

waterweg wonen



Positionpaper Westwijk



Voorwoord

De Westwijk is een wijk met een ziel. Een wijk die gebouwd is op de overtuiging dat iedereen recht heeft op een fijne, veilige en betaalbare plek om te wonen. Als Waterweg Wonen zijn wij trots op onze langdurige aanwezigheid in deze wijk, waar generaties bewoners met elkaar leven, opgroeien, bouwen en verbinden. Tegelijkertijd zien we het enorme potentieel dat nog onbenut is, potentieel dat de Westwijk kan laten uitgroeien tot een van de meest aantrekkelijke woonomgevingen van de regio.

De ligging van de Westwijk biedt kansen die bijna uniek zijn: een metrostation dat bewoners in no time naar het strand van Hoek van Holland brengt voor ontspanning en recreatie, maar net zo gemakkelijk naar het hart van Rotterdam voor werk, studie of cultuur. De wijk grenst direct aan de Broekpolder, een van de mooiste groene recreatiegebieden van de omgeving. En via de nabijgelegen snelweg is de rest van de regio binnen handbereik. Het is een plek waar stad en groen, rust en dynamiek samenkomen. Een plek met alle ingrediënten voor een krachtige toekomst.

Maar de ware kracht van de Westwijk zit niet alleen in stenen of ligging. Het zit in de mensen die hier wonen. Bewoners die zich inzetten voor hun straat, complex of buurt. Buurtbouwers die elkaar weten te vinden, initiatief tonen en de gemeenschap dragen. Die kracht willen wij blijven koesteren en versterken. Want een wijk bloeit wanneer bewoners kunnen meedoen, zich kunnen ontwikkelen en zich verbonden voelen met hun omgeving.

Toch zien we ook waar ruimte ligt om te groeien. In sommige delen van de wijk vragen woningen en buitenruimte om vernieuwing en vinden bewoners die willen doorgroeien binnen de wijk niet altijd een passende volgende stap. Tegelijkertijd zien we ook dat de Westwijk nog steeds voor een aantal opgaven staat. Bewoners hebben te maken met uitdagingen zoals armoede, en in delen van de wijk staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk. De woningvoorraad is deels verouderd en ook de kwaliteit van de openbare ruimte vraagt op meerdere gebieden aandacht.

Hier liggen kansen voor ons en onze partners om door samenwerking op sociaal en fysiek vlak de wijk duurzaam te versterken. Zowel met investeringen vanuit het rijk middels het NPLV als door de extra inzet van onze partners.

In deze position paper zetten we koers.

We houden vast aan wat sterk is én bouwen verder waar dat nodig is. Onze droom is daarbij helder:

- Een Westwijk waar bewoners kunnen starten, doorgroeien én blijven.
- Een wijk waar diversiteit in wonen samengaat met betaalbaarheid en verbondenheid tussen bewoners.
- Een wijk waarin het aantal sociale huurwoningen niet verder afneemt.
- Een wijk waar de buitenruimte uitnodigt en waar recreatie, bereikbaarheid en leefbaarheid hand in hand gaan.

Samen met bewoners, (maatschappelijke) partners en de gemeente werken we verder aan een Westwijk waar mensen prettig wonen, elkaar ontmoeten en zich kunnen ontwikkelen.

Doel van deze position paper

Met deze position paper geven we richting aan de stappen die wij de komende jaren zetten. We nodigen partners uit om samen verder te bouwen aan de toekomst van de wijk. Het stuk is daarom ook bedoeld om extern te delen. Het is immers onze ambitie van Waterweg Wonen in de Westwijk voor de aankomende 15 jaar. We gebruiken het stuk ook intern om te toetsen of het bijdraagt aan onze ambitie. Zo borgen we onze ambitie in onze jaarplannen.

De visie voor de Westwijk kent drie hoofdthema's

Bouwen aan gemeenschappen, met de focus op bewoners en verbinding, **Wendbaar in wonen**, gericht op de woningen en het vastgoed en **Aantrekkelijk & duurzaam**, gericht op een prettige en toekomstbestendige buitenruimte.

Bouwen aan gemeenschappen

Huidige situatie in de Westwijk

De Westwijk kent van oudsher een sterke gemeenschapszin. Veel bewoners weten elkaar te vinden en nemen initiatief om hun buurt leefbaar en actief te houden. Deze bewonerskracht komt tot uiting in buurtprojecten, ontmoetingsplekken en sociale activiteiten, vaak ontstaan vanuit bewoners zelf.

Dit vormt een belangrijke sociale basis onder de wijk. Tegelijkertijd staat deze kracht niet op zichzelf en vraagt zij om ondersteuning en verbinding. Hierbij spelen samenwerkingspartners, zoals het onderwijs, de zorg- en welzijnsorganisaties en het Nationaal Programma Vlaardingen West een belangrijke rol.

In de Westwijk zijn drie basisscholen, twee middelbare scholen en een mbo-school gevestigd. Ook zorg- en welzijnsorganisaties zijn van groot belang, omdat de goed ervaren gezondheid van bewoners in de Westwijk ongeveer 10 procent lager ligt dan in de rest van Vlaardingen. Dit beïnvloedt het dagelijks functioneren en de mogelijkheden om actief deel te nemen aan het wijkleven.

Deze netwerken zijn daarmee onmisbaar in het ondersteunen van bewoners en het ontwikkelen van talent, ook voor bewoners die elkaar en formele instanties nauwelijks weten te vinden. Juist voor hen is een sterke gemeenschap van groot belang. Op verschillende plekken in de wijk wordt daarom samengewerkt om ontmoeting en betrokkenheid te stimuleren en te behouden, bijvoorbeeld door tijdelijk leegstaande woningen in te zetten als gemeenschapsruimte. Dit draagt bij aan eigenaarschap en onderlinge verbondenheid.



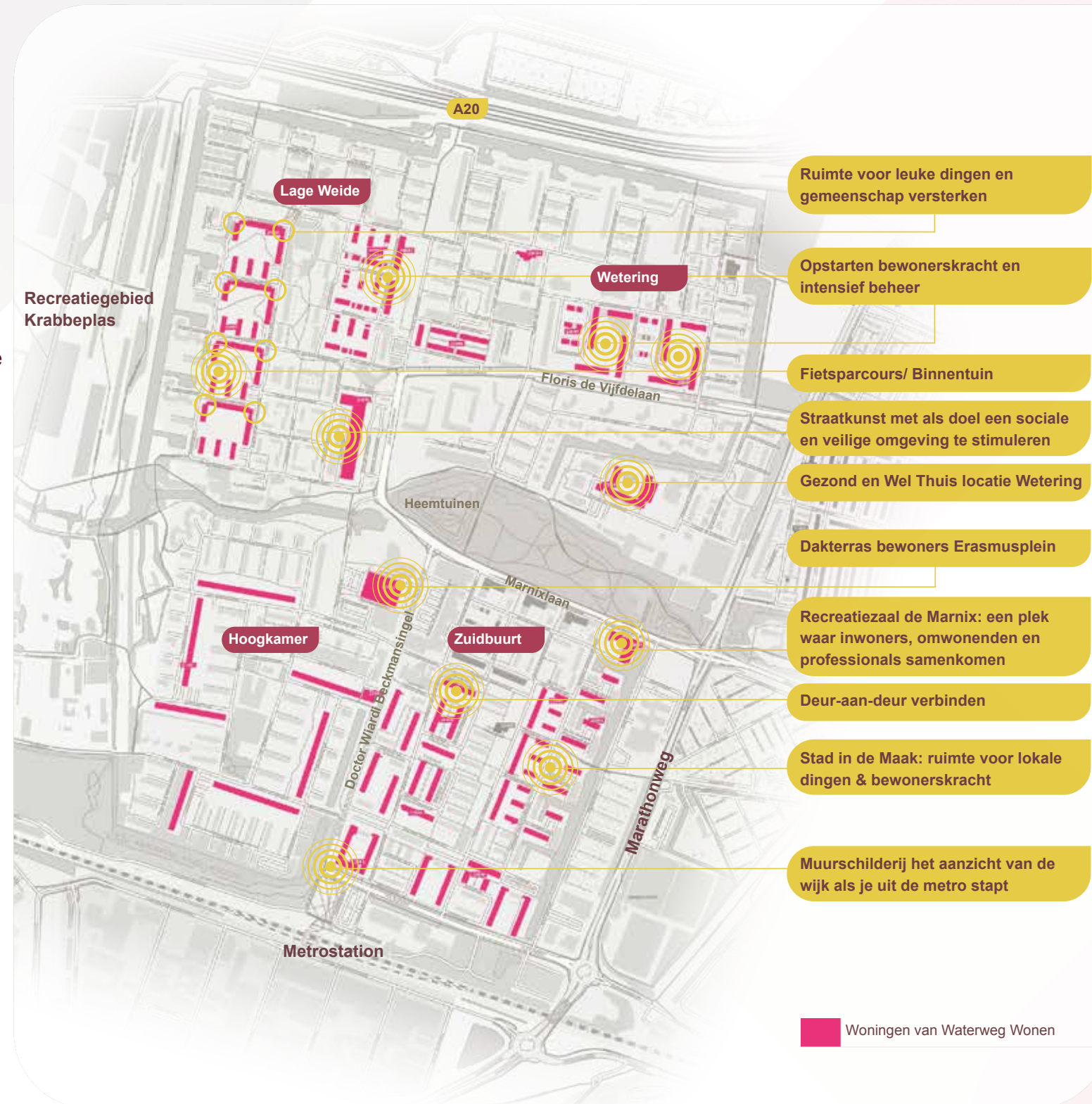
De visie van Waterweg Wonen op Bouwen aan gemeenschappen in de Westwijk

- 1 Waterweg Wonen gelooft dat een sterke Westwijk gebouwd is op **sterke gemeenschappen**. Bewonerskracht is geen bijzaak, maar een fundament onder leefbaarheid en veerkracht. Wij willen **investeren in ontmoeting, verbinding** en het behouden én versterken van bewoners die een positieve bijdrage leveren aan hun buurt.
- 2 Dat betekent dat we **ruimte bieden aan initiatieven van bewoners**, groot en klein. We dragen bij aan een omgeving waarin jongeren hun talenten ontwikkelen en bewoners uitgroeien tot buurtbouwers die zich langdurig voor de wijk inzetten.
- 3 Een sterke gemeenschap vraagt om tijdige ondersteuning voor bewoners die dat nodig hebben. Omdat medewerkers van Waterweg Wonen veel contact hebben met bewoners, kunnen zij knelpunten vroeg signaleren en onder de aandacht brengen bij de juiste zorg- en welzijnspartners. Door deze signalerende rol te combineren met passende ondersteuning en tijdige doorverwijzing, voorkomen we dat problemen escaleren en dat bewoners tussen wal en schip vallen of niet meer kunnen meedoen.
- 4 Ook het toepassen van **Social Return on Investment** in onderhoudsprojecten draagt bij aan duurzaamheid en inclusiviteit. Samen zorgen deze initiatieven ervoor dat **meer bewoners kunnen meedoen**,

hun talenten kunnen inzetten en zich verbonden voelen met hun omgeving. Dit versterkt de sociale basis en daarmee de gemeenschap als geheel.

Concreet:

- **Stad in de Maak:** We werken samen met de maatschappelijke organisatie Stad in de Maak, waarbij leegstaande woningen tijdelijk worden ingezet voor bewonersinitiatieven. Aan het einde van de leegstandsperiode bekijkt Waterweg Wonen welke initiatieven we blijvend willen terugzien in de wijk, omdat ze aantoonbaar bijdragen aan de buurt.
- **Marnixzaal:** De Marnixzaal wordt een Gezond en Wel thuis locatie waar een horeca keuken wordt geplaatst zodat er voor grote groepen gekookt kan worden. Stad in de Maak wordt daarnaast ingezet om van de gemeenschappelijke ruimte een ruimte voor ontmoeting te creëren.
- **De Wetering:** De Wetering is een Gezond en Wel huis locatie waar bewoners actief bijdragen aan de programmering en daarmee samen met de professionele partijen een belangrijke positieve bijdrage leveren aan het samenleven.
- **Lentiz & Albeda:** Door samen te werken met onderwijsinstellingen en partners aan innovatieve leeromgevingen, en door leer- en werkplekken te bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, ontstaat meer kansen voor ontwikkeling en deelname in de wijk.
- **Pilots:** We dragen bij aan innovatieve pilots zoals Van Deur tot Deur Verbinden en De Lerende Flat.



Wendbaar in wonen

Huidige situatie in de Westwijk

De Westwijk heeft een groot aandeel sociale huurwoningen.

Dat is een belangrijke kracht van de wijk: veel huishoudens met een laag en middeninkomen vinden hier een betaalbare woning.

Door de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad is er weinig variatie in woningtypen en prijsklassen. Bewoners die willen doorgroeien naar bijvoorbeeld betaalbare koop of een levensloopbestendige woning, kunnen die stap binnen de wijk niet maken. Daardoor vertrekken zij, terwijl zij juist binding hebben met de buurt. Voor nieuwe bewoners is het lastig om een binding met de wijk aan te gaan. Dat vraagt om extra aandacht.

Een deel van de woningvoorraad voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Op sommige plekken is renovatie, verduurzaming of in het uiterste geval sloop-nieuwbouw nodig om woningen toekomstbestendig te maken.

De bevolkingssamenstelling verandert eveneens.

Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe en de wijk vergrijsd.

Om de wijk in balans te houden, is er enerzijds behoefte aan aantrekkelijke, passende woningen voor gezinnen. Anderzijds vraagt de veranderende samenstelling om meer flexibiliteit in het gebruik van woningen en ruimte voor nieuwe woonvormen.



De visie van Waterweg Wonen op Wendbaar in wonen in de Westwijk

- 1 Waterweg Wonen wil dat de Westwijk **een wijk is waar bewoners kunnen starten, doorgroeien en prettig oud kunnen worden**. Dat vraagt om behoud van wat sterk is, de sociale huurvoorraad én om gerichte toevoeging van nieuwe woonmogelijkheden.
- 2 We zetten **minimaal in op het behouden van de sociale huurvoorraad**, terwijl we tegelijkertijd ruimte creëren voor wooncarrière binnen de wijk. Dat betekent dat we bij verdichting en herstructurering betaalbare (koop)woningen willen toevoegen, zodat bewoners die willen doorgroeien in de Westwijk kunnen blijven wonen.
- 3 Daarnaast streven we naar meer **differentiatie in woningtypen**, passend bij verschillende levensfasen en huishoudenssamenstellingen.
- 4 Vernieuwing is daarbij geen doel op zich, maar een middel om de wijk toekomstbestendig te maken. Waar woningen technisch of functioneel niet meer voldoen, kiezen we voor duurzame verbetering of, wanneer dat noodzakelijk is, voor sloop en nieuwbouw. **Verduurzaming en levensloopgeschiktheid** zijn hierbij vanzelfsprekende uitgangspunten. Zo versterken we de sociale basis van de wijk en zorgen we voor meer balans en variatie in het woningaanbod.



- 5 Daarbij willen we ook beter gebruikmaken van de bestaande woningen, onder andere door ruimte te bieden aan woonvormen zoals woningdelen en friendscontracten.

Concreet:

- **590 woningen in de Zuidbuurt worden verbeterd**. Dit houdt in dat er of gerenoveerd wordt, of dat er verduurzamingswerkzaamheden plaatsvinden.
- 300 woningen in de Zuidbuurt worden gesloopt, daar komen **340 nieuwbouwwoningen** voor terug.
- We onderzoeken verschillende mogelijkheden voor de toekomst van de woningen aan de Van Wesembeke- en Eykmanstraat. Daarbij onderzoeken we de mogelijkheden voor renovatie en transformatie.
- **Waterweg Wonen experimenteert met friendscontracten**, waarbij twee vrienden samen een woning kunnen huren. Ze betalen dan minder huur en hun wachttijd op Woonnet Rijnmond loopt gewoon door. Op deze manier kunnen we meer alleenstaanden huisvesten én de wachtrij verkorten.
- **Ruim 40% van onze woningen heeft al energielabel A of hoger**. In de komende jaren blijven we volop investeren in verduurzaming, zodat steeds meer bewoners profiteren van een energiezuinige woning.

Aantrekkelijk & duurzaam

Huidige situatie in de Westwijk

De Westwijk ligt op een plek waar stad en natuur samenkomen. De wijk grenst direct aan de Broekpolder, een groot recreatiegebied waar bewoners kunnen wandelen, sporten en ontspannen. Tegelijk zorgt de metroverbinding ervoor dat zowel Hoek van Holland als het centrum van Rotterdam snel bereikbaar zijn. Deze combinatie van groen, recreatie en goede bereikbaarheid maakt de Westwijk een aantrekkelijke plek om te wonen.

Tegelijkertijd vragen zowel gebouwen als buitenruimtes op verschillende plekken om verbetering. Een deel van de bebouwing is verouderd en sluit in uitstraling niet altijd meer aan bij de ambities voor de wijk.

In veel naoorlogse complexen bestaat de begane grond bovendien uit garageboxen of bergingen. Deze gesloten plinten zorgen voor weinig contact tussen woningen en de straat, waardoor levendigheid ontbreekt en het veiligheidsgevoel kan afnemen.

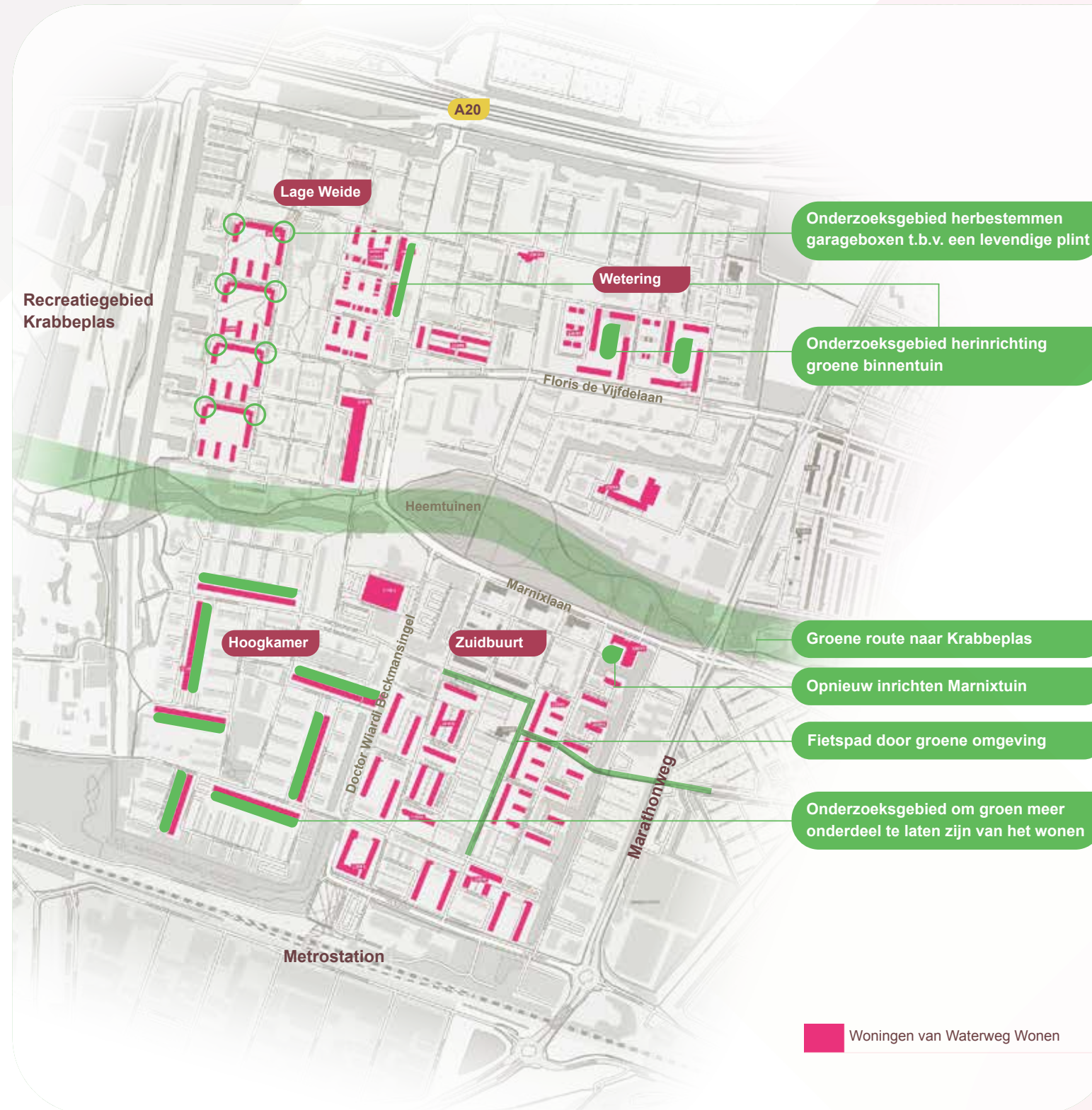
Ook de openbare ruimte kan op verschillende plekken beter aansluiten bij het gebruik door bewoners. Groenstructuren bestaan vaak uit grote groenvakken die vooral als kijkgroen functioneren en weinig uitnodigen tot ontmoeting of verblijf. Daarnaast kan verstening leiden tot hittestress en wateroverlast, waardoor klimaatbestendige oplossingen nodig zijn. Ook routes binnen de wijk en richting de Broekpolder kunnen aantrekkelijker en logischer worden ingericht, zodat bewoners de wijk en haar omgeving beter benutten.

De visie van Waterweg Wonen in de Westwijk



De visie van Waterweg Wonen op Aantrekkelijk & duurzaam in de Westwijk

- 1 Waterweg Wonen draagt bij aan een Westwijk die aantrekkelijk, veilig en uitnodigend is om in te wonen. Een wijk waar gebouwen en buitenruimte elkaar versterken, bewoners zich thuis voelen, ontmoeting vanzelf ontstaat en de kwaliteit van de leefomgeving zichtbaar bijdraagt aan woonplezier en trots op de buurt.
- 2 Die kwaliteit begint bij het gebouw zelf. Verzorgde gevels, nette entrees en uitnodigende gemeenschappelijke ruimtes dragen bij aan een positief straatbeeld en een gevoel van welkom. Tegelijk kijken we naar de begane grond van onze complexen. Waar gesloten plinten met garageboxen of bergingen zorgen voor afstand tussen woning en straat, zoeken we naar mogelijkheden om deze plekken lichter, levendiger en socialer te maken. Zo ontstaat meer contact tussen binnen en buiten en wordt de straat een plek waar mensen elkaar ontmoeten.
- 3 Ook de buitenruimte rond onze complexen speelt hierin een belangrijke rol. Door plekken te creëren waar bewoners kunnen zitten, spelen, bewegen en elkaar ontmoeten, versterken we de sociale samenhang in de wijk. Groen krijgt daarbij een betekenisvolle rol. In plaats van anoniem kijkgroen willen we groen dat uitnodigt tot gebruik, bijdraagt aan biodiversiteit en helpt om de wijk klimaatbestendiger te maken.



- 4 Daarbij richten we ons op datgene waar we daadwerkelijk invloed hebben: ons vastgoed, de directe buitenruimte rond onze complexen en de kwaliteit en uitstraling van onze gebouwen. Voor verbeteringen in de openbare ruimte zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met de gemeente, zodat onze investeringen bijdragen aan een samenhangende en toekomstbestendige wijk.

Concreet:

- In de Zuidbuurt werken we samen met de gemeente Vlaardingen en ERA Contour aan een natuur inclusieve en autoluwe inrichting van de straten. Hierdoor ontstaat **meer ruimte voor groen, verblijf en ontmoeting** en dragen we bij aan het verminderen van hittestress en versterking.
- In Lage Weide onderzoeken we hoe garageboxen en bergingen kunnen worden getransformeerd tot **levendige plinten**, zodat gebouwen actiever bijdragen aan levendigheid en sociale veiligheid op straatniveau.
- Samen met partners werken we aan een **aantrekkelijke loop- en fietsroute** die het centrum van Vlaardingen verbindt met de surfplas en de Broekpolder. Daarbij verkennen we hoe ons vastgoed in de Westwijk kan bijdragen aan het versterken van deze route.
- Met gerichte esthetische ingrepen, zoals muurschilderingen en andere kunst in de openbare ruimte, **versterken we de uitstraling** en identiteit van verschillende plekken in de wijk.



waterwegwonen.nl

Van Hogendorpstraat 1011
Vlaardingen
010 248 88 88

[f](#) [@](#) [in](#) [v](#) @waterwegwonen