de stedelijk georiënteerden (=respondenten met stedelijke woonvoorkeur) ook wel een levendig stedelijk woonmilieu. Hoogstedelijk wonen wordt nauwelijks gewenst.



voorbeelden: rustig stedelijk wonen: populair onder de hele doelgroep



voorbeelden: *hoogwaardig wonen: populair onder de hele doelgroep*



voorbeelden: *levendig stedelijk wonen: populair onder de doelgroep met een stedelijke woonvoorkeur*



voorbeelden: *hoogstedelijk wonen : niet populair onder de doelgroep*

- Er mag best menging qua woningen zijn, maar op straatniveau wil men meer overeenkomsten met manier van leven en minder grote verschillen in etnische achtergrond.
- Qua voorzieningen vindt men belangrijk: scholen, kinderopvang, sport- en speelplaatsen, voetbalvelden, cultuur
- Voor de stedelijk geïntereerden is bereikbaarheid per auto van minder belang, en de aanwezigheid van buurtwinkels van groter belang.
- Qua woonsfeer willen beide groepen in het algemeen sociale contacten en gezelligheid. Er zijn verschillen tussen de stedelijk geïntereerden en de niet-stedelijk-geïntereerden: de stedelijk geïntereerden en

willen meer levendigheid en vrijheid (niet burgerlijk) de andere gezinnen willen meer netheid, sociale controle en status (op stand wonen).

- Onder alle hoogopgeleide gezinnen is een grotere voorkeur voor exclusief, luxe wonen, veel ruimte, en wonen tussen gelijkgestemden. Specifiek voor de stedelijk geïntereerde gezinnen geldt dat zij functioneel wonen belangrijker vinden, meer op de buurt gericht zijn en liever een "originele" woning (anders dan andere) willen, maar
- Ten opzichte van het gemiddelde willen zij minder anonimiteit, zij zijn minder gehecht aan privacy. Veiligheid is minder dan gemiddeld van belang.

de woning

Ten opzichte van het Rotterdamse gemiddelde geldt voor de groep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen:

- De meeste huishoudens woont momenteel in een eengezinswoning, hebben een koopwoning, zijn tevreden over alle aspecten van de woning en hebben een benedengemiddelde verhuisgeneigdheid.
- Bij een eventuele verhuizing geeft men de voorkeur aan een eengezinswoning met tuin, ook de doelgroep met stedelijke woonvoorkeur. Deze groep kiest wat meer voor bovenbenedenwoning of appartement (als tweede keus). Een woontoren kiest niemand.
- De nieuwe woning is voor de niet-stedelijk geïntereerden groter en luxer, de stedelijk geïntereerden hechten meer aan comfort, oude stijlkenmerken, bijzondere, ruimtelijke indeling.
- Beide groepen hebben de voorkeur van een oudbouw woning, in de koopsector.
- Men heeft een grotere voorkeur voor experimentele, of juist historische, klassieke of "jaren 30" architectuur.
- De niet-stedelijk geïntereerden hebben naast een "gewone" woonwijk een grotere voorkeur voor een dorpse of privéwijk, de stedelijk geïntereerden hebben vaker een voorkeur voor de "broedplaats" of een gemengde buurt.

6.2.4 wensen en succesfactoren

Op basis van de resultaten van het project Kindvriendelijke Wijken en de Grote Woontest zijn de indicatoren eerder dit hoofdstuk mede gebaseerd. Daarbij moet opgemerkt worden dat onderzoeken naar woonbeleving en -wensen niet één op één vertaald kunnen worden naar ruimtelijk gedrag, zoals ook Reijndorp (2004) aangeeft, zullen respondenten hun wensen aangeven, maar zullen in werkelijkheid niet al hun wensen (kunnen) realiseren. Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen "gewenst",

“geschikt” en “aanvaardbaar” niveau. Uitgangspunt is dat bij keuzes m.b.t. het ruimtelijk gedrag niet alle aspecten op het gewenste niveau kunnen worden gebracht, maar wel op een “geschikt” en in het uiterste geval een “aanvaardbaar” niveau zullen moeten uitkomen.

Qua geschikte woningtypologie is bijvoorbeeld om die reden niet de “een-gezinswoning met tuin” als enige succesfactor (indicator) opgenomen, maar is een ruimere categorie gekozen, namelijk eengezinswoningen, benedenwoningen én appartementen met lift, met vier of meer kamers. Wel is de “aversie” tegen hoogbouw opgenomen.

Door de onderzoekers werd het beeld bevestigd dat de vestigingskeuze van stedelijk georiënteerde gezinnen voornamelijk door hun leefstijl en de daarmee samenhangende gewenste woonmilieus bepaald wordt, en in veel mindere mate de kindvriendelijkheid van de buurt.

6.2.5 Indicatoren Rotterdam

In de case-studie worden verschillende buurten in Rotterdam bekeken en vergeleken. De stedelijke indicatoren (succesfactoren) zijn in dit geval bij de vergelijking niet relevant. Toch zijn deze, om toch een totaalbeeld te kunnen geven, nu globaal beoordeeld:

score²⁰ indicatoren:

I aantrekkelijkheid van de stad	
imago / quality of life	
kennisinstituten	
werkgelegenheid	
diversiteit en tolerantie	
kwalitatieve woonbuurten bij stadscentrum	

Toelichting:

- Ondanks dat Rotterdam de afgelopen jaren veel geïnvesteerd heeft in cultuur, horeca, en imago, kampt de stad nog steeds met het imago van arbeidersstad.
- Hoger opgeleiden met stedelijke woonvoorkeur komen relatief minder vaak voor in de economische en technische studierichtingen, vaker in de menswetenschappen en creatieve vakken. Rotter-

dam kent een sterke traditie van economische, bedrijfskundige en medische opleidingen. Rotterdam heeft een relatief laag aandeel hoger opgeleiden t.o.v. de andere grote steden in de Randstad.

- Relatief veel lager geschoolde werkgelegenheid; bedrijvigheid is deels logistiek- en havengerelateerd; minder sterke kenniseconomie dan andere grote steden in de Randstad.
- Vooral de centraal gelegen stadsbuurten op de noordelijk Maasoevers kennen een diversiteit in culturen en leefstijlen. Op Zuid is een grotere segregatie tussen arm en rijk, zwart en blank. Qua leefstijl is in Rotterdam een relatief laag aandeel “rode” levendige, en “blauwe” beheerste leefstijl (die past bij een wat anoniem leefmilieu (ten opzichte van andere steden in de Randstad).
- Rotterdam kent mooie locaties: veel groene, brede lanen en singels rondom het stadscentrum, ruime zichtlocaties aan de oever van de Nieuwe Maas. Er is relatief veel ruimte en groen in en rond het stadscentrum

6.2.6 Samenvatting en conclusies Rotterdam

Het aandeel hoger opgeleiden in Rotterdam is relatief laag ten opzichte van andere grote steden in de Randstad. Het aandeel gezinnen met kinderen is, ondanks een flinke daling de afgelopen decennia, relatief hoog. De laatste jaren is er lichte stijging.

De stad Rotterdam heeft zowel positieve als minder positieve aspecten als het gaat om aantrekkelijkheid voor hoogopgeleiden. Relatief zwak scoren de diversiteit van opleidingen en het aanbod van werkgelegenheid (m.n. in de kenniseconomie) en het imago van Rotterdam. Ook kent Rotterdam her en der een sterke ruimte segregatie van kansrijke en kansarme bevolking. Relatief sterk scoort het aanbod aan kwalitatieve woonbuurten in en rond het stadscentrum.

²⁰ gescoord op een vijfpuntsschaal; wijze van scoren: zie pagina 39 en 43

6.3 Delfshaven

9.1.1 ligging en bereikbaarheid

De buurt Delfshaven ligt ten zuidwesten van het centrum, hemelsbreed ruim 2 km van de binnenstad (de buurt Cool wordt hier als centrum/binnenstad beschouwd). De buurt Delfshaven maakt onderdeel uit van de gelijknamige deelgemeente Delfshaven.



Kaart: ligging Delfshaven

9.1.2 beschrijving buurt

Aan de westkant van Delfshaven ligt de historische haven, een toeristische trekker. Het meer oostelijke deel, Coolhaveneiland, is gebouwd in de eerste decennia van de vorige eeuw, en bestond aanvankelijk uit veel particuliere huurwoningen. Tijdens de stadsvernieuwing in de 80-er jaren van de vorige eeuw zijn veel van deze panden door gemeente en woningcorporaties aangekocht en gerenoveerd of vervangen door nieuwbouw. Naast de monumentale historische haven aan de westkant, bevindt zich aan de oostzijde ook een aantal monumentale panden. Verder bestaat de buurt uit etagewoningen in gesloten bouwblokken. De buurt wordt doorsneden door enkele drukke doorgaande straten; daartussen zijn er smalle woonstraten

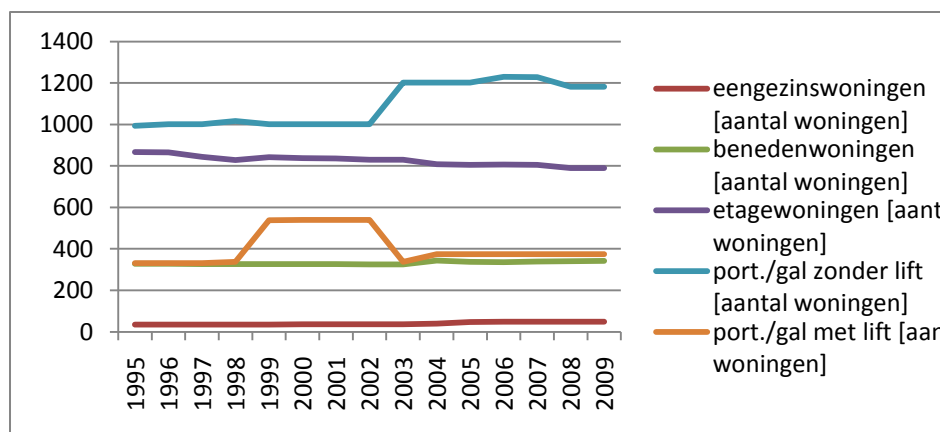
met middelhoge bebouwing. Er zijn enkele verkeersluwe pleintjes met speelgelegenheid.



Buiten de stadsvernieuwing van eind vorige eeuw, hebben er geen ingrijpende vernieuwingen plaatsgevonden.

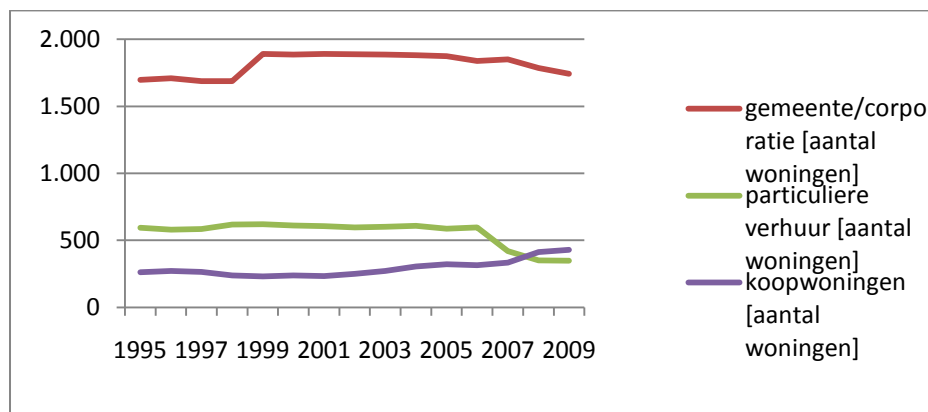
9.1.3 wonen

De woningvoorraad in Delfshaven bestaat voor tweederde uit vooroorlogse etagewoningen, en voor 20% uit stadsvernieuwingsnieuwbouw uit de tachtiger jaren. Bijna driekwart van de woningen zijn boven- of etagewoningen zonder lift. Ca. 12% is benedenwoning en ca. 1,5% is een eengezinswoning. Een derde van de woningen heeft vier of meer kamers; de laatste 15 jaar is dit licht (5%) toegenomen.



Figuur 7 Delfshaven aantallen woningen naar woningtype

Meer dan 60% van de woningen is van woningcorporaties. Het aantal huurwoningen is de afgelopen jaren iets gedaald, ten gunste van het aantal koopwoningen.



Figuur 8 Delfshaven aantallen woningen naar eigendom

9.1.4 Leven

Er zijn allerlei voorzieningen en winkels in de buurt, vooral langs de doorgaande straten. Deze zijn matig in kwaliteit (qua branchering en kwaliteit). Ook is er nauwelijks kwalitatieve horeca. Onlangs is de Machinist opgele-

verd, een herontwikkeling met culturele voorzieningen en aantrekkelijke horeca.

De laatste jaren zijn enkele culturele instellingen naar Delfshaven gekomen (zowel theaters als enkele opleidingen).

Er zijn twee vestigingen van een openbare basisschool (brede school), die een afspiegeling van de buurt is (veel allochtonen, lager opgeleid). Aan deze scholen is kinderopvang verbonden. De basisscholen zijn binnen de buurt redelijk goed bereikbaar, sommige kinderen moeten de doorgaande straten oversteken. Voor het voortgezet onderwijs zijn er meerdere scholen in de buurt en nabij het centraal station, de fietsafstand en -routes zijn goed. Aangezien er nauwelijks gebouwde parkeervoorzieningen zijn, bevinden zich in de (woon)straten veel parkeerplaatsen (veel blik op straat).

In de buurt zijn enkele speelgelegenheden, nabij de buurt, ten zuiden van de Westzeedijk, is een groot evenementencomplex met sportfaciliteiten. Er is geen park, er is weinig groen.

In de buurt zijn mogelijkheden voor buitenschoolse cultuur- en kunstlessen (SKVR). In het nabijgelegen Tussendijken is een vestiging van de bibliotheek.

Er zijn niet specifieke clusters van gezinnen, de grondgebonden en grotere woningen liggen verspreid in de buurt.

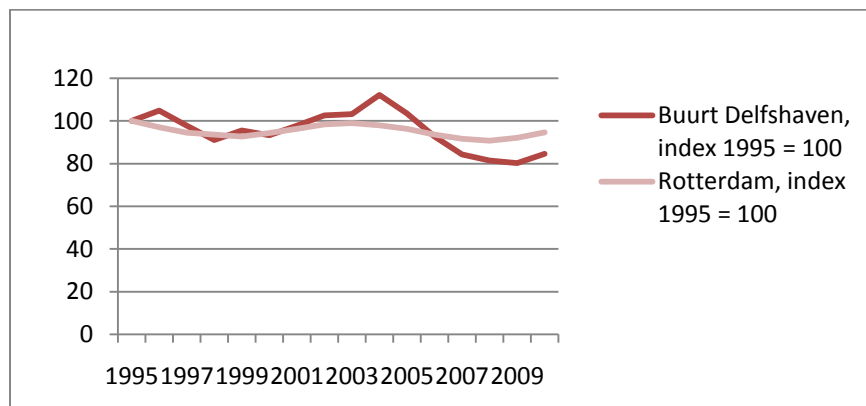
Uit de Grote Woontest 2008 blijkt dat in de buurt Delfshaven de "rode", levendige leefstijl oververtegenwoordigd is: 47% t.o.v. 27% in heel Rotterdam. De buurt sluit volgens de respondenten ook het meeste aan bij deze rode, levendige doelgroep. De buurt wordt als minder passend ervaren voor met name de "groene" doelgroepen: de meer beschermde en meer huiselijke groepen. Verhuiscijfer is volgens de Woontest wat minder groot onder de "rode" doelgroep; relatief weinig verhuiscijfer zijn de leeftijdsgroep tot 35 jaar, de hoger opgeleiden en bovenmodale inkomens.

9.1.5 bevolking

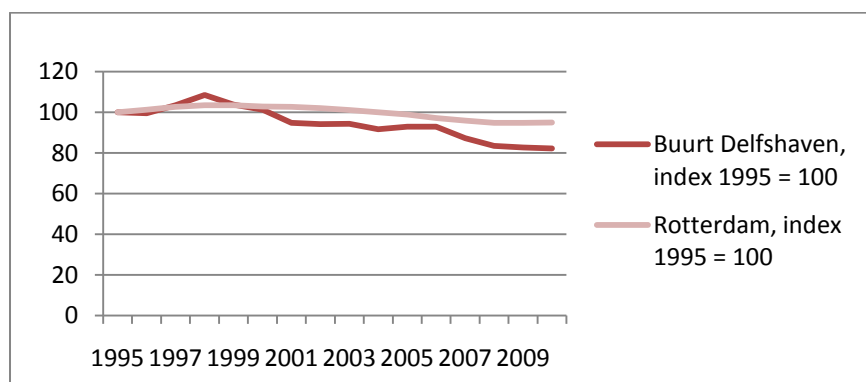
De bevolking van Delfshaven kenmerkt zich door relatief veel kansarmen: lagere inkomens en lager opgeleiden, en relatief veel niet-westerse allochtonen (zie verder).

Het percentage kinderen in Delfshaven van het totaal aantal inwoners ligt ongeveer op het stedelijk gemiddelde. Delfshaven kent echter een sterker

dalend kinderaantal, zowel in de jongste groep 0 t/m 3 jarigen, als en de groep 4 t/m 12 jarigen. In de periode 2008– 2010 lijkt de daling van het aantal jongste groep kinderen zich om te buigen tot een vooralsnog zeer lichte stijging.

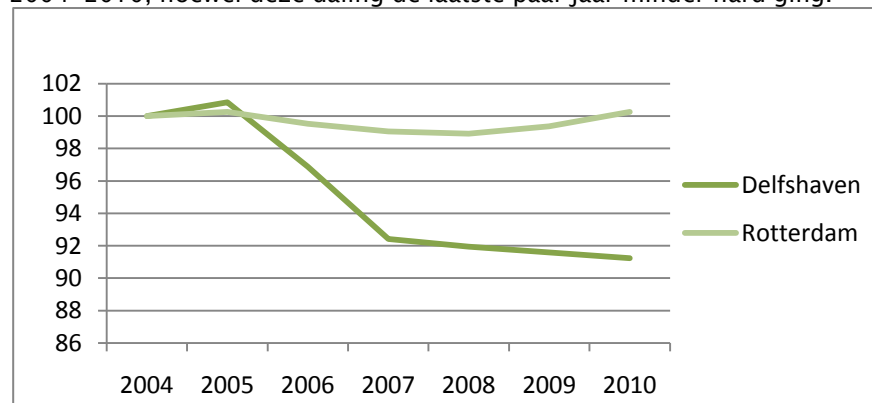


Figuur 9 Ontwikkeling aantal kinderen 0 t/m 3 jaar (index 1995 = 100)



Figuur 10 Ontwikkeling aantal kinderen 4 t/m 12 jaar (index 1995 = 100)

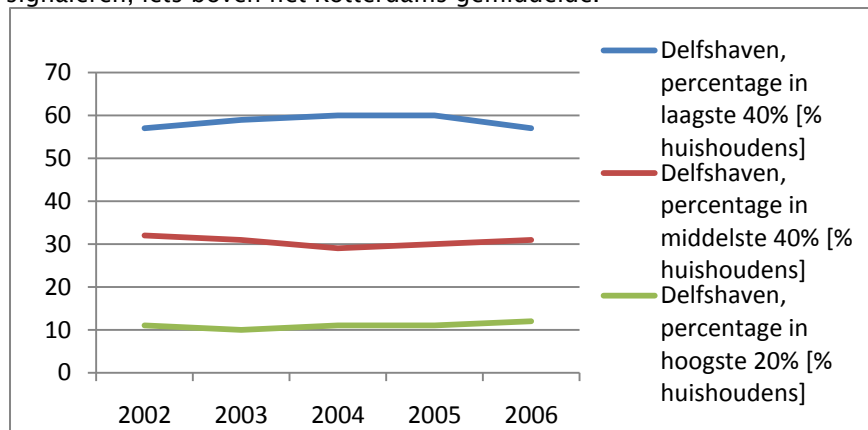
Het aantal huishoudens met kinderen is flink (9%) gedaald in de periode 2004–2010, hoewel deze daling de laatste paar jaar minder hard ging.



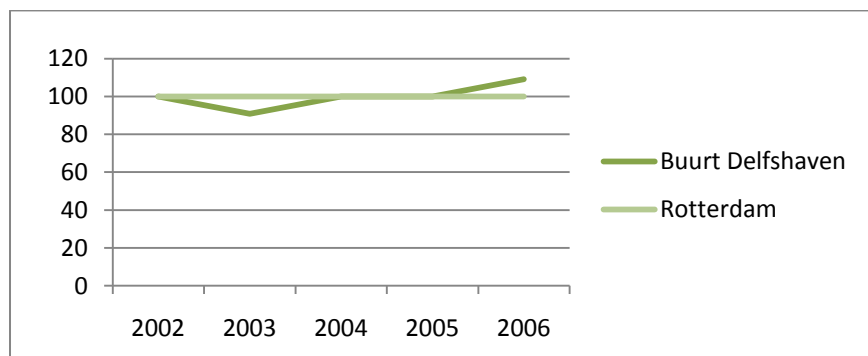
Figuur 11 Ontwikkeling aantal huishoudens met kinderen (index 2004 = 100)



Delfshaven kent een relatief hoog aandeel lagere inkomens. Toch is de laatste jaren een lichte stijging van het aantal hogere inkomens te signaleren, iets boven het Rotterdams gemiddelde.

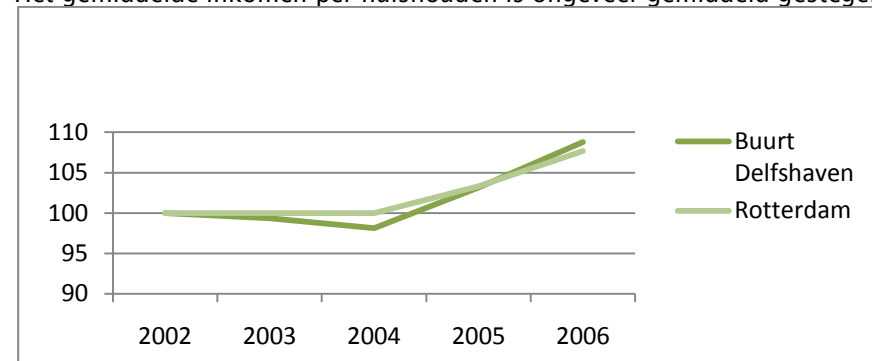


Figuur 12 Delfshaven percentage inkomengroepen



Figuur 13 Ontwikkeling hoogste 20% inkomens (index 2002 = 100)

Het gemiddelde inkomen per huishouden is ongeveer gemiddeld gestegen.



Figuur 14 Ontwikkeling gemiddeld huishoudinkomen (index 2002 = 100)

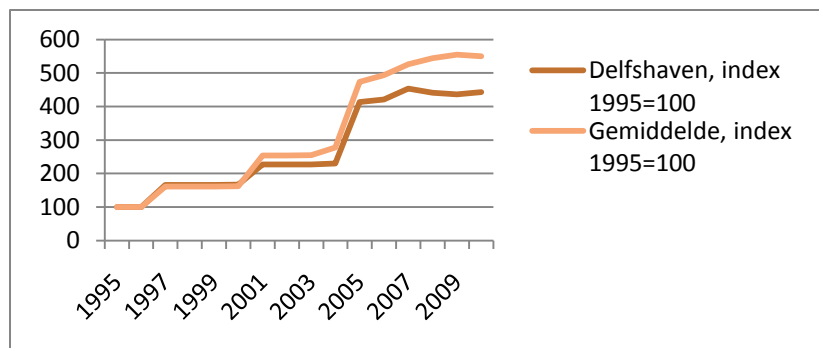
Het aandeel allochtonen is in Delfshaven relatief hoog, en is de afgelopen jaren gestegen.

	Delfshaven	Rotterdam
autochtonen	36%	52%
niet-westerse allochtonen	51%	37%
westerse allochtonen	13%	11%

Sinds 1995 is het aandeel niet-westerse allochtonen met bijna 20% toe, tegenover een toename van 37% in heel Rotterdam. Het aandeel westerse allochtonen is met 30% toegenomen t.o.v. 22% in heel Rotterdam. Het aandeel autochtonen is in die periode met 23% afgenomen, in Rotterdam 19%.

9.1.6 populariteit

De gemiddelde WOZ ligt in Delfshaven onder het stedelijk gemiddelde: € 120.000 gemiddeld per woning (koop- en huur) t.o.v. € 175.000 gemiddeld in Rotterdam. Dit komt mede doordat de woningen relatief klein zijn. Maar ook de stijging van de WOZ-waarde is de afgelopen jaren benedengemiddeld geweest (zie grafiek). Ook de stijging van de WOZ van koopwoningen is relatief achtergebleven.



Figuur 15 Ontwikkeling WOZ-waarden koop- en huurwoningen (index 1995 = 100)

Maar ook de prijs per m2 ligt laag: De woningen zijn relatief goedkoop, de vraagprijzen op funda.nl liggen gemiddeld rond de € 1600 per m2. Door- dat de woningen gemiddeld klein zijn (2- of 3-kamer appartementen), ligt ook de absolute prijs relatief laag.

Mede door de lage woningprijzen groeit de populariteit van Delfshaven als woonbuurt onder jonge volwassenen. Dit komt mede door de verkoop van de kleine corporatiewoningen en particuliere huurwoningen die als redelijke betaalbare koopwoningen op de markt worden gebracht.

Na een periode van ver benedengemiddelde leefbaarheid, mede door drugsoverlast en hieraan gerelateerde criminaliteit, is de leefbaarheid sinds enkele jaren verbeterd. De veiligheidsindex is in de periode 2001 tot 2009 toegenomen van 3,9 naar 6,7. De index blijft onder het Rotterdams gemiddelde (7,3 in 2009). Het percentage dat tevreden is over de eigen buurt steeg van 59% in 2003 naar 67% in 2009. Het Rotterdams gemiddelde ligt op resp. 68% en 75%. Ondanks dat leefbaarheid en veiligheid benedengemiddeld blijft, is er een positieve ontwikkeling.

9.1.7 score Delfshaven

Voor een uitgebreide toelichting zie bijlage

II authenticiteit / identiteit	
karaktervolle buurt	Yellow
diversiteit functies	Green
diversiteit bewoners	Yellow
III tijdruimte voordeel / tijd-gelddbudget	
snelle verplaatsingen	Green
nabijheid	Green
beschikbaar/betaalbaarheid	Yellow
IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	
basisscholen	Red
kinderopvang	Yellow
buitenschoolse kinderactiviteiten	Green
voortgezet onderwijs	Green
clustering gezinnen\	Red
informele ontmoetingsplekken	Orange
leefbaarheid /sociale veiligheid	Orange
V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	
speelplaatsen	Yellow
veilig verplaatsen	Yellow
geschikte woningen	Red

Toelichting

- Delfshaven heeft naast de historische en monumentale delen, ook sfeerarme stadsvernieuwingsstraten met veel corporatiebezit. Delfshaven heeft een kwetsbaar imago (voormalige drugsgerelateerde onveiligheid); Er zijn relatief veel kansarme allochtonen. Wel is er een diversiteit aan voorzieningen, winkels en een toename van culturele voorzieningen.

- Buurt is centraal gelegen en redelijk goed bereikbaar. Ook veel voorzieningen in de buurt. Op zich zijn de woningen goed betaalbaar maar er is in de vrije sector vrijwel geen geschikt aanbod voor gezinnen
- Bij de sociaal, culturele en pedagogische omgeving zijn zeer wisselende scores, sommige positief (buitenschoolse activiteiten, sportmogelijkheden, voortgezet onderwijs, cultuurscholen), sommige negatief (zwarte basisscholen, geen clustering gezinnen)
- De woonomgeving scoort matig als het gaat kindvriendelijkheid. Er zijn nauwelijks voor passende woningen voor gezinnen

9.1.8 samenvatting en conclusies Delfshaven

Delfshaven kent geen toename van het aantal huishoudens met kinderen, ook niet van hoger opgeleide tweeverdieners met kinderen. Er lijkt een lichte stijging van hogere inkomens.

Er wordt een startende gentrification met een instroom van hoger opgeleide jongeren genoemd, maar deze trend leidt vooralsnog niet tot stijgende inkomensniveaus en stijgende WOZ-waarden.

De ligging van de buurt, de aanwezige voorzieningen en historische delen scoren redelijk positief en hebben potentie. De lage scores bij de indicatoren basisonderwijs, clustering gezinnen, en geschikte woningen vormen een grote belemmering voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen, ook al zouden ze positief zijn over het karakter en de ligging van Delfshaven.

<u>pluspunten</u>	<u>minpunten</u>
historische karakter	geen aantrekkelijk basisonderwijs
ligging van de buurt t.o.v. centrum	geen clustering gezinnen
nabijheid voorzieningen	geen geschikte woningen
cultuurcluster in opmars	



9.2 Katendrecht

9.2.1 ligging en bereikbaarheid

Katendrecht ligt ten zuidwesten van het centrum; het is een schiereiland aan de zuidoever van de Nieuwe Maas, hemelsbreed zo'n 2,5 km van de binnenstad. De buurt Katendrecht maakt deel uit van de deelgemeente Feijenoord.



Kaart: ligging Katendrecht

Katendrecht kan per fiets of auto worden bereikt vanaf het oosten vanaf de doorgaande route langs de Maashaven naar de Erasmusbrug. Deze route is tijdens de spits vrij druk met auto's. Om de woonbuurt van Katendrecht te bereiken, moet men eerst langs braakliggende en oude bedrijventerreinen in het oostelijke deel van Katendrecht. Per openbaar vervoer is Katendrecht matig bereikbaar: er komt een buslijn op het schiereiland, maar deze rijdt niet frequent. De afstand naar het metrostation aan het begin van Katendrecht is ver lopen.

9.2.2 beschrijving buurt

Katendrecht is een voormalig haven terrein, met woningen voor havenarbeiders, met verder zeemanskroegen en prostituees. Tot de 80-er jaren van de

vorige eeuw was de buurt vooral berucht als hoerenbuurt, en ook bekend als Rotterdamse Chinatown omdat er veel Chinese ondernemers gevestigd. In de 80-er jaren is een deel van de woningen gesloopt en vervangen door stadsvernieuwing nieuwbouw. Ook is in het begin van deze eeuw een nieuwbouwcomplex met koopappartementen en eengezinswoningen gebouwd. Voor de tweede fase nieuwe woningbouw bleek weinig belangstelling. Het plan werd omgegooid tot relatief goedkope stadswoningen (eengezinswoningen) en vrije kavels.



voorbeeld: Campagne Kun jij de Kaap aan?

Door een goede promotiecampagne (Kun jij de Kaap aan?) en een gericht beleid en investeringen in het oude Katendrecht groeide de populariteit snel. Nieuwe blokken zijn in aanbouw en ook in de oude buurt worden oudbouwwoningen gerenoveerd tot koopwoningen, waaronder een blok kluswoningen²¹.

²¹Bij de projecten "Kluswoningen" worden oude woonblokken verkocht tegen een lage prijs, met de verplichting voor de kopers om de woningen op hoog niveau te renoveren en zelf te gaan bewonen.

Begin 2010 werd de gerestaureerde SS Rotterdam op de kop van Katendrecht geopend voor publiek. Naar verwachting wordt in 2011 een brug voor langzaam verkeer naar de kop van de Wilhelminapier gerealiseerd.

Katendrecht bestaat uit enkele “sub-buurtjes”: aan de noordzijde bevindt zich een strook bedrijvigheid, die daar de kade aan het zicht onttrekken. De oudste woonbuurt met middelhoge bouwblokken, ligt midden op Katendrecht. Ten westen hiervan ligt de stadsvernieuwingsniewbouw uit de 80-er jaren: middelhoge bouwblokken. Weer ten westen hiervan, op een van de koppen, een nieuwbouwproject uit het begin van deze eeuw met iets hogere flats en eengezinswoningen. Op de tweede kop ligt de SS Rotterdam afgemeerd, met ervoor een grote parkeerplaats.

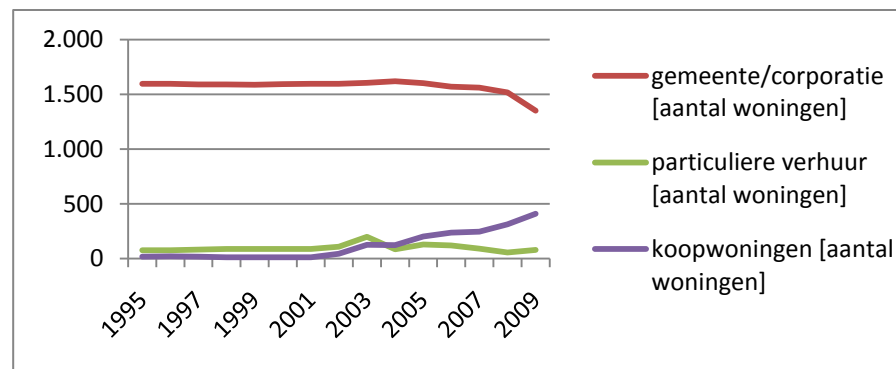
Aan de gehele zuidzijde van het schiereiland wordt een strook met nieuwbouwblokken gerealiseerd, bestaande uit drie- en vierlaagse stadswoningen (eengezinswoningen) en her en der middelhoge appartementengebouwen en vrije kavels, waar de kopers zelf hun woning bouwen.

Deze nieuwbouwstrook wordt van de andere bebouwing gescheiden door een brede groenstrook, waar een speeltuin en andere speelgelegenheden. Er is redelijk veel openbare ruimte, brede stoepen en kleine speelplekjes en pleintjes.

Het Deliplein in het oudste deel van Katendrecht is mooi opgeknapt, niet alleen het plein zelf en de bebouwing in de directe omgeving. Ook is door de deelgemeente gestuurd op creatieve, culturele en culinaire bedrijvigheid die het plein en de omgeving wat meer aantrekkingskracht moeten geven. Dit lijkt zijn vruchten af te werpen.

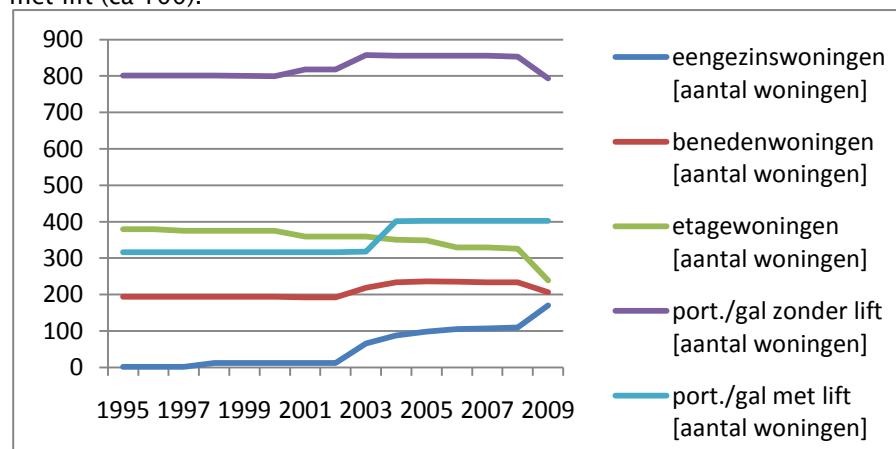
9.2.3 wonen

Het oudste deel van Katendrecht bestaat uit zo'n 900 woningen, daterend van vóór of uit het begin van de vorige eeuw. Hier zat veel particuliere huurbezit dat tijdens de stadsvernieuwing deels door de corporaties is aangekocht en opgeknapt. Het zijn kleine beneden- en etagewoningen. De corporaties hebben verder zo'n 700 etagewoningen als vervangende stadsvernieuwingsniewbouw in de tachtiger jaren gebouwd. De nieuwbouw bestaat grotendeels uit koopwoningen. De laatste jaren zijn wat huurwoningen verdwenen door vervangende nieuwbouw of verbouw tot koopwoningen. In de bestaande bouw worden daarbij woningen vertikaal samengevoegd tot grotere beneden- of bovenwoningen.



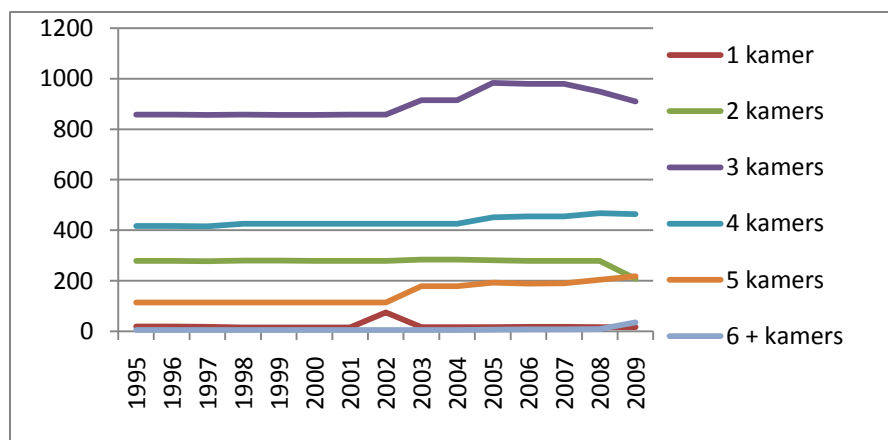
Figuur 16 Katendrecht aantallen woningen naar eigendom

Na de eeuwwisseling zijn er inmiddels zo'n 500 woningen nieuw gebouwd, voor een groot deel eengezinswoningen (ca 170) en verder appartementen met lift (ca 100).



Figuur 17 Katendrecht aantallen woningen naar woningtype

In de meest recente nieuwbouw zijn veel woningen met vier- en meerkamers gerealiseerd. Het totaal aantal vier- en meerkamerwoningen is toegenomen van 417 in 1995 naar 717 in 2009.



Figuur 18 Katendrecht aantallen woningen naar kameraantal

9.2.4 *leven*

Voorzieningen voor eerste levensbehoeften zijn er in beperkte mate, aan de voet van Katendrecht is een grote supermarkt. Er zijn veel culturele en culinaire mogelijkheden, die nog vergroot worden met de komst van de brug naar de Wilhelminapier.

Katendrecht heeft twee basisscholen, één school in de oude deel van de buurt, de andere heeft net een nieuw gebouw, tegenover de SS Rotterdam, bij de nieuwbouwwoningen. Met een extra gymzaal, ook voor de andere school. De nieuwe school groeit enorm, trekt kinderen uit de nieuwbouw aan. Deze school heeft een bredeschool-concept, er is een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. Verder is er een schoolsportvereniging: verschillende sporten waarbij de verenigingen naar de school toekomen. Deze school kent nu een wachtlijst, en wil (maar kan niet) uitbreiden. Nu wijken al veel ouders uit naar een school in de buurt, met name bij de Stadstuinen in Kop van Zuid Entrepot. Elders zouden de scholen (te) zwart zijn.

Mogelijk vormt de wachtlijst bij deze basisschool een belemmering voor potentiële kopers van de geplande nieuwe woningenblokken.

Voor het voortgezet onderwijs is er beperkte keuze; er is een tweetal scholen in redelijke nabijheid van de buurt (bij Kop van Zuid Entrepot). De

scholen in het stadscentrum en verder in Rotterdam Zuid liggen verder weg, maar het is wel te fietsen.

Voor een bibliotheek moet men naar Feijenoord; voor buitenschools kunst- en cultuuronderwijs moet men naar de stadscentrum. De routes hiernaar toe zijn te fietsen maar wel druk en niet verkeersveilig.

Er is veel openbare ruimte. Bij de nieuwbouw zit het bewonersparkeren onder de bouwblokken, er zijn daar brede trottoirs die gebruikt worden om buiten te zitten en te spelen.

het oudste deel zijn de straten smal en is er veel blik op de straat. Hier is het Deliplein e.o. al mooi opgeknapt met veel ruimte om te zitten en te spelen.

Samen met de bewoners wordt er een plan voor het park gemaakt. Nu al zijn hier meerdere voetbalvelden/plekken, er is speelgoeduitleen en er zijn buitenschoolse activiteiten. Ook zijn er jongerenmakelaars actief, dwz organisatie en begeleiding van sportactiviteiten. ook is er een speeltuinvereniging met een terras waar bij mooi weer ouders van kinderen wat (kunn-) drinken

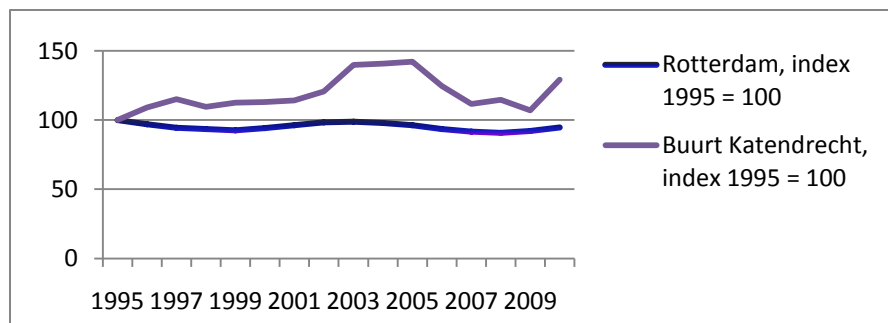
Bij de nieuwbouw is een ruimtelijke clustering van gezinswoningen, de brede trottoirs en collectieve binnenterreinen bieden ruimte voor ontmoeting. Er lijkt al snel een gemeenschap te zijn ontstaan, die actief deelneemt aan culturele buurt evenementen.

Daarnaast zijn er in de oudere delen van de buurt ook sociale netwerken: in de 80-er jaren- nieuwbouw de oudere autochtonen, de oud-Kapenezen, en in het oudste deel groepen Antillianen, Chinezen en Marokkanen

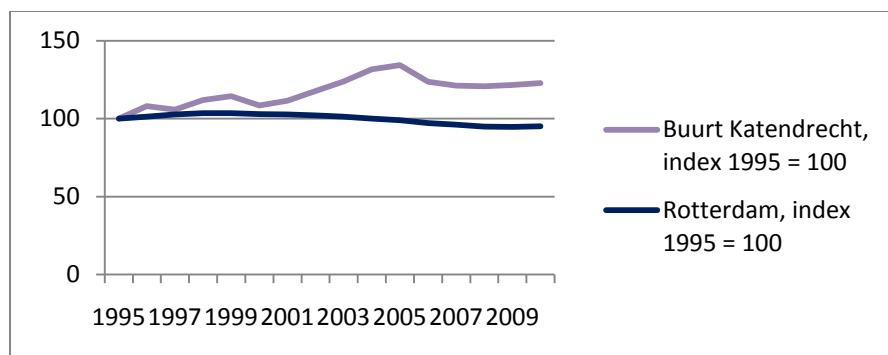
Uitkomst van de Grote Woontest is dat op Katendrecht de leefstijlen anders verdeeld zijn dan de andere onderzochte buurten: hier is een oververtegenwoordiging van de 'groene' beschermde doelgroep (35% tegenover 26% stedelijk) en de 'blauwe' beheerste doelgroep (24% tegenover 18% stedelijk). De respondenten geven aan dat de buurt eigenlijk meer aansluit bij de "rode" levendige doelgroep. Een groot deel van de huidige heeft de voorkeur voor een meer rustige woonwijk.

9.2.5 *bevolking*

Katendrecht zit midden in een transformatie, bewoners komen en gaan. In de periode 1995 tot 2005 was een groei van het aantal bewoners te zien, van ca 4200 naar ca 5000, waarna er een daling is ingezet tot 4500 in 2010. Als gevolg van de herstructurering verhuizen de "oude" bewoners van de wijk naar elders, de nieuwe bewoners stromen langzaam binnen.



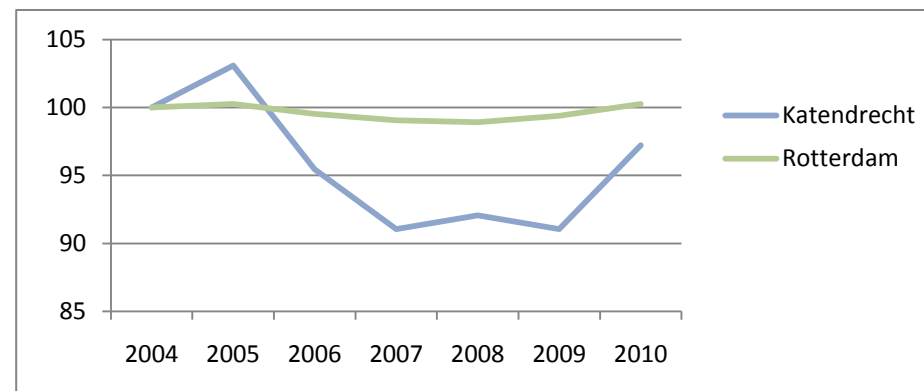
Figuur 19 Ontwikkeling aantal kinderen 0 t/m 3 jaar (index 1995 = 100)



Figuur 20 Ontwikkeling aantal kinderen 4 t/m 12 jaar (index 1995 = 100)

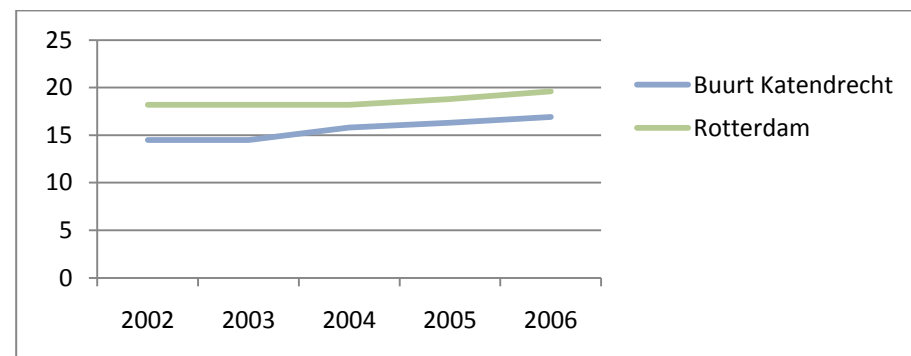
Het aantal kinderen in Katendrecht is bovengemiddeld toegenomen afgelopen 15 jaar. Wel vertoont het een dip na 2005, en na 2007 een stijgende lijn.

Het aandeel, en ook het absolute aantal, huishoudens met kinderen vertoonden een dalende tendens sinds 2000, vanaf 2009 stijgt het aantal huishoudens met kinderen weer. De afname is voor een groot deel te wijten aan een afname van het aantal éénouder-gezinnen; waarschijnlijk zijn deze weggetrokken en zijn er andere huishoudens met kinderen voor in de plaats gekomen. Een schijnbare tegenstelling is de tijdelijke toename van het aantal kinderen met een piek in 2005. Mogelijk hadden de vertrokken er kinderrijkere gezinnen.



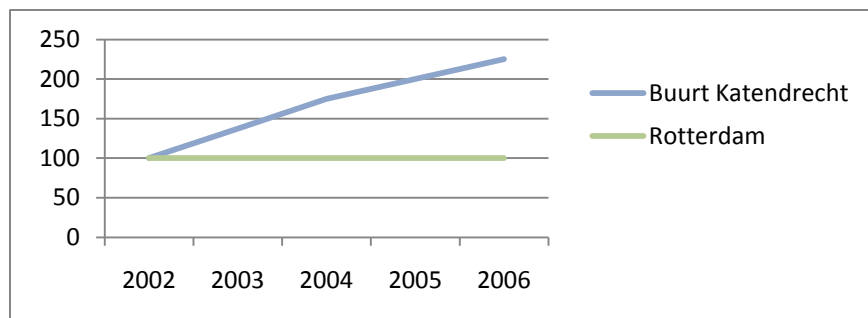
Figuur 21 Ontwikkeling aantal huishoudens met kinderen (index 2004 = 100)

Het gemiddelde inkomen ligt op Katendrecht lager dan het Rotterdams gemiddelde. Het is sinds 2004 iets harder gestegen, maar blijft beneden-gemiddeld.



Figuur 22 Gemiddeld besteedbaar inkomen/huishouden (gestandaardiseerd)

Dat er een andere doelgroep op Katendrecht komt blijkt uit de cijfers over de hoogste inkomens: het percentage huishoudens uit de hoogste inkomenscategorie is tussen 2002 en 2006 meer dan verdubbeld, van 4% naar 9%. Dat lag nog ver onder het Rotterdams gemiddelde van 15%. Deze tendens heeft zich waarschijnlijk doorgezet en (als gevolg van een verdubbeling van het aantal koopwoningen na 2006)



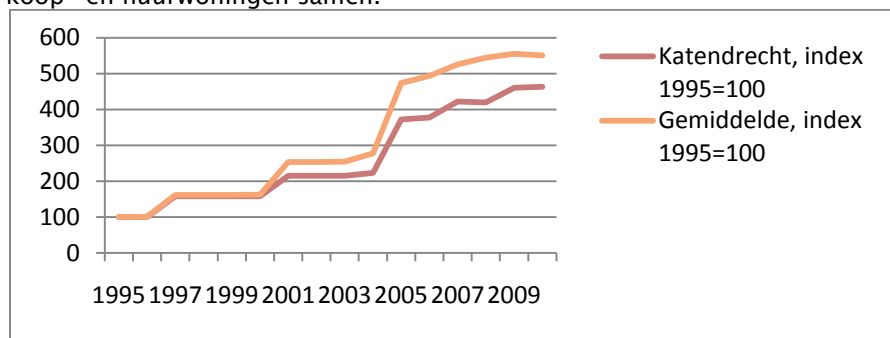
Figuur 23 Ontwikkeling hoogste 20% inkomens (index 2002 = 100)

Tot ongeveer 2003 daalde het aandeel autochtonen hard op Katendrecht tot van 57% in 1995 naar 37% in 2005, en steeg het aandeel niet-westerse allochtonen navenant. Inmiddels is er een voorzichtige kentering en is het aandeel autochtonen gestegen naar 40%.

	Katendrecht	Rotterdam
autochtonen	40%	52%
niet-westerse allochtonen	52%	37%
westerse allochtonen	8%	11%

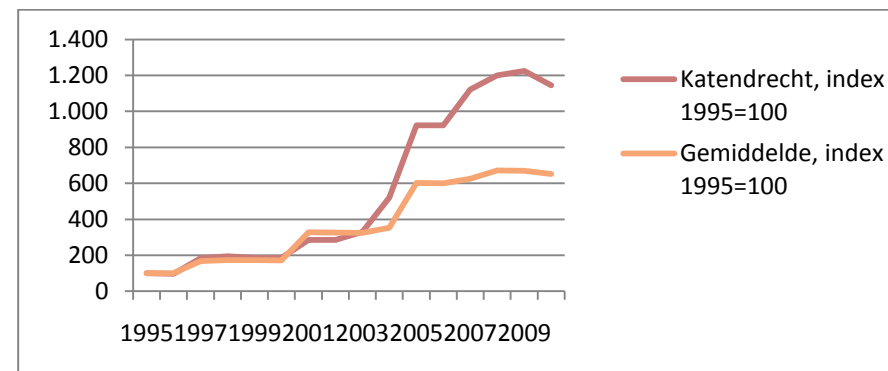
9.2.6 populariteit

Op Katendrecht is de WOZ-waarde de afgelopen jaren minder hard gestegen dan het stedelijke gemiddelde. De WOZ-waarde lag op Katendrecht in 2010 ruim 20% lager dan het stedelijk gemiddelde. Dit geldt voor de koop- én huurwoningen samen.



Figuur 24 Ontwikkeling WOZ-waarden koop- en huurwoningen (index 1995 = 100)

Als alleen de koopwoningen wordt bekeken, blijkt de WOZ-waarde veel harder gestegen te zijn dan het stedelijk gemiddelde. Op Katendrecht zijn deze de afgelopen 15 jaar twee keer zo hard gestegen dan het stedelijke gemiddelde.



Figuur 25 Ontwikkeling WOZ-waarden koopwoningen (index 1995 = 100)

Vraagprijzen voor koopwoningen liggen volgens funda.nl relatief laag, tegen de € 2100 per m². Dit ligt ruim € 400 / m² lager dan het gemiddelde in de onderzochte buurten.

De veiligheidindex van Katendrecht is in nauwelijks 10 jaar verdubbeld van 3,8 in 2001 naar 7,6 in 2009. Het percentage dat tevreden is met de buurt is gestegen van 51% naar 71%.

Katendrecht had een slechte naam door de vele hoeren, louche horeca en drugscriminaliteit. Door de gemeentelijke aanpak op het gebied van veiligheid, o.a. door cameratoezicht, zijn de leefbaarheid en het imago al een stuk verbeterd. Verder heeft de gemeente veel geïnvesteerd in de openbare ruimte, het aankopen van vastgoed, het omzetten van bestemmingen, en het stimuleren van culturele, creatieve en culinaire bedrijvigheid en evenementen. Dit trekt nieuwe bewoners en bezoekers.

Volgens de Grote Woontest komt verhuisgeneigd op Katendrecht meer voor bij de "groene" en "blauwe" doelgroepen, bij mensen jonger dan 35 jaar, alleenstaanden, middelbaar opgeleid en met een benedenmodaal inkomen.

9.2.7 score Katendrecht

Voor een uitgebreide toelichting op de scores: zie bijlage

II authenticiteit / identiteit	
karaktervolle buurt	■
diversiteit functies	■
diversiteit bewoners	■

III tijdruimte voordeel /tijd-gelddbudget	
snelle verplaatsingen	■
nabijheid	■
beschikbaar/betaalbaarheid	■

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	
basisscholen	■
kinderopvang	■
buitenschoolse kinderactiviteiten	■
voortgezet onderwijs	■
clustering gezinnen\	■
informele ontmoetingsplekken	■
leefbaarheid /sociale veiligheid	■

V Fysieke aspecten buurt & woningaanbod	
speelplaatsen	■
veilig verplaatsen	■
geschikte woningen	■

toelichting:

- Ondanks dat Katendrecht een slecht imago had, is het nieuwe deel van de wijk snel populair geworden, door doelgericht investeren in cultuur en onderwijs, de SS Rotterdam, de planwijziging naar stadswoningen, een scherpe prijsstelling van deze woningen en een slimme marketing-campagne. Er is een mix van bewoners, maar er is een ruimtelijke segregatie. De ligging van vele woningen aan het water is mooi.

- De buurt is redelijk, maar niet super centraal gelegen; de bereikbaarheid per auto en fiets zijn redelijk. Er zijn veel voor gezinnen geschikte woningen aanwezig of in aanbouw, de prijs is passend voor de doelgroep. Tevens kluswoningen en renovatiewoningen voor gezinnen.
- Er is een clustering van gezinnen en veel ruimte om te ontmoeten. Zwakke schakels zijn de wachtlijst op de nieuwbouwschool, een zwarte oudbouwschool, en de afstand tot bibliotheek, cultuur- en muzieklessen.
- Er zijn veel voor gezinnen geschikte woningen, de woonomgeving is kindvriendelijk. De (fiets)routes naar de andere buurten en het centrum zijn niet optimaal.



9.2.8 samenvatting en conclusies Katendrecht

Katendrecht zit midden in een grote herpositionering. Er loopt een fysieke en sociale grens tussen de oude en nieuwe bewoners.

De eerste nieuwe bewoners, de pioniers van de nieuwe "Kaap", hebben zich gevestigd. De buurt is ontdekt en wordt populairder, de kooprijzen stijgen. Er is een voorzichtige omslag qua bewonerssamenstelling te zien: hogere inkomens en huishoudens met kinderen vestigen zich er. Hoewel de buurt nog een beetje uit de route ligt, en het voorzieningen aanbod beperkt is, lijkt Katendrecht toch aan te sluiten bij de vraag van stedelijke gezinnen naar een woningaanbod met niet al te dure, grondgebonden ruime woningen, in een buurt met veel ruimte

Op Katendrecht is met resultaat geïnvesteerd in de identiteit van de buurt (zowel imago als daadwerkelijk veiligheid en cultuur in de het oude Katendrecht). Ook positief zijn de nieuwe huisvesting van de school, de ruime

en mooi aangelegde openbare ruimte, waaronder brede trottoirs en veel speelplekken. De omzetting van appartementen naar grondgebonden woningen heeft de doelgroep hoger opgeleide tweeverdieners met kinderen aangetrokken.

<u>pluspunten</u> • imagoverbetering • culinaire, creatieve en cultuur bedrijvigheid bij Deliplein; culturele evenementen • inrichting openbare ruimte met ruimte om te ontmoeten en te spelen (brede trottoirs en veel speelplekken). • clustering gezinswoningen / veel gezinsgeschikte woningen; • belofte van de brug naar Wilhelminapier	<u>minpunten</u> • afbreukrisico basisonderwijs door wachtlijst en beperkte keuze • muziek- en cultuuronderwijs ver weg • ruimtelijke segregatie bevolkingsgroepen
--	---

9.3 Kop van Zuid (Wilhelminapier)

9.3.1 ligging en bereikbaarheid

De buurt Kop van Zuid heet in de volksmond Wilhelminapier. Kop van Zuid ligt ten zuiden van het centrum, aan de overzijde van de Nieuwe Maas, verbonden met de Erasmusbrug. De buurt ligt hemelsbreed ongeveer 2 km van de binnenstad. De buurt Kop van Zuid viel onder de deelgemeente Centrum, maar is sinds kort “overgegaan” naar deelgemeente Feijenoord.



Kaart: ligging Kop van Zuid (Wilhelminapier)

De bereikbaarheid met de fiets vanaf het centrum en omliggende buurten is goed, de autobereikbaarheid van de buurt is redelijk: men is aangewezen op de doorgaande routes door andere buurten en via de Erasmusbrug. Deze kunnen op sommige momenten van de dag erg druk zijn. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed, de metrohalte ligt aan het begin van de pier. Met de metro is men snel bij NS-stations en elders in de stad.

9.3.2 beschrijving buurt

Kop van Zuid (Wilhelminapier) is een ambitieuze ontwikkeling van de historische havengebieden aan de zuidoever van de Nieuwe Maas, gestart met

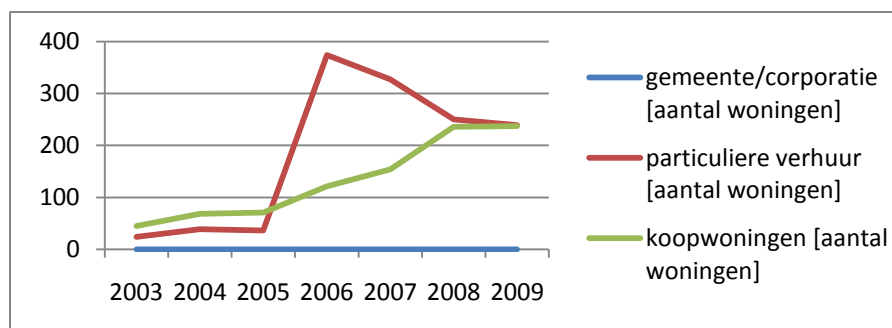
o.a. de opening van het populaire hotel New York begin 90-er jaren, en de bouw van de Erasmusbrug medio 90-er jaren. Sindsdien is er een hoogstedelijke ontwikkeling tot stand gekomen met een mix van bedrijvigheid, cultuur, horeca en wonen. Het woonprogramma bestaat louter uit vrije sector woningen, waarbij zowel oude pakhuizen zijn verbouwd, als woontorens zijn/worden gebouwd, o.a. Nederlands hoogste woongebouw Montevideo.



De bebouwing op de pier bestaat uit losstaande bouwblokken, deels gerenoveerde panden, maar grotendeels zeer hoge nieuwbouw. De openbare ruimte is mooi, doch functioneel (verkeer) ingericht. Bij de horeca zijn verblijfsplekken/terrassen, er zijn luwe openbare plekken, geen speelgelegenheden of parken. Het parkeren vindt voornamelijk in parkeergarages en op parkeerterreinen plaats.

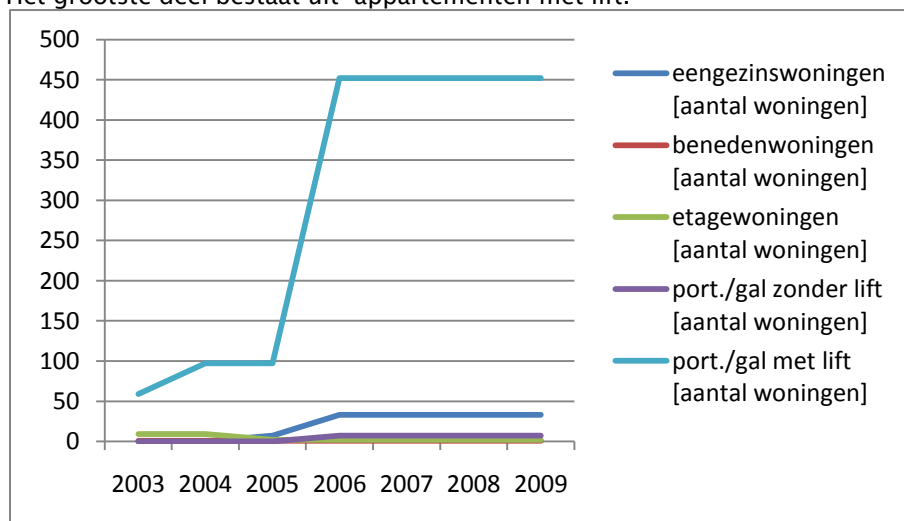
9.3.3 wonen

Sinds 2002 zijn er plm. 500 woningen tot stand gekomen, ongeveer de helft is particuliere verhuur, de andere helft zijn koopwoningen. Er is geen sociale woningbouw.

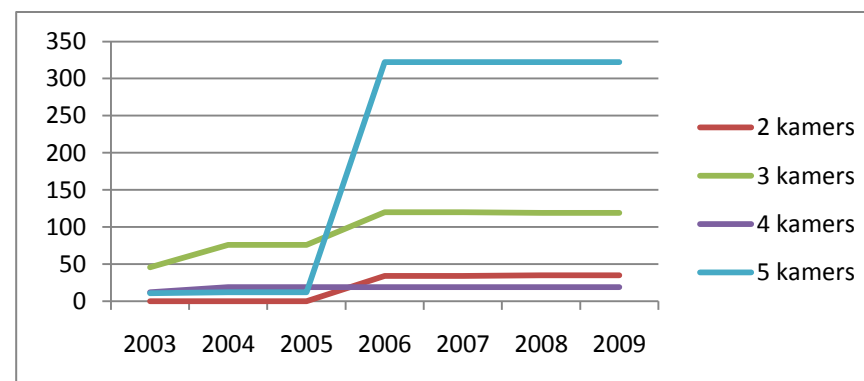


Figuur 26 Kop van Zuid (Wilhelminapier) aantallen woningen naar eigendom

Onder de woningen zijn relatief veel vijfkamerwoningen, zo'n 65%. De woningen zijn voor het overgrote deel (ruim 90%) appartementen met lift. Het grootste deel bestaat uit appartementen met lift.



Figuur 27 Kop van Zuid (Wilhelminapier) aantallen woningen naar woningtype



Figuur 28 Kop van Zuid (Wilhelminapier) aantallen woningen naar kameraantal

9.3.4 Leven

In de buurt zijn veel voorzieningen voor volwassenen, met name op het gebied van cultuur en horeca. Voor de eerste levensbehoefte is er nauwelijks iets, daarvoor moet men de buurt uit, naar Kop van Zuid Entrepot, of naar Katendrecht. Dit geldt ook voor sportvoorzieningen.

Er zijn ook geen basisscholen, kinderopvang, buitenschoolse activiteiten, bibliotheek en dergelijke. Hiervoor is met aangewezen op de voorzieningen in Kop van Zuid Entrepot (zie elders) of op Katendrecht (zie elders). In 2011 wordt een langzaam-verkeerbrug aangelegd tussen de kop van de Wilhelminapier en Katendrecht, zodat bewoners van de Kop van Zuid gemakkelijker gebruik kunnen maken van de daar aanwezige voorzieningen.

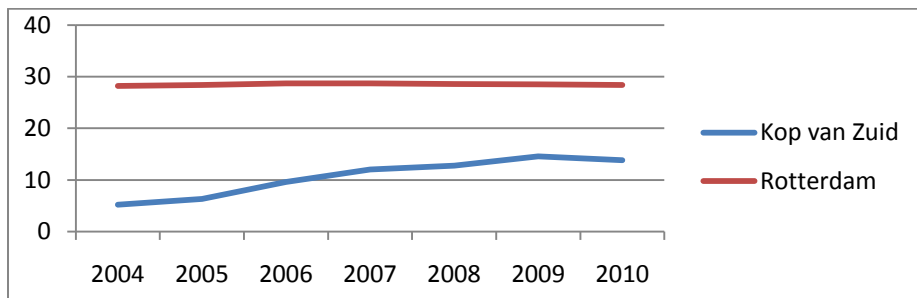
Het wonen op de Kop van Zuid is door de grootschalige appartementengebouwen redelijk anoniem. Er is dan wellicht wel een ruimtelijke, maar geen sociale clustering van gezinnen.

Volgens de Grote Woontest 2008 is op Kop van Zuid de "rode" levendige leefstijl oververtegenwoordigd met 47% t.o.v. het stedelijk gemiddelde van 27%. Verschil met de andere onderzochte buurten is, dat hier de manier van samenleven een groot aandeel "blauwe" beheerste doelgroep kent, hetgeen past bij het exclusieve karakter van de woontorens. De buurt zelf wordt meer passend ervaren bij de "dynamische", de "ongedwongen" en "gezellige", en de "gesloten" doelgroepen.

9.3.5 bevolking

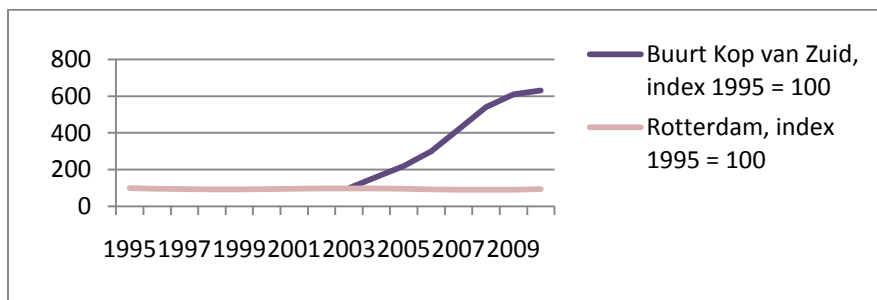
Ongeveer de helft van de bewoners is tussen de 20 en 35 jaar, en een kwart tussen de 35 en 55 jaar.

Het aandeel kinderen is laag, maar laat wel een stijgende trend zien. Het aandeel kinderen steeg op Kop van Zuid van 3% in 2003 naar ruim 9% in 2009. Het aandeel huishoudens met kinderen nam in die periode toe van 5,2% naar 13,8%. Het ligt nog wel flink onder het Rotterdams gemiddelde.

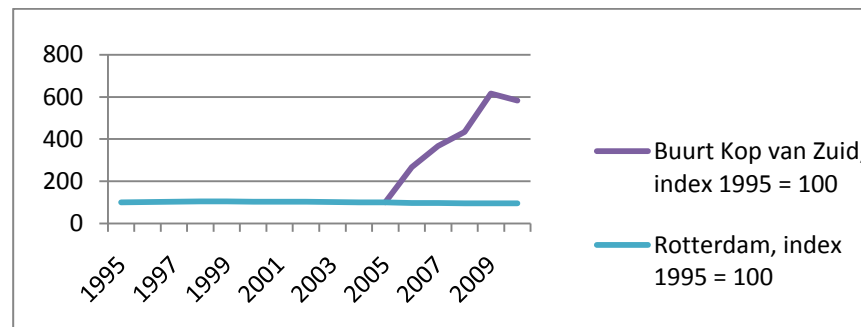


Figuur 29 Percentage huishoudens met kinderen van totaal aantal huishoudens

De volgende grafieken geven de groei van het aantal kinderen aan; de vergelijking met het Rotterdamse gemiddelde geeft een enigszins vertekend beeld, omdat de ontwikkeling eigenlijk niet te vergelijken is met de gemiddelde ontwikkeling van Rotterdam, daar de buurt vanaf 2003 vanuit "het niets" sterk gegroeid is. Wat wel uit de grafieken is te lezen, is dat de ontwikkeling op Kop van Zuid het laatste jaar afvlakt en dat er zelfs een lichte daling van het aantal kinderen tussen 4 en 12 jaar te zien is.



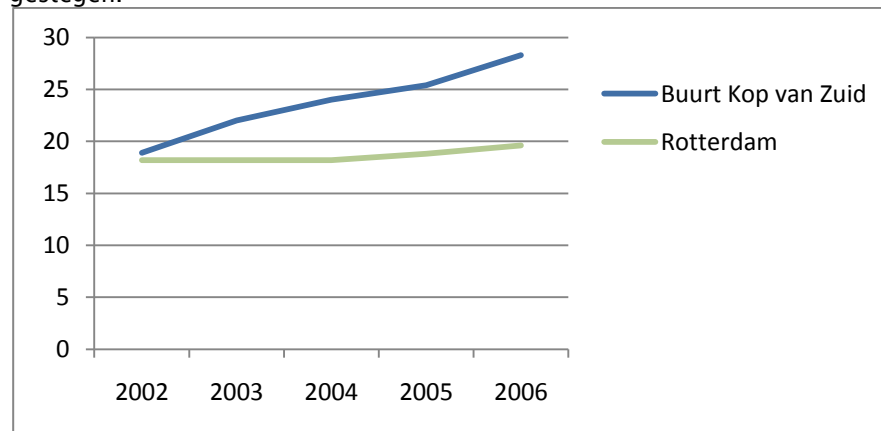
Figuur 30 Ontwikkeling aantal kinderen 0 t/m 3 jaar (index 1995 = 100)



Figuur 31 Ontwikkeling aantal kinderen 4 t/m 12 jaar (index 1995 = 100)

Er wonen relatief veel mensen met een hoog inkomen: 44% valt in 2006 in de categorie hoogste inkomens, tegenover het stedelijk gemiddelde van 15%. Aangezien alleen gegevens van 2005 en 2006 beschikbaar zijn, is er geen grafiek.

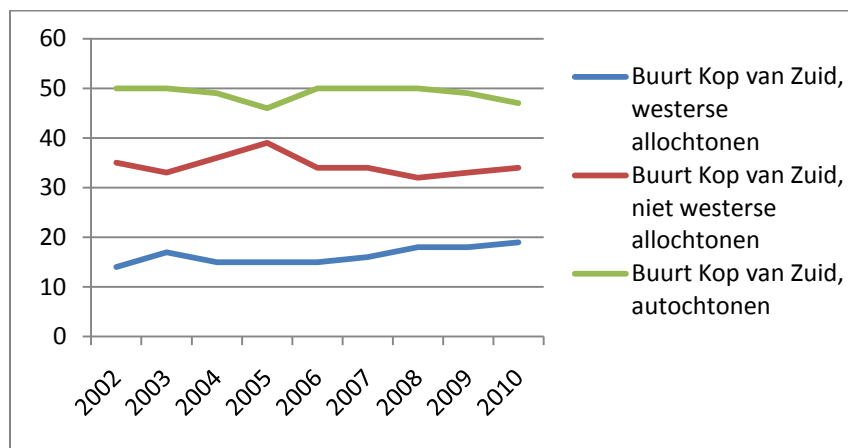
Vanaf de eerste bewoners in 2002 is het gemiddeld inkomen met bijna 50% gestegen.



Figuur 32 Gemiddeld besteedbaar inkomen/huishouden (gestandaardiseerd)

Sinds 2003 is er een lichte stijging van het aandeel niet-westers allochtonen te zien. Het hoge aandeel is te verklaren uit de aanwezigheid van dure huurwoningen (o.a. voor expats). De stijging van het aandeel westers allochtonen gaat ten koste van het aandeel autochtonen.

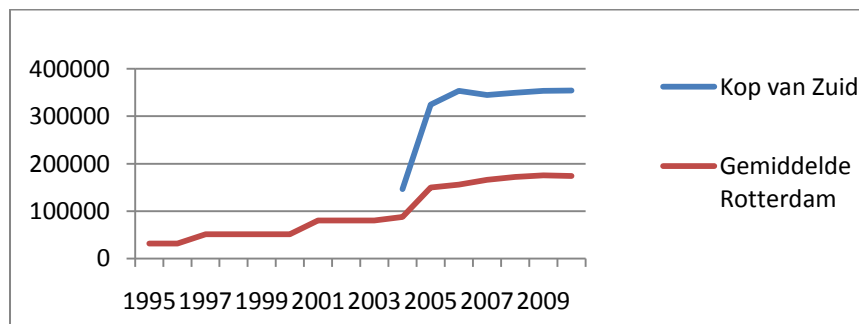
	Kop van Zuid	Rotterdam
autochtonen	47%	52%
niet-westerse allochtonen	34%	37%
westerse allochtonen	19%	11%



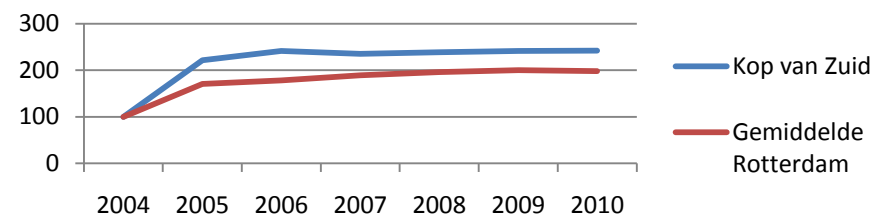
Figuur 33 Percentage allochtonen en autochtonen van totaal aantal bewoners

9.3.6 populariteit

De WOZ-waarde op Kop van Zuid ligt hoog, en het is de eerste jaren sneller dan het stedelijk gemiddelde gegroeid, waarna deze lijkt te stabiliseren.



Figuur 34 WOZ-waarden koop- en huurwoningen



Figuur 35 Ontwikkeling WOZ-waarden koop- en huurwoningen (index 2004 = 100)

De vraagprijzen van koopwoningen liggen met gemiddeld bijna € 4000 per m2 hoog, zo'n € 1500 per m2 hoger dan het gemiddelde van de onderzochte buurten.

Van de Kop van Zuid is geen veiligheidsindex of tevredenheidspercentages bekend. Uit de Grote Woontest 2008 blijkt dat 61% van de bewoners tevreden, een matige score. De verhuisgeneigdheid volgens de Woontest heeft een te lage respons om iets zinnigs hierover te zeggen.

9.3.7 score Kop van Zuid

Voor een uitgebreide toelichting op de scores: zie bijlage

II authenticiteit / identiteit	
karaktersvolle buurt	■
diversiteit functies	■
diversiteit bewoners	■
III tijdruimte voordeel / tijd-gelddbudget	
snelle verplaatsingen	■
nabijheid	■
beschikbaar/betaalbaarheid	■

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	
basisscholen	
kinderopvang	
buitenschoolse kinderactiviteiten	
voortgezet onderwijs	
clustering gezinnen\	
informele ontmoetingsplekken	
leefbaarheid /sociale veiligheid	

V Fysieke aspecten buurt & woningaanbod	
speelplaatsen	
veilig verplaatsen	
geschikte woningen	

Toelichting:

- Kop van Zuid (Wilhelminapier) is een zeer karaktervolle wijk, door zijn ligging aan het water, de historie en zijn indrukwekkende nieuwbouwprojecten. Er is een grote mix aan voorzieningen, winkels en kantoren; er is daardoor geen dominant, woonmilieu.
- De buurt ligt weliswaar “op Zuid”, maar door de Erasmusburg, de metro én de stedelijkheid met de daarbij horende voorzieningen behoort de Wilhelminapier gevoelsmatig tot de binnenstad.
- Ondanks de centrale ligging, per auto niet altijd goed te bereiken (files); ook de bereikbaarheid van voorzieningen is matig. De woningen zijn exclusief en duur.
- De buurt is qua voorzieningen en openbare ruimte helemaal niet gericht op huishoudens met kinderen. Kinderen moeten buiten de buurt naar school, activiteiten en kinderopvang. Het wonen is anoniem, er is weinig gelegenheid tot ontmoetingen van kinderen, en gezinnen
- ook al zijn er veel grote appartementen, deze liggen in hoogbouw. er zijn geen (goede) gelegenheden om buiten te spelen, ook geen veilige routes.

9.3.8 samenvatting en conclusies Kop van Zuid

Het aandeel huishoudens met kinderen is op Kop van Zuid relatief laag, maar wel sterk gestegen afgelopen jaren. De groei lijkt onder de 4 tot 12-

jarigen te stagneren, mogelijk mede als gevolg van het ontbreken van basisscholen en kindervoorzieningen op de Kop van Zuid.

Het aandeel hogere inkomens is hoog. Ook is het aandeel allochtonen vrij hoog en licht stijgend. Dit komt mede door een hoog aandeel westers allochtonen. De luxe woningen trekken een bepaalde leefstijl, jonge carrière-makers en nieuwe elite, en relatief veel expats, lijkt het. De vraag is of er een duurzame gemeenschap ontstaat, of dat het een vluchtige groep bewoners is. Soms met kind(eren), waarbij het geen bezwaar is om deze buiten de wijk naar school en andere activiteiten te (laten) brengen.

pluspunten	minpunten
• zeer karaktervolle plek, met zowel historie als expressieve nieuwbouw; veel allure • centraal gelegen nabij stadscentrum en culturele voorzieningen • veel ruime appartementen (echter hoogbouw) • belofte van de brug naar Katendrecht	• geen basisscholen, kinderopvang en muziek- en kunstonderwijs in de buurt • geen speelgelegenheid, geen luwe plekken op straat • anonimiteit hoogbouw, ontbreken van ontmoetingen met andere gezinnen

9.4 Kop van Zuid Entrepot

9.4.1 ligging en bereikbaarheid

De buurt Kop van Zuid Entrepot ligt ten zuiden van het centrum, op de zuidoever van de Nieuwe Maas en is het oostelijke deel van wat in de volksmond de Kop van Zuid wordt genoemd. Het ligt hemelsbreed 2 à 3 km van de binnenstad. De buurt Kop van Zuid Entrepot maakt deel uit van de deelgemeente Feijenoord.



Kaart: ligging Kop van Zuid Entrepot

De bereikbaarheid met de fiets vanaf het centrum en omliggende buurten is goed, de autobereikbaarheid van de buurt is redelijk goed: de doorgaande routes door andere buurten, via de Erasmusbrug of de Willemsbrug kunnen op sommige momenten van de dag erg druk zijn. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk, de metrohalte ligt aan het begin van de buurt bij de Erasmusbrug. Er lopen diverse bus- en tramlijnen. De buurt ligt nabij NS-station Rotterdam Zuid.

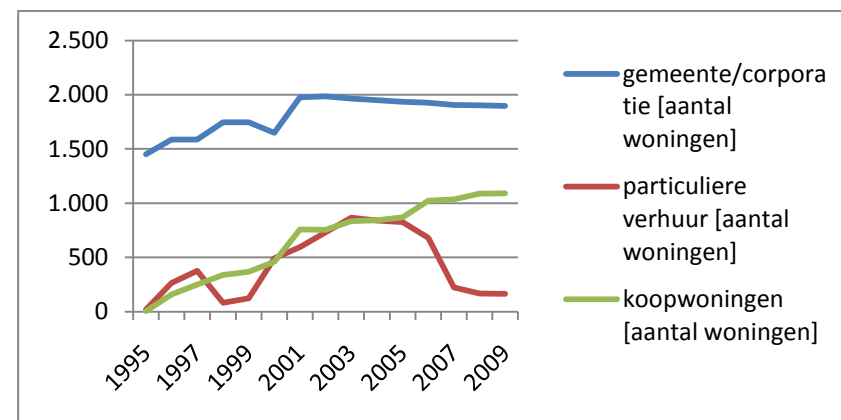
9.4.2 beschrijving buurt

De buurt Kop van Zuid Entrepot is gebouwd in het kader van de ambitieuze herontwikkeling van de historische havengebieden op de Zuidoever van de

Nieuwe Maas, de Kop van Zuid, vanaf begin jaren 90 van de vorige eeuw. Zo'n duizend woningen stond er al voor die tijd, vrijwel allemaal corporatiewoningen met o.a. de zogenaamde Paperclip, een sociale woningbouwproject van ruim 500 woningen uit begin jaren '80 van de vorige eeuw. Sinds 15 jaar zijn er zo'n 2,5 duizend woningen bijgekomen, voornamelijk appartementen aan de noordzijde en langs de Laan op Zuid in middelhoge tot hoge appartementencomplexen. De complexen aan de noordzijde zijn terrasflats met collectieve ruimten zoals tennisbanen. In het luwe deel achter deze complexen bevindt zich het project Stadstuinen, waar ca 300 eengezinswoningen in een luwe omgeving zijn gebouwd. Hiertussen ligt een parkachtige groenstrook. Rond de Entrepot-haven zijn pakhuizen gerestaureerd en verbouwd tot winkels en woningen. In de nieuwbouw is het parkeren grotendeel opgenomen d.m.v. gebouwde parkeervoorzieningen, m.u.v. de eengezinswoningen.

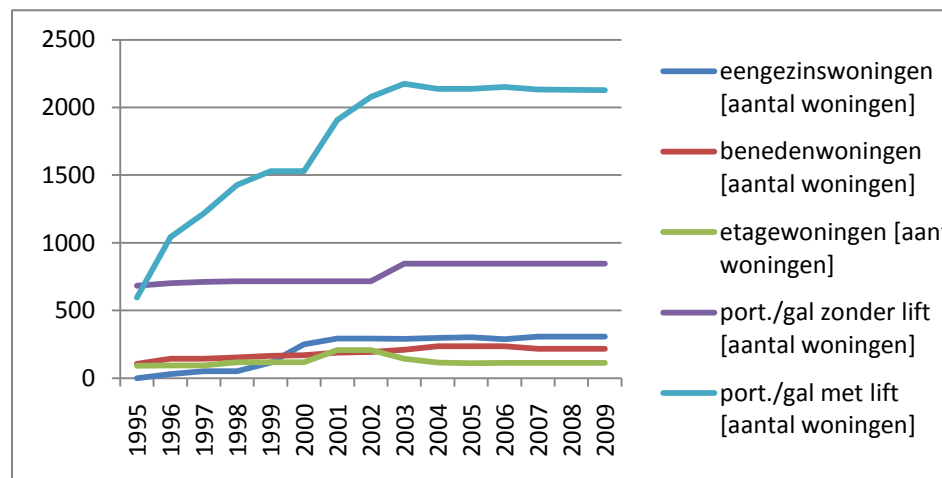
9.4.3 wonen

Het merendeel van de woningen die na 1995 tot stand zijn gekomen, is vrije sector woning, aanvankelijk deels koop en deels particuliere huur. Deze laatste zijn de afgelopen jaren in koopwoningen omgezet.



Figuur 36 Kop van Zuid Entrepot aantallen woningen naar eigendom

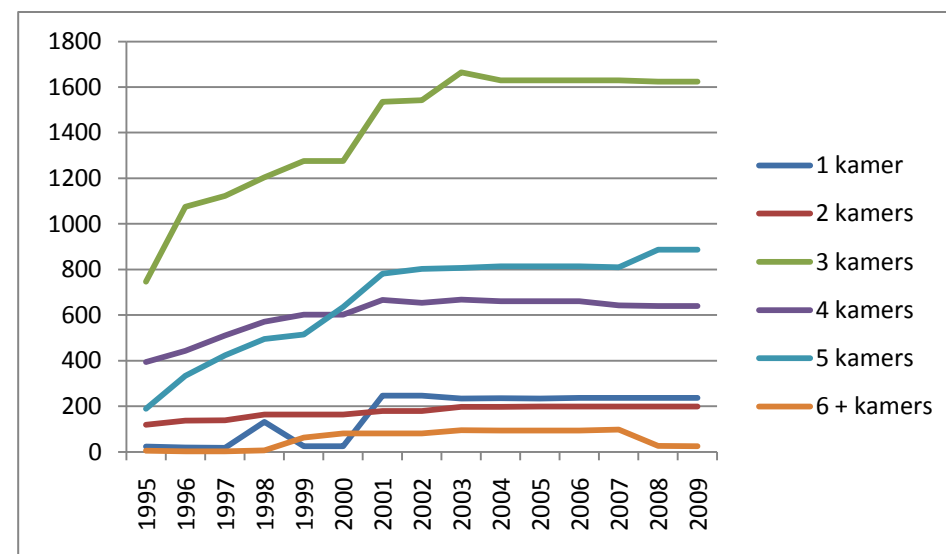
Het allergrootste deel van de woningen is appartement, die na 1995 zijn gebouwd hebben veelal een lift. Van de woningen zijn er ruim 500 (15%) grondgebonden: bijna 9% is eengezinswoning, 6% een benedenwoning.



Figuur 37 Kop van Zuid Entrepot aantallen woningen naar woningtype



In 1995 hadden bijna 600 woningen vier of meer kamers. Het aantal woningen met vier- en meer kamers is in 10 jaar flink gestegen en bedraagt nu ca. 1550 (ruim 40% van het totaal). Een kwart van de woningen heeft 5 kamers. Dit houdt in dat in de nieuwbouw bijna duizend woningen, (40% van de nieuwbouw) vier of meer kamers heeft.



Figuur 38 Kop van Zuid Entrepot aantallen woningen naar kameraantal

9.4.4 Leven

Midden in de buurt, ten zuiden van Stadstuinen buurt ligt winkelstraat de Vuurplaat, waar een diversiteit aan winkels zijn, zowel de grote ketens als kleinschalige ondernemers. Er is niet veel horeca in de buurt zelf, alleen een "Rotterdams" café op de hoek van Vuurplaat, met een mooi terras. Verder is er horeca rond het Entrepot.

De buurt heeft drie gemengde basisscholen. Het zijn brede scholen met wijkarrangementen (buitenschoolse activiteiten), er zijn meerdere kinderopvang-mogelijkheden.

Op en nabij de Kop van Zuid is een beperkt aanbod voortgezet onderwijs. In de nabijheid zijn twee middelbare schoolgemeenschappen, waarvan een tijdelijke aan de Laan van Zuid, met o.a. havo en vwo. Deze zijn op fietsafstand.

Voor buitenschools kunst- en cultuuronderwijs is men aangewezen op het stadscentrum. Er zit een bibliotheek in Feijenoord.

Er zijn enkele kinderspeeltuinen. Er is veel ruimte om te spelen. Er zijn enkele groene zones in de wijk, maar deze zijn geen echte parken.

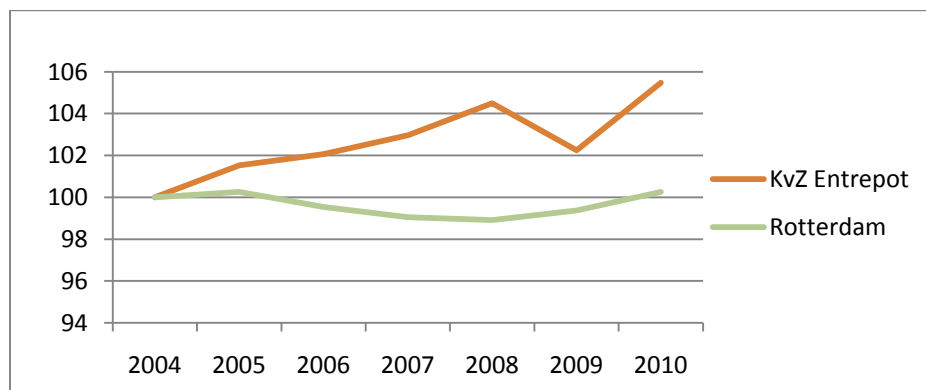
De buurt is met het openbaar vervoer en met de fiets goed bereikbaar. In de buurt zelf zijn de straten redelijk luw en veilige routes voor kinderen.

Met name Stadstuinen fungeert als een sociale woongemeenschap. Doordat er veel grondgebonden woningen zijn, en om de woningen veel ruimte is, hebben de bewoners van Stadstuinen veel contact met elkaar en doen veel samen. Ook staan ze in het algemeen open voor andere culturen. Het zijn een soort pioniers, want voorheen was wonen op Zuid niet populair, en de omgeving had een slechte naam. Maar de ambitie voor de nieuwe woonbuurt was indertijd hoog, er kwamen goede woningen, met een goed buitenruimte. Hier is dan ook een pro-actieve gemeenschap ontstaan, die samen allerlei activiteiten organiseert, zonder hulp/ondersteuning. Stadstuinen kenmerkt zich door een dorpse sfeer, met de voordelen van de nabijheid van binnenstad, en een goede ontsluiting naar zowel de binnenstad als naar elders. Het verloop in Stadstuinen is laag

In de appartementen rondom de Stadstuinen en aan de Laan van Zuid is het onderling contact minder; hier heeft men minder contact via de buitenruimte; in enkele flats wonen vooral ouderen die onderling wel contact hebben.

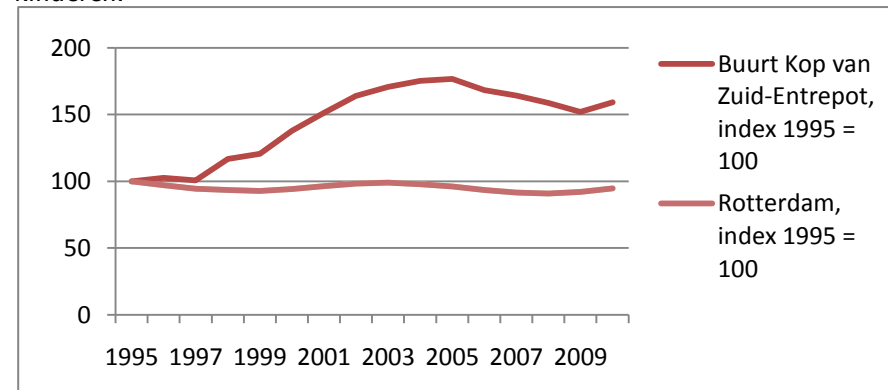
Volgens de Grote Woontest 2008 is in de Kop van Zuid Entrepot de "rode" levendige leefstijl oververtegenwoordigd: 49% t.o.v. 27% gemiddeld in de stad. Volgens de respondenten past de buurt goed bij "ongedwongen", "gezellige" en "dynamische" doelgroepen.

9.4.5 bevolking

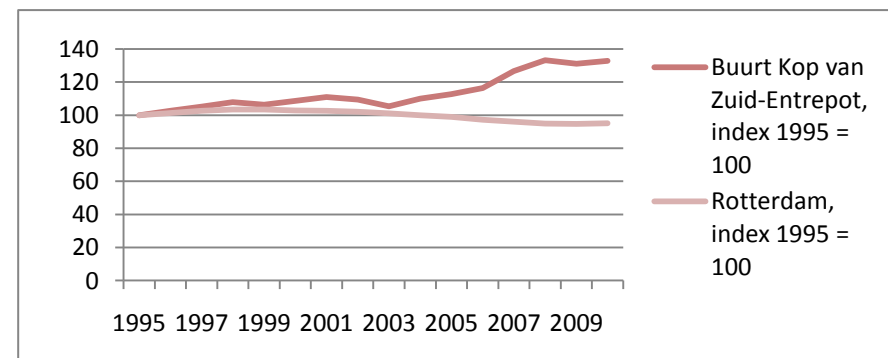


Figuur 39 Ontwikkeling aantal huishoudens met kinderen (index 2004 = 100)

In de Kop van Zuid Entrepot heeft het aandeel huishoudens met kinderen zich de laatste jaren iets positiever ontwikkeld dan gemiddeld in Rotterdam. Het aandeel huishoudens met kinderen lag in 2010 in Kop van Zuid Entrepot wat hoger dan het Rotterdamse gemiddelde (30,7% t.o.v. 28,4%) In 2010 wonen in Kop van Zuid Entrepot bijna 1200 huishoudens met kinderen.

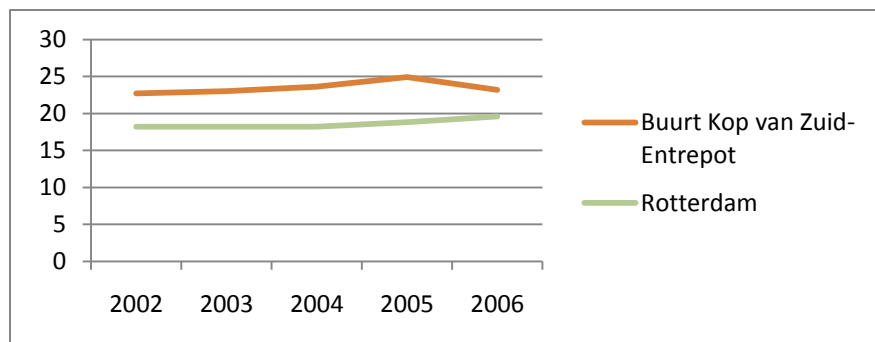


Figuur 40 Ontwikkeling aantal kinderen 0 t/m 3 jaar (index 1995 = 100)



Figuur 41 Ontwikkeling aantal kinderen 4 t/m 12 jaar (index 1995 = 100)

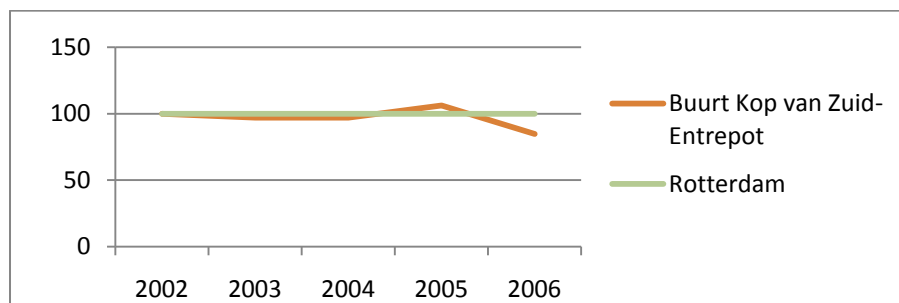
Het aantal kinderen van 0 t/m 3 jaar is van 1995 tot 2004 sterk gestegen, maar na die tijd weer aan het dalen. Het aantal kinderen van 4 t/m 12 jaar groeit en neemt met name na 2003 sterk toe. Dat lijkt een logische ontwikkeling als huishoudens met jonge kinderen in de buurt blijven wonen.



Figuur 42 Gemiddeld besteedbaar inkomen/huishouden (gestandaardiseerd)

In Kop van Zuid Entrepot ligt het gemiddelde inkomen wat hoger dan het gemiddelde in Rotterdam. Na 2005 stijgt het gemiddelde iets minder hard dan het stedelijke gemiddelde.

Het aandeel huishoudens in de hoogste inkomensklasse ligt in de buurt vrij hoog: op 28% t.o.v. een Rotterdams gemiddelde van 15%. Echter is dit aandeel in de Kop van Zuid Entrepot vanaf 2002 gedaald (van 33 naar 28%) met name ten gunste van het aandeel laagste inkomens (deze groep steeg van 44 naar bijna 49%).



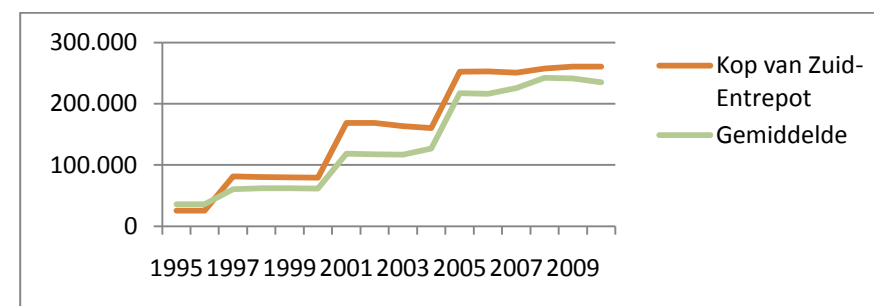
Figuur 43 Ontwikkeling hoogste 20% inkomens (index 2002 = 100)

Kop van Zuid Entrepot kent een relatief hoog aandeel allochtonen. Het aandeel autochtonen steeg in de periode na 1997 van 39% tot 45% in 2013 waarna het vanaf 2004 daalde tot 38%.

	Kop van Zuid Entrepot	Rotterdam
autochtonen	39%	52%
niet-westerse allochtonen	48%	37%
westerse allochtonen	13%	11%

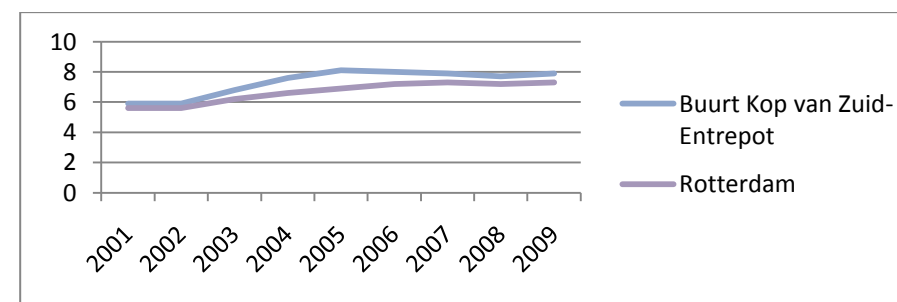
9.4.6 populariteit

De WOZ-waarden liggen in Kop van Zuid Entrepot iets hoger dan het stedelijke gemiddelde. De stijging afgelopen jaren volgt de trend in de stad. Bij de koopwoningen is te zien dat de WOZ-waarden aanvankelijk lager dan het gemiddelde lagen en sterker gegroeid zijn.



Figuur 44 WOZ-waarden koopwoningen t.o.v. het gemiddelde in Rotterdam

De gemiddelde vraagprijs in Kop van Zuid Entrepot ligt op ongeveer € 2350 per m2. Dat ligt bijna € 200 per m2 lager dan het gemiddelde van de onderzochte buurten.



Figuur 45 Veiligheidsindex

Het percentage tevreden bewoners was in 78% na hoogtepunten van 84% in 2005 en 2007.

De laatste jaren kent de buurt overlast van hangjongeren maar dat is niet is verlaagde leefbaarheidscijfers terug te zien. De veiligheidsindex is bovengemiddeld en gestegen, wel stagneert de stijgende lijn.

Volgens de Grote Woontest bevinden zich onder de verhuisgeneigden voornamelijk de “blauwe” beheerste leefstijl, alleenstaanden, hoger opgeleiden en de hoogste inkomens. Voor veel bewoners blijft de buurt populair.

9.4.7 score Kop van Zuid Entrepot

Voor een uitgebreide toelichting op de scores: zie bijlage

II authenticiteit / identiteit	
karaktervolle buurt	
diversiteit functies	
diversiteit bewoners	

III tijdruimte voordeel /tijd-gelddbudget	
snelle verplaatsingen	
nabijheid	
beschikbaar/betaalbaarheid	

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	
basisscholen	
kinderopvang	
buitenschoolse kinderactiviteiten	
voortgezet onderwijs	
clustering gezinnen\	
informele ontmoetingsplekken	
leefbaarheid /sociale veiligheid	

V Fysieke aspecten buurt & woningaanbod	
speelplaatsen	
veilig verplaatsen	
geschikte woningen	

Toelichting:

- Kop van Zuid is een ambitieuze ontwikkeling , onder meer in dit gebied Entrepot, met diverse bekende projecten, waaronder de Stadstuinen. Stadstuinen is een geslaagde combinatie van een rustig-stedelijke ontwikkeling op steenworp afstand van het centrum. De bevolkings- en functiemix is redelijk: een groot deel van de buurt is hoofdzakelijk wonen. Er is weliswaar een gemengde bevolking, maar er is een behoorlijke scheiding tussen de nieuwere (lees rijkere en wittere) delen en de het deel uit de 80-er jaren met vrijwel alleen corporatiebezit.
- Een van de grote voordelen van de buurt is zijn centrale ligging t.o.v. het centrum en andere wijken. Er zijn nogal wat gezinsgeschikte woningen, die betaalbaar zijn voor de doelgroep, ook al -of wellicht dankzij- zijn het niet altijd eengezinswoningen.
- er is voldoende keuze uit gemengde scholen, kinderopvang. De openbare ruimte is erg geschikt voor ontmoeting en spel; er is een clustering van gezinswoningen, die tot een hechte, proactieve gemeenschap heeft geleid. Er wordt door de gemeenschap van alles voor kinderen georganiseerd.
- Het fysieke aanbod aan speelgelegenheid, veilige routes en gezinsgeschikte woningen is goed. Voor de overlastgevende jongeren wordt eigen ruimte gecreëerd.

9.4.8 samenvatting en conclusies Kop van Zuid Entrepot

Kop van Zuid Entrepot is een kindvriendelijke wijk, met gemengde, brede scholen en veel speelgelegenheid, op korte afstand van het stadscentrum. In de buurt is het aantal huishoudens met kinderen de afgelopen jaren gestegen. Hier wonen bovengemiddeld veel kinderen. Er zijn 2,5 keer meer huishoudens met kinderen dan eengezinswoningen en begane grondwoningen. In Stadstuinen, onderdeel van Kop van Zuid Entrepot, is een levendige proactieve gemeenschap met gezinnen.

Na een stijging van het aandeel hoogste inkomens tot 2005 lijkt de groei hiervan te stagneren. Ook lijkt de groei in de leefbaarheidsindex tot stilstand gekomen.

pluspunten

- geslaagd project de Stadstuinen geeft buurt gezinsvriendelijk imago
- veel gezinsgeschikte woningen, redelijk betaalbaar
- meerdere gemengde scholen, kinderopvang en kinderactiviteiten
- clustering van gezinnen
- veel ruimte om elkaar te ontmoeten en te spelen

minpunten

- afbreukrisico: ruimtelijke segregatie bewonersgroepen; overlast jongeren



9.5 Liskwartier

9.5.1 ligging en bereikbaarheid

Liskwartier ligt ten noorden van het centrum, hemelsbreed 2 à 2,5 km van de binnenstad, net ten zuiden van de A20 “de ruit” aan. Liskwartier maakt deel uit van de deelgemeente Noord.



kaartje: ligging Liskwartier

Door de ligging t.o.v. het centrum en de A20, is de bereikbaarheid is goed, zowel per auto, fiets als plaatselijk openbaar vervoer. NS-treinstation Rotterdam Noord is nabij.

9.5.2 beschrijving buurt

Het Liskwartier is een oude buurt waarvan de meeste woningen stammen uit het begin van de vorige eeuw. Het Liskwartier grenst aan een redelijke drukke doorgaande route, de Bergweg, met winkels, veel verkeer waaronder openbaar vervoer. De buurt is verder een vrij rustige woonwijk (weinig doorgaand verkeer en bedrijvigheid) en kent enkele mooie singels en brede groene lanen.

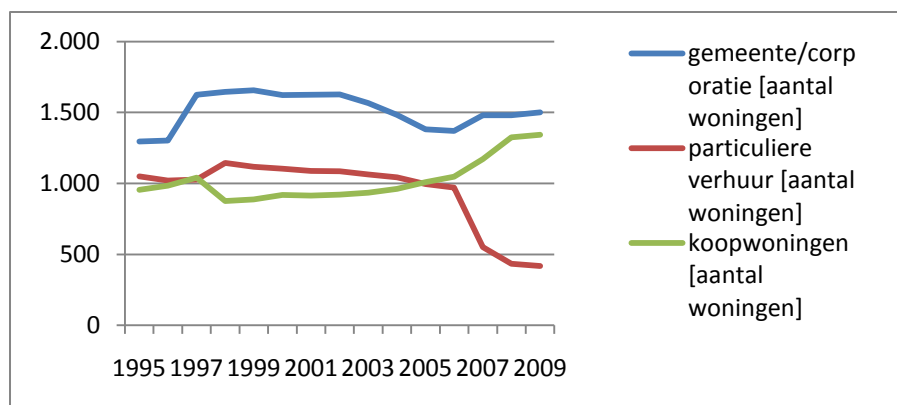
Het Liskwartier is een relatief “late” stadsvernieuwingsbuurt, vanaf de 80-er, maar vooral in de 90-er jaren zijn hier stadsvernieuwingsingrepen geweest. Deze waren deel gericht op behoud en voor een deel nieuwbouw: ongeveer een vijfde van de totale woningvoorraad bestaat uit nieuwbouw vanaf de jaren '90. Er zijn twee wat grotere locaties ontwikkeld de laatste decennia: eind vorige eeuw een hoogbouw woningbouwcomplex langs de Bergweg met een winkelcentrum (met ondergrondse parkeergarage) waarin ook het deelgemeente kantoor is gehuisvest. En een recent woningbouwproject met plm. 180 woningen langs de Bergsingel, met o.a. appartementen en grondgebonden woningen.

Het Liskwartier is een buurt met “twee gezichten”: enerzijds zijn er –met name aan de noordzijde– luwe woonlocaties met duurdere woningen aan groene lanen en singels en straten eromheen (“om de hoek”); anderzijds zijn er verarmde, stenige straten met veel corporatiezit in de binnengebieden, zoals de Willibrordusstraat e.o.

9.5.3 wonen

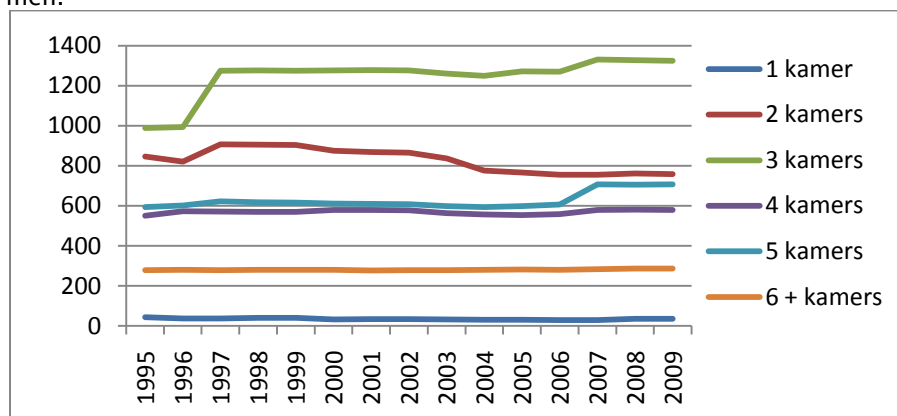
De bebouwing bestaat voornamelijk uit middelhoge woonbebouwing: panden met beneden- en bovenwoningen, complexen met portiek-etagewoningen. Ruim 20% van de woningen is een benedenwoning. Daarnaast is er een beperkt aantal eengezinswoningen (ca 6%).

Een groot deel van de buurt bestaat van oudsher uit huurwoningen, particuliere huur; een deel is tijdens de stadsvernieuwingsperiode aangekocht door woningcorporaties. Momenteel is ca. 40% van de totale woningvoorraad sociale woningbouw. Daarnaast kende de buurt wat gouden randjes met koopwoningen, aan de noordzijde en langs de groene singels. Hier bevinden zich ook de benedenbovenwoningen en de eengezinswoningen. Vanaf het begin van deze eeuw is een flinke toename van het aantal koopwoningen te zien. Deze vond slechts voor een deel plaats in de recente nieuwbouw. Daarnaast zijn in de particuliere huursector, maar ook in het bezit van de woningcorporaties, huurwoningen omgezet in koopwoningen. Ook kopen eigenaar-bewoners hun boven- of onderliggende etage erbij, om deze te samen te voegen tot een grotere woning.



Figuur 46: Liskwartier aantallen woningen naar eigendom

Als gevolg van de samenvoegingen in de bestaande bouw en de nieuwbouw is het aantal kleinere woningen de afgelopen jaren gedaald, het aantal woningen met vier of meer kamers is totaal met ongeveer 10% toegenomen.



Figuur 47 Liskwartier aantallen woningen naar kameraantal

Er is een concentratie van hoger opgeleide huishoudens met kinderen met hogere inkomens te zien. Met name aan de noordzijde van de buurt en langs de lanen/singels. Door deze huishoudens worden veel gezamenlijke initiatieven voor straat- en buurtactiviteiten genomen.

9.5.4 Leven

Aan de Bergweg zijn de meeste winkels te vinden; daar is ook het nieuwe winkelcentrum met grote supermarkt (AH). Daarnaast bevinden zich kleinere winkels en bedrijfjes zich in enkele andere straten (Rodenrijslaan, Bergweg). Er is weinig "kwalitatieve" horeca (middensegment, op nieuwe doelgroep gerichte ondernemers).

Wel hebben zich er de afgelopen jaren veel kleine creatieve ondernemingen gevestigd, die weliswaar niet veel producten of diensten leveren aan de buurt zelf, maar wel een positieve uitstraling hebben op het woon- en leefmilieu, en een bijdrage leveren aan het culturele leven in Rotterdam.

In het Liskwartier zijn twee basisscholen, die voor 100% "zwart" zijn, ondanks binnen- en buitenschoolse activiteiten en initiatieven van ouders. Aan deze scholen is kinderopvang verbonden, een van de scholen heeft een breder buitenschools activiteitenaanbod.

Deze scholen en buitenschoolse activiteiten worden echter niet door de "witte" kinderen gebruikt. Er is al vele jaren sprake van een "witte vlucht" naar basisscholen in het nabij gelegen Bergpolder / Blijdorp (o.a. tweetalig onderwijs en Daltononderwijs). Dit ligt op fietsafstand, maar er moet wel een drukke weg (Schieweg) overgestoken worden.

In de buurt zelf is geen buitenschools aanbod kunst- en cultuuronderwijs, waar wel behoefte voor aanwezig zou zijn. De meest nabijgelegen bibliotheek bevindt zich in Blijdorp, maar deze vestiging wordt door bezuinigingen bedreigd.

Voor het voorgezet onderwijs zijn diverse scholengemeenschappen rondom het Centraal Station. Dit is redelijk goed bereikbaar.

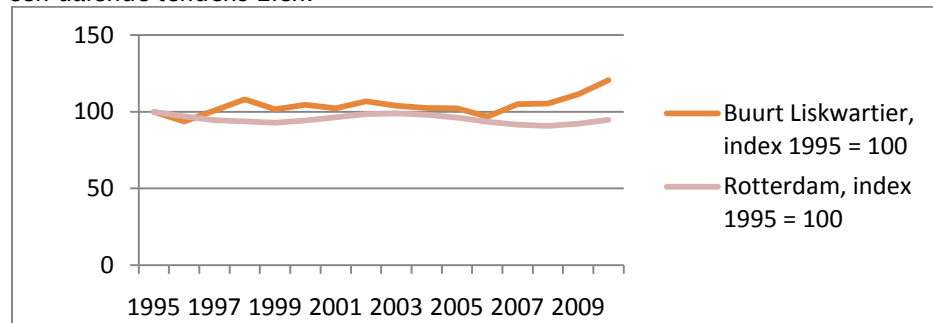
Er zijn veel plekken in de buurt om te spelen, zowel brede trottoirs en pleintjes als ingerichte speelplaatsen. Aan de noordzijde van de buurt ligt een grote speeltuin. Door de luwe straten kunnen kinderen zich in de buurt veilig verplaatsen. Het Liskwartier behaalde een hoge score in het project "kindvriendelijke wijken" van de gemeente Rotterdam.

De buurt is goed te bereiken, zowel per fiets vanuit centrum en omliggende wijken, als per auto vanaf de nabijgelegen ringweg en doorgaande routes richting het centrum. Aangezien er voornamelijk oudbouwwoningen staan, worden fietsen en auto's op de trottoirs respectievelijk straten geparkeerd. De parkeerdruk is daardoor redelijk groot, maar blijkt geen grote belemmering voor de bewoners te zijn: velen maken gebruik van de fiets. Op veel plekken in de buurt, op de brede trottoirs, kom je geparkeerde bakfietsen tegen.

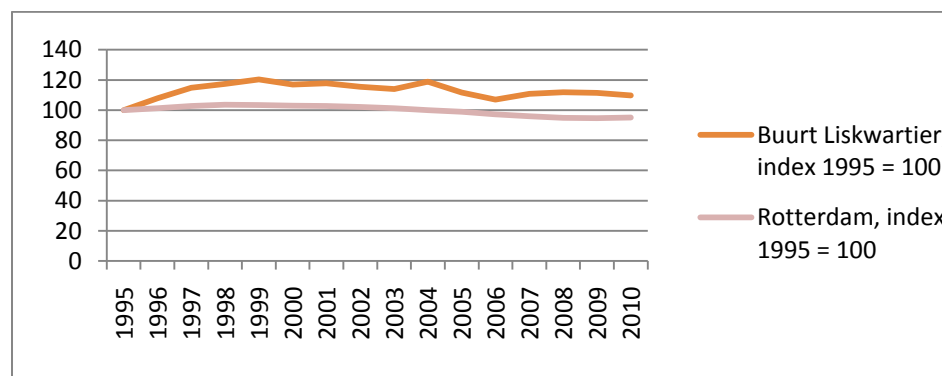
Uit de Grote Woontest 2008 blijkt dat in het Liskwartier de “rode” levendige leefstijl oververtegenwoordigd is: 51% t.o.v. 27% in heel Rotterdam. Toch sluit de buurt volgens de respondenten meer aan bij de “blauwe”, beheerste doelgroep. De buurt wordt als minder passend bij de “groene”, gesloten doelgroep ervaren. Verhuisceneidheid is volgens de Woontest wat groter onder de rode doelgroep; relatief weinig verhuisceneid zijn de leeftijds-groep 35–65 jaar, de hoger opgeleiden en bovenmodale inkomens.

9.5.5 bevolking

De afgelopen 15 jaar is het aantal kinderen in het Liskwartier gestegen: het aantal kleine kinderen (0 t/m 3 jaar) nam met 21% toe; het aantal kinderen van 4 t/m 12 jaar steeg met 10%. Echter de groep van 4 t/m 12 jarigen laat een dalende tendens zien.

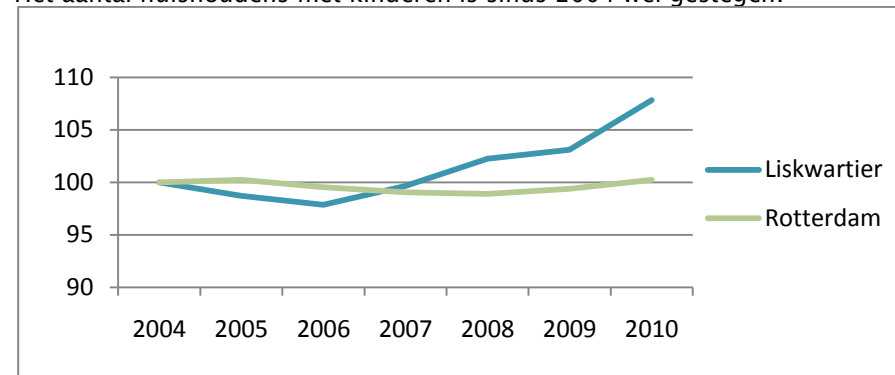


Figuur 48 Ontwikkeling aantal kinderen 0 t/m 3 jaar (index 1995 = 100)



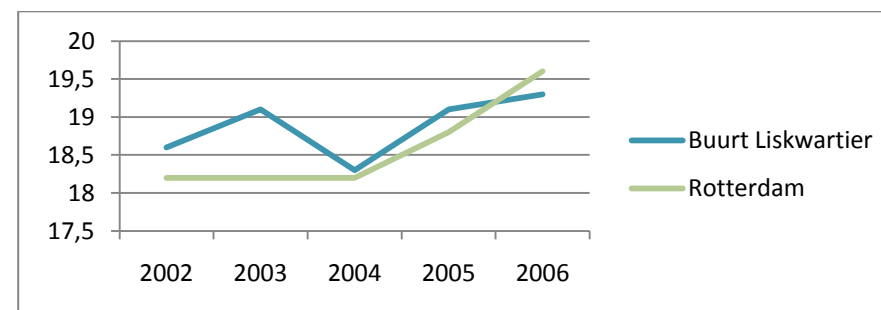
Figuur 49 Ontwikkeling aantal kinderen 4 t/m 12 jaar (index 1995 = 100)

Het aantal huishoudens met kinderen is sinds 2004 wel gestegen.



Figuur 50 Ontwikkeling aantal huishoudens met kinderen (index 2004 = 100)

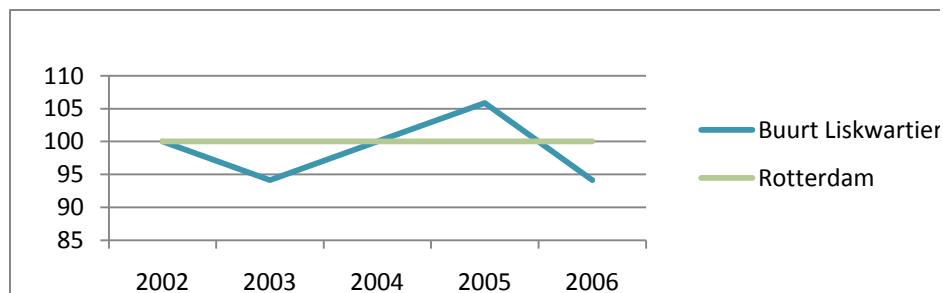
Het gemiddeld besteedbaar inkomen in het Liskwartier ligt ongeveer op het Rotterdams gemiddelde. Het Liskwartier kent een aandeel hoogste inkomens dat iets hoger ligt dan het Rotterdams gemiddelde (16% t.o.v. 15%).



Figuur 51 Gemiddeld besteedbaar inkomen/huishouden (gestandaardiseerd)



In de periode dat hierover gegevens beschikbaar zijn (2002 – 2006) vertoont het aandeel hoogste inkomens in het Liskwartier een grillig verloop.



Figuur 52 Ontwikkeling hoogste 20% inkomens (index 2002 = 100)

De hoger opgeleiden in het Liskwartier zouden minder hoge inkomens hebben dan je zou veronderstellen, omdat deze doelgroep minder carrière-gericht zou zijn²².

In 2010 ligt de diversiteit van de bewoners in het Liskwartier op het Rotterdamse gemiddelde.

	Liskwartier	Rotterdam
autochtonen	53%	52%
niet-westerse allochtonen	36%	37%
westerse allochtonen	11%	11%

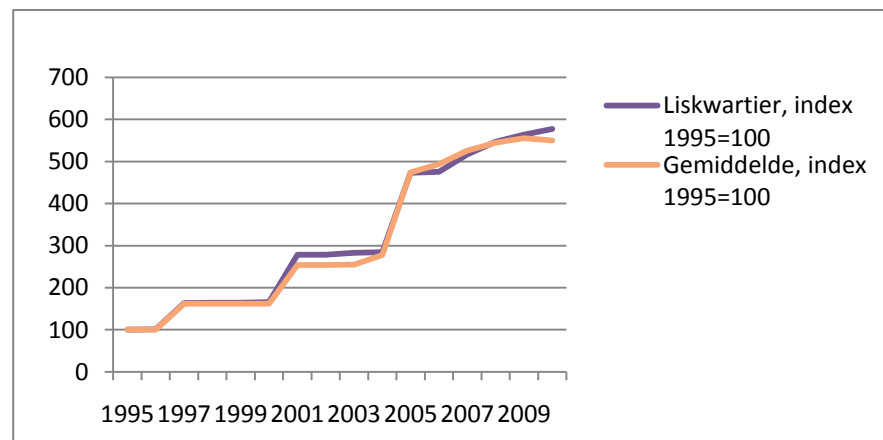
Sinds 1995 is het aandeel westerse en niet-westerse allochtonen toegenomen, vergelijkbaar met de toename in Rotterdam.

9.5.6 populariteit

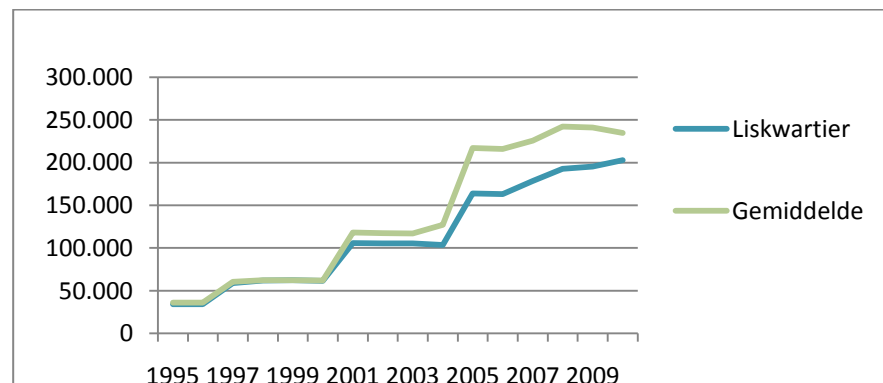
Uitgaande van de WOZ-waarden van alle woningen kent de waarde ontwikkeling in het Liskwartier een gemiddelde trend. De WOZ-waarde ligt 3 à 4% onder het stedelijk gemiddelde. Voor de koopwoningen ligt de WOZ-waarde ongeveer 15% onder het stedelijk gemiddelde; deze zijn de afgelopen jaren minder hard gestegen.



²² bronnen: The SmartAgent Company 2008; Karsten 2006a, interview deelgemeente).



Figuur 53 Ontwikkeling WOZ-waarden koop- en huurwoningen (index 1995 = 100)



Figuur 54 WOZ-waarden koopwoningen t.o.v. het Rotterdams gemiddelde

Recente vraagprijzen van te koop staande woningen op funda.nl liggen op ongeveer € 2250 per m². Dit ligt ongeveer € 300 lager dan het gemiddelde van de onderzochte buurten.

De veiligheidsindex is het afgelopen decennium gestegen van ongeveer 6,0 naar 7,9. Dit ligt boven het Rotterdamse gemiddelde (resp. 5,6 en 7,3). 84% van de bewoners zegt in 2008 tevreden te zijn over de buurt, tegenover 73% in 2002 (t.o.v. Rotterdam met resp. 75% en 68%). De tevredenheid en veiligheid liggen bovengemiddeld en zijn afgelopen jaren verbeterd.

9.5.7 score Liskwartier

Voor een uitgebreide toelichting op de score: zie bijlage

score:

II authenticiteit / identiteit	
karaktervolle buurt	
diversiteit functies	
diversiteit bewoners	

III tijdruimte voordeel /tijd-gelddbudget	
snelle verplaatsingen	
nabijheid	
beschikbaar/betaalbaarheid	

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	
basisscholen	
kinderopvang	
buitenschoolse kinderactiviteiten	
voortgezet onderwijs	
clustering gezinnen\	
informele ontmoetingsplekken	
leefbaarheid /sociale veiligheid	

V Fysieke aspecten buurt & woningaanbod	
speelplaatsen	
veilig verplaatsen	
geschikte woningen	

Toelichting:

- Een groot deel van de wijk is heel karaktervol met oudbouwpanen aan groene lanen, singels en vriendelijke, luwe woonstraatjes. Er zijn echter ook minder aantrekkelijke straten, gedomineerd door corporatiebezit

uit de stadsvernieuwingsperiode. Naast de woonstraten is ook een levendige mix van bedrijvigheid en gemengde bevolking.

- De buurt ligt zeer centraal t.o.v. het stadscentrum én de autosnelweg. Voorzieningen zijn vlakbij, m.u.v. gemengde scholen en meer culturele kindervoorzieningen. Er zijn veel geschikte benedenwoningen , of woningen om zelf te verbouwen of samen te voegen.
- ondanks dat het een kindvriendelijk woonomgeving is, is de afwezigheid van gemengde scholen en de daaraan verbonden kinderopvang, en buitenschoolse cultuur- & muzieklessen een groot bezwaar.
- Liskwartier is een kindvriendelijke wijk qua openbare ruimte, speelmo- gelijkheden, langzaam verkeersroutes en gezinsgeschikte woningen.

9.5.8 samenvatting en conclusies Liskwartier

Liskwartier is een redelijk populaire buurt onder hoger opgeleide huishou- dens met kinderen. De buurt scoort hoog op kindvriendelijkheid,en de woonomgeving is aantrekkelijk.

Er is de laatste 15 jaar een stijgend aantal huishoudens met kinderen geweest, maar de stijging van met name de categorie 4 t/m 12-jarigen stagneert. De afwezigheid van gemengde basisscholen, ook de ruimtelijke segregatie tussen verschillende bevolkingsgroepen en het ontbreken van buitenschools cultuur en kunstlessen zouden mogelijke push-factoren kunnen zijn.

pluspunten	minpunten
- karaktervolle oudbouwwijk, met diverse creatieve bedrijvigheid en winkeltjes - ligging t.o.v. het centrum en de autosnelweg. - clustering van gezinnen; - gezinsvriendelijke imago - veel ruimte om elkaar te ontmoeten en te spelen; zicht op speelgele- genheid - veel geschikte (o.a. gerenoveerde of samengevoegde) woningen	- afbreukrisico is de afwezigheid van gemengde scholen, incl. kinderop- vang en cultuur- en muzieklessen in de buurt - ruimtelijke segregatie tussen kansarm en kansrijker/ koop- en sociale huurwoningen

9.6 Lloydkwartier / Mullerpier

9.6.1 ligging en bereikbaarheid

Het gebied Lloydkwartier & Müllerpier ligt aan de zuidkant van deelgemeente Delfshaven en maakt officieel deel uit van de buurt Schiemond. Het overige deel van Schiemond, een woonbuurt gebouwd in de jaren '80 van de vorige eeuw, met zo'n 1400 sociale huurwoningen, ligt iets meer westwaarts.

Het Lloydkwartier en Müllerpier zijn twee naast elkaar gelegen pieren aan de Nieuwe Maas. Het gebied ligt ten zuidwesten het centrum van Rotterdam, op ongeveer 2,25 km hemelsbreed van de binnenstad.



9.6.2 beschrijving buurt

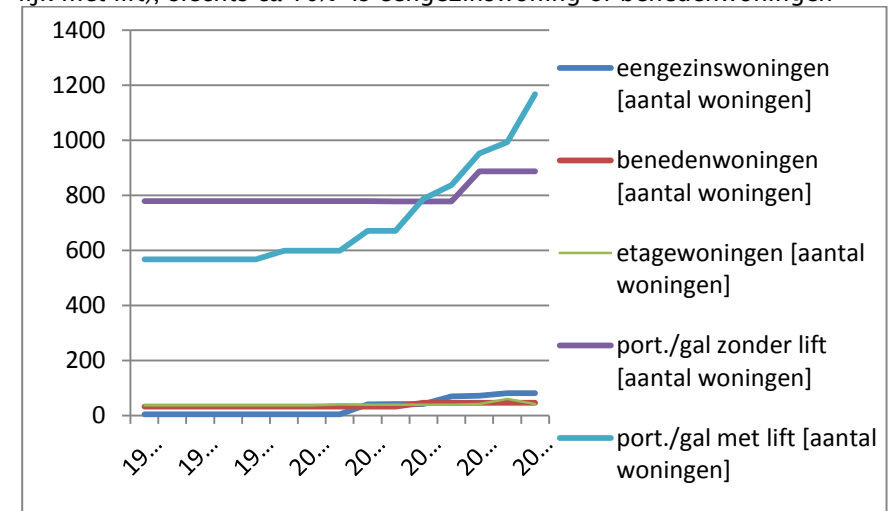
De afgelopen jaren zijn Lloydkwartier & Müllerpier getransformeerd van een havengebied tot een hoogstedelijke woon- en werkgebied. In de periode 2003 - 2009 zijn hier ruim 800 nieuwe woningen gekomen, zowel koop- als (duurdere) huurwoningen. Er staan robuuste woongebouwen aan de kades. De bebouwing kenmerkt zich door losstaande middelhoge tot hoge gebouwen, met daaromheen openbare ruimte: de gebieden tussen de bouwblokken zijn grotendeels auto-vrij. De kades zijn voor autoverkeer.

Parkeren geschiedt grotendeels in de bebouwing, en ook langs de kades (bezoekers).

Ook in enkele verbouwde bedrijfs- en fabriekspanden bevindt zich een deel van de woningen, en ook veel creatieve bedrijvigheid en horeca. Er is een zeer gevarieerd woningaanbod gecreëerd. Gemeente en ontwikkelaars hebben zich daarbij niet expliciet op gezinnen gericht, er is juist een breed woningaanbod, uiteenlopend van kleine woningen voor alleenstaanden tot woonwerk-locaties, ruimte gezinswoningen en luxe woningen en penthouses. Bij de ontwikkeling heeft men gekoerst op een stedelijke, levendige "rode" leefstijl. Juist een mix van doelgroepen past het beste bij deze leefstijl. In de buurt wonen nu voornamelijk mensen met een stedelijke woonvoorkeur, hoogopgeleid, in een zekere mate van anonimiteit. Het lijkt een beetje op een enclave, het is door zijn ligging (door wegen en water gescheiden van de andere woonbuurten) een eigen stukje stad. De komende jaren zullen op het Lloydkwartier nog enkele honderden woningen worden gebouwd.

9.6.3 wonen

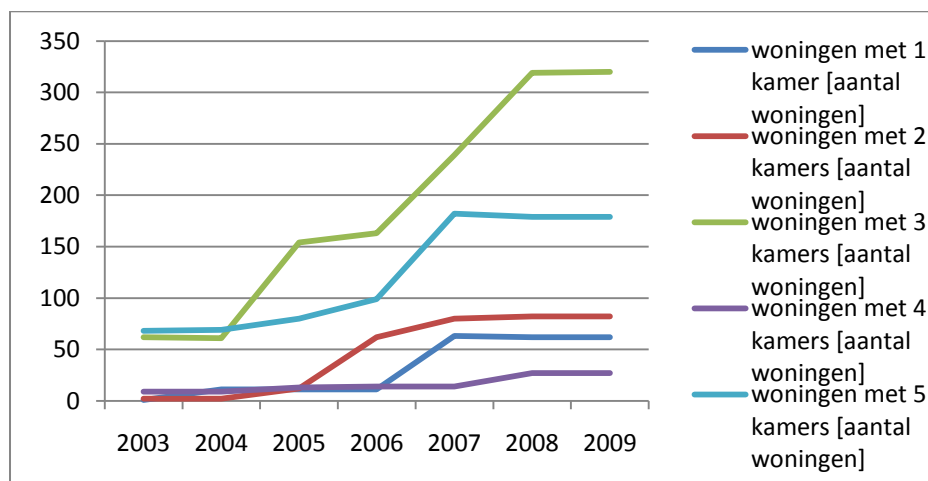
Totaal zijn er tot 2010 ruim 800 woningen tot stand gekomen, waarvan ruim 700 nieuwbouwwoningen. De meeste zijn appartementen (voornamelijk met lift), slechts ca 10% is eengezinswoning of benedenwoningen



Figuur 55 Schiemond aantallen woningen naar woningtype

Vanaf 2003 zijn er in Schiemonnd ruim 800 woningen bijgekomen. Aangezien in het westelijke deel van Schiemonnd nagenoeg geen verandering in de woningvoorraad heeft plaatsgevonden, is de toename toe te schrijven aan het Lloydskwartier/ Müllerpier.

Er is sinds de bouw een flinke toename van één- en tweekamerwoningen (er zijn ook zgn. lofts gebouwd, die vallen waarschijnlijk onder deze categorie), een grote toename van driekamerwoningen, en ook behoorlijk wat vijfkamerwoningen. Relatief weinig vierkamerwoningen, die voor jonge gezinnen aantrekkelijk zouden kunnen zijn. Onderstaande figuur laat de toename vanaf 2003 zien.



Figuur 56 Schiemonnd aantallen woningen naar kameraantal vanaf 2003

9.6.4 Leven

Naast woningen zijn er vele creatieve/audiovisuele bedrijven, sportaccommodaties, een theater, enkele café-restaurants (waaronder de populaire pionier "Stroom", en het sterrenrestaurant Ivy), enkele winkels voor eerste levensbehoeften en het scheepvaart- en transportcollege. Voor andere winkels moet men de buurt uit, naar de binnenstad of naar de Mathenesserlaan en -weg. Grenzend aan het Lloydskwartier ligt een evenemententerrein met allerlei sportfaciliteiten.

De buurt kent een centraal gelegen nieuwe basisschool, waarin twee samenwerkende scholen zijn gevestigd. Ook is hier de kind- en buitenschoolse opvang en buitenschoolse activiteiten. De rondom de school liggende ruimte is ingericht als speelgelegenheid voor verschillende doelgroepen. De school is vooral vanuit de Müllerpier goed bereikbaar, via luwe routes.

Voor kunst- en cultuuronderwijs kan men in het nabijgelegen Delfshaven terecht. Dan moet wel een drukken verkeersweg overgestoken worden. Voor een bibliotheek moet men wat verder, naar het stadscentrum of Tussendijken.

Voor voortgezet onderwijs kan men de deelgemeente of rondom het Centraal Station terecht. Deze zijn goed per fiets te bereiken.

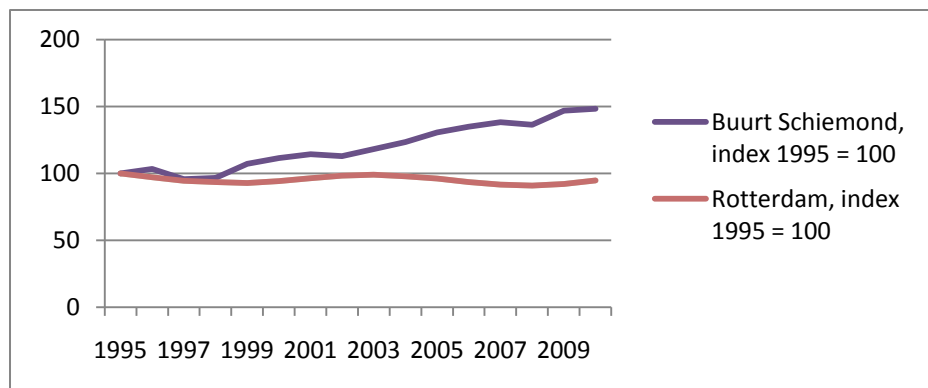
Op de Müllerpier liggen de grondgebonden woningen geclusterd langs een autovrije openbare ruimte. Een deel van deze woningen heeft een buitenruimte grenzen aan de openbare of de collectieve ruimte. Er is daar gelegenheid om te spelen en elkaar te ontmoeten. De ruimtes zijn wel erg stenig ingericht.

Bij de ontwikkeling heeft men gekoerst op een stedelijke "rode" (levendige) leefstijl; juist een mix van doelgroepen past het beste bij deze leefstijl. In de buurt wonen nu voornamelijk mensen met een stedelijke woonvoorkeur, hoogopgeleid, in een zekere mate van anonimiteit. Het lijkt een beetje op een enclave, het is door zijn ligging (door wegen en water gescheiden van de andere woonbuurten) een eigen stukje stad.

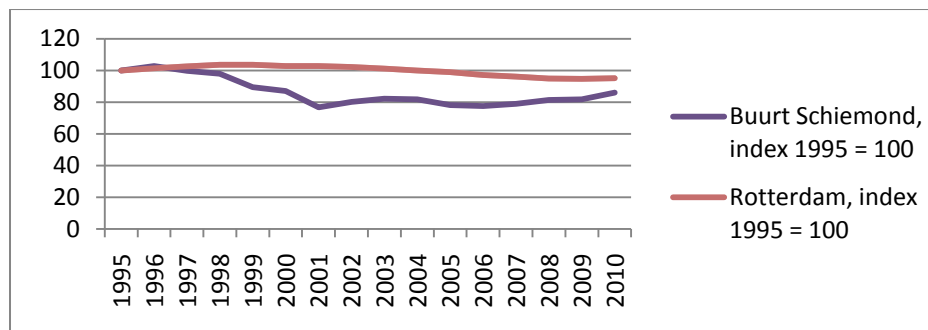
9.6.5 bevolking

De buurt Schiemonnd laat tussen 1994 en 2002 een daling in het aantal kinderen (0 - 12 jaar) zien: van 809 in 1994 tot 699 in 2001. Vanaf 2002, ongeveer sinds de nieuwbouw op Lloydskwartier en Müllerpier, groeit het aantal huishoudens met kinderen, en ook het aantal kinderen weer gegroeid. In 2009 was het totaal aantal kinderen t/m 12 jaar gestegen tot 826. De stijging is het sterkst onder de leeftijdscategorie 0 t/m 3 jarigen. In de categorie 4 t/m 12 jaar is pas sinds 2006 een voorzichtig stijging te zien.

Uit de cijfers is niet te herleiden of die stijging plaatsvindt in Lloydskwartier/ Müllerpier, maar het is wel aannemelijk gezien de dalende tendens vóór 2002 en het ongewijzigde beleid m.b.t. de 80-erjaren corporatiewoningen.

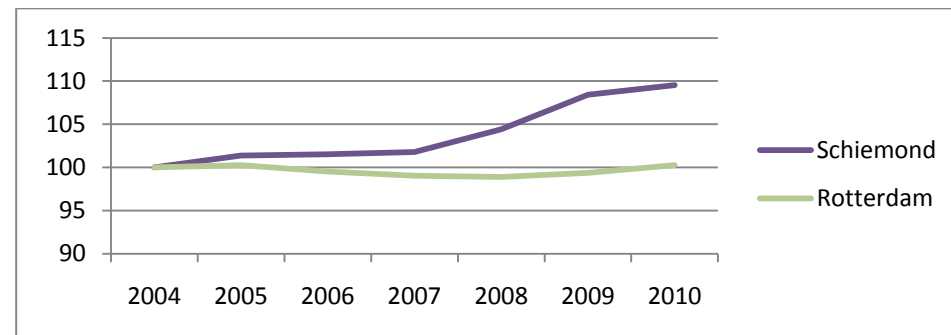


Figuur 57 Ontwikkeling aantal kinderen 0 t/m 3 jaar (index 1995 = 100)



Figuur 58 Ontwikkeling aantal kinderen 4 t/m 12 jaar (index 1995 = 100)

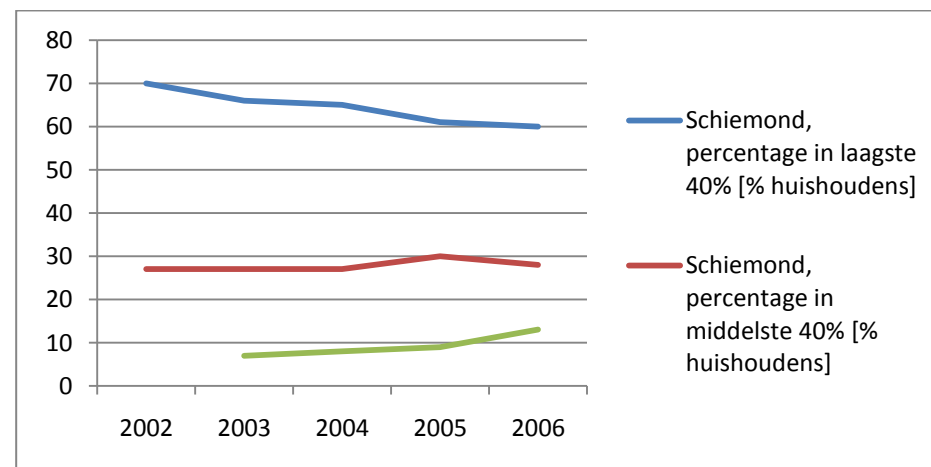
Ook in het aantal huishoudens met kinderen is afgelopen jaren een stijging te signaleren. T.o.v. de Rotterdamse trend is een sterkere stijging te zien.



Figuur 59 Ontwikkeling aantal huishoudens met kinderen (index 2004 = 100)

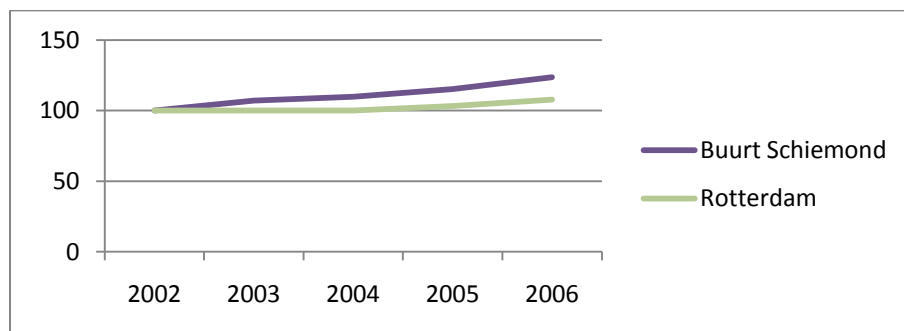
Relatief, dat wil zeggen t.o.v. het totaal aantal inwoners in Schiedam is het aantal kinderen niet toegenomen. Er is een namelijk een sterke toename te zien in alle leeftijdscategorieën boven de 20 jaar.

In de periode 2003 t/m 2006 is het aandeel huishoudens in de hoogste inkomensgroep (20% hoogste inkomens) gestegen van 7 tot 13%. Het aandeel middeninkomens bleef nagenoeg constant. De nieuwbouw heeft met name hogere inkomens aangetrokken.



Figuur 60 Schiedam percentage huishoudens per inkomenscategorie

Het gemiddeld gestandaardiseerd huishoudinkomen is in Schiedam sinds 2002 sneller gestegen dan in Rotterdam. In 2006 lag het echter nog plm. 10% lager dan het gemiddelde huishoudinkomen in de stad.



Figuur 61 Ontwikkeling gem. gestandaardiseerd huishoudinkomen (index 2002 = 100)

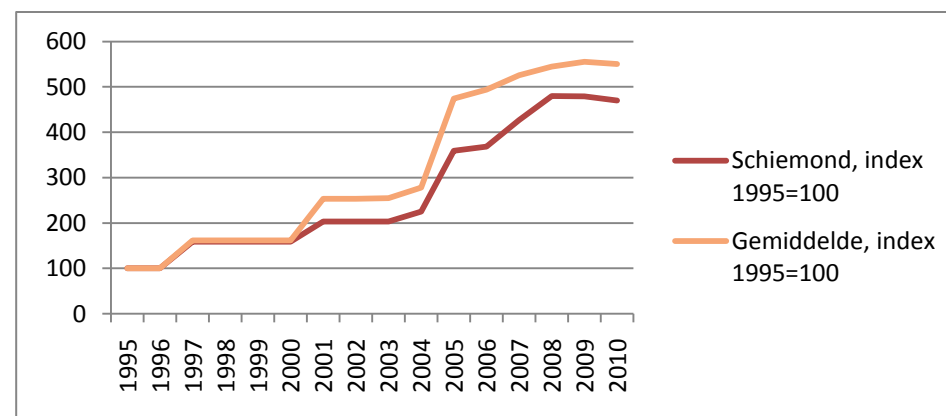
Het aandeel allochtonen is in Schiedam met 60% relatief hoog, het percentage is wel sinds 2002 gedaald.

	Schiedam		Rotterdam 2010
	2002	2010	
autochtonen	22%	31%	52%
niet-westerse allochtonen	70%	60%	37%
westerse allochtonen	8%	9%	11%

Het aantal niet-westerse allochtonen is in Schiedam in de periode 2002–2010 gestegen van 2400 naar 2700. Het aandeel autochtonen is flink gestegen sinds die tijd; het aantal is gestegen van 750 naar bijna 1400, waarschijnlijk voornamelijk te wijten aan de nieuwbouwontwikkelingen op het Lloydkwartier/Müllerpier.

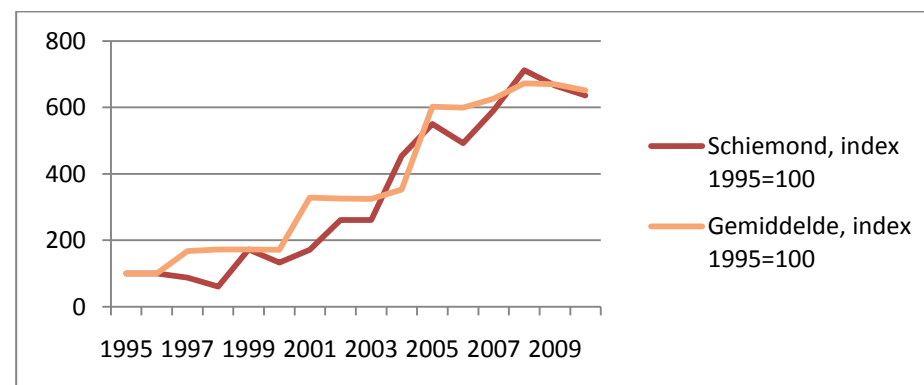
9.6.6 populariteit

Sinds 2002 is de gemiddelde WOZ-waarde in Schiedam gestegen van plm. € 75.000 naar plm. € 175.000 per woning. In 2010 lag de gemiddelde WOZ-waarde van koop- en huurwoningen ongeveer op het stedelijke gemiddelde. De stijging is stedelijk sinds 2000 sterker geweest.



Figuur 62 Ontwikkeling WOZ-waarden koop- en huurwoningen (index 1995 = 100)

Van koopwoningen steeg de gemiddelde WOZ-waarde in die periode van plm. € 100.000 naar plm. € 240.000. Ten opzichte van het stedelijke gemiddelde, ligt de WOZ-waarde in Schiedam in 2010 iets hoger.



Figuur 63 Ontwikkeling WOZ-waarden koopwoningen (index 1995 = 100)

Sinds 2002 is de leefbaarheidsindex in Schiedam gestegen van 4,9 naar 8,0 in 2008. Voor heel Rotterdam steeg deze index van 5.6 naar 7.3 tussen 2002 en 2008.

Het percentage dat tevreden is met de eigen buurt is gestegen van 51 tot 78. In heel Rotterdam ligt deze score op 68% in 2002 en 75% in 2008.

9.6.7 score Lloydkwartier / Müllerpier

Voor een uitgebreide toelichting op de score: zie bijlage

II authenticiteit / identiteit	
karaktervolle buurt	
diversiteit functies	
diversiteit bewoners	

III tijdruimte voordeel /tijd-gelddbudget	
snelle verplaatsingen	
nabijheid	
beschikbaar/betaalbaarheid	

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	
basisscholen	
kinderopvang	
buitenschoolse kinderactiviteiten	
voortgezet onderwijs	
clustering gezinnen\	
informele ontmoetingsplekken	
leefbaarheid /sociale veiligheid	

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	
speelplaatsen	
veilig verplaatsen	
geschikte woningen	

Toelichting

- Het voormalige havengebied met zijn robuuste nieuwbouw en verbouwde monumenten hebben krachtige identiteit, een apart stukje stad. Er is enige functiemenging, aantrekkelijke horeca. Er is diversiteit van huishoudens, maar niet in inkomen en cultureel opzicht

- De buurt is centraal gelegen en is per fiets, openbaar vervoer en auto goed vanaf het centrum bereikbaar. Andere delen binnen buiten de stad zijn redelijk bereikbaar
Er is een beperkt aanbod winkels (eerste levensbehoeften)
Er zijn veel ruime woningen, slechts een deel is grondgebonden. De nieuwbouw is relatief duur.
- De buurt scoort redelijk goed op aanbod van een gemengde basisschool en kinderopvang, ook al is de keuze beperkt. Er is een clustering van gezinswoningen op de begane grond.
De openbare ruimte is ingericht voor ontmoetingen, maar “stenig”, leeft nog niet. Initiatief bewoners voor collectieve tuinen.
Leefbaarheid flink toegenomen, ondanks toename hangjongeren
- Weinig leuke speelplekken voor jonge kinderen, wel veel sport. Binnen de pier is verkeer veilig, luwe straten. Per fiets de buurt uit is matig Behoorlijk wat vijfkamerwoningen, o.a. grondgebonden. Weinig vierkamerwoningen

9.6.8 samenvatting en conclusies Lloydkwartier / Müllerpier

De gebiedsontwikkeling op Lloydkwartier en Müllerpier lijkt een toename van het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen tot gevolg te hebben. Het betreft nog voornamelijk jonge kinderen (tot 6 jaar), de vraag is of de komende jaren de toename van kinderen van 6 jaar en ouder zich zal doorzetten.

Ondanks dat er slechts een klein deel van de woningen grondgebonden is, is het aandeel huishoudens met kinderen flink toegenomen.

<u>pluspunten</u>	<u>minpunten</u>
- karaktervolle nieuwe wijk, met veel creatieve bedrijvigheid en goede horeca - ligging nabij het centrum. - gedeelte kent clustering van gezinnen rondom luwe openbare ruimte; voordeuren aan straat - gedeelte heeft redelijke ruimte om elkaar te ontmoeten en te spelen; met zicht op speelgelegenheid - veel ruime woningen	- hoog aandeel duurdere woningen en hoog aandeel autochtonen (past mogelijk niet bij beoogde “rode” doelgroep) - weinig winkels in nabije omgeving - er is slechts één basisschool - er is veel hoogbouw, hetgeen de anonimiteit verhoogt - afbreukrisico is dat bij een stijgende populariteit de woningen te duur worden voor gezinnen

9.7 Nieuwe Werk

9.7.1 ligging en bereikbaarheid

Nieuwe Werk ligt direct ten zuidwesten van het centrum, hemelsbreed ca. 1,5 km van de binnenstad. De buurt Nieuwe Werk maakt deel uit van de deelgemeente Binnenstad. De buurt staat ook bekend als “Scheepvaartkwartier”



Kaart: ligging Nieuwe Werk

9.7.2 beschrijving buurt

De buurt Nieuwe Werk ligt rondom de Veerhaven, aan “de voet” van de Erasmusbrug. Nieuwe Werk is een mooi gelegen buurt, aan de Nieuwe Maas, rondom de Veerhaven en de Parklaan, naast het Park (Euromastpark). De buurt stamt uit het begin van de vorige eeuw, met in het westelijk deel veel statige panden, die momenteel gebruikt worden als kantoor. Aan de oostkant zijn wat grotere naoorlogse kantoorpanden gebouwd. Ook zijn er enkele recentere nieuwbouwprojecten aan de afgelopen decennia, o.a. aan de voet van de Erasmusbrug. Ondanks dat er veel kantoren zijn, kent de buurt nog zo’n 550 woningen, het merendeel uit het begin van vorige eeuw en deels redelijk recent. Door de komst van de Erasmusbrug is dit deel van de stad wat drukker geworden, onder voet van de brug is een openbare parkeergarage

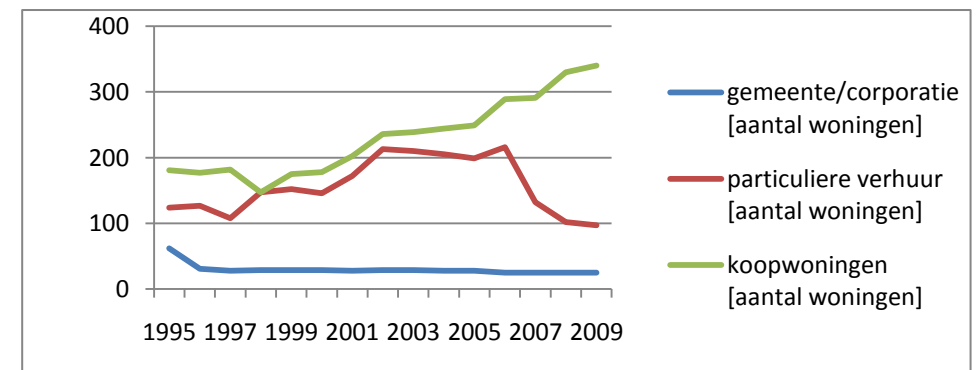
gekomen, en aan de kade zijn afmeerplekken voor onder meer de Speedo en de Aqualiner gekomen.

De openbare ruimte is ruim en groen, met brede wegprofielen, ruimte trottoirs en pleintjes. Er is één sober speelterreintje. In de nieuwbouwprojecten én onder de voet van de Erasmusbrug zijn gebouwde parkeervoorzieningen. Desondanks is de parkeerdruk op straat redelijk hoog.

9.7.3 wonen

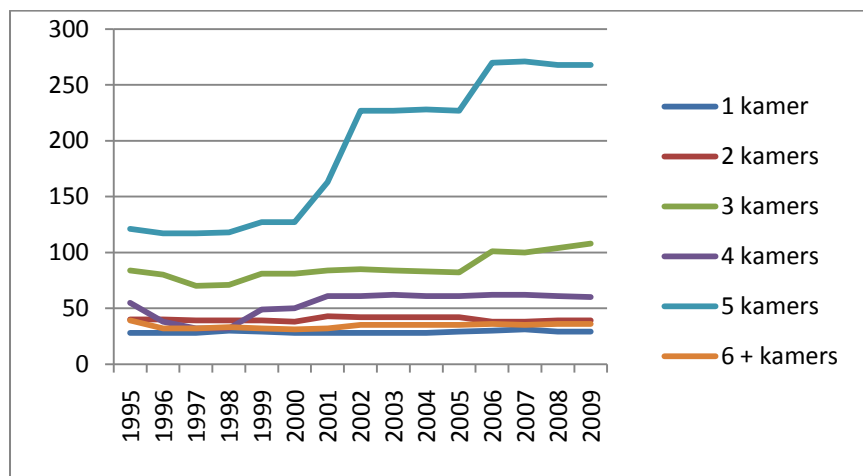
Naast de vele omzettingen naar kantoorruimte zijn er nog ongeveer 550 woningen bewoond.

Vanaf de laatste eeuwwisseling zijn enkele nieuwbouwcomplexen gebouwd, waardoor het aantal woningen vanaf 1995 van 370 naar 550 toegenomen is. Één van deze projecten is de “Hoge Heren”, twee grijze hoogbouwtoeren met ca 200 zeer luxueuze dure appartementen van Vesteda. Een deel van deze woningen lijkt weer als koopwoning op de markt te zijn gebracht, een ander deel (ca. 50 woningen) wordt als full-service short stay appartement verhuurd. (Deze laatste lijken niet in de statistieken als woningen te zijn geregistreerd.). Onderzoek van het OBR heeft laten zien dat hier voornamelijk huishoudens zonder kinderen zijn komen wonen.



Figuur 64 Nieuwe Werk aantallen woningen naar eigendom

Door de nieuwbouw is met name het aantal vijfkamerwoningen enorm gestegen. Deze waren ook voor de recente nieuwbouw al relatief veel aanwezig.



Figuur 65 Nieuwe Werk aantallen woningen naar kameraantal

9.7.4 leven

Behalve dat de buurt mooi gelegen is en vlak bij het centrum ligt, heeft deze weinig voorzieningen voor eerste levensonderhoud. Er is wel kwalitatieve horeca aanwezig, evenals cultuur in de buurt: de grootste musea liggen om de hoek.

Er zijn geen basisscholen in de buurt, maar in het nabijgelegen Cool ligt de basisschool het Landje, een zeer populaire basisschool onder kinderen (ouders) van de Binnenstad, met kinderopvang en veel buitenschoolse activiteiten. In de buurt zelf is weinig speel- of sportgelegenheid.

Diverse scholen voor voortgezet onderwijs liggen nabij het centraal station, hetgeen per fiets goed bereikbaar is.

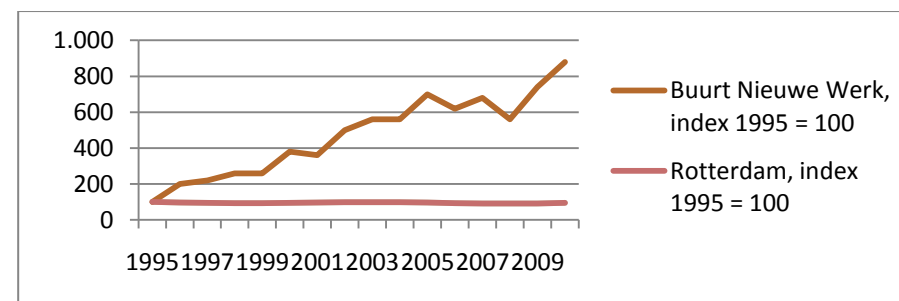
In Nieuwe Werk en in het nabijgelegen stadscentrum zijn veel mogelijkheden voor buitenschoolse kunst- en cultuuronderwijs. In het stadscentrum bevindt zich ook de centrale bibliotheek. Routes naar het stadscentrum en de basisschool zijn druk en niet verkeersveilig voor jonge kinderen.

Voor gezinnen geschikte woningen liggen verspreid over de buurt, in de historische oudbouw of in de flatgebouwen.

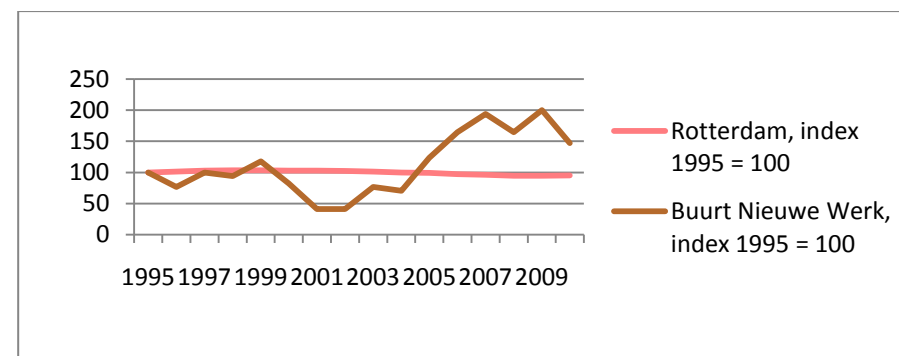
Uit de Grote Woontest van 2008 blijkt dat in Nieuwe Werk de levendige "rode" leefstijl oververtegenwoordigd is, namelijk met 68%; het Rotterdamse gemiddelde is 27%. De meeste respondenten hebben de voorkeur voor een hoogstedelijk woonmilieu. De tevredenheid over de buurt is groot, en de respondenten geven aan dat de buurt aansluit bij diverse leefstijlen. Desondanks is er verhuisgeneigdheid onder met name jonge mensen (tot 35 jaar), alleenwonend, en/of hoger opgeleid.

9.7.5 bevolking

Aangezien in de recente nieuwbouw weinig tot geen gezinnen met kinderen zijn komen wonen, was de verwachting dat er weinig kinderen zouden wonen. Toch blijken er gezinnen met kinderen te wonen, en blijkt dat het aantal kinderen de afgelopen jaren toegenomen is. Het gaat overigens om kleine absolute aantallen (een totale toename van 22 in 1995 naar 69 in 2010), het is dan ook een kleine buurt; maar de toename is opvallend en vertoont een stijgende lijn.



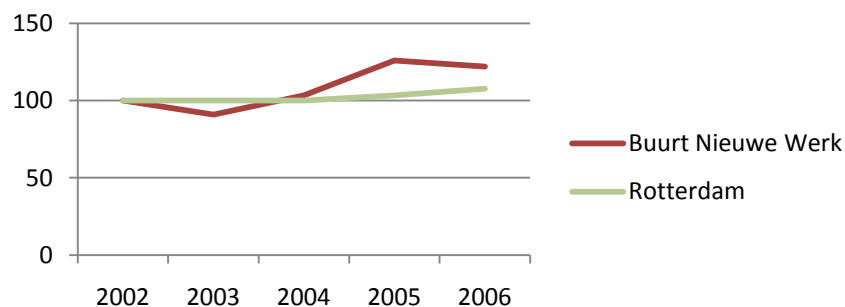
Figuur 66 Ontwikkeling aantal kinderen 0 t/m 3 jaar (index 1995 = 100)



Figuur 67 Ontwikkeling aantal kinderen 4 t/m 12 jaar (index 1995 = 100)

Het percentage huishoudens met kinderen nam in deze periode toe van 5,8% naar 7,5%, een stijging van bijna 30%. Maar het aandeel huishoudens met kinderen blijft laag in vergelijking met het Rotterdamse gemiddelde van iets boven de 28%.

Het inkomensniveau ligt in Nieuwe Werk relatief hoog, in 2002 op € 37.800, zo'n 70% hoger dan het Rotterdamse gemiddelde. In 2006 lag het zelfs bijna twee maal zo hoog als het Rotterdamse gemiddelde.



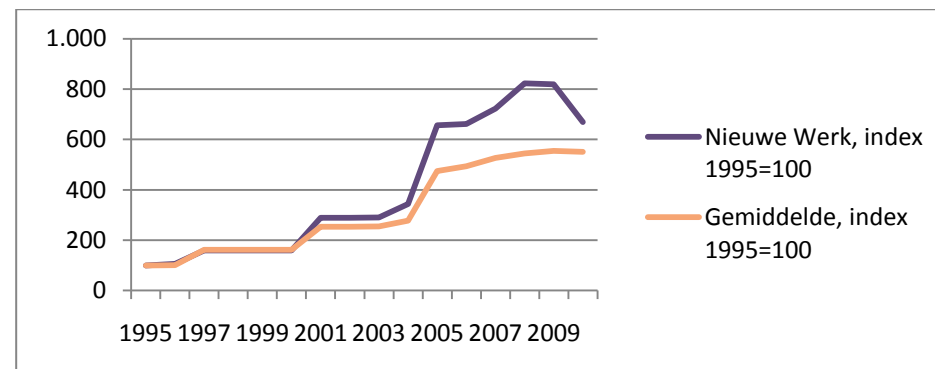
Figuur 68 ontwikkeling gestand. huishoudinkomen Nieuwe Werk (index 2002 = 100)

In 2010 wijkt de diversiteit van de bewoners in Nieuwe Werk behoorlijk af van het Rotterdamse gemiddelde. Het aandeel niet-westers allochtonen ligt veel lager; de westerse allochtonen zijn relatief goed vertegenwoordigd, maar er is afname t.o.v. 15 jaar geleden.

	Nieuwe Werk	Rotterdam
autochtonen	64%	52%
niet-westerse allochtonen	15%	37%
westerse allochtonen	22%	11%

9.7.6 populariteit

Nieuwe Werk kent de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van de onderzochte buurten, namelijk bijna € 4 ton voor koop- en huurwoningen in 2010 (ruim €4 ton voor koopwoningen). Dit niveau ligt ongeveer 2,5 maal zo hoog dan het gemiddelde in Rotterdam. De WOZ-waarden zijn t.o.v. 1995 sterker gestegen dan het Rotterdamse gemiddelde (m.u.v. 2010).



Figuur 69 Ontwikkeling WOZ-waarden koop- en huurwoningen (index 1995 = 100)

De vraagprijzen van koopwoningen liggen, anno 2010, op ruim € 2900 per m2, ongeveer € 400 hoger dan het gemiddelde van de onderzochte buurten.

De veiligheidsindex van Nieuwe Werk is zeer laag: in 2001 was deze 1,8; in 2009 is deze gestegen tot 4,7, nog steeds ver onder het stedelijke gemiddelde van 7,3. Desondanks steeg de tevredenheid van de bewoners over de buurt in die periode van 72% naar 82%.

Ondanks dat de tevredenheid over de buurt groot is, kent de buurt volgens de Grote Woontest een verhuisgeneigdheid met name onder jonge mensen (tot 35 jaar), alleenwonend, hoger opgeleiden, hoogste inkomens.



9.7.7 score Nieuwe Werk

Voor een uitgebreide toelichting op de scores: zie bijlage

II authenticiteit / identiteit	
karaktervolle buurt	■
diversiteit functies	■
diversiteit bewoners	■

III tijdruimte voordeel /tijd-gelddbudget	
snelle verplaatsingen	■
nabijheid	■
beschikbaar/betaalbaarheid	■

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	
basisscholen	■
kinderopvang	■
buitenschoolse kinderactiviteiten	■
voortgezet onderwijs	■
clustering gezinnen\	■
informele ontmoetingsplekken	■
leefbaarheid /sociale veiligheid	■

V Fysieke aspecten buurt & woningaanbod	
speelplaatsen	■
veilig verplaatsen	■
geschikte woningen	■

Toelichting:

- Nieuwe Werk is voor een groot deel een historische wijk met een klassieke uitstraling, prachtig gelegen aan het water, de Veerhaven en het Park. Aan de oostzijde een mix met ook wat grootschaliger, recentere kantoren en nieuwbouw woningcomplexen/torens. Er wonen relatief veel hogere inkomens en autochtonen
- De buurt ligt heel erg centraal, de bereikbaarheid is redelijk goed. Voorzieningen en winkels niet in de buurt, maar wel vlakbij.

De woningen zijn relatief duur.

- Niet in de buurt, maar wel vlakbij zijn scholen, opvang en cultuur- en muziekonderwijs. Er is echter geen cluster van gezinnen, de buurt is niet echt een woonbuurt, enigszins anoniem door de vele kantoren.
- Er zijn veel woningen geschikt, alleen niet de woningen in de hoogbouw, ook al zijn deze groot genoeg. De openbare ruimte is niet echt kindvriendelijk, zowel om te spelen als om te verplaatsen.

9.7.8 samenvatting en conclusies Nieuwe Werk

Ondanks dat Nieuwe Werk meer bedrijvigheid dan woningen kent, is het een redelijk populaire woonwijk, met ruime woningen en een mooie woon-omgeving, vlakbij het stadscentrum. De buurt heeft weinig dagelijkse voorzieningen, maar wel in de omliggende buurten en het stadscentrum. Hoewel Nieuwe Werk geen kinderrijke buurt is, is het aandeel kinderen het laatste decennium gestegen, vooral onder kinderen tussen 0 en 4 jaar. De vraag is of er een stijgende trend is gezien het grillig verloop van de 4 t/m 12 jarigen.. De toename blijkt geen relatie te hebben met de nieuwbouw-torens met luxe appartementen, wellicht wel met andere recente nieuwbouw-appartementen.

Het aandeel hogere inkomens is hoog. Naast de autochtonen is er een hoog aandeel westerse allochtonen. De luxe woningen trekken een bepaalde leefstijl, de nieuwe elite en relatief veel expats, lijkt het. De vraag is of er een duurzame gemeenschap ontstaat, of dat het een vluchtige groep bewoners is. Soms met kind(eren), waarbij het geen bezwaar is om deze buiten de wijk naar school en andere activiteiten te (laten) brengen.

pluspunten	minpunten
- karaktervolle buurt met veel mooie, ruime woningen - nabijheid centrum - geen school in buurt, maar wel populaire scholen, kinderopvang, musea en culturele activiteiten in nabijheid	- weinig ruimte om te spelen - woningen te duur voor veel gezinnen - er zijn veel kantoren en veel hoogbouw, hetgeen de anonimiteit verhoogt. - geen clustering gezinnen - geen winkels en andere voorzieningen in buurt zelf

9.8 Noordereiland

9.8.1 ligging en bereikbaarheid

Noordereiland ligt ten zuidoosten van het centrum; het is een eiland in de Nieuwe Maas, met de Willemsbrug verbonden met de noordoever, en met de Koninginnebrug met Feijenoord/Kop van Zuid Entrepot. Noordereiland ligt hemelsbreed 1,5 km van de binnenstad. De buurt Noordereiland maakt deel uit van de deelgemeente Feijenoord.



Kaart: ligging Noordereiland

De bereikbaarheid per fiets vanuit het centrum en omliggende buurten is goed, maar moet altijd over een van de bruggen. De bereikbaarheid per auto is matig, de toegangsroutes door de andere wijken en de bruggen zijn bottlenecks. Het openbaar vervoer is redelijk, er lopen twee buslijnen en het trein- en metrostation Blaak ligt op fietsafstand aan de andere zijde van de Willemsbrug.

9.8.2 beschrijving buurt

Noordereiland kent een historie van (binnen)scheepvaart. dit is nog steeds te herkennen: de ligging aan de Maas, de kades, de aan de scheepvaart gelieerde bedrijven, en de "MS Noordereiland", een samenwerking van bewoners en door kunstenaars op het Noordereiland.

Daarnaast kent de buurt oudbouw met rijke architectuur (vooral aan de kade) en kleine pleintjes. Een groot deel van de bebouwing, ruim de helft, stamt uit de 19^e eeuw of begin 20^e eeuw.

Aan de westzijde is deel in de tweede wereldoorlog verdwenen en hier zijn zo'n 300 woningen herbouwd vlak na de oorlog.

Aan de oostzijde is een deel gesloopt bij de aanleg van de spoortunnel. Op de kop van het eiland staat hier een woningcomplex met zo'n 200 sociale huurwoningen uit de 80-er jaren, waar veel ouderen wonen. Tussen de bruggen langs de doorgaande route bevindt zich een nieuwbouwcomplex uit 2003 met ruim 200 particuliere huur- en koopwoningen.

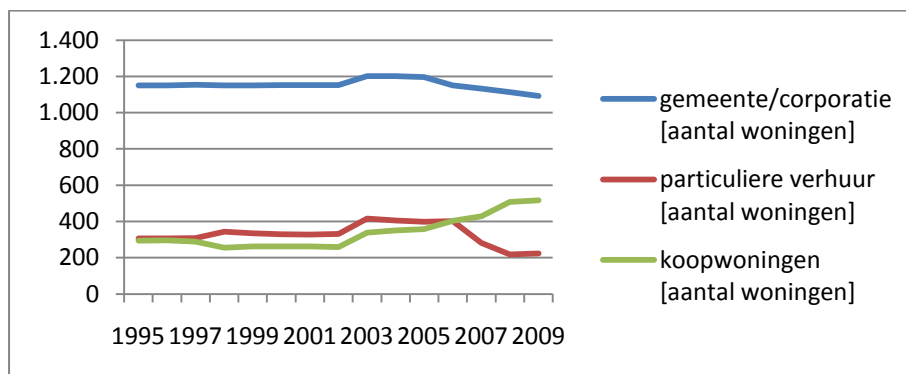
Centraal in de buurt ligt een openbare zone, waarin zich speelplekken bevinden. De openbare ruimte is matig ingericht en onderhouden, en er is weinig groen in de woonstraten. Het parkeren vindt voornamelijk op straat plaats, de parkeerdruk is matig.

Ter plekke van het oude spoortracé, naast de Willemsbrug, is een groene zone, waarvoor plannen voor nieuwbouw en een buurtpark in de maak zijn. Er zijn daar enkele blokken met appartementen voorzien. Het eiland wordt doorsneden door de drukke doorgaande route tussen Rotterdam (de noordoever) en Rotterdam Zuid.

9.8.3 wonen

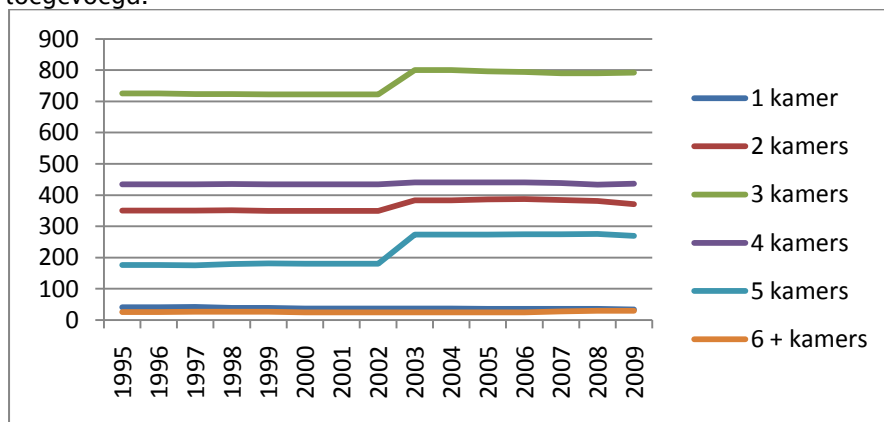
De woningvoorraad bestaat vrijwel geheel uit etagewoningen /appartementen. Ongeveer 10% van de woningvoorraad bestaat uit benedenwoningen, er is een enkele eengezinswoning. Slechts een vijfde van de woningen, die vanaf de 80-er jaren zijn gebouwd, heeft een lift.

Van origine zijn er veel corporatiewoningen, bijna 66% in 1995. De oudbouw is in de stadsvernieuwing veelal ingrijpend gerenoveerd. De eigenaar Woonstad zet deze nu (deels) bij leegkomst om in koopwoningen, het aandeel corporatiewoningen is tot 56% afgenomen. Ook particuliere huurwoningen worden verkocht, en er zijn koopwoningen gebouwd, zodat het aantal koopwoningen de afgelopen jaren met driekwart is gestegen.



Figuur 70 Noordereiland aantallen woningen naar eigendom

De afgelopen tien jaar is het aandeel vier- of meerkamerwoningen iets gestegen, van ca 36% naar 38%. In het verleden zaten de grotere woningen vooral in de sociale woningbouw, en door de nieuwbouw in 2003 zijn er ook in de koopwoningenvoorraad een kleine honderd grotere woningen toegevoegd.



Figuur 71 Noordereiland aantallen woningen naar kameraantal

9.8.4 Leven

Er is een beperkt aantal voorzieningen in de buurt: een straat met wat winkels. De aanwezige horeca wordt als matig ervaren. Er zijn redelijk wat

kunstenaars, samen met andere actieve bewoners en bedrijven verenigd in de MS Noordereiland, ter promotie van de buurt (www.noordereiland.org). De gemeente werkt ook aan een cultureel programma en een culturele wandelroute door de buurt, om deze meer op de kaart te zetten. Kunst moet het centrale thema worden voor Noordereiland. Ook organiseert de gemeente, vooral in de zomer, grootschalige evenementen, zoals het jaarlijkse Formule 1 spektakel, maar daar zijn de bewoners zelf niet over te spreken vanwege de overlast; zij willen liever kleinschalige evenementen, i.p.v. toeristische trekkers.



Er zijn twee basisscholen, een zelfstandige (openbare) en een dependance van een andere school. Ze zijn beide zwart en hebben eigenlijk te weinig leerlingen (100 en 80) om goed te functioneren. De huisvesting is verouderd. Er is een brede schoolconcept, met buitenschoolse activiteiten. De naschoolse opvang is echter buiten de buurt, op Zuid. Daar worden kinderen met busjes naar vervoerd. Er is voor de kleinsten wel een peuterspeelzaal maar geen kinderdagverblijf in de buurt.

Voor het voortgezet onderwijs kunnen jongeren niet in de nabije omgeving terecht; zij kunnen gebruik maken van de scholen in de stad (rond het stadscentrum en Centraal Station) of enkele scholen op Zuid.

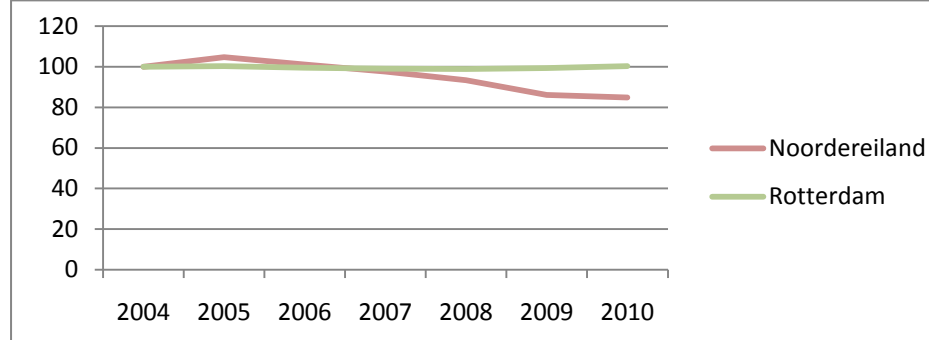
Bibliotheek en kunstonderwijs zijn niet in de directe nabijheid aanwezig, daarvoor kan men naar het stadscentrum, of de Wilhelminapier (kunstonderwijs), Feijenoord (bibliotheek).

Er zijn niet specifieke clusters van gezinnen, de grondgebonden en grotere woningen liggen verspreid in de buurt.

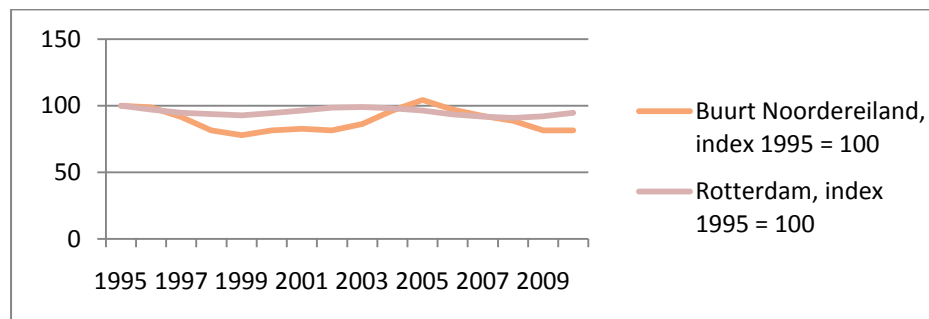
Volgens de Grote Woontest kent Noordereiland een relatief groot aandeel "rode" levendige leefstijl, 55% t.o.v. het stedelijke gemiddelde van 27%. De buurt sluit bij alle leefstijlen in enige of grote mate aan, doch vooral bij de "rode" doelgroep.

9.8.5 bevolking

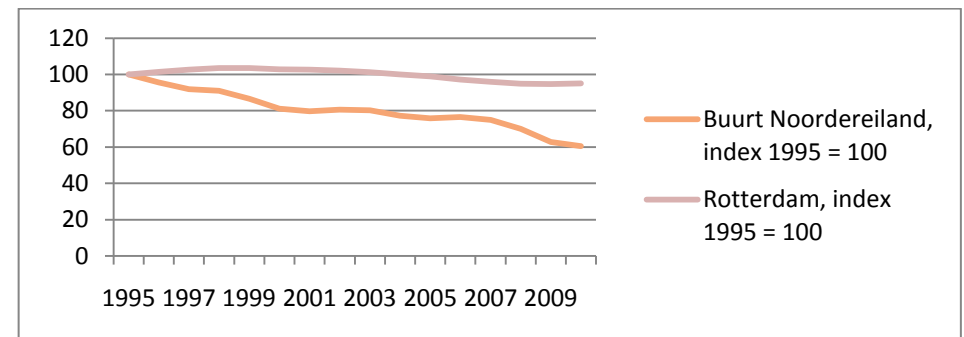
Noordereiland kent een dalend aantal huishoudens met kinderen. Het percentage huishoudens met kinderen is afgenomen van ruim 23% in 1995 tot ruim 20% in 2010. Het stedelijk gemiddelde ligt op ca. 28%. Het aantal kinderen name behoorlijk af, met name onder de 4 t/m 12 jarigen (40%).



Figuur 72 Ontwikkeling aantal huishoudens met kinderen (index 2004 = 100)

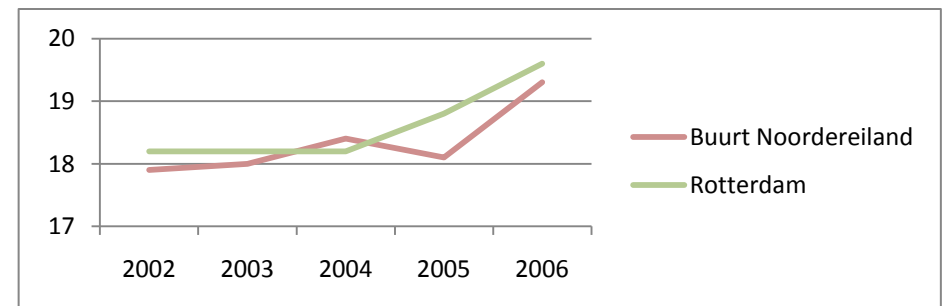


Figuur 73 Ontwikkeling aantal kinderen 0 t/m 3 jaar (index 1995 = 100)



Figuur 74 Ontwikkeling aantal kinderen 4 t/m 12 jaar (index 1995 = 100)

Het gemiddelde inkomen ligt in Noordereiland ongeveer op het gemiddelde van Rotterdam. Het aandeel inkomens in de hoogste 20% ligt vergelijkbaar als in Rotterdam (15 à 16%) en volgt de gemiddelde trend.



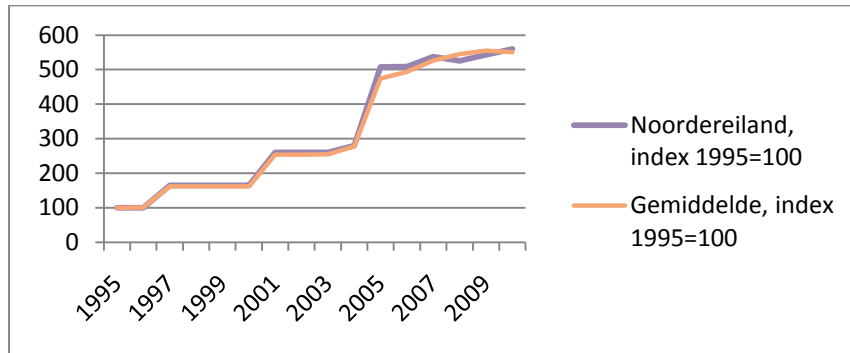
Figuur 75 Gemiddeld besteedbaar inkomen/huishouden (gestandaardiseerd)

Op Noordereiland wonen relatief veel autochtonen, namelijk ca. 58% t.o.v. het stedelijk gemiddelde van 52%. De afgelopen decennia was het aandeel niet-westerse allochtonen iets gestegen, vanaf 2005 is het weer iets aan het dalen. Het aandeel westerse allochtonen is de laatste jaren constant.

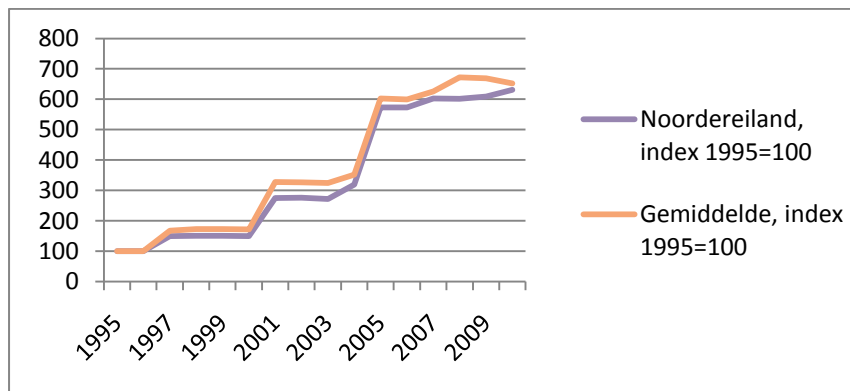
	Noordereiland	Rotterdam
autochtonen	58%	52%
niet-westerse allochtonen	29%	37%
westerse allochtonen	13%	11%

9.8.6 populariteit

De koopwoningen zijn in Noordereiland minder duur dan gemiddeld in Rotterdam. De WOZ-waarden van koop- en huurwoningen liggen ongeveer 5% onder het stedelijk gemiddelde ; de stijging afgelopen jaren is gemiddeld. De WOZ-waarde van koopwoningen ligt echter bijna 20% lager. Als we alleen naar de WOZ-waarden van de koopwoningen kijken, zien we dat deze minder hard zijn gestegen dan de stedelijke trend. De vraagprijzen liggen op funda.nl rond de € 2550 per m². Dit is een paar honderd euro lager dan het gemiddelde in de onderzochte buurten.



Figuur 76 Ontwikkeling WOZ-waarden koop- en huurwoningen (index 1995 = 100)



Figuur 77 Ontwikkeling WOZ-waarden koopwoningen (index 1995 = 100)

Noordereiland wordt beschouwd als een veilige buurt, de veiligheidsindex is sinds 2003 boven de 8 en de tevredenheid van bewoners ligt al jarenlang rond de 80%.

Van Noordereiland wordt gezegd dat het populair wordt. Sinds de komst van koopwoningen komen nieuwe doelgroepen. De kopers kiezen voor Noordereiland vanwege de nabijheid van de stad, kunst&cultuur-initiatieven en water.

De verhuiscapaciteit volgens de Grote Woontest 2008 komt relatief veel voor onder de leeftijdsgroep tot 35 jaar, alleenstaanden, middelbare en hogere opgeleid, modale inkomens.



9.8.7 score Noordereiland

Voor een uitgebreide toelichting op de scores: zie bijlage

II authenticiteit / identiteit	
karaktervolle buurt	■
diversiteit functies	■
diversiteit bewoners	■

III tijdruimte voordeel /tijd-gelddbudget	
snelle verplaatsingen	■
nabijheid	■
beschikbaar/betaalbaarheid	■

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	
basisscholen	■
kinderopvang	■
buitenschoolse kinderactiviteiten	■
voortgezet onderwijs	■
clustering gezinnen\	■
informele ontmoetingsplekken	■
leefbaarheid /sociale veiligheid	■

V Fysieke aspecten buurt & woningaanbod	
speelplaatsen	■
veilig verplaatsen	■
geschikte woningen	■

Toelichting:

- Noordereiland ligt mooi en centraal in de stad,, heeft voor een deel historische bebouwing, maar ook stadsvernieuwingrenovaties en - nieuwbouw. De diversiteit onder de bewoners is redelijk groot, ondanks het grote aandeel corporatiewoningen.

- De buurt ligt centraal in de stad, en is redelijk goed bereikbaar . De prijzen van woningen zijn relatief laag, maar er zijn nauwelijks geschikte woningen voor gezinnen.
- er zijn alleen krimpemde, zwarte scholen, en geen kinderopvang in de buurt. Er is geen clustering van gezinnen, de straten zijn kaal en er is geen leven op straat. Bewoners zijn wel erg tevreden over hun buurt.
- de speelplekken zijn matig, en de buurt wordt doorkruist door een drukke weg. De meeste woningen zijn klein en niet grondgebonden.

9.8.8 samenvatting en conclusies Noordereiland

Het aantal huishoudens met kinderen is op Noordereiland de afgelopen jaren behoorlijk gedaald.

Ondanks dat de veiligheid in, en tevredenheid over de buurt groot is, én gezegd wordt dat Noordereiland steeds populairder wordt, is dit nog niet te zien in stijgende woningprijzen en toename van hogere inkomensgroepen. Er woont nu een redelijke mix aan inkomens en culturen, het is niet alleen een buurt van kansarmen. Mogelijk is er weinig verloop onder een deel van de bewoners. Wel worden steeds meer huurwoningen omgezet in koopwoningen.

Het voorzieningenniveau blijft echter in sterke mate voor huishoudens met kinderen achter.

pluspunten	minpunten
• historische panden en scheep-vaarthistorie • bijzondere ligging aan het water, nabijheid centrum • diversiteit van bewoners • veilig imago: hoge veiligheidsindex en grote tevredenheid bewoners	• zwarte, krimpemde scholen; geen kinderopvang, geen cultuur- en muziekonderwijs nabij. • openbare ruimte niet uitnodigend om te ontmoeten • nauwelijks geschikte woningen voor gezinnen • geen clustering gezinnen • weinig winkels en andere voorzieningen in buurt zelf

6.4 samenvatting en conclusies

6.4.1 aantal hoog opgeleide tweeverdieners met kinderen

Van de acht onderzochte buurten is een deel succesvol geweest in het behouden of aantrekken van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Dit zijn Kop van Zuid Entrepot, Liskwartier en Lloydkwartier/Müllerpier. Ook Katendrecht heeft een succesvolle start gemaakt in het aantrekken van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Nieuwe Werk en Kop van Zuid (Wilhelminapier) vertonen wel een stijging maar de absolute aantallen zijn gering. Delfshaven en Noordereiland zijn buurten waar nauwelijks hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen wonen, en vertonen een daling van het aantal kinderen.

6.4.2 overzicht scores

Van de acht buurten is aan de indicatoren de volgende scores toegekend:

Overzicht van de scores per wijk	Delfshaven	Katendrecht	Kop van Zuid	Kop van Zuid Entrepot	Liskwartier	Lloydkw./Müllerpier	Nieuwe Werk	Noordereiland
I aantrekkelijkheid van de stad	1	2	3	4	5	6	7	8
imago / quality of life								
kennisinstituten								
werkgelegenheid								
diversiteit en tolerantie								
kwal. woonbuurten bij stadscentrum								
II authenticiteit / identiteit	1	2	3	4	5	6	7	8
karaktervolle buurt								
diversiteit functies								
diversiteit bewoners								

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	1	2	3	4	5	6	7	8
snelle verplaatsingen								
nabijheid								
beschikbaar/betaalbaarheid								

IV sociale, culturele en pedagogische omgeving	3	4	5	6	7	8
basisscholen						
kinderopvang						
buitenschoolse kinderactiviteiten						
voortgezet onderwijs						
clustering gezinnen\						
informele ontmoetingsplekken						
leefbaarheid / sociale veiligheid						

V Fysieke aspecten buurt& woning	1	2	3	4	5	6	7	8
speelplaatsen								
veilig verplaatsen								
geschikte woningen								

Voor alle buurten geldt in principe dezelfde aantrekkelijkheid van de stad.

De acht buurten scoren alle redelijk tot goed op “authenticiteit en identiteit”. Daarbij moet opgemerkt worden dat de waardering voor sommige indicatoren hier zo “objectief” mogelijk is vastgesteld en de gehele buurt betreft, maar wellicht door (kandidaat) bewoners anders gewogen worden, omdat de zwakke kant bijvoorbeeld niet “hun” deel van de buurt betreft, of omdat sommige zwakke aspecten door andere sterke kwaliteiten worden gecompenseerd. Ook is het aannemelijk dat sommige aspecten door de ene leefstijl anders wordt gewaardeerd dan door een andere, bijvoorbeeld diversiteit van functies of van bewoners.

Ook scoren alle onderzochte buurten redelijk tot goed op het gebied van “tijd–ruimtevoordeel / tijd–geldbudget”. Alle onderzochte buurten liggen centraal, de ene buurt is iets beter bereikbaar met de auto, de andere met de fiets. Sommige buurten hebben wel wat meer voorzieningen die goed bereikbaar zijn, andere minder. Kop van Zuid (Wilhelminapier) en Nieuwe Werk hebben de minste voorzieningen voor eerste levensbehoeften in de buurt zelf.

Wel zijn er grote verschillen qua aanbod en betaalbaarheid van passende woningen. Buurten als Delfshaven en Noordereiland hebben geen passende woningen voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen, omdat er weinig vier- of meerkamerwoningen zijn die grondgebonden zijn of een lift hebben, én omdat er veel sociale woningbouw is. In een buurt als Nieuwe Werk daarentegen is het passende woningaanbod beperkt, en duur. Ruime, doch dure woningen zijn er wel in de hoogbouw, maar dit type is niet populair onder gezinnen.

Grote verschillen zijn er bij de categorie sociale, culturele en pedagogische omgeving. Vier buurten scoren hier goed tot zeer goed; Katendrecht, Kop van Zuid Entrepot, Lloydkwartier/Müllerpier en Nieuwe Werk. Liskwartier scoort op sommige onderdelen heel goed, maar door de zwarte scholen op dat punt negatief. Delfshaven, Kop van Zuid en Noordereiland scoren behoorlijk laag op deze categorie, door ofwel het ontbreken van scholen en kindervoorzieningen (Kop van Zuid), ofwel de matige aantrekkelijkheid ervan.

Als gekeken wordt naar de fysieke aspecten scoren vier buurten positief: Katendrecht, Kop van Zuid Entrepot, Liskwartier en Lloydkwartier/Müllerpier. Deze buurten blijken een veel voor gezinnen geschikte woningen en een kindvriendelijke woonomgeving te hebben

6.4.3 per buurt

De ontwikkeling van het aantal tweeverdieners met kinderen per buurt en de plus- en minpunten uit de scores zijn kort samengevat als volgt:

<u>Delfshaven:</u> Buurt heeft nauwelijks hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Aantal kinderen in buurt daalt.	<u>pluspunten</u> • historische karakter • ligging van de buurt t.o.v. centrum • nabijheid voorzieningen • cultuurcluster in opmars
---	---

	<u>minpunten</u> • geen aantrekkelijk basisonderwijs • geen clustering gezinnen • geen geschikte gezinswoningen
--	--

<u>Katendrecht:</u> Sinds enkele jaren opwaartse ontwikkeling hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen	<u>pluspunten</u> • imagoverbetering • culinaire, creatieve en cultuur bedrijvigheid bij Deliplein; culturele evenementen • inrichting openbare ruimte met ruimte om te ontmoeten en te spelen (brede trottoirs en veel speelplekken). • clustering gezinswoningen / veel gezinsgeschikte woningen; • belofte van de brug naar Wilhelminapier <u>minpunten</u> • afbreukrisico basisonderwijs door wachtlijst en beperkte keuze • muziek- en cultuuronderwijs ver weg • ruimtelijke segregatie bevolkingsgroepen
--	---

<u>Kop van Zuid:</u> Toename hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen, maar absolute aantallen gering.	<u>pluspunten</u> • zeer karaktervolle plek, met zowel historie als expressieve nieuwbouw; veel allure • centraal gelegen nabij stadscentrum en culturele voorzieningen • veel ruime appartementen (echter hoogbouw) • belofte van de brug naar Katendrecht <u>minpunten</u> • geen basisscholen, kinderopvang en muziek- en kunstonderwijs in de buurt • geen speelgelegenheid, geen luwe plekken op straat • anonimiteit hoogbouw, ontbreken van ontmoetingen met andere gezinnen
--	---

<u>Kop van Zuid Entrepot:</u> Sinds 10 jaar populair woon- gebied voor hoogopgeleide gezinnen	<u>pluspunten</u> • geslaagd project de Stadstuinen geeft buurt gezinsvriendelijk imago • veel gezinsgeschikte woningen, redelijk betaalbaar • meerdere gemengde scholen, kinderopvang en kinderactiviteiten • clustering van gezinnen; hechte gemeenschap • veel ruimte om elkaar te ontmoeten en te spelen <u>minpunten</u> • afbreukrisico: ruimtelijke segregatie bewonersgroepen en overlast jongeren
--	--

<u>Liskwartier</u> Liskwartier kent afgelopen jaren een flinke stijging huishoudens met kinderen, met name met jonge kinde- ren; aantal kinderen tussen 4 en 12 jaar laatste paar jaar niet gegroeid.	<u>pluspunten</u> • karaktervolle oudbouwwijk, met diverse creatieve bedrijvigheid en winkeltjes • ligging t.o.v. het centrum en de autosnelweg. • clustering van gezinnen; • gezinsvriendelijke imago • veel ruimte om elkaar te ontmoeten en te spelen; zicht op speelgelegenheid • veel geschikte (o.a. gerenoveerde of samen-gevoegde) woningen <u>minpunten</u> • afbreukrisico is de afwezigheid van gemengde scholen, incl. kinderopvang en cultuur- en muzieklessen in de buurt • ruimtelijke segregatie tussen kansarm en kansrijker/ koop- en sociale huurwoningen
--	---

<u>Lloydkwartier / Müllerpier:</u> Aantal hoog opgeleide huis- houdens met kinderen	<u>pluspunten</u> • karaktervolle nieuwe wijk, met veel creatieve bedrijvigheid en goede horeca
---	--

gestegen; met name met jonge kinderen. Aantal kinderen tussen 4 en 12 jaar was gedaald, maar kent de laatste jaren een lichte stijging.	• ligging nabij het centrum. • gedeelte kent clustering van gezinnen rondom luwe openbare ruimte; voordeuren aan straat • gedeelte heeft redelijke ruimte om elkaar te ontmoeten en te spelen; met zicht op speelgelegenheid • veel ruime woningen <u>minpunten</u> • hoog aandeel duurdere woningen en hoog aandeel autochtonen (past mogelijk niet bij beoogde "rode" doelgroep) • weinig winkels in nabije omgeving • er is slechts één basisschool • er is veel hoogbouw, hetgeen de anonimiteit verhoogt. • afbreukrisico is dat bij een stijgende populariteit de woningen te duur worden voor gezinnen •
--	--

<u>Nieuwe Werk:</u> Aantal hoogopgeleide huis- houdens met kinderen gestegen, maar absolute aantallen zijn laag en ont- wikkeling kent grillig ver- loop.	<u>pluspunten</u> • karaktervolle buurt met veel mooie, ruime woningen • nabijheid centrum • ondanks geen school in buurt, wel populaire scholen, kinderopvang, musea en culturele activiteiten in nabijheid <u>minpunten</u> • weinig ruimte om te spelen • woningen te duur voor veel gezinnen • er zijn veel kantoren en veel hoogbouw, hetgeen de anonimiteit verhoogt. • geen clustering gezinnen • geen winkels en andere voorzieningen in buurt zelf
---	---

<u>Noordereiland:</u> Buurt heeft nauwelijks hoger opgeleide huishoudens met kinderen. Buurt kent een daling van het aantal kinderen.	<u>pluspunten</u> • historische panden en scheepvaarthistorie • bijzondere ligging aan het water, nabijheid centrum • diversiteit van bewoners • veilig imago: hoge veiligheidsindex en grote tevredenheid bewoners <u>minpunten</u> • zwarte, krimpende scholen, geen kinderopvang, geen cultuur- en muziekonderwijs nabij. • openbare ruimte niet uitnodigend om te ontmoeten • nauwelijks geschikte woningen voor gezinnen • geen clustering gezinnen • weinig winkels en andere voorzieningen in buurt zelf
---	--

6.4.4 conclusies

Vier buurten zijn succesvol in het aantrekken of behouden van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen: Katendrecht, Kop van Zuid Entrepot, Liskwartier en Lloydkwartier/Müllerpier. Deze scores op vrijwel alle indicatoren bij alle vijf de categorieën redelijk, redelijk positief of positief. Alleen Liskwartier kent een stagnerend aantal 4- tot 12-jarigen; de buurt scoort op het punt van basisscholen niet positief; mogelijk geeft dat een risico voor de nabije toekomst.

Nieuwe Werk en Kop van Zuid hebben een kleine absolute stijging van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Deze buurten liggen centraal en hebben een identiteit die mogelijk vooral “yuppen” (stedelijke carrièremakers) en expats aanspreekt. Deze identiteit en de centrale ligging wegen mogelijk op tegen de nadelen van de buurten, zoals gebrek aan contact met andere gezinnen en speelplekken op straat. Dit laatste speelt met name op de Kop van Zuid (Wilhelminapier). Het gebrek aan diversiteit van bewoners kan voor deze leefstijl mogelijk zelfs een pre zijn.

Noordereiland en Delfshaven hebben wellicht potentie, maar voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen zijn deze buurten niet aantrekkelijk door het ontbreken van één aantrekkelijke scholen, én herkenbare cluste-

ring van gelijkgestemde gezinnen, én het ontbreken van passende woningen.

Uit deze case studie kan worden geconcludeerd dat er een samenhang bestaat tussen positieve scores op de vijf de categorieën en het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Er is een hoog aandeel of een stijging van het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen bij positieve scores op alle vijf de categorieën.

Tijdens het onderzoek rees de vraag of een krachtige identiteit van een buurt en/of zeer grote tijdvoordelen een compensatie zouden kunnen zijn voor slechte scores op “sociale, culturele en pedagogische omgeving” en “kwaliteit woning en woonomgeving”. Dit blijkt slechts in beperkte mate het geval. In buurten als Kop van Zuid en Nieuwe Werk zou dit aan de orde kunnen zijn, maar het aantal kinderen blijft, ondanks de toename afgelopen jaren, ver onder het stedelijk gemiddelde.

Uit de casestudie blijkt ook dat er niet alle indicatoren perse aanwezig of positief hoeven te zijn, mits de andere indicatoren van goede kwaliteit zijn en dit compenseren. Of dat er in nabije de toekomst perspectief is op verbetering.

Enkele nuanceringen

Ook andere nuanceringen kunnen worden gemaakt:

Score factor “Authenticiteit en identiteit” lijkt niet eenduidig en kan verschillen per leefstijl

Het effect van de indicatoren uit de categorie “authenticiteit en identiteit” is niet eenduidig vast te stellen. Alle buurten scoren hier redelijk tot goed, en toch is er verschil in (toename van) het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Enerzijds zou je kunnen stellen dat een karaktervolle buurt met een krachtige identiteit een basisvoorwaarde is, maar dit wordt in dit onderzoek niet bewezen, noch ontkracht. Anderzijds lijkt de waardering voor een bepaalde buurt in hoge mate te verschillen bij verschillende leefstijlen. Dit is in dit onderzoek niet verder onderzocht. De uitkomsten van de Grote Woontest 2008 laten zien dat in buurten als Nieuwe Werk en Kop van Zuid, die “laag” scoren op diversiteit bewoners, een relatief hoog aandeel “blauwe” beheerste leefstijl woont.

Bestaande buurt of nieuwe buurt

Niet alle buurten uit de casestudie zijn vergelijkbaar. Sommige buurten zijn in vele decennia nauwelijks of langzaam veranderd. Dit zijn buurten waarin een traditie bestaat die bekend is bij velen in de stad. Ook kan het zijn dat hier studenten al woonden, voordat ze kinderen kregen en het maar een kleine stap was om bijvoorbeeld de bovengelegen woning met de huidige samen te voegen, of het grotere huis van één van de burens over te nemen. Dit gaat bijvoorbeeld op voor het Liskwartier en Nieuwe Werk. En kan wellicht in de nabije toekomst ook voor Noordereiland en Delfshaven gaan gelden.

Bij een gebiedsontwikkeling, die een compleet nieuwe buurt, of belangrijk deel van de buurt, behelst, is er nog geen buurttraditie waarop voortgeborduurd kan worden, geen bewoners die er al wonen. Dat geldt voor buurten als Kop van Zuid, Lloydkwartier/ Müllerpier. En buurten die nieuw ontwikkeld zijn op een steenworp afstand van buurten met een slecht of matig imago: Kop van Zuid Entrepot en Katendrecht. Of er al een imago is, goed of slecht – maakt veel uit voor de startpositie van de gebiedsontwikkeling.

Sommige aspecten leefstijlafhankelijk?

Daarnaast lijkt het, dat bepaalde zwakke aspecten door verschillende groepen of leefstijlen mogelijk anders worden beoordeeld: de ene groep (bijvoorbeeld de “rode” leefstijl, of de kosmopolieten) waardeert een gemengde school boven een witte school, terwijl een andere groep voorkeur geeft aan een school met een sterke traditie (bijvoorbeeld een bekend categoriaal gymnasium) of nominatie (montessori, dalton, vrije school) (bijvoorbeeld de “blauwe” leefstijl, of de “yuppen/stedelijke carrièremakers”).

Een ander voorbeeld is de aanwezigheid van cultuur en “goede” horeca; die lijkt voor sommige leefstijlen essentieel. Overigens is het niet altijd het geval dat ze er heel veel gebruik van maken, maar het is een bevestiging van de gewenste leefstijl, en past bij het decorum van hun imago.

Sterke aspecten compenseren zwakke aspecten?

Ook kan het voorkomen dat zwakke aspecten gecompenseerd te kunnen worden door sterke in de buurt óf in de omgeving. Bijvoorbeeld de zwarte basisscholen in het Liskwartier worden mogelijk gecompenseerd door een sterke clustering van gelijkgestemde gezinnen, én enkele populaire scholen in de naastgelegen buurt. Ook bij de afwezigheid van scholen in de buurt en dagelijkse voorzieningen zou dit het geval kunnen zijn.

Cluster gezinswoningen als trendsetter?

Tenslotte valt het volgende op: In Lloydkwartier/Müllerpier en Kop van Zuid Entrepot zijn veel meer huishoudens met kinderen komen wonen dan op basis van het aantal grondgebonden woningen verondersteld zou kunnen worden. Indien een buurt alleen appartementen als gezinsgeschikte woningen kent, lijkt dit niet heel erg aantrekkelijk voor hoogopgeleide huishoudens met kinderen. Maar indien er ook cluster(s) grondgebonden gezinswoningen zijn, gecombineerd met zicht op speelruimte, kan dit wellicht als een katalysator dienen voor de rest van de buurt, en ook gezinnen trekken naar gezinsgeschikte appartementen in de omgeving. Stadstuinen in Kop van Zuid Entrepot en de Müllerpier hebben een imago als gezinswijk gekregen, door bij de start van een gebiedsontwikkeling het gebied expliciet ook als gezinswijk te positioneren. Onder andere door bijvoorbeeld een cluster grondgebonden woningen én een nieuwe basisschool te bouwen. Dit imago trekt vervolgens nieuwe gezinnen aan, ook in andere dan eengezinswoningen. De ruimtelijke clusters van gezinnen fungeren als aanjager voor de verdere ontwikkeling van de buurt, én als kern voor de sociale netwerken (sociale clustering) van gezinnen. Zo kunnen aantrekkelijk geprijsde grondgebonden woningen als aanjager, of trendsetters gezien worden in Stadstuinen, Müllerpier en ook op Katendrecht.

In het volgende hoofdstuk zal naar aanleiding van de resultaten van de casestudie het afwegingskader geëvalueerd worden.

7. Conclusies en aanbevelingen

De centrale vraag in dit onderzoek is op welke wijze bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling ingespeeld kan worden op de woonvoorkeuren van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen?

Op welke wijze kan een woongebied geschikt zijn voor (hoogopgeleide) tweeverdieners met kinderen? Welke aspecten spelen hierbij een rol? Doel is om in beeld te brengen aan welke voorwaarden een stedelijke gebiedsontwikkeling moet voldoen om langdurig aantrekkelijk te zijn voor stedelijke gezinnen, met name hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen.

Op basis van literatuurstudie zijn vijf factoren geformuleerd die een rol spelen bij het vestigingsgedrag van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen: stedelijke woonvoorkeur, leefstijl, tijd-gelddbudget, sociale en pedagogische omgeving en kwaliteit woningen en woonomgeving. Van deze vijf factoren zijn succesfactoren (indicatoren) benoemd die daarbij waarschijnlijk een rol spelen. Hypothese was dat in principe alle factoren een rol spelen in het vestigingsgedrag van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen met een stedelijke woonvoorkeur.

Door middel van de casestudie in Rotterdam is getoetst of de geformuleerde succesfactoren inderdaad samenhangen met het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen in een buurt.

In dit hoofdstuk evalueren we niet alleen de vijf geformuleerde factoren die een rol spelen bij het vestigingsgedrag van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen, maar wordt ook ingegaan op de wijze waarop een gebiedsontwikkeling hier met succes vorm aan kan geven.

7.1 Succesfactoren voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen

Zoals in hoofdstuk 4 beschreven, wordt aangenomen dat het vestigingsgedrag van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen wordt bepaald door vijf factoren:

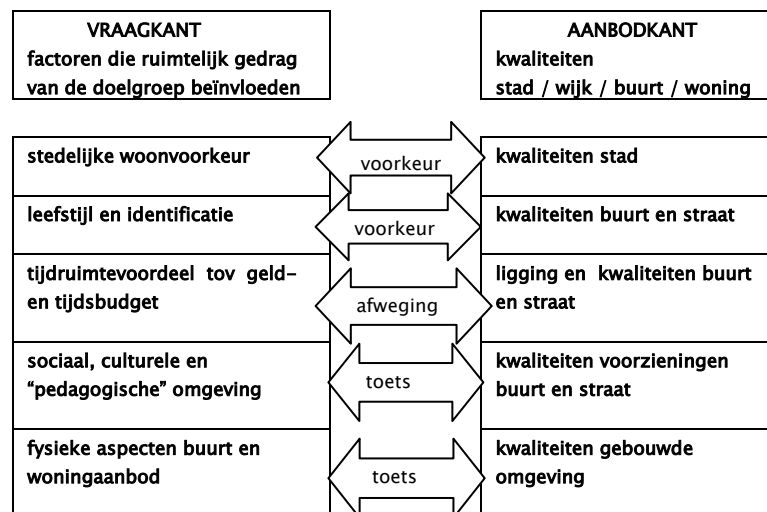
1. het hebben van een stedelijke woonvoorkeur of niet;
2. de leefstijl en de mate waarin men zich kan identificeren met de beoogde buurt;

3. het beschikbare tijd- en gelddbudget in relatie tot met tijd-ruimte voordelen;
4. de sociale, culturele en pedagogische omgeving;
5. en de meer fysieke kwaliteiten met betrekking tot de woning en de woonomgeving.

Deze factoren vormen samen het afwegingskader voor hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen bij hun vestigingsgedrag.

7.1.1 Afwegingskader

Om hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen in de binnenstedelijke buurten aan te trekken of te behouden, is de doelgroep met een stedelijke voorkeur het meest interessant. De doelgroep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen met een stedelijke woonvoorkeur is vaak als alleenstaande student naar de stad verhuisd, en heeft daar een gezin gesticht. Een groot deel wil in de stad blijven wonen, mits aan een aantal voorwaarden kan worden voldaan. Onderstaand schema laat die afweging schematisch zien:



De keuze voor een bepaalde stad vindt vaak plaats om er te gaan studeren, of bij de start van de carrière. Ook ontwikkelt men een voorkeur voor een bepaalde buurt.

Bij het krijgen van kinderen wordt die buurt en de huisvesting getoetst aan de huisvestingswensen, evenals de sociaal, culturele en pedagogische omgeving. Ook vindt er een afweging plaats of de buurt met zijn ligging en voorzieningen passen binnen het geld- en tijdbudget van het huishouden. Als dat niet zo is, wordt een alternatief gezocht.

Op basis van de constatering in de casestudie zijn deze vijf factoren, met de daarbij geformuleerde indicatoren, getoetst. Zijn de indicatoren daadwerkelijk succesfactoren? Of niet? Of moeten ze genuanceerd worden? Op basis van de case studie worden de vijf factoren van de het afwegingskader als volgt beschreven:

7.1.2 stedelijke woonvoorkeur

Stedelijke woonvoorkeur is persoonlijk. Toch is er een relatie tussen opleidingsniveau en de aard van de opleiding. Hoe hoger het opleidingsniveau, hoe groter de kans dat men een stedelijke woonvoorkeur heeft, ook als men kinderen krijgt. Bovendien hebben afgestudeerden met een creatieve of sociale opleiding vaker een stedelijke woonvoorkeur. Steden met een breed aanbod aan universitaire opleidingen hebben de meeste aantrekkingskracht op huishoudens die te zijner tijd met kinderen in de stad willen blijven wonen. Maar ook hoogwaardige werkgelegenheid in de stad zijn van belang om deze groep aan de stad te binden.

Om als stad aantrekkelijk te worden of blijven, zijn alle aspecten van belang van “quality of life”, zoals ook voor andere kenniswerkers: cultuur, uitgaan en ander vermaak, nabijheid van voldoende werk, onderscheidende woonlocaties, en een diversiteit en zekere anonimiteit in het stedelijk leven en de daarmee samenhangende tolerantie van een afwijkende manier van leven.

7.1.3 identificatie en leefstijl

De keuze voor een woonbuurt wordt voor een groot deel bepaald door de mate waarin men zich herkent in, of identificeert met het imago, het karakter van de buurt en de manier van samenleven in deze buurt. Zeker hoger opgeleiden, die tevens een grotere keuzevrijheid in hun vestigingskeuze hebben, worden eerder verleid door authentieke kwaliteiten. De eerste voorkeur gaat dan ook vaak uit naar een buurt met een duidelijk herkenbaar, authentiek karakter. Een sterke identiteit van een wijk kan zich bij-

voorbeeld uiten in een zichtbare rijke historie, uitgesproken architectuur, de aard van de bedrijvigheid of kwaliteit van natuur of water. Met de buurt waarin ze wonen wil men laten zien wie men is, en welke maatschappelijke positie men heeft.

Het karakter en de potentie van een buurt worden mede bepaald door de mate en menging van de sociale woningbouw, met name de mate waarin tijdens de laatste decennia van de vorige eeuw sloopnieuwbouw- en renovatieprojecten hebben plaatsgevonden. Buiten het feit dat de architectonische uitstraling van deze projecten matig is, belemmert een te groot aandeel aan corporatiebezit de kansen op gentrification van de buurt, tenzij de corporaties woningen verkopen, ingrijpend verbouwen of een kluswoning project starten. Een win-win-situatie, omdat ook woningcorporaties baat hebben bij een gemengde buurt.

Het karakter van een buurt die met kinderen, kan sterk verschillen, en toch succesvol zijn voor hoogopgeleide tweeverdieners. Dit lijkt samen te hangen met de leefstijl.

Het is echter niet zo dat leefstijl direct leidt tot een eenduidige keuze van de woonbuurt. Doorgaans passen meerdere (type) buurten bij een bepaalde leefstijl. En andersom zullen in een bepaalde buurt verschillende leefstijlen (kunnen) wonen.

Kennis over leefstijlen geeft inzicht en informatie over de behoeften van een bepaalde doelgroep en zijn daarmee van belang voor het succesvol aansturen van de ontwikkeling van een buurt.

7.1.4 tijd- en geldbudget in relatie tot tijd-ruimtevoordelen

De afweging waar men zich wil vestigen hangt samen met de dagelijkse reistijd. Voor de nabijheid van voorzieningen en werk, en daarmee het verminderen van reistijd, zijn hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen bereid meer te betalen dan elders, waar het combineren van werk en zorg voor kinderen meer reistijd kost en daardoor moeilijker wordt. Zij verplaatsen zich voornamelijk per fiets of per auto. Goede fietsroutes zijn belangrijk, en dagelijkse voorzieningen langs die routes ook.

Om zich zo nu en dan ook te kunnen onthaasten, is het wenselijk om dagelijkse verplichte activiteiten te kunnen combineren met belevenissen in de vrije tijd. Hieraan dragen een mooi ingerichte openbare ruimte, ligging aan (of eventueel nabij) het water, groene lanen en singels, vrij uitzicht over water, natuur of parken bij. En ook de nabijheid van leuke, ontspan-

nende activiteiten dragen hieraan bij zoals een bioscoop, theater of cafés op fietsafstand van de woning.

Die bereidheid om meer voor het wonen te betalen, heeft zijn grenzen, namelijk voor zover het inkomensniveau financiering van de woning toelaat. De duurste buurten blijken financieel niet bereikbaar voor een groot deel van de doelgroep.

Is deze buurt financieel niet bereikbaar, dan wijkt men uit naar de tweede keus (second best), een buurt iets verder weg van het centrum, of van iets minder kwaliteit.

De minder dure buurten rondom het centrum zijn dan interessant, voorzover daar passende woningen zijn, want de bestaande woningen zijn vaak kleine woningen, en in sommige buurten is veel sociale woningbouw, waardoor deze woningen niet beschikbaar komen voor deze doelgroep. Het verkopen, en eventueel zelf laten renoveren en samenvoegen van oud-bouwwoningen lijkt een goed middel om betaalbare en passende gezinswoningen in deze wijken beschikbaar te krijgen, en daarmee hoger opgeleide tweeverdieners in de stad te houden, en –het mes snijdt aan twee kanten– door hun persoonlijke investering, aan de wijk te binden.

Een andere mogelijkheid blijken nieuwe gebiedsontwikkelingen in de nabijheid van het centrum te zijn, die kampen met een slecht, of minder populair imago. Door te starten met de bouw van betaalbare gezinswoningen, kan een groep hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen worden aangetrokken, die graag in de stad blijven wonen, maar geen geschikte betaalbare woning elders nabij het stadscentrum kunnen vinden. Dit moet wel van een zekere kritieke massa zijn, zoals bij Stadstuinen (kop van Zuid Entrepot) en Katendrecht. Zeker leefstijlen als de “kosmopolieten” en de “rode” levendige leefstijl zijn als pioniers te interesseren voor zo’n gebied. Zodra zij zich gesetteld hebben, kunnen zij als actieve gemeenschap een positieve bijdrage leveren aan het sociale leven, en als ambassadeurs naar nieuwe doelgroepen fungeren.

7.1.5 sociale, culturele en pedagogische omgeving

Voor tweeverdieners met kinderen geldt dat het belangrijk is dat zij een sociaal netwerk van gelijkgestemde “soortgenoten” in de directe omgeving hebben. Onder andere voor onderlinge hulp bij het opvangen van kinderen. Maar ook herkenning en reproductie van de eigen sociaal-culturele klasse is van belang, zelfs als men in een buurt met grote diversiteit woont.

Een ruimtelijke clustering van gezinnen, met voldoende mogelijkheid om elkaar tegen te komen, is daarom van belang.

Bij de keuze van een basisschool geldt voor stedelijke gezinnen een voorkeur voor gemengde scholen (50-50) en/of voor scholen met een nominatie (bijvoorbeeld Montessori, Dalton, Jenaplan). De keuze voor een bepaalde school (gemengde of “wittere” school, met of zonder nominatie) lijkt samen te hangen met leefstijl. De “kosmopolieten” en de “rode” doelgroep lijken een voorkeur voor gemengde buurtscholen te hebben, terwijl de “yuppen” en de “blauwe” doelgroep eerder voor een school met traditie of een nominatie lijken te kiezen.

De directe nabijheid van de school blijkt erg belangrijk te zijn, en kan een afbreukrisico zijn voor het aantrekken of behouden van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Maar er zijn ouders die kiezen voor een buurt zonder basisschool, of met een zwarte school, en zijn bereid hun kinderen dagelijks naar een school in een andere buurt te brengen en te halen. Voor de drukke tweeverdiener is dat een behoorlijke tijdsinvestering.

Het ontbreken van goede scholen kan afbreukrisico zijn, en gemengde scholen of scholen met een nominatie zijn een pre. Mogelijk helpt ook een nieuwe organisatie (bijvoorbeeld een samenwerking) of nieuwe huisvesting (moderne faciliteiten) kan binnen een gebiedsontwikkeling helpen, zoals op Katendrecht of de Müllerpier. Dit lijkt “oude wijn en nieuwe zakken”, maar kan ook gezien worden als een frisse doorstart om de vicieuze cirkel van de zwarte school te doorbreken..

Tenslotte lijkt een nabijheid van muziek- en cultuurlessen een positieve bijdrage te hebben. De vraag is of hoogopgeleiden tweeverdieners hun kinderen hiervoor het liefst naar de muziekschool of de stichting kunstzinnige vorming of dergelijk laten gaan, of dat een dergelijk aanbod via de activiteiten van brede scholen in de buurt volstaat.

7.1.6 de woonomgeving en de woning

Naast de keuze voor de stad en een geliefde buurt in de stad, is het uiteindelijk ook belangrijk om een voor gezinnen geschikte woning te hebben (of te vinden) in een woonomgeving waar kinderen kunnen spelen en zich veilig verplaatsen.

7.1.6.1 de woonomgeving

Tweeverdieners met kinderen met een stedelijke woonvoorkeur willen enerzijds wel stedelijkheid, maar wonen dan wel graag aan luwe straten, parken of pleinen, gekenmerkt door een groene uitstraling, en brede

trottoirs om te zitten en te ontmoeten, kinderen te laten spelen en (bak)fietsen te stallen. Woonstraten met niet te veel geparkeerde auto's en verkeer, maar wel een goede bereikbaarheid van de woning, is voor ouders en kinderen prettig. Met een schone en veilige openbare ruimte.

Voor de woonomgeving geldt dat deze zogenaamd “kindvriendelijk”²³ moet zijn, dat wil zeggen goede speelplekken, zowel dichtbij huis (zeker voor de allerkleinste kinderen) dan wel goed te bereiken in de buurt.

Het is een opgave om stedelijke publieke ruimte te ontwerpen waar kinderen en jeugd kunnen verblijven zonder elkaar en anderen in de weg te zitten. Het is belangrijk om bij speelplekken voldoende ruimte voor de verschillende leeftijdscategorieën te creëren. Een schakeling van kleinere en grotere speelplekken is gewenst. Heldere afbakening van privé en publieke ruimte zijn belangrijk voor een goed beheer en sociale controle, echter hekken en visuele afscheidingen veroorzaken gevoelsmatige afstand of territoriumvorming door een specifieke gebruikersgroep, waardoor deze plekken juist minder vrij toegankelijk worden.

Met de behoefte van veel ouders van jonge gezinnen om te onthaasten en sociale contacten te hebben/krijgen, wordt meerwaarde gecreëerd door bijvoorbeeld speelgelegenheid van kleine kinderen te situeren bij plekken waar ouders in de luwte kunnen zitten (bijvoorbeeld bij horeca met terras). En door de voordeuren aan een breed trottoir te situeren. Dat geeft veel ouders de mogelijkheid om voor hun woning op straat contacten te leggen en te onderhouden, terwijl hun kinderen op straat spelen.



²³ In het Rotterdamse project “Kindvriendelijke wijken” is een basispakket voor kindvriendelijke wijken ontwikkeld, met daarin ook aanbevelingen voor de inrichting van de openbare ruimte

Veilige routes van huis naar speelplekken, scholen en andere kinderen-voorzieningen zijn van belang. Te voet in de directe omgeving, of op de fiets, zodat de kinderen, reeds op jonge leeftijd zich ook zelfstandig kunnen verplaatsen.

Ook voor de ouders zijn goede veilige routes van belang. Nabijheid en bereikbaarheid zijn voor het combineren van zorg en arbeid van cruciaal belang. De fiets maakt het mogelijk om onderweg van bijvoorbeeld werk naar huis meerdere activiteiten te combineren, zoals boodschappen doen en kinderen ophalen. Veilige fietsroutes, zowel verkeerveilig als sociaal veilig, naar voorzieningen en aangetakt op het hoofdfietsnetwerk, zijn daarom van belang.

7.1.6.2 de woning

Om stedelijke gezinnen in de stad te behouden of aan te trekken zijn ruime woningen van belang. Ook de woningtypologie is van belang: een gemakkelijke bereikbaarheid vanaf de straat is een belangrijke pre.

Geschikt zijn woningen met minimaal een slaapkamer voor elk kind, maar liefst ook nog een extra werk- of logeerkamer. Aangezien de meeste hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen in de stad één of twee kinderen hebben, zullen de woningen minimaal vier, maar bij voorkeur vijf kamers moeten hebben (dus drie à vier slaapkamers). Qua woningtype zijn eengezinswoningen, beneden-bovenwoningen met een eigen voordeur aan straat of appartementen met een lift als kindvriendelijk te beschouwen, met uitzondering van hoogbouw.

In de casestudie zijn geen belemmeringen gevonden qua privé buitenruimte. Meeste mensen wensen een eigen tuin, maar lijken ook genoeg te nemen met een ruim terras of balkon, mits voldoende luwe speelgelegenheden in de buurt aanwezig zijn. Een collectieve tuin, brede stoep of speelgelegenheid vlakbij de woning, kunnen een (gebrekkige) privé-buitenruimte compenseren.

7.1.7 leefstijlen onderzoeken

Zoals eerder aangegeven kunnen er grote verschillen optreden bij de vestigingskeuze tussen verschillende leefstijlen. Dit is wel geconstateerd maar waar de verschillen precies in zitten en welke soort wijk en welke soort voorzieningen bij welke leefstijl(en) past, is in dit onderzoek niet uitgediept.

Op basis van de casestudie in Rotterdam lijkt dat de aantrekkelijkheid van een buurt samenhangt met bepaalde leefstijl(en). Ook de aanwezigheid en kwaliteit van bepaalde voorzieningen lijken door de ene leefstijl anders te worden gewaardeerd dan door de andere leefstijl. Er kan een verschil gemaakt worden tussen grofweg twee leefstijlen: in de terminologie van H. Gans (2005) gesproken: de “kosmopolieten” en de “yuppen” (stedelijke carrièremakers). Of volgens de BSR-indeling van The SmartAgent Company: enerzijds de “blauwe” beheerste doelgroep, en anderzijds de “rode” levendige doelgroep en/of de “rood/gele” ongedwongen doelgroep.

Een voorbeeld is, dat de “yuppen” of “blauwe” doelgroep zich meer agetrokken lijken te voelen door een exclusieve buurt, waarbij een gemengde bevolking of een mix van functies minder relevant of zelfs onwenselijk zijn. De kosmopolieten of de “rode” doelgroep voelen zich eerder thuis in een dynamische buurt met mix van functies en mensen. Ook de manier van leven, samenleven, de normen en waarden en opvattingen over een prettig leven, e.d. – past in ditzelfde “plaatje”.

Ook de keuze voor een basisschool lijkt enigszins samen te hangen met leefstijl. De “kosmopolieten” en de “rode” doelgroep lijken een iets grotere voorkeur voor gemengde buurtscholen te hebben, terwijl de “yuppen” en de “blauwe” doelgroep eerder voor een school met traditie of een nominatie lijken te kiezen.

Nader onderzoek op lokaal niveau naar de aanwezige leefstijlen onder de hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen, en naar welke voorkeuren zij hebben op het gebied van samenleven, voorzieningen en wonen, is zinvol om inzicht te krijgen in welke kwaliteiten en welk woonmilieu een gebiedsontwikkeling succesvol kunnen maken voor deze doelgroep.

7.2 Gebiedsontwikkeling

Bij de verschillende onderdelen van dit afwegingskader zijn dus naast fysieke, ook functionele en culturele componenten aan de orde. Dit is belangrijk om te onderkennen omdat bij het bouwen voor gezinnen vaak vooral de fysieke componenten aandacht kregen, in de vorm van woningtypologieën en schoolgebouwen. De relatie tussen de functionele, de fysieke en de culturele component is onlosmakelijk, en een goede relatie is essentieel om tot een goed “woonproduct” voor deze doelgroep te komen.

Wat betekent dit inzicht in de succesfactoren voor het aantrekken of behouden van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen?

We weten nu welke kwaliteiten belangrijk zijn om bij een gebiedsontwikkeling tot stand te brengen. Maar lukt het om deze daadwerkelijk te realiseren?

7.2.1 Drie invalshoeken gebiedsontwikkeling

Bij een succesvolle gebiedsontwikkeling gaat het om optimalisatieproces van drie invalshoeken: de ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit en middelen (Van 't Verlaat, 2003). In dit onderzoek is gefocust op één zijde van de driehoek, namelijk de relatie tussen de marktkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit, die gezien kan worden als de potentie van het te ontwikkelen gebied.

De potentie wordt in de eerste plaats bepaald door de potentie van de locatie van de gebiedsontwikkeling, en de doelgroep of leefstijl die hier bij past (zal passen). In dit onderzoek hebben we kunnen zien met welke ruimtelijke en andere kwaliteiten we tegemoet kunnen komen aan de behoeften (de marktvraag) van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen.

Om uiteindelijk deze doelgroep te kunnen bedienen is goede marketing en communicatie van belang, niet zozeer om de woning t.z.t. te verkopen, maar om het gebied op de kaart te zetten, om gezinnen te werven en eventueel te faciliteren als pioniers, als trendsetter en ambassadeur van het nieuwe gebied.

In dit onderzoek is de derde invalshoek, de middelen, niet aan de orde gekomen. Niet dat deze niet belangrijk is, want in het proces van gebiedsontwikkeling zijn alle drie de hoekpunten in hun onderlinge samenhang van belang.

De invalshoek middelen is in dit geval wellicht moeilijk af te bakenen. Zijn hierbij alleen de middelen uit de grondexploitatie relevant, of worden in een breder kader de kosten en ook de baten erbij betrokken? Bijvoorbeeld investeringen in het culturele stadsleven. En de economische effecten op langere termijn voor de stad door meer koopkracht en draagvlak voor voorzieningen in de stad, een grotere aantrekkingskracht voor bedrijven omdat er meer kenniswerkers wonen, minder files omdat meer mensen op de fiets kunnen, minder inkomenssegregatie en daardoor meer gemengde scholen, etc.

7.2.2 organiserend vermogen

Organiserend vermogen is gedefinieerd als “het vermogen van steden om te anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen en daarop adequaat in te spelen door samen met alle relevante actoren – zowel publiek als pro-

vaat- nieuwe ideeën te genereren, nieuwe ontwikkelingen op gang te brengen en die te implementeren op een zodanige wijze dat de condities worden geschapen voor een goed en duurzame toekomstige stedelijke ontwikkeling" (Van den Berg 1992). Essentiële elementen van het organiserend vermogen zijn de ruimtelijke en economische condities, visie en strategie, politiek en maatschappelijk draagvlak, strategische netwerken (publiek-private samenwerking) en leiderschap. In dit geval is het anticiperen en inspelen op een groeiende woonvoorkeur onder hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen interessant voor de economische ontwikkeling van de Randstad.

De doelstelling om bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling expliciet in te zetten op meer hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen kent nog geen breed politiek en maatschappelijk draagvlak, maar binnen de Randstad begint er langzaam draagvlak voor te ontstaan. Als voorloper de gemeente Rotterdam, waar de casestudie heeft plaatsgevonden. Daar zijn vele betrokkenen in de stad doordrongen van dit beleidsdoel van het gemeentebestuur.

Bij een gebiedsontwikkeling zijn vele partijen betrokken, en zijn spanningen tussen ambitie en haalbaarheid. Er zijn belangentegenstellingen, niet alleen publieke en private partijen, bewoners en politici. Ook diverse gemeentelijke disciplines zullen de blikken dezelfde richting op moeten hebben.

Om een dergelijke integrale doelstelling te realiseren, zal hieraan een zekere prioriteit gegeven moeten worden, wil het niet tussen wal en schip raken binnen de complexiteit van een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en de financiële haalbaarheid. Het ligt immers vaak meer voor de hand om een eenvoudig plan voor veiliger, bekende doelgroepen te realiseren, waarbij niet vooraf geïnvesteerd hoeft te worden in specifieke voorzieningen, pionierende ondernemers of andere niet-fysieke componenten.

Een doelstelling om meer tweeverdieners met kinderen aan te trekken, waarbij niet alle partijen van overtuigd zijn dat hiervoor extra inzet noodzakelijk is. Of die sceptisch zijn over de kwaliteit van het stedelijk gezinsleven en de aantrekkelijkheid van de stad voor gezinnen. Of waar uiteindelijk bij de realisatie met opportunisme op de markt ingespeeld wordt. Dan zal de ontwikkeling zelden leiden tot een succesvol resultaat. Een visie en strategie met daarin overtuigende argumenten en gedeelde ambities, zal nodig zijn. Ook helderheid over welke middelen (geld, mens-

kracht, verwervingen, andere regelgeving, etc.) en door wie worden geïnvesteerd om deze doelstelling daadwerkelijk te behalen.

Om in zo'n proces voortvarend en vasthouden te kunnen sturen is organiserend vermogen vereist.

7.3 Eindconclusie

Uit deze studie kan worden geconcludeerd dat er een samenhang bestaat tussen positieve scores op de vijf de categorieën en het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen. Er is een hoog aandeel of een stijging van het aantal hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen bij positieve scores op alle vijf de categorieën.

Verder blijkt dat

- Niet alle indicatoren hoeven perse aanwezig of positief te zijn, mits de andere indicatoren van goede kwaliteit zijn en dit (gaan) compenseren
- Een krachtige identiteit van een buurt en/of zeer grote tijdvoordelen kunnen slechte scores op "sociale, culturele en pedagogische omgeving" en "kwaliteit woning en woonomgeving". slechts in beperkte mate compenseren.
- De score factor bij de factor "authenticiteit en identiteit" lijkt niet eenduidig en kan verschillen per leefstijl. Ook sommige andere aspecten lijken leefstijlafhankelijk
- Een bestaande buurt heeft een andere startpositie dan een nieuwe gebiedsontwikkeling. Of er al een imago is, goed of slecht - maakt veel uit voor de startpositie van de gebiedsontwikkeling.
- Starten met een cluster gezinswoningen kan bij een stedelijke gebiedsontwikkeling fungeren als aanjager en trendsetter voor andere gezinnen.

Of een gebiedsontwikkeling succesvol is in het aantrekken van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen, is afhankelijk van een voortvarend proces waarbij alle betrokken partijen productieve samenwerkingen aan de integrale ontwikkeling van de buurt, en de doelstellingen daarvan volledig onderschrijven. Dit vereist een vorm van organiserend vermogen, waarbij een goede visie & strategie, maatschappelijk en politiek draagvlak belangrijke vereisten zijn, en waarbij publieke en particuliere partijen samenwerking onder een krachtig leiderschap. Dit is van belang omdat voor het aantrekken van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen een integrale kwaliteit van alle fysieke, functionele en culturele aspecten van belang is.

8. Literatuurlijst

- Bell, W. (1968). *The City, the suburb and a theory of social choice*. artikel in *S. Greer The New Urbanization (New York)*.
- Bell, W. (1958). *Social Choice, life styles and suburban residence*.
- Berg, L. van den (1992). *The urban life cycle and the role of market-oriented revitalization policy in western Europe*. Summers, Chesthire, Senn (eds.) *Urban change in the united states and western Europe*, Chapter 18.
- Berg, L. van den (1986). *Urban Systems in a dynamic society*.
- Boterman, W., L. Karsten & S. Mustards (2010). *Gentrifiers setting down? Patterns and trends of residential location of middle class families in Amsterdam*. Artikel in *Housing Studies* juni 2010.
- Berg, L. van den, P. Pol e.a. (2005). *European Cities in the Knowledge Economy*.
- Berg, L. van den, Braun, E. en Meer, J. van der, (1996), *The organising capacity of metropolitan regions*. In: *Environment and Planning C: Government and Policy* 1997, Vol. 15
- Boutellier, H. e.a. (2009). *Ontredderde Ruimte*.
- Burgers, J. (2006). *De Stad als speelplaats*. artikel in *Sociologie*, jaargang 2-2006/1
- Camstra, R., & e.a. (1997). *Growing up in a changing urban landscape*.
- Castells, M. (1996, 2000). *The Rise of the Network Society*.
- Droogleever-Fortuijn, J. (1993). *Een druk bestaan, tijdsbesteding en ruimtegebruik van tweeverdieners met kinderen*.
- Euricur. (1999). *De aantrekkelijke stad*.
- Florida, R. (2005). *Cities and the Creative Class*.
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*.
- Florida, R. (2000). *Competing in the Age of talent, quality of place and the new economy*.
- Franke, S. & G. Hospers. (2009). *De actualiteit van Jane Jacobs.*, hoofdstuk in *De Levende Stad, over de hedendaagse betekening van Jane Jacobs*.
- Galle, M., e.a. (2004). *Duizend dingen op een dag, een tijdsbeeld uitgedrukt in ruimte*. Ruimtelijk planbureau Den Haag, NAI Rotterdam.
- Gans, H. (1968). *People and Plans*.
- Gans, H. (2005). *Urbanism and suburbanism as Ways of life: A Reevaluation of Definitions*. *The Urban Sociology Reader*, p. 42-50.
- Gemeente Rotterdam, Dienst JOS (2009) *,Bouwstenen voor een kindvriendelijk Rotterdam*
- Gemeente Rotterdam, Dienst JOS (2010), *Kindvriendelijke Wijken Monitor*
- Hamers, D. (2003). *Tijd voor suburbia*.
- Hoek, M. (2008). *Stedelijke gebiedsontwikkeling in perspectief*. Hoofdstuk 1 in: *Stedelijke gebiedsontwikkeling 2008 (MCD Thesis series)* pag. 5-11.
- Jacobs. (1961). *Death and Life of great American Cities*.
- Karsten, L. (2009). *Kleine Burgers in de grote stad*. hoofdtuk in *De Levende Stad, over de hedendaagse betekening van Jane Jacobs*.
- Karsten. (2007). *Housing as a way of life: Towards an understanding of Middle Class Families' Preference for an Urban Residential Location*. *Housing Studies*, Vol 22.
- Karsten, L., A. Reijndorp, & J. van der Zwaard, (2006a). *Stadsmensen, Levenswijze en woonambities van stedelijke middengroepen*.
- Karsten, L., A. Reijndorp, & J. van der Zwaard (2006b). *Smaak voor de stad, een studie naar de stedelijke woonvoorkeur van gezinnen*. Ministerie van VROM.
- Lupi, T, M. de Stigter-Speksnijder, L. Karsten, S. Mustard en L. Deben. (2007). *Leven in de Buurt Territoriale binding in drie Vinex-wijken*.
- Pine, J & J. Gillmore. (2008). *Authenticiteit, wat consumenten écht willen*. Hoofdstuk 1. Academic Service, Den Haag

Pine, J. & J. Gillmore. (1999). *The Experience Economy*.

Reijndorp, A. (2004). *Stadswijk, Stedenbouw en dagelijks leven*. NAI Uitgevers (Reflect #02).

Reinders, L. (2004). *Merkwaardige Wijken*. Hoofdstuk in Van Wijken Weten onder redactie van Visscher H. IOS Press

Sassen, S. (1991). *The global city*.

Silverman, Lupton & Fenton. (2005). *A good place for children?*

Verlaet, J. van 't (2008). *Marktgerichte productontwikkeling* (reader).

Verlaet, J. van 't (2007). *Productontwikkeling binnen Regiomarketing* (reader).

Verlaet, J. van 't (2003). *Stedelijke gebiedsontwikkeling in hoofdlijnen*.

Vijgen, Gastelaars, van Engelsdorp en (1986). *Stedelijke bevolkingscategorieën in opkomst. Stijlen en strategieën in het alledaagse bestaan* (UvA).

The SmartAgent Company (2008) De Grote Woontest2008 (www.degrotewoontest.nl)

The SmartAgent Company, www.smartagent.nl

9. Bijlagen

- Bijlage 1 lijst van geïnterviewden
- Bijlage 2 gegevens COS Rotterdam: aantallen kinderen (1995 – 2010)
 en inkomensniveaus (2002–2006) van alle Rotterdamse buur-
 ten
- Bijlage 3 huishoudens met kinderen meten en vergelijken
- Bijlage 4 scorelijsten indicatoren van de acht onderzochte buurten

9.1 bijlage 1: lijst met geïnterviewden

Jacco Bakker	wijkmanager Liskwartier en Bergpolderdeelgemeente Rotterdam Noord	
Gert Jan Hagen	directeur	The SmartAgent Company
Willem den Hollander	wijkmanager Feijenoord en Kop van Zuid	deelgemeente Feijenoord
Bernadette Janssen	directeur / stedenbouwkundige	BVR Rotterdam
Fattouch el Kaddouri	wijkmanager Delfshaven Bospolder	Deelgemeente Delfshaven
Lia Karsten	universitair hoofddocent	Universiteit van Amsterdam
Mirjam van Lierop	programmamanager Binnenstad	PMB Rotterdam
	telefonisch aangevuld door: Sandra Klein OBR Gemeente Rotterdam	
Joeri Viergever	wijkmanager Noordereiland en Katendrecht	Deelgemeente Feijenoord
Rita Wapperom	projectleider Kindvriendelijke Wijken	Dienst JOS, gemeente Rotterdam
Ewout Zuiderwijk	conceptontwikkelaar markt	Kristal Rotterdam

9.2 Bijlage 2: gegevens alle buurten Rotterdam: aantallen kinderen en gemiddeld inkomen/huishouden

aantal inwoners [aantal personen], 1995-2010 - alle Buurten 0

		0 t/m 3 jaar	
		1995	2010
Buurt Stadsdriehoek		213	418
Buurt Stadsdriehoek	index	100	196
Buurt Oude Westen		612	415
Buurt Oude Westen	index	100	68
Buurt Cool		144	106
Buurt Cool	index	100	74
Buurt C.S. Kwartier		16	22
Buurt C.S. Kwartier	index	100	138
Buurt Kop van Zuid			63
Buurt Kop van Zuid	index	100	630
Buurt Nieuwe Werk		5	44
Buurt Nieuwe Werk	index	100	880
Buurt Dijkzigt			14
Buurt Dijkzigt	index	100	280
Buurt Delfshaven		313	265
Buurt Delfshaven	index	100	85
Buurt Bospolder		543	403
Buurt Bospolder	index	100	74
Buurt Tussendijken		480	346
Buurt Tussendijken	index	100	72
Buurt Spangen		879	631
Buurt Spangen	index	100	72
Buurt Nieuwe Westen		1.299	1.023
Buurt Nieuwe Westen	index	100	79
Buurt Middelland		608	557
Buurt Middelland	index	100	92
Buurt Oud-Mathenesse		288	380
Buurt Oud-Mathenesse	index	100	132
Buurt Witte Dorp		45	26
Buurt Witte Dorp	index	100	58
Buurt Schiemond		209	310
Buurt Schiemond	index	100	148
Buurt Kleinpolder		375	344
Buurt Kleinpolder	index	100	92
Buurt Noord-Kethel		0 x	
Buurt Noord-Kethel	index	0	0
Buurt Schieveen		18	13
Buurt Schieveen	index	100	72

4 t/m 12 jaar	
1995	2010
249	329
100	132
1.452	931
100	64
332	178
100	54
15	15
100	100
	35
100	583
17	25
100	147
6	7
100	117
613	504
100	82
1.048	919
100	88
922	753
100	82
1.813	1.337
100	74
2.373	2.175
100	92
1.181	955
100	81
433	499
100	115
115	54
100	47
600	516
100	86
840	658
100	78
17	
100	0
40	28
100	70

		0 t/m 3 jaar	
		1995	2010
Buurt Kralingse-Bos		6	
Buurt Kralingse-Bos	index	100	0
Buurt De Esch		203	137
Buurt De Esch	index	100	67
Buurt Struisenburg		92	78
Buurt Struisenburg	index	100	85
Buurt 's-Gravenland		580	329
Buurt 's-Gravenland	index	100	57
Buurt Kralingseveer		94	104
Buurt Kralingseveer	index	100	111
Buurt Prinsenland		548	310
Buurt Prinsenland	index	100	57
Buurt Het Lage Land		294	353
Buurt Het Lage Land	index	100	120
Buurt Ommoord		696	717
Buurt Ommoord	index	100	103
Buurt Zevenkamp		1.128	785
Buurt Zevenkamp	index	100	70
Buurt Oosterflank		475	418
Buurt Oosterflank	index	100	88
Buurt Nesselande		11	1.128
Buurt Nesselande	index	100	10.255
Buurt Kop van Zuid-Entrepot		300	478
Buurt Kop van Zuid-Entrepot	index	100	159
Buurt Vreewijk		639	433
Buurt Vreewijk	index	100	68
Buurt Bloemhof		1.013	786
Buurt Bloemhof	index	100	78
Buurt Hillesluis		973	641
Buurt Hillesluis	index	100	66
Buurt Katendrecht		199	257
Buurt Katendrecht	index	100	129
Buurt Afrikaanderwijk		801	460
Buurt Afrikaanderwijk	index	100	57
Buurt Feijenoord		613	400
Buurt Feijenoord	index	100	65
Buurt Noordereiland		167	136
Buurt Noordereiland	index	100	81

4 t/m 12 jaar	
1995	2010
11	16
100	145
390	274
100	70
181	97
100	54
675	1.143
100	169
186	179
100	96
778	814
100	105
536	705
100	132
1.962	1.853
100	94
2.800	1.675
100	60
1.137	879
100	77
16	1.719
100	10.744
626	831
100	133
1.430	1.084
100	76
1.960	1.538
100	78
1.710	1.350
100	79
402	494
100	123
1.531	1.130
100	74
1.254	1.037
100	83
344	208
100	60

Buurt Zestienhoven		34	57
Buurt Zestienhoven	index	100	168
Buurt Overschie		301	331
Buurt Overschie	index	100	110
Buurt Landzicht		9	9
Buurt Landzicht	index	100	100
Buurt Agniese buurt		267	168
Buurt Agniese buurt	index	100	63
Buurt Provenierswijk		225	186
Buurt Provenierswijk	index	100	83
Buurt Bergpolder		292	277
Buurt Bergpolder	index	100	95
Buurt Blijdorp		347	401
Buurt Blijdorp	index	100	116
Buurt Liskwartier		364	439
Buurt Liskwartier	index	100	121
Buurt Oude Noorden		1.130	906
Buurt Oude Noorden	index	100	80
Buurt Blijdorpse Polder	x	x	
Buurt Blijdorpse Polder	index	0	0
Buurt Schiebroek		661	773
Buurt Schiebroek	index	100	117
Buurt Hillegersberg-Zuid		402	513
Buurt Hillegersberg-Zuid	index	100	128
Buurt Hillegersberg-Noord		230	359
Buurt Hillegersberg-Noord	index	100	156
Buurt Terbregge		59	219
Buurt Terbregge	index	100	371
Buurt Molenlaankwartier		383	449
Buurt Molenlaankwartier	index	100	117
Buurt Rubroek		264	246
Buurt Rubroek	index	100	93
Buurt Nieuw-Crooswijk		327	0
Buurt Nieuw-Crooswijk	index	100	0
Buurt Oud-Crooswijk		546	375
Buurt Oud-Crooswijk	index	100	69
Buurt Kralingen-West		776	694
Buurt Kralingen-West	index	100	89
Buurt Kralingen-Oost		292	325
Buurt Kralingen-Oost	index	100	111

91	87
100	96
593	669
100	113
35	35
100	100
529	425
100	80
454	348
100	77
349	371
100	106
541	489
100	90
608	667
100	110
2.242	1.761
100	79
6	5
100	83
1.411	1.614
100	114
693	734
100	106
485	778
100	160
102	553
100	542
805	1.103
100	137
608	599
100	99
593	
100	0
1.242	769
100	62
1.702	1.326
100	78
561	719
100	128

Buurt Oud-IJsselmonde		230	269
Buurt Oud-IJsselmonde	index	100	117
Buurt Lombardijen		484	622
Buurt Lombardijen	index	100	129
Buurt Groot-IJsselmonde		1.047	1.229
Buurt Groot-IJsselmonde	index	100	117
Buurt Beverwaard		752	702
Buurt Beverwaard	index	100	93
Buurt Tarwewijk		762	733
Buurt Tarwewijk	index	100	96
Buurt Carnisse		464	602
Buurt Carnisse	index	100	130
Buurt Zuidwijk		498	590
Buurt Zuidwijk	index	100	118
Buurt Oud-Charlois		638	690
Buurt Oud-Charlois	index	100	108
Buurt Wielewaal		23	25
Buurt Wielewaal	index	100	109
Buurt Zuidplein		13	28
Buurt Zuidplein	index	100	215
Buurt Pendrecht		438	765
Buurt Pendrecht	index	100	175
Buurt Zuiderpark		21	25
Buurt Zuiderpark	index	100	119
Buurt Heijplaat		84	59
Buurt Heijplaat	index	100	70
Buurt Pernis		187	227
Buurt Pernis	index	100	121
Buurt Hoogvliet-Noord		796	562
Buurt Hoogvliet-Noord	index	100	71
Buurt Hoogvliet-Zuid		1.245	741
Buurt Hoogvliet-Zuid	index	100	60
Buurt Strand en Duin		23	43
Buurt Strand en Duin	index	100	187
Buurt Dorp		398	271
Buurt Dorp	index	100	68
Rotterdam		29.921	28.344
Rotterdam	index	100	95

331	547
100	165
1.040	1.258
100	121
2.216	2.583
100	117
2.206	1.604
100	73
1.151	1.283
100	111
752	848
100	113
959	1.177
100	123
1.223	1.304
100	107
69	56
100	81
15	33
100	220
926	1.421
100	153
79	54
100	68
201	129
100	64
485	473
100	98
1.545	1.440
100	93
2.459	1.904
100	77
107	128
100	120
787	772
100	98
60.219	57.200
100	95

Inkomen , 2002-2006 - alle Buurten

	gestand. huish. inkomen, percentage in middelste 40% [% huishoudens]				
	2002	2003	2004	2005	2006
Buurt Stadsdriehoek	35	35	33	36	35
Buurt Oude Westen	26	27	26	26	25
Buurt Cool	35	36	34	34	34
Buurt C.S. Kwartier	26	32	42	37	30
Buurt Kop van Zuid	49	62	46	50	39
Buurt Nieuwe Werk	26	29	22	19	19
Buurt Dijkzigt	41	35	x	35	36
Buurt Delfshaven	32	31	29	30	31
Buurt Bospolder	27	28	24	27	26
Buurt Tussendijken	25	25	25	25	26
Buurt Spangen	22	22	23	25	26
Buurt Nieuwe Westen	26	27	28	28	28
Buurt Middelland	29	29	26	26	27
Buurt Oud-Mathenesse	38	37	36	34	32
Buurt Witte Dorp	x	40	x	38	31
Buurt Schiedamschen	27	27	27	30	28
Buurt Kleinpolder	28	30	33	30	31
Buurt Noord-Kethel	x	x	x	x	x
Buurt Schiehaven	x	x	x	x	x
Buurt Zestienhoven	36	43	37	41	40
Buurt Overschie	37	36	35	38	38
Buurt Landzicht	x	29	32	x	x
Buurt Agnietenbuurt	28	30	29	29	27
Buurt Provenierswijk	26	29	30	31	34
Buurt Bergpolder	41	41	41	43	42
Buurt Blijdorp	40	42	43	46	44
Buurt Liskwartier	35	32	33	31	33
Buurt Oude Noorden	28	28	28	29	30
Buurt Blijdorpse Polder	x	x	x	x	x
Buurt Schiedamschen	36	35	36	35	35
Buurt Hillegersberg-Zuid	41	40	39	39	41
Buurt Hillegersberg-Noord	30	29	27	27	28
Buurt Terbregge	35	35	41	38	39
Buurt Molenlaankwartier	29	27	27	27	26
Buurt Rubroek	31	30	33	32	30
Buurt Nieuw-Crooswijk	30	30	29	26	27

	gestand. huish. inkomen, percentage in hoogste 20% [% huishoudens]				
	2002	2003	2004	2005	2006
	35	35	34	33	33
	12	11	10	9	11
	20	18	18	17	19
	43	44	42	44	42
x	x	x	x	37	44
	51	38	48	59	59
x	x	x	x	x	x
	11	10	11	11	12
	7	7	9	7	8
	4	3	4	5	5
	4	3	3	3	4
	11	9	9	10	11
	12	12	13	12	15
	6	7	9	7	8
x	x	x	x	x	x
x	7	8	9	9	13
	9	9	9	9	9
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
x	x	x	x	x	x
	18	21	19	18	18
x	x	x	x	x	x
	14	14	16	12	12
	20	18	16	16	17
	12	13	11	13	13
	27	27	28	28	27
	17	16	17	18	16
	9	9	9	8	7
x	x	x	x	x	x
	16	16	16	17	17
	26	25	25	27	27
	27	29	30	32	33
	35	30	29	31	35
	47	51	49	50	52
	12	12	12	12	13
	5	5	6	5	5

	Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen, gestandaardiseerd [1000 euro]					stijging
	2002	2003	2004	2005	2006	
	24,3	24,3	23,3	23,6	24,3	100%
	16,2	16,4	15,9	16,1	17,1	106%
	19,2	18,7	18,4	18,9	20,5	107%
	28,2	30,8	28,5	27,2	29,3	104%
	18,9	22	24	25,4	28,3	150% **
	31	28,2	32	39	37,8	122% **
	18,4	18,7	16,9	19,2	20,2	110%
	15,9	15,8	15,6	16,4	17,3	109% *
	15,2	15,1	15,1	15,8	16,1	106%
	13,9	14	14,1	15	15,3	110%
	13,4	13,7	13,8	14,4	15,4	115%
	16,2	15,7	15,7	16,5	17,3	107%
	16,3	16,3	16,1	16,5	17,6	108%
	16,2	16,4	16,6	16,3	17	105%
	16	16	15,7	16	16,7	104%
	14,4	15,4	15,8	16,6	17,8	124% **
	16,6	16,6	17	17,4	17,8	107%
x	x	x	x	x	x	
	17,3	20,3	22,3	21,4	24,3	140%
	16,9	17,5	16,6	18,7	18	107%
	19,3	19,7	19,6	19,8	20,9	108%
	14,8	14,9	14,5	14,7	15,6	105%
	17,6	17,5	17,9	16,9	17,5	99%
	18,5	18,2	18,1	18,6	19,7	106%
	18,2	17,6	17,4	18,4	19,2	105%
	21,6	21,8	21,9	22,6	23,3	108%
	18,6	19,1	18,3	19,1	19,3	104%
	15,8	16	15,8	16,1	16,9	107%
x	x	x	x	x	x	
	18,8	18,8	19	19,3	20,2	107%
	22,4	21,6	21,6	22,7	24,2	108%
	23	23	24,5	25,2	27,9	121%
	23,7	23	22,9	24,8	26,6	112%
	31,4	30,4	30,7	32,9	34,2	109%
	16,7	17,2	17,5	19	18,9	113%
	14,9	14,7	14,8	14,6	15,2	102%

Buurt Oud-Crooswijk	26	25	25	28	27
Buurt Krallingen-West	31	31	32	32	32
Buurt Krallingen-Oost	23	24	22	20	20
Buurt Krallingse-Bos	x	x	x	x	x
Buurt De Esch	32	36	33	34	35
Buurt Struisenburg	33	31	35	35	32
Buurt 's-Gravenland	38	37	37	38	36
Buurt Krallingseveer	38	38	38	38	42
Buurt Prinsenland	36	39	39	38	37
Buurt Het Lage Land	37	37	40	40	41
Buurt Ommoord	38	38	40	40	39
Buurt Zevenkamp	40	40	40	41	40
Buurt Oosterflank	43	43	43	41	40
Buurt Nesseland	44	43	41	41	45
Buurt Kop van Zuid-Entrepot	31	34	36	32	31
Buurt Vreewijk	33	35	34	32	32
Buurt Bloemhof	25	25	24	27	27
Buurt Hillesluis	28	26	26	26	28
Buurt Katendrecht	25	23	29	27	27
Buurt Afrikaanderwijk	24	23	23	25	26
Buurt Feijenoord	25	22	24	23	24
Buurt Noorderelland	34	32	33	29	33
Buurt Oud-IJsselmonde	44	43	42	44	43
Buurt Lombardijen	37	35	36	37	34
Buurt Groot-IJsselmonde	36	38	39	37	36
Buurt Beverwaard	41	39	39	39	37
Buurt Tarwewijk	25	27	27	28	27
Buurt Carnisse	34	36	36	34	35
Buurt Zuidwijk	34	35	35	33	32
Buurt Oud-Charlois	33	34	32	32	32
Buurt Wielewaal	20	28	26	27	25
Buurt Zuidplein	41	43	45	40	44
Buurt Pendrecht	31	31	30	30	30
Buurt Zuiderpark	20	33	31	28	30
Buurt Heijplaat	36	36	36	33	33
Buurt Pernis	44	43	46	46	46
Buurt Hoogvliet-Noord	41	39	41	41	41
Buurt Hoogvliet-Zuid	42	42	43	41	42
Buurt Strand en Duin	32	29	x	28	29
Buurt Dorp	44	47	47	47	47
Rotterdam	33	34	34	34	34

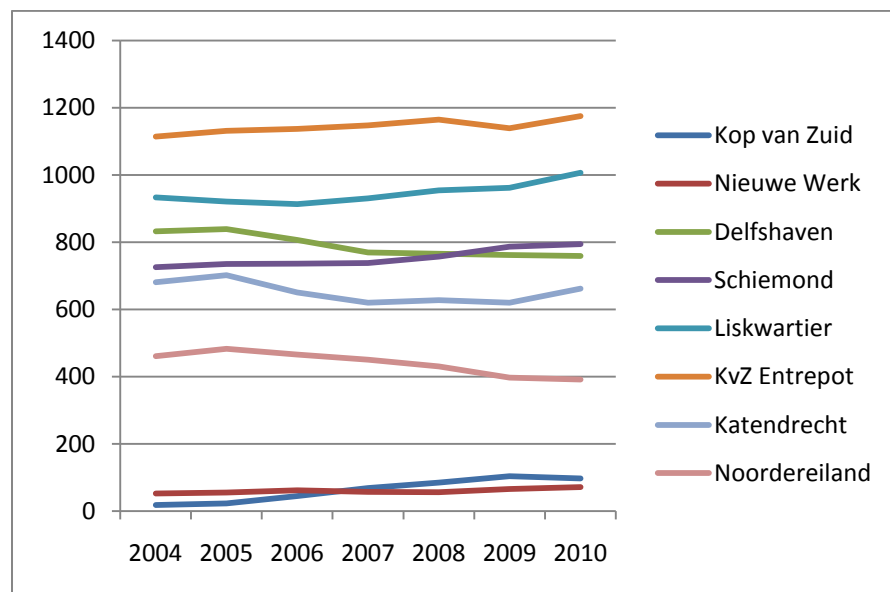
6	6	6	5	6
14	15	14	14	14
48	49	50	54	54
x	x	x	x	x
27	24	24	20	22
34	37	32	35	35
42	42	42	43	45
13	14	x	12	x
18	18	19	18	19
18	19	18	18	17
19	20	19	18	18
18	17	16	15	16
16	17	15	15	14
x	37	39	35	34
33	32	32	35	28
8	7	9	9	9
5	4	5	5	5
5	5	6	4	4
4	x	7	8	9
5	5	4	4	4
7	6	4	4	4
16	15	15	16	16
25	28	25	26	27
9	9	9	9	9
9	10	10	9	9
10	9	9	9	9
5	4	4	4	5
7	6	6	6	6
8	8	9	8	7
8	9	9	9	9
x	x	x	x	x
31	29	18	19	15
8	8	8	6	7
19	x	x	16	14
x	8	x	x	12
13	15	15	13	15
11	11	11	12	12
15	15	15	15	14
51	53	50	52	51
17	18	18	18	18
15	15	15	15	15

14,8	15,1	15	15,4	16,1	109%
18,1	18	18	18,8	19,2	106%
31,7	31,8	31,4	34,4	37,2	117%
23	37,6	17,4	29,7	31,7	138%
21,5	21,1	20,4	20	21,3	99%
25,2	25,2	24	25,3	26,9	107%
27,3	26,3	27,7	28,1	29,6	108%
18,6	18,3	17,2	18,2	19,1	103%
19,8	19,8	20	20,1	21,4	108%
19,5	19,5	19,9	20,1	20,4	105%
20	20	20,1	19,9	20,8	104%
19,4	19	18,9	19,3	20	103%
19,2	19,6	19,1	19,3	19,7	103%
24	27,4	24,2	24,9	26,5	110%
22,7	23	23,6	24,9	23,2	102%
16,4	16,4	16,6	17	17,8	109%
14,1	14,3	14,3	15	15,6	111%
14,6	14,5	14,6	14,9	15,2	104%
14,5	14,5	15,8	16,3	16,9	117%
14,5	14,4	14,3	14,7	15,2	105%
15,2	14,7	14,1	14,5	15,2	100%
17,9	18	18,4	18,1	19,3	108%
21,9	21,9	20,9	22,8	23,1	105%
17,3	17,3	17,5	17,7	17,9	103%
17,1	17,4	17,5	17,4	18	105%
17,5	17,2	17,1	17,2	17,7	101%
14,7	13,9	14,1	14,6	15,3	104%
16,2	15,7	15,8	16,1	17,4	107%
16,1	16,3	16,6	16,5	17	106%
16,3	16,3	16,3	16,6	17,2	106%
14	15	15,3	15,6	15,7	112%
21,9	21,5	19,6	20,4	21,7	99%
16	15,8	15,8	16,3	16,6	104%
17,3	17,3	17,5	17,5	18	104%
16,8	17	16,2	16,8	18	107%
18,7	19	19,4	19,2	20,1	107%
17,5	17,5	17,6	18,1	19,1	109%
18,7	18,8	18,9	19,4	19,8	106%
30,1	29,9	30,7	31,3	32,1	107%
19,9	19,9	19,9	20,4	21,3	107%
18,2	18,2	18,2	18,8	19,6	108%

9.3 Bijlage 3: huishoudens met kinderen meten en vergelijken

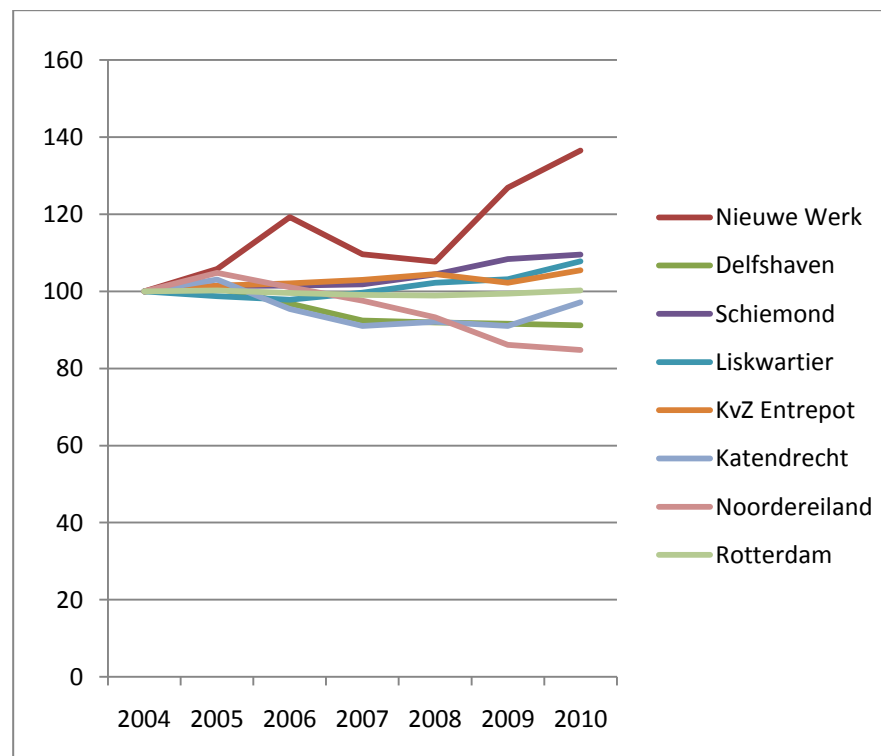
Hoe meet je: relatief of absoluut? Wat is de norm? Het stedelijk gemiddelde?

Als je in Figuur A kijkt naar het aantal huishoudens met kinderen zijn buurten als Kop van Zuid Entrepot en het Liskwartier de koplopers.



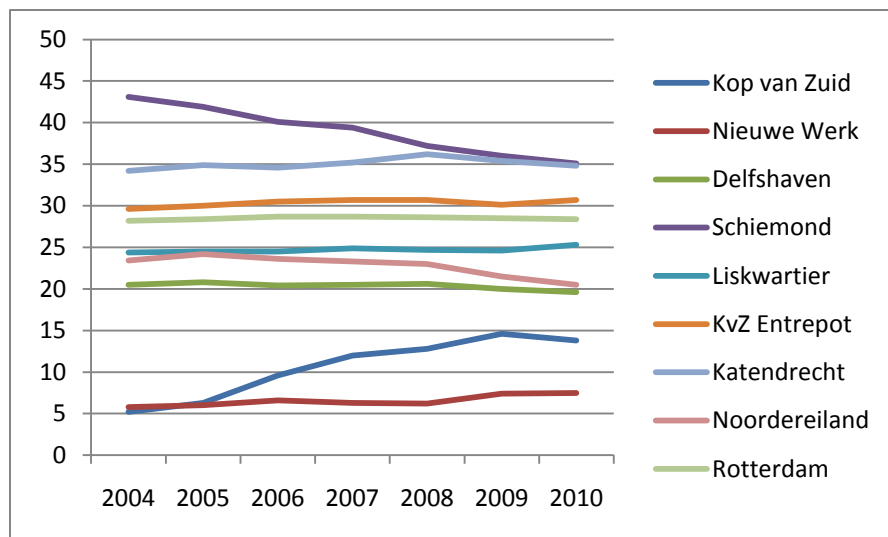
Figuur A Aantallen huishoudens met kinderen

Als je in Figuur B kijkt naar de relatieve toename van het aantal huishoudens t.o.v. 2004 zou Nieuwe Werk koploper zijn. Maar het gaat hier maar om zeer kleine aantallen.



Figuur B Ontwikkeling aantal huishoudens met kinderen (index 2004 = 100)

Als je tenslotte in Figuur C kijkt naar het percentage huishoudens met kinderen en dit vergelijkt met het stedelijk gemiddelde, dan zijn Katendrecht en Schiedam koplopers, hoewel we weten dat het hier voor een groot deel niet om kinderen gaat van hoogopgeleide tweeverdieners, en hier het aandeel huishoudens met kinderen afneemt.



Figuur C Percentage huishoudens met kinderen van het totaal aantal huishoudens

Conclusie:

Doel is om het aantal huishoudens met kinderen te vergroten. Mijn conclusie is dan dat je het beste kunt kijken naar het absolute aantal en de toe- of afname hierin.

9.4 bijlage 4: scorelijsten indicatoren acht buurten



voornamelijk positief



meer positief dan negatief



neutraal/evenveel negatief als positief



meer negatief dan positief



voornamelijk negatief

Delfshaven

II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijkgestemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80-er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (< 40%)		De buurt kent vele monumentale historische gebouwen, en historische haven (toeristische trekpleister) Deel Delfshaven (Coolhaveneiland) erg verwaarloosd geweest, met veel drugsoverlast en criminaliteit; inmiddels niet meer, maar imago is kwetsbaar. Meerdere historische panden; geen nieuwbouw met bijzondere "architectuur" Deels gelegen aan (Cool)haven, maar niet uitgenut als mooie woonlocatie. Meeste straten hebben geen sfeervolle uitstraling De haven met de Dubbele Palmboom; recenter enkele theaters, theater- en dansopleidingen en de Machinist (cultureel centrum en horeca) Eenderde van de woningen uit de 80-er jaren, daarnaast ook woningverbetering (kunststof kozijnen) Ongeveer 60% is corporatiebezit. Deel wordt nu wel verkocht via een regeling die interessant is voor starters op de koopmarkt (Woongarant/Te Woon)
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvigheid aanwezigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca		Er zijn her en der winkels en kleinschalige bedrijvigheid Supermarkt en andere winkels Naast ketens ook andere winkels Rond haven en in De Machinist; Er is een opkomst van creatieve sector, met name theaters en theater/dansopleidingen
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) "multiculti (menging niet-westerse allochtonen/ westerse allochtonen,/ autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)		Vooral veel goedkope huurwoningen, met veel driekamerwoningen, en ook redelijk wat vierkamerwoningen. Een zeer groot deel van de woningen is etagewoning / appartement zonder lift. Veel lagere inkomens, maar laatste jaren kleine toename midden- en hogere inkomens. Multicultureel: relatief veel allochtonen geen evenwichtige mix, relatief veel allochtonen en laag opgeleiden

Delfshaven

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	<u>snelle verplaatsingen</u> autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen fietsbereikbaarheid / fietspaden		Redelijke autobereikbaarheid, goed vanuit het centrum, buurt ligt niet aan autoweg Behoorlijke parkeerdruk, bewoners- en bezoekersparkeren op straat Er zijn goede fietspaden en -routes naar de buurt. Metrohalte op 100 - 500 meter
	<u>nabijheid</u> winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt binnenstad / uitgaan op fietsafstand		Winkels langs hoofdroutes Binnenstad / uitgaan op fietsafstand
	<u>betalbaarheid</u> prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders) voor doelgroep betaalbare prijsklasse (spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton)		Beperkt vrije sector aanbod , woningen niet gezinsvriendelijke (te klein, geen lift, niet grondgebonden) Wel betaalbaar, maar te klein. Wel geschikt als starterswoningen (klein en betaalbaar) Alternatieven in naaste omgeving, o.a. Mathenesse / Lloydkwartier/ Mullerpier; evt. aankoop buurwoning en samenvoegen?

Delfshaven

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%) scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)		Een basisschool met twee locaties Scholen afspiegeling van de buurt, dus voornamelijk allochtoon; geen vernieuwde/ nieuwe huisvesting
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)		Kinderopvang aanwezig, gekoppeld aan eenzijdige (zwarte) basisscholen,. Anders kinderopvang buiten de buurt
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt sport mogelijkheden in de buurt		Veel sportmogelijkheden in de buurt, maar vooral gericht op volwassenen en oudere jeugd. Basisscholen hebben brede-school concept, sommige met dagarrangement Skvr midden in Delfshaven; ligt wel aan drukke weg Geen bibliotheek; dichtstbijzijnde zit in Tussendijken
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen geen zwarte school? (< 50%) aanwezigheid fietsroutes		Mavo, scheepvaartcollege en cultuur/theaterscholen in deelgemeente. Ruime keuze uit havo / vwo scholen + categorale gymnasia nabij centraal station ?? Routes zijn te fietsen, niet overal fietspaden, wel redelijk luwe routes
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid		Geen clustering of woongemeenschap voor gezinnen aanwezig (m.u.v. sociale woningbouw), geen clustering gelijkgestemden
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt		benedenwoningen met voordeur aan straat grote woningdichtheid , veel auto's; geen overmaat openbare ruimte, enkele pleintjes
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)		Leefbaarheid lager dan stedelijk gemiddelde (6,7) Enkele speelpleinen, maar geen overmaat aan speelruimte Speelplein in zicht van woningen Smalle straten en stoepen, veel blik op straat Weinig groen Speelplein met Duimdrop (speelgoeduitleen + toezicht)

Delfshaven

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijd en spel</i>) zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (<i>niet ingericht als speelplek</i>): <i>brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes</i> schoon en heel verkeersluwe woonstraten		Enkele speelpleinen, maar geen overmaat aan speelruimte Speelplein in zicht van woningen Smalle straten en stoepen, veel blik op straat ; weinig groen Redelijk onderhouden Doorgaande wegen vrij druk
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d		Enkele basisscholen in woonwijk Doorgaande straten vrij druk, zonder vrijliggende fietspaden
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw		Plm. kwart woningen heeft 4 of meer kamers Vrijwel geen eengezinswoningen, beperkt aantal benedenwoningen, of woning met lift Meeste woningen liggen aan straat, niet luw. Enkele wat luwe pleintjes/plekken Meeste bebouwing is middelhoog,

Katendrecht

II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijkgestemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80-er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (< 40%)		Katendrecht is een buurt met een louche havenverleden. Nog tot voor kort veel criminaliteit en overlast. Deze is wel aangepakt, maar imago is nog broos. De oude buurt wordt opgeknapt, het Deliplein met leuke horeca is al bij breder publiek bekend. Nieuwbouw ligt op mooie plekken aan kades of park. Wordt hard gewerkt aan nieuw imago. Goede campagne "Durf jij de Kaap aan?" bevestigde imago, maar trok veel pioniers. SS Rotterdam moet veel bezoekers gaan trekken. Verder kent Katendrecht behoorlijk wat vooroorlogse sociale woningbouw, 80-er jaren stadsvernieuwingsbouw.
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvigheid aanwezigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca		Vooral een woonbuurt, met aan ander deel bedrijvigheid. Wel wat winkels en voorzieningen. Deliplein biedt originele detailhandel, horeca etc.
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) "multiculti (menging niet-westerse allochtonen/ westerse allochtonen,/ autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)		Op Katendrecht wonen relatief weinig hogere inkomens. Er zijn relatief veel niet-westerse allochtonen; de samenstelling van de bevolking is afgelopen jaren drastisch veranderd. Er zijn veel meer huur- dan koopwoningen, er zijn goedkope en duurdere woningen.

Katendrecht

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	<u>snelle verplaatsingen</u> autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen fietsbereikbaarheid / fietspaden		Noordereiland is per auto redelijk goed bereikbaar. Ook per fiets, hoewel je naar het stadscentrum om moet fietsen. Met het openbaar vervoer is het redelijk bereikbaar
	<u>nabijheid</u> winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt binnenstad / uitgaan op fietsafstand		Er zijn wat winkels in de buurt, er is een supermarkt aan het begin van de pier. Er liggen basisscholen in de buurt, hoewel een deel van de kinderen buiten de buurt op school zit. De binnenstad is op fietsafstand.
	<u>betalbaarheid</u> prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders) voor doelgroep betaalbare prijsklasse (spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton)		De nieuwbouw en de verbouwde woningen zijn grotendeels passende woningen voor gezinnen, de oudbouw is klein en voornamelijk sociale huur. Het prijsniveau van woningen die te koop staan, zijn betaalbaar.

Katendrecht

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%) scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)		De aanwezige basisscholen zijn zwart/ enigszins gemengd er is een wachtlijst voor de school bij de nieuwbouw. Een van de scholen heeft nieuwe huisvesting met sportzaal
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)		De kinderopvang is bij de basisschool in buurt. Tenzij de kinderen buiten de buurt op school zitten.
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt sport mogelijkheden in de buurt		Voor kunst- en cultuurlessen moet men naar de binnenstad of verder op Zuid, via drukke routes. Voor de bibliotheek naar het nabijgelegen Afrikaanderbuurt.
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen geen zwarte school? (< 50%) aanwezigheid fietsroutes		Er zijn zowel middelbare scholengemeenschappen op zuid als in het stadscentrum. Dit is niet heel dichtbij maar goed te fietsen.
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid		In de nieuwbouw is een clustering van gezinnen, er zijn brede stoepen met privé bankjes en collectieve binnenhoven, waar soms ook geparkeerd wordt.
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt		Er zijn veel voordeuren aan straat, met name in de nieuwbouw en oudste delen; de woonstraten zijn luw, er zijn brede trottoirs en collectieve hoven in de nieuwbouw. er zijn luwe plekken bij het park en speeltuin.
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidsscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken / overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)		De bewoners zijn redelijk tevreden over hun buurt en de veiligheidsindex ligt iets bovengemiddeld

Katendrecht

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijd en spel</i>) zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (<i>niet ingericht als speelplek</i>): <i>brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes</i> schoon en heel verkeersluwe woonstraten		Er zijn speelterreinen voor diverse groepen, in de groenzone midden in de buurt en er is een speeltuin. Verder is er op straat her en der speelruimte.
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d		Op het schiereiland zijn de routes redelijk luw. Maar de doorgaande weg vanuit de buurt naar de rest van de stad is wel druk, en er zijn niet overal vrijliggende fietspaden.
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw		bijna 40% van de woningen heeft 4- of meer kamers; 40% is geschikt woningtype. veelal liggend aan luwe woonstraat of plein/park Klein deel is hoogbouw.

Kop van Zuid (Wilhelminapier)

Kop van Zuid

II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijkgestemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80-er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (< 40%)		Kop van Zuid is een ambitieuze gebiedsontwikkeling, die bekendheid verwierf met de pionier Hotel New York, de watertaxi's ernaartoe en de Erasmusbrug, waarna nog enkele trekkers erbij kwamen waaronder theater de Nieuwe Luxor, Naast enkele herontwikkelde panden (Hotel New York, Café Rotterdam, Las Palmas) is er indrukwekkende hoogbouw (waaronder het Havengebouw (World Port Centre), de Nieuwe Luxor en de hoogste woontoren van Nederland: Montevideo) Kop van Zuid is een pier/schiereiland gelegen aan de Nieuwe Maas. Er is nauwelijks corporatiebezit.
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvigheid aanwezigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca		Er is een grote functiemix: kantoren, horeca, cultuur en wonen. Er zijn echter weinig voorzieningen voor de eerste levensbehoefte. Winkels en restaurants zijn wel origineel/ exclusief.
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) "multiculti (menging niet -westerse allochtonen/ westerse allochtonen,/ autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)		Op Kop van Zuid is een mix aan culturen, echter de hogere inkomens zijn oververtegenwoordigd. Er is een mix van huur- en koopwoningen, er zijn vrijwel geen goedkope woningen.

Kop van Zuid

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	<u>snelle verplaatsingen</u> autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen fietsbereikbaarheid / fietspaden		Kop van Zuid is per auto redelijk bereikbaar vanuit de binnenstad, omliggende buurten, en de ringweg. Met de fiets en met het openbaar vervoer is het goed bereikbaar. Het ligt vrij centraal in de stad.
	<u>nabijheid</u> winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt binnenstad / uitgaan op fietsafstand		Er zijn geen winkels, scholen, kinderopvang etc. in de buurt, hiervoor moet men naar Katendrecht of Kop van Zuid Entrepot De binnenstad is op fietsafstand.
	<u>betalbaarheid</u> prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders) voor doelgroep betaalbare prijsklasse (spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton)		Er zijn veel vijfkamerwoningen met lift. Wel voornamelijk in hoogbouw. Het prijsniveau van woningen die te koop staan, is zeer hoog voor veel huishoudens met kinderen niet betaalbaar. .

Kop van Zuid

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%) scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)		Er zijn geen basisscholen in de buurt, wel op Katendrecht en Kop van Zuid Entrepot. De laatste zijn gemengde scholen met moderne huisvesting. <i>De aanstaande brug naar Katendrecht zal de voorzieningen daar beter ontsluiten.</i>
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)		De kinderopvang is buiten de buurt, in Katendrecht of Kop van Zuid Entrepot. <i>De aanstaande brug naar Katendrecht zal de voorzieningen daar beter ontsluiten.</i>
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt sport mogelijkheden in de buurt		Voor kunst- en cultuurlessen moet men naar de binnenstad, via drukke routes. Wel zeer beperkt aanbod in Las Palmas. Voor de bibliotheek naar Feijenoord. Er zijn geen sportmogelijkheden op Kop van Zuid <i>De aanstaande brug naar Katendrecht zal de voorzieningen daar beter ontsluiten.</i>
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen geen zwarte school? (< 50%) aanwezigheid fietsroutes		Er zijn zowel middelbare scholengemeenschappen in het stadscentrum als op zuid. Dit is niet heel dichtbij maar goed te fietsen.
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid		Er is geen clustering van gezinnen, wellicht wel ruimtelijk, maar geen sociale clustering door anoniemiteit hoogbouw.
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt		Er zijn geen voordeuren aan straat, en geen luwe woonstraten. Ook zijn er geen collectieve buitenruimten; het leven op straat is van bezoekers, geen bewoners..
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidsscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)		De bewoners zijn matig tevreden over hun buurt.

Kop van Zuid

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijden en spel</i>) zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (<i>niet ingericht als speelplek</i>): brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes schoon en heel verkeersluwe woonstraten		Er zijn geen speelterreinen op Kop van Zuid, er is wel veel openbare ruimte, maar niet ingericht als speelplek. Het is niet echt geschikt om te spelen. Ook is een deel van de openbare ruimte ingericht als parkeerplaats.
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d		Het verkeer is grotendeels zakelijk en er is niet sprake van luwe woonstraten. Er zijn geen aparte fietsroutes. Je kunt via de kades wel rustig lopen.
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw		Er zijn veel vijfkamer woningen met lift. Het zijn vrijwel allemaal hoogbouwappartementen, geen voordeuren aan straat. Er is geen collectieve hof, of luwe openbare ruimte.

Kop van Zuid Entrepot

II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijkgestemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80-er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (<40%)		Kop van Zuid Entrepot is onderdeel van de ambitieuze gebiedsontwikkeling Kop van Zuid. De woningbouwontwikkelingen in Entrepot richtten zich indertijd op een hoog kwaliteitsniveau en gunstige prijs-kwaliteitsverhouding om pioniers te trekken. Grote naamsbekendheid kregen de Stadstuinen en de verbouwde pakhuizen in het Entrepotgebouw. Voornamelijk in het oudere deel van de wijk is veel corporatiebezit uit de 80-er jaren
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvigheid aanwezigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca		Midden in de buurt winkelstraat, en kantoren en winkels aan o.a. Laan op Zuid en Entrepot .Overige delen van de buurt voornamelijk woningbouw
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) “multiculti (menging niet -westerse allochtonen/ westerse allochtonen,/ autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)		Er is diversiteit aan bewoners, koop en huurwoningen, etc. Maar er is een ruimtelijke segregatie tussen de nieuwe bewoners (nieuwbouw sinds medio 1995) en de oudere corporatiehuurders. De nieuwbouw ontleent zijn identiteit aan Stadstuinen, een gemoedelijke, gezellige gemeenschap in de stad.

Kop van Zuid Entrepot

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	<u>snelle verplaatsingen</u> autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen fietsbereikbaarheid / fietspaden		Kop van Zuid Entrepot is per auto goed bereikbaar vanuit de binnenstad, omliggende buurten, en de ringweg. Met de fiets en met het openbaar vervoer is het goed bereikbaar. Het ligt vrij centraal in de stad.
	<u>nabijheid</u> winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt binnenstad / uitgaan op fietsafstand		Er zijn winkels, scholen, kinderopvang etc. in de buurt, De routes binnen de buurt zijn redelijk luw. De binnenstad is op fietsafstand.
	<u>betalbaarheid</u> prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders) voor doelgroep betaalbare prijsklasse (spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton)		Naast het aanbod eengezinswoningen, zijn er relatief veel grotere appartementen met lift; veel vier- en vijfkamerwoningen De eengezinswoningen zijn erg gewild, er staat weinig te koop.

Kop van Zuid Entrepot

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%) scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)		Er zijn drie gemengde basisscholen in de buurt, met moderne huisvesting.
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)		Alle scholen zijn brede scholen. Scholen werken samen met kinderopvang, Er zijn meerdere kinderdagverblijven & buitenschoolse opvang.
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt sport mogelijkheden in de buurt		Voor kunst- en cultuurlessen moet men naar de binnenstad, via drukke routes. Voor de bibliotheek naar Feijenoord. Er zijn sportmogelijkheden in de buurt, sportbuurtwerk.
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen geen zwarte school? (< 50%) aanwezigheid fietsroutes		Er zijn twee middelbare scholengemeenschappen in/nabij de buurt. Bovendien zijn er middelbare scholengemeenschappen in het stadscentrum als verder op zuid. Dit is niet heel dichtbij maar goed te fietsen.
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid		In Stadstuinen is een clustering van gezinnen, zowel ruimtelijk, als sociaal. In de appartementen wonen ook gezinnen, maar daar is de "sociale" clustering minder. Mogelijk maakt de gezinsvriendelijke uitstraling van Stadstuinen ook deze appartementen voor (startende) gezinnen populair.
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt		In de laagbouw zijn voordeuren aan straat, rond luwe woonstraten. Ook in de middelhoogbouw zijn veel voordeuren aan straat (m.u.v. de "Paperclip"). Bij Stadstuinen worden de collectieve ruimten en de openbare groenstrook veel gebruikt voor gezamenlijke activiteiten en spelen. Bij de gesloten woonblokken aan zijn vaak collectieve daktuinen; bijv. twee binnenhoven aan de Levie Vorstkade zijn in gebruik als tennisbaan
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)		De bewoners zijn de afgelopen jaren tevreden over hun buurt, hoewel hier het laatste jaar een dipje te zien is..De veiligheidsindex ligt boven het gemiddelde.

Kop van Zuid Entrepot

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijd en spel</i>) zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (<i>niet ingericht als speelplek</i>): <i>brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes</i> schoon en heel verkeersluwe woonstraten		Er zijn veel speelplekken Kop van Zuid Entrepot en een speeltuin in het naastgelegen Feijenoord. , er zijn ook veel openbare (groene) plekken niet ingericht als speelplek. Er is wel overlast door hangjongeren, in overleg met hen worden speciaal voor hen plekken ingericht. Bij Stadstuinen functioneren de collectieve ruimten rondom de woningen ook als speel- en ontmoetingsplekken.
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d		Een groot deel van de buurt heeft luwe straten, voorzieningen in de buurt zijn veilig te bereiken. De omliggende wegen zijn wel erg druk, hebben wel vrij liggende fietspaden.
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw		Er zijn de afgelopen 15 jaar veel vier – en vijf kamerwoningen bijgekomen, zowel eengezinswoningen als appartementen met lift. een groot deel heeft een collectieve tuin, of ligt aan luwe openbare ruimte. Aan de aan de noord en westkant van de buurt, is wel veel hoogbouw (8 tot 18 lagen)

Liskwartier

II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijkgestemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80-er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (<40%)		Het noordelijk deel en langs de singels en lanen heeft het Liskwartier statige panden. de buurt kent enkele monumentale kerken/openbare gebouwen. Het merendeel van de bebouwing is uit begin vorige eeuw. De groene lanen en singels geven een deel van de buurt een grote kwaliteit. Er hebben enige stadsvernieuwing plaatsgevonden, voornamelijk renovaties. Deze stadsvernieuwingscomplexen, inclusief de openbare ruimte, zijn minder aantrekkelijk liggen in de binnengebieden (vallen daardoor minder op). Aandeel corporatiebezit 41%
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvigheid aanwezigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca		Liskwartier is vooral een woonbuurt, winkels zijn geconcentreerd langs enkele straten. Er zijn wel veel kleine bedrijfjes, vooral eenpitters in de creatieve / culturele sector. In de buurt is voldoende aanbod winkels eerste levensbehoefte, Naast ketens zijn er ook andere winkels; Er is slechts beperkt aantal aardige horeca zaken.
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) "multiculti (menging niet -westerse allochtonen/ westerse allochtonen,/ autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)		In het Liskwartier is een evenwichtige mix van huur- en koopwoningen, goedkopere en duurdere woningen, allochtonen en autochtonen, grotere en kleinere woningen. Er is geen heel hoog aandeel hoogste inkomens.

Liskwartier

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	<u>snelle verplaatsingen</u> autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen fietsbereikbaarheid / fietspaden		Goede autobereikbaarheid, zowel vanuit het centrum, als vanaf autoweg. Parkeren bewoners matig, redelijk hoge parkeerdruk Er zijn goede fietspaden naar de buurt, langs hoofdwegen. Goed bereikbaar met openbaar vervoer (bus), metro op plm 750 m.
	<u>nabijheid</u> winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt binnenstad / uitgaan op fietsafstand		Supermarkt en andere winkels gelegen aan doorgaande route, basisscholen in buurt gelegen, maar witte vlucht naar basisschool elders; deze zijn moeilijker bereikbaar, kinderen moeten onder begeleiding. Binnenstad / uitgaan op fietsafstand
	<u>betalbaarheid</u> prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders) voor doelgroep betaalbare prijsklasse (spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton)		Redelijk aanbod oudbouw (samengevoegde of dubbele benedenwoningen), ook nieuwbouw Woningen zijn redelijk betaalbaar, hebben goede prijs-kwaliteitsverhouding. Oud-bouwwoningen zijn niet ruim en moeten soms nog verbouwd worden, hierdoor betaalbaar

Liskwartier

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%) scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)		Zwarte scholen, witte vlucht naar Blijdorp/Bergpolder Oude (verouderde) schoolgebouwen.
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)		Basisscholen zijn brede scholen, hebben buitenschoolse en kinderdagopvang, wordt echter door doelgroep geen gebruik van gemaakt, omdat de kinderen elders naar school gaan.
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt sport mogelijkheden in de buurt		Enige sportmogelijkheden in de buurt, diverse speelgelegenheden, ook onder begeleiding Door ouders zelf worden allerlei activiteiten georganiseerd. Geen kunst- en cultuur lesaanbod in de buurt. Geen bibliotheek; dichtstbijzijnde zit in Blijdorp (moet een drukke weg overgestoken worden)
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen geen zwarte school? (< 50%) aanwezigheid fietsroutes		In nabijheid ruime keuze uit havo / vwo scholen + categorale gymnasia nabij centraal station. Routes zijn goed te fietsen, vrijwel overal fietspaden.
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid		Op diverse plekken is een clustering van gezinnen aan verkeersluwe straten; De straat wordt min of meer "toegeëigend" door eigen meubilair, beplanting, speelplekken en activiteiten.
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt		Veel beneden/bovenwoningen hebben voordeur aan straat Er zijn brede trottoirs waar mensen bankjes en planten hebben staan; ook goed voor het stallen van de vele fietsen Naast de ingerichte speelplaatsen is er ook voldoende wel ruimte om veilig in de buurt te spelen, zowel verhard als groen.
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidsscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)		De veiligheidsindex is bovengemiddeld. Een bovengemiddeld deel van de bewoners is tevreden over de buurt. Veel eigen initiatieven die bijdragen aan leefbaarheid. Er is voldoende ruimte voor iedereen.

Liskwartier

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijden en spel</i>) zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (<i>niet ingericht als speelplek</i>): <i>brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes</i> schoon en heel verkeersluwe woonstraten		Liskwartier heeft goed score als "Kindvriendelijke Wijk". Er is genoeg ruimte, voor zowel kleine als grote kinderen. Veel luwe straten, met brede trottoirs en veel groen. Er is veel zicht op openbare plekken, vooral vanuit de woningen op begane grond Bestrating is redelijk schoon en heel, groen langs singels is goed onderhouden, groene lanen ogen verwilderd, daardoor wat minder zicht en sociale controle Redelijk wat blik op straat, maar niet storend.
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d		De aanwezige basisscholen zijn vanuit de buurt redelijke goed te bereiken. De veel bezochte basisscholen in Blijdorp/Bergpolder zijn moeilijker te bereiken, kinderen moeten begeleid worden Binnen de buurt zijn de routes luw en veilig, m.u.v. de doorgaande wegen, bv Bergweg
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw		42% van de woningen heeft vier of meer kamers. Er zijn niet heel veel eengezinswoningen maar wel andere gezinsgeschikte woningen, o.a. veel benedenwoningen. Gezinswoningen hebben vaak voordeur aan straat Geen collectieve ruimten zoals tuinen/hoven, wel deels luwe openbare ruimte die collectief gebruikt wordt Nauwelijks hoogbouw.

neutraal/evenveel negatief als positief

Lloydkwartier / Müllerpier

II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijkgestemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80–er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (<40%)		De buurt kent enkele monumentale historische gebouwen Traditie buurt (haven) wordt voortgezet in scheepvaartcollege Robuuste kenmerkende architectuur Bijzondere ligging aan het water Bekendheid en imago door horeca (pioniers Stroom, sterrenrestaurant Ivy) Geen stadsvernieuwing Beperkt aandeel corporatiebezit
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvigheid aanwezigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca		Creatieve bedrijvigheid in enkele verbouwde panden Beperkt aanbod winkels eerste levensbehoefte Alleen ketens, geen andere winkels; Enkele horeca zaken, trekken ook mensen van buiten de buurt Er is een theater (onafhankelijk toneel) en vele creatieve / multimedia bedrijfjes
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) “multiculti (menging niet –westerse allochtonen/ westerse allochtonen,/ autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)		Weinig goedkope woningen, wel grote spreiding grote/ kleine woningen Relatief veel hogere inkomens Relatief weinig multicultureel relatief veel hoger opgeleiden

Lloydkwartier / Müllerpier

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	<u>snelle verplaatsingen</u> autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen fietsbereikbaarheid / fietspaden		Redelijke autobereikbaarheid, goed vanuit het centrum, buurt ligt niet aan autoweg Parkeren bewoners binnen gebouwen, bezoekersparkeren op straat, niet overvol Er zijn goede fietspaden naar de buurt, maar door bruggen en verkeerspleinen niet erg sociaal veilig. Noordzijde bereikbaar met openbaar vervoer (bus), metro op plm 750 m.
	<u>nabijheid</u> winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt binnenstad / uitgaan op fietsafstand		Basisscholen met kinderopvang, supermarkt centraal gelegen op route, verder weinig voorzieningen in de buurt en omgeving Binnenstad / uitgaan op fietsafstand
	<u>betalbaarheid</u> prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders) voor doelgroep betaalbare prijsklasse (spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton)		Groot aanbod nieuwbouw (in aanbouw) 100m2 rond de € 3 ton = betaalbaar. Echter weinig woningen met 3 slaapkamers (4kw), ruimere woningen (5kw) zijn duurder

Lloydkwartier / Müllerpier

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%) scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)		Samenwerking van twee basisscholen in één gebouw, slechts één school in buurt; onbekend is of gebruik wordt gemaakt van scholen elders. Geen zwarte school Geen nominatie, wel extra programma theater en techniek Nieuw schoolgebouw op leuke plek, met mooie buitenspeelplaats
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)		Basisschool met buitenschoolse en kinderdagopvang, wel beperkte keuze binnen de buurt
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt sport mogelijkheden in de buurt		Veel sportmogelijkheden in de buurt, maar vooral gericht op volwassenen en oudere jeugd. Skvr nabij in Delfshaven; moet wel drukke weg overgestoken worden Geen bibliotheek; dichtstbijzijnde zit in Tussendijken
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen geen zwarte school? (< 50%) aanwezigheid fietsroutes		Mavo, scheepvaartcollege en cultuur/theaterscholen in deelgemeente. Ruime keuze uit havo / vwo scholen + categorale gymnasia nabij centraal station Routes zijn goed te fietsen, niet overal fietspaden, wel alternatieve luwe routes
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid		Op begane grond aan verkeersluwe straten; beperkt wand meeste woningbouw zijn hoogbouw appartementen Hele gebied is soort enclave, ruimtelijk gescheiden van andere buurten
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt		Klein deel van de woningen heeft voordeur aan straat Er zijn brede stoepen en verkeersluwe straten, inrichting is erg strak en stenig, weinig verblijfsplekken, wel ruimte om veilig op straat te spelen. Rondom school veel speelgelegenheid en ontmoetingsplekken.
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)		Goede score (8), veilig, wel toenemende overlast door hangjongeren genoeg ruimte redelijk goed, deels goed zicht vanuit woningen op begane grond Luwe straten, deels autovrij, brede stoepen, redelijke verblijfskwaliteit Goed, maar wel stenig n.v.t.

Lloydkwartier / Müllerpier

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijden en spel</i>) zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (<i>niet ingericht als speelplek</i>): <i>brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes</i> schoon en heel verkeersluwe woonstraten		genoeg ruimte, maar niet voor alle groepen geschikt/ gebruikt, met name kleine kids 0-6 jr. redelijk goed, deels goed zicht vanuit woningen op begane grond Luwe straten, deels autovrij, brede stoepen Bestrating is schoon en heel, groen/grasvelden matig Deels autovrij, weinig blik op straat
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d		vanuit buurt is enige basisschool redelijke goed te bereiken niet aanwezig, routes zijn redelijk veilig
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw		Redelijk aantal 5 kamerwoningen, weinig 4 kamerwoningen Deels van gezinswoningen met voordeur aan straat, alle appartementen met lift Vrijwel geen collectieve ruimten, wel deels luwe openbare ruimte Grootste deel bestaat uit hoogbouw, slechts klein deel voordeur aan straat

neutraal/evenveel negatief als positief

Nieuwe Werk

II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijkgestemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80-er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (< 40%)		Nieuwe Werk is een historische buurt met klassieke uitstraling. Naast de historische , goed bewaarde bebouwing, zijn er stijlvolle, exclusieve nieuw- bouwprojecten (waaronder de Hoge Heren). De buurt ligt direct aan de Nieuwe Maas, de Veerhaven en Het Park, nabij het Muse- umkwartier. De oostzijde van de buurt kent een aantal grootschalige kantoor- en wooncomplexen met matige uitstraling. Er zijn nauwelijks corporatiewoningen, er heeft geen grootschalige stadsvernieuwing plaatsgevonden. We enige bouwblokken uit de 80- er en 90-er jaren.
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvig- heid aanwezigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca		Er is veel bedrijvigheid, die de woonfunctie overheerst. Een grote diversiteit aan kantoren, de meeste kleinschalig in de historische panden, andere van grotere schaal in kantoorpanden. Er zijn weinig winkels, ook niet voor eerste levensbehoeften, wel goede horeca.
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) “multiculti (menging niet -westerse allochtonen/ westerse allochtonen,/ autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)		In Nieuwe Werk heeft een relatief hoog aandeel bewoners met hoogste inkomens en autochtonen. Er zijn wel redelijk wat westerse allochtonen.

Nieuwe Werk

III tijdruimte voordeel / tijd-geldbudget	<u>snelle verplaatsingen</u> autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen fietsbereikbaarheid / fietspaden		De buurt is centraal gelegen, goed bereikbaar met fiets en openbaar vervoer, redelijk tot goed met de auto.
	<u>nabijheid</u> winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt binnenstad / uitgaan op fietsafstand		in de buurt zijn weliswaar nauwelijks voorzieningen, maar wel in de naaste omgeving (op de routes)
	<u>betalbaarheid</u> prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders) voor doelgroep betaalbare prijsklasse (spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton)		Woningen zijn erg duur en gezinswoningen zullen voor veel huishoudens met kinderen niet betaalbaar zijn.

Nieuwe Werk

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%) scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)		Er is geen basisschool in de buurt zelf, wel ligt een populaire basisschool Het Landje zeer nabij, hoewel dan wel een drukke doorgaande weg overgestoken moet worden.
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)		Basisschool Het Landje is een brede school en er is kinderopvang
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt sport mogelijkheden in de buurt		Voor kunst- en cultuurlessen moet men naar het nabije stadscentrum; er zijn wel veel musea in de buurt. Er zijn weinig sportfaciliteiten, wel is het Park nabij.
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen geen zwarte school? (< 50%) aanwezigheid fietsroutes		In nabijheid ruime keuze uit havo / vwo scholen + categorale gymnasia nabij centraal station. Routes zijn goed te fietsen, redelijk luwe routes..
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid		Er is niet echt een clustering van gezinnen; de woonomgeving is door de vele kantoren redelijk anoniem. Er zijn wel mogelijkheden voor informele ontmoetingen op straat; sommige straten meer dan andere.
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt		Benedenwoningen hebben voordeur aan straat, er zijn brede trottoirs, maar deze worden niet privé gebruikt; er is wel mogelijkheid tot informele ontmoetingen op straat
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken / overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes / plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)		De tevredenheid over de buurt is bovengemiddeld, maar de veiligheidsindex is erg laag. Er is veel ruimte, maar omdat er ook veel bedrijven en passanten zijn is er geen goede sociale controle.

Nieuwe Werk

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijd en spel</i>) zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (<i>niet ingericht als speelplek</i>): <i>brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes</i> schoon en heel verkeersluwe woonstraten		Er is weinig speelgelegenheid, ook al zijn er wel brede trottoirs en pleintjes, deze lijken luw, maar de sfeer is meer die van bedrijvigheid dan van wonen. Er is veel ruimte, maar omdat er ook veel bedrijven en passanten zijn is er geen goede sociale controle. Er is nauwelijks ingerichte speelgelegenheid, er staat veel geparkeerde auto's.
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d		Binnen de buurt zijn routes redelijk luw, alleen niet altijd overzichtelijk. Aangezien voor school en andere activiteiten met vaak de buurt uitmoet, moet men drukke, onoverzichtelijke weg(en) oversteken, die niet verkeersveilig zijn. Er zijn wel verkeerslichten.
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw		In de oudbouw zijn redelijk wat ruime geschikte woningen, deels benedenwoning. Oudbouw zonder lift. Ook in de nieuwbouw zijn grote woningen aanwezig, maar dit is hoogbouw en de woningen erg duur.

II authenticiteit / identiteit / zelfbeeld / samenleven met gelijkgestemden	<u>karaktervolle buurt</u> buurt met traditie (stabiele waarde)en/of bijzondere functie met publieksbekendheid historische bebouwing intact en/of experimentele of bijzondere architectuur aanwezigheid singels, lanen, parken en/of ligging bijzondere plek, bijvoorbeeld water / natuur weinig (grootschalige) stadsvernieuwing 70/80-er jaren (< 25%) niet overmatig corporatiebezit (< 40%)		Noordereiland is een buurt met historie (scheepvaart), maar dit is geen toeristische trekker. Een klein deel van de buurt, met name de historische panden aan de kade herinnert hier nog aan. Ook is er “de Hef”, een monumentale spoorbrug, aan de zuidzijde. De ligging in de nieuwe Maas, met de kades is wel bijzonder. Er zijn culturele initiatieven en evenementen.
	<u>diversiteit functies</u> naast woonstraten ook straten met winkels en (kleine) bedrijvigheid aanwezigheid winkels dagelijkse levensbehoeften. origineel winkelaanbod (niet louter ketens) horeca		Naast woonstraten is er ook wat bedrijvigheid, beperkt horeca en zijn er diverse winkels. De kwaliteit is (nog) matig.
	<u>diversiteit bewoners</u> verdeling huur- en koopwoningen (goedkoop/duur) (rond stedelijk gemiddelde) spreiding inkomens (rond stedelijk gemiddelde) “multiculti (menging niet-westerse allochtonen/ westerse allochtonen, / autochtonen: rond stedelijk gemiddelde) spreiding opleidingsniveau (rond stedelijk gemiddelde)		Op Noordereiland is een redelijk gemiddelde spreiding van inkomens en afkomst. Er zijn wel veel meer huur- dan koopwoningen, er zijn relatief veel goedkope woningen.

Noordereiland

III tijdruimte voordeel / tijd-gelddbudget	<u>snelle verplaatsingen</u> autobereikbaarheid, nabijheid hoofdroutes, autoweg parkeerdruk en parkeervoorzieningen fietsbereikbaarheid / fietspaden		Noordereiland is per auto matig bereikbaar. Wel per fiets en met het Openbaar vervoer. Het ligt heel; centraal in de stad.
	<u>nabijheid</u> winkels, scholen, en andere voorzieningen op routes in de buurt binnenstad / uitgaan op fietsafstand		Er zijn wat winkels in de buurt, de binnenstad is op fietsafstand.
	<u>betalbaarheid</u> prijs en aanbod koopwoningen , passende woningen (zie elders) voor doelgroep betaalbare prijsklasse (spreiding zie grote woontest: € 2,5 tot € 6 ton, meeste rond € 3,5 à 4 ton)		Er zijn weinig passende woningen voor gezinnen, de meeste woningen zijn te klein. Het prijsniveau van woningen die te koop staan, zijn betaalbaar.

Noordereiland

IV sociaal, culturele en pedagogische omgeving	<u>basisscholen</u> basisscholen in de buurt / meerdere (ivm keuzemogelijkheid) geen zwarte school? (< 50%) scholen met nominatie goede school accommodatie (nieuwbouw, klassiek gerenoveerd, modern, sportzaal)		De aanwezige basisscholen zijn zwart en de huisvesting is oud.
	<u>kinderopvang (kdv / bso)</u> kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang in de buurt ; meerdere kdv / bso (ivm keuzemogelijkheid) brede school concept (kinderopvang / buitenschoolse activiteiten)		De kinderopvang is buiten de buurt, kinderen van de bso worden daar met een busje naar toe gebracht.
	<u>buitenschoolse kinderactiviteiten</u> bibliotheek muziekschool / school voor kunstzinnige vorming in de buurt sport mogelijkheden in de buurt		Voor kunst- en cultuurlessen moet men naar de binnenstad, via drukke routes. Voor de bibliotheek naar Feijenoord.
	<u>voortgezet onderwijs</u> aanbod VO-scholen in (omliggende) wijk, meerdere havo/vwo-scholen geen zwarte school? (< 50%) aanwezigheid fietsroutes		Er zijn zowel middelbare scholengemeenschappen in het stadscentrum als op zuid. Dit is niet heel dichtbij maar goed te fietsen.
	<u>clustering gezinnen</u> ruimtelijke clustering gezinnen ruimtelijke woongemeenschappen, enclaves, hofjes oid		Er is geen clustering van gezinnen, er zijn niet veel gezinnen
	<u>informele ontmoetingsplekken</u> voordeuren aan straat brede trottoirs en/of collectieve ruimte bij woning/ wooncomplexen en/of luwe ontmoetingsplekken waar men geregeld komt		Er zijn wel voordeuren aan straat, met name in de oudbouw, en de woonstraten zijn luw. Maar er zijn geen collectieve ruimten en er is weinig leven op straat .
	<u>leefbaarheid / sociale veiligheid</u> bovengemiddelde leefbaarheidscore voldoende speelruimte voor iedereen (differentiatie naar leeftijden en spel) (toe)zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning / brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes (niet ingericht als speelplek)		De bewoners zijn zeer tevreden over hun buurt en de veiligheidsindex ligt bovengemiddeld

Noordereiland

V Fysieke aspecten buurt en woningaanbod	<u>speelplaatsen</u> voldoende speelruimte voor iedereen (<i>differentiatie naar leeftijd en spel</i>) zicht op speelplekken/ overzichtelijk / niet afgelegen luwe ruimte op straat, vlakbij de woning (<i>niet ingericht als speelplek</i>): <i>brede stoepen, pleintjes/ plantsoentjes</i> schoon en heel verkeersluwe woonstraten		Er zijn speelterreinen voor diverse groepen, midden in de buurt en in de groenzone op het oude spoortracé, hier is geen sociale controle. Verder is er op straat niet veel speelruimte.
	<u>veilig verplaatsen</u> geen doorgaande wegen oversteken naar speelplaats en basisschool vrij liggende fietspaden / oversteekplekken routes naar school, e.d		Zolang je op het eiland blijft, buurt zijn de routes redelijk luw. Maar voor een aantal zaken moet je de buurt uit, en de doorgaande weg door de buurt naar de zuid- en noordoever zijn erg druk. Hier zijn wel fietsroutes. Je kunt onder de doorgaande weg door via de noordelijke kade.
	<u>geschikte woningen</u> aantal / % woningen met 4 of meer kamers aantal / % woningtype: eengezinswoning, benedenbovenwoning of appartement met lift ligging aan collectieve of luwe openbare ruimte geen hoogbouw		Er zijn weinig passende woningen voor gezinnen, de meeste woningen zijn te klein.

