

Als in *de Volkskrant* zelfs Amsterdammers gaan zeggen dat ze een woning in Rotterdam overwegen, is er iets bijzonders aan de hand. Rotterdam heeft de vaart er flink in gebracht, het bruist van de initiatieven en projecten. Maar er liggen ook nog genoeg uitdagingen, blijkt uit een rondgang. IN Rotterdam zet visies, partijen en projecten op een rij.

# WONEN ROTTERDAM



## DE VAART ZIT ERIN

1



IRIS VAN DEN BROECK

We beginnen op de Coolsingel in het stadhuis. Hoe kijkt het gemeenbestuur tegen de ontwikkelingen in de stad aan? Wethouder **Robert Simons** (Leefbaar Rotterdam) kwam in juli 2017 aan boord bij het college van B en W. Met acht jaar raadservaring waren de uitdagingen van de stad op het gebied van het wonen niet nieuw voor hem. **Simons** vindt het een mooie portefeuille: 'Het heeft een bijzondere dimensie doordat plannen vaak enige tijd duren en je dus vaak óf het begin niet hebt meegemaakt óf de oplevering niet altijd meemaakt. Je bouwt als bestuurder voort op het werk van voorgangers en geeft het stokje ook weer door. Maar daar staat tegenover dat de materie heel tastbaar is: het goed wonen voor mensen. Ik vind dat bij ieder project dat gereedkomt nog steeds heel bijzonder. Het betekent veel voor onze inwoners en daar doen we het voor. Het maakt het een mooi vak.'

De stip op de horizon voor het huidige college van B en W is neergelegd in de Woonvisie die eind 2016 werd vastgesteld: 'We proberen de woningvoorraad meer in balans te krijgen. Zodat we een wooncarrière in de stad mogelijk maken en ook de midden en hogere inkomens in de stad een plek kunnen vinden en hier blijven. Nu

moeten gezinnen bijvoorbeeld noodgedwongen uitwijken naar de regiogemeenten; die ontwikkeling willen we verminderen.' En met succes, omdat Rotterdam vergeleken met de andere gemeenten in de G4 de laagste uitstroom van gezinnen noteert. 'Het kan uiteraard altijd nog beter, maar het laat zien dat we ook voor deze groep interessante woonmilieus aanbieden.'

**MEER DAN WONEN** De oplopende bouwproductie is eveneens een wapenfeit: van 681 keer start bouw in 2012 via 1400 in 2014 tot 3763 in 2017. 'De markt ontwikkelt zich positief, er zijn volop marktpartijen die willen investeren. Projecten worden vanaf de tekentafel verkocht, de vierkantemeterprijzen lopen op. We hopen dat die ontwikkeling zich als een olievlek verder over de stad verspreidt. Met goed wonen breng je de weerbaarheid van buurten omhoog.' De verknoping met andere doelstellingen vindt **Simons** daarbij van groot belang: 'Het moet om meer gaan dan woningen alleen. De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid vind ik daar een goed voorbeeld van. Onderwijs, sport en werkgelegenheid spelen daar net zo goed een belangrijke rol in. Dat geldt



OSPER VAN LOUWERBOER

2

1 *Restaurant Posse gevestigd in een voormalig Handelsveem pakhuis in Katendrecht*  
2 *Het Stationsplein vanaf het Manhattan hotel, met links het Groothandelsgebouw*  
3 *De Nieuwe Maas verbindt stad en natuur*



3

uiteraard ook voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), waar dezelfde pijlers onder staan om een heel stadsdeel vooruit te helpen. Dat wordt een zaak van lange adem, maar de eerste successen zijn er, zoals de vestiging van een gymnasium op Zuid. Met onze partners gaan we de komende jaren daar vol op inzetten.'

De Rotterdamse binnenstad is inmiddels van zorgenkindje omgetoverd tot gebied waar allerlei projecten van de grond komen, tot imposante woontorens aan toe. Naast nieuwbouw is ook transformatie daarin belangrijk, zo geeft **Simons** aan: 'We zitten inmiddels al over de 160.000 m<sup>2</sup> getransformeerde kantoorruimte, met de herontwikkeling van de Marconitoren als markant voorbeeld. Daarin worden nu onder meer vrijsectorhuurwoningen ontwikkeld, een segment dat we goed kunnen gebruiken in de stad.'

**DUBBELE SEGREGATIE** Het stedelijk woonklimaat zit dus in de lift, maar uiteraard zijn er nog wel zorgen. **Simons** benoemt de regionale samenwerking als belangrijk aandachtspunt: 'We zijn op zich goed in gesprek met de regiogemeenten over het woningbouwprogramma, maar

CASPER RUIJ



### VIER VRAGEN AAN ROBERT SIMONS, wethouder Wonen (Leefbaar Rotterdam)

- FAVORIETE LUNCHADRES '1NUL8, Meent 108, Rotterdam.'
- MOOISTE STUKJE ROTTERDAMSE NATUUR 'De Rotte en de Zevenhuizerplas.'
- BESTE KOFFIE 'Thuis.'
- WAAR SPREEK JE MEESTAL AF IN DE STAD MET ZAKENRELATIES? 'Hotel New York.'

OMA

4



2



NOZZO

5



DAARZIN

6



7



OSPA VAN DOUTERBOOE

8



SOPHIA VAN DEN HEUK



**VIER VRAGEN AAN ANJELICA CICILIA, ontwikkelingsmanager Syntrus Achmea**

FAVORIETE LUNCH-ADRES

'Grand Café Wester Paviljoen.'

MOOISTE STUKJE ROTTERDAMSE NATUUR

'Het Kralingse Bos.'

BESTE KOFFIE

'Heilige Boontjes.'

WAAR SPREEK JE MEESTAL AF IN DE STAD MET ZAKENRELATIES?

'Het Groothandelsgebouw, Bar Brasserie Engels.'



**VIER VRAGEN AAN NICOLE MAARSEN, directeur Vastgoedbeleggingen Syntrus Achmea**

FAVORIETE LUNCH-ADRES

'Mangiare, Van Oldenbarneveldtstraat.'

MOOISTE STUKJE ROTTERDAMSE NATUUR

'De rode loper en het Museumpark tussen Boijmans en de Westersingel... Rotterdam heeft zo veel mooie beelden!'

BESTE KOFFIE

'Lebkov & Sons.'

WAAR SPREEK JE MEESTAL AF IN DE STAD MET ZAKENRELATIES?

'Las Palmas.'

we zien ook dat bij sommige van onze burens nauwelijks sociaal wordt bijgebouwd de komende jaren. Wij hebben in Rotterdam al een grote sociale voorraad en de zorginstellingen zijn hier bijvoorbeeld ook gevestigd: daarmee treedt een dubbele segregatie op. Kwetsbare groepen blijven dan eenzijdig de stad opzoeken. Wij lopen daar niet voor weg, maar de regio moet ook meedoen. Gelukkig zet de provincie Zuid-Holland hier de laatste tijd ook zwaarder op in. De balans moet beter, ook regionaal. Daarmee worden projecten als NPRZ ook kansrijker.'

**UNIFORME PRODUCTIE** De positieve *flow* van Rotterdam wordt bevestigd vanuit de zijde van de markt. **Nicole Maarsen** (directeur Vastgoedbeleggingen) en **Anjelica Cicilia** (ontwikkelingsmanager) geven aan dat voor

Syntrus Achmea Rotterdam een belangrijke stad in de portefeuille is. Van honderd procent hosanna is echter geen sprake. **Cicilia** over de stand van de woningmarkt: 'Rotterdam is nog niet zo overspannen als Amsterdam en Utrecht, maar is wel *on the way to*. De 3700 opgeleverde woningen zijn te weinig om aan de vraag te voldoen, we moeten echt versnellen in de productie.'

**Maarsen** onderschrijft de waarschuwing: 'De inkomensontwikkeling is hier een belangrijk thema. Die ligt in Rotterdam op een ander niveau dan in de andere steden. Mede gezien de vrij uniforme productie die in de pijplijn zit – veelal grote en dure appartementen – maken wij ons daar wel zorgen over. Gaat dat wel goed?' **Maarsen** pleit ervoor om ook scherp naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de stad te kijken. 'In het segment van de corporate kantoren is bijvoorbeeld flinke leegstand, dat zegt ook wel iets. Op zich worden wij ook blij van al die nieuwe woontorens die gepland zijn en die ons ook aangeboden worden, maar je moet ook kijken: matcht dat met de vraag vanuit de Rotterdamse bevolking? Het thema van de middeldure woningen in de stad is echt een issue. De wachtlijsten zijn lang, daar kunnen en mogen we niet van weggijken.'

**LANGE ADEM** Niet voor niets neemt Syntrus Achmea deel aan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid en wordt actief de samenwerking met de Rotterdamse woningcorporaties opgezocht. **Maarsen**: 'We willen samen investeren in wijkverbetering, bijvoorbeeld in een wijk als het Oude Westen.' **Cicilia**: 'Wij zien daar kansen om vrijesectorwoningen aan de stad toe te voegen, die betaal-

baar zijn voor de jonge generatie die zich in Rotterdam wil vestigen. De gemeente wil hier ook over meedenken en dat is een prima ontwikkeling. En andersom: regelmatig worden wij de door de gemeente gevraagd om input te geven voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Dit zijn trajecten die een lange adem vergen en waar het commitment van alle betrokkenen voor nodig is. Gebieden als Merwe-Vierhavens en Feyenoord City komen eraan; daar liggen mogelijkheden om met de juiste programmering de stad verder te brengen. Ook de niet-woonfuncties zijn daarbij van groot belang.' **Maarsen** over de rol van de gemeente: 'De stad heeft zelf weinig grond in handen om ontwikkelingen los te trekken. Daarom moeten we juist op wijkniveau kijken, hoe we investeringen kunnen bundelen, onder meer om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren. De gemeente durft daarin mee te denken en onderscheidt zich daarmee.' **Cicilia** noemt het project 'Who Cares' (geïnitieerd door rijksbouwmeester Floris Alkemade) in de naoorlogse wijk Carnisse als interessant voorbeeld: 'We koppelen daar de toenemende zorgbehoefte aan stedelijke verduurzaming. En proberen daarmee het verschil te maken voor bestaande en nieuwe bewoners.'

4\_Impressie gebied

5\_Restaurant Las Palmas Feyenoord City

6\_Het achterdek van het SS Rotterdam

7\_Het International Film Festival Rotterdam (IFFR) is één van de grootste publieksfilmfestivals ter wereld.

8\_Het Groothandelsgebouw

## VIER VRAGEN AAN CHANTAL MIES

FAVORIETE LUNCH-ADRES

‘Bertmans, Zwaanshals.’

MOOISTE STUKJE ROTTERDAMSE NATUUR

‘Eiland van Brienoord.’

BESTE KOFFIE

‘Man Met Bril, Vijverhofstraat.’

WAAR SPREEK JE MEESTAL AF IN DE STAD MET ZAKENRELATIES?

‘Brasserie Schiedlandshuis, bij voorkeur in de tuin. Echt een verborgen pareltje.’



ROBERT EIJMELSTAM



10

**KENNIS OVER DE STAD** In het overleg dat Rotterdam Partners voert met publieke en private partijen wordt ook geprobeerd om het ‘DNA’ van de stad goed te duiden: ‘Onderscheidend voor Rotterdam zijn ruimte, contrast en energie. Er is hier ruimte om te groeien en ruimte in de markt. Daarbij bestaat Rotterdam uit eigen buurtjes die samen de grote stad vormen; gemengd en met veel nationaliteiten. En we hebben allerlei partijen die zich als “stadmakers” profileren en met nieuwe initiatieven Rotterdam verder willen brengen. In onze campagne bouwen we hier nadrukkelijk op voort.’ Daarbij worden bewoners, bezoekers en bedrijven als belangrijke doelgroepen onderscheiden. **Mies** hierover: ‘Dat beïnvloedt elkaar ook onderling. Bedrijven die zich hier mogelijk

IRIS VAN DEN BROEK



11

9 Eiland van Brienoord op de achtergrond de Willemsbrug

10 De Markthal  
11 Atelier van Lieshout gevestigd in het Vierhavenblok (kunstwerk: Endless Column, 2015). Op de achtergrond de Marconitoren.

vestigen kijken nadrukkelijk naar het woonklimaat. Voor ons zien we daarbij een rol weggelegd om ook de nog onbekende pareltjes voor het voetlicht te brengen. Met de woonprojecten in Rotterdam gaat het goed, maar de kennis over de stad kan nog beter. Bepaalde wijken zijn erg bekend en doen het goed, maar andere – zoals Middelland en Coolhaven – zijn juist erg in opkomst. Daar liggen kansen voor huishoudens om mee te profiteren van de waardeontwikkeling die die gebieden doormaken. Wij proberen die kansen inzichtelijk te maken.’

**ONBEKEND PARELTJES** Samen met publieke en private partijen werkt Rotterdam Partners aan de promotie van de stad aan de hand van het ‘DNA’ van Rotter-

## OVERVIEW 010: ENKELE INTERESSANTE PROJECTEN

### TOREN VAN BABEL I

Winnaar van de gemeentelijke prijsvraag Open Oproep Gezinsappartementen, ontwikkeld door architect Laurens Boodt en gebiedsontwikkelaar AM voor de Lloydpier. Het gaat om 25 woningen die door de kopers zelf kunnen worden ingedeeld. De openbare ruimte

wikkelt zich om het gebouw heen, waardoor plekken ontstaan voor ontmoeten, verblijven en spelen.

**HOODRIFT I** Winnaar van de Rotterdamse Architectuurprijs (juryprijs). CPO-project met 14 woningen die zijn ingepast in het 19<sup>de</sup>-eeuwse straatbeeld van Rotterdam-West. Een ontwerp van SUBoffice architecten en bij architecten.

**REMISEHOF I** Deze tender voor 250 koop- en huurwoningen werd gewonnen door Stevast Baas & Groen en Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Het project vormt de verbinding tussen de Kop van Zuid en de Afrikaanderwijk. Het ontwerp is van Powerhouse Company.

dam: ‘Typerend voor Rotterdam zijn ruimte, contrast en energie. Er is hier ruimte voor ideeën, ruimte om te groeien, maar ook fysieke ruimte en ruimte in de markt. Daarnaast is Rotterdam een stad van contrasten: het wereldse van de stad met het kleine van de buurt, en de enorme diversiteit aan bewoners die bij elkaar in een wijk wonen. En we hebben veel bewoners en ondernemers die als “stadmakers” met nieuwe initiatieven Rotterdam verder willen brengen. In onze promotie maken we hier gebruik van.’ Daarbij worden bewoners, bezoekers en bedrijven als belangrijke doelgroepen onderscheiden. **Mies** hierover: ‘Dat beïnvloedt elkaar ook onderling. Voor ons zien we daarbij een rol weggelegd om ook de nog onbekende pareltjes voor het voetlicht te brengen. Bepaalde wijken zijn erg in trek, maar andere – zoals Middelland, Afrikaanderwijk en Oude Noorden – zijn juist erg in opkomst. Daar liggen kansen voor huishoudens om mee te profiteren van de waardeontwikkeling die die gebieden doormaken. Wij proberen die kansen inzichtelijk te maken. Een aantrekkelijke woonstad is niet alleen belangrijk voor het aantrekken en behouden van bewoners, maar het is ook van invloed op de acquisitie van bedrijven. Ook zij kijken bij hun zoektocht naar een vestigingsplaats naar het woonklimaat van Rotterdam.’ ■

**IN DE SPOTLIGHTS** *Be good and tell it:* mooie projecten realiseren is één, dat ze ook bijdragen aan het imago van de stad is twee. Dat is de uitdaging die Rotterdam Partners zich enkele jaren geleden gesteld heeft. Rotterdam Partners is verantwoordelijk voor de citymarketing en acquisitie van (inter)nationale bedrijven in de stad. **Chantal Mies** is programmamanager Wonen en belast met de woonpromotie van Rotterdam in brede zin. De samenwerking met de gemeente en marktpartijen is daarbij cruciaal: ‘Beleid, projecten en promotie vullen elkaar aan. We proberen niet alleen de nieuwbouw in de spotlights te plaatsen, maar ook de bestaande wijken, grote ontwikkelingen die daar plaatsvinden en de bewoners die daar wonen. Zij vertellen ook het verhaal van de stad en dragen ertoe bij dat het beeld van aantrekkelijke woonstad goed wordt neergezet.’

Kijkend naar het imago en ‘merk’ van Rotterdam als geheel, constateert **Mies** dat de stad er veel beter voor staat dan een paar jaar geleden: ‘Rotterdam heeft echt een spurt gemaakt. Niet voor niets werd de stad uitgeroepen tot European City of the Year. Met grote projecten als het station, de Markthal en De Rotterdam, maar ook door het ruimere aanbod van winkels en horeca. In de beeldvorming binnen en buiten Nederland – tot en met Lonely Planet, *The New York Times* en de Rough Guides aan toe – komt dat terug. Maar je ziet het ook terug aan de bewoners; nog niet eerder waren Rotterdammers zó trots op hun stad.’