



Beeldverslag Commissie BWB. Wenen.

28 maart – 1 April 2023.

Gemeente Rotterdam

Commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte| 28 – 31 maart 2023.



Over wonen in Wenen.

Ontvangst door raadslid Georg Niedermulbichler



- Huidige systeem gebaseerd op lange historie.
- Ruim 60% huishoudens woont in gesubsidieerde woning.
- Gesubsidieerde woningen min of meer gelijk verdeeld over de stad; geen grote verschillen tussen wijken.
- Huren relatief laag door grote rol overheid.
- Per jaar besteedt de stad Wenen 500 miljoen aan wonen.
- Sociale huur beschikbaar voor huishoudens met middeninkomen.
- Wenen scoort hoog op leefbaarheid en veiligheid.
- Vaste grondprijs.

Impressie bezoek projecten.

Sargfabrik met Robert Korab.



Voormalige doodskistenfabriek getrans-
formeerd tot levendige coöperatieve
woonvorm (1996).
Kleinere en grotere woningen.
Voor lagere en middeninkomens.
Gezamenlijke daktuin, badhuis, kantine,
theater, publiek café restaurant.
Met plaats voor kwetsbare doelgroepen.



Wohnproject Wien met Katharina Bayer.



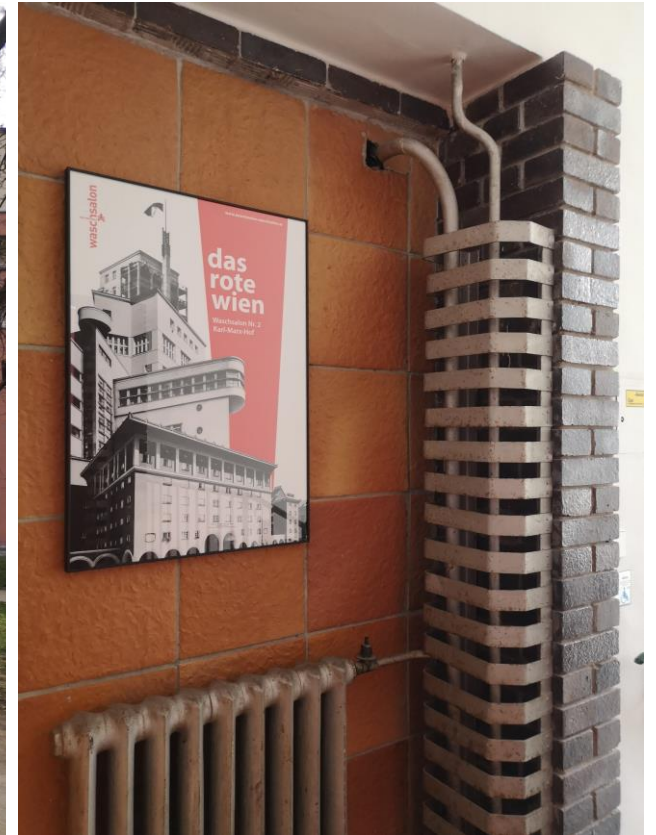
Coöperatieve woonvorm uit 2009.
Gezamenlijke keuken, kluskamer,
kinderspeelkamer, dakterras, bibliotheek
en moestuin.
Grote gezamenlijke hal.
Duurzaam gebouw van ecologische materialen.
Variatie in woninggroottes.
Kantoor en dag-horeca in de plint.

Karl-Marx-Hof.

Het Versailles van de arbeiders uit 1930.

Bekendste gemeentelijke wooncomplex met bijna 1.400 appartementen.

1.000 meter lang en toch niet te massaal. Met veel voorzieningen en groen.



Biotope Cities met Helga Fassbinder en Walter Koch.



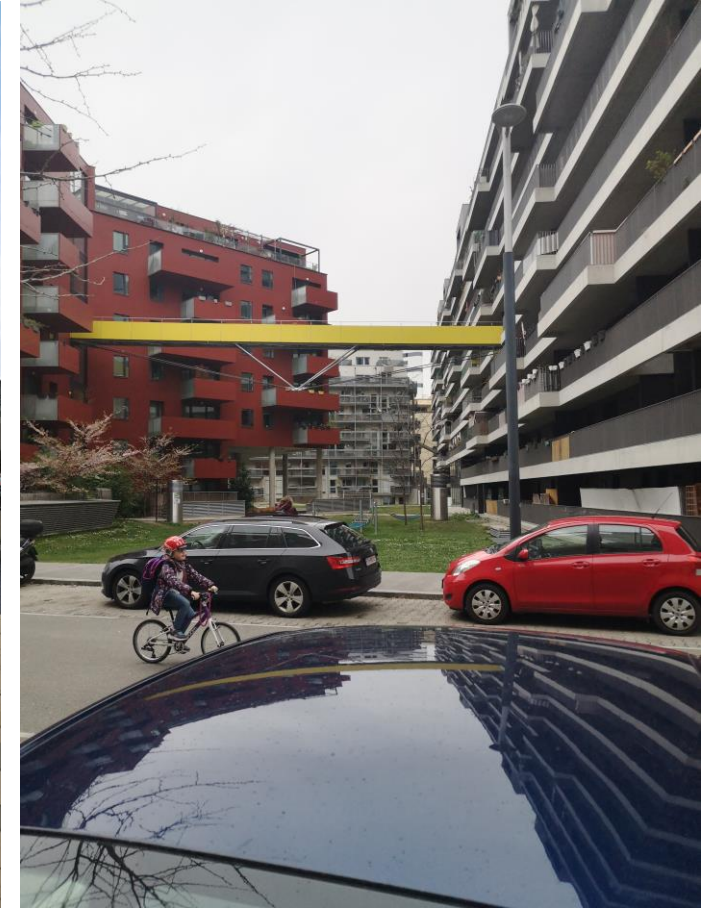
Natuur-inclusief. Sponge-city (water vasthouden) en participatie van bewoners. Onderhoud en beheer groen uitbesteed aan professionele partij. Op hete dagen 2,2 ° lagere luchttemperatuur en 23 ° lagere gevoelstemperatuur!

Biotope City – Alterlaa (1970).



Vergelijk met Ommoord!
Veel groen op de terrassen.

Sonnwendviertel.



Grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling nabij centraal station, met verschillende coöperatieve projecten.

Aspern Seestadt met Marvin Mitterwalner.



Eén van Europa's grootste gebiedsontwikkelingsprojecten. Voormalig vliegveld, op weg naar stedelijk centrum met 25.000 inwoners, 11.500 woningen, duizenden werkplekken en recreatiemogelijkheden. Voorinvestering in OV (metro) en centraal park.



Opvallende terugkerende thema's.

1. Gemeenschappelijke voorzieningen.



Zwembad



Werkplaats



Keuken



Moestuin



Kinderspeelplaats



Bibliotheek

2. Gemeenschappelijke daktuin.



3. Aandacht voor buitenruimte en balkons.



4. Publieke ruimte en voorzieningen



Publieke (ontmoeting) ruimtes in de wijk



Openbare ruimte autoluw, maar wel stenig.



Publieke ruimtes / voorzieningen in plint.

5. Optoppen

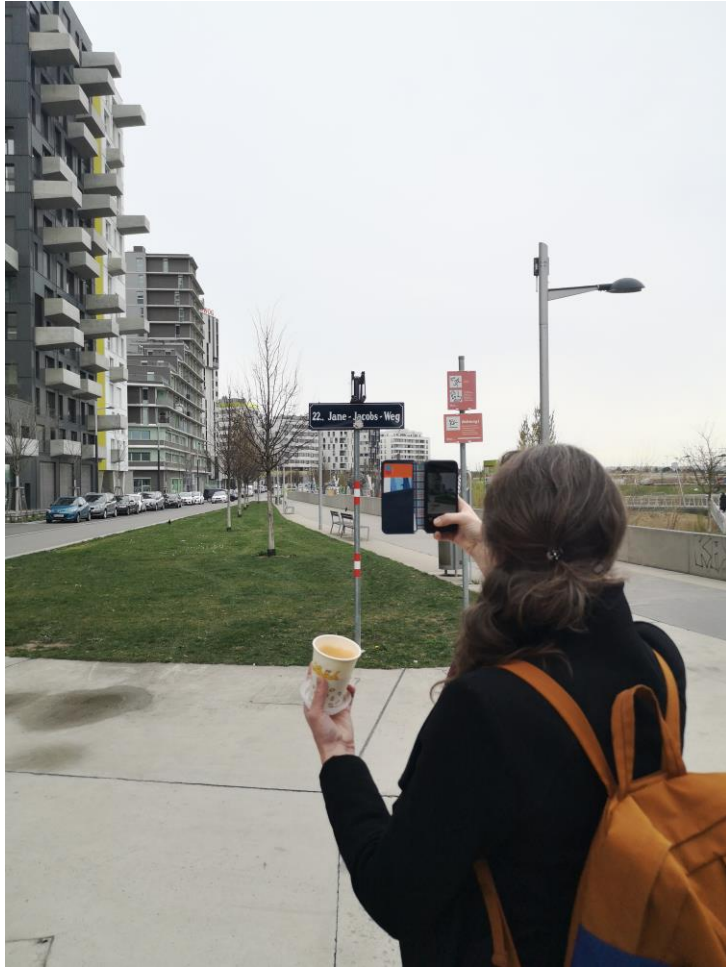


6. Weinig hoogbouw, maar grote bouwblokken.

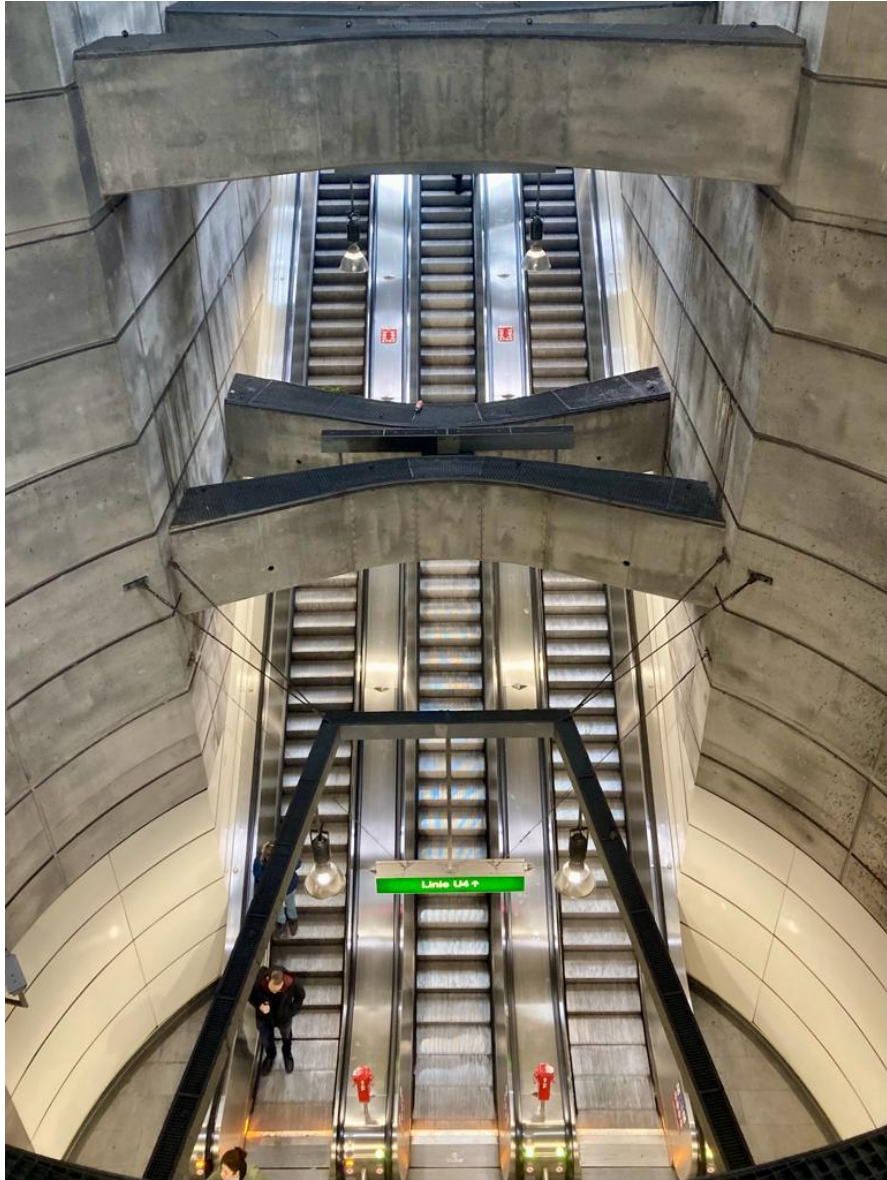
Vaak tussen de 5 en 10 lagen.



7. Sociale klasse is niet af te lezen aan uitstraling gebouw en buurt.



8. Voor investeren in openbaar vervoer.



9. Voor investeren in groen (parken).



Daarentegen
weinig groen
in straten.



Park centraal in de wijk (Seestadt en Sonnwendviertel).

10. Inzet op ruimtelijke kwaliteit en architectuur.



Toepassing kleurgebruik en slim gebruik liften.



Openbare ruimte autoluw.
Parkeren meestal op centrale plekken
georganiseerd (en niet per gebouw).

Tips.

1. Betaalbaar wonen kan gewoon. Sturen op betaalbaarheid door gemeente.
2. Bouwen voor gemeenschappen met meer aandacht voor collectieve voorzieningen. Minder parkeren maakt betaalbaar.
3. Maak collectief/coöperatief wonen mogelijk door & voor Rotterdammers
 - Grondprijs
 - Kwaliteit & betaalbaarheid (AK)

1. De grote verantwoordelijkheid van de overheid om basisvoorzieningen te reguleren en beschermen. Het is een grondrecht voor een reden!
2. Meer focus op kwalitatief groen. Genoeg groene grasvelden, meer natuur.
3. Vertrouwen in de medemens kan gewoon. Collectieve woonvormen zijn mogelijk. (MM).

1. Maak werk van collectieve voorzieningen in complexen. Dat biedt m.i. ook ruimte om te variëren in m² aan woningen/appartementen.
2. Stop met ingewikkelde systeem van toeslagen. Gebruik dat geld om te investeren in stenen.
3. Ga meer uit van vertrouwen in je burgers/bewoners die best in staat zijn zelf voorzieningen te dragen ipv. dat uit te besteden aan (commerciële) partijen.
4. Maak gebruik van prijsvragen/competities om kwaliteit & architectuur te benutten. (TdH)

1. Radicaal andere kijk op het recht op wonen. De overheid neemt haar verantwoordelijkheid.
2. Hoop. Het kan echt anders.
3. Een mooie en duurzame woning is een recht voor iedereen! (MV)

1. Wonen is niet los te zien van leefomgeving.
2. Meer perspectief/visie op gebiedsniveau ontwikkelen.
3. Mee naar het grote plaatje (visie) over de langere termijn met elkaar kijken (sociaal/midden). (EV)

1. Niet alleen een woonblok ontwerpen, maar een nieuwe wijk mét functies & bereikbaarheid.
2. Beschikbare ruimte & migratiesaldo zijn belangrijke voorwaarden van het Weense model.
3. Veel van het Weense model doen we al, bijvoorbeeld % prijssegmenten. (MA)

1. Het benutten van alle oppervlakten, zoals de daken en de gemeenschappelijke ruimtes + schone straten.
2. 2/3 sociale woningen.
3. Inzet op veel groen: vanaf het begin plaatje + het denken in mogelijkheden. (NA)

1. Denk 100 jaar vooruit en blijf je beleid ook voortzetten ('betrouwbaar').
2. Wees zuinig op je grond en vastgoed en zit dit strategisch in.
3. Coöperatief/collectief wonen is voor mensen met gedeeld waardensysteem. (AK)

Tips.

1. 'Minder' opbrengst van grond hoeft niet te bekenen dat je geld uit de zak van de belastingbetaler klopt. Minder kosten voor wonen betekent meer ruimte voor besteding in/aan lokale economie.
2. In Nederland denken we aan het uitsluiten van risico's, maar daarbij gaan we voorbij aan menselijk handelen: bij OV rijden de meeste mensen niet zwart, als je gereedschap deelt gaat niet iedereen stelen.
3. In Wenen zie je niet aan iemand waar hij/zij woont. (RSH)

1. Wonen = samenleven. Collectief wonen kan gewoon. Maak coöperaties met collectieve voorzieningen mogelijk.
2. Regulering middenhuur is een zegen, 'Sociaal' = 2/3 van de woningen zorgt voor betaalbaar wonen.. Huurtoeslag als secundair, niet primair.
3. Stevig voorwaarden durven stellen.
4. Lang gebruiken van gebouwen. (GvD)

1. Architectuur/architecten inzetten voor duurzaam & aantrekkelijk bouwen, samen met bewoners.
2. Betaalbaar wonen vraagt om inzet van publieke middelen (Wenen: 500 miljoen p/j).
3. Meer aandacht (dus ook geld) voor gemeenschappelijke ruimten in gebouwen en het beheer ervan.
4. Diversiteit en maatwerk. (CZ)

1. In elk complex gemeenschappelijke voorzieningen waar bewoners + buurt elkaar kunnen ontmoeten, samenwerken en beheren (kosten).
2. Ken je historie, u-turn naar:
 - stop liberalisatie;
 - ruimere toegang sociaal;
 - middelen voor subsidie betaalbaar;
 - aandacht voor architectonisch en ruimtelijke kwaliteit.
3. Competitie element bij projecten met subsidie, met focus op:
 - duurzaamheid;
 - klimaatbestendig;
 - levensloopbestendig.(CE)

1. Bouwen naar vraag. Niet alle pijlen op stad maar bouw ook in randen om Rotterdam.
2. Verplichten bij nieuwbouw projecten: klike's, fietsen inpandig.
3. Aantal ouderen neemt toe. Bouw voor ouderen met betaalbare huren. Ouderen hoeven geen 100m². Ouderen gaan er ook niet weg, omdat ze meer huur gaan betalen. (BvS)

1. Mix in woninggrootte (30-150m²) en doelgroepen (sociaal + midden). Slim organiseren.
2. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn een verrijking voor de bewoners EN stad. Slim financiële puzzel leggen.
3. Blijf investeren in groene openbare ruimte (woonomgeving) en gebouw (daktuin). (MvR)

1. Segmentatie ↗
2. Verspreiding
3. Kwalitatieve woningen (MV)

Tips.

1. Veel strengere eisen stellen bij aanbesteding (betaalbaarheid/natuur inclusief, etc).
2. Natuur inclusief wonen wordt de norm. Ruimte voor natuur en insecten in de stad!
3. Segregatie op wijkniveau tegengaan. Inzetten op sociale cohesie.
4. Lagere woonkosten, zodat bewoners meer kunnen besteden in de lokale economie! (HW)

1. 2/3 van alle nieuwe projecten sociaal (ook voor middeninkomens).
2. Wenen heeft een Karl Marx Hof. Rotterdam moet gaan voor een Friedrich Engels Hof.
3. Woonlasten omlaag, door meer sociaal. Iedereen meer besteedbaar inkomen. Impuls voor economie van Rotterdam. (EB)

1. Betaalbaar woningaanbod = 2/3 sociaal
2. Housing first
3. Meer sociale collectieve woonvormen (DW)

1. Betaalbaar wonen, het kan! Grondprijs is een politieke keuze.
2. Reguleren, het kan! Prijs, inkomen, etc.
3. Bereikbaarheid. Goed en goedkoop ov = het kan! (VB)

1. Debat in commissie op hoger abstractieniveau, dat geeft meer energie.
2. Geen grex, maar durf te dromen. Denk ook 100 jaar vooruit.
3. Soms gaan de kosten voor de baten, maar hoe bekostig je dat? (TS)

1. In de tenders de goede uitgangspunten meegeven aan ontwikkelcombi's (voorzieningen, beheer). Voorbeeld Little C voor meer doelgroepen.
2. Meer mix van soorten woningen in een plan en mogelijkheden voor doorstroming (30-60-90-120-150m²).
3. Verichting echt goed combineren met voldoende goed groen eromheen en liefst eerst. (HvB)

1. Sociale woning blijft sociaal voor altijd.
2. Gemeenschappelijke ruimten voor activiteiten in appartementencomplex.
3. Koppel wonen aan fijne omgeving met groen e.d. (en niet alleen stenen). (LvdS)

1. Feest van brede volkshuisvesting. Gebouwen voor lage- en middeninkomens, met kleine en grote woningen en gemeenschappelijke voorzieningen.
2. Wonen is een levensbehoefte, dat kost geld (0,5 miljard euro) en levert ook geld op.
3. Voorwaarden aan de voorkant voor gemeenschappelijke ruimte, daktuin, ... (HH)

1. Startplan wijk met wijkvisie (overkoepelend, maatwerk).
2. Bestemming gedetailleerd kunnen vastleggen in BP/omgevingsplan (ipv 'wonen' – 'collectief wonen')
3. Klimaatadaptief uitwerken in wijkplan/bestemming. (MB)

Vervolg. Vertalen naar de Rotterdamse praktijk.

1. Lessons learned:

- Wonen is samenleven; op gebouw- en buurniveau werk maken van collectief wonen en gemeenschappelijke voorzieningen.
- Investeren in goed wonen draagt bij aan welzijn en matigen van de kosten voor zorg en welzijn.
- Mix van lagere en middeninkomens, kleinere en grotere woningen tot op complexniveau.
- Aan de buurt en de woning zie je niet wat je verdient.
- Bevestiging belang investeren in groene publieke ruimte (in Wenen straten erg stenig).
- Belang van voor investeren in openbaar vervoer en groen.
- Selectie (tender) op inhoudelijke doelstellingen met vaste grondprijs: (1) betaalbaarheid woningen, (2) sociale duurzaamheid, (3) duurzaamheid/klimaat, (4) ruimtelijke kwaliteit/architectuur.
- Grondbeleid inzetten voor goede groei.

Inspiratie voor keuzes bij Woonvisie.

2. Ronde langs Rotterdamse projecten

Inspiratie om de hoek.

Samen stad maken.

Denk 100 jaar vooruit!

In 2022 kwam er 4 miljard euro binnen
bij de gemeente Rotterdam



Gemeente
Rotterdam