contouren voor aantrekkelijk wonen in schiedam

EERSTE MODULE VAN DE BELEIDSNOTA WONEN

schiedam, augustus 2003

gemeente schiedam AFDELING WONEN

WON
Nr. 0303676

VERZAMELING RAADSSTUKKEN
Nr. 79 2003

Onderwerp:
1e module beleidsnota Wonen-Contouren
voor aantrekkelijk wonen in Schiedam

Schiedam, 1 mei 2003

Hierbij bieden wij aan de 1e module van de beleidsnota Wonen - Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam.

Gekozen is voor het fasegewijs ontwikkelen van woonbeleid via modules.
De 1e module van de beleidsnota richt zich op:
- het woonbeleid op hoofdlijnen met een woonvisie (doorkijk);
- de ambities en inzet van de gemeente en onze partners ten aanzien van de woningvoorraadvernieuwing (m.n. herstructureringsopgave);
- het monitoren van de voortgang met ijkpunten.

Afhankelijk van de behoefte wordt bezien welke onderwerpen in volgende modules aan de orde komen. In de tweede helft van dit jaar zal -mede aan de hand van de nota ouderenhuisvesting uit 2001- het woonbeleid rond ouderen in een vervolgmodule worden uitgewerkt. Daarnaast wordt onder andere gewerkt aan een vervolgmodule "woonwagenzaken".

Tot nu toe was het beleid geformuleerd in de bij raadsbesluit van 30 maart 1998 (VR 42) vastgestelde nota volkshuisvesting "De strategie nader uitgewerkt". Deze volkshuisvestingsnota is vanuit beleidsmatig oogpunt niet meer actueel c.q. er zijn in de loop van de tijd andere stukken voor in de plaats gekomen (bijv: de nota Ouderenhuisvesting 2001 en de Huisvestingsrichtlijn Stadsregio Rotterdam 2002).

De 1e module van de beleidsnota Wonen is opgesteld met in acht name van het unanieme advies van de toenmalige raadscommissie Stadsvernieuwing, Volkshuisvesting en Milieu van 10 mei 2001 om akkoord te gaan met de evaluatie naar aanleiding van de discussie over de woningvoorraad en ontwikkelingen op de Schiedamse woningmarkt. De resultaten van de woningvoorraaddiscussie zijn verwoord in de raamovereenkomst prestatieafspraken 2002+, die ter uitwerking van het collegewerkprogramma 2002 -2006 vorig jaar november door de gemeente en Stichting Woonplus is ondertekend.

Schiedam staat midden in een omvangrijke herstructureringsopgave. Het gemeentelijk beleidskader bepaalt de richting: bevorderen doorstroming, aantrekken en behoud inwoners met hogere inkomens, en mogelijk maken van wooncarrière voor de bevolking. Getracht zal worden knelpunten op de woningmarkt zo mogelijk met herstructureringsingrepen op te lossen.
In de 1e module van de beleidsnota Wonen is zo gedetailleerd mogelijk vastgelegd hoe de herstructurering voor de komende 8 tot 10 jaar zal plaatsvinden en meetbaar kan worden gemaakt.

Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de taakstelling die in samenwerking met Woonplus wordt gerealiseerd en de maatregelen die door marktpartijen worden genomen.
Gelet op analyse van de knelpunten op de Schiedamse woningmarkt zijn er twee concreet te bereiken ambities (doelstellingen) in de 1e module geformuleerd: het bevorderen van het eigen woningbezit (45% van de woningvoorraad in 2010), en het aantal eengezinswoning (35% van de woningvoorraad in 2010).

Om de strategische hoofddoelstelling uit het collegewerkprogramma 2002 2006 -het realiseren van een goed en gevarieerd woonmilieu- te bereiken willen wij meer sturing en richting geven aan het proces van stedelijke vernieuwing en herstructurering. Samen met onze partners moet de kwaliteitsslag worden gemaakt die nodig is om op regionaal niveau een goede positie in te nemen en om daadwerkelijk de gewenste differentiatie in de woningvoorraad en bevolkingsopbouw te realiseren. Daartoe willen wij in de lijn van de 1e module van de beleidsnota Wonen met Stichting Woonplus en andere "VHV"-partijen prestatieafspraken opstellen. Het voornemen bestaat met Woonplus prestatie-

4 <

afspraken te maken over de 1e en de 2e ISV-periode (meerjaren) en in het bredere kader van het GroteStedenbeleid (jaarlijks).

Een exemplaar van de 1e module beleidsnota Wonen ligt voor u bij de stukken ter inzage.

Wij stellen u voor akkoord te gaan met de 1e module van de beleidsnota Wonen-Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam. Met deze module is het beleidskader bepaald voor het woonbeleid op hoofdlijnen met een daarmee samenhangende woonvisie, en de taakstelling voor de komende jaren in het kader van de woningvoorraadvernieuwing.

Burgemeester en wethouders van Schiedam,
de secretaris, de burgemeester,

P.J. Buytels R. Scheeres

Aan de gemeenteraad
van Schiedam

De raad van de gemeente Schiedam;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

akkoord te gaan met de 1e module van de beleidsnota Wonen - Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van

26 MEI 2003

de griffier, de voorzitter,

INHOUDSOPGAVE

blz.

Samenvatting 7

1 Inleiding 11
- 1.1 Ambitie 11
- 1.2 Uitgangspunten 11
- 1.3 Draagvlak 12
- 1.4 Opbouw van de nota 13

2 Het beleidskader 15
- 2.1 Inleiding 15
- 2.2 Stadsregionaal beleid 15
- 2.3 Gemeentelijke opgave 16

3 Vernieuwingsstrategie in de eerste en tweede ISV-periode 19
- 3.1 Ambities: kwantitatief en kwalitatief 19
- 3.2 Eerste ISV-periode 2000-2004 19
- 3.3 Tweede ISV-periode 2004-2010 22
- 3.4 Match van ambities en verwacht resultaat 24
- 3.5 Particulier opdrachtgeverschap 26
- 3.6 Particuliere woningverbetering 26
- 3.7 IJkpunten en monitoren 27

4 Woonvisie Schiedam 29
- 4.1 Van werkstad naar leefstad 29
- 4.2 Toekomstvisie op het wonen in Schiedam 29
  - 4.2.1 De Binnenstad 31
  - 4.2.2 Nieuwe kansen voor wonen 31
  - 4.2.3 Vooroorlogse wijken 31
  - 4.2.4 Naoorlogse wijken 32
- 4.3 De toekomst waarmaken 32

Bijlagen
- Bijlage 1 Beleid van de Stadsregio Rotterdam 35
- Bijlage 2 Bestaand beleid gemeente Schiedam 39
- Bijlage 3 Woningmarktanalyse 41
- Bijlage 4 Taakstelling ISV 47

SAMENVATTING

Voor u ligt de eerste module van de beleidsnota Wonen van de gemeente Schiedam. Deze nota biedt de visie van de gemeente op het wonen in het algemeen en op de herstructurering in het bijzonder.
De beleidsnota heeft als hoofddoel om de ambitie en het beleid van de gemeente vast te leggen. Een belangrijk nevendoel is het aanreiken van elementen waarmee de prestatieafspraken tussen de gemeente en Woonplus kunnen worden geactualiseerd.

De gemeente Schiedam staat midden in een grote herstructureringsoperatie en heeft de ambitie om hiermee de doorstroming te bevorderen, (nieuwe) inwoners met hogere inkomens aan te trekken en een wooncarrière voor de bestaande stedelijke bevolking mogelijk te maken. Er is ook al veel bereikt op dit gebied, zowel in de naoorlogse wijken Groenoord en Nieuwland als in de oudere wijken Oost, Zuid, West en Centrum. Toch zijn er nog knelpunten op de woningmarkt, die zo mogelijk met herstructureringsingrepen moeten worden opgelost. De belangrijkste zijn:
- Er is een relatief grote voorraad goedkope huurwoningen, terwijl veel huurders daarvan graag willen verhuizen.
- Voor de huishoudens die belangstelling hebben voor een koopwoning (circa 2.400 Schiedamse huishoudens), zijn er te weinig mogelijkheden binnen de gemeente.
- Inwoners met midden- en hoge inkomens kunnen in Schiedam geen geschikte woning vinden en wijken uit naar andere gemeenten in de regio.

De module bestaat uit drie delen:
- Het kader voor het gemeentelijk woonbeleid: rijks-, regionaal en gemeentebeleid en de huidige stand van zaken op de lokale woningmarkt.
- Actuele herstructurering van de woningvoorraad; de ambities in de eerste en tweede ISV-periode (ISV = Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing).
- Een doorkijk naar de toekomstige contouren voor het wonen in de gemeente: de woonvisie.

Het kader

Naast het beleidskader op rijksniveau (landelijke regelgeving op het gebied van volkshuisvesting en stedelijke vernieuwing) heeft het beleid zoals het in de Stadsregio Rotterdam wordt ontwikkeld voor Schiedam belangrijke implicaties. In de intentieafspraken verstedelijking (uitwerking voor de tweede ISV-periode) wordt de nieuwbouwopgave vastgelegd, met daarbij streefcijfers voor de transformatieopgave, het eigenwoningbezit en de mate waarin particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. In de regionale woonvisie worden verschillende mogelijkheden uitgewerkt om het woonimago van de regio te verbeteren.
Het gemeentelijk beleidskader bepaalt de ambitie van Schiedam. Om de centrale strategische doelstelling 'het realiseren van een goed en gevarieerd woonmilieu' te bereiken, wil het college meer sturing en richting geven aan het proces van herstructurering en stedelijke vernieuwing. In dat kader zullen prestatieafspraken worden gemaakt met de woningcorporatie(s), waarbij een heldere verdeling van verantwoordelijkheden vooropstaat.
Het college wil samen met de partners de kwaliteitsslag maken die nodig is om op regionaal niveau een goede positie in te nemen en om daadwerkelijk de gewenste differentiatie in woningvoorraad en bevolkingsopbouw te realiseren.
Een randvoorwaarde bij het realiseren van deze ambities is het structureren van de inbreng en positie van bewoners en bedrijven. Het college stelt zich ten doel de bewoners en andere belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij de ontwikkeling van bouw- en (her)inrichtingsplannen.

Vernieuwingsstrategie in de eerste en tweede ISV-periode

Er rust een omvangrijke ISV-taakstelling op Schiedam voor de herstructurering van de woningvoorraad. In deze module is voor de komende 8 tot 10 jaar zo gedetailleerd mogelijk vastgelegd hoe deze herstructurering zal plaatsvinden en meetbaar wordt gemaakt. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de taakstelling die in samenwerking met Woonplus wordt gerealiseerd en de maatregelen die door marktpartijen worden genomen.

In dit schema is aangegeven welke kwantitatieve taakstelling rust op de gemeente en Woonplus om de ambities tot 2010 waar te maken.

	Stand van zaken	Ambitie		
Jaar	2000	2004	2010	
Aantal woningen	**34.000**	**35.000**	**37.000**	
Eigenwoningbezit	**28%**	**35%**	**45%**	
Eengezinswoningen	**27%**	**30%**	**35%**	

In de eerste ISV-periode (tot 2005) ligt voor Woonplus het accent sterk op projecten in de naoorlogse herstructureringswijken. De 'klassieke' herstructureringsmaatregelen van sloop en nieuwbouw worden daarbij uiteraard sterk ingezet, maar daarnaast worden ook veel activiteiten ontplooid op het gebied van woningverbetering. Daarmee worden de wijken breed aangepakt. Een bijkomend voordeel is dat de zittende bewoners, die mogelijk ook last hebben van de bouw- en sloopactiviteiten in hun buurt, daar enigszins voor worden gecompenseerd.
Met de aanzienlijke opgave die Woonplus zich stelt waar het gaat om de verkoop van huurwoningen, zal het aandeel eigenwoningbezit duidelijk worden vergroot.
Voor de marktpartijen ligt er vooral een taak waar het gaat om nieuwbouw op uitbreidings- (Sveaparken) en inbreidingslocaties.
In deze periode is het totaal aantal te realiseren woningen 2.200, waarvan ruim 1.900 koopwoningen. Ongeveer de helft bestaat uit eengezinswoningen. In deze periode worden zo'n 1.250 woningen gesloopt.

In de tweede ISV-periode (van 2005 tot 2010) is in de taakstelling van Woonplus de nieuwbouwproductie sterk vergroot. Woonplus bouwt zowel koop- als huurwoningen, met vooral in de herstructureringsgebieden veel koopwoningen. In deze periode zal minder worden ingezet op de verbetering van bestaande woningen.
De verwachte nieuwbouwproductie van de marktpartijen is in de tweede ISV-periode veel lager dan tot 2005. Dat houdt verband met het project Sveaparken, dat zijn voltooiing nadert.
In deze periode is het totaal aantal te realiseren woningen ruim 3.000, veruit de meeste daarvan in de koopsector. Ruim eenderde van de nieuwe woningen zijn eengezinswoningen. Er worden bijna 1.200 woningen gesloopt.

Wanneer alle plannen van Woonplus en de marktpartijen worden uitgevoerd, blijkt dat de ambitieuze taakstelling heel dicht kan worden benaderd.
Het aantal koopwoningen stijgt sterk door de verkoop van huurwoningen en de bouw van koopwoningen. De doelstelling van 45% van de woningen in eigenwoningbezit wordt met een toevoeging van 5.200 woningen inderdaad vrijwel behaald.
Het streefpercentage van 35% eengezinswoningen wordt naar het zich nu laat aanzien nog niet volledig behaald in de eerste twee ISV-perioden. De ijkmomenten waarop de prestaties worden gemonitord worden gebruikt om hier mogelijk nog in te sturen.
De Schiedamse woningvoorraad heeft nu nog een te groot aandeel goedkope woningen: 60% in de categorie 'bereikbaar'. Voor de eerste en tweede ISV-periode zijn indicaties geformuleerd van de mate waarin de differentiatie tussen de prijscategorieën verschuift, waarbij het uitgangspunt is dat 60% bereikbare woningen wordt teruggebracht naar 49%. Op basis van het huidige planaanbod (in de eerste en tweede ISV-periode) blijkt inderdaad dat een geleidelijke verschuiving plaatsvindt in de gewenste richting.

Woonvisie Schiedam

De toekomstvisie van Schiedam is erop gericht om de huidige variatie aan woonmilieus uit te bouwen en te versterken. Wanneer de stad in beschouwing wordt genomen vanuit het perspectief van de kansen die de bestaande situatie biedt, blijkt dat er erg veel mogelijkheden zijn voor nieuwe woonlocaties om daarmee in de stad de leefkwaliteit te vergroten. In aansluiting op de visie van de Stadsregio Rotterdam wordt voor elk gebied een eigen aanpak voorgesteld, waarbij op een plattegrond van de stad kan worden aangegeven welke kansen hier voor het wonen worden gezien.

De (woon)kwaliteiten van de huidige historische binnenstad van Schiedam kunnen beter worden benut wanneer er meer mogelijkheden worden gecreëerd om de gebouwde omgeving aan te passen aan nieuwe woonwensen en leefstijlen, bijvoorbeeld gericht op functiemenging (wonen boven

winkels) en vergroting van gebruiksflexibiliteit van zowel bestaande als nieuwe gebouwen. Daarbij worden ook de winkel- en horecafuncties versterkt.

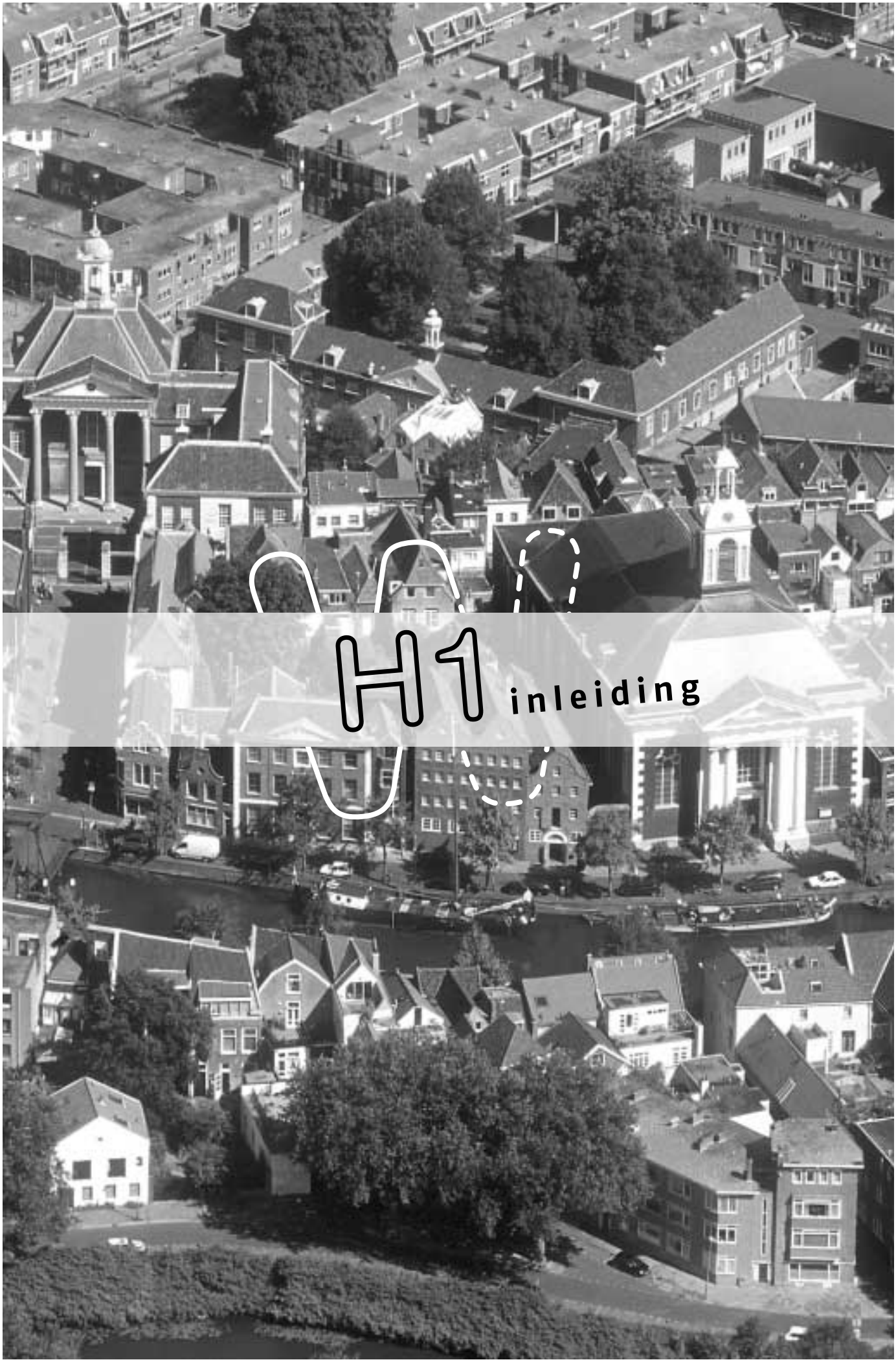
Nieuwe kansen voor wonen worden gezien op de (soms) verouderde haven- en bedrijventerreinen, die hun oorspronkelijke watergebonden functie veelal hebben verloren, maar door hun ligging de mogelijkheid bieden om nieuwe aantrekkelijke woonlocaties te worden. Het ligt in het verlengde van de regionale woonvisie voor de hand om ook in Schiedam, juist op deze plekken, het water in te zetten als een belangrijk beeldmerk: een kwaliteitsdrager.

In delen van de vooroorlogse wijken Oost, Zuid en West bestaat de noodzaak tot verbeteren van de woonfunctie omdat veel woningen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen (de oude middelhoogbouw) en de bouwtechnische kwaliteit te wensen overlaat. De wijken zijn heel divers en daarom zal per buurt worden bekeken welke aanpak het kansrijkst is. Er zal bijvoorbeeld aandacht zijn voor (een collectieve aanpak van) particuliere woningverbetering, verbetering van de woonomgeving en zo mogelijk het ontstaan van nieuwe woonconcepten.
De transformatie van de grootste naoorlogse woonwijken Groenoord en Nieuwland vormt op dit moment de belangrijkste opgave. Deze gebieden zijn prioriteitsgebieden voor de eerste ISV-periode. De herstructureringsopgave heeft tot doel om de wijken met kwalitatieve aanpassingen geschikt te maken voor nieuwe leefstijlen en veranderende doelgroepen. Mogelijke strategieën hierbij zijn nieuwbouw voor de oude en nieuwe bewoners, het aanpassen van de bestaande verbouwing (vergroten van de gebruiksvrijheid, samenvoegen, aan- en bijbouwen), vergroten van de herkenbaar- en beheersbaarheid van de openbare ruimte, verdichten en verdunnen.

Hier is beknopt in schema gezet welke activiteiten in huidige en de komende ISV-periode en in de jaren daarna in Schiedam worden ontplooid.

Eerste ISV-periode	Tweede ISV-periode	Na 2010
(1999-2004)	(2005-2010)	
***Accent:* herstructurering**	***Accent:* versterking binnenstad**	***Accent:* realiseren nieuwe**
Groenoord en Nieuwland	**en verbeteren woonfunctie**	**woongebieden**
***In uitvoering:* kansen**	***In uitvoering:* voortgang**	***In uitvoering:* voortgang**
benutten in de vooroorlogse	**herstructureringsactiviteiten**	**plannen uit tweede**
wijken; wijkcarrousel		**ISV-periode; voortgang inzet**
		voor revitalisering wonen
***Voorbereiding:* aanwijzen**	***Voorbereiding:* onderzoeken**	
ontwikkelgebieden en	**mogelijkheden**	
onderzoeken van de	**ontwikkelgebieden**	
mogelijkheden		

In de eerste ISV-periode (1999-2004) ligt het accent heel duidelijk op herstructureringsactiviteiten in de naoorlogse wijken. Van 2005 tot 2010 zal de tweede ISV-periode zich afspelen, waarbij de aanpak van de binnenstad meer aandacht zal krijgen.
In de periode daarna, vanaf 2010, zal worden gewerkt aan verbetering van de woningvoorraad in de overige naoorlogse wijken en ligt het accent op de totstandkoming van de nieuwe woongebieden. De voorbereiding daarvan zal overigens al eerder moeten plaatsvinden, zoals het onderzoeken van de mogelijkheden om nieuwe gebieden te ontwikkelen.



H1 inleiding

1.1 AMBITIE

Schiedam kiest voor een beleid om de stad weer aantrekkelijk te maken, ook en misschien zelfs vooral voor de Schiedammers zelf. De stad moet daarom in de regio goed gepositioneerd worden, met extra aandacht voor de kwaliteit van de samenleving op het buurt- en het wijkniveau. Zoals de Stadsvisie Grotestedenbeleid beknopt formuleert:

De ambitie van Schiedam:
Een verrassende en aantrekkelijke woon-, werk- en leefstad in de regio Rotterdam:
vitaal, duurzaam en sociaal.

In de strategische visie, verwoord in de brochure Kansen voor Kwaliteit in februari 2002, wordt de ambitie verder geconcretiseerd in actiepunten voor de komende jaren:

- Het adequaat huisvesten van een gevarieerde bevolking; een impuls aan de sociale structuur met nieuwe vormen van samenleven.
- Het versterken van de stadseconomie, waaronder het revitaliseren van oude bedrijfsterreinen.
- Het verbeteren van de infrastructuur en benutten van de nieuwe openbaarvervoertransferpunten.
- Het aanbieden van goede maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van vrije tijd en onderwijs, ook op hbo-niveau.
- De binnenstad (Montmartre aan de Maas) aantrekkelijk maken voor winkelen, kunst en cultuur en toerisme.
- Het realiseren van grote projecten, zoals het station Schiedam-Centrum en Schieveste.

1.2 UITGANGSPUNTEN

Voor het wonen, het onderwerp van deze nota, betekent deze ambitie dat wordt gekozen voor beleid dat zich richt op doorstroming, zo mogelijk binnen de wijk, en dat uitgaat van de woonwensen en de wooncarrière van de bestaande stedelijke bevolking. Het binden van huishoudens aan de stad en het aantrekken van huishoudens met midden en hogere inkomens levert een bijdrage aan de verdere sociale differentiatie van wijken en aan het instandhouden van maatschappelijk draagvlak voor culturele, welzijns- en winkelvoorzieningen.
De gemeente Schiedam staat midden in een grote herstructureringsopgave. Daar zijn de gemeente en haar partners het over eens. Er is ook al erg veel werk verricht op dit gebied, zowel in de naoorlogse wijken Groenoord en Nieuwland als in de oudere wijken Oost, Zuid, West en Centrum. Toch laat de woningmarkt nog steeds onwenselijke karakteristieken zien, die zo mogelijk met herstructureringsingrepen moeten worden opgelost, ook daarover bestaat overeenstemming.
De belangrijkste zijn:

- Er is een relatief grote voorraad goedkope huurwoningen, terwijl veel huurders daarvan graag willen verhuizen.
- Voor de huishoudens die belangstelling hebben voor een koopwoning (circa 2.400 Schiedamse huishoudens), zijn er te weinig mogelijkheden binnen de gemeente.
- Inwoners met midden en hoge inkomens kunnen in Schiedam geen geschikte woning vinden en wijken uit naar andere gemeenten in de regio.

Om de kansen voor Schiedammers binnen hun eigen stad te vergroten, om inwoners met hogere inkomens en daarbijbehorende woonwensen aan te trekken en vast te houden en daarbij de knelpunten op de woningmarkt op te lossen, heeft de gemeente na de voltooiing van Sveaparken geen uitbreidingslocaties waar naar behoefte kan worden gebouwd. De kansen liggen op afzienbare termijn vooral in de bestaande wijken, waar met behulp van transformatie en herstructurering (onder andere verkoop van huurwoningen) de eenzijdigheid van de woningvoorraad kan worden opgelost, waardoor beter kan worden voldaan aan de woningbehoefte van de Schiedamse bewoners. Daarbij wil de gemeente de herstructurering vormgeven met grote zorgvuldigheid naar de huidige bewoners, zodat er voor hen in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid en garanties zijn waar het gaat om hun perspectief na verhuizing.

Waar het gaat om herstructurering is de focus gericht op de komende 8 à 10 jaar. Dit vraagt veel aandacht van de gemeente, maar daarmee kan ze niet volstaan. Een perspectief op de langere termijn is noodzakelijk om de huidige ambitie te kunnen waarmaken. Wanneer Schiedam werkelijk die 'verrassende, aantrekkelijke woon-, werk- en leefstad' wil zijn en blijven, moet ze zich nu een beeld vormen van de stad zoals ze er over 20 of 30 jaar uit moet zien. Dat betekent nog geen gedetailleerde invulling van de bestaande en (mogelijk) nieuwe wijken, maar wel een vaststelling van de contouren van woongebieden en daarmee een doorkijk naar de toekomst waar nu al op geanticipeerd kan worden.

1.3 DRAAGVLAK

De uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid is een zaak waar meer partijen bij betrokken zijn. Helderheid over de gemeentelijke keuzen en een breed draagvlak voor de beleids-voornemens komt de samenwerking tussen die partijen ten goede. De gemeente Schiedam hecht sterk aan een duurzame samenwerkingsrelatie tussen gemeente, de lokale corporatie Woonplus, de woonconsumenten en de overige marktpartijen. Een gedeelde visie is daarbij een noodzakelijke voorwaarde.

Woonplus is bij het ontwikkelen en uitvoeren van het lokale woonbeleid de belangrijkste partner van de gemeente. De bestaande prestatieafspraken met Woonplus zijn op dit moment toe aan een evaluatie en herziening. De afspraken over de woningvoorraad en de verkoop van huurwoningen zijn reeds tegen het licht gehouden en vastgelegd in de Raamovereenkomst prestatieafspraken 2002+, afgesloten tussen Woonplus en de gemeente op 5 november 2002. De raamovereenkomst geeft aan welke onderwerpen worden behandeld en bevat afspraken over de procedure om te komen tot een overeenkomst met inhoudelijke afspraken.
Om de verschillende partijen te raadplegen en het draagvlak voor het woonbeleid te vergroten, is bij de totstandkoming van deze nota tweemaal een bijeenkomst georganiseerd van het Stedelijk Platform Wonen, een breed samengesteld platform met architecten, makelaars, marktpartijen, bewonersvertegenwoordiging (SOBO), corporaties en medewerkers van de gemeente.
De eerste bijeenkomst, op 12 maart 2002, met als thema 'Wanneer is herstructurering een succes?', leverde een aantal aandachtspunten op die in de nota zijn verwerkt.

- Gevarieerde wijken (verschillende woningtypen, verschillende huishoudens).
- Synergie in de wijk om binding aan de wijk te bevorderen. (aandacht voor duurzaamheid, veiligheid én wooncarrière).
- De wijk is biotoop van de dagelijkse voorzieningen (kernbegrip is leefbaarheid).
- Bewoners moeten trots kunnen zijn op hun wijk (beeldbepalende, herkenbare elementen).
- Bestaande voorraad ook verbeteren (de hele wijk moet ervan profiteren).
- Perspectief bieden aan alle inwoners (ervaringsgegeven: eenderde van de huidige inwoners wenst binnen de wijk door te stromen).

Op de tweede bijeenkomst, op 21 november 2002, is de inhoud van de nota in een presentatie toegelicht. Daarbij spitste de discussie zich toe op de mate waarin met alle beleidsvoornemens de ambitie van de gemeente zouden kunnen worden gerealiseerd. De verwachting is dat de voorgenomen ingrepen in de woningvoorraad de mogelijkheden voor het maken van een wooncarrière in Schiedam sterk zullen vergroten. Er ontstaat een grotere doorstroom, terwijl er voldoende kansen blijven voor starters. Er blijkt een behoefte te bestaan aan ijkpunten op het gebied van ambities en taakstellingen en tevens op zaken als particuliere woningverbetering en wonen boven winkels. De gepresenteerde mogelijke nieuwe kansen voor wonen (zie hoofdstuk 4 van de nota) worden gezien als inspiratie voor het debat over het wonen. Van belang daarbij is dat ook een heldere ruimtelijke toekomstvisie wordt ontwikkeld.

Aan de partijen die aanwezig waren op het Platform Wonen is de mogelijkheid geboden om mondeling of schriftelijk te reageren op het op dat moment voorliggende concept.
Woonplus heeft in een brief laten weten dat de nota een goed beeld geeft van de ambities van Schiedam, zo veel mogelijk vertaald naar concrete projecten. Daarbij vraagt de corporatie de aandacht en medewerking van de gemeente voor een soepel verloop van de noodzakelijke procedures (erfpacht, ruimtelijke ordening). Woonplus vraagt met klem om de in de nota opgenomen kansen voor het wonen concreter op te nemen in de (medio 2003 op te stellen) ruimtelijke toekomstvisie voor het wonen. Daarbij zouden nieuwe ontwikkelingen zoals het wonen in de nabijheid van het

A4-tracé creatief kunnen worden benut.
De vertegenwoordiger van het SOBO, de huurdersvertegenwoordiging in Schiedam, heeft in een mondelinge reactie tijdens een bijeenkomst van de begeleidingsgroep op 12 februari 2003 laten weten dat de nota naar zijn idee een goed, ambitieus plan inhoudt. Daarbij bracht hij onder de aandacht dat de geluidscontouren door de stadsregio mogelijk worden aangescherpt. Dit kan gevolgen hebben voor de nieuwe kansen voor het wonen in de gemeente. De gemeente is uitgenodigd om in een later stadium het geheel te presenteren en toe te lichten bij een vergadering van het SOBO.

1.4 OPBOUW VAN DE NOTA

Om een kader te scheppen voor de herstructureringsopgave, de prestatieafspraken en de toekomstvisie bestaat binnen de gemeente op dit moment de behoefte aan het vaststellen van het woonbeleid. Het woonbeleid in Schiedam wordt geformuleerd in een beleidsnota wonen met als titel Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam. De nota wordt per module opgebouwd, waardoor de inhoud gemakkelijk aan actuele ontwikkelingen kan worden aangepast. Daarbij kan de uiteindelijke nota in fasen totstandkomen. De hier voorliggende eerste module vormt het kader. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving op hoofdlijnen van het meest actuele en relevante beleidskader op regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 beschrijft de herstructurering zoals hij nu in de steigers staat (letterlijk en figuurlijk), met de bestaande plannen, de fase waarin de plannen nu verkeren en de bijdrage die de plannen leveren aan de uiteindelijke opgave. Daarmee kan deze module een raamwerk bieden en de basis vormen voor de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken in de tweede ISV-periode (vanaf 2005). Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de toekomstige contouren voor woonwijken, in termen van woonmilieus en ruimtelijke kwaliteit. In de bijlagen worden sommige onderwerpen, zoals het beleidskader, meer uitgediept en wordt een beeld geschetst van de huidige woningmarkt in Schiedam.

Met de nadruk die in deze module worden gelegd op concrete plannen en de ontwikkelingskansen voor wonen, blijven andere aspecten van woonbeleid vooralsnog onderbelicht. De volgende modules zullen in dit verband naar behoefte worden ingevuld. Mogelijke onderwerpen kunnen zijn: de woonruimteverdeling (met aandacht voor de regionale huisvestingsrichtlijn en de huisvesting van doelgroepen, zoals starters, asielzoekers en ouderen), het particulier opdrachtgeverschap, woonwagenzaken en evaluatie van de nota Ouderenhuisvesting.

H2 het beleidskader

2.1 INLEIDING

De gemeente Schiedam is geen eiland: ze heeft bij het bepalen van haar beleid te maken met andere overheden waarmee moet worden afgestemd. Het rijksbeleid is daarbij belangrijk, zoals de nota 'Mensen, wensen, wonen' uit 2000, waarin vijf kernopgaven voor het rijksbeleid worden vastgesteld:

1. Vergroten van de zeggenschap over woning en woonomgeving.
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
3. Bevorderen van wonen en zorg op maat.
4. Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit.
5. Tegemoetkomen aan de groene woonwensen.

Ook de ontwikkelingen rond het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV), waarmee een samenhangende aanpak van de stedelijke vernieuwing wordt gestimuleerd, zijn voor Schiedam (als rechtstreekse gemeente) van groot belang.
Maar op het gebied van het wonen heeft de gemeente het meest te maken met de Stadsregio Rotterdam.
De huurwoningmarkt in de regio zal medio 2003 onder één aanbodsysteem vallen dat voor de woonconsument transparanter en toegankelijker moet gaan worden. Door goede verkeers- en vervoersvoorzieningen wordt zijn actieradius groter en daarmee ook het gebied waar hij kan en wil wonen. Het is niet voor niets dat in de centrale ambitie van Schiedam (zie hoofdstuk 1) al melding wordt gemaakt van de (gewenste) positie binnen de regio. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het regionaal beleid.

2.2 STADSREGIONAAL BELEID

De Stadsregio Rotterdam behartigt de gezamenlijke belangen van 18 gemeenten en hun inwoners, onder andere op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economie, verkeer en vervoer en milieu. In dat kader zijn verschillende beleidsnota's verschenen, die een richtlijn bieden voor het lokale beleid. In bijlage 1 is een korte omschrijving opgenomen van de regionale visie stedelijke vernieuwing en de Huisvestingsrichtlijn. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verstedelijkingsafspraken en op de regionale woonvisie.
De rode draad in het stadsregionale woonbeleid is tevens de grootste uitdaging: het substantieel verhogen van het aandeel middeldure en dure woningen in bestaand stedelijk gebied om daarmee inwoners met hogere inkomens aan te trekken en vast te houden.

Intentieafspraken verstedelijking 2010

In maart 2002 is in een convenant tussen het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), de stadsregio en de beide rechtstreekse gemeenten Schiedam en Rotterdam een herijking van de Vinac-afspraken (Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening) vastgesteld.
In het convenant staat voor het wonen aangegeven:

- In de periode 2000-2010 spant de stadsregio zich in om een nieuwbouwprogramma van 75.000 woningen te realiseren. Dat betekent bij een gepland aantal onttrekkingen (door sloop en nieuwbouw) van 35.000 woningen, dat er per saldo 40.000 woningen aan de voorraad zullen worden toegevoegd.
- In 2010 is het streefpercentage voor eigenwoningbezit gemiddeld 45%, te behalen door nieuwbouw en door de verkoop van (ten minste 25.000) huurwoningen (vast te leggen in prestatieafspraken met woningcorporaties).
- Vanaf 2005 zal eenderde van de nieuwbouwproductie in de stadsregio in particulier opdrachtgeverschap (of in vernieuwende vormen van consumentgerichte projectontwikkeling) worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat er vanuit de consument minder vraag is, de vraag (gedeeltelijk) wordt ondervangen door vernieuwende vormen van consumentgerichte projectontwikkeling of dat realisatie onmogelijk is.
- De transformatieambities worden uitgewerkt in overleg met de lokale partijen, waarbij het uitgangspunt is om 50% van de verstedelijkingsopgave tot 2015 te realiseren op bestaand bebouwd gebied.
- Schiedam en het Rijk maken in 2002 definitieve afspraken over de toekenning van € 5,65 miljoen uit de ISV-knelpuntenpot ten behoeve van de aanpak van de particuliere woningverbetering.

Regionale woonvisie

De Stadsregio Rotterdam heeft het bureau Urhahn Urban Design opdracht gegeven om een regionale woonvisie op te stellen, die een uitdagend en inspirerend beleidskader zal vormen voor het woonbeleid op regionaal en lokaal niveau.
De woonvisie heeft drie centrale thema's:

1. Wonen op eigen kracht. De kwaliteit van het wonen in de stadsregio kan worden ontleend aan de volgende, herkenbare kenmerken: uitzicht, contrast, historie en ontspannen wonen.
2. Water als 'adres'. De rivier is hét bindmiddel en de drager van de regio. De projecten die als succesvol worden gezien liggen aan het water, maar dit biedt nog veel meer mogelijkheden voor aantrekkelijke woonvormen.
3. Focus vereist. Alle energie moet worden gericht op de verbetering van (het imago van) de stadsregio als woongebied. Dat betekent dat ook 'gewone' woningbouwprojecten en herstructureringsprojecten hier een bijdrage aan moeten leveren.

(In bijlage 1 worden de hoofdlijnen van de regionale woonvisie uitgebreider weergegeven.)
Het belangrijkste doel van deze opzet is de verbetering van het woonimago van de regio en de plekken die daartoe kansen bieden, daarvoor in te zetten. De gemeenten in de regio worden betrokken bij de vaststelling van de definitieve woonvisie. Vanuit de gemeenten is nog een aantal regionale thema's aangereikt die worden verwerkt in de woonvisie. Het gaat met name om vernieuwing van de naoorlogse en vooroorlogse voorraad (verdichten en verdunnen), doorstroming en dynamiek op de woningmarkt, verbetering van de huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen, kwaliteitsimpuls nieuwbouw, ontwikkeling lokale knooppunten, herhuisvestingsproces en opvang van problemen in het stedelijk gebied.

2.3 GEMEENTELIJKE OPGAVE

De gemeente Schiedam onderschrijft de aan de regionale woonvisie ten grondslag liggende analyse en denkbeelden. Ze wil de woonvisie uitdrukkelijk gebruiken als inspiratie voor haar eigen woonbeleid, zowel voor de bestaande herstructureringsinspanningen als voor de nieuwe contouren voor het wonen in de gemeente (zie hoofdstuk 3). Voor Schiedam geldt niet alleen dat het imago van de stad naar buiten verbetering behoeft, maar ook de waardering van de inwoners zelf mag groter worden.
Er is in de gemeente in de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan de woningvoorraad door middel van onderzoek en discussie. In bijlage 3 staat dit samengevat weergegeven in een analyse van de woningmarkt. De analyse leidt tot de volgende conclusies:

- De meeste verhuisgeneigden willen wel in Schiedam blijven wonen, maar er komt geen doorstroming op gang omdat de woningtypen die de grootste doorstroomketens op gang brengen – de duurdere koop- en eengezinswoningen – te weinig in de gemeente beschikbaar zijn.
- Er is een groot aantal bewoners van 'te' goedkope woningen die wel willen verhuizen, maar waarvoor geen woningen beschikbaar zijn.
- De appartementen die te koop worden aangeboden, zijn goedkoop vergeleken met het gemiddelde in de regio, mogelijk ook van mindere kwaliteit.
- De bevolking is vergrijsd en er staat een verdere vergrijzing te wachten. Dit betekent dat de huisvesting van ouderen veel aandacht moet krijgen. Zij verlangen vooral specifieke ouderenhuisvesting in de huursector.
- Voor starters op de woningmarkt in Schiedam is de keuze erg beperkt: zij komen vooral in Nieuwland en Oost terecht en dan met name in een meergezinshuurwoning.
- Schiedam beschikt over een eenzijdige woningvoorraad, die minder aantrekkelijk is vergeleken met de overige plaatsen in de regio. Meer differentiatie van de woningvoorraad is noodzakelijk om de regionale concurrentiepositie te verbeteren.
- De gemiddelde woningbezetting is laag en de huishoudens bestaan in meerderheid uit een- en tweepersoonshuishoudens. Bij een gelijkblijvende woningvoorraad zal dit zelfs sterker worden: het aandeel alleenstaanden stijgt dan naar 45% en het aandeel gezinnen met kinderen naar 21%. Voor de samenstelling van de woningvoorraad moet hiermee rekening worden gehouden.

Collegewerkprogramma 2002-2006

Onder de titel 'Schiedam versterkt' wordt de ambitie van het huidige gemeentebestuur verwoord. Eén van de strategische doelen is het creëren van een goed en gevarieerd woonmilieu. Daartoe

worden de volgende instrumenten ingezet:

A. Voortvarend aanpakken van de herstructurering van de woonwijken en de differentiatie van het woningaanbod. De differentiatie heeft betrekking op eigendom (huur en koop), prijsklassen, woningtypen (grondgebonden en appartementen) en het bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen. Het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap (zie ook bijlage 2) en particuliere woningverbetering passen ook bij dit instrument.
B. Afspraken met corporaties en andere volkshuisvestingspartijen in het kader van een heldere verdeling van verantwoordelijkheden. Eén onderdeel hiervan zal in ieder geval het bevorderen van de verkoop van sociale huurwoningen zijn, een ander het (meer) voldoen van woningen aan de eisen van inbraakbeveiliging.
C. Attentie voor woonwensen van bijzondere groepen en in dat kader het ondersteunen en stimuleren van de bouw van aangepaste woningen (bijvoorbeeld Fokuswoningen) en seniorenwoningen. Voor deze woningtypen zal bij voorkeur een plek worden gezocht nabij voorzieningen, zoals winkels en openbaar vervoer. In Nieuwland zal mogelijk een woonzorgzone worden opgezet.

Behalve dit strategische doel, dat het dichtst staat bij het onderwerp van deze nota, laat het college nog enkele ambities zien waarmee ook het woonbeleid wordt geraakt. Zo wil het college meer samenhang, kwaliteit en tempo brengen in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en een betere afweging van belangen. De gemeente wil dan ook meer sturing en richting geven aan het proces van stedelijke vernieuwing en herstructurering, kortom zij wil de regie voeren. In dat kader wordt een ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld, waarin uitspraken worden gedaan over de structuur van de stad en de samenhang in gebieden en functies, waarbij ook de regionale context wordt aangebracht. In de ontwikkelingsvisie worden bestaande plannen voor de binnenstad, Groenoord en Nieuwland, de Stadsvisie en het meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) geïntegreerd.
Een andere belangrijke ambitie is het structureren van de inbreng en positie van bewoners en bedrijven. Het college stelt zich ten doel de bewoners en andere belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij de ontwikkeling van bouw- en (her)inrichtingsplannen. Projectontwikkelaars krijgen de kans om plannen in te dienen op grond van een vooraf vastgesteld en maatschappelijk getoetst programma van eisen.

Het koppelen van ideeën aan opgaven

De opgave voor de gemeente staat alle betrokkenen zonneklaar voor ogen, zoals blijkt uit het collegeprogramma en de bestaande beleidsvoornemens. In het voldoen aan deze opgave staan nog veel opties en alternatieven open. Bij het maken van de keuzes wil de gemeente zich laten inspireren door het gedachtegoed van de stadsregionale woonvisie. Ze verwacht daarmee de kwaliteitsslag te kunnen maken die nodig is om op regionaal niveau een goede positie in te nemen en om daadwerkelijk de gewenste differentiatie in woningvoorraad en bevolkingsopbouw te realiseren.
In het geval van Schiedam betekent dit vooral inzetten op drie aspecten:

1. Het gebruik van het water om de woonkwaliteit te verhogen.
2. Het uitbouwen van de historisch waardevolle aspecten die de stad biedt.
3. Integrale verbeteringsopgave van probleemgebieden.

In hoofdstuk 4 worden deze ideeën nader uitgewerkt in de schets van de contouren van het wonen en de nieuwe woonlocaties.

H3 vernieuwingsstrategie in de eerste en tweede ISV-periode

Er rust een omvangrijke ISV-taakstelling op Schiedam voor de herstructurering van de woningvoorraad. In dit hoofdstuk wordt voor de komende 8 tot 10 jaar aangegeven hoe deze herstructurering zal plaatsvinden en vooral hoe de taakstelling meetbaar wordt gemaakt.

3.1 AMBITIES: KWANTITATIEF EN KWALITATIEF

De doelstellingen voor de vernieuwingsstrategie vloeien voort uit de conclusies van de woningmarktanalyse (zie paragraaf 2.3 en bijlage 3). De uitgangspunten zijn:
1. gedifferentieerde stad en wijken;
2. behoud en instroom van inwoners met hogere inkomens;
3. doorstroming en wooncarrière mogelijk maken, stedelijk en in de wijken;
4. grote behoefte aan eengezinswoningen;
5. benoemen van 'kansen voor wonen'.

In dit schema is aangegeven welke kwantitatieve taakstelling rust op de gemeente en Woonplus om de ambities tot 2010 waar te maken.

	Stand van zaken	Ambitie	
Jaar	2000	2004	2010
Aantal woningen	**34.000**	**35.000**	**37.000**
Eigenwoningbezit	**28%**	**35%**	**45%**
Eengezinswoningen	**27%**	**30%**	**35%**

Ter vergelijking hierbij: het eigenwoningbezit is in 2002 landelijk 51%, het streefpercentage is 60%.

Uit het schema blijkt dat de woningvoorraad per saldo sterk, met 3.000 woningen, moet groeien. Het aandeel van zowel eigenwoningbezit als eengezinswoningen zal substantieel moeten worden verhoogd, met respectievelijk 17% en 8%.

3.2 EERSTE ISV-PERIODE 2000-2004

De ambitieuze taakstelling voor de eerste ISV-periode betekent dat Schiedam nu midden in een omvangrijke vernieuwingsstroom staat, zowel in de bestaande voorraad als op nieuwe locaties. In deze paragraaf wordt dit voor Woonplus en de marktpartijen in schema's inzichtelijk gemaakt.

VERNIEUWING BEZIT WOONPLUS 2000-2004

Bestaande huurwoningen	Aantal	Voorbeelden van locaties
Onttrekking goedkope woningvoorraad	**- 1.000**	**Slachthuisbuurt, Parkweg Noord, Goeman**
		Borgesius, Groenoord
Verkoop van huurwoningen	**650**	**Verspreid over de gehele stad**
Verbetering tot € 40.000 per woning	**400**	**Nieuwland, Kethel, Tuindorp**
Verbetering tot € 10.000 per woning	**1.800**	**Nieuwland, Groenoord**
Vervanging (herstructurering)		
Nieuwbouw huurwoningen	**105**	**Groenoord, Franklinstraat**
Nieuwbouw koopwoningen	**135**	**Botenbuurt, Franklinstraat, Groenoord**
Nieuwe locaties		
Nieuwbouw huurwoningen	**170**	**Utopia, Thurlede, Houthaven, Bospad**
Nieuwbouw koopwoningen	**130**	**Utopia, Bospad, BHG Pad**

In de eerste ISV-periode ligt voor Woonplus het accent sterk op projecten in de naoorlogse herstructureringswijken. Opvallend is dat naast de 'klassieke' herstructureringsmaatregelen van sloop en nieuwbouw ook veel activiteiten worden ontplooid op het gebied van woningverbetering. Daarmee worden de wijken breed aangepakt. Een bijkomend voordeel is dat de zittende bewoners, die mogelijk ook last hebben van de bouw- en sloopactiviteiten in hun buurt, daar enigszins voor worden gecompenseerd.
Met de aanzienlijke opgave die Woonplus zich stelt waar het gaat om de verkoop van huurwoningen (650) zal het aandeel eigenwoningbezit duidelijk worden vergroot.

MAATREGELEN DOOR MARKTPARTIJEN 2000 - 2004

Aantal		Voorbeelden van locaties
Onttrekkingen	**- 260**	
Nieuwbouw	**555**	**Binnenstad, bijvoorbeeld: Land van Belofte, Raam/Schie,**
		Branderspoort
	140	**Zuid: Houthaven**
	130	**West: Nieuwe Haven, Wiltonpark**
	260	**Nieuwland: Schiehart/Nolenslaan**
	575	**Sveaparken: diverse deelplannen**

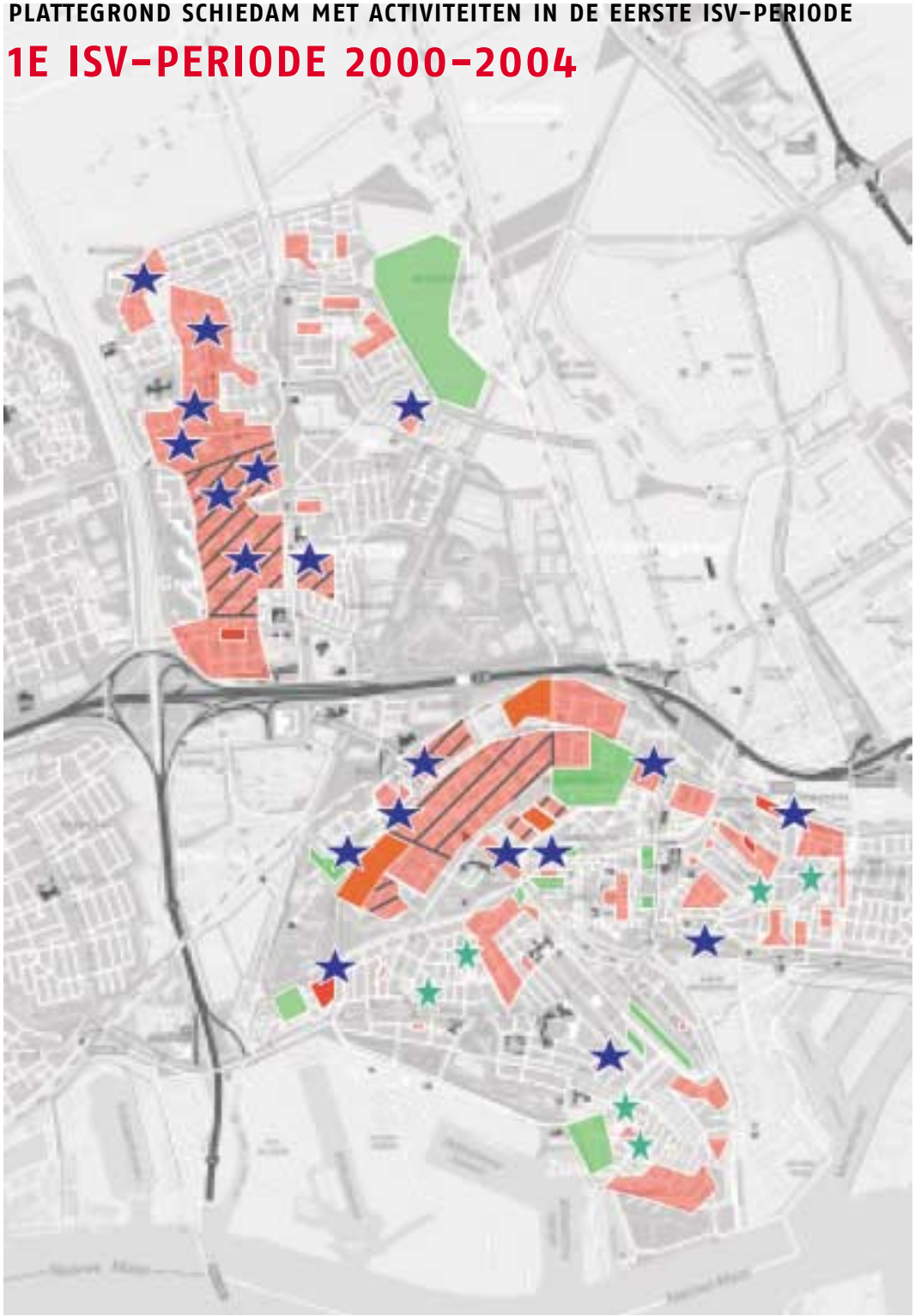
Dit leidt tot een totale bouwproductie voor de marktpartijen van 1.660 woningen.

In deze periode is het totaalaantal te realiseren woningen 2.200, waarvan ruim 1.900 koopwoningen. Ongeveer de helft bestaat uit eengezinswoningen. In deze periode worden zo'n 1.250 woningen gesloopt (zie bijlage 4 voor de aantallen per project).

Op de volgende bladzijde is op de plattegrond van Schiedam schematisch aangegeven waar de activiteiten van Woonplus en de marktpartijen tot 2004 zich vooral afspelen.

PLATTEGROND SCHIEDAM MET ACTIVITEITEN IN DE EERSTE ISV-PERIODE

1E ISV-PERIODE 2000-2004



bezit Woonplus

sloop

nieuwbouw marktsector

verbeterplannen

verkoop huurwoningen (Woonplus)

particuliere woningverbetering

3.3 TWEEDE ISV-PERIODE 2004-2010

De plannen vanaf 2005 liggen uiteraard minder vast dan die voor de eerste ISV-periode. Vanaf 2005 zal een nieuw MOP gelden, waarin de nieuwe plannen onderbouwd zullen worden vastgelegd.

VERNIEUWING BEZIT WOONPLUS 2005-2010

Bestaande huurwoningen	Aantal	Voorbeelden van locaties
Onttrekking goedkope woningvoorraad	**- 1.200**	**Parkweg Noord, Goeman Borgesius,**
		Slachthuisbuurt, Groenoord
Verkoop van huurwoningen	**500**	**Verspreid over de gehele stad**
Verbetering tot € 40.000 per woning	**80**	**Nieuwland**
Verbetering tot € 10.000 per woning	**900**	**Groenoord, Nieuwland**
Vervanging (herstructurering)		
Nieuwbouw huurwoningen	**435**	**Parkweg Noord, Goeman Borgesius,**
		Wiltonpark (Slachthuisbuurt), Groenoord
Nieuwbouw koopwoningen	**980**	**Idem**
Nieuwe locaties		
Nieuwbouw huurwoningen	**185**	**Vijf Molens, De Harg, Stationsplein, Sveaparken**
Nieuwbouw koopwoningen	**230**	**Vijf Molens, De Harg, Stationsplein, Schievest**

In de tweede ISV-periode is in de taakstelling van Woonplus de nieuwbouwproductie sterk vergroot (1.827 woningen, tegenover 540 woningen in de eerste ISV-periode). Woonplus bouwt zowel koop- als huurwoningen, met in de herstructureringsgebieden ruim tweemaal zoveel koopwoningen. In deze periode zal minder worden ingezet op verbetering van bestaande woningen.

MAATREGELEN DOOR MARKTPARTIJEN 2005-2010

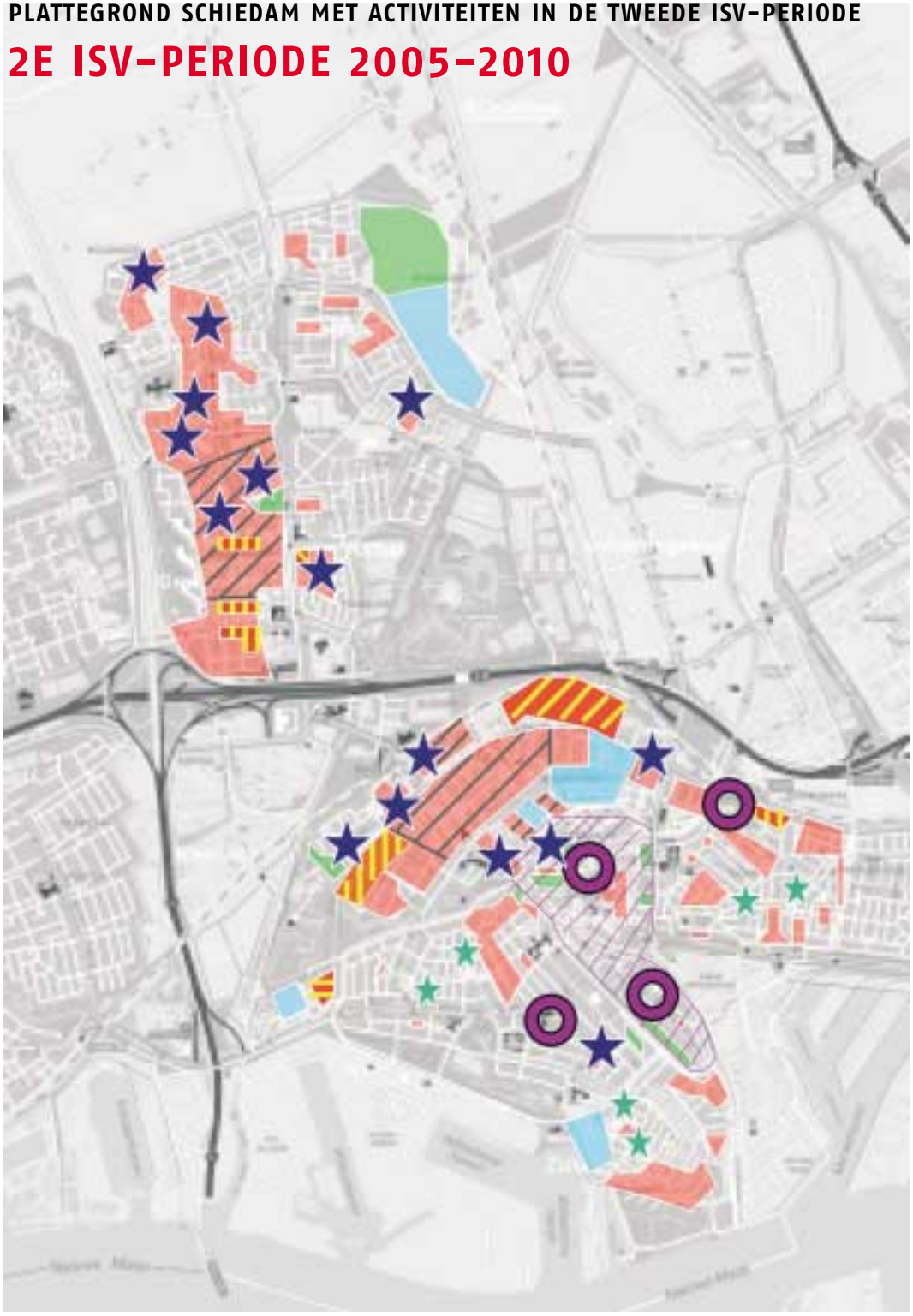
	Aantal	Voorbeelden van locaties
Onttrekkingen	**0**	
Nieuwbouw	**235**	**Binnenstad: Broersveld, Westmolenstraat, Lange Nieuwstraat**
	265	**Oost: Stationsplein/Schieveste**
	195	**Zuid: Gustoterrein**
	145	**West: Schielandziekenhuis, Slavenburg**
	85	**Nieuwland: Spieringshoek**
	290	**Sveaparken: diverse deelplannen**

De verwachte nieuwbouwproductie van de marktpartijen is met 1.215 woningen in de tweede ISV-periode veel lager dan tot 2005. Dat houdt verband met het project Sveaparken, dat zijn voltooiing nadert.

Op de volgende bladzijde is op de plattegrond van Schiedam schematisch aangegeven waar de activiteiten van Woonplus en de marktpartijen van 2005 tot 2010 vooral zullen plaatsvinden.

PLATTEGROND SCHIEDAM MET ACTIVITEITEN IN DE TWEEDE ISV-PERIODE

2E ISV-PERIODE 2005-2010



- bezit Woonplus
- sloop/nieuwbouw
- reeds gerealiseerde nieuwbouw
- nieuwbouw marktsector
- verbeterplannen
- verkoop huurwoningen (Woonplus)
- particuliere woningverbetering
- kansen voor wonen

3.4 MATCH VAN AMBITIES EN VERWACHT RESULTAAT

De kans dat de bestaande ambities inderdaad worden gerealiseerd, kan worden ingeschat door de plannen af te zetten tegen de taakstelling.

Nieuwbouw en sloop

In dit schema is de taakstelling zichtbaar gemaakt voor nieuwbouw en sloop.

SCHEMA TAAKSTELLING SLOOP/NIEUWBOUW

	2000 t/m 2004		2005 t/m 2010		2000 tot 2010	
	Nieuwbouw	Sloop				
2000	**240**	**70**				
2001	**300**	**165**				
2002	**240**	**25**				
2003	**390**	**390**				
2004	**1030**	**610**				
Subtotaal 2000 t/m 2004	**2.200**	**-1.260**				
Waarvan door Woonplus	**540**	**-1.000**				
Door marktpartijen	**1.660**	**-260**				
			Nieuwbouw	Sloop		
2005			**865**	**540**		
2006			**900**	**530**		
2007 tot 2010			**1.275**	**120**		
Subtotaal 2005 tot 2010			**3.040**	**-1.190**		
Door Woonplus			**1.825**	**-1.190**		
Door marktpartijen			**1.215**	**0**		
					Nieuwbouw	Sloop
Totaal 2000 tot 2010					**5.240**	**- 2.450**
Totaal Woonplus					**2.365**	**- 2.190**
Totaal marktpartijen					**2.875**	**- 260**

Uit het schema blijkt dat het inderdaad mogelijk is om de ambitieuze taakstelling heel dicht te benaderen wanneer alle plannen van Woonplus en de marktpartijen worden uitgevoerd.
In het uitgebreide schema in bijlage 4 staan de projecten benoemd die bijdragen aan de taakstelling.

Eigenwoningbezit

Het aantal koopwoningen stijgt sterk door de verkoop van huurwoningen en de bouw van koopwoningen. Het aandeel koopwoningen zou moeten stijgen tot 45% van de beoogde 37.000 woningen. In totaal dus 16.650 woningen in particulier bezit. Op 1 januari 2002 waren er nog 11.476 koopwoningen, dus de voorraad moet stijgen met bijna 5.200 koopwoningen.

In dit schema zijn de plannen van Woonplus en de marktpartijen vanaf 2003 opgenomen.

Verkoop huurwoningen Woonplus	**735**
Bouw koopwoningen Woonplus (inclusief particulier opdrachtgeverschap)	
en koopwoningen marktpartijen (minus onttrekkingen)	**4.000**
Totaal toevoeging koopwoningen 2003-2010	**4.735**

Uit het schema blijkt dat de doelstelling van 45% van de woningen in eigenwoningbezit met een toevoeging van 5.150 woningen inderdaad wordt benaderd.

Eengezinswoningen

De doelstelling luidt dat 35% van de woningen van het type eengezinswoning moet zijn in 2010. Dat wil zeggen: 12.950 woningen. Het aantal eengezinswoningen op 1 januari 2002 is 9.842.
Om de doelstelling te behalen moeten er dus tot 2010 zo'n 3.100 eengezinswoningen worden gerealiseerd.
In het schema in bijlage 4 staat aangegeven in welke plannen er sprake is van eengezinswoningen met daarbij het aantal. Daaruit blijkt dat marktpartijen en Woonplus gezamenlijk tot 2010 het voornemen hebben om 1.878 eengezinswoningen te realiseren. Daarmee bedraagt het percentage

32% van de totale woningvoorraad. Dat betekent dat met het thans bekende woningprogramma het streefpercentage niet kan worden gerealiseerd. Gedurende de looptijd van de eerste en tweede ISV-periode worden de prestaties gemonitord (zie paragraaf 3.6). Er zijn ijkmomenten aangewezen om tot bijstelling van de plannen te komen. Dit is een sturingsopgave voor de komende periode.

Differentiatie huur- en koopprijzen

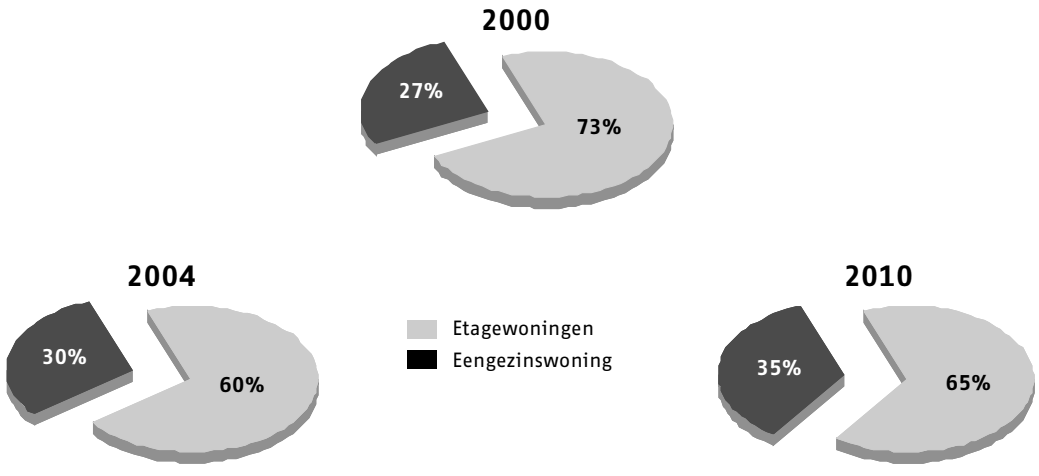
De (gewenste) differentiatie van de woningvoorraad van Schiedam kan behalve in de woningtypen eengezinswoning/appartement en het onderscheid koop/huur ook worden uitgedrukt in de differentiatie van de huur- en koopprijzen. De Schiedamse woningvoorraad heeft nu nog een te groot aandeel goedkope woningen: 60% in de categorie 'bereikbaar'. Voor de eerste en tweede ISV-periode zijn indicaties geformuleerd van de mate waarin de differentiatie tussen de prijscategorieën verschuift.

	Stand van zaken	Indicatie	
	2000	2004	2010
Bereikbaar	**60 %**	**55 %**	**49 %**
Middelduur/duur	**40 %**	**45 %**	**51 %**

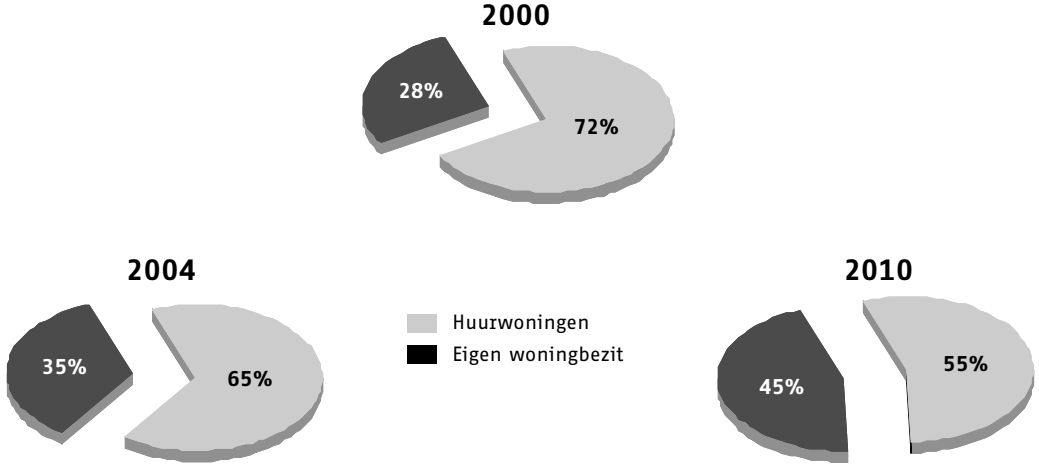
Bij het formuleren van deze indicatie is bewust gekozen voor de twee categorieën 'bereikbaar' en 'middelduur/duur'. Het gaat er namelijk vooral om dat het aandeel van de goedkoopste prijsklasse wordt verminderd, waardoor er meer mogelijkheden voor een wooncarrière naar duurdere prijsklassen worden gecreëerd.
Uit het schema blijkt dat er volgens deze indicatie op basis van het huidige planaanbod (eerste en tweede ISV-periode) een geleidelijke verschuiving gaat plaatsvinden van het grotere aandeel bereikbare woningen naar een bijna gelijk percentage van beide prijscategorieën.

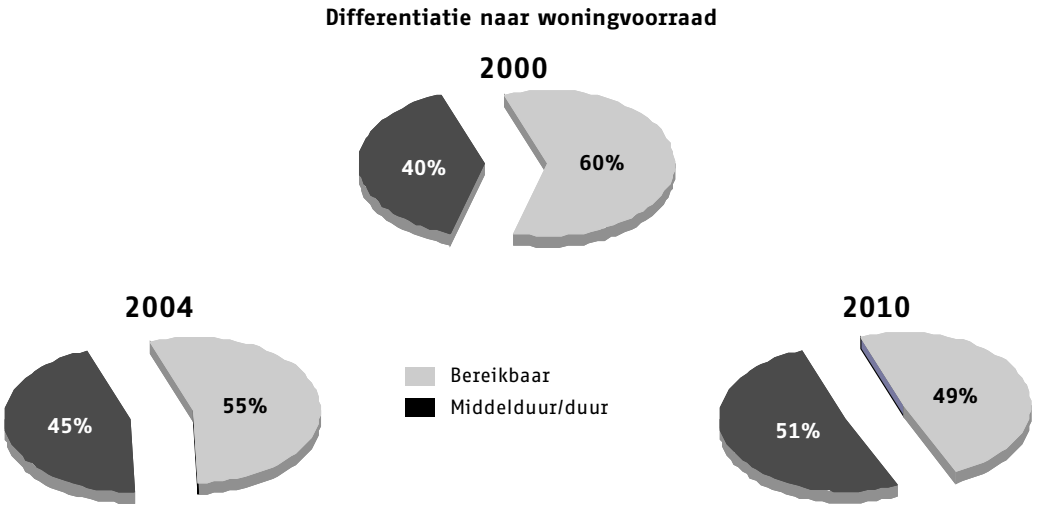
GRAFIEK: BEOOGDE DIFFERENTIATIE WONINGVOORRAAD

Differentiatie naar eengezins- en etagewoningen



Differentiatie naar eigen woningbezit en huurwoningen





3.5 PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

In Schiedam wordt gewerkt aan het bevorderen van het particulier opdrachtgeverschap en het consumentgericht bouwen. Dit is vastgelegd in het MOP-convenant: in de eerste ISV-periode zouden 30 kavels in particulier opdrachtgeverschap moeten worden gerealiseerd. Er is inmiddels een adviesnota in voorbereiding om de realisatie van deze kavels mogelijk te maken. Mede dankzij enkele projecten van Woonplus wordt die ambitie wellicht gehaald.
In de intentieafspraken verstedelijking (zie paragraaf 2.2) is de doelstelling vastgelegd om vanaf 2005 33% van de hele nieuwbouwproductie te realiseren in particulier opdrachtgeverschap. De doelstelling geldt overigens tenzij wordt aangetoond dat er vanuit de consument minder vraag is, de vraag (gedeeltelijk) wordt ondervangen door vernieuwende vormen van consumentgerichte projectontwikkeling of dat realisatie onmogelijk is. Voor Schiedam wordt geïnventariseerd welke locaties zich hiervoor lenen en hoe particulier opdrachtgeverschap het beste kan worden gerealiseerd, maar nu al is duidelijk dat dit gezien de zeer beperkte vrije kavels in de gemeente geen eenvoudige opgave is: Schiedam beschikt nauwelijks over uitleggebieden. Daarom worden ook de collectieve projectontwikkeling (het ontwikkelen van complete bouwblokken – eengezins of gestapeld) en de naar kopers gerichte projectontwikkeling (vooraf overleg tussen de kopers en de projectontwikkelaar met de mogelijkheid tot gedifferentieerd bouwen) onderzocht en waar mogelijk toegepast.
Uit een recente publicatie van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) blijkt dat betaalbaar particulier opdrachtgeverschap vooral kansrijk is wanneer in groepsverband wordt gebouwd. Particulier opdrachtgeverschap kan een optie zijn binnen herstructurering wanneer gebruik wordt gemaakt van de groeiwoning: cascowoningen en afbouw. Ook kan het concept worden ingezet om bewoners zelf in de gelegenheid te stellen hun woning te renoveren. Deze opties vergroten mogelijk zelfs het draagvlak voor herstructurering.
De vele aspecten van dit onderwerp hebben inmiddels ook op regionaal niveau geleid tot een discussie over de (on)mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap. In 2003 wordt een gemeentelijke beleidsnotitie opgesteld over particulier opdrachtgeverschap in de tweede ISV-periode.

3.6 PARTICULIERE WONINGVERBETERING

Vooral in de vooroorlogse wijken is de particuliere woningvoorraad niet altijd in optimale staat, terwijl de gemeente er belang aan hecht om ook daar de woonkwaliteit op peil te houden of waar nodig te verbeteren. Particuliere woningverbetering kan hiervoor een instrument zijn, maar de particuliere eigenaren beschikken niet altijd over de middelen en de deskundigheid om hun eigen woning op te knappen. De gemeente ondersteunt de eigenaren bij deze taak. Het college van burgemeester en wethouders (B en W) heeft daarom in april 2002 ingestemd met de nota 'Integraal beheer van de particuliere, vooroorlogse woningvoorraad'. Daarin wordt onder meer geregeld dat er door middel van een zogenaamde revolving fund op gunstige voorwaarden een lening kan worden verstrekt. Bovendien zijn Woningbeheer Den Haag NV en Patrimoniums Woningstichting

Rotterdam (PWS)/Sterner aangezocht als uitvoerende marktpartijen.

In november 2002 is een groot aantal voorbereidende werkzaamheden verricht, zoals communicatieactiviteiten, een aanschrijvingstraject en -systeem, opstellen van het programma van eisen en opstellen van de verordening (december 2002 in de gemeenteraad). De eerste woningopnames zijn inmiddels uitgevoerd en wanneer deze zijn besproken met de eigenaren kan een beeld worden verkregen van de mate waarin de eigenaren bereid zijn om daadwerkelijk tot uitvoering van het onderhoud over te gaan.

3.7 IJKPUNTEN EN MONITOREN

Voor het bepalen van de stand van zaken in het behalen van deze ambities zal in een systeem van monitoring een aantal ijkpunten worden gekozen:

Eind 2003	**Eerste ijkpunt ambities en taakstellingen (stedelijk, doorvertaald naar wijken en**
	stadsdelen). Hiervoor kan onder meer gebruik worden gemaakt van de resultaten voor
	Schiedam van het landelijke Woningbehoeftenonderzoek 2002 (WBO 2002).
Eind 2004	**Tweede ijkpunt ambities en taakstellingen (stedelijk, doorvertaald naar wijken en**
	stadsdelen).
	Evaluatie eerste ISV-periode.
2006	**Derde ijkpunt, gerelateerd aan de tweede ISV-periode. Ontwikkelingsfase woonvisie**
	vanaf 2010.
2008	**Vierde ijkpunt, idem en begin maken met concretiseren woonvisie vanaf 2010.**
2009	**Vijfde ijkpunt, bijstelling woonvisie, gericht op invullen ambities en taakstellingen**
	vanaf 2010.

Op de ijkpunten worden met name de volgende resultaten gemeten en afgezet tegen de doelstelling:
- aantal gesloopte woningen;
- aantal nieuwgebouwde woningen;
- percentage eigenwoningbezit in de gemeente;
- aantal huurwoningen dat is verkocht;
- percentage eengezinswoningen;
- aantal woningen dat is gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap;
- aantal woningen in particulier bezit dat is verbeterd;
- aantal woningen van Woonplus dat is verbeterd;
- aantal woningen dat is gerealiseerd door wonen boven winkels;
- differentiatie van de stedelijke woningvoorraad in percentages bereikbaar en middelduur/duur.

Uit het schema in paragraaf 3.4 is af te leiden waar de gemeente geacht wordt te 'staan' op enig moment. Op de vorige bladzijden (pagina 25/26) zijn de streefpercentages in grafieken uitgebeeld. Voor de eerste jaren kan de doelstelling heel concreet zijn, terwijl zeker vanaf 2005 met behulp van de op dat moment behaalde resultaten en voortschrijdend inzicht (marktwerking, economische ontwikkeling) de concrete invulling nog moet plaatsvinden. Eind 2004 zal de gemeente in het kader van het ISV een geactualiseerd MOP produceren. Daarin zullen de doelstellingen voor de tweede ISV-periode mogelijk al concreter kunnen worden opgenomen.

Bij het monitoren wordt onder andere gebruikgemaakt van de periodieke gemeentelijke onderzoeken op het gebied van veiligheid, werkgelegenheid, leefbaarheid en het omnibusonderzoek. Daarnaast wordt in 2003 gebruikgemaakt van de resultaten voor Schiedam van het Woningbehoefteonderzoek 2002 (WBO 2002).

H4 woonvisie schiedam

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de contouren van de woongebieden in Schiedam, met de ambitie voor de opzet van de (nieuwe) wijken, in termen van woonmilieus en ruimtelijke kwaliteit.

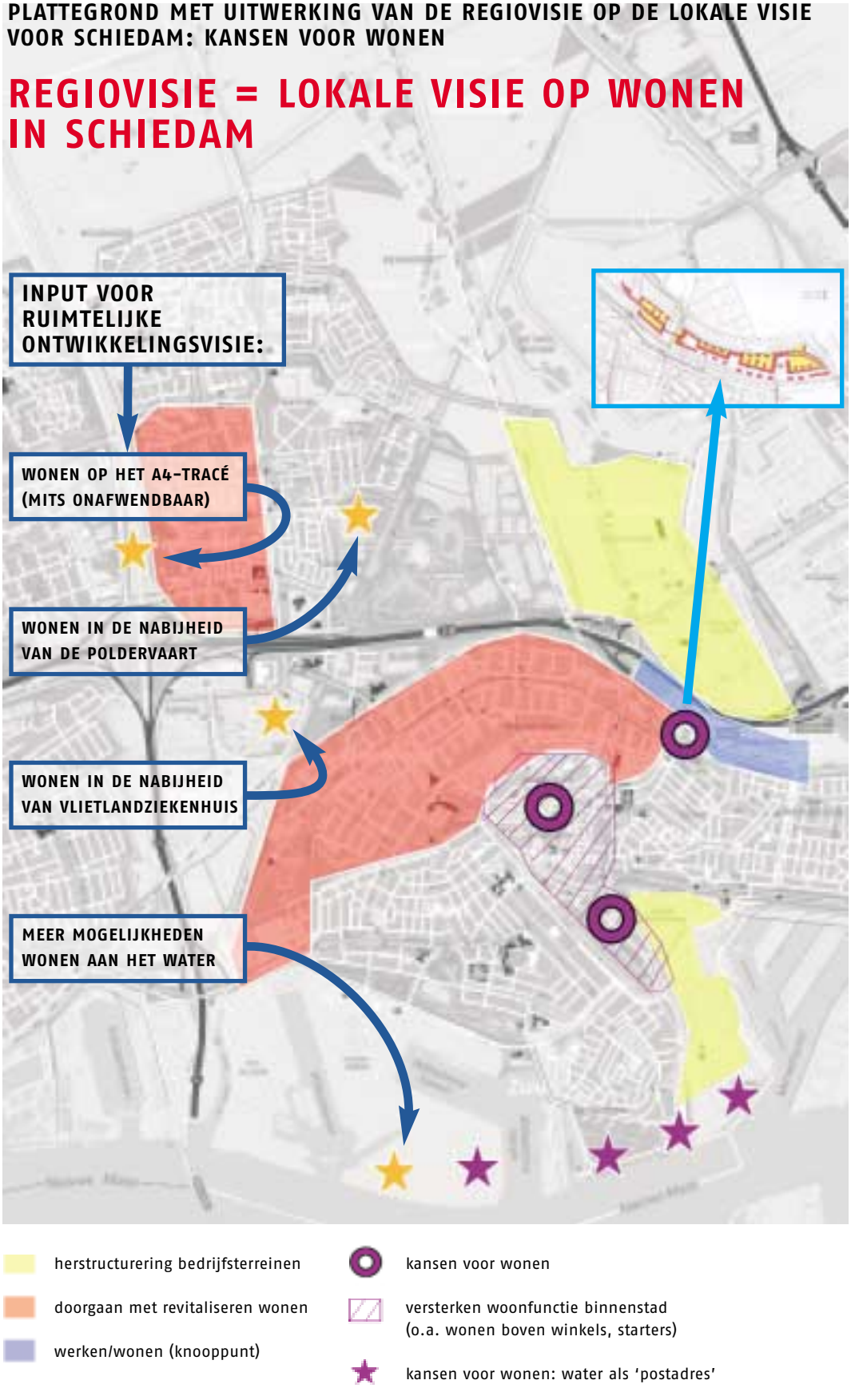
4.1 VAN WERKSTAD NAAR LEEFSTAD

De stad Schiedam heeft haar huidige vorm vooral gekregen onder invloed van het 'werk'. Er was een omvangrijke werkgelegenheid: de jeneverdistilleerderijen en de scheepswerven van Wilton en Gusto. Voor de duizenden werknemers moest woonruimte worden gecreëerd en dat vond plaats in achtereenvolgens de binnenstad, vóór 1940 in Schiedam Zuid, Oost en West en na 1945 in Nieuwland en Groenoord. Elk van deze wijken weerspiegelt de opvattingen en de geest van zijn tijd: de dichte bebouwing van de binnenstad, Zuid en het noordelijk deel van West, de ruimere maar eenzijdige opzet van de naoorlogse wijken. Ze hebben echter gemeenschappelijk dat de kwantiteit van groter belang was dan de kwaliteit. De wijken waar het management en de eigenaren van de bedrijven woonden en waar alle in die tijd beschikbare kwaliteit is verwerkt, zijn nog steeds als zodanig herkenbaar: de herenhuizen in het zuidelijk deel van West en de grachtenpanden langs de oude havens.
De band tussen wonen en werken verandert lokaal steeds meer, ook doordat de inwoners van nu veel mobieler zijn en de meeste werkplekken in de regio vanuit Schiedam goed bereikbaar zijn. Nu in Schiedam het gevoel van trots voor de stad niet meer wordt ontleend aan de bekende grote bedrijven, is het zoeken naar en versterken van andere elementen die gezichtsbepalend zijn en de kwaliteitsambitie van de stad waar kunnen maken. Een goede mogelijkheid daartoe zijn de nieuwe en vernieuwde woongebieden. Het wonen volgt het werken niet meer, maar het wonen zelf wordt het leidend principe bij het vormgeven van de stad. Een recent voorbeeld waarbij dit idee zichtbaar is, is de opzet en opbouw van de wijk Sveaparken. Hierbij is volgens een duidelijk (Zweeds) concept, onder supervisie van één toonaangevende stedenbouwkundige, een hele wijk met voornamelijk koopwoningen en voorzieningen ontstaan, met bijzonder veel aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

4.2 TOEKOMSTVISIE OP HET WONEN IN SCHIEDAM

De toekomstvisie van Schiedam is erop gericht om de huidige variatie aan woonmilieus uit te bouwen en te versterken. Wanneer de stad in beschouwing wordt genomen vanuit het perspectief van de kansen die de bestaande situatie biedt, blijkt dat er erg veel mogelijkheden zijn voor nieuwe woonlocaties, om daarmee de leefkwaliteit in de stad te vergroten. Elk gebied vraagt daarbij om zijn eigen aanpak. De plattegrond op de volgende pagina laat zien welke nieuwe kansen voor wonen mogelijk zijn in Schiedam vanuit regionaal perspectief (voor de volledigheid is bij bijlage 1 een plattegrond gevoegd waarin de visie op de regio als geheel is opgenomen) . Naast de voorbeelden op de kaart zijn overigens nog meer kansen te benoemen.

PLATTEGROND MET UITWERKING VAN DE REGIOVISIE OP DE LOKALE VISIE VOOR SCHIEDAM: KANSEN VOOR WONEN



4.2.1 DE BINNENSTAD

De (woon)kwaliteiten van de huidige historische binnenstad van Schiedam kunnen beter worden benut, wanneer er meer mogelijkheden worden gecreëerd om de gebouwde omgeving aan te passen aan nieuwe woonwensen en leefstijlen. Daartoe kunnen verschillende strategieën worden ingezet.

- Vergroten van de gebruikersvrijheid: onder de randvoorwaarde van het behoud van de karakteristieke aspecten van de historische gebouwen en straten kunnen de beperkende regels voor samenvoeging, splitsing, uitbouwen etc. worden versoepeld.
- Functiemenging: bevorderen van het wonen boven de winkels. Daarmee wordt de levendigheid van het centrum vergroot.
- Veranderbaarheid: juist de historische gebouwen hebben vaak functiewisselingen doorstaan (van pakhuis naar werkplaats, naar appartementencomplex etc.). Met het oog op de toekomstwaarde is het aan te raden om nieuwe gebouwen in het centrum ook deze cascoflexibiliteit te geven.

Wanneer in het centrum van Schiedam deze strategieën naast elkaar worden ingezet om de woonfunctie te versterken, krijgen ook de winkel- en horecafuncties meer kans. De speerpunten voor deze aanpak worden gelegd in de Brandersbuurt, de Nieuwe Haven en de Hoogstraat. Het project in de Westmolenstraat en omgeving kan een versterkende werking hebben op verbetering van de omgeving. In de binnenstad zelf en een ruim gebied rondom het centrum zijn nog diverse locaties aan te wijzen.

4.2.2 NIEUWE KANSEN VOOR WONEN

Er zijn in Schiedam (soms) verouderde haven- en bedrijventerreinen die hun oorspronkelijke watergebonden functie veelal hebben verloren, maar door hun ligging kansen bieden om nieuwe aantrekkelijke woonlocaties te worden. Deze terreinen lenen zich uitstekend voor nieuwe stedelijke woongebieden, met de kans voor de huidige Schiedammers op nieuwe woonvormen (appartementen met extra serviceaanbod, luxe stadsvilla's) en voor nieuwe groepen inwoners die de gemeente graag aan wil trekken. Het ligt in het verlengde van de regionale woonvisie voor de hand om ook in Schiedam het water in te zetten als een belangrijk beeldmerk: een kwaliteitsdrager. Zie in dit verband de bijgevoegde plattegrond 'Regiovisie op wonen Schiedam'.
Voor de ontwikkeling tot krachtig woongebied zijn de volgende factoren van belang:

- een accent op flexibiliteit (cascobouw, particulier opdrachtgeverschap);
- een helder raamwerk voor de openbare ruimte, met veel vrijheid op het niveau van het bouwblok;
- diversiteit in kavelmaten;
- spelregels voor de maximale dichtheid en bouwhoogte, met veel ruimte voor architectonische expressie, waarbij wordt gekoerst naar een duidelijke eigen identiteit van het gebied.

In Bijdorp wordt in 2003 het nieuwe ziekenhuis Vlietland gebouwd. De komst van dit ziekenhuis kan ook een kans voor het wonen betekenen in de directe omgeving, zoals Hoekpunt Noord-West en de randen langs de poldervaart.
Er zijn in dit verband ook andere voorbeelden denkbaar, bijvoorbeeld het wonen langs de A4 (als de aanleg daarvan onafwendbaar mocht blijken te zijn).

4.2.3 VOOROORLOGSE WIJKEN

In delen van Oost, Zuid en West bestaat de noodzaak tot verbeteren van de woonfunctie. Veel woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen (de oude middelhoogbouw) en de bouwtechnische kwaliteit laat te wensen over. De vooroorlogse wijken komen als eerste in aanmerking voor het opstellen van strategische wijkplannen voor de komende vijf tot zeven jaar in de zogenoemde wijkcarrousel. Deze wijkcarrousel is overigens al in gang gezet: in Zuid en West is hij al bijna vastgesteld, in Oost al volledig.
De wijken zijn heel divers en daarom zal per buurt worden bekeken welke aanpak het kansrijkst is. Denkbare uitwerkingsrichtingen daarbij zijn:

- Investeren in woningverbetering binnen de bestaande structuur. Dat betekent in ieder geval een sterke impuls voor particuliere woningverbetering, maar ook een collectieve aanpak is gewenst.

Daarbij kunnen maatregelen als samenvoeging van woningen worden ingezet om nieuwe groepen aan te trekken.
- Nieuwbouwmogelijkheden in deze wijken zullen zo veel mogelijk worden ingevuld middels particulier opdrachtgeverschap en beperkte vormen van projectontwikkeling, om ruimte te bieden aan (culturele) pluriformiteit en individuele keuzevrijheid.
- Verbeteren van de openbare ruimte, vooral het vergroten van de samenhang met de omgeving (schakels tussen Rotterdam en Schiedam) en het creëren van een prettige leefomgeving (opwaardering van pleinen).
- Door het toekennen van een nieuwe stedelijke rol voor deze wijken, kunnen ze een vernieuwingsimpuls krijgen.Het kan gaan om een specifieke functie, bijvoorbeeld een woonzorgzone, vervoersknooppunt of winkelgebied. Zo kunnen er nieuwe woonconcepten ontstaan. Wanneer de vernieuwingsoperatie van het centrum is geslaagd, kunnen (delen van) deze wijken ook uitbreidingslocaties van de binnenstad vormen. Op de locatie de Houthaven in Schiedam-Zuid kan een duidelijke functie en uitstraling worden gecreëerd.

4.2.4 NAOORLOGSE WIJKEN

De transformatie van de grootste naoorlogse woonwijken Groenoord en Nieuwland vormt op dit moment de belangrijkste opgave. Deze gebieden zijn prioriteitsgebieden voor de eerste ISV-periode. Ze vertonen alle kenmerken van de naoorlogse wijken met de bijbehorende problemen: fysieke en functionele veroudering van de woningen en woonomgeving met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid.
De herstructureringsopgave heeft tot doel om de wijken met kwalitatieve aanpassingen geschikt te maken voor nieuwe leefstijlen en veranderende doelgroepen.
Mogelijke strategieën voor de herstructurering zijn:
- Aanpassen van de bestaande bebouwing, waarbij het meestal zal gaan om de combinatie verbeteren voor de huidige bewoners en het aantrekken van andere doelgroepen. Vergroten van de gebruikersvrijheid en de flexibiliteit kan daarbij een goed middel zijn. Ook samenvoegen, aan- en bijbouwen aan de bestaande complexen kunnen worden ingezet.
- Nieuwbouwen voor nieuwe en oude bewoners. De oude bewoners willen graag een wooncarrière maken (zie ook de Schiedammers die naar Sveaparken zijn getrokken) en aantrekkelijke nieuwbouw trekt nieuwe groepen aan. Naast vervangende nieuwbouw kan ook verdichting op sommige plekken mogelijk zijn.
- Openbare ruimte: herkenbaar, beheersbaar, minder anoniem.
- Sleutelprojecten een kans geven: projecten die goed zichtbaar zijn en nieuwe accenten geven, waardoor het gevoel van trots op de wijk en het behaalde resultaat wordt versterkt.
- Verdichten of verdunnen: in de regel zullen deze beide strategieën worden toegepast.
  Overwegingen daarbij zijn:
- De naoorlogse wijken hebben een relatief groot herbergend vermogen met veel open ruimte, waar functies (ook wonen) kunnen worden toegevoegd.
- De doelgroepen die Schiedam graag wil aantrekken (hogere inkomens) hebben vaak een voorkeur voor meer suburbane, ruimere woonvormen.
- Financierbaarheid van de stedelijke vernieuwing leidt vaak tot toevoegen van woonbebouwing.

4.3 DE TOEKOMST WAARMAKEN

Hierbij is beknopt in schema gezet welke activiteiten in huidige en de komende ISV-periode en in de jaren daarna in de gemeente worden ontplooid (in hoofdstuk 3 meer in detail beschreven voor de eerste en tweede ISV-periode).

Eerste ISV-periode (1999-2004)	Tweede ISV-periode (2005-2010)	Na 2010
Accent: herstructurering Groenoord en Nieuwland	**Accent: versterking binnenstad en verbeteren woonfunctie**	**Accent: realiseren nieuwe woongebieden**
In uitvoering: kansen benutten in de vooroorlogse wijken, wijkcarrousel	**In uitvoering: voortgang herstructureringsactiviteiten**	**In uitvoering: voortgang plannen uit tweede ISV-periode, voortgang inzet voor revitalisering wonen**
Voorbereiding: aanwijzen ontwikkelgebieden en onderzoeken van de mogelijkheden	**Voorbereiding: onderzoeken mogelijkheden ontwikkelgebieden**	

Om de bovenbeschreven ambitie waar te maken zullen sommige zaken snel kunnen (en moeten) worden opgepakt, andere vragen om een langere voorbereiding. Deze module voor de nota Wonen vormt een momentopname, en wel het moment midden in de eerste ISV-periode (1999-2004). In deze periode ligt het accent heel duidelijk op herstructureringsactiviteiten in de naoorlogse wijken. Van 2005 tot 2010 zal de tweede ISV-periode zich afspelen, waarvoor de intentieafspraken verstedelijking 2010 (zie paragraaf 2.2) het kader vormen. De gedachtevorming voor de nadere invulling van die tweede ISV-periode moet nu plaatsvinden.
De herstructureringsaanpak in Groenoord en Nieuwland staat in nauwe relatie met impulsen en ontwikkelingen in de binnenstad. Het gaat dan om grote projecten, zoals het Station-Centrum en Schieveste. In combinatie met de afronding van de bouw van de metro en de opwaardering van lijn 1 tot Tramplus wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat gecreëerd. Op deze wijze wordt de aantrekkingskracht voor de te ontwikkelen woningen in de middeldure en dure categorie in de naoorlogse wijken versterkt. Daarom kiest de gemeente voor de tweede ISV-periode, naast voortgang van het revitaliseren van het wonen in Nieuwland en Groenoord, voor inzet op verbetering van de binnenstad.
In de periode daarna, vanaf 2010, zal worden gewerkt aan de verbetering van de woningvoorraad in de overige naoorlogse wijken en ligt het accent op de totstandkoming van de nieuwe woongebieden. De voorbereiding daarvan zal overigens al eerder moeten plaatsvinden, zoals het onderzoeken van de mogelijkheden om bedrijventerreinen te verplaatsen.
In 2003 zal naar verwachting in de gemeente een ruimtelijke ontwikkelingsvisie gereed komen, waarvoor deze module met de hierin beschreven nieuwe kansen voor het wonen een belangrijke bouwsteen vormt. Hierbij gaat het met name om de gebieden waarvan de ontwikkeling na de tweede ISV-periode is gepland. De plannen en projecten die op stapel staan tot 2010 zijn in de meeste gevallen al in een verder gevorderd stadium en gelden als 'harde' afspraken. Dat neemt overigens niet weg dat er voor de start op sommige locaties nog obstakels kunnen zijn, bijvoorbeeld uitspraken op bezwaarschriftprocedures van omwonenden. Ze behoeven voor het totstandkomen van de ruimtelijke visie echter niet meer opnieuw in beschouwing te worden genomen.

Voor extra uitgaven die te maken hebben met het onderzoek naar en stimuleren van nieuwe woonmogelijkheden (bijvoorbeeld wonen boven winkels) zal de gemeente de mogelijkheden onderzoeken voor de inzet van de BWS-reserves.

bijlagen

BIJLAGE 1 BELEID VAN DE STADSREGIO ROTTERDAM

Visie Stedelijke Vernieuwing Stadsregio Rotterdam

In de visie stedelijk vernieuwing 2001–2010 van de Stadsregio Rotterdam (juni 2001) wordt erkend dat er een grote (investerings)opgave ligt op het gebied van de verbetering van de leefbaarheid en het werk- en woonmilieu.
In de visie worden kwantitatieve doelstellingen geformuleerd voor:

- ruimte voor nieuwe economische stedelijke activiteiten door:
  - transformatie van verouderde bedrijfsterreinen richting gemengde woonwerkmilieus;
  - ontwikkeling van nieuwe economische activiteiten in stedelijke woon- en werkmilieus (15% van het te (her)ontwikkelen stedelijk gebied, 2% in andere herstructureringsgebieden);
  - ontwikkelen van ruimte voor startende ondernemers;
  - revitalisering van verouderde winkelcentra en strips.
- Ontwikkelen van nieuwe stedelijke woonmilieus en woonkwaliteiten. Daarbij zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:
  - het maken van een kwaliteitsslag door sloop en nieuwbouw van 30.000 woningen;
  - het ontwikkelen van duurdere woonmilieus voor gezinnen in stedelijk gebied: 15.400 woningen;
  - het ontwikkelen van middeldure woonmilieus voor hoger opgeleide dertigers: 10.200 woningen;
  - het bieden van huisvesting en het bewaken van het aanbod voor jonge starters;
  - het ontwikkelen van gedifferentieerde kwaliteit in de koop- en huursector, met prioriteit voor bereikbare huurwoningen (15% bereikbare huur), ouderenhuisvesting en huisvesting voor bijzondere doelgroepen, zoals dak- en thuislozen en gehandicapten.
- Verbetering van de leefbaarheid, vaak in samenhang met herstructureringsplannen. Daarnaast kiest de stadsregio voor de fysieke speerpunten van extra speelplaatsen, revitalisering van wijkparken en het ontwikkelen van parkeergarages.

Bij de vergelijking van de bestaande plannen van de gemeenten in de regio blijkt dat de differentiatie vooral per gemeente en niet regionaal wordt ingevuld. Zo wordt in het algemeen veel verwacht van het bouwen van appartementen aan de Maas voor rijkere ouderen. Daarentegen voldoen weinig gemeenten aan de wens naar grondgebonden woningen in stedelijke gebieden voor jonge hoogopgeleide gezinnen. De regiovisie waarschuwt voor onderlinge concurrentie tussen gemeenten en bepleit het accentueren van regionale kansen en verscheidenheid om daarmee gewenste groepen vast te houden en aan te trekken.

Voor Schiedam (net als voor Rotterdam en Vlaardingen) geldt dat er grote financiële tekorten worden verwacht, gezien het resultaat van de planexploitaties en de benodigde investering. Dit hangt vooral samen met de locaties voor de plannen: bestaand bebouwd gebied, dus relatief geringe uitbreiding mogelijk en hoge kosten tegenover betrekkelijk lage opbrengsten.

Huisvestingsrichtlijn stadsregio

De meeste gemeenten binnen de stadsregio hanteren gezamenlijke huisvestingsregels, vastgelegd in de Huisvestingsrichtlijn (vastgesteld in oktober 2002). Het uitgangspunt voor het huisvestingssysteem wordt gevormd door het aanbodmodel: het systeem van aanbieden en verhuren of verkopen van huurwoningen, waarbij het aanbod in een voor alle woningzoekenden toegankelijk medium wordt gepubliceerd.
In dit medium wordt tevens de toewijzing verantwoord.
In de richtlijn wordt aangegeven welke volgorde van woningzoekenden bepalend is voor de toewijzing. Ook zijn regels opgenomen over passende toewijzing waar het gaat om de grootte van de woning ten opzichte van de grootte van het huishouden en de hoogte van de huurprijs ten opzichte van de grootte van het inkomen.
De verantwoordelijkheid voor het afgeven van urgentieverklaringen in een persoonlijke noodsituatie en herhuisvestingverklaringen bij stadsvernieuwingsurgenten berust bij de gemeenten (in Schiedam is de uitvoering hiervan gemandateerd aan Woonplus). De richtlijn geeft de voorwaarden en gronden aan voor het afgeven van deze verklaringen.

Regionale woonvisie

De Stadsregio Rotterdam heeft het bureau Urhahn Urban Design opdracht gegeven om een regionale woonvisie op te stellen die een uitdagend en inspirerend beleidskader zal vormen voor het woonbeleid op regionaal en lokaal niveau.
De woonvisie heeft drie centrale thema's:

1. Wonen op eigen kracht. De kwaliteit van het wonen in de stadsregio kan worden ontleend aan de volgende herkenbare kenmerken: uitzicht, contrast, historie en ontspannen wonen.

2. Water als 'adres'. De rivier is hét bindmiddel en de drager van de regio. De projecten die worden gezien als succesvol liggen aan het water, maar dit biedt nog veel meer mogelijkheden voor aantrekkelijke woonvormen.
3. Focus vereist. Alle energie moet worden gericht op de verbetering van (het imago van) de stadsregio als woongebied. Dat betekent dat zo mogelijk ook 'gewone' woningbouwprojecten een bijdrage leveren.

In de woonvisie wordt een strategisch woonbeleid geformuleerd, met aandacht voor:

A. De verbeteringsopgave van de woonkwaliteit en in dat verband:

1. Het aanpakken van de kwetsbare voorraad, met name door transformatie van het deel van de voorraad dat vanuit marktperspectief het meest voor verandering vatbaar is. Het gaat hier vooral om de naoorlogse wijken met goedkope meergezinswoningen, vanwege de locatie in de stad, de maat van de woningen en de beperkte aanwezigheid van voorzieningen.
2. Het tegemoetkomen aan de vraag naar 'pluskwaliteit', vanuit het gegeven dat de vraag naar specifieke, additionele woonkwaliteiten toeneemt. Voorbeelden hiervan zijn de nabijheid van landschap, service en comfort, particulier opdrachtgeverschap, zorg, individuele expressie en identiteit. Het hangt af van individuele leefstijlen en woonwensen in welke mate men deze pluskwaliteiten van belang acht. Het gaat er hier vooral om het scala aan woonmilieus te verbreden, zodat er meer keuzemogelijkheden ontstaan.

B. Strategische denklijnen, waarbinnen vier doelen worden onderscheiden:

1. Versterken van economische vitaliteit door uitbouwen van de volgende zes woonmilieus:
   - Startersmarkt hoogopgeleiden: vasthouden en aantrekken van pas afgestudeerden met goedkope huur- en koopwoningen in de wijken rondom het centrum.
   - Innovatieve woonwerkmilieus: combinaties van wonen en werken met ruimte voor experiment op verouderde (getransformeerde) werkgebieden.
   - Stedelijk riant wonen: royaal grondgebonden woonmilieu, strategisch gelegen in de nabijheid van voorzieningen (Noordrand, Vlaardingen, Kethelplein).
   - Nieuwe suburb: exclusief suburbaan wonen, aansluitend bij de karakteristieken van de stadsregio (Voorne-Putten, Zuidplaspolder).
   - Dorpen in het landschap: kleinschalig wonen, gecombineerd met werkgelegenheid en voorzieningen (Zuidrand van Rotterdam).
   - Servicewonen: op een centrumstedelijke locatie, nabij voorzieningen wonen met luxe, veiligheid en service.

2. Verbeteren van het imago van de stadsregio, met als centraal thema het water. Hier worden de volgende woonmilieus als kansrijk gezien:
   - Uitzicht: plekken waar de sensatie van water en haven goed voelbaar zijn.
   - Nieuwe pakhuizen: combinaties van wonen en werken, mogelijkheid van cascobouw, in verouderde werkgebieden aan het water.
   - Historische water-woonstad: in de historische stadskernen van Schiedam, Vlaardingen, Maassluis en Hellevoetsluis.
   - Deltawonen: kleinschalig en individueel wonen in het landschap: Rotte-oever, Albrandswaard.
   - De Nieuwe Alster: villa's aan de rivier: Rotte, Schie, Rotterdam Airport.
   - Badplaats: wonen aan zee in appartementen en royale grondgebonden woningen: Hoek van Holland, kust Voorne-Putten.

3. Oplossen van leefbaarheidsproblemen, door het aanpakken van probleemwijken, waarbij prioriteitswijken worden aangewezen op grond van de indicatoren: verslechterde sociale dynamiek, de aanwezigheid van leefbaarheidsproblemen en de aanwezigheid van meervoudige sociaal-economische problemen. De woningvoorraad in deze prioriteitsgebieden wordt verbeterd als onderdeel van een integrale verbeteringsoperatie. Daarbij kunnen bijvoorbeeld de volgende instrumenten worden ingezet:
   - Gebieden aantrekkelijk maken voor nieuwe doelgroepen.
   - Betere woonkwaliteiten bieden aan zittende bewoners.
   - Stimuleren van particuliere woningverbetering (technische ondersteuning, subsidie).
   - Ondersteunen maatschappelijke organisaties van bewoners en eigenaars.
   - Vergroten van de investeringsvrijheid van bewoners (bijvoorbeeld door huurkoopmogelijkheden).
   - Transformatie van (een deel van) de bestaande woningvoorraad voor andere doelgroepen.

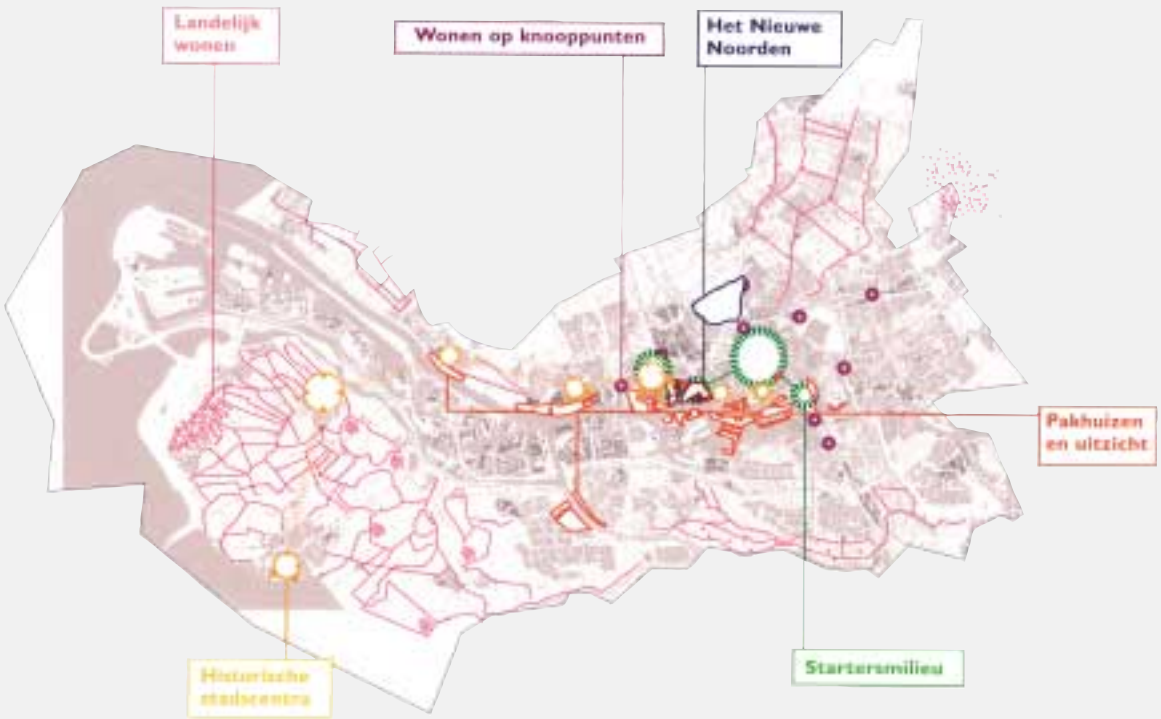
- Tijdelijke verhuur aan studenten en/of starters.
- Samenvoeging van woningen om meer ruimte en dus kwaliteit te bieden.

4. Versterken van ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt (parallel aan deze woonvisie) een regionaal structuurplan Stadsregio Rotterdam opgesteld. Er zijn al enkele thema's gekozen die in het structuurplan worden uitgewerkt. Het wonen kan via die thema's bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dat zou betekenen dat prioriteit wordt gegeven aan investeringen om de volgende doelen te bereiken:
   - Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit: vooral het wonen in de historische stadskernen en het realiseren van dijkwoningen dragen hieraan bij.
   - Milieukwaliteit verbeteren: het wonen kan hieraan bijdragen door verouderde werkgebieden een nieuwe bestemming te geven.
   - Knooppunten ontwikkelen en intensiveren: met het toevoegen van woningen worden knooppunten interessante stukken van de stad.
   - Raakvlakken van water en stad beter benutten: het wonen aan het water in allerlei vormen draagt hier in belangrijke mate aan bij.
   - Hoogbouw: om effectief tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte in de stadsregio.
   - Optimaliseren ruimtegebruik bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van stedelijk wonen voor gezinnen.
   - Kwaliteit van het landschap versterken: vormgeven van de randen van de stad en ontwikkelen van woonlandschappen, zoals dijkwonen en landgoederen.

De stadsregio wil met deze opzet het woonimago van de regio verbeteren. Ze wil voorkomen dat plekken die zich lenen voor echte imagoverbetering, worden gebruikt voor middelmatige stedelijke ontwikkeling. Deze elementen van de woonvisie met hun mogelijke invulling zijn al voorgelegd aan de betrokken gemeenten.

Op deze plattegrond staat aangegeven welke visie op de regio als geheel is vastgesteld.

KAART UIT REGIONALE WOONVISIE



BIJLAGE 2 BESTAAND BELEID GEMEENTE SCHIEDAM

Volkshuisvestingsbeleid

De gemeente heeft in 1998 haar volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in de nota 'De strategie nader uitgewerkt'. Het accent in deze nota ligt op het beheer van de bestaande woningvoorraad. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan het huisvesten van de lagere inkomensgroep, zonder daarover overigens kwantitatieve uitspraken te doen. Verder wordt aandacht geschonken aan leefbaarheid en herstructurering, de verkoop van sociale huurwoningen en het huisvesten van ouderen. In latere beleidsstukken (zie verder) worden deze onderwerpen verder uitgewerkt. De gewenste woontechnische kwaliteit van zowel sociale huur- als particuliere woningen wordt in deze nota nader ingevuld, bijvoorbeeld met duurzaamheid en aanpasbaarheid. De nota vormde een aanzet voor de eerste prestatieafspraken die in Schiedam tussen de gemeente en de woningcorporatie Woningbouwvereniging Schiedam/Woningstichting Noordvest (de voorganger van Woonplus) zijn opgesteld.

ISV en GSB in Schiedam

Schiedam is één van de 30 steden in het grotestedenbeleid (GSB) en heeft in dat kader in 1999 een zelfanalyse, een stadsvisie en een MOP opgesteld.
In de zelfanalyse bleek vooral een gebrek aan duidelijkheid over de doelstellingen van de gemeente en een gebrek aan samenhang en continuïteit in de aanpak van plannen en afspraken.
De stadsvisie, met de titel Schiedam naar 2010, ... de daad bij het woord richt zich op het versterken van de positie van Schiedam als woon-, werk- en leefstad. Uitgangspunten zijn de bijzondere kwaliteiten van Schiedam: een kleinschalig karakter, de historische binnenstad, de rivier en de oude havens. Ook de ligging van de stad en de goede bereikbaarheid in de Rotterdamse regio met het daar aanwezige grote klantenpotentieel worden als sterke kanten in de visie betrokken. De bestaande plannen en afspraken die met bewoners, bedrijven en instellingen zijn gemaakt, vormen belangrijke kaders.
Om de positie van Schiedam binnen deze uitgangspunten te versterken wordt vooral meer differentiatie bepleit: van het woningaanbod, de werkgelegenheid en de bevolking. Om deze doelen te bereiken wordt een wijkgerichte werkwijze ingezet. Voor elke wijk wordt een strategisch meerjarig plan opgesteld en uitgevoerd. De plannen in de wijken worden achtereenvolgens in een 'carrousel' opgesteld, samen met de bewoners, bedrijven en instellingen.
Met de bovengenoemde partners wil de gemeente in concrete plannen en projecten afspraken maken over de verdeling van verantwoordelijkheden en inzet.
Binnen de gemeente wordt meer samenhang en wisselwerking in het beleid nagestreefd, doordat de sectoren ook buiten hun strikte en traditionele grenzen kijken.
In het op de stadsvisie volgende MOP worden deze lijnen verder uitgewerkt. Voor de belangrijkste onderdelen van het GSB, zoals economie, volkshuisvesting, verkeer en vervoer, veiligheid, leefbaarheid en sociale samenhang, worden de prioriteiten van de gemeente vastgelegd en geconcretiseerd in projecten en plannen.
In het hoofdstuk over volkshuisvesting en stedelijke vernieuwing wordt aangegeven dat de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad in de gemeente enerzijds door nieuwbouw (Vinex-taakstelling) moet worden verminderd en anderzijds door herstructurering in bestaande wijken. Kwantitatief is vastgelegd dat door herstructurering tot het jaar 2010 ruim 2.000 woningen aan de voorraad zullen worden toegevoegd.
Daarbij wordt het aandeel eengezinswoningen vergroot naar 30% (nu 27%) en het aandeel eigenwoningbezit naar 35% (nu 31%). De uitwerking van de herstructureringsdoelstellingen vindt plaats in wijkplannen.
Voor een aantal wijken wordt in het MOP aangegeven in welke fase de planvorming en uitvoering van de herstructurering op dat moment verkeren. In de wijkbeschrijvingen in hoofdstuk 4 worden deze gegevens verwerkt.
In 2001 is opnieuw een zelfanalyse opgesteld, waarin de vorderingen in de twee jaar dat het MOP in werking was, worden weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt hier meer aandacht aan besteed.

Ouderenhuisvesting

In 2001 is een nota ouderenhuisvesting verschenen, waarin is becijferd dat er een tekort is aan ouderenwoningen zonder zorg in Schiedam. Om dit op te heffen, wordt op nieuwbouwlocaties plaats ingeruimd voor ouderenwoningen. Ook is er een kwalitatieve discrepantie tussen vraag en aanbod gebleken: de traditionele ouderenwoningen voldoen niet aan de eisen van de huidige ouderen.
Waar mogelijk (lift aanwezig of woning op de begane grond) worden oppluspakketten ontwikkeld en aangeboden.

Bestaande beleidsvoornemens

In 2001 is gemeentebreed een discussie gevoerd over de woningmarkt en de woningvoorraad. De belangrijkste conclusies die de raadscommissie SVM daaruit heeft getrokken, is als volgt gerubriceerd:

1. Positie van de burger als woonconsument/ de (Schiedamse) burger als woonconsument:
   De commissie onderschrijft het idee dat woonvoorkeuren en –wensen van Schiedamse burgers bepalend moeten zijn voor het woonbeleid van de gemeente Schiedam. Hierbij worden de volgende kanttekeningen gemaakt:
   - De naoorlogse meergezinswoningen (vooral in Nieuwland en Groenoord) zijn te klein; de voorkeur van de woonconsument gaat juist uit naar grotere woningen met meer kwaliteit.
   - De burger vindt dat er te veel woningen van dezelfde soort zijn, die bovendien te dicht bij elkaar liggen.
   - Voor de burger bieden woningen en woonomgeving te weinig geborgenheid.
   - De burger waardeert Schiedam vanwege haar sterke positie, bijvoorbeeld als knooppunt van openbaarvervoersverbindingen.

2. De Schiedamse woningmarkt:
   De commissie onderschrijft de conclusies uit de onderzoeken 'Wonen in Schiedam' d.d. december 2000 en 'Verhuizen in Schiedam' d.d. januari 2001. Het gaat hier vooral om het volgende:
   - Het feit dat het inwonertal van Schiedam gestaag blijft groeien en dat die groei vooral wordt veroorzaakt door vestigers van buiten Schiedam, die naar verhouding vaak jong, alleenstaand, allochtoon en starter op de woningmarkt zijn.
   - Het feit dat het aantal mensen van de leeftijd 35 jaar en ouder alsmede het aantal gezinnen (met een inkomen van waarschijnlijk modaal en hoger) afnemen.
   - Verhuizingen binnen Schiedam vinden veelal plaats in het kader van een wooncarrière, waarbij gemiddeld een vrij grote sprong wordt gemaakt in prijsklasse.
   - Voor de Schiedamse bevolking zijn er circa 2.900 te veel goedkope huurwoningen. In de periode van 1996–2000 zijn daadwerkelijk circa 1.100 woningen vrijgekomen en door mensen van buiten Schiedam betrokken.
   - De huishoudens die uit Schiedam vertrekken, willen – naar alle waarschijnlijkheid – een sprong maken in hun wooncarrière. Deze huishoudens vinden op dit moment in hun gemeente geen woning, die aan hun wensen voldoen.

3. De beleidsopgave, fricties tussen vraag en aanbod/ positie van de gemeente.
   De commissie onderschrijft de stelling dat het voor de gemeente Schiedam erom gaat meer dan voorheen te reageren op voorkeuren en wensen van bewoners. Die voorkeuren en wensen sluiten onvoldoende aan bij het woningaanbod. De gemeente moet beter en duidelijker dan nu het geval is haar positie als regisseur van de stedelijke vernieuwing invullen en waarmaken. Hierbij worden nog de volgende kanttekeningen gemaakt:
   - De gemeente moet ook een duidelijke rol hebben in de richting van de bewoners, die moeten gaan verhuizen. Zij moet – in samenspraak met de woningcorporatie – aan die bewoners een helder perspectief bieden over hun woonsituatie na de verhuizing. Die nieuwe situatie moet zo veel mogelijk tegemoetkomen aan hun wensen, zodat zij niet worden gedwongen om na enige tijd weer te verhuizen.
   - De gemeente moet duidelijk kiezen voor gedifferentieerde wijken en buurten. De voorkeur van de Schiedamse burger is hierbij bepalend. Die differentiatie moet liggen in combinaties van meergezins- en eengezinswoningen, van duurdere en goedkopere woningen, van huur- en koopwoningen en van inwoners met hogere en lagere inkomens.
   - Schiedam moet ook haar successen kunnen vieren. Betrokkenen moeten minder op de zorgen en meer op vernieuwingen wijzen.
   - Vernieuwingsplannen moeten minder vertraging oplopen; burgers moeten in vroeg stadium kunnen weten wat en op welk moment er iets aankomt.
   - De gemeente moet samen met de Woonplus en SOBO regels vastleggen voor het opstellen en uitvoeren van stedelijke vernieuwingsplannen(een bestuurlijk akkoord met randvoorwaarden).

4. Verdere conclusies en aanbevelingen
   - Het verdient aanbeveling om ook conferenties/discussiebijeenkomsten te organiseren met bewonersorganisaties, vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld (scholen, winkeliers, welzijnsvoorzieningen) etc. Deze groeperingen zijn essentieel om draagvlak te krijgen voor stedelijke vernieuwingsprojecten.
   - De mogelijkheid moet worden bezien of een project, dat binnenkort van start gaat, tot proefproject kan worden benoemd. De gemeente, de corporatie, de bewoners en de andere partijen kunnen hier ervaring opdoen. Verder kan de gemeente ook beter zicht krijgen op haar eigen rol bij stedelijke vernieuwingsprojecten, oftewel: hoe moet de regisseursrol worden ingevuld en hoe moeten de specifiek gemeentelijke belangen (bijvoorbeeld infrastructuur, onderwijs, veiligheid en leefbaarheid) worden ingevuld?

BIJLAGE 3 WONINGMARKTANALYSE

In deze bijlage wordt de woningmarkt van de gemeente getypeerd aan de hand van de bestaande rapporten van de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente, gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, Statline) en data uit het PRIMOS-bestand van ABF Research (dit is een model voor bevolkingsprognose). Voor extra gegevens over de koopwoningmarkt is gebruikgemaakt van de kwartaalrapportages in 2001 en 2002 van Anke Bodewes makelaardij BV.

BIJLAGE 3.1 BEVOLKING EN HUISHOUDENS

Leeftijdsopbouw

Tabel B 3.1: Verdeling inwoners over leeftijdscategorieën in Schiedam per 1-1-2001

Aantal inwoners	totaal	0-19 jaar	20-39 jaar	40-59 jaar	60-79 jaar	> 80 jaar
Schiedam	**76.127**	**17.684**	**23.020**	**20.143**	**12.318**	**2.962**
	100%	**23,3%**	**30,3%**	**26,5%**	**16,2%**	**3,9%**
Nederland	**15.9 mln.**	**24,4%**	**29,6%**	**27,7%**	**15,0%**	**3,2%**

Bron: Statistisch jaarboek 2001, gemeente Schiedam, CBS

Het aandeel 60-plus in Schiedam is iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Wel is er een belangrijk verschil met de landelijke trend: in Schiedam neemt het aandeel 60-plussers in lichte mate af, terwijl landelijk dit percentage juist snel toeneemt. Dit heeft te maken met de selectieve migratie in de jaren '70 in Schiedam. De stad verloor in die tijd veel jonge gezinshuishoudens aan de toenmalige groeikernen. Vooral de oudere groepen bleven achter in de stad. Met als gevolg dat Schiedam in de jaren '70 en '80 sterk vergrijsde. De jonge gezinnen die Schiedam in die tijd verlieten, zijn nu veelal tussen de 60 en 70 jaar. Deze leeftijdsgroep ontbreekt momenteel dus voor een deel in Schiedam. Met als gevolg dat de vergrijzing niet doorzet. Pas na 2010 als de naoorlogse geboortegolf de 65-jarige leeftijd begint te bereiken, slaat de vergrijzing fors toe. Overigens is dit een ontwikkeling die zich ook in Rotterdam voordoet.

Bevolkingsontwikkeling

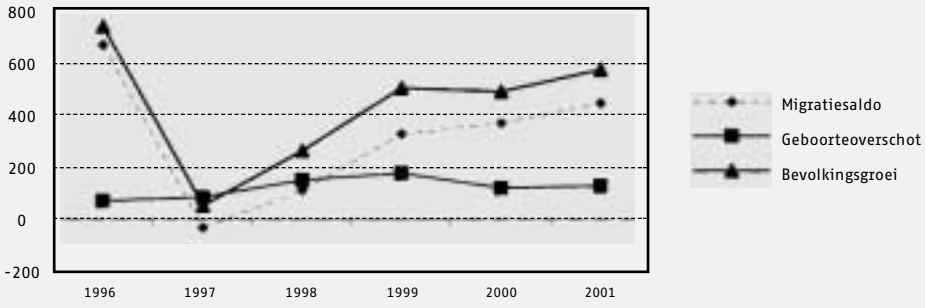
In de volgende tabel staat weergegeven hoeveel inwoners zich vanaf 1996 in de gemeente hebben gevestigd en hoeveel er zijn vertrokken. Met deze gegevens kan het migratiesaldo worden berekend. Dit saldo, afgezet tegen het geboorteoverschot (het verschil tussen het aantal inwoners dat is geboren en het aantal dat is gestorven), bepaalt de totale bevolkingsgroei of -afname per jaar.

Tabel B 3.2: Migratie- en geboortesaldo

Jaar	Vestiging	Vertrek	Migratie-saldo	Geboorte	Sterfte	Geboorte-saldo	Bevolkings-groei
1996	**4425**	**3764**	**661**	**855**	**785**	**70**	**731**
1997	**4036**	**4068**	**-32**	**948**	**863**	**85**	**53**
1998	**4512**	**4402**	**110**	**935**	**786**	**149**	**259**
1999	**4533**	**4210**	**323**	**967**	**792**	**175**	**498**
2000	**4810**	**4445**	**365**	**955**	**835**	**120**	**485**
2001	**4777**	**4336**	**441**	**924**	**796**	**128**	**569**

Bron: Statistisch jaarboek 2001, gemeente Schiedam

Grafiek B 3.1: Bevolkingsontwikkeling



Bron: Statistisch jaarboek 2001, gemeente Schiedam

De tabel en de grafiek laten zien dat de bevolkingsgroei een stijgende lijn vertoont. De belangrijkste oorzaak daarvan is dat het aantal vestigers veel groter is dan het aantal vertrekkers (uitgezonderd 1997). Maar ook het positieve geboortesaldo draagt jaarlijks bij aan de bevolkingsgroei van de stad.

Huishoudenontwikkeling

Het aantal inwoners van Schiedam stijgt sinds 1990 gestaag (van 69.383 naar 76.127), evenals het aantal woningen (van 31.738 naar 35.215). De gemiddelde woningbezetting schommelde in die jaren tussen de 2,16 en 2,19. Ter vergelijking: in 2001 bedroeg het landelijk gemiddelde cijfer voor de woningbezetting 2,40 personen.

Tabel B 3.3: Huishoudensamenstelling Schiedam

Twee personen zonder kinderen	**32%**
Twee personen met kinderen	**28%**
Eenoudergezin	**4%**
Alleenstaand	**35%**
Anders	**1%**

Bron: Omnibusonderzoek 2000

De lage gemiddelde woningbezetting hangt samen met de samenstelling van de huishoudens, die in Schiedam in meerderheid blijken te bestaan uit een- en tweepersoonshuishoudens. Het aandeel gezinnen is relatief klein.

Bevolkingsprognose

Tabel B 3.4: Bevolkingsprognose

Jaar	0-19 jaar		20-39 jaar		40-59 jaar		60-79 jaar		80+		Totaal	
2001	**17.684**	**23,2**	**23.020**	**30,2**	**20.143**	**26,5**	**12.318**	**16,2**	**2.962**	**3,9**	**76.127**	**100**
2005	**18.073**	**23,7**	**22.386**	**29,3**	**21.156**	**27,7**	**11.526**	**15,1**	**3.137**	**4,1**	**76.278**	**100**
2009	**18.560**	**23,6**	**22.941**	**29,2**	**21.469**	**27,3**	**12.439**	**15,8**	**3.205**	**4,1**	**78.614**	**100**
2013	**18.619**	**23,4**	**22.873**	**28,7**	**22.137**	**27,8**	**12.981**	**16,3**	**3.080**	**3,9**	**79.690**	**100**

Bron: afd. O&S gemeente Schiedam

De vele bouwplannen die nog op stapel staan, zorgen ervoor dat het inwonertal tot ruim 79.000 zal toenemen. Van alle leeftijdsgroepen groeit de groep 60-79-jarigen het snelst. In eerste instantie zal ook het aantal 80-plussers toenemen. Maar na 2010 geeft deze groep weer een daling te zien. Dat wordt veroorzaakt doordat de groep 60-70-jarigen op dit moment van beperkte omvang is. De leeftijdsgroepen tot 40 jaar geven een lichte daling te zien.

BIJLAGE 3.2. VRAAG EN AANBOD OP DE WONINGMARKT

De woningvoorraad

Tabel B 3.5: Kenmerken woningvoorraad Schiedam, in procenten

	Schiedam	Stadsregio R'dam	Nederland
Vooroorlogs	**30**	**18**	**21**
1946 – 1970	**33**	**34**	**32**
1971 en later	**37**	**48**	**47**
Eengezinswoning	**27**	**43**	**69**
Meergezinswoning	**73**	**57**	**31**
Koopwoning	**31**	**34**	**51**
Huurwoning	**69**	**66**	**49**
W.v. sociale huur	**74**	**75**	**72**
W.v. particuliere huur	**26**	**25**	**28**
Goedkope huur	**44**	**37**	**27**
Middeldure huur	**19**	**20**	**17**
Dure huur	**10**	**8**	**6**
Goedkope koop	**10**	**9**	**10**

	Schiedam	Stadsregio R'dam	Nederland
Middeldure koop	**10**	**14**	**18**
Dure koop	**7**	**12**	**23**
Tot en met 3 kamers	**41**	**45**	**29**
4 kamers	**39**	**32**	**36**
5 kamers en meer	**20**	**23**	**35**

Bron: WBO 1998 en Statistisch jaarboek, gemeente Schiedam 2001

De kenmerken van de woningvoorraad zijn vooral interessant in vergelijking met de Stadsregio Rotterdam, omdat de meeste woningzoekenden binnen de regio hun nieuwe woning zoeken. Daaruit blijkt dat Schiedam relatief minder eengezinswoningen en minder koopwoningen telt, waarmee de woningmarkt in Schiedam in mindere mate beschikt over de onder woningzoekenden meest aantrekkelijke woningtypen.Hier past de kanttekening dat de gegevens niet volledig vergelijkbaar zijn. De WBO-cijfers dateren uit 1998 en zijn het resultaat van een enquête-onderzoek, terwijl de samensteller van het statistisch jaarboek (het Bureau Onderzoek & Statistiek van de gemeente) kan beschikken over recente gegevens, afkomstig van het kadaster, de woningcartotheek en andere eigen bronnen.

De koopwoningmarkt

Om een beeld te krijgen van de koopwoningmarkt kunnen gegevens over de verkooptransacties en het actuele aanbod (bij alle NVM-makelaars) op de Schiedamse woningmarkt worden gebruikt, waar mogelijk vergeleken met regionale verkoopgegevens.

Tabel B 3.6: Gemiddelde prijs per m² van verkochte woningen in 2001

			Woningen algemeen		Tussenwoningen		Appartementen	
	3e kw.	looptijd	4e kw.	looptijd	3e kw.	4e kw.	3e kw.	4e kw.
Schiedam	**€ 1.282,84**	**47 dagen**	**€ 1.300,99**	**48 dagen**	**€ 1.335,93**	**€ 1.482,95**	**€ 1.195,71**	**€ 1.236,10**
10 regio-								
gemeenten	**€ 1.413,07**	**57 dagen**	**€ 1.455,73**	**56 dagen**	**€ 1.361,34**	**€ 1.446,20**	**€ 1.396,28**	**€ 1.415,79**

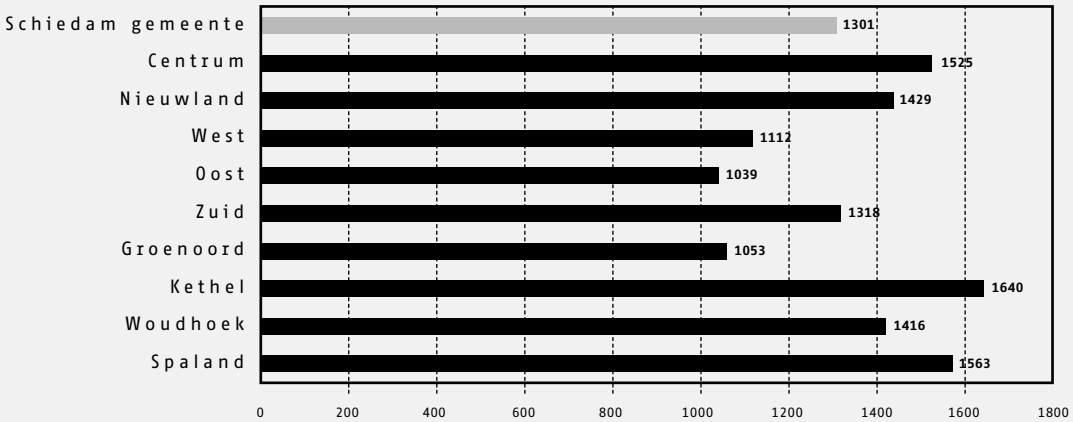
Bron: Anke Bodewes Makelaardij, februari 2002

Uit de uitgevoerde verkooptransacties in het derde en vierde kwartaal van 2001 blijkt dat de prijs per m² in Schiedam relatief laag is, vergeleken met de gemiddelde m²-prijs in de 10 gemeenten die bij de rapportage zijn betrokken. Dit verschil wordt genuanceerd wanneer het wordt bekeken per woningtype. Dan blijkt dat de tussenwoningen in Schiedam in het vierde kwartaal zelfs duurder zijn dan gemiddeld in de regio, maar dat de m²-prijs voor appartementen in Schiedam duidelijk achterblijft.
De woningen in Schiedam worden sneller verkocht dan gemiddeld in de regio. Hier moet overigens een nuancering worden aangebracht voor de woningen die door Woonplus worden verkocht. De koopprijzen hiervan zijn lager dan de marktwaarde en er wordt verkocht aan zittende bewoners, waardoor er geen doorlooptijd is.
Een andere conclusie die uit deze gegevens kan worden getrokken, is dat de gemiddelde prijsstijging in het laatste halfjaar van 2001 in Schiedam achterbleef bij die in de andere Rijnmond-gemeenten: 1% tegen 3%.

Woningprijs en looptijd verkoop woningen binnen Schiedam

Binnen de wijken in Schiedam zijn, zoals te verwachten, ook de nodige verschillen aanwezig. De volgende grafiek laat de verschillen naar (koop)prijs per m² zien.

Grafiek B 3.2: Bruto prijs per m² woonoppervlak (in €, per wijk, voor het vierde kwartaal 2001)



In Oost, Groenoord en West blijken in het afgelopen jaar relatief veel goedkope woningen te zijn verkocht. In Kethel, Spaland en Centrum zin vooral duurdere woningen op de markt gekomen.

BIJLAGE 3.3. WONINGBEHOEFTE

Verhuisgeneigdheid

In het Omnibusonderzoek 2002 is aandacht besteed aan de mate waarin Schiedammers willen verhuizen. Daaruit blijkt dat ruim een kwart van hen een actieve vraag naar een andere woning uitoefent. De verhuisgeneigdheid is het grootst onder bewoners van een flatwoning zonder lift (35%). Het minst verhuisgeneigd zijn de bewoners van een seniorenwoning en bewoners van een vrijstaande of twee-onder-een-kap(koop)woning. Per wijk bezien blijkt dat vooral de inwoners van Nieuwland en Oost een hoge verhuisgeneigdheid hebben: respectievelijk 33% en 42%. In Kethel en Woudhoek/Spaland willen de minste mensen verhuizen: 14%.

Woonvoorkeuren

Bij de vraag naar de woonvoorkeuren van de huishoudens blijkt dat vooral een kwaliteitsverbetering wordt gewenst. Dat levert voor de volgende aspecten een duidelijk beeld op:

- De locatie: de meeste verhuisgeneigden willen binnen Schiedam blijven wonen. Vooral huurders oriënteren zich op Schiedam. Kopers kijken ook verder, waarschijnlijk vooral omdat er een laag aanbod is aan koopwoningen aan de bovenkant van de markt. Wanneer deze huishoudens naar elders verhuizen, ontstaat een doorstroming die uiteindelijk ruimte oplevert aan de onderkant van de markt. Deze wordt veelal opgevuld door mensen van buiten de stad. Dat betekent dat inwoners met een goede inkomenspositie plaatsmaken voor inwoners met een slechtere inkomenspositie.
  Degenen die in Schiedam willen blijven wonen, geven vaak (22%) een voorkeur aan voor Woudhoek (24%).
- Woningtype: de voorkeur van de meeste woningzoekenden, vooral jonge gezinnen, gaat uit naar een laagbouweengezinswoning. Ouderen verlangen een specifieke ouderenwoning of een flatwoning met lift.
- Koop of huur: ruim de helft van de woningzoekenden zoekt een huurwoning, 33% een koopwoning. 21% van de huidige huurders wil de overstap maken naar een koopwoning (dus 1.600 Schiedamse huishoudens). De omgekeerde overstap wordt gewenst door 18% van de verhuisgeneigde eigenaar/bewoners, vooral ouderen die nu in een eengezinswoning wonen.
  Bij de koopwoningen is de interesse vooral groot voor de hogere prijsklassen. Bij de huurwoningen is de belangstelling groter voor de lagere prijsklassen.

Dit beeld is al enkele jaren zichtbaar, ook in de gerealiseerde verhuisbewegingen. Het bureau Onderzoek & Statistiek van de gemeente heeft deze verhuisstromen geanalyseerd en neergelegd in een illustratief pijlenschema (zie bijlage 3.4, grafiek B 3.3).

BIJLAGE 3.4. DOELGROEPEN

Aandachtsgroep

Uit het WBO 1998 blijkt dat 43% van de huishoudens in Schiedam behoort tot de aandachtsgroep van beleid (dat wil zeggen behorend tot de lagere inkomensgroepen). Ter vergelijking: landelijk bedraagt dit percentage 37%. Van hen woont 64% in een goedkope, 18% in een middeldure en 6% in een dure huurwoning. Dat betekent dat de zogenoemde dure scheefheid niet groot is: de meeste huishoudens uit de lager inkomensgroepen wonen in voor hen betaalbare woningen.
Het omgekeerde, de goedkope scheefheid, waarbij huishoudens 'te' goedkoop wonen, komt in Schiedam veel meer voor. 23% van de huurwoningen wordt bewoond door een huishouden dat te goedkoop woont (het gaat hier om 5.670 huishoudens). Alleen met maatregelen die de doorstroming bevorderen, waaronder herstructurering, kan deze situatie worden verbeterd.

Ouderen

Uit de nota Ouderenhuisvesting van de gemeente Schiedam uit 2000 blijkt dat de vraag naar ouderenwoningen zonder zorgvoorzieningen groter is dan het aanbod ervan. Het aanbod van en de vraag naar nultrapswoningen en woningen met zorgvoorzieningen zouden op elkaar aansluiten. Daarbij is wel de belangrijke kanttekening gemaakt dat dit een louter kwantitatieve constatering is. Veel van de huidige als ouderenwoningen te boek staande woningen zijn in feite nauwelijks voor deze doelgroep geschikt. Bovendien zijn er theoretisch wel voldoende nultrapswoningen, maar deze worden niet alleen aan ouderen toegewezen en door hen bewoond.

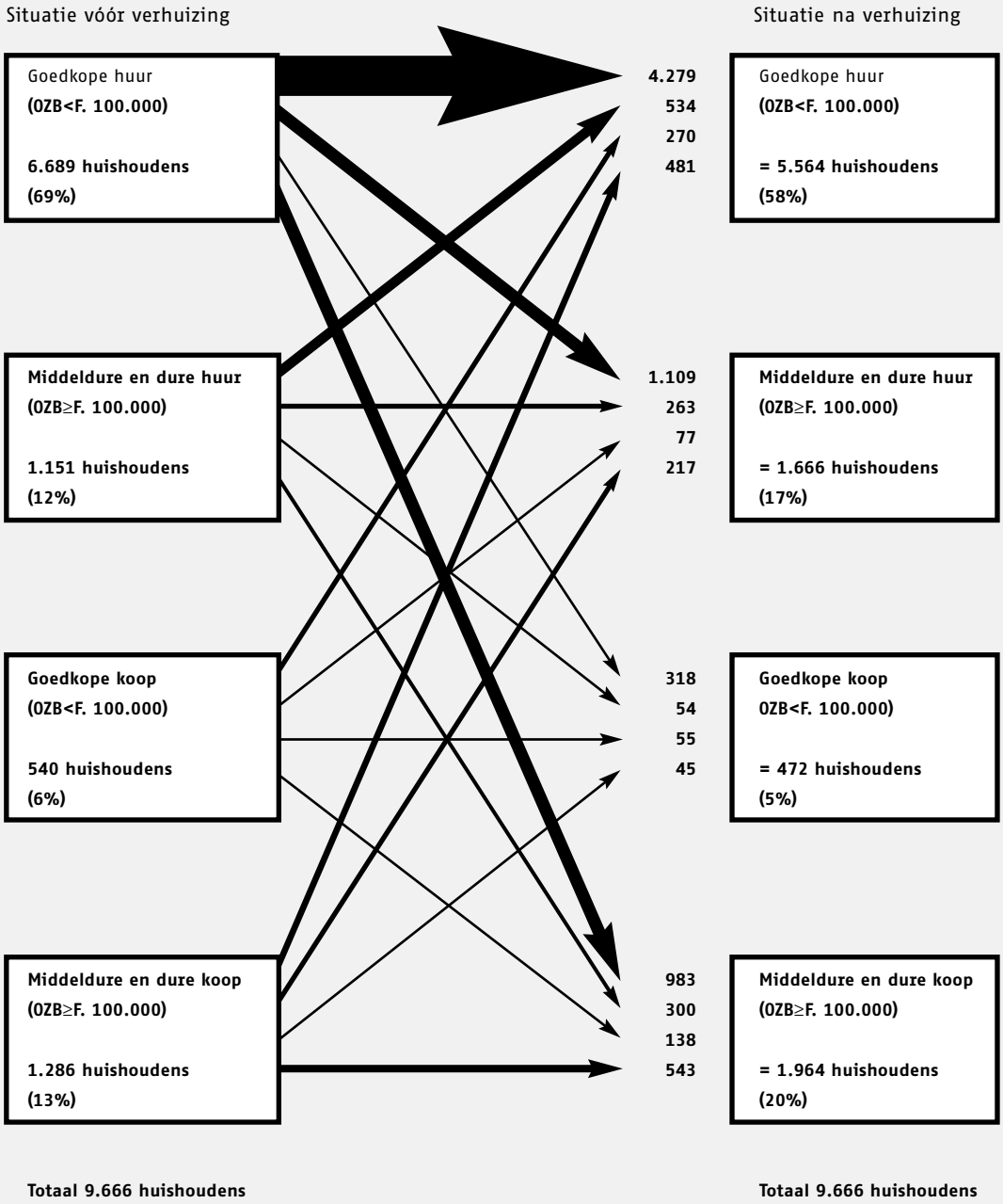
Starters

De keuzemogelijkheden voor startende huishoudens (met meestal een laag inkomen) zijn doorgaans beperkt. Zij komen daarom veel vaker dan doorstromers in een huurwoning terecht, vaak een meergezinswoning van Woonplus.Vooral Nieuwland en Oost vangen de starters op: ruim 57% van alle starters komt in één van deze twee wijken terecht.

Doorstromers

Koopwoningen en eengezinswoningen worden minder vaak te koop of te huur aangeboden dan op grond van hun marktaandeel zou mogen worden verwacht. Er vindt binnen deze categorieën dus minder doorstroming plaats dan in huur- en of meergezinswoningen. De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat dit wijst op een schaarste van koop- en eengezinswoningen. Ook zou het kunnen zijn dat de ouderen die er wonen weinig verhuisgeneigd zijn, omdat ze wachten op een voor hen goed en geschikt aanbod.

Grafiek B 3.3: Verhuisbalans van binnen Schiedam verhuisde huishoudens (doorstromers) van januari 1996 tot augustus 2000



BIJLAGE 4 TAAKSTELLING ISV

	Projectnaam	Totaal aantal woningen	Woningtypes Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
2000							
	Raam/Schie	**27**	**27**			**27**	
	Branderspoort	**91**	**91**			**91**	
	Lange Kerkstraat	**4**	**4**			**4**	
	Zijlstraat	**4**	**4**			**4**	
	Marconiweg e.o.	**60**	**39**	**21**	**8**	**52**	
	Edisonplein e.o.	**15**	**15**			**15**	
	Teijerstraat	**8**	**8**			**8**	
	Dwarsstraat 1	**1**	**1**		**1**		
	Adm. Lucashof	**3**	**3**		**3**		
	Gildeweg	**17**	**17**		**17**		
	Bieslookveld	**3**	**3**		**3**		
	Dpl. D. Sveafors	**5**	**5**		**5**		
	Ontrekkingen/sloop						
	Franklinstraat						**45**
	Overige						**25**
	Totalen 2000	**238**	**217**	**21**	**37**	**201**	**70**
	Woonplus	**60**	**39**	**21**	**8**	**52**	**45**
	Overige marktpartijen	**178**	**178**	**0**	**29**	**149**	**25**

	Projectnaam	Totaal aantal woningen	Woningtypes Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
2001							
	Raam/Schie	**11**	**11**		**11**		
	Branderspoort	**17**	**17**			**17**	
	Oude Kerkhof	**5**	**5**		**5**		
	Franklinstraat	**10**	**10**		**10**		
	Arba	**11**	**11**		**11**		
	Dwarsstraat	**9**	**9**		**9**		
	Dpl. C Sveaholm	**35**	**35**		**35**		
	Dpl. C Sveafors	**200**	**200**		**200**		
	Ontrekkingen/sloop						
	Parkweg-Oost						**150**
	Botenbuurt						**14**
	Totalen 2001	**298**	**298**	**0**	**281**	**17**	**164**
	Woonplus	**10**	**10**	**0**	**10**	**0**	**14**
	Overige marktpartijen	**288**	**288**	**0**	**271**	**17**	**150**

Projectnaam	Totaal aantal woningen	Woningtypes: Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
2002						
Havenvilla's	**12**	**12**		**12**		
Lange Nieuwstraat	**2**	**2**		**2**		
Franklinstraat	**23**	**9**	**14**	**9**	**14**	
Thurlede	**42**		**42**		**42**	
Schiehart/Parkweg-Oost	**29**	**29**		**29**		
Botenbuurt	**12**	**12**			**12**	
Kethel/Woudhoek	**2**	**2**		**2**		
Dpl. C Sveaholm	**120**	**120**		**78**	**42**	
Ontrekkingen/sloop						**25**
Totalen 2002	**242**	**186**	**56**	**132**	**110**	**25**
Woonplus	**77**	**21**	**56**	**9**	**68**	**0**
Andere marktpartijen	**165**	**165**	**0**	**123**	**42**	**25**

Projectnaam	Totaal aantal woningen	Woningtypes: Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
2003						
Lange Nieuwstraat	**1**	**1**			**1**	
Entrepot	**28**	**28**			**28**	
Buitensluis	**10**	**10**			**10**	
Nwe Haven/Warande	**75**	**75**			**75**	
d' Eendracht	**17**	**17**			**17**	
Opstandingkerk	**6**	**6**		**6**		
Nolens Joh. De Doper	**41**	**41**			**41**	
Schiehart	**211**	**211**		**101**	**110**	
Ontrekkingen/sloop						
Goeman gebied						**161**
Parkweg Noord - West						**124**
Groenoord Zuid						**35**
Groenoord M. Casco H.						**70**
Totalen 2003	**389**	**389**	**0**	**107**	**282**	**390**
Woonplus	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**390**
Andere marktpartijen	**389**	**389**	**0**	**107**	**282**	**0**

Projectnaam	Totaal aantal woningen	Woningtypes: Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
2004						
Part.opdr.	**36**	**36**		**36**		
Land van Belofte	**92**	**92**		**31**	**61**	
Wenneker pand	**23**	**23**			**23**	
Lange Nieuwstr. 73	**27**	**27**			**27**	
Lange Nieuwstr.135-141	**20**	**20**			**20**	
Westerstaete	**35**	**35**		**2**	**33**	
Houthaven	**140**	**140**		**140**		
Houthaven	**60**		**60**		**60**	
Wiltonpark	**56**	**56**		**56**		
BHG pad	**15**	**15**		**15**		
Utopia / BHG	**137**	**105**	**32**		**137**	
Obrechtstraat	**14**	**14**			**14**	
Laan van Bol'es	**33**	**33**		**33**		
Groenoord M. - Casco H.	**88**	**18**	**70**		**88**	
Bospad	**46**	**10**	**36**		**46**	
Dpl. B. Sveaborg	**213**	**213**		**213**		
Ontrekkingen/sloop						
Stationsplein e.o.						**60**
Slachthuisbuurt						**197**
Goeman gebied						**159**
Parkweg Noord - West						**128**
Groenoord Z. - Valerius						**52**
De Harg (aanleunwon.)						**12**
Totalen 2004	**1035**	**837**	**198**	**526**	**509**	**608**
Woonplus	**393**	**195**	**198**	**48**	**345**	**548**
Andere marktpartijen	**642**	**642**	**0**	**478**	**164**	**60**

Samenvatting	Totaal aantal woningen	Woningtypes: Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
Totalen 2000 t/m 2004	**2202**	**1927**	**275**	**1083**	**1119**	**1257**
Woonplus	**540**	**265**	**275**	**75**	**465**	**997**
Andere marktpartijen	**1662**	**1662**	**0**	**1008**	**654**	**260**

	Projectnaam	Totaal aantal woningen	Woningtypes Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
2005							
	Hoogstraat	**18**	**18**		**2**	**16**	
	West Frankelandsestr.	**25**	**25**		**10**	**15**	
	Slavenburg	**50**	**50**		**20**	**30**	
	Spieringshoek	**84**	**84**		**35**	**49**	
	Vijf molens	**80**	**56**	**24**		**80**	
	Goeman gebied	**80**	**49**	**31**	**30**	**50**	
	Parkweg Noord - West	**77**	**47**	**30**	**24**	**53**	
	Valeriusstraat	**48**		**48**		**48**	
	Obrechtstraat	**9**		**9**		**9**	
	Dpl. B Seaborg	**144**	**144**		**94**	**50**	
	Dpl. B Seaborg	**100**		**100**		**100**	
	Dpl. B Sveadal	**148**	**148**		**148**		
	Ontrekkingen/sloop						
	Slachthuisbuurt						**25**
	Goeman gebied						**42**
	Parkweg Noord - West						**55**
	Parkweg Noord - Oost						**300**
	Groenoord v. Beinum						**120**
	Totalen 2005	**863**	**621**	**242**	**363**	**500**	**542**
	Woonplus	**394**	**152**	**242**	**54**	**340**	**542**
	Andere marktpartijen	**469**	**469**	**0**	**309**	**160**	**0**

	Projectnaam	Totaal aantal woningen	Woningtypes Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
2006							
	Stadstimmerwerf/arch.	**5**	**5**		**5**		
	Broersvest/Gat v. B.	**33**	**33**			**33**	
	Boterstraat 22-30	**25**	**25**			**25**	
	West Molenstraat	**54**	**54**		**54**		
	v.m. werf Osterholt	**18**	**18**			**18**	
	Schieveste/Stationspl.	**65**	**35**	**30**		**65**	
	Schieveste/Stationspl.	**65**	**30**	**35**		**65**	
	Gustoterrein	**195**	**195**		**50**	**145**	
	Wiltonpark (Slachthuisb.)	**127**	**91**	**36**	**58**	**69**	
	Goeman gebied	**123**	**75**	**48**	**47**	**76**	
	Parkweg Noord - West	**124**	**77**	**47**	**39**	**85**	
	De Harg	**71**	**43**	**28**		**71**	
	Ontrekkingen/sloop						
	Parkweg Noord - Oost						**241**
	Groenoord Midden C						**140**
	Herontwikkeling locaties						**150**
	Totalen 2006	**905**	**681**	**224**	**253**	**652**	**531**
	Woonplus	**480**	**286**	**194**	**144**	**366**	**531**
	Andere marktpartijen	**425**	**395**	**30**	**109**	**286**	**0**

Projectnaam	Totaal aantal woningen	Woningtypes: Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
2007 t/m 2009						
Invul locaties	**60**	**45**	**15**	**15**	**45**	
Kop v.d. Singel	**30**	**30**		**30**		
Parkweg Noord - Oost	**387**	**291**	**96**	**211**	**176**	
Bachplein/Mozart	**113**	**113**			**113**	
Groenoord v. Beinum	**132**	**60**	**72**		**132**	
Groenoord Midden C	**131**	**131**		**131**		
Ziekenhuislocatie	**70**	**70**		**70**		
Schieveste	**200**	**200**			**200**	
Schieveste	**100**	**100**			**100**	
Wonen boven winkels	**10**	**10**			**10**	
Hofblok 2	**40**	**40**		**40**		
Ontrekkingen/sloop						
Parkweg Noord - Oost						**48**
Groenoord Midden C						**70**
Herontwikkeling locaties						**P.M.**
Totalen 2007 t/m 2009	**1273**	**1090**	**183**	**497**	**776**	**118**
Woonplus	**953**	**770**	**183**	**387**	**566**	**118**
Andere marktpartijen	**320**	**320**	**0**	**110**	**210**	**0**

Samenvatting	Totaal aantal woningen	Woningtypes: Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
Totalen 2005 t/m 2009	**3041**	**2392**	**649**	**1113**	**1928**	**1191**
Woonplus	**1827**	**1208**	**619**	**585**	**1272**	**1191**
Andere marktpartijen	**1214**	**1184**	**30**	**528**	**656**	**0**

Samenvatting	Totaal aantal woningen	Woningtypes: Koop - woningen	Huur - woningen	Eengezins- woningen	Apparte - menten	Onttrek- king / sloop
Totalen 2000 t/m 2009	**5243**	**4319**	**924**	**2196**	**3047**	**2448**
Woonplus	**2367**	**1473**	**894**	**660**	**1737**	**2188**
Andere marktpartijen	**2876**	**2846**	**30**	**1536**	**1310**	**260**

= Stichting Woonplus projecten

Verkoop huurwoningen

Jaren	Aantallen verkoop huurwoningen			
	Woonplus	Voormalig	Totaal	
	bezit	Woonplus		
		bezit (*)		
t/m 1999	**332**	**127**	**459**	
2000	**96**	**20**	**116**	
2001	**110**	**20**	**130**	
2002	**209**	**20**	**229**	
2003	**120**	**45**	**165**	
2004	**115**	**55**	**170**	
2000-2005	**650**	**160**	**810**	
2005	**110**	**45**	**155**	
2006	**105**	**40**	**145**	
2007	**100**	**40**	**140**	
2008	**95**	**35**	**130**	
2009	**90**	**30**	**120**	
2005-2010	**500**	**190**	**690**	

(*) Hier gaat het om voormalig bezit van Woonplus dat aan andere verhuurders (N.S.I., PWS en Vernieuwde Stad) is verkocht. Deze woningen worden alsnog per woning verkocht (aan de huurders en als ze leegkomen aan anderen). De aantallen door deze verhuurders vanaf 2003 te verkopen woningen in deze tabel moeten worden beschouwd als ramingen die zonder voorafgaand overleg tot stand zijn gekomen.

Colofon

Samenstelling
Josée Driessen van SGBO.
Hoofdstuk 3 is totstandgekomen in samenwerking met de 'schrijfgroep', bestaande uit Wim de Reuver en Carel Kalf van Woonplus, Hans van Sasse van IJsselt en Kees Rijke van de afdeling Wonen met ondersteuning van Johan Deijl.
In bijlage 3 staan bijdragen van Johan Deijl van bureau Onderzoek & Statistiek van de gemeente Schiedam.

Begeleidingsgroep
Gemeente Schiedam
Voorzitter: Henk Jan Habermehl (portefeuillehouder)
Kees Rijke, Hans van Sasse van IJsselt, Greta Hesseling afdeling Wonen,
Wim Kelders afdeling Grond- en Economische ontwikkeling, Paul Persoon afdeling Ruimtelijke Ordening en Verkeer en Vervoer, Arno Mol afdeling Wijkzaken, Johan Deijl afdeling Bestuur- en Managementondersteuning,
Gerrit Schoenmakers Welstands- en Monumentencommissie
Stichting Woonplus
Carel Kalf, Wim de Reuver

Vormgeving
IKV, Paul Stoute
Druk
BGS
SGBO
Onderzoeks- en Adviesbureau van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Postbus 30435, 2500 GK Den Haag