



Wonen in de binnenstad

Groen en speelruimten

Solids

RJR & YoungEDBR advies

Waar een wil is, is een woning!

Wonen op water

Innovatieve woonvormen voor jongeren

Tuin op afstand

Container woningen

Creches BSO Scholen

Studentenfunda

young edbr
economic development board rotterdam

RJR.



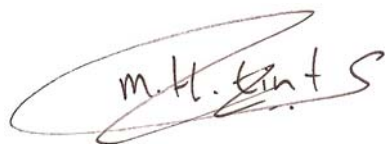
Woord vooraf

Wie jong is en in Rotterdam wil wonen heeft een probleem. Er zijn wel veel woningen beschikbaar, en er wordt nog steeds bijgebouwd, maar er zit weinig tussen waar jongeren voor kiezen. De buurten en wijken waar de woonruimte te vinden is, zijn niet meteen de eerste keuze van de jongeren. Veel, met name hoogopgeleide jongeren, kiezen er niet voor om zich in Rotterdam te vestigen of verlaten de stad. Deze selectieve migratie is slecht voor de Rotterdamse economie. Ook het imago van Rotterdam als woonstad draagt hier niet aan bij. Rotterdam werkt er inmiddels hard aan om een aantrekkelijke woonstad te worden en zo ook bekend te staan. Het stadscentrum heeft hierin, zeker voor jongeren, een trekkende functie. En jongeren hebben op hun beurt een positief effect op de uitstraling en het imago van de stad.

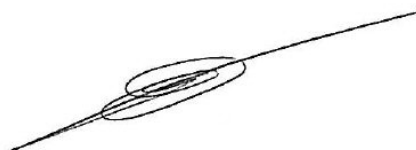
Met het advies **Innovatieve woonvormen voor jongeren** geven de YoungEDBR en de Rotterdamse Jongerenraad (RJR) hun advies over het inzetten van innovatieve concepten om het wonen voor jongeren in het centrum van Rotterdam aantrekkelijker te maken. Dit advies komt mede tot stand op verzoek van de wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening, de heer Karakus. Daarnaast is dit advies tot stand gekomen in het kader van de Agenda van de Jeugd, die de Rotterdamse Jongerenraad samen met wethouder Geluk heeft ondertekend. De YoungEDBR en de Rotterdamse Jongerenraad hebben gezamenlijk dit advies geschreven om de positie van jongeren op de woningmarkt in Rotterdam te vergroten en te verbeteren. Voor het samenstellen van het advies hebben we gesprekken gevoerd met relevante partijen waaronder woningcorporaties, projectontwikkelaars en gemeentelijke diensten. De jongeren zelf hebben hun wensen en ideeën kenbaar gemaakt in een brainstormsessie, een prijsvraag en een enquête.

Dit advies is geen totaaloverzicht, maar bedoeld om een denkrichting aan te geven: er is meer mogelijk dan tot op heden gedaan wordt om jonge doelgroepen naar het centrum te trekken of daar te houden. Een aantal aanbevelingen kunnen op korte termijn gerealiseerd worden. Met Your World 2009 voor de deur is de tijd rijp om op innovatieve wijze de positie van jongeren op de Rotterdamse woningmarkt te verbeteren. Naast de aanbevelingen die wij in dit advies doen, zouden wij erop willen wijzen dat het aantrekken van jongeren niet noodzakelijk grote investeringen of omvangrijke projecten nodig heeft. Vooral het zichtbaar maken van de jongerencultuur in het centrum, is een grote kans die Rotterdam moet benutten.

Michael Lints
Voorzitter YoungEDBR



Sven de Langen
Voorzitter Rotterdamse Jongerenraad



Inhoudsopgave

Inleiding	
1. Achtergrond	6
2. Onderzoeksmethodiek	9
3. Advies: innovatieve woonvormen voor jongeren	10
3.1. Jonge gezinnen	
3.2. Starters	
3.3. Studenten	
4. Adviezen aan wethouder Karakus	22
Definities	24
Bronnen	25
Bijlagen	27
Bijlage 1: Geïnterviewden en deelnemers brainstormsessies	
Bijlage 2: Enquêtevragen en resultaten	

Inleiding

Voor het op peil houden en verbeteren van de Rotterdamse economie is het nodig om selectieve migratie tegen te gaan, goed opgeleid personeel (kenniswerkers) en midden- en hoge inkomens aan de stad te binden. Rotterdam ondervindt hier echter concurrentie van andere steden, waarbij de stad niet hoog genoeg scoort op kwaliteit.¹ Cruciale doelgroepen zijn hierin volgens de Stadsvisie sociale stijgers, studenten, pas afgestudeerden en jonge gezinnen. Het gaat hier dus voornamelijk over jongeren.

Rotterdam is slecht in staat haar jonge bevolking aan zich te binden. Met één van de grootste universiteiten van Nederland en een veelheid aan hogescholen herbergt de stad een groot aantal (internationale) studenten. Op initiatief van de EDBR is eind 2004 de taskforce Student City opgericht met als doel het aantrekken en vasthouden van HBO en WO studenten voor de stad Rotterdam. Het OBR, de EDBR en studentenafgevaardigden hebben gezamenlijk in de taskforce gewerkt aan het opstellen van een visie en strategie. Er is een aantal resultaten geboekt; toch blijkt dat jongeren Rotterdam nog steeds niet als studentenstad zien en relatief vaak kiezen om thuis te blijven wonen.

Hetzelfde geldt voor jonge gezinnen² en starters op de woningmarkt. Zij vinden om verschillende redenen geen geschikte woonruimte en trekken weg uit de stad. De stad doet veel om deze problematiek op te lossen. Er zijn verschillende visies verschenen zoals de Stadsvisie en de Woonvisie, waarin het woonklimaat van Rotterdam onder de loep genomen wordt. Toch blijft het probleem bestaan. Uit de netwerken van de Young Economic Development Board (YoungEDBR) en de Rotterdamse Jongerenraad (RJR) blijkt dat jongeren deze problemen ervaren. Ook hebben we uit onze netwerken het signaal opgevangen dat om jongeren te trekken meer gekeken kan worden naar innovatieve en duurzame (lange termijn) **oplossingen** die jongeren aanspreken.

De YoungEDBR bestaat uit jonge mensen tot 35 jaar. De YoungEDBR bouwt bruggen tussen jongeren, bedrijfsleven, onderwijs, overheid en politiek. De YoungEDBR wil de jonge Rotterdammers en ondernemers een gewichtige stem bieden en hen stimuleren hun talenten in te zetten. Doel is van Rotterdam een dynamische stad te maken met volop economische kansen. De onderwerpen en projecten waarmee de YoungEDBR zich bezighoudt, houden verband met economische ontwikkelingen vanuit een jongerenperspectief. De YoungEDBR brengt gevraagd en ongevraagd advies uit aan het bedrijfsleven, gemeentelijke diensten en het College van B&W van Rotterdam. We doen dat voor, door en met jongeren.³

¹ Gemeente Rotterdam, *Stadsvisie. Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030*, p. 60

² Voor definities zie p. 23

³ Zie voor meer informatie: www.youngedbr.nl

De RJR brengt de mening van de jongeren onder de aandacht van de gemeente. De RJR vertegenwoordigen alle Rotterdammers jonger dan 24 jaar. Dankzij hun officiële status kunnen ze namens de jongeren van Rotterdam de Burgemeester en Wethouders vertellen wat hun mening is. De RJR is de eerste jongerenraad in Nederland. Ze zijn opgericht in 1997 en hebben een officiële status gekregen in 1999. In totaal zijn 20 Rotterdamse jongerenorganisaties lid van de RJR.⁴

Dit document geeft allereerst een korte achtergrondschets van het wonen in Rotterdam voor jongeren. Vervolgens gaat het in op de specifieke wensen en knelpunten per doelgroep, waaraan het advies voor randvoorwaarden en mogelijke innovatieve woonvormen direct gekoppeld is. Tot slot volgt een korte opsomming van alle **adviezen** aan wethouder Karakus en aanbevelingen voor het op korte termijn realiseren van enkele daarvan.



⁴ Zie voor meer informatie: www.rjr.nl

1. Achtergrond

In verschillende visiedocumenten zijn de hoofddoeltellingen van Rotterdam helder uiteengezet: een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.⁵ Met name het centrum van de stad heeft hierin een trekkende rol. De ambitie is om van Rotterdam centrum een bruisend stadscentrum te maken, waar gewoond, gewerkt en gewinkeld wordt. Vooral jongeren kunnen een grote bijdrage leveren aan deze ambitie. Jonge mensen zorgen voor een belangrijk deel voor de dynamiek en leefbaarheid van steden. De verbetering van wijken begint vaak met de vestiging van studenten. Zij vervullen de pioniersrol en banen de weg voor hun opvolgers, de starters en de creatieven. Ook jonge gezinnen kunnen hier een belangrijke economische meerwaarde hebben. Jongeren en kinderen zijn de meest intensieve gebruikers van de buitenruimte en dragen zo bij aan de levendigheid van de buurt. In buurten met veel kinderen ontstaan informele netwerken die bijdragen tot sociale cohesie. Gezinnen met kinderen zorgen bovendien voor een **economisch draagvlak** voor vele voorzieningen.

Op dit moment heeft Rotterdam in vergelijking met Nederland en de rest van de G4 een laag inkomens- en opleidingsniveau. Slechts 13% van de huishoudens in Rotterdam heeft een hoog inkomen (tegen 20% landelijk). Het aandeel huishoudens met een uitkering als belangrijkste inkomstenbron was dan ook een stuk hoger dan elders, namelijk 17%. Landelijk was dit slechts 10%. Ruim de helft van de Rotterdamse huishoudens heeft geen of ten hoogste VMBO-onderwijs genoten en slechts 24% is in het bezit van een HBO- of WO-diploma. Zeker voor een universiteitsstad is dit erg laag. Landelijk heeft 27% een HBO- of WO-opleiding afgerond.⁶ Bovenop deze vrij onevenwichtige inkomensverdeling van de Rotterdamse bevolking, is er ook nog sprake van negatieve selectieve migratie. Dat wil zeggen dat het vertrek van mensen met werk, een goede opleiding en een hoger inkomen, zodanig groot is dat dit onvoldoende gecompenseerd wordt door de vestiging en doorgroei van veelbelovende jongeren.

Het aantrekken en vasthouden van jonge hoogopgeleiden is dus van belang voor het versterken van de economische structuur van Rotterdam. Rotterdamse beleidsmakers zien het belang in van het aantrekken en vasthouden van deze doelgroepen in het centrum. Dit wordt in verschillende beleidsdocumenten onderstreept.⁷

In Rotterdam zijn 277.000 zelfstandige huishoudens. 38% hiervan bestaat uit Rotterdammers tot 40 jaar. 27% van alle huishoudens bezit een koopwoning; ongeveer 7% van de 1-2 persoonshuis-houdens < 25 jaar heeft een koopwoning.

⁵ Zie o.a.: Economic Development Board Rotterdam; Rotterdam stad van de toekomst. Sterke stad in een welvarende regio. Economische Visie 2020; Gemeente Rotterdam, Stadsvisie. Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030 Gemeente Rotterdam; Verbonden Stad. Visie openbare ruimte Binnenstad, ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030.

⁶ Woonvisie 2007-2010, p. 35

⁷ Zie Stadsvisie, Woonvisie, Economische visie 2020

WONEN IN DE BINNENSTAD

Op 1 januari 2005 woonden er 30.313 mensen in het stadscentrum van Rotterdam. Dat is vijf procent van de bevolking van Rotterdam.⁸ Tussen 2000 en 2005 is de bevolking van het stadscentrum gestegen met 7% (terwijl de Rotterdamse bevolking in totaal in die periode 1% groeit). In diezelfde periode is het aandeel autochtonen gedaald van 51% naar 49% en het aandeel allochtonen, uit andere landen toegenomen. De etnische samenstelling van de bevolking verschilt sterk per buurt. Meer dan de helft (53%) van de inwoners van het stadscentrum is tussen de 20 en 44 jaar. Dat is meer dan voor Rotterdam in zijn geheel (40%). De groei van het aantal inwoners bestaat voornamelijk uit mensen in de leeftijdsklasse 30-44 jaar (54%) en 45-64 jaar (32%). Slechts 22% van de groei bestaat uit bewoners in de leeftijdsklasse 20 t/m 29 jaar. Het aantal bewoners onder de 20 jaar neemt zelfs af. In het **stadscentrum** wonen, vergeleken met de rest van Rotterdam, relatief veel alleenstaanden en weinig kinderen. De gezinnen die er wonen zijn vooral geconcentreerd in het Oude Westen. De woningen in de Stadsdriehoek, de Kop van Zuid en Dijkzicht worden voornamelijk bewoond door één persoon.

AANTAL WONINGEN

In de binnenstad staan 16.000 woningen, 78% daarvan is huurwoning en 22% koopwoning.⁹ Dit wijkt sterk af van de landelijke percentages (54% koop en 43% huur), maar is identiek aan de verdeling in andere grote steden (Amsterdam en Groningen: 80% huur, 20% koop). Huurwoningen komen dus vooral voor in de grote steden en dan met name in het centrum.¹⁰ Voor de binnenstad van Rotterdam staat een groot aantal bouwplannen op stapel. Het Collegeprogramma gaat uit van gemiddeld 550 tot 750 woningen per jaar. Uitgaande van een gemiddelde woningproductie van 750 per jaar kunnen er tussen 2008 en 2015 ruim 5.000 woningen gebouwd worden.

IMAGO

Steden, woonwijken en buurten krijgen net als auto's, mensen en bedrijven een 'stempel' van de omgeving. Er ontstaat een 'beeld', een 'imago' of een 'icoon', een interpretatie van de werkelijkheid. Dat beeld kan net zo sterk en soms sterker zijn dan de werkelijkheid. Voor wijken en buurten geldt hetzelfde en sommige wijken dragen jaren een (vaak onterechte) stempel. Wie wil er niet wonen in Hillegersberg, Amsterdam Zuid, of Het Ginneken. En wie wil er ondanks alles wel wonen in de bekende wijken met een stigma? Het blijkt in de praktijk een behoorlijke opgave om een bestaand 'slecht' beeld om te vormen naar een nieuw en aantrekkelijk beeld. Uit ons onderzoek blijkt

Vrijheid licht, prachtig

*Rotterdam is een stad om van te houden
Rotterdam is waar je betrokken bent
Een stad van vrienden, van goede relaties
Onorthodox, dwars in tegen de trend*

*Rotterdam is pionieren, het wiel uitvinden
Kweekvijver, ruimte, tonen van moed
Leren kennen, veroverd worden
Dat is wat ik het liefste doet*

*Er is vrijheid, er is lucht zat
Het is gewoon een prachtige stad*

Riek Bakker

⁸ Binnenstadsmonitor 2005, COS, p. 13

⁹ COS, Buurt Informatie Rotterdam Digitaal

¹⁰ CBS statLine: kerncijfers wijken en buurten

bijvoorbeeld dat veiligheid een van de belangrijkste redenen is voor studenten om niet voor Rotterdam als woonplaats te kiezen. Dit, terwijl de veiligheid juist sterk verbeterd is in Rotterdam. Het omvormen van een slecht naar een goed imago kan overigens wel (Rotterdam Zuid, De Pijp), maar het vraagt om uithoudingsvermogen en langetermijnvisie.

Op dit moment werkt Rotterdam hard aan haar imago als aantrekkelijke woonstad. De stad is inmiddels begonnen om het gewenste imago en de daarbij behorende identiteitskenmerken te



onderzoeken. Uit een eerste verkenning komt onder meer naar voren dat er juist kansen zijn onder de doelgroep jongeren (20-40 jaar). Beleid zou zich dus op deze doelgroep moeten richten.

Jong en verjongend, groei, dynamiek en innovatie zijn de meest in het oog springende karakteristieken die aan Rotterdam meegegeven worden in deze zoektocht.¹¹

Het verbeteren van een **imago** kost echter tijd. Met name de uitstraling van de binnenstad speelt bij de vorming van het imago een belangrijke rol als 'visitkaartje' van de stad. Juist hier moet tot uitdrukking komen wat Rotterdam zegt te zijn: stoer, jong, pionierend, dynamisch en innovatief. En het is nu juist de binnenstad die (nog) niet beantwoordt aan die gewenste levendige uitstraling. Hoewel het er overdag gonst van de mensen die in het centrum winkelen of er werken, wordt het na zessen stil op straat. Een belangrijke oorzaak: er wonen te weinig mensen in de binnenstad. De stad wil hierin verandering brengen door de komende jaren 750 woningen per jaar bij te bouwen in de binnenstad. Maar met kwantiteit alleen wordt de ambitie om het centrum levendig te maken niet bereikt. Juist het aantrekken van specifieke doelgroepen zoals de hoogopgeleide jongeren, kan een positieve impuls geven aan het woonklimaat.

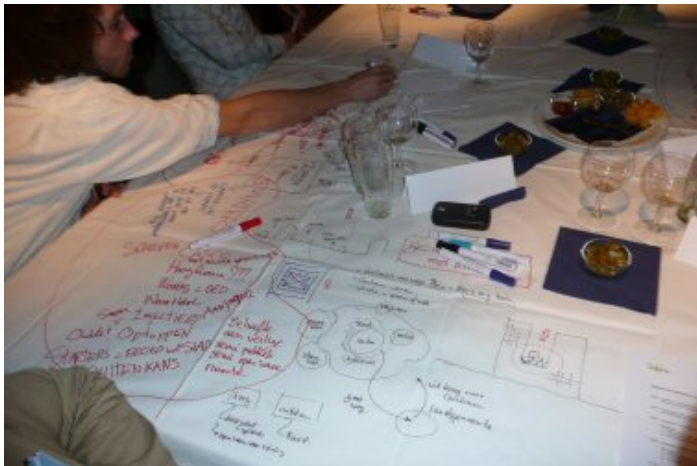
Met dit advies geven de YoungEDBR en de RJR de randvoorwaarden aan voor het aantrekken van deze doelgroepen. Daarnaast dragen we innovatieve oplossingen aan die het realiseren van deze ambitie mede mogelijk zullen maken. Met 2009, Rotterdam European Youth Capital (Your World) voor de deur en een centrum in de lift, is de tijd rijp om deze kansen te verzilveren.

¹¹ Dantzig en Lichtenveldt; Woonplaats Rotterdam; positionering en profilering van een stoere, dynamische wereldse woonstad', 29 april 2008

2. Onderzoeksmethodiek

Om tot dit advies te komen zijn we als volgt aan de slag gegaan. Allereerst hebben we ons door verschillende partijen (ondermeer woningcorporaties, ontwikkelaars, architecten, gemeentelijke diensten) laten informeren over het wonen in het centrum van Rotterdam. Ook hebben we hen gevraagd naar hun ideeën om het wonen aantrekkelijker te maken voor onze doelgroepen.

Ten tweede hebben we de doelgroepen zelf benaderd. Tijdens de woonbeurs Livin' heeft de YoungEDBR een prijsvraag uitgeschreven, waarin we de doelgroepen uitgedaagd hebben om met innovatieve ideeën te komen. Via een flyer zijn ze verwezen naar de website van de YoungEDBR, waar ze hun ideeën achter konden laten. Daarnaast konden alle bezoekers van de website van de YoungEDBR via een poll hun mening geven over twee innovatieve ideeën om het wonen in het centrum aantrekkelijker te maken voor jongeren. De RJR heeft tegelijkertijd door middel van een schriftelijke enquête onder studenten (MBO, HBO, universiteit) onderzocht welke randvoorwaarden zij stellen en waarom zo weinig van hen in het centrum willen wonen. In totaal hebben 118 studenten de vragenlijst ingevuld.¹²



Brainstormsessie 13 februari 2008

Ten derde zijn we op zoek gegaan naar creatieve **input**. Met een groep creatieve jongeren waaronder architecten, projectontwikkelaars en makelaars hebben we een middag lang gebrainstormd. Per doelgroep hebben we gekeken naar de randvoorwaarden voor wonen in het centrum en innovatieve ideeën om dit wonen mogelijk te maken.

Ten slotte hebben we onze eigen achterban betrokken bij het advies. Zo heeft de gehele YoungEDBR tijdens een bestuursvergadering meegedacht over de randvoorwaarden en innovatieve mogelijkheden. Ook de RJR heeft het advies voorgelegd aan haar Raad, waarin alle lidorganisaties vertegenwoordigd zijn.

¹² Zie bijlage 2 voor de uitslagen van de enquête

3. Advies: Innovatieve woonvormen voor jongeren

Het advies Innovatieve woonvormen voor jongeren richt zich op drie doelgroepen: studenten, starters en jonge gezinnen. We hebben voor deze doelgroepen gekozen, omdat ze van groot belang zijn voor het creëren van een meer stedelijke klimaat in het centrum van Rotterdam. Elke groep heeft specifieke behoeftes en stelt specifieke randvoorwaarden aan het wonen in het centrum. Bij elke doelgroep passen dan ook specifieke oplossingen en kansen. Tegelijkertijd zijn er ook overeenkomsten. Sommige oplossingen kunnen dan ook ingezet worden voor meerdere doelgroepen. Voor elke doelgroep hebben we gekeken naar de randvoorwaarden die zij stellen aan het wonen in het centrum. Welke behoefte hebben ze, welke eisen stellen ze en wat vinden ze daarvan terug in de praktijk. Daarnaast hebben we voor elke doelgroep gezocht naar innovatieve (bestaande of nieuwe) ideeën, waarmee tegemoet gekomen kan worden aan deze wensen. We hebben niet gestreefd naar volledigheid. Naast de suggesties die wij hieronder doen, bestaan ongetwijfeld nog veel meer goede ideeën. Dit advies is bedoeld om een denkrichting aan te geven: er is meer mogelijk dan tot op heden gedaan wordt om **jonge doelgroepen** naar het centrum te trekken of daar te houden. De doelgroep jongeren verdient een aparte focus in het woningbeleid van de gemeente en de woningcorporaties.

3.1 STUDENTEN

Met één van de grootste universiteiten van Nederland en een veelheid aan hogescholen herbergt de stad een groot aantal (internationale) studenten. Toch is Rotterdam geen studentenstad. Veel studenten blijven thuis wonen of kiezen voor een plekje in de buitenwijken of randgemeenten. Per 1 januari 2003 woonden er in het stadscentrum 2.700 studenten. Dat is 9% van het totaal aantal inwoners van het stadscentrum. In heel Rotterdam woonden op dat moment 20.600 studenten. Het lijkt erop dat Rotterdam op dit moment jaarlijks enkele duizenden (3000 tot 4000) jonge mensen niet weet op te vangen. De reden zou kunnen zijn dat er te weinig woningen of kamers zijn, maar dat hoeft niet perse het geval te zijn. Het kan wel zijn dat de studiefaciliteiten in Rotterdam zo goed bereikbaar zijn, dat jonge mensen de voorkeur geven aan dagelijks op en neer reizen.¹³ Uit het onderzoek van de RJR onder 118 studenten blijkt dat een ruime meerderheid van de respondenten het leuk vindt in Rotterdam (69%) en zich thuis voelt in de stad (61%). Toch wil de meerderheid (49%) van de ondervraagden niet in Rotterdam wonen na de studie. Een vrij grote groep studenten is nog neutraal (27%). Slechts 24% van de ondervraagden is van plan om zich na de studie in Rotterdam te vestigen. Dit geeft te denken. Rotterdam is leuk, maar niet om er te wonen. Maar het biedt ook kansen. Uit de grote score op neutraal (niet voor wonen in de stad, maar ook niet tegen) kunnen we afleiden dat er een relatief grote groep studenten is die nog te 'verleiden' is om in de stad te komen wonen.

¹³ Student City, woononderzoek door ABF Research, p. 10

BEHOEFTE: WAT WILLEN STUDENTEN?

Wat studenten willen is een plek in de stad om hun vermoeide lijf neer te leggen na een dag lang studeren en werken, een avond en nacht lang bijverdienen of uitgaan. In wat voor een woning zijn of haar bed staat, maakt de student niet zo veel uit. Een student zoekt vooral gezelschap, medestudenten, lotgenoten om mee af te spreken, samen te studeren en nieuwe kennissen op te doen. Natuurlijk moet het niet teveel kosten, want de student heeft niet veel te besteden. Het verschil tussen een beurs van een thuiswonende (€91,81) en een uitwonende student (€255,64) is €141,10. Voor die prijs zal een student natuurlijk weinig vinden, zeker niet in het centrum van Rotterdam. Maar ook met een of twee bijbaantjes zal een student nooit de **hoofdprijs** kunnen betalen. We zoeken dus naar relatief goedkope woonruimte in de buurt van het centrum en in de nabijheid van andere studenten en voorzieningen.

ADVIES

CREËER MASSA

Het creëren van een 'kritische massa' is belangrijk voor het ontwikkelen van een levendig en aantrekkelijk gebied. Bijvoorbeeld door een locatie beschikbaar te stellen voor een grote groep studenten tegelijk. Wij stellen voor de mogelijkheden te onderzoeken om gedurende Your World (Rotterdam European Youth Capital 2009) tijdelijke huisvesting van studenten in leegstaande panden in het centrum mogelijk te maken. Er is geen betere reclame dan anderen die je voorgegaan zijn. Rotterdam zet zich hierdoor als studenten- en jongerenstad op de kaart. Zeker wanneer de mogelijkheden van het zelf kiezen van huisgenoten (denk aan een type "Friends" woning) worden verruimd door de huurwetgeving aan te passen. Ook het puntensysteem dat geldt voor corporatie- en studentenwoningen maakt veel projecten onrendabel, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van spoor of metro, wat voor overlast zorgt. Studenten ervaren dit vaak niet eens als overlast, juist als een pluspunt. De mogelijkheid om (tijdelijk) in het centrum te wonen en je eigen huisgenoten te kiezen, in combinatie met een altijd plek garantie en een studentenfunda (zie volgende paragraaf) zal veel studenten overhalen om zich in Rotterdam te gaan vestigen.

STUDENTENFUNDA

Het kennisniveau van studenten over de huizenmarkt blijkt laag te zijn. Er is weinig kennis over waar ze moeten zijn wanneer ze zich voor een huurwoning willen inschrijven en hoe lang het duurt voordat er een woning beschikbaar is. 33% van de ondervraagden uit de enquête van de RJR geeft aan dat ze niet weten waar ze zich moeten inschrijven. En als de student de weg naar een woningcorporatie gevonden heeft, dan zijn de zoekmogelijkheden beperkt. Op de site van Stadswonen (of van een makelaar bijvoorbeeld) kun je niet zoeken in aanbod, niet kiezen voor een buurt of je oriënteren waar welke studenten wonen, hoe de buurt bekend staat, waar de metro- en tramverbindingen zijn etc. Ook het aanbod van kroegjes, theaters, winkels en bijvoorbeeld sportvoorzieningen zijn niet in een oogopslag te zien. Hieraan is wel behoefte. Wij pleiten ervoor om een portal te ontwikkelen voor, door en met jongeren, waarop ze kunnen zoeken op al deze criteria: een 'studentenfunda'. Jongeren kunnen zelf de portal vullen door informatie/filmpjes/ratings etc. aan te bieden. Hierdoor zal ook

duidelijk worden welke zaken bepalend zijn voor het succes van de wijk, buurt of straat. Op deze site zal al het aanbod gecombineerd moeten worden. Dus beschikbare woningen bij corporaties, maar ook van de particuliere markt, de tijdelijke markt (Ad Hoc etc.) en de leegstaande panden, bijvoorbeeld in herstructureringsgebieden.

ALTIJD PLEK GARANTIE

Om potentiële starters een gelijke kans te geven op de huurwoningmarkt is het belangrijk dat zij op tijd staan ingeschreven voor een woning. Uit de enquête van de RJR blijkt dat studenten geen idee hebben hoelang zij moeten wachten op een huurwoning (49,6%). Jongeren die in Rotterdam een opleiding volgen zouden vanaf hun 2^e studiejaar automatisch ingeschreven moeten worden voor een woning. Op het moment dat de studie is afgerond, hebben zij de mogelijkheid om zich in Rotterdam te vestigen. Het is belangrijk dat studenten, zodra ze zijn afgestudeerd, de mogelijkheid hebben een woning in Rotterdam te betrekken. Eenmaal gestart buiten Rotterdam, zijn deze jongeren heel moeilijk weer de binnenstad in te halen.

JONGEREN ALS DOELGROEP VAN WONINGCORPORATIES

Woningcorporatie Stadswonen staat in Rotterdam te boek als de 'hofleverancier' van de doelgroep studenten. Recent heeft Stadswonen haar ambities neergelegd in de vorm van de Kennisas. Wij staan vierkant achter deze ambitie en ondersteunen het belang van de omschreven aanpak. Toch zouden wij willen benadrukken dat de doelgroep studenten ook bij andere woningcorporaties meer expliciet aandacht verdient. Als doelgroep bij de bouw van woningen, maar bijvoorbeeld ook bij het herstructureren van wijken. Herstructurering veroorzaakt vaak een lange periode van **leegstand**. Bij herstructurering gaat het bijna altijd om een wijk die op dat moment een slecht imago heeft. De buurt is verlaten en het toch al niet goede imago verslechtert. Door in een zo vroeg mogelijk stadium ook het gewenste imago voor de nieuwe wijk te gaan 'managen' kan dit voorkomen worden. Door tijdelijke bewoning, in combinatie met tijdelijke programmering kan deze imagoverslechtering tegen gegaan worden. Het nieuwe imago heeft daardoor minder kans besmet te worden met het oude én je boekt tijdwinst in het vestigen van een nieuw en positief imago voor de vernieuwde wijk. Studenten zijn de ideale doelgroep voor tijdelijke bewoning. Ze stellen geen hoge eisen aan de woonruimte en vinden tijdelijkheid geen groot bezwaar. Studenten zouden dus een interessante doelgroep kunnen zijn in de eerste fase van gentrification.

3.2 STARTERS

Over wie hebben we het als we praten over starters? Starters zijn er in allerlei soorten en maten. Een starter kan 20 jaar zijn en klaar zijn met een MBO opleiding, maar ook 25 jaar met een universiteitsbul op zak. De Woonvisie verstaat onder starters 'alle niet-zelfstandig wonende personen in de leeftijdsgroep tot 25 jaar, met een verhuishens naar een zelfstandige woning'. Maar omdat jongeren tegenwoordig langer thuis blijven wonen, kan een starter ook 30 zijn en al jaren werken. Ook gescheiden mensen moeten vaak een nieuwe start op de woningmarkt maken en zich daarom kwalificeren als starter. Omdat dit advies zich richt op de vraag hoe Rotterdam hoogopgeleide jongeren aan de stad kan binden, richten wij ons op de jonge starter, tot 30 jaar met een HBO+ opleiding. In de publicatie 'Starters aan zet' worden deze starters 'de klimmer en de vliegende starter' genoemd.¹⁴

*62% van de starters wil een koopwoning
62 % wil een woning in het centrum van de stad
94% vindt de nabijheid van dagelijkse voorzieningen heel belangrijk
92% hoeft niet noodzakelijk een buitenruimte*

BEHOEFTE: WAT WILLEN STARTERS

Wie zijn deze klimmer en vliegende starter en wat willen ze? De klimmer is 20 tot 30 jaar oud, middelbaar tot hoog opgeleid en heeft een middeninkomen met potentie tot groei. De klimmer verhuist vanuit een studentenkamer of het ouderlijk huis en zoekt een woning voor zichzelf of om te gaan samenwonen met een partner. De vliegende starter is eveneens tussen de 20 en 30 jaar en hoog opgeleid. De vliegende starter heeft een hoog inkomen en verhuist vanuit zijn studentenkamer. De starter zoekt een woning om te gaan samenwonen.

Wat zoeken deze starters? Ze kiezen voor het centrum van de stad vanwege de locatie en de kwaliteit en nabijheid van voorzieningen. Ze willen graag in het centrum wonen en zijn gericht op gemak. Zij stellen hoge eisen aan voorzieningen in de directe omgeving, met name winkels, horeca en culturele voorzieningen. Deze starters zijn geen klussers. Ze vinden het centrum aantrekkelijk, omdat de bevolking in een stadscentrum meestal gemengd is. Uit woonwensenonderzoek blijkt dat ze vaak op zoek zijn naar een appartement. Dit mag aan een straat liggen, maar een plein is nog beter. Ze kiezen eerder voor bestaande woningen dan voor nieuwbouw. Deze starters¹⁵ willen best betalen voor het feit dat ze in het centrum wonen. Dat het lastig parkeren is in het centrum, is voor hun geen reden om voor een andere beter bereikbare buurt te kiezen.

ADVIES

Uit de inventarisatie van deze behoeften blijkt duidelijk dat het bij starters, anders dan bij jonge gezinnen, niet zozeer gaat om de woonruimte, als wel om de omgeving. Starters zijn op zoek naar een plek waar ze snel en vrij kunnen leven. Dit betekent goede voorzieningen, een ruim aanbod van horeca, stedelijke openingstijden en een 24-uurs economie.

¹⁴ Boogaard, R. en Ligtvoet, M; Starters aan zet, Inbo Adviseurs Ruimte en Vastgoed, november 2007

¹⁵ Idem

BESTEMMINGSVRIJE GEBOUWEN ONTWIKKELEN

Monofunctionele gebieden zijn niet aantrekkelijk. We hebben het dan over gebieden die slechts voor één functie (bijvoorbeeld werken) gebruikt worden. Dit betekent meteen dat zo'n gebied vaak maar voor een beperkt aantal uren per dag gebruikt wordt. Een straat met alleen maar winkels of een bedrijventerrein met uitsluitend kantoren ligt er na sluitingstijd verlaten bij. Dat deze eenzijdige gebieden onaantrekkelijk gevonden worden blijkt uit het feit dat **leegstand** hier over het algemeen veel meer voorkomt. Onderzoek in Amsterdam toont bovendien aan dat ook de grondprijs positief beïnvloed wordt door het mengen van wonen, werken en recreëren.¹⁶ Door het combineren van wonen en werken in de stad, vermindert bovendien de reistijd.

SOLIDS

Een innovatieve woonvorm die beantwoordt aan de wens van het bestemmingsvrij mengen van functies is het Solidsconcept.¹⁷ Een Solid staat voor een casco met een volledig bestemmingsvrije binnenkant. In deze binnenkant is alles mogelijk: wonen, werken in allerlei vormen en variaties. Potentiële bewoners bepalen zelf wat zij met de ruimte doen, hoeveel vierkante meters zij afnemen en de prijs die zij willen betalen. De binnenkant is door de bestemmingsvrijheid heel flexibel en bestand tegen de steeds wisselende trends in woonwensen, wensen ten aanzien van het combineren van wonen en werken en verschillen in de wensen van doelgroepen. De buitenkant, het casco, wordt gebouwd met een horizon van 100 of meer jaar. Een goed voorbeeld van zo'n duurzaam gebouw, dat steeds weer ruimte biedt aan andere functies, is het Groothandelsgebouw in het stationsgebied. Een Solid is een nieuw gebouw dat deze duurzame kwaliteiten in zich heeft. De eerste Solids zullen ontwikkeld worden in Amsterdam Oud West en op IJburg.



Een Solid die onlangs in aanbouw is gegaan op IJburg in Amsterdam

¹⁶ Interview met Patrick Tielkes, Woningcorporatie Het Oosten, Amsterdam

¹⁷ Het solids concept is ontwikkeld door Frank Bijdendijk van woningcorporatie het Oosten in Amsterdam. Voor meer informatie zie: www.solids.nl

Het neerzetten van een duurzaam gebouw op deze plek, midden in de stad, is duur en vergt investeringen die zich op de korte termijn niet laten terugverdienen. En wie gaat dat betalen? In Amsterdam is gekozen voor het uitstellen van waardebepaling van de grondprijs. Het huidige grondprijsbeleid gaat ervan uit dat bij de uitgifte van grond ongeveer bekend is wat er op de desbetreffende plek gaat gebeuren. De grondprijs wordt bepaald op basis van kengetallen voor stichtingskosten, verwacht gebruik en marktprijs. Bij het uitstellen van waardebepaling, wordt de grondprijs gekoppeld aan het werkelijke gebruik en pas na oplevering afgerekend. Men betaalt op basis van de startwaarde in het begin. Naarmate de waarde stijgt, wordt er ook meer voor de grond betaald.¹⁸ Een andere mogelijkheid is een groeimodel bij de vaststelling van de grondprijs. Hierdoor krijgt het gebouw de kans om zijn **potenties** te ontwikkelen.¹⁹

Zoals de binnenstad het visitekaartje van de stad Rotterdam is, zo is het stationsgebied (Centraal District Rotterdam) dat voor het centrum. Het is de eerste indruk die menig bezoeker en potentiële bewoner van Rotterdam van de stad zal krijgen. Onnodig te zeggen dat het dus van groot belang is dat juist dit gebied de uitstraling meekrijgt die Rotterdam, juist ook als woonstad wil hebben. In het YoungEDBR advies 'Centraal District Rotterdam' onderstreepten wij eerder dit jaar het belang van de Mixone en gaven we suggesties die kunnen bijdragen aan het succesvol ontwikkelen van het gebied rond het Centraal Station. Ook het belang van voldoende woonruimte, en dan specifiek voor jongeren, kwam hierin naar voren: *“Een verdichting van het aantal woningen in dit gebied is cruciaal voor het ontstaan van een plaatselijke cultuur. Het is een noodzakelijke drager van de identiteit van de ‘plek’ en voorkomt dat het een bypass niemandsland wordt waar de gebruikers zich niet verantwoordelijk voor voelen. [...]*



De YoungEDBR ziet in het Solidsconcept een kans voor het kavel waar nu de fietsenstallingen staan. Het is een plek waar het mengen van functies cruciaal is voor de ontwikkeling van de omgeving tot een levendig en stedelijk gebied. Aangezien de gemeente hier nog grondpositie heeft, is het mogelijk om uitgestelde waardebepaling toe te passen, dan wel gebruik te maken van de residuele grondwaarde methodiek.

Hierdoor wordt het mogelijk om ontwikkelingen die wenselijk zijn voor het gebied, maar niet voldoende renderen toch te realiseren.²⁰

¹⁸ Bijdendijk, F.; Met andere ogen. Het Oosten, woningcorporatie Amstedeam, april 2006

¹⁹ Gesprek met Patrick Tielkes, Woningcorporatie Het Oosten

²⁰ Zie ook youngEDBR advies Centraal District Rotterdam

CONTAINERWONINGEN²¹

Een ander idee, dat eveneens goed aansluit bij het stoere, dynamische, jonge en innovatieve karakter van de stad is de mogelijkheid van het wonen in containers. Rotterdam wil jonge hoogopgeleiden aantrekken, maar toch een flexibel aanbod hebben. Tegelijkertijd is Rotterdam op zoek naar een nieuwe stadsicoon. De tijd is dus rijp voor een bijzondere **oplossing** die de identiteit van Rotterdam onderstreept: hyperflexibele 'design' containerwoningen met postzegels van over de gehele wereld; terecht gekomen in Rotterdam. Deze zeecontainers zijn van binnen door middel van slimme oplossingen te gebruiken als (deel van) een woning. We hebben het hier nadrukkelijk niet over de laagwaardige toepassing van de container als 'noodoplossing', maar juist van innovatieve ontwerpen en constructies.

De gedachte is dat deze woningen niet op één bepaalde plek komen te staan. Geen geconcentreerde clusters, maar verspreid door de stad herkenbare iconen. In parken, tussen woningen, aan de Maas, bij Blaak, naast het station, maar ook Delfshaven, of in het Kralingse Bos. Een keuze die tot nu toe nog geen enkele stad kon bieden. De toekomst van Rotterdam zal zich overal toonbaar maken in de manifestatie van de iconen die haar groot heeft gemaakt.



Voorbeeld containerwoningen

GOEDKOOP, SCHAALBAAR EN BEPROEFDE CONSTRUCTIE MOGELIJKHEDEN

Er is in Europa en de VS een overschot aan zeecontainers. China exporteert zoveel dat het niet rendabel is de containers leeg terug te verschepen, dus blijven de containers als afgedankte verpakkingen achter in onder andere Rotterdam. Een 40 voet container (ongeveer 40m²) is verkrijgbaar voor slechts 6000 euro. De containerwoning is schaalbaar: Eén unit is ongeveer 30 vierkante meter. Dat is al genoeg voor een instap model studio, maar drie containers in een cluster vormen al een woning. Een containerwoning kent beproefde constructie mogelijkheden. Als containers verscheept worden, worden ze aan elkaar verankerd om op een deinend schip windkracht 12 te weerstaan. Containerwoningen worden gemakkelijk geplaatst en weer verwijderd als ze niet meer nodig zijn of de vraag daalt. Zowel de vraag als de oplossingen kunnen over tijd variëren in wensen ten aanzien van locatie. Andere voordelen zijn het feit dat de materialen vrij beschikbaar zijn en de maatvoering gestandaardiseerd is. Containers zijn prachtige bouwmaterialen. Er zijn talloze voorbeelden van ontwerpers die de mogelijkheden van containers inzien.

²¹ Idee van Marcel Schouwenaar en het winnende idee van de prijsvraag



ONSIA architectuur en Ronald van der Heijden hebben in samenwerking een plan gemaakt voor hergebruik van leegstaande kantoorgebouwen. Onder de noemer Comfort Zones worden in het open skelet van het bestaande gebouw tijdelijke woonunits geplaatst voor jongeren. Deze zijn “low-tech” uitgevoerd, worden gehuld in een “dikke wollen jas” van schapenwol en zijn daarmee CO₂ neutraal.

WONEN EN WERKEN OP HET WATER

Rotterdam kan zich profileren als stad door wonen op het water te realiseren²². De stad zal daarvoor een kadevisie moeten ontwikkelen, waarin ruimte voor initiatieven gecreëerd wordt door tijdelijke invulling vrij baan te laten. Vooral het stimuleren van tijdelijke projecten, het mogelijk maken van pilots is hierin van belang. Door juist minder te reguleren kan er, ook op dit gebied, meer spontaan ontstaan.

Een pilot gebied ligt bij voorkeur op een aantrekkelijke locatie, waar de randvoorwaarden zoals voorzieningen en horeca al enigszins aanwezig zijn. Locaties als de Boompjes en de Maashaven hebben veel mogelijkheden als het gaat om wonen en werken op water. Naar wonen op water zijn talloze studies gedaan en vele innovatieve concepten voorhanden. Hoewel er in de Woonvisie apart aandacht voor waterwonen wordt gevraagd, lijkt het onderwerp in de uitvoering geen prioriteit te hebben²³. Waterwonen is door het experimentele karakter bij uitstek interessant voor starters. In Amsterdam IJburg (Steigereiland) blijkt de verkoop van waterwoningen vooral erg populair onder jonge tweeverdieners zonder kinderen. Dit zelfde project toont aan dat waterwoningen ook voor de sociale huursector gerealiseerd kan worden.²⁴

²² Zie ook Recommendations IAB 2007

²³ Interview Sandra Kruin

²⁴ Zie ook http://www.sev.nl/experimenten/expitem.asp?id_experiment_open=3405



Het Steigereiland in IJburg is met 110 waterkavels één van Nederlands grootste waterwoonwijken



Drijvende woningen in Maasbommel

3.3 JONGE GEZINNEN²⁵

BEHOEFTE: WAT WILLEN JONGE GEZINNEN?

Rotterdam wil selectieve migratie tegengaan door jonge, hoger opgeleiden aan te trekken of in de stad te houden. Een van die doelgroepen zijn de jonge tweeverdieners (<40 jaar) met een (of meer) kind(eren). Stadsbewoners die aan kinderen beginnen komen tot de ontdekking dat Rotterdam Centrum niet op alle fronten aan de behoeften van een jong gezin beantwoordt. Hoewel het huis (meestal een appartement met of zonder balkon) soms qua oppervlakte nog voldoet en ook de locatie nog wel bevalt, gaan ze toch op zoek naar iets anders. Met pijn in het hart want de nabijheid van theater, bioscoop, café en restaurants is nog steeds een groot voordeel. Echter, een rustig groen plekje om de hoek waar je de stadse drukte kunt ontvluchten (zoals een eigen tuin dat biedt) is vaak moeilijk te vinden. Ook het aanbod aan goede crèches, speeltuintjes en scholen die beantwoorden aan hun eisen, ontbreken in het centrum van Rotterdam. Parkeerproblemen maken het centrum eveneens minder aantrekkelijk. Deze hogere inkomensgezinnen hebben zowel op Rotterdam Noord als Zuid in meer dan de helft van de gevallen een koopwoning. De verhuisgenegenheid van deze gezinnen is groot en zij zoeken in eerste instantie binnen de stadsgrenzen. Helaas sluit het huidige woningaanbod niet goed aan bij hun woonwensen. Dit komt doordat gemeenten en projectontwikkelaars de laatste tien jaar steeds vaker nieuwbouwwoningen zijn gaan 'stapelen'. Oftewel: veel hoogbouw, die ten koste gaat van huizen met een tuin. Deze ontwikkeling richting een steeds eenzijdiger woningaanbod is vooral in Rotterdam goed merkbaar. Slechts 38,8% van alle woningen in Rotterdam is grondgebonden. Het gevolg? De prijzen van huizen met een tuin of tuintje lopen flink op, waardoor jonge gezinnen haast gedwongen worden om in Rotterdam voor een appartement zonder 'buiten' te kiezen.

²⁵ Definitie: zie bijlage 2

Omdat juist deze doelgroep behoefte heeft aan een privé-buitenruimte, zoeken zij steeds vaker hun heil buiten Rotterdam. En dat is zonde. Voor deze doelgroep, maar ook voor Rotterdam. Steden behoren een **diversiteit** aan mensen en culturen te hebben. De selectieve stadsvlucht en het domineren van bepaalde bevolkingsgroepen is een verarming van de stad. Gezinnen met kinderen verdienen een plaats in de stad.

ADVIES

Uiteraard zijn er voor deze doelgroep vrij specifieke basisvoorwaarden waaraan een woonomgeving moet voldoen om aantrekkelijk te zijn. Voor jonge gezinnen hebben we het dan over een kwalitatief goed aanbod aan crèches, voor- en naschoolse opvang en scholen. Zeker voor deze specifieke doelgroep (hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen) is de kwaliteit van de scholen een reden om voor een andere wijk of woonplaats te kiezen. Scholen hebben bovendien een bindende functie in de wijk. De school kan als een kleine oase in de wijk dienen, zeker wanneer het mogelijk is om de speelplaats bij de school na schooltijd open te laten.²⁶ Ook parkeermogelijkheden zijn voor deze groep uiteraard van belang. Bij de ideeën hieronder zijn we van de aanwezigheid van deze basisvoorwaarden uitgegaan.

GROEN EN SPEELRUIMTEN

Hoogbouw werkt remmend op het speelgedrag van kinderen. Binnen is weinig ruimte en kinderen mogen geen lawaai maken. De overgang tussen binnen en buiten is te groot: ouders kunnen vanuit binnen niet 'een oogje in het zeil houden'. Onderzoek wijst uit dat hoe hoger men woont hoe ouder het kind moet zijn voordat het van de ouders mag buitenspelen.²⁷ Om gezinnen aan de stad te binden moeten we dus zorgen voor een kindvriendelijker omgeving, zonder het stedelijk karakter van de stad te verliezen. Naast de basisvoorwaarden, zoals een goed geoliede infrastructuur aan scholen, crèches, voor- en naschoolse opvang, betekent dat ruimte om te spelen, het liefst in het groen. Graag verwijzen we hier naar de aanbevelingen van het recent uitgebrachte advies 'Groen en Speelruimten' van de RJR. Vooral het aannemen van de Norm Buitenspeelruimte en de aanbeveling dat sportfaciliteiten midden in de wijk zouden moeten staan en niet aan de rand willen we nogmaals onder de aandacht brengen. Ook willen we hier graag de aandacht vestigen op de publicatie Ground-up City, Play as a Design Tool waarin een geheel nieuwe en goed op Rotterdam toepasbare visie op speelplaatsen beschreven wordt.²⁸

HUIZEN MET TUIN

De meeste woningzoekenden in Nederland zoeken een huis met een tuin. Dit blijkt uit grootschalige woonwensenonderzoeken van de NVB, vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers²⁹ die sinds 1995 jaarlijks worden gehouden onder verhuisgeneigde huishoudens met een modaal of hoger inkomen.

²⁶ Zie hierover ook het advies Groen en speelruimten RJR 2008

²⁷ Idem

²⁸ Lefaivre, Liane le + Döll atelier voor Bouwkunst; Ground-up City, Play as a Design Tool, 010, 2005

²⁹ NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers is een vereniging van 200 middelgrote tot grote professionele bouwondernemingen en projectontwikkelaars in Nederland

In de koopsector zoekt 8 op de 10 mensen een huis met een tuin. Van alle grote steden is de voorkeur voor een huis met een tuin juist in Rotterdam het hoogst.³⁰ Gezinnen hebben behoefte aan een woonruimte met een tuin. Dit lijkt niet mogelijk in het centrum van Rotterdam. Toch zien wij hier kansen.

(SEMI)-OPENBARE RUIMTES: KLEINE OASES IN DE STAD

Een goede mogelijkheid is het aanleggen van collectieve tuinen. Juist in dichtgebouwde gebieden, waar de grond schaars en duur is, lijkt dit concept van bij de woning horende gemeenschappelijke groenvoorziening een goede oplossing. Uit een omvangrijk onderzoek van Alterra blijkt dat met name jonge gezinnen die stedelijk willen wonen de belangrijkste doelgroep zijn voor collectieve tuinen.³¹ Een collectieve tuin is geheel of gedeeltelijk toegankelijk voor anderen. Collectieve tuinen kunnen hierdoor ook het omgevingsgroen verbeteren. Mensen zijn bovendien bereid om te betalen voor een hogere kwaliteit omgevingsgroen dan de norm die de gemeente hanteert voor openbare groene ruimten.³² De aanlegkosten zijn meestal onderdeel van de grondexploitatie bij de bouw van een project. Dit is financieel gunstig voor de kopers van een woning. Deze kosten zijn dan onderdeel van de aankoopprijs van de woning en kunnen worden meegefinancierd in de woninghypothek. Dit is financieel gunstig want de rente is relatief laag en is fiscaal aftrekbaar. Bij koopwoningen is de tuin vaak in gezamenlijk eigendom van de eigenaren van de bij de tuin behorende woningen. Bij huurwoningen is de gemeente of de woningbouwcorporatie vaak de eigenaar.

KOPPELTUINEN

Rotterdam kent een zeer actieve Bond voor Volkstuinders. Het onderhouden van een volkstuin is, ook onder zogenaamde 'yuppen', steeds populairder aan het worden. Het imago van armoedige stukjes grond op een verlaten groenstrook langs het spoor is achterhaald. De volkstuin is het alternatief voor een eigen tuin bij het huis. En meer dan dat. Volkstuinen zijn er in vele soorten en maten. Met een huisje erop bijvoorbeeld, waar je kunt overnachten. Het gecombineerd verkopen van een appartement in het centrum, met een volkstuin elders in de stad kan een prachtig alternatief zijn voor een grondgebonden woning. In Amsterdam bestaat deze constructie al en is een groot succes.³³ De Rotterdamse Bond van Volkstuinders is enthousiast over dit idee en heeft het inmiddels ook op de eigen website gezet.³⁴ Een ander verrassend idee uit deze hoek: drijvende tuinen in de havens die beschikbaar komen nu de havenactiviteiten steeds meer naar het westen opschuiven, zoals de Maashaven. Door hier 50 tot 100 duwbakken neer te leggen, volgestort met grond, met een tuinhuisje erop is in een keer het eerste drijvende tuinencomplex van Nederland gerealiseerd.

³⁰ 85% tegenover 72% in Amsterdam. Bron: Berg, A.E. van den (e.a.); De beleving van collectieve tuinen, Alterra, research Instituut voor de Groene Ruimte, Wageningen 2003

³¹ De beleving van collectieve tuinen, Alterra, research Instituut voor de Groene Ruimte, Wageningen 2003

³² Voorbeelden hiervan zijn te vinden in Schiedam (Sveaparken) en Breda (Chassé park)

³³ Gesprek Henk Adema, Rotterdamse Bond voor Volkstuinders

³⁴ Zie ook: www.rbvv.nl

Rotterdam heeft 43 volkstuincomplexen, verdeeld over tien deelgemeenten. Op de meeste van deze tuinen staan huisjes waar de mensen in het zomerseizoen in kunnen overnachten: de verblijfstuinen. Samen bieden de volkstuincomplexen plaats aan bijna 5100 verblijfstuinen. Jaarlijks zijn zo'n 25.000 Rotterdammers actief op een tuin. Bovendien kunnen ook andere burgers tussen zonsopgang en zonsondergang vrij wandelen over de paden van het volkstuincomplex. Bron: Rekenkamer Rotterdam; Vergeet mij nietjes aan de Maas, Volkstuinenbeleid in Rotterdam.

TWEE HUIZEN VOOR ÉÉN PRIJS

Het is mogelijk om binnen de stadsgrenzen van Rotterdam op verschillende plaatsen zowel woonruimte als buitenruimte te creëren. Jonge gezinnen kunnen wonen en werken in het stadscentrum en daarnaast beschikken over een ruime privé-buitenruimte in dezelfde stad om te recreëren en tot rust te komen. Mogelijkheden hiervoor liggen in Hoek van Holland, de badplaats van Rotterdam. Aan het strand zijn hier sinds 2007 maar liefst 100 strandhuisjes geplaatst. De huisjes zijn 3 bij 6 meter en hebben elk een veranda van 12m².

De huisjes zijn aangesloten op water en riool en overnachten is officieel toegestaan. De prijzen variëren van €57.500,- (basic) tot €67.500,- (comfort). Dat de huisjes in trek zijn is gebleken: alle 100 huisjes zijn reeds verkocht. De gemeente bezit nog een flinke strook grond aan het strand, waarop gebouwd mag worden. De deelgemeente Hoek van Holland is voornemens om hier nog eens 60 tot 80 strandhuisjes te plaatsen.



Strandhuisjes Hoek van Holland

Wij pleiten ervoor een aantal van deze strandhuisjes gecombineerd aan te bieden met een appartement in het stadscentrum. Op die manier worden jonge gezinnen verleid om in het centrum te wonen. De gemeente zal dan wel met de grondwaarde mee moeten doen in de ambities: een goede plek voor weinig. Ook kan gedacht worden aan het aanbieden van een treinabonnement Rotterdam-Hoek van Holland voor de eerste drie jaar na aankoop van het strandhuisje.

De deelgemeente Hoek van Holland is enthousiast over deze mogelijkheid en wil graag meewerken aan het project 'twee huizen voor één prijs' door een tiental huisjes beschikbaar te stellen voor gecombineerde verkoop.

4. Adviezen aan wethouder Karakus

Gebruik Your World (Rotterdam European Youth Capital 2009) als 'hefboom' om op korte termijn een aantal aanbevelingen uit te voeren:

- Studentenfunda: een zoekmachine voor studenten en starterswoningen zou op 1 januari 2009 gereed moeten zijn.
- Creëer massa door leegstaande gebouwen in het centrum beschikbaar te maken voor woonruimte voor studenten. Begin hiermee in elk geval gedurende Your World 2009.
- Verruim de huurwetgeving zodat de 'Friends' woning mogelijk wordt.
- Altijd plek garantie: maak samen met de woningcorporaties mogelijk dat studenten in hun tweede jaar automatisch de mogelijkheid krijgen zich in te schrijven voor een woning zodat ze na afstuderen gegarandeerd zijn van een plek in de stad.
- Jongeren als doelgroep van woningcorporaties: geef ook andere woningcorporaties dan Stadswonen de opdracht meer specifiek aandacht te hebben voor jongeren als doelgroep.
- We willen graag aandacht vestigen op het Groen en Speeladvies dat de RJR afgelopen januari heeft gepresenteerd. Als een van de aanbevelingen komt naar voren dat het zeer belangrijk is de gebruikerswensen van bewoners te inventariseren en daar de groen en speelvoorzieningen op aan te passen.
- Er dient blijvend aandacht te zijn op het gebied van veiligheid in Rotterdam. Hoewel de veiligheid sterk is verbeterd, blijft dit een reden om niet in Rotterdam te willen wonen. Aangezien het hier dus voor een groot deel om een onveilig imago gaat, is het belangrijk om de vorderingen die gemaakt worden op dit gebied goed voor het voetlicht te plaatsen. Ook zal in het imago beleid met dit punt rekening gehouden moeten worden.
- Maak afspraken met marktpartijen en de deelgemeente Hoek van Holland over het aanbieden in koppelverkoop van een tiental strandhuisjes in Hoek van Holland tegen een gereduceerd tarief. Na het Raadsbesluit dit najaar zal de deelgemeente starten met de onderhandelingen over de prijs van de strandhuisjes.

Het komende jaar de volgende ideeën nader uitwerken:

- Containerwoningen: wijs een aantal bijzondere plekken in de stad aan en plaats daar een hypermoderne design containerwoningen als icoon voor jong, dynamisch en internationaal Rotterdam.
- Laat Sport en Recreatie samen met de Rotterdamse Bond van Volkstuinders een inventarisatie maken van nieuwe mogelijkheden voor volkstuinen en de gecombineerde verkoop.

- Vergelijkend G4 onderzoek te doen naar innovatieve mogelijkheden ten aanzien van wonen op water.
- Onderzoek in samenwerking met projectontwikkelaar en/of woningcorporaties de mogelijkheid van het Solids concept voor Rotterdam en met name de toepassing op het kavel in het Stationsgebied waar nu de fietsenstallingen staan.

Definities

Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaand beleid hebben we ervoor gekozen om in dit advies zoveel mogelijk de definities uit de woonvisie te hanteren. Toch wijken we hier en daar van de gekozen definities af.

STUDENTEN

Omdat het ons gaat om de hoogopgeleide jongeren gaan we in dit advies uit van studenten aan HBO of WO opleidingsinstellingen in Rotterdam. Grofweg gaat het hier om meer dan 80.000 studenten. (60.420 in HBO instellingen in 2005, 20.666 WO studenten in 2006.³⁵)

STARTERS

De woonvisie verstaat onder starters 'alle niet-zelfstandig wonende personen in de leeftijdsgroep tot 25 jaar, met een verhuishens naar een zelfstandige woning'. Wij hebben de definitie opgerekt met vijf jaar omdat het tegenwoordig steeds vaker voorkomt dat studenten (en zeker de Rotterdamse studenten) thuis blijven wonen en pas op latere leeftijd een start maken op de woningmarkt.

JONGE GEZINNEN

Een jong gezin definiëren wij als volgt: een HBO of WO opgeleid stel jonger dan 40 jaar met een hoog inkomen en één of meerdere kinderen.

³⁵ data COS: Ingeschreven reguliere studenten bij de Erasmus Universiteit Rotterdam per faculteit, in 2001 t/m 2006

Bronnen

LITERATUUR

- Berg, A.E. van den; *De maatschappelijke baten van openbare binnentuinen. de publiek omsloten tuin als verborgen attractie*. Groen, 2005
- Berg, A.E. van den (e.a.); *De beleving van collectieve tuinen. Ontwerpen voor doelgroepen op basis van belevingsonderzoek*. Alterra research Instituut voor de Groene Ruimte Wageningen 2003
- Bijddendijk, F.; *Met andere ogen*. Amsterdam, april 2006
- Boelhouwer, P.; *Huizenkopers in profiel 1995-2006. De vraag naar kwaliteit onder woonconsumenten met een bovenmodaal inkomen. Presentatie najaarscongres Bouwen en Wonen*. December 2006
- Boogaard, R. en Ligtoet, M; *Starters aan zet*. Inbo Adviseurs Ruimte en Vastgoed, november 2007
- Brokken, M.T. en Zanden, W.H.M. van der; *Bewoners over het nieuwe dure huursegment*, COS, oktober 2006
- COS; *Feitenkaart inkomensgegevens op deelgemeente- en buurniveau 2005*. Rotterdam, 2005
- Dantzig en Lichtenveldt; *Woonplaats Rotterdam; positionering en profilering van een stoere, dynamische wereldse woonstad*. Rotterdam, 29 april 2008
- Economic Development Board Rotterdam; *Rotterdam stad van de toekomst. Sterke stad in een welvarende regio. Economische Visie 2020*. Rotterdam, januari 2005
- Gemeente Rotterdam, *Concept Binnenstadsplan 2008-2020*. Rotterdam, juni 2008
- Gemeente Rotterdam, *Stadsvisie. Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030*. Rotterdam, februari 2007
- Gemeente Rotterdam; *De stad van aanpakken voor een Rotterdams resultaat*, Collegeprogramma 2006-2010
- Gemeente Rotterdam; *Rotterdam Gateway to Europe, de koers naar 2030*. Rotterdam, februari 2006
- Gemeente Rotterdam; *Verbonden Stad. Visie openbare ruimte Binnenstad, ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030*. Rotterdam, september 2007
- Gemeente Rotterdam; *Wonen in Rotterdam. Geactualiseerde Woonvisie 2010*. Rotterdam, oktober 2007
- International Advisory Board; *Recommendations IAB 2007*
- Lefavre, Liane le en Döll atelier voor Bouwkunst; *Ground-up City, Play as a Design Tool*. 010, 2005
- Markus, F.; *Woningvoorraad in Rotterdam, inleiding op jaarcongres Woningmarkt Rotterdam, van Stadsvisie naar praktijk*. Juni 2007.
- Ministerie van VROM; *Wonen op de zaak, transformeren van kantoren in woningen*. Den Haag maart 2006
- NVM Woningvoorraadmeter 2006, Gemeente Rotterdam
- Poulus, C., Berg, R. van den en Lukey, R.; *Student City*. December 2007
- Rekenkamer Rotterdam; *Vergeet-mij-nietjes aan de Maas. Volkstuinenbeleid in Rotterdam*. Rotterdam, juli 2006

Rhee, M. van, Linders, D. en Ergun, C.; *Binnenstadsmonitor 2005*. Rotterdam, december 2005
Rotterdamse Jongerenraad; *Advies Groen en Speelruimten*. Rotterdam, januari 2008.
YoungEDBR; *advies Centraal District Rotterdam*.

WEBSITES

www.solids.nl

www.rbvv.nl

www.sev.nl

www.cos.nl

www.cbs.nl

www.nirov.nl

www.startersaanzet.nl

www.kei-centrum.nl

www.rotterdamstudentcity.com

Bijlagen

Bijlage 1: Betrokkenen bij het advies

Bijlage 2: Enquêtevragen en uitslagen

BIJLAGE 1: BETROKKENEN BIJ HET ADVIES

Aan dit advies hebben de volgende personen meegewerkt en meegedacht:

Deelnemers brainstorm

- Diko Ruit, Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG
- Hans Holwerda, Gemeente Rotterdam
- Jasper Kuijs, Ooms makelaars
- John van de Wetering, Woonstad Rotterdam
- Joris Luchinger, Luchinger-architects
- Joscha Niemann, Indestad
- Marco Vermeulen, Urban Affairs
- Remco Remijnse, 2by4
- Rokko Reukema, 2by4
- Sybren Hoek, Studio 8

Geïnterviewden

- Arno Schuurs, Qrooz
- Bart Schrijnen, Estrade
- Beatric Cueva, Student City
- Dirk Scheele
- Frank van Uffen, Stadswonen
- Frits Markus, NVM regiomanager Rotterdam
- Hans Holwerda, Gemeente Rotterdam
- Henk Adema, Directeur Rotterdamse Bond voor Volkstuinders
- Jean Baptiste Benraad, directeur Stadswonen
- John van de Wetering, Woonbron
- Leo van Gelder, Hogeschool Rotterdam
- Leo van Veen, Gemeente Rotterdam
- Paddy Roomer, voorzitter Deelgemeente Hoek van Holland
- Partick Tielkens, Woningcorporatie Het Oosten, Amsterdam
- Peter van Hemmen, programmadirecteur jongerenwoningen Vestia
- Rene Onsia, Onsia architectuur
- Ronald van der Heijden, Fairviews
- Sandra Kruijn, OBR
- Steven van Eijck voorzitter Your World
- Teun van Ameijden, OBR

Winnaar prijsvraag

- Marcel Schouwenaar

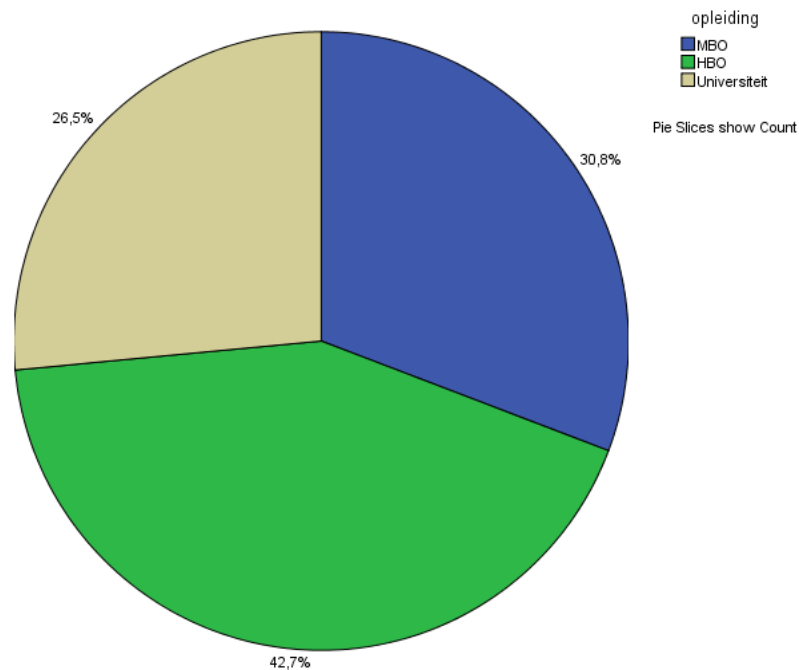
BIJLAGE 2: ENQUÊTEVRAGEN EN UITSLAGEN

In week negen, tien en elf van 2008 zijn de vragenlijsten voor het onderzoek m.b.t. starterswoningen uitgezet bij MBO-, HBO- en Universiteitstudenten. Hieronder een overzicht van de resultaten en percentages van de ingevulde vragenlijsten. Het onderzoek is uitgevoerd door de Rotterdamse Jongerenraad.

OVERZICHT:

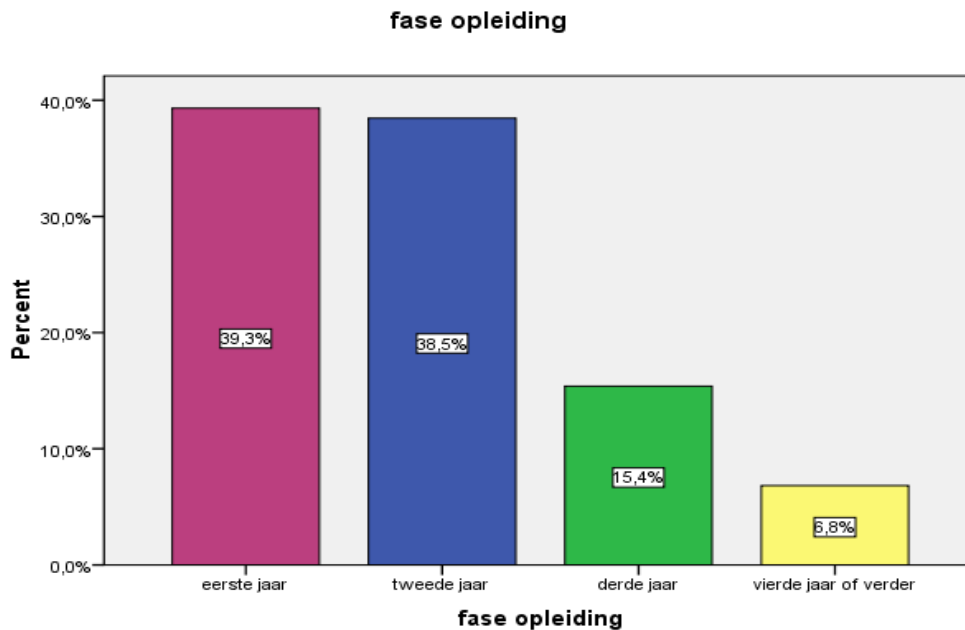
Vraag 1: Opleiding

In totaal hebben 118 jongeren de vragenlijst ingevuld, waarvan 30.8 % MBO studenten, 42.4% HBO studenten en 26.5% studenten van de universiteit. We hebben getracht van verschillend opleidingsniveau respondenten in de vragenlijst op nemen. Dit om een goed overzicht te krijgen wat er speelt onder de jongeren in het algemeen.



Vraag 2: Fase opleiding

Uit de staafdiagram hieronder komt naar voren dat het voornamelijk jongeren zijn die in het eerste of het tweede jaar van hun studie zitten die deze vragenlijst hebben ingevuld. Dat zijn jongeren die nu eigenlijk ingeschreven zouden moeten zijn om een woning te hebben als ze hun opleiding hebben afgerond.



Vraag 3: Rotterdam leuk?

De grootste groep studenten geeft met 52.5% aan dat zij het eens zijn met de stelling: 'Er is in Rotterdam altijd wel iets te doen is wat ik leuk vind'. 16.1% is het geheel eens met deze stelling, 22% is neutraal, 5.9% oneens en 3.4% geheel oneens.

Vraag 4: Thuis voelen in Rotterdam

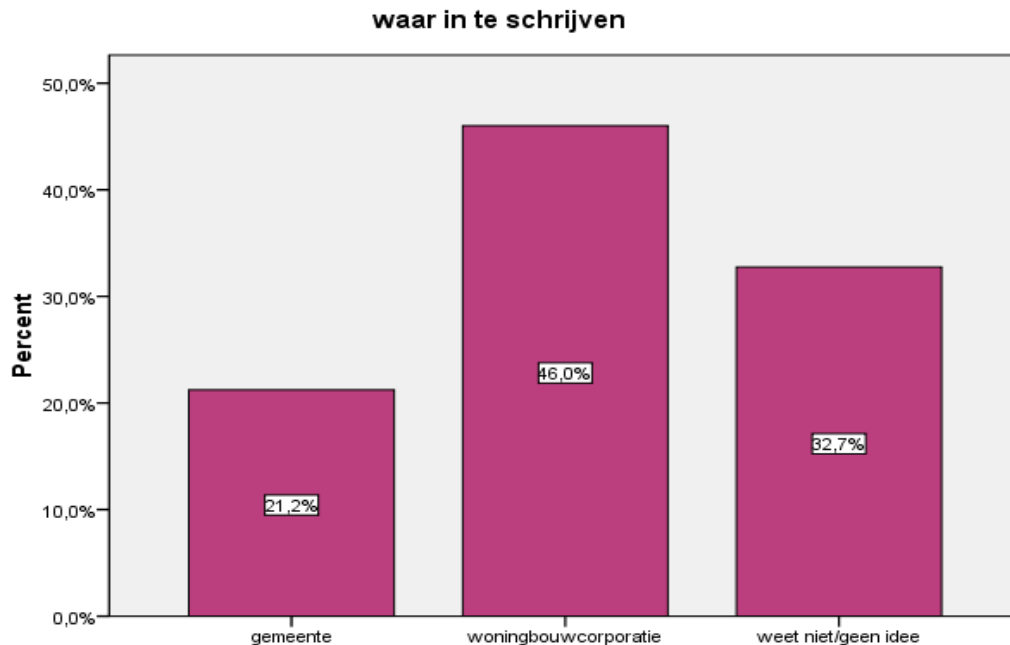
Op de stelling: 'In Rotterdam voel ik mij thuis', reageert de grootste groep studenten met eens 33.1%. 23.7% is het geheel eens en hetzelfde percentage studenten reageert neutraal op deze stelling. 18.6% is het oneens en 0.8% is het geheel oneens.

Vraag 5: Wonen in Rotterdam

Op de stelling: 'Ik zou na mijn studie in Rotterdam willen blijven wonen', reageert de grootste groep met 28.2% met oneens op. 27.4% is neutraal en 20.5% is het geheel oneens met de stelling. 13.7% is het geheel eens en 10.3% is het eens met de stelling. Dat is toch een opmerkelijk resultaat wanneer je kijkt naar de antwoorden die gegeven zijn bij vraag 3 en 4. De meerderheid vindt Rotterdam namelijk een leuke stad en voelt zich thuis in Rotterdam.

Vraag 7: Waar inschrijven voor een huurwoning

46% van de studenten geeft aan dat zij denken dat inschrijving voor een huurwoning bij een woningbouwcorporatie gebeurt, dit is tevens de grootste groep. 32.7% geeft aan niet te weten waar zij zich in moeten schrijven en 21.2% geeft aan het idee te hebben dat zij zich bij de gemeente in moeten schrijven. Meer dan de helft weet dus niet waar je je moet inschrijven voor een woning.



Vraag 8: Wachten op een woning na inschrijving

De grootste groep, 49.6%, geeft aan niet te weten hoe lang de gemiddelde wachttijd is. 11.5% denkt twee jaar te moeten wachten, 10.6% denkt na 5 jaar een woning toegewezen te krijgen en hetzelfde percentage studenten denkt na 6 maanden een woning toegewezen te krijgen. 6.2% denkt na een jaar, 5.3% na drie maanden en 3.5% bij inschrijving een woning te krijgen.

Vraag 9: Kosten bij inschrijving?

De grootste groep studenten geeft met 57.4% aan niet te weten of er kosten verbonden zijn aan inschrijving. 23.5% zegt te weten dat er kosten verbonden zijn en 19.1% geeft aan te weten dat er geen kosten verbonden zijn aan inschrijving.

Vraag 10: Hoogte van kosten inschrijving

De grootste groep studenten geeft met 45.9% aan dat zij het idee hebben dat het bedrag tussen de 10-20 euro ligt. 29.7% geeft aan dat zij denken dat het bedrag tussen de 20-50 euro ligt, 16.2% denkt tussen de 50-100 euro en 8.1% denkt meer dan 100 euro te moeten betalen voor inschrijving.

Vraag 12: Soort woning

Op de vraag in wat voor soort woning studenten zouden willen gaan wonen na het afstuderen, antwoordde de grootste groep met 47.3% te willen gaan wonen in een appartement, 41.8% in een eengezinswoning en 10.9% geeft aan het niet te weten.

Colofon



De YoungEDBR vormt de jonge garde van de Economic Development Board Rotterdam. De YoungEDBR bestaat uit talentvolle jonge mensen tot 35 jaar die in Rotterdam studeren, een eigen bedrijf hebben of op een andere manier aan de stad verbonden zijn. De YoungEDBR slaat een brug tussen de (Rotterdamse) overheid, onderwijs, bedrijfsleven, politiek en jongeren. De YoungEDBR stimuleert jongeren hun talenten in te zetten en daagt ze uit de economische kansen die Rotterdam biedt te verzilveren.

De RJR brengt de mening van de jongeren onder de aandacht van de gemeente. De RJR vertegenwoordigen alle Rotterdammers jonger dan 24 jaar. Dankzij hun officiële status kunnen ze namens de jongeren van Rotterdam de Burgemeester en Wethouders vertellen wat hun mening is. In totaal zijn 20 Rotterdamse jongerenorganisaties lid van de RJR.

WERKGROEP INNOVATIEVE WOONVORMEN YOUNGEDBR

Martijn Waalboer	YoungEDBR (voorzitter werkgroep)
Cherissa Koko	YoungEDBR
Ayman van Bregt	YoungEDBR
Karim Erja	YoungEDBR
Tamara van Dienst	Young EDBR
Sabine Hogewind	Proces Manager Bureau EDBR

WERKGROEP INNOVATIEVE WOONVORMEN RJR

Sven de Langen	Rotterdamse Jongerenraad (voorzitter)
Ramon van der Maas	Rotterdamse Jongerenraad
Ruben Mink	Rotterdamse Jongerenraad

BEELDMATERIAAL

Jan van der Ploeg, ONSIA en Ronald van der Heijden

CONTACT

Young Economic Development Board Rotterdam	Rotterdamse Jongerenraad
Beursplein 37	Westblaak 107
3011 AA Rotterdam	3012 KG Rotterdam
T 010 – 205 3561	T 010-4111141
info@youngedbr.nl	info@rjr.nl
www.youngedbr.nl	www.rjr.nl

Alle rechten voorbehouden. Overname van teksten is toegestaan onder bronvermelding.

© Juli 2008, RJR & YoungEDBR