

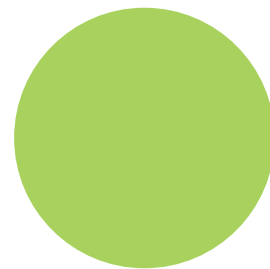
Wijk van de toekomst.

Hoe Prinsenland Het Lage Land toekomstbestendig wordt

+ 8 tips

voor succesvol integraal
wijkgericht werken

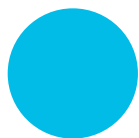
woonstad.
rotterdam

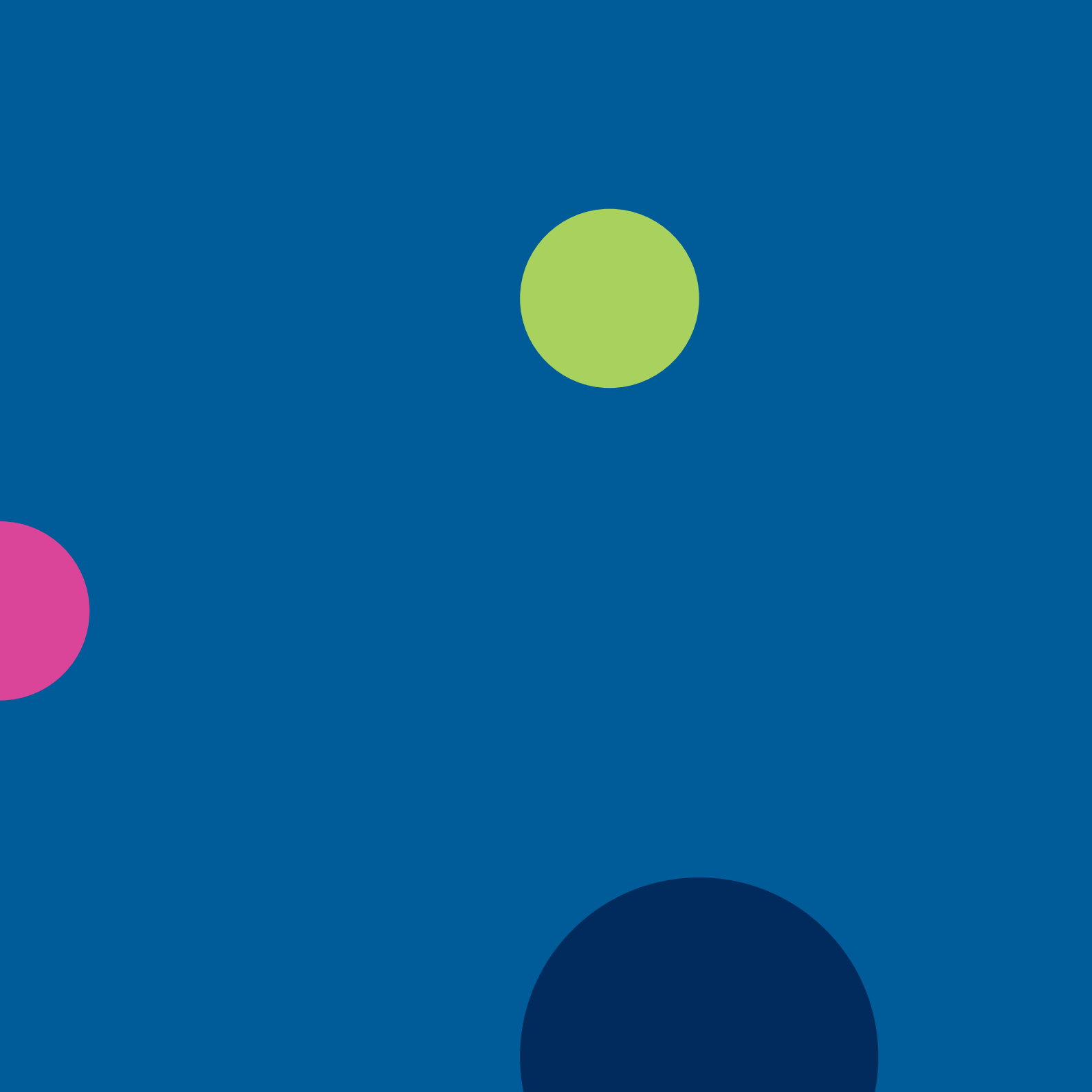




Wijk van de toekomst.

Hoe Prinsenland Het Lage Land toekomstbestendig wordt







Inhoudsopgave.

Voorwoord	6
Inleiding: grote ontwikkelingen vragen om een wijkgerichte aanpak	9
Even terug in de tijd: de aanleiding	13
Tip 1: Geef ruimte aan de ontregelaars	19
Waarom wijkaanpak: een historisch perspectief	21
Prinsenland Het Lage Land. Een wijkprofiel	25
Next Generation Woonwijk: het programma	27
Thema's. Prinsenland Het Lage Land	29
Wat kost een wijk van de toekomst? De businesscase	31
Europees budget voor wijkontwikkeling: een doodlopende weg	39
Tip 2: Vergeet het masterplan, ga aan de slag met een gedeelde koers	41
Tip 3: Ga op zoek naar een haakje in de zon	45
Hechte wijknetwerken bouwen	47
Tip 4: Drink koffie. Niet één keer, maar tig keer	49
Tip 5: Een netwerk opbouwen kost moeite, een netwerk uit elkaar laten vallen is zo gebeurd	50
Tip 6: Creëer landingsplaatsen voor initiatieven	51
Op jacht naar projecten en mijlpalen. Met af en toe een mislukking	57
Tip 7: Soms wordt een mislukt plan een groter plan	60
Tip 8: Doe de kleine klusjes samen met de grote	62
Wijk van de toekomst. Tijdlijn	70
Prinsenland Het Lage Land. Gerealiseerd / in ontwikkeling	73
Van Wijk van de Toekomst naar Toekomstwijken	75





“We doen meer dan het huisvesten van ruim 100.000 Rotterdammers; voor een fijn leven is immers meer nodig dan een betaalbare en goed onderhouden woning alleen”

Mohamed el Achkar
Lid raad van bestuur
Woonstad Rotterdam

Voorwoord.

Vooruit in de tijd, terug in de buurt

Al meer dan 100 jaar bouwt Woonstad Rotterdam aan onze stad. Letterlijk, door goede en betaalbare woningen te bouwen en te onderhouden. Maar we doen meer dan het huisvesten van ruim 100.000 Rotterdammers; voor een fijn leven is immers meer nodig dan een betaalbare en goed onderhouden woning alleen.

Wat een fijn leven precies inhoudt, is voor iedereen weer anders. Maar hoe verschillend ieders wensen ook zijn, iedereen wil een plek om te wonen en te leven. Een vertrouwde plek waar mensen zich thuis voelen. Waar ze zich verbonden voelen met hun leefomgeving. Waar ze vandaag prettig wonen, maar ook in de toekomst, als ze ouder zijn.

Wij zien de buurt als het niveau waarop we echt verschil kunnen maken. Niet voor niets heeft Woonstad Rotterdam het werken aan wijken en buurten opgenomen in haar nieuwe ondernemingsstrategie, als één van de drie speerpunten, naast het bouwen van extra woningen en het blijven van een betrouwbare en betrokken huisbaas.

Woonstad is weer terug in de buurt, nadat wijkontwikkeling een tijdje uit beeld was verdwenen. Maar een nieuwe fase is aangebroken. Corporaties, gemeenten en andere organisaties herontdekken wijken en buurten als overzichtelijke en werkbare schaalniveaus, waar alle grote maatschappelijke opgaven samenkomen: de aanpak van het woningtekort en het bevorderen van duurzaamheid, leefbaarheid en inclusiviteit.



Toen in 2017 het gedachtegoed voor een integrale wijkaanpak voor de Next Generation Woonwijk ontstond en in Prinsenland Het Lage Land neersloeg, nam Woonstad Rotterdam, onder leiding van bestuursvoorzitter Maria Mole-
naar, al een voorschot op deze ontwikkeling. Door terug in de buurten te zijn, liepen we vooruit in de tijd.

Daar plukken we nu de vruchten van. De afgelopen jaren zijn in Prinsenland Het Lage Land bijzondere mijlpalen behaald op het gebied van duurzaam-
heid, langer thuis wonen, mobiliteit, sociale cohesie en klimaatadaptatie. Bovendien hebben we interessante lessen geleerd tijdens deze ontdekkings-
tocht. Al die ervaringen en lessen nemen we mee naar al die andere wijken en buurten van Rotterdam. En delen we graag ook met u.

Mohamed el Achkar
Lid raad van bestuur Woonstad Rotterdam





Inleiding: grote ontwikkelingen vragen om een wijkgerichte aanpak.

In een tijdsgewricht waarin grote maatschappelijke, economische en ecologische ontwikkelingen elkaar kruisen, is het belangrijk om precies op dat kruispunt de lens dicht op de samenleving te zetten. Wat gebeurt hier allemaal? En wat moeten we doen om ons voor te bereiden op de toekomst?

Inleiding: grote ontwikkelingen vragen om een wijk- gerichte aanpak.

Zo is die haast ongrijpbare energietransitie uit de startblokken, maar wat betekent dat voor dat ene specifieke wooncomplex? Zo vergrijsst de Nederlandse samenleving, maar hoe zorgen we ervoor dat buurvrouw Jansen langer thuis kan blijven wonen met de juiste zorg? Zo verandert het klimaat, maar hoe voorkomen we dat de straat onderloopt bij een hoosbui? Zo individualiseert de samenleving, maar hoe houden we de jongeren betrokken bij hun buurt? Zo groeit de trek naar stedelijk gebied, maar hoe zorgen we voor goed onderhouden woningen in de wijk? En hoe houden we die bereikbaar?

Al deze grote en actuele ontwikkelingen slaan neer in wijken, buurten, straten, bij mensen thuis. In Prinsenland Het Lage Land, een van de eerste naoorlogse buitenwijken van Rotterdam, in laaggelegen poldergrond, experimenteert Woonstad Rotterdam samen met gemeente Rotterdam, zorginstanties en maatschappelijke partners vanaf 2017 met een integrale wijkaanpak die het gebied klaar moet maken voor de toekomst. De wijkaanpak heet 'Next Generation Woonwijk' en is geïnspireerd op het regionale programma Roadmap Next Economy waarin op vijf thema's een toekomstbeeld van de regio wordt geschetst.



Maria Molenaar: "Waarom precies Prinsenland Het Lage Land? Dat was heel simpel. En heel opportunistisch eigenlijk, we wilden een wijk selecteren die niet te moeilijk was. Want je wilt toch wel een gerede kans van slagen. Een belangrijk criterium was ook: we moeten er aan de slag gaan met verduurzamen. Het moet een duidelijke problematiek hebben, maar niet te veel, want de aanpak is nieuw en er is veel te leren."

juni 2017

Woonstad Rotterdam en
RNE stellen procesmanager
Wijk van de Toekomst aan

Deze pionierende aanpak leidt tot een waardevolle en enerverende ontdekkingsreis. De ervaringen tijdens deze reis zijn zeer bruikbaar om onder de arm mee te nemen en te gebruiken om ook andere wijken klaar te maken voor de toekomst. Want dat een wijkgerichte blik nodig is om de uitdagingen van morgen aan te gaan, dat hebben de afgelopen vier jaren in Prinsenland Het Lage Land wel bewezen.



Maria Molenaar: “Denkend vanuit onze wijken kregen we al snel het inzicht dat de meeste thema’s uit de Roadmap Next Economy in de wijk landen. ‘Van het gas af’ moet wijkgericht worden aangepakt. En wij waren bezig onze woningen te verduurzamen. Next society is iets dat begint bij gelijke kansen creëren voor bewoners in alle wijken; goed onderwijs voor jongeren, maar ook gezond oud worden met de juiste faciliteiten, zodat mensen langer thuis kunnen wonen. Ondernemerschap vindt steeds meer plaats dicht bij de woonplek. Met circulariteit kun je stappen maken als je met renovatie en transformatie in een wijk aan de slag gaat. Maar ook digitalisering is nodig voor de energietransitie in wijken. Denk aan smart grids, smart straatlantaarns en krachtige digitale netwerken voor de verwerking van alle data die sensoren genereren en voor e-health-oplossingen. Kortom, van start gaan met de transitiepaden in een pilotwijk leek ons een goede start om te leren, te ontwikkelen en het denken verder te brengen. Daarbij wilden we het op een andere manier dan we tot dan toe gewend waren. Meer vanuit een netwerkgedachte. Meer trial en error. Met als doel een wijk van de toekomst te realiseren. Samen met bewoners en partners.”



Maria Molenaar was vanaf 2010 tot 2021 bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam. Sinds haar aantreden nam duurzaamheid een vlucht. Als vertegenwoordiger voor de gebouwde omgeving in de strategiegroep van de Roadmap Next Economy legde Molenaar de basis voor de pionierende en integrale wijkaanpak zoals die zich de afgelopen vier jaar in Prinsenland Het Lage Land heeft voltrokken.





Even terug in de tijd: de aanleiding.

Voordat de ontdekkingsreis in deze wijk begint, is het goed om eerst een stap terug te doen in de tijd. En een bredere context te geven. Zo wordt duidelijk waarom juist hier, hier in Prinsenland Het Lage Land wordt gestart met de aanpak 'Next Generation Woonwijk'.

.....
●
november 2017
Businesscase Prinsenland
Het Lage Land wordt opgeleverd

.....
●
december 2017
Gemeente Rotterdam
benoemt projectleider
Next Generation Woonwijk

Even terug in de tijd: de aanleiding.

Het zaadje wordt geplant door de Amerikaanse hoogleraar verander-
kunde Jeremy Rifkin. Hij inspireert de metropoolregio Rotterdam-Den
Haag, gemeenten, ondernemers en kennis- en onderwijsinstellingen om de
krachten te bundelen. In 2016 komt er een meer dan 500 pagina's tellend
eindrapport, de Roadmap Next Economy. Daarin wordt een toekomstschets
van het gebied gegeven. Wil de regio ook in de toekomst een toonaange-
vende economie blijven, dan moet worden gewerkt aan verschillende uitda-
gende opgaven. Ze worden transitiepaden genoemd, en vormen het kompas
voor de toekomst. In de roadmap staan er vijf. Smart Digital Delta, Smart
Energy Delta, Circular Economy, Next Education, Next Society.

Woonstad Rotterdam bestuursvoorzitter Maria Molenaar neemt deel aan
de strategiegroep van deze Roadmap Next Economy. Zij is verantwoordelijk
voor het onderdeel 'gebouwde omgeving'. Veel van de benoemde transitie-
paden komen terug in de gebouwde omgeving, en als bestuursvoorzitter van
een grote woningcorporatie in Rotterdam is de positie in deze strategiegroep
een logische.

Roadmap Next Economy

Net zo logisch is het om de transitiepaden van de Roadmap Next Economy
los te laten in een echt gebied. In de praktijk, in een Next Generation Woon-
wijk. Want dáár moet het daadwerkelijk gebeuren. Woonstad Rotterdam
selecteert een woonwijk om hier te werken aan de wijk van de toekomst. Dat
wordt Prinsenland Het Lage Land.



Maria Molenaar: “De Roadmap Next Economy was bijzonder inspirerend en ambitieus. Op vijf thema’s waren strategische transitiepaden gedefinieerd: smart digital delta, smart energy delta, circular economy, entrepreneurial region en next society. Vraag was waar begin je, want het is heel veel.”

Ook plaatst Woonstad Rotterdam een vacature uit om hier wijkgericht aan de uitdagingen van de toekomst te werken.

Procesmanager Wijk van de Toekomst gezocht

“Omdat wij geloven in betere wijken voor iedere volgende generatie Rotterdammers, beginnen wij (Woonstad) vandaag met het creëren van de wijken van de toekomst. Dit doen we mede in het licht van de investeringsagenda Roadmap Next Economy van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Wij zoeken een senior procesmanager Wijk van de Toekomst die samen met andere stakeholders en partners vorm kan geven aan een breed gedragen beeld en concept Wijk van de Toekomst en een concreet ontwikkelingsperspectief voor twee Woonstad-wijken. Dit laatste moet leiden tot een zogeheten Gebiedsafspraak Nieuwe Stijl.”

“Het moet een duidelijke problematiek hebben, maar niet te veel, want het moet wel slagen”



"Geef ruimte. Timmer niet alles dicht in jaarplannen"

Erik Hoeflaak
Procesmanager
Woonstad Rotterdam

Interview **Erik Hoeflaak.**

Woonstad Rotterdam procesmanager Erik Hoeflaak houdt van netwerken. Van resultaat. En van metaforen. Hij ziet werken aan de wijk van de toekomst als rijden op meerbaans snelweg. Waarin iedere organisatie met zijn eigen voertuig, met eigen snelheid op z'n eigen rijbaan probeert van a naar b te komen. Volgens Hoeflaak is het goed om af en toe te ritsen, te stoppen op een parkeerplaats voor overleg, te carpoolen of van rijbaan te wisselen. Op die denkbeeldige snelweg probeert Hoeflaak ruimte te creëren voor initiatief. Het hoort volgens Hoeflaak bij innovatief wijkgericht werken.

"We zijn van nature geprogrammeerd om onze kpi's, vastgelegd in onze eigen jaarplanningen, zo snel mogelijk te behalen", weet de procesmanager van Woonstad Rotterdam uit ervaring. "Tijdens tussentijds overleg horen we nieuwe ideeën van bewoners en anderen in de wijk gehaast aan en roepen 'we nemen het mee'. Eenmaal op bestemming aangekomen, kunnen we dan de ideeën en voorstellen moeilijk kwijt."

Vernieuwend werken

Daarom is een procesmanager met experimenteerruimte een belangrijke schakel als je op een vernieuwende manier aan de wijk van de toekomst wilt werken. Erik Hoeflaak, netwerker pur sang met een lange staat van dienst in wijkgericht werken, kreeg de taak praktisch invulling te geven aan het gedachtegoed van de wijk van de toekomst. Dat betekende in eerste instantie werken aan het opstellen van een sluitende businesscase voor Prinsenland Het Lage Land. Ook organiseerde hij themabijeenkomsten, regelde projecten, vertelde voor zalen en zaaltjes het verhaal van de wijk, en ging af op waar de energie in de wijk zat. Dáár kon hij projecten opzetten.

Hij noemt een aantal voorbeelden van ideeën: bouwers en technische bedrijven met concepten voor smart homes, e-health toepassingen, nudging platforms, smart lantaarnpalen, energie-opwekkende fietspaden, adviesbureaus die een vernieuwend proces wilden trekken. “Het leverde vaak inspirerende gesprekken op. Maar in ‘the end’ waren er toch altijd een of meer opdrachtgevers met geld nodig die het idee of het product wilden omarmen”, constateert Hoeflaak.

Hoeflaak ziet zichzelf als ontregelaar. In de goede zin van het woord. Niet dat hij de boel met opzet ontwricht. Maar meer dat hij is vrijgemaakt om op creatieve manieren naar ruimte te zoeken voor slimme samenwerkingsvormen. “Mijn advies aan organisaties is ook: timmer die jaarplannen niet helemaal dicht. Geef mensen in de wijk de ruimte om bij te dragen aan initiatieven die passen bij de koers van de wijk.”

Resultaat: glas half vol of half leeg

Dat ruimte zoeken voor nieuwe concepten en ideeën uitdagend is, heeft hij gemerkt tijdens de reis naar de wijk van de toekomst. Terugblikkend mijmert hij: “Wat is de bewoner er nu wijzer van geworden? Wat hebben we bereikt? Energie in de wijk genoeg, maar om projecten echt over de streep te trekken, heb ik opdrachtgevers, tijd en geld nodig. En menskracht. Daar liep ik dan in de praktijk tegenaan”, vertelt Hoeflaak. “Ik had het er vaak over met mijn bestuursvoorzitter Maria Molenaar. Dan leek het of mijn glas half leeg was, en haar glas half vol. Omdat zij het grote plaatje zag, en ik dagelijks de praktijk in de wijk meemaakte.” Zo zag hij een grote pot met Europese subsidie niet toegekend worden, en een aantal projecten afketsen op budgetten van verschillende organisaties die niet synchroon konden worden vrijgemaakt. “Gemiste kansen”, vindt Erik Hoeflaak.

 Erik Hoeflaak is procesmanager Next Generation Woonwijk in Prinsenland Het Lage Land voor Woonstad Rotterdam. Eerder was hij procesmanager voor Oude Westen en Katendrecht, ook voor Woonstad Rotterdam, waar hij bijna dertien jaar werkt. Hij werkt al zijn hele leven aan wijken en duurzaamheid. Ook bij de gemeente Rotterdam, waar hij daarvoor werkte. Erik Hoeflaak begon zijn loopbaan in de sloppenwijken van Negombo.

april 2018

Start behoeftenonderzoek
Prinsessenflats door Muzus

mei 2018

Start werkgroep Langer Thuis,
naar aanleiding van behoeften
onderzoek Prinsessenflats

**“Dan leek het
of mijn glas
half leeg was,
en haar glas
half vol. Omdat
zij het grote
plaatje zag,
en ik dagelijks
de praktijk in
de wijk mee-
maakte”**

Verbindingen leiden tot projecten

Hij zou, doordat hij de ware potentie in de wijk zag, haast vergeten dat zijn werk heeft geleid tot nieuwe verbindingen, en nieuwe projecten. Want zonder die eerste inspiratiebijeenkomst van begin 2018, hoe zouden Rabobank, het Zadkine College en de directeur van Ibis Power elkaar dan ontmoet moeten hebben? Die ontmoeting leidde uiteindelijk tot het plaatsen van een ‘Powernest’, een installatie die energie opwekt, op het dak van de school.

En hoe zou de Prinsessenflat, een van de grote wooncomplexen van Woonstad, niet alleen aardgasvrij zijn gemaakt, maar ook geschikt voor ouderen, als Woonstad Rotterdam geen lijntje had uitgegooid naar de plaatselijke zorginstantie? Het is een Thuisplusflat geworden, waar ouderen lang zelfstandig kunnen wonen. Ook is een Energiecoöperatie voor huurders van Woonstad Rotterdam opgezet. Het zijn allemaal projecten die niet van tevoren zijn bedacht, maar het resultaat zijn van de energie uit de wijk.

Ruimte op de snelweg

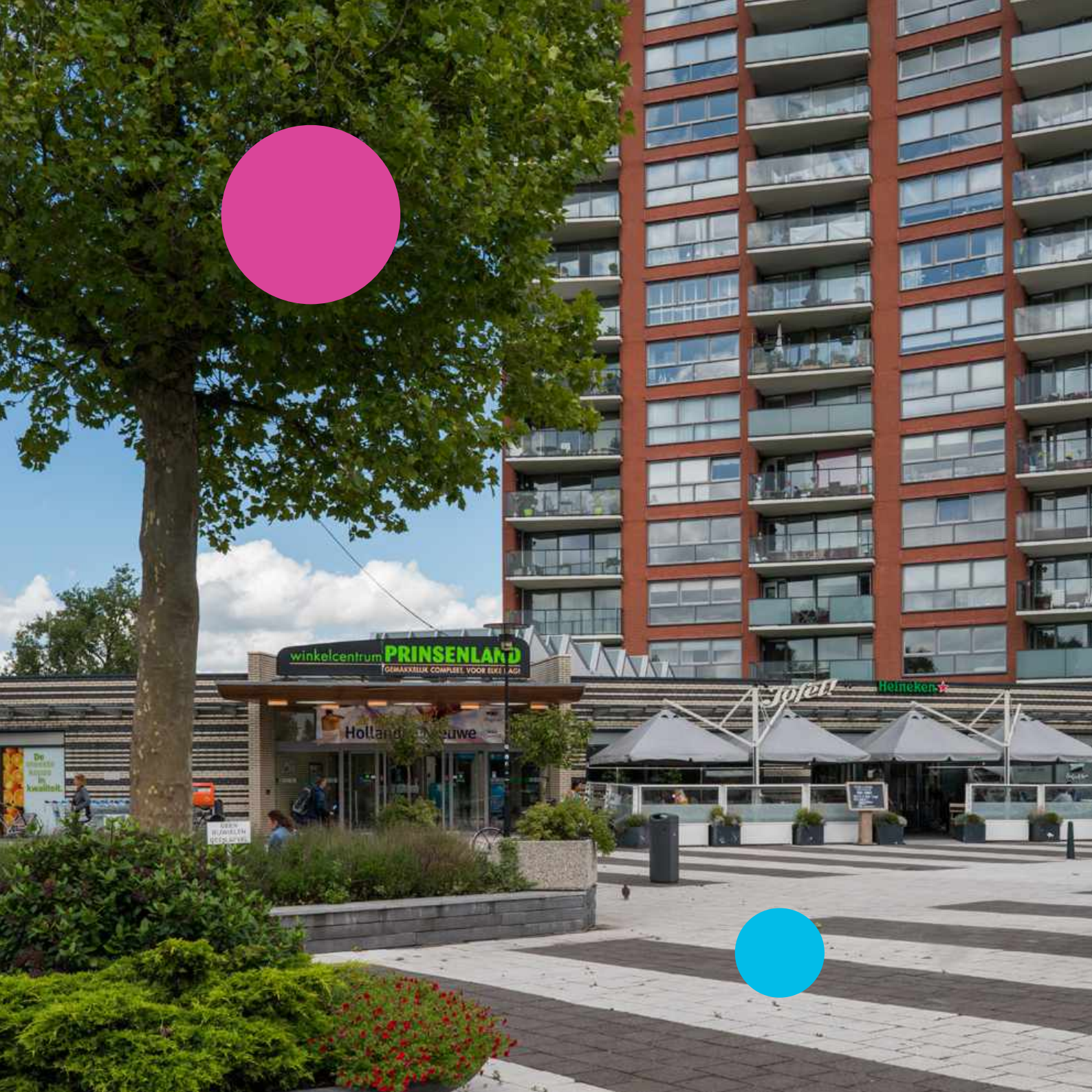
En zou het contact met de gemeente Rotterdam er ook zijn geweest, als Hoeflaak niet iedere week optrok met André de Groot, zijn evenknie bij de gemeente? “Ja, inderdaad”, geeft hij toe. “De verbindingen zijn het resultaat van de ruimte die je van je organisatie krijgt om in de wijk de signalen op te pikken en de bestaande processen te ‘ontregelen’. Om het vervolgens te ‘regelen’. Zo heb ik mezelf de afgelopen jaren echt gezien.” Al zou Erik Hoeflaak langs de snelweg van toekomst het liefst nog beter geoutilleerde parkeerplaatsen tegenkomen.

Tip 1

Geef ruimte aan de ontregelaars

Professionals zijn nodig om initiatieven van bewoners of om van ideeën van anderen projecten te maken. Deze professionals en de organisaties waarvoor zij werken hebben daar vaak de tijd niet voor, omdat ze vol zitten met hun 'geplande' werk. In hun individuele planningen is geen ruimte voor het experiment. De box is zo ver gevuld dat de ruimte ontbreekt om erbuiten te denken. En juist die ruimte is nodig in een vernieuwende wijkaanpak. Door capaciteit en geld en mandaat vrij te maken voor een opdracht in de wijk waarvan de uitkomst nog niet helder vaststaat, wordt ruimte geschapen voor vernieuwing en vernieuwende vormen van samenwerking. Er ontstaat ruimte om nieuwe contacten op te doen, nieuwe toepassingen te verkennen en van een idee een project te maken. Dus komt een professional met nieuwe ideeën, beschouw deze dan niet als iemand die werkprocessen verstoort, maar omarm deze persoon.

Door capaciteit en geld en mandaat vrij te maken voor een opdracht in de wijk waarvan de uitkomst nog niet helder vaststaat, wordt ruimte geschapen voor vernieuwing en vernieuwende vormen van samenwerking.





Waarom wijkaanpak: een historisch perspectief.

Gedurende de jaren verschuift de lens op de wijk continu. Er zijn periodes waarin een cumulatie van maatschappelijke problemen leidt tot het inzoomen op de haarvaten van een wijk. Meer betrokkenheid van overheid en maatschappelijke partners is dan nodig. Evenzoveel periodes zijn er waarin de wijk door de instanties met rust gelaten wordt.

Waarom wijkaanpak: een historisch perspectief.

De laatste terugtrekkende beweging uit de wijk dateert uit 2015, wanneer woningcorporaties te maken krijgen met de Woningwet, waarna zij hun taken minimaliseren tot, kort door de bocht, het verhuren en onderhouden van huizen. De wijk wordt aan de wijk overgelaten.

In de afgelopen vijf jaar groeit de aandacht voor de wijk weer. Dit is niet gek. De bouwdrift in de jaren 60 en 70 zorgt er nu voor dat steeds meer woningen kampen met achterstallig onderhoud. Daarbij komt de energie-transitie in de gebouwde omgeving steeds nadrukkelijker op de agenda. Woningen moeten beter geïsoleerd worden. En aardgasvrij worden. Ook moet de woon- en leefomgeving aangepast worden aan de klimaat-verandering, zodat bewoners droge voeten blijven houden en hittestress wordt voorkomen.

Een slechte woningvoorraad leidt tot sociale problemen. Twee jaar terug constateert onderzoeksbureau RIGO dat de achterstandswijken weer terug zijn. In wijken met veel sociale huurwoningen verslechtert de leefbaarheid en neemt de tweedeling toe, omdat gezinnen vertrekken en kwetsbare huurders achterblijven.

Verder moeten woningen worden aangepast, zodat de vergrijzende bevolking langer zelfstandig thuis kan blijven wonen. Tegelijkertijd moet de stad inclusief zijn met voldoende betaalbare woningen in een aantrekkelijke en veilige omgeving. Al deze opgaven komen samen in wijken, daar moet het gebeuren. Samen, want de problemen zijn te omvangrijk en te complex om organisatiebreed te worden opgelost.

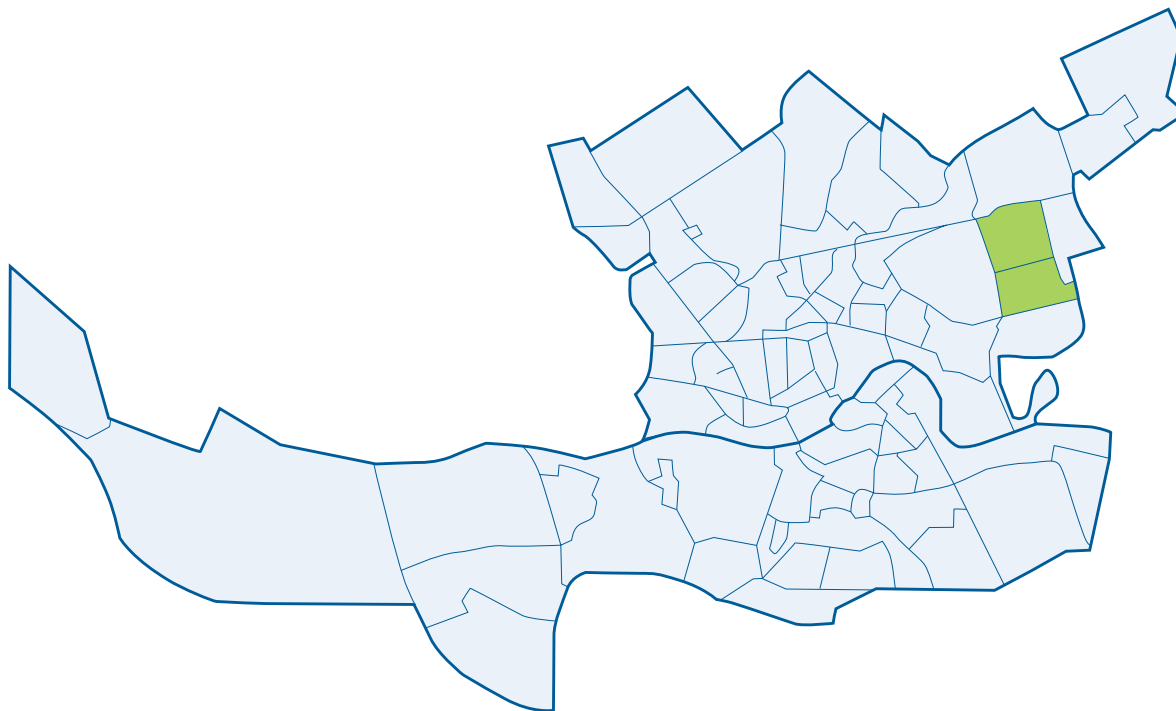
oktober 2018
Woonstad stelt
ambitiedocument
Prinsessenflats vast

oktober 2018
Climathon, in een dag stellen professionals
en bewoners vijf initiatieven vast en
bieden het aan wethouder Bonte aan

Sinds 2015 wordt de roep om een nieuwe vorm van wijkaanpak steeds luider. In Nederland, en natuurlijk ook in Rotterdam ontstaan nieuwe vormen van wijkgerichte samenwerking. Iedere aanpak heeft een eigen wijkprofiel. In Bospolder-Tussendijken, in Mooi Mooier Middelland en ook dus hier, in Prinsenland Het Lage Land.



Maria Molenaar: “De nieuwe woningwet beperkte corporaties behoorlijk: woningen verhuren, vervanging en basaal sociaal beheer. Leefbaarheid in wijken, waar wij altijd van waren, kwam op een veel lager pitje te staan. Parallel aan de sterk verminderde inzet in de wijken schafte de gemeente Rotterdam de deelgemeenten af. Het duurde een tijd voordat de gebiedscommissies hun rol hadden gevonden en de nieuwe organisatie van de gemeente werkte zoals het zou moeten. Dus het zicht op wat er in de wijken speelde en nodig was, werd troebeler. Daarbij werd de zorg gedecentraliseerd, waardoor mensen langer thuis moesten blijven wonen en patiënten uit instellingen sneller naar huis werden gestuurd met ambulante zorg. Ook moesten de corporaties passend gaan toewijzen waardoor minder vrijheid ontstond voor het creëren van diversiteit in wijken. Door die cumulatie van ontwikkelingen ontstond ook een cumulatie van kwetsbare mensen. Dat ging veel sneller dan iedereen dacht. De kwetsbare wijken gleden sneller af dan gedacht. We moesten weer terug die wijk in. Daar zit de menselijke maat. Daarom hebben we ‘wonen in een prettige wijk’ opgenomen in onze ondernemingsstrategie.”



De Rotterdamse wijk Prinsenland Het Lage Land in cijfers



±11K

Totaal aantal
woningen

27%

Eengezins-
woningen

±1K

Woningen
aardgasvrij

3.472

Totaal aantal
woningen Woonstad



±21K

Totaal aantal
inwoners

24%

Ouder
dan 65 jaar

44%

Van de huis-
houdens heeft
een laag inkomen

2.275

WMO-cliënten

Prinsenland Het Lage Land

Een wijkprofiel.

Als Rotterdam in de jaren zestig uitbreiding zoekt voor de bevolkingsgroei in de stad, wordt gestart met de bebouwing van de polder ten oosten van snelweg A16. In het laagstgelegen gebied van Nederland komen keurige eengezinswoningen, geordend aan rechte straten, met ruimte voor groen. Ook worden galerijflats gebouwd. Het gebied is voor Rotterdammers met lef. Voor Rotterdammers die het aandurven hun geliefde stadswijk te verlaten en hun driehoog achter durven inruilen voor een huis met een tuin, in een nieuw gebied waarin nog geen enkele sociale structuur bestaat.

Na een nieuwe bouwgolf in de jaren negentig is de sociale structuur inmiddels verweven in het gebied. Sportverenigingen groeien en bloeien, het verenigingsleven ontwikkelt zich, het aanbod aan scholen en voorzieningen is dik op orde; bewoners hebben van Prinsenland Het Lage Land echt hun thuis gemaakt.

Met het verstrijken van de tijd, stijgt ook de gemiddelde leeftijd van de bewoners. Die pioniers uit de jaren zestig en zeventig zijn inmiddels met pensioen. Ze zoeken hun plek in de vele galerijflats. In het gebied wonen bijna 20.000 mensen waarvan 24% ouder dan 65 jaar. Het is een van de meest vergrijsde wijken van Rotterdam.

De woningvoorraad uit die eerste bouwgolf, die vrij snel en standaard is ontwikkeld en gebouwd, veroudert zienderogen. Energetisch voldoen de woningen niet meer. En ook het comfort laat te wensen over. Daarbovenop worden de gevolgen van klimaatverandering goed zichtbaar in de wijk. Hevige regenval verwerkt het gebied, zo'n zeven meter onder de zeespiegel, steeds moeilijker. Ook sociaal krijgt de wijk vaker te maken met problemen.



Het gebied is voor Rotterdammers met lef. Voor Rotterdammers die het aandurven hun geliefde stadswijk te verlaten en hun driehoog achter durven inruilen voor een huis met een tuin, in een nieuw gebied waarin nog geen enkele sociale structuur bestaat.





Next Generation Woonwijk: het programma.

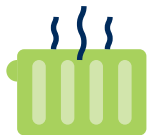
De overkoepelende thema's uit de Roadmap Next Economy zijn vertaald naar de wijk. Met in gedachte dat de praktische invulling van deze thema's moet aansluiten op het profiel en de identiteit van de wijk. Voor Prinsenland Het Lage Land worden vijf thema's gekozen. En een overkoepeld randvoorwaardelijk thema: digitalisering.





Thema's

Prinsenland Het Lage Land.



Energie- transitie

want we moeten energie besparen, energie duurzaam opwekken, woningen isoleren en aardgasvrij maken



Klimaat- adaptatie

want Prinsenland Het Lage Land is het laagste punt van Nederland



Langer thuis wonen

omdat er relatief veel ouderen in de wijk wonen en zorg en ondersteuning nodig hebben



Sociaal

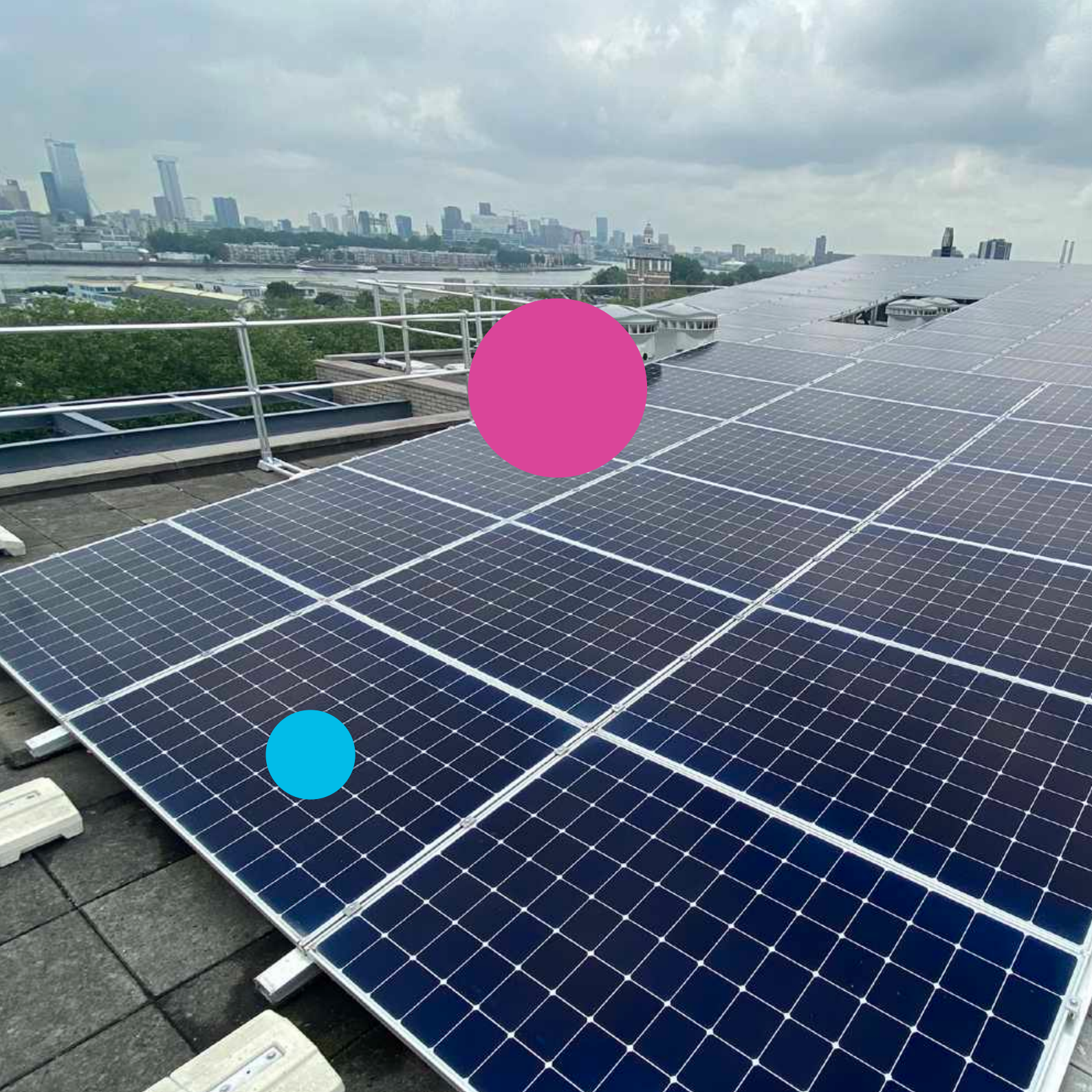
omdat een nieuwe generatie stadswijk betrokkenheid van de bewoners vraagt



Mobiliteit

omdat Prinsenland Het Lage Land relatief ver van de stad af ligt

De vijf thema's uit de integrale wijkaanpak in Prinsenland Het Lage Land vloeien voort uit de transitiepaden van de Roadmap Next Economy. Gedurende het programma komt de nadruk steeds meer te liggen op de thema's Energietransitie en Langer Thuis. Dit is logisch, want daar spelen al grote ontwikkelingen, zoals het renoveren en aardgasvrij maken van de Prinsessenflats, waar veel ouderen wonen. Op de andere thema's worden wel projecten gestart, maar minder in aantal. En meer in de onderzoekende sfeer.



Wat kost een wijk van de toekomst? De businesscase.

De thema's voor de integrale wijkaanpak zijn bepaald. Ook zijn doelen gesteld. De volgende vraag is dan: wat kost een wijk van de toekomst? Er wordt gesproken met vele belangrijke personen en instanties in de wijk. Over onderwerpen die te maken hebben met de thema's.

Wat kost een wijk van de toekomst? De businesscase.

Het gaat over zonne-energie, wind, warmte, langer thuis wonen, het tegengaan van eenzaamheid en ga zo maar door. Wat moet er worden bereikt? Wat kost dat? Wat levert het op? Voor ieder thema zijn de kosten berekend. Ook wordt berekend wat geïnvesteerd moet worden in een wijkorganisatie. Fakton, adviesbureau op het gebied van financiën en ruimtelijke ontwikkeling, helpt mee met het maken van een businesscase voor de wijk.

Het ontwikkelen van de businesscase is gebaseerd op een beschikbaar Europees budget voor wijkontwikkeling dat ook voor dit doeleinde kan worden ingezet. Naast de noodzakelijke investeringen voor de vijf dragende thema's wordt er in de businesscase ook financiële ruimte gereserveerd voor het opzetten en onderhouden van een projectbureau. Kosten: 16 miljoen euro tot en met 2030. De investeringen gaan over de totale wijk, dus niet alleen de woningen van Woonstad Rotterdam, maar ook die van andere corporaties en die van particuliere bewoners. Er wordt gerekend tot een horizon van 2030.



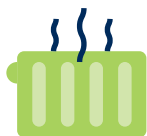
januari 2019

Start haalbaarheidsonderzoek
Powernest op Prinsessenflats

januari 2019

Workshops Langer Thuis
over ontmoeten en verbeteren
informatie voorziening

De businesscase van de Wijk van de Toekomst



Energie-
transitie



Klimaat-
adaptatie



Langer
thuis wonen



Sociaal



Mobiliteit

Totale
investering

**€216
mln.**

**€33
mln.**

**€20
mln.**

**€14
mln.**

**€4
mln.**

Onrendabel

**€117
mln.**

**€27
mln.**

**€19
mln.**

**€7
mln.**

**€2,5
mln.**



**“Bundel
geldstromen en
geef die aan een
wijkorganisatie
met macht en
mensen. Anders
blijf je eindeloos
lullen”**

Peter van Bosse
Fakton

Interview

Peter van Bosse.

Wat kost het om een wijk toekomstbestendig te maken? Voor een antwoord op deze vraag werd samengewerkt met Peter van Bosse van Fakton, adviesbureau op het gebied van financiën en ruimtelijke ontwikkeling, geworteld in Rotterdam. “Door traditionele geldstromen te verleggen en te bundelen, creëer je meer ruimte om te investeren in een toekomstbestendige wijk.”

Peter van Bosse werkte mee aan de totstandkoming van de Roadmap Next Economy, waarin in 2016 een vergezicht werd geschetst van de Rotterdamse nieuwe economie. Zodoende kwam hij in gesprek met Maria Molenaar van Woonstad Rotterdam, die voor deze roadmap verantwoordelijk was voor het toekomstbeeld van de gebouwde omgeving.

We weten veel over zo’n wijk

Nadat Woonstad Rotterdam de wijk Prinsenland Het Lage Land selecteerde als proeftuin voor de wijk van de toekomst, werkte Van Bosse mee aan de businesscase voor de wijk, met investeringen voor de vijf aandachtsgebieden die voor deze wijkaanpak werden benoemd. Per aandachtsgebied berekende hij samen met de betrokken stakeholders welke investeringen nodig zijn, op basis van rijke data die zijn bedrijf bezit. “We weten veel over zo’n wijk hoor. Over huuropbrengsten, kostenstructuren, energieopbrengsten, noem maar op.”

“En, ook door mijn beroepsdeformatie, haha, weet ik op duizend euro nauwkeurig wat de investering is om een woning levensloopbestendig te maken”, vertelt Van Bosse. Zo werden de totale investeringen duidelijk, alsook de doelen en de plannen. Vervolgens ging Van Bosse samen met Molenaar de boer op om de handen op elkaar te krijgen voor de plannen. “Een woningcorporatie, hoeveel bezit ook, kan zo’n hele wijk niet alleen aanpakken.”

februari 2019
Tweede netwerk- en
inspiratiebijeenkomst

maart 2019
Plaatsing Powernest op
Zadkine Techniek College

Geldstromen kanaliseren

Dus ook andere partners moesten mee. Gemeente Rotterdam is, door de geldstromen die daarvandaan naar de wijken vloeien, een heel belangrijke schakel. Van Bosse: “Wil je meer ruimte creëren om te investeren in een wijk, dan zul je moeten proberen de geldstromen binnen een gemeente, die natuurlijk opgedeeld is in allemaal verschillende afdelingen, te kanaliseren en te bundelen, bijvoorbeeld in een gezamenlijke wijkorganisatie die bovenop de wijk zit. In plaats van los van elkaar vast te lopen in de papieren machines van de afzonderlijke instellingen. Durf te dromen he.”

Met de huidige financiële controlesystemen van de gemeente zou dit niet kunnen, dat wist Van Bosse ook wel. Maar het geeft volgens de financieel expert wel het toekomstbeeld dat nodig is voor verandering. Van Bosse en Molenaar nodigden de directeurs van alle gemeentelijke diensten uit voor een diner om over de wijk van de toekomst na te denken. “Alle directeurs van dienst waren aanwezig. We hebben hierover gefilosofeerd. Kan de gemeente nu iets opzetten, speciaal voor deze wijk? Dat is natuurlijk tricky, want die directeurs voelen zich ook verantwoordelijk voor de andere wijken in Rotterdam, logisch ook. Of zitten versterkt in hun eigen patronen en werkprocessen. We kregen ze mee in de denkwijze, maar in de executie is het blijven steken. En dat merk je.”

Wijkteam met middelen, menskracht en macht

Een wijkteam met middelen, menskracht en macht kan volgens Van Bosse het beste de problemen in de wijk te lijf, en ziet ook het beste welke problemen er in een wijk spelen. Van de losliggende stoeptegels tot grote wijkinvesteringen. “Wat dat laatste betreft zullen instellingen eerder investeringen doen als zij door zo’n wijkteam sterke affiniteit hebben met zo’n

 Peter van Bosse studeerde aan de TU Delft en begon in 1999 Fakton, adviesbureau op het gebied van financiën en ruimtelijke ontwikkeling, geworteld in Rotterdam. Daar was hij CEO en nu partner van Fakton Executives. Van Bosse begon zijn loopbaan als vastgoedadviseur bij Twynstra Gudde.

april 2019

80 studenten van Hogeschool Breda stellen wijkklimaataakkoorden op en presenteren ze aan de wijk

“We hebben de lijnen naar Brussel opgelegd. Ik denk dat ik wel tien keer naar Brussel ben gereden, met de Nederlandse vertegenwoordiging in Brussel in gesprek”

gebied.” Maar, zo geeft hij fijntjes aan: “Macht, middelen en mensen. Als een van die drie mist, blijf je eindeloos zitten lullen, met al je stakeholders. Maar dan gebeurt er niks.”

De weg naar Brussel

Niet alleen werd getracht de geldstromen te bundelen en een wijkorganisatie op te tuigen, ook onderzocht Van Bosse of Brusselse gelden konden worden aangewend om de businesscase voor de wijk van de toekomst sluitend te krijgen. Dat was nieuw, weet Van Bosse nog. En zelfs tamelijk ongebruikelijk. “Nederland is altijd gewend de eigen broek op te houden. Wij maken niet snel gebruik van geld uit Brussel. Terwijl de roep vanuit Europa er wel was: er zijn investeringsgelden, maak er gebruik van!”

“We hebben de lijnen naar Brussel opgelegd. Ik denk dat ik wel tien keer naar Brussel ben gereden, met de Nederlandse vertegenwoordiging in Brussel in gesprek. We konden goed duidelijk maken welke investering we nodig hadden. Maar we kregen niet helder welke middelen er precies beschikbaar waren. We zijn heel ervaren consultants, maar we zijn daar wel op een Europees bolwerk gestuit. Je hebt echt een lobby-apparaat nodig om daar doorheen te breken. Daar hadden we de capaciteit niet voor.” Uiteindelijk zijn geen Europese gelden toegekend. Van Bosse concludeert dat het beter zou hebben gewerkt als de aanvragen regionaal zouden worden ingediend.

juni 2019
Energieweekend in
Speeltuin Het Lage Land

juni 2019
Kennis- en innovatiebudget
beschikbaar voor 'interface'
Next Generation Woonwijk

Tegen schenen schoppen

Van Bosse plaatst tot slot een belangrijke kanttekening: de tijdsgeest: "Het is alweer vijf jaar terug. Wij waren wel erg vooruitstrevend. Woonstad heeft wel ogen geopend hoor. Dat komt zeker door de volhardendheid van Maria, en ik heb ook wel tegen wat schenen geschopt, maar ook door de veranderingsbereid van de gemeente zelf. Het programma heeft echt z'n nut gehad. De langetermijnideeën zijn overeind gebleven. De transitie is in gang gezet. Maar er is nog een lange weg te gaan."

"Het programma heeft echt z'n nut gehad. De lange-termijnideeën zijn overeind gebleven. De transitie is in gang gezet. Maar er is nog een lange weg te gaan"





Europees budget voor wijkontwikkeling: een doodlopende weg.

Er blijkt Europees geld beschikbaar voor projecten en wijkontwikkeling. Om de businesscase voor de wijk van de toekomst in Prinsenland Het Lage Land te realiseren, wordt de weg naar Brussel bewandeld, naar een grote pot met goud. In Brussel is lof voor de integrale gedachte van de wijkaanpak, maar met lof haal je geen complete wooncomplexen van het gas.

juli 2019

SO en DV buigen zich over
thema bewoners betrekken bij
energietransitie in wijk

juli 2019

Lancering Ouderenhub Prinsenland
Het Lage Land in de Prinsenhof

Europees budget voor wijk- ontwikkeling: een dood- lopende weg.

Geen geld uit Brussel? Dan de mouwen opstropen in de wijk

Zo'n businesscase verbindt. Er ontstaat een breed netwerk in de wijk. Met maatschappelijke partners. En ook de gemeente Rotterdam sluit aan. Dit is logisch, omdat de gemeente op dat moment plannen maakt voor het aardgasvrij maken van Rotterdamse wijken. Woonstad Rotterdam heeft in Prinsenland Het Lage Land net 624 woningen in de Sterflats aardgasvrij gemaakt en smeedt plannen voor nog eens 465 aardgasvrije woningen in de Prinsessenflats. Zodoende bestempelt de gemeente Rotterdam Prinsenland Het Lage Land als een van de vijf pilotwijken aardgasvrij. Deze samenkomst van ontwikkelingen en plannen geeft de wijkaanpak een extra impuls. Niet de impuls van Brussels geld, maar een impuls door gedeelde belangen.



Maria Molenaar: "Het was een immense klus om de businesscase voor elkaar te krijgen. Ook een hele leuke trouwens. Helaas is het nooit tot een echte beoordeling gekomen. In Brussel zou er vanuit verschillende geldstromen geput worden om één grote geldstroom beschikbaar te krijgen, waar de projecten van de Roadmap Next Economy, waaronder de wijkaanpak voor Prinsenland Het Lage Land, gebruik van zou kunnen maken. Maar een financiering voor de Roadmap Next Economy bleek toch moeilijk te organiseren in Brussel. De ingewikkeldheid van die aanvragen... Er is heel veel tijd in gaan zitten, we hebben er ook van geleerd, maar het liep op niets uit. Pech gehad, diep ademhalen, tot het einde van de week chagrijnig zijn. En daarna weer door."

"Is het achteraf gezien slim geweest om zo'n omvangrijk subsidietraject aan te gaan? Tja, vanuit de Roadmap Next Economy was het volkomen logisch om zoiets te doen. Er zou een groot fonds beschikbaar zijn in Brussel. Iedereen geloofde erin. Maar achteraf hadden we die tijd misschien beter in de wijk kunnen steken."

juli 2019

Oplevering haalbaarheidsonderzoek
aardgasvrije woningen

augustus 2019

Startbewoners bewonersparticipatie
via Wijkbedrijf bij rioolvervang

Tip 2

Vergeet het masterplan, ga aan de slag met een gedeelde koers

Een integrale wijkaanpak wordt gezien een veelkoppig monster. Met veel doelen, veel partijen, vaak langjarig en met wisselende context en omstandigheden. Het gevaar van verzanden in eindeloos excellen, plannen en plannen schrijven ligt op de loer. Niet doen, vergeet het 'grote masterplan', ga aan de slag met een gedeelde koers en wees wendbaar tijdens de reis. Voor Prinsenland Het Lage Land is de koers helder: er moet een oudervriendelijke, adaptieve, sociale wijk worden gecreëerd, die voldoet aan de klimaatdoelstellingen. Een aantal grote investeringen zijn hiervoor nodig, zoals de aanleg van een warmtenet. Dat moet gebeuren. Daarnaast is het zaak projecten en initiatieven uit de wijk te verzamelen die aansluiten op de koers.

"Is het slim geweest om zo'n subsidietraject aan te gaan? Tja, achteraf hadden we die tijd misschien beter in de wijk kunnen steken"



Maria Molenaar: "De netwerk- en integrale manier van werken is het vernieuwende van deze wijkaanpak. Vroeger deden we er een jaar over om een wijkvisie te maken. Daar hadden we projectgroepen voor, werkgroepen en stuurgroepen. En dan duurde het nog ruime tijd voordat we een uitvoeringsplan hadden. We hebben hier geen masterplan gemaakt, maar een globale visie van wat we wilden bereiken. Door gewoon te beginnen, met gezamenlijke visie onder je arm, komt er energie los, en komen dingen op je af. En laten we wel wezen, het is ook gewoon heel leuk om te doen. Het is voor veel mensen lastig om met zo'n losse structuur te werken. Maar dat is wel nodig voor zo'n wijkaanpak. Daarom hadden we met Erik precies de goeie te pakken. Erik denkt vanuit netwerken, niet vanuit structuren. Dat soort mensen moet je hebben. Erik heeft het fantastisch gedaan."



“Je moet toevallige ontmoetingen organiseren”

André de Groot
Projectleider van de gemeente Rotterdam

Interview **André de Groot.**

André de Groot van de gemeente Rotterdam had al affiniteit met het onderwerp duurzaamheid en woningbouw. Gezien het integrale karakter van het programma Next Generation Woonwijk werd De Groot eind 2017 gevraagd om namens de gemeente Rotterdam projectleider te worden. “Leuk hoor, dat hoog over verhaal, met die transitiepaden. Maar hoe maken we dat nu concreet? In deze wijk?”

Een geschikte wijk aanwijzen, dat is volgens De Groot het eerste dat je moet doen. “Zo’n programma moet goed in de wijk kunnen aanslaan. Dus moet je een bij de opgave passende wijk selecteren om te kunnen oefenen hoe je bestaande woonwijken in beweging krijgt, en klaar maakt voor de toekomst.”

Een andere voorwaarde is dat zo’n wijk bewoners heeft die mee willen en mee kunnen werken aan de verduurzaming van hun wijk. “Als je verduurzaming van de particuliere woningvoorraad wilt versnellen, begin dan met bewoners die ook ruimte in hun hoofd en portemonnee hebben om daarmee aan de slag te gaan”, vertelt De Groot. “Stimuleer ze, het liefst zo laagdrempelig en dichtbij mogelijk, en zorg ook voor makkelijke en direct toepasbare oplossingen.”

Het voordeel van Woonstad

Een derde belangrijke succesfactor voor een wijkaanpak is of een transitie al in een gebied gaande is. André de Groot hierover: “Dat was het grote voordeel van samen optrekken met Woonstad Rotterdam. Woonstad had al plannen om hun Prinsessenflats aardgasvrij te maken en flink op te knappen. Dan heb je een partner, een haakje, en een voor anderen zichtbare impuls in het gebied waarmee je verder kunt.”

september 2019
Start BNA – Woonstad onderzoek
klimaatadaptieve maatregelen
in de GEM-blokken

Van het ene haakje komt het andere. “Door energie in een project of initiatief te steken, wordt het groter. Dat zorgt ook voor een aanzuigende werking van andere initiatieven. Dan groeit een netwerk en wordt het logisch en makkelijker om daarop aan te takken”, stelt de projectleider van de gemeente Rotterdam. Dat betekent dus niet alleen top-down werken, maar juist ook bottom-up. “Je moet toevallige ontmoetingen organiseren. Zo creëer je een podium waar verbindingen en kansen liggen om ook onverwachte projecten te realiseren.”

Powernest

Het brengt André de Groot bij het project Powernest. Daarmee probeerde Woonstad Rotterdam met andere partners en in samenspraak met de gemeente het dakoppervlak van hoogbouwflats maximaal te benutten voor opwekken van zonne-energie én windenergie. Delen van die ambitie alleen al – uiteindelijk is het project op de Prinsessenflats niet gerealiseerd – leidde door een toevallige ontmoeting tot de plaatsing van een Powernest op het dak van het Rotterdams Techniek College. Powernest kreeg ook een plaats in het Rotterdams Klimaatakkoord, dat in die tijd werd samengesteld. De Groot: “Bestuur en ambtenaren gaan er intussen serieus mee aan de slag. Zo wordt het organisch groter. Het Powernest-principe is uiteindelijk niet hier, maar wel elders in de stad gerealiseerd.”

i André de Groot is projectleider voor de Next Generation Woonwijken namens de gemeente Rotterdam. Bij de gemeente Rotterdam heeft De Groot inmiddels twintig jaar ervaring opgedaan met gebiedsgerichte (sociaal-)economische stimuleringsprogramma's. André de Groot studeerde commerciële economie.



“De integrale manier van wijkgericht werken, wordt ook steeds nadrukkelijker bij de gebiedsorganisatie van de gemeente belegd, dus dicht op de wijken. Dat is toch mooie winst”

Uit de koker van zijn afdeling gekropen

Voor de gemeentelijke dienst Stadsontwikkeling, van waaruit André de Groot werkt, is het belangrijk om goede verbindingen met de gebiedsorganisatie en de netwerkers in de wijk te hebben. “Het helpt dat zij ook echt energie in de ontwikkeling van de wijk stoppen”, voegt De Groot toe. Door het programma is De Groot naar eigen zeggen ‘uit de koker van zijn afdeling gekropen’. “Ik ben samen met de gemeentelijke gebiedsorganisatie op een nieuwe manier naar wijkopgaven gaan kijken. Die kun je niet organiseren zonder voelsprietten in de wijk. Daar ben ik nog meer van overtuigd geraakt.”

Wijkgericht werken wordt erkend

Terugkijkend heeft het werk in de wijk Prinsenland Het Lage Land de stad veel belangrijke inzichten opgeleverd, vindt de projectleider. “Wat we hier hebben geleerd, met name op het gebied van de ambitie om wijken aardgasvrij te maken, kunnen we allemaal meenemen voor de aanpak in de rest van Rotterdam. Wijkgericht werken wordt door de gemeente erkend als een goede manier van werken. De integrale manier van wijkgericht werken, wordt ook steeds nadrukkelijker bij de gebiedsorganisatie van de gemeente belegd, dus dicht op de wijken. Dat is toch mooie winst.”

oktober 2019
Tweedaagse ter bepaling
van het gezamenlijk programma
voor de Ouderenhub

oktober 2019
Inspiratietafel verduurzaming
school De Kleine Prins

Tip 3

Ga op zoek naar een haakje in de zon

Het hoeft maar een kleintje te zijn, maar ieder haakje in de wijk is er één. Sommigen hebben een neus voor haakjes, anderen moeten er op gewezen worden. Maar heb je er eenmaal een, eentje waar 'energie op zit' en het licht op schijnt, waar wijkbewoners enthousiast van worden, en die logisch is om mee aan de slag te gaan, dan kan dat haakje leiden tot een project of initiatief. En dat wat je aandacht en energie geeft, groeit. Ga op zoek naar die haakjes, en praat met haakjesvinders.

**“Dat wat je
aandacht en
energie geeft,
groeit”**

 **Maria Molenaar:** “Op bestuurlijk niveau, aan andere tafels, moest er ook commitment komen voor deze integrale aanpak. Dat betekende: ook met zorgbestuurders aan tafel, met wethouders om tafel. En met meerdere managers van de verschillende afdelingen van de gemeente. Want de gemeente Rotterdam is functioneel en niet integraal georganiseerd. In een bijeenkomst met directeurs van de gemeente hebben we dit thema besproken. Complexiteit neemt toe op diverse thema's en die kan je vaak niet vanuit één afdeling oplossen. Meer gezamenlijkheid en gecombineerde budgetten zijn nodig voor de wijkenaanpak. Dat vraagt een andere manier van organiseren bij de gemeente.. Verzuiling werkt vertragend. Als je integraal werkt binnen een wijk, dan kun je veel mooiere dingen realiseren.”





Hechte wijknetwerken bouwen.

Hoe leer je een wijk kennen? Via de bewoners, de organisaties en de smaakmakers in het gebied. Laagdrempelig en bescheiden organiseren Woonstad Rotterdam en de gemeente verschillende netwerkbijeenkomsten. Niet om een in beton gegoten plan over de wijk heen te storten, maar om haarfijn aan te voelen waar de wijk behoefte aan heeft.

oktober 2019

Context mapping: studenten doen op straat onderzoek bij bewoners in de wijk

Hechte wijknetwerken bouwen.



Maart 2018 – De aftrapbijeenkomst

Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam organiseren een inspiratiebijeenkomst over de wijk van de toekomst. Er komen tachtig geïnteresseerden, uit alle geledingen van de samenleving: technische ‘innovators’, zorgverleners, private partijen, bewoners, medewerkers van corporaties, ambtenaren, zzp'ers. Tijdens de inspirerende bijeenkomst leren deelnemers elkaar kennen en wordt kennis uitgewisseld over het thema toekomstbestendige wijken. Het vormt de basis voor concrete projecten en activiteiten die in de wijk moeten gaan plaatsvinden.

Februari 2019 – Inspiratiebijeenkomst: de volgende stappen

Bijna een jaar na de eerste bijeenkomst organiseren de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam een tweede bijeenkomst Next Generation Woonwijk in Het Lage Land. De groep komt wederom bij elkaar en bespreekt de voortgang. En de volgende stappen. In werksessies wordt de koppeling gelegd met projecten in de praktijk. Er wordt verder onderzocht hoe je een energiecoöperatie kunt oprichten. En hoe je bewoners kunt betrekken bij het aardgasvrij maken van woningen. Ook gaat het tijdens deze bijeenkomst over hoe je ervoor zorgt dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. En of er elektrische deelauto's in de wijk kunnen worden geregeld.

november 2019
Oplevering Sterflats 624 woningen zijn
aangesloten op het warmtenet

november 2019
Oprichting energiecoöperatie
Alex Energie

Tip 4

Drink koffie. Niet één keer, maar tig keer

Alle wijkprofessionals onderstrepen unaniem het belang van netwerken in de wijk: je weet elkaar sneller te vinden, je hebt zoals dat heet 'korte lijntjes' met elkaar, je kent elkaars belangen en je weet wat je wel en niet aan elkaar hebt. Samenwerken in netwerken leidt tot bundeling van kennis, waardoor projecten beter worden. Naast periodiek samenkomen om de projecten en initiatieven door te spreken, organiseerden de professionals netwerk- en inspiratiebijeenkomsten. Met een mix van deelnemers: van verpleegkundigen tot innovators in energietransitie en van medewerkers van Waterschappen tot bewonersvertegenwoordigers. Die ontmoetingen zijn goud voor de wijk.

“Probeer zicht te krijgen op hoe zo’n wijk functioneert, welke problemen er zijn, wie er de smaakmakers zijn, wat bewoners van de wijk graag zouden willen”

 **Maria Molenaar:** “In iedere wijk kun je netwerken opspeuren. Soms is een kerk de organisator, soms een speeltuin of een buurtcommissie of gewoon een groep betrokken bewoners. Daarvoor moet je in de haarvaten van een wijk komen. Veel kopjes koffie, overal kennismaken, niet een keer, maar tig keer. Gesprekken voeren. En proberen zicht te krijgen op hoe zo’n wijk functioneert, welke problemen er zijn, wie er de smaakmakers zijn, wat bewoners van de wijk graag zouden willen, wat ze nodig hebben om mee te helpen een fijne, leefbare buurt, en wie je moet meekrijgen om plannen gerealiseerd te krijgen. Dat moeten wel plannen zijn die bewoners graag willen, waarin ze zich gehoord voelen, want anders kun je hoog of laag springen, maar dan gebeurt er niks.”

november 2019

Klimaatdeal Schone Energie 6 in
Rotterdams Klimaatakkoord: 50% van de
benodigde energie in wijk duurzaam opwekken



Tip 5

Een netwerk opbouwen kost moeite, een netwerk uit elkaar laten vallen is zo gebeurd

Als je in een wijk aan de slag gaat, bouw je aan netwerken. Vaak rondom pilots of activiteiten. Een netwerk is meer dan een pilot met enkele enthousiaste deelnemers. Die ene pilot moet verband houden met de andere, onderdeel worden van een groter verhaal, en bijdragen aan de gezamenlijke koers van de wijk. Anders zijn de pilots los zand, en zijn de netwerken slechts broze webben die snel uit elkaar vallen. Maak pilots daarom onderdeel van een gezamenlijk programma. En beslis samen over de beoogde resultaten en voortzetting.



Studenten aan de slag

Werken aan de wijk van de toekomst trekt ook de aandacht van studenten. Vanuit TU Delft en de Hogeschool van Breda gaan verschillende studenten aan de slag met duurzaamheidsthema's. Studentengroepjes van de Hogeschool van Breda maken wijkklimaatakkoorden en presenteren die aan bewoners en professionals. Studenten van TU Delft onderzoeken met onderzoeksmethode 'contextmapping' de behoeftes van bewoners in de wijk. Het is een illusie dat studenten altijd zorgen voor dé out of the box-oplossing voor de wijk. Maar er kunnen verrassende krenten in de pap zitten. Vooral de neveneffecten van de inzet van studenten zijn niet te onderschatten. Vaak zorgen studentenprojecten voor goede publiciteit voor de wijk. Ook is de energie die studenten in korte tijd in een wijk stoppen zeer aanstekelijk. Hun aanwezigheid alleen al zorgt voor nieuwe verbindingen, nieuwe ontmoetingen.

december 2019
Opening comfortwoning
Ouderenhub

februari 2020
Startbijeenkomst
Alex Energie

Climathon

Het idee van een Climathon is dat op één datum, op diverse plekken in de wereld een groep mensen zich 24 uur buigt over een lokale uitdaging die bijdraagt aan het tegengaan van klimaatverandering. De gemeente Rotterdam oppert, op aanraden van Climate-kic, om een dergelijke Climathon ook in Prinsenland Het Lage Land te organiseren. De zestig deelnemers gaan aan de slag met vijf wijkgerichte thema's. Geen idee is te gek, alles kan. Maak een gezamenlijke pluktuin in de publieke ruimte bijvoorbeeld. Zet een lokale voedselketen op en bezorg duurzame maaltijden. En maak een energieke speeltuin, waar kinderen en hun ouders leren over energie en klimaat. Speeltuinvereniging Het Lage Land organiseert vervolgens een energieweekend en de basisschool De Kleine Prins gaat aan de slag om een duurzame school te worden.

Tip 6

Creëer landingsplaatsen voor initiatieven

Organisaties willen weten waar hun geld naartoe gaat. Daardoor stellen ze strenge regels en subsidievoorwaarden op. Bewoners hebben vaak heel goede ideeën die aansluiten bij de koers van de wijk, maar lopen vast op de systeemwereld. Het geld is niet precies voor dat idee beschikbaar, of niet precies op dat moment. Daarom is het belangrijk een gezamenlijke landingsplaats voor initiatieven en ideeën uit de wijk te creëren. Voeg budgetten bij elkaar. Zo voorkom je dat geld niet of maar voor een deel beschikbaar is vanwege een niet synchroon lopende financieringsstroom. Dat gezamenlijke budget kan het beste worden beheerd door uit meer partijen bestaande wijkorganisatie.





**“Ik loop
de hele dag
verbindingen
te maken”**

Joop van Wijnbergen
Wijknetwerker

Interview

Joop van Wijnbergen.

Toen Joop van Wijnbergen, wijknetwerker van de gemeente Rotterdam begin jaren negentig in de wijk Prinsenland Het Lage Land kwam werken, bespeurde hij Calimero-gedrag. Er werd opgekeken naar de grote stad. Hij leerde zijn nieuwe werkgebied snel doorgronden. Sindsdien is het zijn missie om bij iedereen die hij tegenkomt aandacht te vragen voor Prinsenland Het Lage Land. Het maakt Van Wijnbergen een onmisbare schakel in integraal wijkgericht werken. “Ik loop de hele dag verbindingen te maken.”

Van Wijnbergen vindt zijn aanwezigheid op kantoor minder effectief. “Ik word altijd naar binnen gezogen, ook als wijknetwerker. Maar ik doe er niet aan mee. Ik ben 30% binnen, en 70% buiten, in de wijk. Alleen van buitenaf kun je druk uitoefenen om binnen, op kantoor, dingen voor elkaar te krijgen. Dat spel moet worden opgepakt bij de gemeente, woon-, zorg- en welzijnsorganisaties.”

Met een knaak krijg je hier veel voor elkaar

Dus vanuit die wijk probeert de wijknetwerker zijn collega ambtenaren op het stadhuis te bespelen. Dat niet al het geld naar Rotterdam-Zuid moet bijvoorbeeld. “En natuurlijk moeten we daar een tientje naartoe sturen, maar waarschijnlijk krijg je hier in dit gebied met een knaak veel meer voor elkaar.”

En vanuit die wijk probeert hij zijn collega's overtuigen van het feit dat je moet aansluiten op de energie die je in de wijk vindt. In de speeltuin Het Lage Land bijvoorbeeld. Die speeltuin pretendeert de meeste duurzame speeltuin van Europa te zijn. Of de claim helemaal terecht is, daar valt over te twijfelen, maar de ambitie is er. Het dak van de kantine ligt inmiddels vol zonnepanelen, het badwater wordt gebruikt voor het bewateren van de planten, de plastic frietbakjes zijn in de ban gedaan en vervangen door biologisch afbreekbare én er is een informatiepunt voor het verduurzamen van woningen.

Dáár is het te doen. En dáár heb je de kans om veel mensen te bereiken. “Er zijn 500 gezinnen lid van die speeltuin”, vertelt Van Wijnbergen. “Wat is een betere manier om mensen te bereiken? Ze zijn er al!” Een apart kantoor of informatiepunt openen in de wijk om met bewoners in gesprek te gaan, dat zou de wijknetwerker niet adviseren. “Een kantoor is een drempel. Je kunt beter gaan zitten waar de traffic al is.” En daarvoor is het nodig tot in de haarvaten van de wijk door te dringen, en de sociale structuren en netwerken te leren kennen.

De juiste vonkjes

Wat hij daarmee ook maar wil zeggen: je kunt alles organisatorisch en in beleidsplannen willen dichttimmeren, in de praktijk werken oplossingen aan de ene kant van de stad wel, terwijl ze in een ander gebied niet van de grond komen. “Die systeemwereld en de wereld van de praktijk moet je dus bij elkaar brengen, om te zorgen voor de juiste vonkjes.”

Het spanningsveld tussen systeem en praktijk heeft te maken met de huidige model van werken, waar Van Wijnbergen vraagtekens bij zet. “Iedere laag in een organisatie wordt afgerekend op bepaalde vooraf gestelde afdelingsdoelen. Deze zetten medewerkers in de tang. Er is geen ruimte om buiten de kaders te denken, of om op je bek te gaan, of om wat te leren.”

De transitie is ingezet

In het programma dat van Prinsenland Het Lage Land de wijk van de toekomst moet maken, wordt juist wél nadrukkelijk naar die ruimte gezocht. “De ruimte stelt je staat om in die wijk goed te anticiperen op de wensen en behoeftes die spelen, en daar oplossingen voor te bedenken. Die transitie is ingezet.”

i Voor Utrechter Joop van Wijnbergen is de Alexanderpolder, waar Prinsenland Het Lage Land onderdeel van is, al meer dan twintig jaar zijn tweede thuis. Hij is gebiedsnetwerker voor de gemeente Rotterdam in het gebied, en eerder voor de deelgemeente.





april 2020

Start renovatie en verduurzaming
Prinsessenflats (485 woningen)

Geen stip maar een koers

Volgens Van Wijnbergen is het belangrijk om 'haakjes' te vinden; gebeurtenissen of ontwikkelingen in een gebied die het mogelijk maken een project te starten, een bewonersinitiatief te faciliteren en aansluiting te zoeken voor beleidsvorming en uitvoering. "Een project willen starten zonder een haakje of eigenaar, da's een kansloos project", stelt hij boud. Een andere voorwaarde voor succes in deze wijk is werken via een 'organische procesaanpak', zoals hij dat noemt. De tegenhanger van een structuuraanpak geeft meer vrijheid en flexibiliteit. "Je zet dan geen stip aan de horizon, maar je kiest een koers. En je gaat aan de slag met wat je op weg tegenkomt."



"Het dak van de kantine ligt inmiddels vol zonnepanelen, het badwater wordt gebruikt voor het bewateren van de planten, de plastic frietbakjes zijn in de ban gedaan en vervangen door biologisch afbreekbare én er is een informatiepunt voor het verduurzamen van woningen"





Op jacht naar projecten en mijlpalen. Met af en toe een mislukking.

Bouwen aan de wijk van de toekomst betekent vooral op zoek gaan naar concrete projecten. Gelukkig zijn de voorbereidingen voor de werkzaamheden aan de Prinsessenflats in volle gang op het moment dat de integrale wijkaanpak op het gebied wordt losgelaten. De renovatie en verduurzaming van deze prominente bouwwerken in Prinsenland Het Lage Land vormen een springplank voor initiatieven. De belangrijkste op een rij.



mei 2020
Opening ontmoetingsruimte
Sterflats

Op jacht naar projecten en mijlpalen. Met af en toe een mislukking.

 **Maria Molenaar:** “Uiteindelijk moet je wel aan de slag. Je moet iets gaan doen in die wijk. Wijkcongressen organiseren. Netwerken aanboren. En vanuit je visie uiteindelijk concrete projecten selecteren die kansrijk zijn. En daar ga je achteraan jagen.”

Prinsessenflats aardgasvrij

Tijdens de voorbereiding op het isoleren en aardgasvrij maken van de Prinsessenflats neemt Woonstad Rotterdam het gedachtegoed van de toekomstwijkgerichte programma mee in de plannen. Zo wordt bewoners gevraagd naar hun behoeften en komt er ruimte voor duurzame innovatie. In 2020 begint Woonstad Rotterdam met het opknappen en aardgasvrij maken van drie Prinsessenflats. Dat zijn 465 woningen. Het gedachtegoed van toekomstbestendige wijken betekent ook dat niet alleen aardgasvrij het doel is van de opknapbeurt, ook sociale cohesie en voldoende ondersteuning voor ouderen hoort bij een wooncomplex dat op de toekomst is voorbereid. Het betekent drie jaar werkzaamheden, maar de benodigde meerderheid van de bewoners stemt in met de renovatie, die zonder huurverhoging wordt afgerond.

 **Maria Molenaar:** “Je vliegt het programma aan via het vastgoed, via het verduurzamen van de gebouwen. We gingen sowieso aan de slag met het aanpakken van de Prinsessenflats, om die te renoveren en aardgasvrij te maken. Daarmee kun je ook de andere thema’s meenemen, zoals eenzaamheid, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid.”

juni 2020

Studenten Hogeschool Breda doen
Coronabestendige participatievoorstellen

juli 2020

Kick-off Klimaatdeal 50%
duurzame opwek

Wijk in balans

Als je veel duurzame energie opwekt, dan moet je goed oppassen dat het elektriciteitsnet niet overbelast raakt. Daarom moet je op zoek naar slimme manieren om energie op te wekken, op te slaan en te verdelen. Een Pownest is een slimme oplossing voor het opwekken van veel energie in woonwijken. Met deze innovatie kan duurzame energie worden opgewekt op de daken van hoogbouwflats. Woonstad onderzoekt de haalbaarheid van Pownesten op het dak van haar flatgebouwen in Prinsenland Het Lage Land. Woonstad rekent uit dat 2.100.000 kWh duurzaam opgewekte energie in de wijk mogelijk is. Dat is 2.000 kWh voor ieder huishouden. Woonstad Rotterdam vraagt de gemeente Rotterdam om mee te doen met een aanvraag voor subsidie. Uiteindelijk is de subsidieaanvraag afgewezen. Ook de haalbaarheidsstudie die Woonstad Rotterdam laat uitvoeren, valt jammerlijk negatief uit. Niet alleen het geld, maar ook regelgeving (onder andere de woningwet en de energiewet) en dakconstructie zorgen er uiteindelijk voor dat de innovatie op de bewuste flatdaken niet kan worden toegepast. Lichtpunt is wel dat een Pownest op het dak van scholengemeenschap Zadkine is geplaatst. Ook is een Pownest op een nieuwbouwcomplex in een ander deel van de stad geplaatst.



Maria Molenaar: “We zijn trots op de verduurzaming van de Prinsesflats, die zijn echt heel mooi geworden. En de mensen zijn er ook echt blij mee. Ik zou het heel fijn vinden als ook de buitenruimte van die flats wordt aangepakt. Echt een mooi wandelgebied moet daar komen voor de bewoners. Langer thuis betekent ook dat mensen moeten kunnen bewegen. Daar past ook een omgeving bij die daartoe uitnodigt.”



**Een Pownest
is een slimme
oplossing voor
het opwekken
van veel energie
in woonwijken.**

juli 2020

Start Programma van Eisen voor
de buitenruimte Prinsessenflats

augustus 2020

Start deelscootmobielproject

**Alle initiatieven
in het gebied,
sommige slagen,
sommige
stranden,
zorgen voor
veel energie
in de wijk.**

Rotterdamse Klimaatdeal Schone Energie

Alle initiatieven in het gebied, sommige slagen, sommige stranden, zorgen voor veel energie in de wijk. Samenwerken aan de wijk van de toekomst vormt de opstap om de wijk op te nemen in de Rotterdamse Klimaatdeal Schone Energie, onderdeel van het Rotterdamse Klimaatakkoord. Woonstad, gemeente Rotterdam en Stedin spreken af om 50% van de benodigde energie duurzaam op te wekken. Alle initiatieven in het gebied dragen bij aan dat doel.

Tip 7

Soms wordt een mislukt plan een groter plan

Je kunt je soms verkijken. Een plan wordt een project, maar lijkt te stranden. Dat kan verschillende oorzaken hebben. Het is te duur, de organisaties hebben niet allemaal op hetzelfde moment het benodigde geld bij elkaar, een netwerk valt uiteen, je loopt te ver op de troepen vooruit. Maar niet getreurd. De energie die je in een wijk stopt, is geen verloren energie. Zeker als je ervoor zorgt dat je die energie laat zien. En vasthoudt. Dan kunnen ogenschijnlijk verloren inspanningen leiden tot cruciale passages in nieuwe beleidsplannen en wetgeving. En dan vliegt de boemerang dubbel zo hard weer terug de wijk in.

oktober 2020
Prinsessenflats en Helga worden
Thuisplusflats met Lelie Zorggroep

oktober 2020
Digitale bijeenkomsten
Waterproof-wijk

Energiecoöperatie

Een energiecoöperatie is een groep bewoners die gezamenlijk duurzame energie opwekt en onderling verdeelt. Die duurzame energie kan bijvoorbeeld op een dak van een wooncomplex worden opgewekt. Sinds 2019 bestaat al energiecoöperatie Alex Energie voor bewoners van het gebied. Vanaf 2021 werkt Woonstad Rotterdam aan de oprichting van een coöperatie speciaal voor haar sociale huurders. Dit wordt Woonsol en ziet in maart 2021 het levenslicht. Voor de aanleg van zonnepanelen op vier daken (de Prinsessenflats en het dak van het Alexanderzwembad wordt subsidie aangevraagd.

Energiecoaches

Wanneer bewoners direct worden begeleid en gecoacht op hun energiegebruik, kunnen ze tot wel 7% besparen op hun energierekening. Het blijkt dat veel partijen in de wijk bewoners op dit gebied willen begeleiden. Maar om het zelf te doen, dat is best lastig. Energiebank/Samen 010, gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en Havensteder besluiten samen een energiecoachproject voor 2020 en 2021 op de zetten en coaches te werven. Deze coaches helpen ook om bewoners klaar te maken voor de energietransitie. Er wordt een organisatie opgetuigd, er worden flyers verstuurd en in de speeltuin Het Lage Land komt een winkeltje met energiebesparende items.



Maria Molenaar: “We hebben energiecoaches die bewoners helpen om zuinig om te gaan met energie. Daar gaan we best ver in. Bewoners krijgen een inductieplaat, pannen, soms geven we zelfs kookcursussen. Dat is echt nodig, want om aanpassingen te doen in een complex, moeten we 70% van de bewoners meekrijgen. En de meeste mensen houden niet van verandering.”

**Wanneer
bewoners
direct worden
begeleid en
gecoacht op hun
energiegebruik,
kunnen ze
tot wel 7%
besparen op hun
energierekening.**



november 2020

Start gezamenlijke energievoeding
vanuit Speeltuin Het Lage Land

Het doel is om de bewoners en de wijk sterker en zelfstandiger te maken.

Wijkbedrijf

Welzijnsorganisatie Dock, Buurtwerk, Middin en de Leliezorggroep richten samen Het Wijkbedrijf op. Wijkbedrijf Lage Land wordt gevestigd in de netwerklounge naast restaurant De Specialiteit in verpleeghuis De Burcht in de wijk. Het doel is om de bewoners en de wijk sterker en zelfstandiger te maken. Verschillende zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn er vertegenwoordigd. Het Wijkbedrijf wordt ingehuurd om bewoners van de Architectenbuurt voor te bereiden op de vervanging van de riolering in de wijk. Dit is ook hét moment om tuinen op te hogen en te vergroenen, bij voorkeur met hulp van bewoners met afstand tot de arbeidsmarkt. Het Wijkbedrijf informeert 120 bewoners over hun rioolaansluiting en hun tuinvergroening. Er worden minimaal 50 rioolaansluitingen gezamenlijk aangepakt. Na een jaar stopt de subsidie voor het Wijkbedrijf. Daardoor valt ook het opgebouwde netwerk in de wijk weg.

Tip 8

Doe de kleine klusjes samen met de grote

Het aardgasvrij maken van een wooncomplex is een grote klus. Maar als je toch achter de voordeur van bewoners bent, dan kun je ook meteen de kleine klussen doen. Je kunt zorgen voor voorzieningen die het mogelijk maken langer thuis te blijven wonen, je kunt inzicht krijgen in de behoeften van ouderen, je kunt sociale problemen oplossen. Hetzelfde geldt voor het vervanging van het riool. Als die straat toch open moet, heb het met de bewoners over de tegels uit de tuin, kuis de heg en zorg voor een regenton. Zo maak je mensen bewust en de tuinen meteen klimaatbestendig. Bij een grote klus horen ook de kleine.

november 2020
Start project zonnepanelen
op gevels Rodaristraat

december 2020
Start gemeentelijke pilot
wijkgerichte communicatie

Zon op gevels

Woonstad Rotterdam onderzoekt samen met Inframarks, een bedrijf dat duurzame innovaties in de openbare ruimte toepast, of er ook zonnepanelen op gevels van gebouwen kunnen worden geplaatst. De gevel van een flatgebouw aan de Rodaristraat/Michaelangelostraat wordt als proef onderzocht. Er kan zelfs een afbeelding op de panelen worden gedrukt, zodat de gevel niet lijkt op een spiegelend zwart vlak. De welstandscommissie ziet echter te veel bezwaren om de innovatie ook daadwerkelijk aan de gevel te installeren.



Maria Molenaar: “Je moet ook niet bang zijn voor mislukkingen. Dat is ook het leuke: het is een nieuwe wijkaanpak. Laten we het gewoon proberen. Laten we kijken waar we stranden. En laten we ervan leren. En kunnen we er een model uit halen, om toe te passen in een andere wijk zodat we daar snel aan de slag kunnen. Dat blijkt niet heel makkelijk, maar met de geleerde lessen komen we ook al ver voor volgende wijkaanpakken. Essentie is dat er energie wordt vrijgemaakt bij de mensen die betrokken zijn en dat ze plezier hebben in wat ze doen, ruimte krijgen om te handelen, dan kom je al een heel eind.”

**“Je moet ook
niet bang
zijn voor
mislukkingen”**

Wind op dak

Kune Verda is één van de 37 inzendingen van de Woonstad Energie Challenge. Het bedrijf wil kleine windmolens plaatsen op woongebouwen in een stedelijke omgeving. Hoewel de inzending niet bij de vijf winnaars behoort, is er toch een testlocatie voor dit initiatief gevonden. De windmolens worden geplaatst op het complex de SNOR in 's Gravenland.



Naast de geplande renovatie is het ook belangrijk ervoor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Langer thuis

In de Prinsessenflats wonen veel ouderen. Naast de geplande renovatie is het ook belangrijk ervoor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, met de juiste ondersteuning. Design Thinkings-bureau Muzus onderzoekt de behoeften van ouderen. Woonstad Rotterdam doet onderzoek naar het gebruik van de buitenruimte. Er is behoefte om elkaar meer te ontmoeten, er is behoefte aan meer veiligheid, en aan goede ondersteuning. Er wordt direct actie ondernomen. Op een eenmalig ingericht wijkterras kunnen bewoners elkaar ontmoeten. En in de buitenruimte worden stoeptegels rechtgelegd en bankjes geplaatst. Ook wordt het project 'Plusroutes' uitgevoerd. Deze aanpak richt zich op kleine verbeteringen van de buitenruimte op belangrijke looproutes. Voor de renovatie van de Prinsessenflats zijn ook een aantal maatregelen toegevoegd die ervoor zorgen dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Zo worden balkons en galerijen verbreed, wordt de toegankelijkheid en de veiligheid vergroot en de scootmobielruimte uitgebreid.

Ouderenhub

Gemeente Rotterdam heeft de samenwerkingsagenda Ouder en Wijzer en wil een aantal gebieden aanwijzen waar bewoners fijn oud kunnen worden, met voldoende ondersteuning en zorg om de hoek. In de Prinsenhof, en ook in de Prinsessenflats wordt al goed volgens dit gedachtegoed gewerkt. Partners zoals onder andere gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam, Havensteder, Lelie Zorggroep, Aafje, Laurens en Buurtwerk vormen de werkgroep Langer Thuis. Deze inspanningen voor ouderen blijven niet onopgemerkt. Gemeente Rotterdam wijst de wijk Prinsenland Het Lage Land aan als een van de zes Ouderenhubs in de stad. Er wordt in een tweedaagse bijeenkomst door alle betrokken partijen een Handelingsperspectief geschreven. Twee

januari 2021
Start project Windmolens
op de wooncomplex de SNOR

januari 2021
Digitale bewonersbijeenkomst
aardgasvrije wijk

ouderen bieden dit aan aan de Rotterdamse wethouder Sven de Lange en bestuursvoorzitter Maria Molenaar van Woonstad Rotterdam. De bijeenkomst en het boek vormen de basis voor het gezamenlijke programma voor de Ouderenhub.

 **Maria Molenaar:** “Het is heel fijn dat het gebied ook een Ouderenhub is geworden. Waardoor we maatregelen in de wijk kunnen nemen, samen met de zorgpartijen die echt kunnen zorgen voor verschil in iemands leven.”

Thuisplusflat

Doordat steeds meer mensen langer thuis wonen, is ook de behoefte aan meer ondersteuning in de thuissituatie groter. Gemeente Rotterdam vraagt zorgaanbieders zogenoemde Thuisplusflats te realiseren. Onderdeel daarvan is een ruimte waar medewerkers van de zorginstelling kantoor houden en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. In de Prinsessenflats wordt gewerkt aan zo’n ontmoetingsruimte/kantoorruimte. In de tussentijd maakt Lelie Zorggroep, in afwachting van definitieve plek op de begane grond van de flats, tijdelijk gebruik van een leegstaande woning. Bewoners kunnen dichtbij huis terecht met vragen. Er wordt een team met professionals, mantelzorgers, vrijwilligers en stagiaires gevormd, die de zorg en welzijn voor de bewoners gaat bieden.

**Deze
inspanningen
voor ouderen
blijven niet
onopgemerkt.**





“Het nieuwe verpleeghuis staat naast je huidige woning”

Aad de Kool
Lelie Zorggroep

Interview

Aad de Kool.

Halverwege het gesprek geeft zorgdirecteur Aad de Kool van Lelie Zorggroep zijn eigenzinnige bijsluiters prijs. Hij is altijd bezig om lijntjes en netwerken op onconventionele manieren aan elkaar te knopen. En ja, daar kan hij best ver in gaan, geeft hij grif toe. Zijn verbindingsdrang verklaart zijn betrokkenheid bij het realiseren van de wijk van de toekomst in Prinsenland Het Lage Land.

Als regiodirecteur bestuurt en bestiert De Kool de diverse zorgproducten van Lelie Zorggroep in de wijk, de zorgwinkel De Kleine Burcht en de voorzieningen in de thuisplusflats in de wijk. Daarover later meer. Maar eerst...

Voorbeeld van verbinding

“Als we nu eens plastic gaan verzamelen in de wijk”, begint hij zijn verbindingsexperiment. “En mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt scheiden dat plastic netjes. Dan schredderen we het tot grondstof voor 3D-printers. Dat is innovatief. Samen met ergotherapeuten, ondernemers, en studenten kunnen we daar custom made spalken van printen voor ouderen, uit je eigen wijk. Ja, dan ben je bezig netwerken in een gebied aan te leggen.”

De Kool droomt nog verder: “Je kunt er trouwens ook stoeptegels van printen en daarmee routes in de wijk uitzetten. Zo kunnen kwetsbaren veilig wandelen. En stop je een chip in de tegels, en je geeft dementerenden (en kleine kinderen) een smartwatch die verbinding maakt met de chip, dan kunnen ze zelf de weg naar huis terugvinden.”

‘Een beetje normaal dement worden’

Het zijn maar enkele van de initiatieven die hij wil loslaten in de wijk. Aad de Kool zijn maatschappelijke bevlogenheid en zijn gedachtegoed om de zorgsector te verknopen met andere netwerken in de maatschappij zitten er

januari 2021

EUR Studenten presenteren strategie om
bewoners duurzame keuzes te laten maken

al van jongs af aan in. Toen hij op zijn zeventiende in een verpleeghuis aan de slag ging, vond hij meteen dat het anders moest. “Ik wil ervoor zorgen dat de oudere een beetje ‘normaal’ dement kan worden. Ik ga een plan bedenken, om mensen langer thuis te laten wonen, om ze zo lang mogelijk zelfstandig en zelfredzaam te laten zijn. En om het verpleeghuis te normaliseren en open te stellen voor de maatschappij.”

Zelfredzaamheid in de wijk faciliteren

Daar begon Aad de Kool in 2008 mee in de wijk waar hij nog steeds actief is: Prinsenland Het Lage Land. Er werd een zorgwinkel geopend, De Kleine Burcht. Niet alleen zorgvoorzieningen, maar ook andere diensten zijn erin ondergebracht. Het restaurant van het verpleeghuis werd opengesteld voor de buurt. Voor verenigingen om hun activiteiten in te organiseren, voor huurders van woningen in de wijk. “Geld moet je uitgeven aan het faciliteren van zelfredzaamheid van mensen”, vindt De Kool. “En het nieuwe verpleeghuis staat naast je huidige woning!”

Zo gaat de sneeuwbal de berg af

Met het idee om de zorg dichterbij de mensen thuis te organiseren, raakte De Kool in gesprek met Woonstad Rotterdam. Het gedachtegoed paste precies bij de uitgangspunten om hier de wijk van de toekomst te realiseren. Daardoor zijn de Prinsessenflats zogenoemde Thuisplusflats geworden, waar ondersteuning en zorg altijd dichtbij is. De Kool: “Dat is echt een waanzinnige stap. Er zijn corporaties die me bellen en dat ook willen. En zo gaat de sneeuwbal de berg af.”



Aad de Kool is zorgbestuurder bij Lelie Zorggroep voor de regio Rotterdam en Katwijk. Daar werkt hij sinds 2008. Hij begon zijn loopbaan als verpleger in een verpleeghuis. Als zorgaanbieder in Prinsenland Het Lage Land zoekt De Kool naar slimme samenwerkingsverbanden met andere sectoren en doelgroepen.





maart 2021

Oprichting Energiecoöperatie
voor huurders Woonstad Rotterdam

Ouderenhub, of gewoon hub

Al deze ontwikkelingen bleven ook bij de gemeente Rotterdam niet onopgemerkt. Het was daarom volkomen verklaarbaar, ook gezien de demografische bevolkingssamenstelling van het gebied, dat Prinsenland en Lage Land door de gemeente werd bestempeld als 'ouderenhub'. Al noemt Aad de Kool het liever 'hub'. "Want het gaat eigenlijk niet alleen om ouderen. Het gaat ook niet over jongeren. Het gaat erom dat de samenleving een congruent geheel moet gaan vormen. Maar het is een groot compliment aan de gemeente Rotterdam waard, die deze gedurfde stap heeft gezet."

Hier worden huurders blij van

Samenwerken met andere netwerken betekent ook veel afstemming, veel overleg. Dat kan als vertragend worden ervaren. "Maar je hebt ook met meer mensen te maken, daardoor duurt het langer, logisch. De gemeente heeft haar belangen, en Woonstad heeft ook haar belangen, als organisatie." De Kool heeft wel een list om initiatieven sneller van de kant te krijgen. "Via sleutelfiguren binnen een organisatie, die echt in de wijk actief zijn, kun je wel weer initiatieven versnellen. Omdat zij zien, in die wijk: hier worden onze huurders blij van!"

"Het gaat erom dat de samenleving een congruent geheel moet gaan vormen"

Wijk van de toekomst

Tijlijn.

2017

- mrt  Strategiegroep Roadmap Next Economy en MRDH ontwikkelen concept Next Generation Woonwijk
- juni  Woonstad Rotterdam en RNE stellen procesmanager Wijk van de Toekomst aan
- nov  Businesscase Prinsenland Het Lage Land wordt opgeleverd
- dec  Gemeente Rotterdam benoemt projectleider Next Generation Woonwijk

2018

- mrt  Geen geld uit Brussel voor Next Generation Woonwijken
- mrt  Kick-off netwerk- en inspiratiebijeenkomst
- apr  Start behoeftenonderzoek Prinsessenflats door Muzus
- mei  Start werkgroep Langer Thuis, naar aanleiding van behoeften onderzoek Prinsessenflats
- juni  Prinsenland Het Lage Land wordt een van vijf pilotwijken aardgasvrij
- juli  Indienen EU Interreg subsidie-aanvraag voor "Wijk in Balans"
- okt  Woonstad stelt ambitiedocument Prinsessenflats vast
- okt  Climathon, in een dag stellen professionals en bewoners vijf initiatieven vast en bieden het aan wethouder Bonte aan
- okt  EU Interreg aanvraag wordt afgewezen

2019

- jan  Start haalbaarheidsonderzoek Powernest op Prinsessenflats
- jan  Workshops Langer Thuis over ontmoeten en verbeteren informatie voorziening
- febr  Tweede netwerk- en inspiratiebijeenkomst
- mrt  Plaatsing Powernest op Zadkine Techniek College
- apr  80 studenten van Hogeschool Breda stellen wijkklimaataakkoorden op en presenteren ze aan de wijk
- juni  Energieweekend in Speeltuin Het Lage Land
- juni  Kennis- en innovatiebudget beschikbaar voor 'interface' Next Generation Woonwijk
- juli  SO en DV buigen zich over thema bewoners betrekken bij energietransitie in wijk.
- juli  Lancering Ouderenhub Prinsenland Het Lage Land in de Prinsenhof
- juli  Oplevering haalbaarheidsonderzoek aardgasvrije woningen
- aug  Startbewoners bewonersparticipatie via Wijkbedrijf bij rioolvervanging
- sept  Start BNA – Woonstad onderzoek klimaat-adaptieve maatregelen in de GEM-blokken
- sept  Start campagne Mobiliteitsgeluktest van de Verkeersonderneming
- okt  Tweedaagse ter bepaling van het gezamenlijk programma voor de Ouderenhub

- okt ● Inspiratietafel verduurzaming school
De Kleine Prins
- okt ● Context mapping: studenten doen op straat
onderzoek bij bewoners in de wijk
- nov ● Oplevering Sterflats 624 woningen zijn
aangesloten op het warmtenet
- nov ● Oprichting energiecoöperatie Alex Energie
- nov ● Klimaatdeal Schone Energie 6 in Rotterdams
Klimaatakkoord: 50% van de benodigde energie
in wijk duurzaam opwekken
- dec ● Opening comfortwoning Ouderenhub

2020

- febr ● Startbijeenkomst Alex Energie
- mrt ● Zonnepanelen aangesloten bij Speeltuin
Het Lage Land
- apr ● Start renovatie en verduurzaming
Prinsessenflats (485 woningen)
- mei ● Opening ontmoetingsruimte Sterflats
- juni ● Studenten Hogeschool Breda doen
Coronabestendige participatievoorstellen
- juli ● Kick-off Klimaatdeal 50% duurzame opwek
- juli ● Start Programma van Eisen voor de
buitenruimte Prinsessenflats
- aug ● Start deelscootmobielproject
- okt ● Prinsessenflats en Helga worden
Thuisplusflats met Lelie Zorggroep
- okt ● Digitale bijeenkomsten Waterproof-wijk

- nov ● Start gezamenlijke energiecoaching vanuit
Speeltuin Het Lage Land
- nov ● Start project zonnepanelen op gevels
Rodaristraat
- dec ● Start gemeentelijke pilot wijkgerichte
communicatie
- dec ● Het Lage Land wordt pilot Wijk aan Zet
van de gemeente Rotterdam

2021

- jan ● Start project Windmolens op de
wooncomplex de SNOR
- jan ● Digitale bewonersbijeenkomst
aardgasvrije wijk
- jan ● EUR Studenten presenteren strategie om
bewoners duurzame keuzes te laten maken
- mrt ● Oprichting Energiecoöperatie voor huurders
Woonstad Rotterdam
- nov ● Thuisplusflat: opening ontmoetingsruimte
Madernastraat

Thema's

- Energietransitie
- Klimaatadaptatie
- Langer thuis wonen
- Sociaal
- Mobiliteit
- Overig



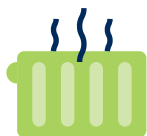
Het Lage Land

Prinsenland

- 1 Natuurstad
 - 2 X Preszo Ministries
 - 3 De Specialiteit
 - 4 Het Palet
 - 5 Helga thuisplusflat
 - 6 Speeltuin Het Lage Land
 - 7 Huis van de Wijk
 - 8 Ontmoeten in Oostster
 - 9 Sterflats
 - 10 Prinsessenflats
 - 11 Ontmoeten en eten in Prinsenhof
 - 12 Rodaristraat: PV op gevel
 - 13 Powernest op Zadkine (TCR)
 - 14 Windmolens op de SNOR
 - 15 Alexanderhal: 50% duurzame opwek
- Fase 1 aardgasvrij 2030

Prinsenland Het Lage Land

Gerealiseerd/in ontwikkeling



Energie- transitie

1.089

Woningen
aangesloten
op warmtenet
Ster en
Prinsessenflats

1

Powernest

2

Energie-
coöperaties

>1.500

PV panelen
geplaatst



Klimaat- adaptatie

2

Digitale
bijeenkomsten
Waterproof-
wijk

1

Studie naar
klimaatadaptieve
woongebouwen
(GEM-blokken)



Langer thuis wonen

2

Thuisplusflats:
Helga en
Prinsessenflats

1

Plusroute



Sociaal

3

Netwerk-
bijeenkomsten

>1.000

Kopjes koffie

1

Climathon

±200

Studenten aan
de slag met
Next Generation
Woonwijk



Mobiliteit

1

Deelscoot-
mobielproject

700

Respons op
mobiliteits-
geluktest





Van Wijk van de Toekomst naar Toekomstwijken.

De ideeën en projecten die de afgelopen vier jaar in Prinsenland Het Lage Land zijn gevormd en gerealiseerd, worden voortgezet. Het bouwen aan de wijk van de toekomst gaat verder onder de noemer Toekomstwijken. Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam combineren de bestaande speerpunten en ambities met de initiatieven van bewoners. Met deze toekomstgerichte wijkaanpak zou Prinsenland Het Lage Land er in 2030 wel eens zo uit kunnen zien...

Van Wijk van de Toekomst naar Toekomstwijken.



Het is oktober 2030 en de laagstaande najaarszon spiegelt nog fel op de vierkante rimpelloze vijver van het Prinsenvpark. Hier aan de waterkant, in de zon en uit de wind, is het goed toeven. Ze parkeert haar deelscootmobiel haaks op het wandel- en fietspad en kijkt door haar grijze wimperharen naar de betonnen schotel in het water, het massieve kunstobject dat – zo blijkt uit onderzoek van na de onthulling – ten onrechte het laagste punt van Nederland markeert. Daaromheen drijven, als symbool van de energietransitie in de wijk, energieopwekkende zonnepanelen, keurig gegroepeerd in rijen.

Straks moet ze het deelvoertuig weer inleveren bij het zorgpunt in de strip van haar appartementencomplex, dat achter haar, door de glazen balustrades, eveneens schittert in de zon. Ze woont op de vierde, twee appartementen uit de hoek. Natuurlijk, ze kijkt vanaf haar ruime balkon ook uit op de markante plas. Maar buiten is het toch net even lekkerder. Geniet er nog maar even van, denkt ze, over een paar dagen slaat het weer om. De gure herfst zorgt dan voor rimpels in de vijver, en maakt het betonnen eiland met de schotel nog grijzer en grauwer.

Zojuist heeft ze boodschappen gedaan. Hoewel al diep in de tachtig, doet ze dat toch nog altijd zelf. Een vaste route met markeringen onderweg geven haar een vertrouwd gevoel om met de deelscootmobiel op pad te gaan. Bovendien kan ze met een app altijd hulp inschakelen. Een stagiaire bij het zorgpunt, op de begane grond van haar appartementencomplex, heeft haar uitgelegd hoe die werkt. Ze gebruikte 'm een week terug trouwens, toen ze halverwege een ommetje verrast werd door een lege accu én een lege maag. App ingeschakeld en de vaste zorgprofessional van haar flat stond binnen vijf minuten paraat, met een nieuwe accu en een appel.

Makkelijk elektrisch koken

Veel hoefde ze overigens niet te hebben uit de supermarkt. Eten voor vanavond bakt ze op van gisteren, op haar vertrouwde elektrische kookstel. Ze heeft het gastijdperk nog meegemaakt, maar is inmiddels helemaal gewend aan elektrisch koken. Makkelijker, minder gevaarlijk ook. Drie dagen in de week blijft haar kookplaat onaangeroerd, dan eet ze samen met haar burens in het zorgpunt. Er wordt gekookt door vrijwilligers.

Voor haar volwassen kleinzoon heeft ze roze koeken meegenomen. Hij komt op bezoek vanmiddag. Hij heeft beloofd haar douchestoel te repareren, een aantal schroeven zit los. De roze koeken zijn een knipoog naar het verleden, naar hun gezamenlijke uitje naar de speeltuin in de wijk. Vaste prik op woensdagmiddag, meteen na school. In de kantine van de speeltuin trakteerde ze hem altijd op een roze koek. Na een hele middag ravotten smikkelde hij ervan.

Kleinzoon in de energietransitie

In het energiewinkeltje, eveneens in de kantine van de speeltuin, kocht zij voor haar kleinzoon zijn eerste zaklamp op zonne-energie. Toeval of niet, maar nadat hij zijn mbo-opleiding op het Techniek College vorig jaar afrondde, kon hij meteen in de duurzaamheidssector aan de slag. Als installateur bij een bedrijf in de buurt helpt hij woningbezitters een warmtepomp te installeren, zodat ook zij aardgasvrij gaan wonen. Want alle huurwoningen in de wijk zijn inmiddels wel aangesloten op het warmtenet, maar bij de koopwoningen duurt het langer voordat eigenaren de stap zetten naar aardgasvrij wonen.

**De roze
koeken zijn een
knipoog naar
het verleden,
naar hun
gezamenlijke
uitje naar de
speeltuin in de
wijk.**

**In de ontvangst-
ruimte van
het complex
haalt ze handig
haar slimme
horloge langs
de welkomstzuil
en werpt ze snel
een blik op het
gepersona-
liseerde digitale
informatiebord.**

Twee zwanen

Twee zwanen klimmen ietwat onbeholpen de vijver uit en waggelen door het hoge gras naar een geschikte plek om daar met hun dikke snavels de overbodige veren uit hun dek te trekken. Het is mooi geworden hier, natuurlijk mooi, het groene gebied tussen de grote parkvijver en de Prinsessenflats. Er zijn verschillende soorten hoge grassen, struiken, wadi's, een insectenhotel, en bewoners hebben er zelf een pluktuin aangelegd; daartussen slingert een toegankelijk wandelpad, met om de honderd meter een bankje. Vroeger zakten bewoners nog wel eens met hun schoenen weg in de modder, zeker na een hevige regenbui. Nu lijkt het gebied veel beter bestand tegen nattigheid.

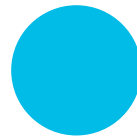
Laat de lome najaarszon haar nu stiekem wegdommelen? Bijna. Ze schrikt op als twee skaters langsrollen over het asfalt, want naast een prima rustpunt is het voor jongeren een gewilde belevingsroute, zeker door de smart lantaarnpalen die onlangs zijn geplaatst. Ze kijkt op haar slimme horloge en met de naderende uiterste inlevertijd van haar deelscootmobiel in het achterhoofd besluit ze haar fijne stek aan het water te verlaten.

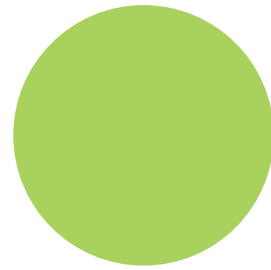
Nostalgie in de toekomst

In de ontvangstruimte van het complex haalt ze handig haar slimme horloge langs de welkomstzuil en werpt ze snel een blik op het gepersonaliseerde digitale informatiebord. Spaghetti op donderdag, 10% korting bij de kapper, en een update beschikbaar van de buurtapp. Interessant, dat regelt ze wel als ze boven in haar appartement achter haar computer zit. Uiteraard nadat het theewater heeft gekookt en de roze koeken gezellig op een schaalje liggen. Want ook in de wijk van de toekomst is ruimte voor nostalgie.

**Dat regelt
ze wel als ze
boven in haar
appartement
achter haar
computer zit.**









Colofon

Wie deed wat.

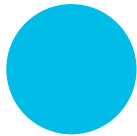
Samenstelling: Erik Hoeflaak, Eric Smulders / Woonstad Rotterdam

Tekst: Matthijs Timmers / Bureau Goed Verhaal

Grafische vormgeving: Esther Molenkamp / estherwerkt

Fotografie: Woonstad Rotterdam, Eric Fecken, André de Groot,
Erik Hoeflaak, iStock (Georgijevic)

Oplage: 500



©2021 Woonstad Rotterdam

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je contact op te nemen.





Vier jaar lang werkt Woonstad Rotterdam samen met partners aan het toekomstbestendig maken van Prinsenland Het Lage Land, een gebied met meer dan 21.000 inwoners aan de oostkant van Rotterdam. Dat gebeurt op een heel andere manier dan tot dusver gebruikelijk is. Deze integrale en vernieuwende wijkaanpak wordt een leerzame ontdekkingsreis. Met successen om te vieren. En lessen om te delen.



woonstad.
rotterdam