



---

gemeente  
Schiedam

# Volkshuisvestingsplan 2008 - 2010



Schiedam, juni 2008

Afdeling Ruimtelijk Gebruik  
Gemeente Schiedam



## Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Typering van de gemeente Schiedam	7
1.3 Uitgangspunten	8
1.4 Leeswijzer	8
<b>2 Schiedam in beeld</b>	<b>11</b>
2.1 Bevolkingsontwikkeling	11
2.2 Huishoudensontwikkeling	11
2.3 Woningvoorraad	12
2.4 Gemiddelde woningbezetting, bevolkings- en woningdichtheid	12
2.5 Voorzieningenniveau	13
<b>3 Evaluatie woonbeleid en woningmarkt</b>	<b>15</b>
3.1 Woningbouwafspraken	16
3.1.1 Nieuwbouw en sloop van 2000 tot 2010	17
3.1.2 Woningbouwafspraken	18
3.2 Particuliere woningvoorraad	18
3.2.1 Particuliere woningverbetering	18
3.2.2 Leefbaarheidsproblematiek	19
3.3 Differentiatie huur- en koopprijzen	21
3.4 Eengezinswoningen	21
3.5 Behoud en instroom van inwoners met hogere inkomens	22
3.6 Particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen	22
3.7 Evaluatie overige ontwikkelingen	23
3.7.1 Starters	23
3.7.2 Ouderen	24
3.7.3 Statushouders en pardonnisten	25
3.7.4 Overbewoning	25
3.7.5 Klimaatbeleid	26
3.8 Conclusies	27

<b>4</b>	<b>Het woonbeleid</b>	<b>29</b>
4.1	Gedifferentieerde stad en wijken	29
4.2	Integrale aanpak	30
4.3	De marktgroepen waarop het woonbeleid gericht is	30
4.4	Vraag en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar aan laten sluiten	32
4.5	Realistische verwachtingen en optimaliseren van het bouwtempo	32
4.6	Particuliere Woningverbetering	33
4.7	Duurzaam bouwen en energiebesparing	33
4.8	De beleidspartners van de gemeente	33
<b>5</b>	<b>Doorkijk naar 2020</b>	<b>37</b>
5.1	Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad	37
5.2	Ontwikkeling doelstellingen woonbeleid	39
Bijlage 1	De woningmarkt in Schiedam	43
Bijlage 2	Beleid van de gemeente	48
Bijlage 3	Beleid van de regio	58
Bijlage 4	Beleid van de provincie	61
Bijlage 5	Beleid van het Rijk	62





Hoofdstuk

1

# Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het woonbeleid van de gemeente Schiedam, dat in 2003 is vastgelegd in de beleidsnota Wonen 'Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam', is jaarlijks geëvalueerd. Dit Volkshuisvestingsplan is geschreven omdat het college besloten heeft dat de beleidsnota Wonen aan actualisatie toe is. Het woonbeleid in de beleidsnota Wonen blijft het uitgangspunt: meer eigenwoningbezit en meer eengezinswoningen. In het Collegewerkplan 2006 is opgenomen dat er een omslag moet plaatsvinden naar een veelzijdiger aanbod van woonmilieus, in het bijzonder bij de herstructurering van naoorlogse wijken. In die wijken wil het college behalve aandacht voor eengezinswoningen ook aandacht voor starters- en ouderenwoningen. De gevarieerde wijken, met mogelijkheden tot het maken van wooncarrière binnen de wijk en binnen de stad, genieten de voorkeur.

De doelstelling van het woonbeleid in de gemeente heeft betrekking op de kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad, uitbreiding en nieuwbouw, het voorzien in de behoeften van verschillende doelgroepen en de leefbaarheid, kortom op het profileren van de gemeente Schiedam als een aantrekkelijke woongemeente. De centrale strategische doelstelling is: "het realiseren van een gevarieerde, evenwichtige en kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad voor alle doelgroepen."

In het Volkshuisvestingsplan 2008-2010 komen de visie en de ambities die de gemeente heeft op stedelijk niveau naar voren. Op basis van de ambities zijn uitvoeringsmaatregelen opgesteld voor de jaren 2008 tot en met 2010. Waar dat mogelijk is, wordt een doorkijk naar het jaar 2020 gegeven.

## 1.2 Typering van de gemeente Schiedam

"Met haar prachtig bewaard gebleven historische stadshart is Schiedam uniek in het Rijnmondgebied. De zes hoogste molens van de wereld, monumentale pakhuizen, branderijen en havens in de stad laten de jeneverhistorie herleven. Maar Schiedam is meer dan molens en jenever. De stad is ook dynamisch en modern. Strategisch gelegen voor verkeer en vervoer met aansluitingen op de rijkswegen A20 en A4, treinstations aan de lijnen Amsterdam-Den Haag-Rotterdam en Hoekselijn en uitbreidingen van de metrolijn Benelux en de Trampus-verbinding met Rotterdam in voorbereiding. Ook zijn er goede aansluitingen op het regionale fietspaden-net. De grootstedelijke dynamiek van de randstad vloeit in Schiedam samen met dorpsfeer in Kethel en de historische omgeving van het stadshart. De 'groene long' en Midden-Delfland brengen de natuur in en om de stad."<sup>1</sup>

In maart 2007 heeft minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie in 18 gemeenten 40 wijken benoemd met meer dan gemiddelde problemen. Met extra investeringen van gemeenten, corporaties en het Rijk moeten deze wij-

---

<sup>1</sup> Bron: website van Schiedam.

ken in 10 jaar tijd uitgroeien tot Krachtwijken. Een van de krachtwijken is de Schiedamse wijk Nieuwland. Voor deze wijk is een ambitieus Wijkactieplan opgesteld. Dit maakt onderdeel uit van een apart proces en zal verder niet in dit Volkshuisvestingsplan terugkomen.

In hoofdstuk 2 wordt de woningmarkt in Schiedam verder toegelicht.

### 1.3 Uitgangspunten

Op grond van het Collegewerkprogramma 2006-2010 is een aanscherping op het terrein van wonen noodzakelijk. Het uitgangspunt voor het Volkshuisvestingsplan 2008-2010 blijft het woonbeleid zoals dit in de beleidsnota Wonen 'Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam' in 2003 is vastgesteld. Het college heeft er behoefte aan om rekening te houden met actuele maatschappelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op de volkshuisvesting in Schiedam. Het lopende Grote-stedenbeleid, de meerjaren-ontwikkelingsplannen en de verstedelijkingsafspraken, waarvan 'wonen' onderdeel uitmaakt, is leidend.

Het Volkshuisvestingsplan valt binnen de kaders op rijks- en op regioniveau. De ambitie van Schiedam wordt door het gemeentelijk beleidskader bepaald. Om de centrale strategische doelstelling "het realiseren van een gevarieerde, evenwichtige en kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad voor alle doelgroepen" te bereiken, wil het college meer sturing en richting geven aan het proces van herstructurering en stedelijke vernieuwing. In de prestatieafspraken met de woningcorporatie Woonplus komt deze doelstelling tot uiting. Daarnaast vormt de gemeentelijke inspanning om tot kwaliteitsverbetering te komen in de particuliere woningvoorraad een concrete invulling van deze doelstelling.

De uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid is een zaak waarbij verscheidene partijen zijn betrokken. Helderheid over de gemeentelijke keuzen en een breed draagvlak voor de beleidsvoornemens komen de samenwerking tussen partijen ten goede. Een gedeelde visie is daarbij een voorwaarde. Daarom is aan de start van het traject een interne begeleidingsgroep in het leven geroepen die tijdens het opstellen van het Volkshuisvestingsplan is geconsulteerd. In deze begeleidingsgroep zijn de verschillende gemeentelijke beleidsafdelingen vertegenwoordigd die raakvlakken hebben met 'volkshuisvesting'. Het concept Volkshuisvestingsplan is met

het SOBO<sup>2</sup> en de Stichting Ouderenwerk besproken en in diverse expertmeetings met externe partijen als Woonplus, projectontwikkelaars en makelaars. Ook is het onderwerp van gesprek geweest tijdens twee bijeenkomsten van het Platform Wonen. In het Platform Wonen zijn alle partijen op het gebied van 'wonen' vertegenwoordigd. Het concept Volkshuisvestingsplan is eind 2007 in de raadscommissie ROB (Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer) besproken.

De gegevens die in het Volkshuisvestingsplan 2008-2010 zijn opgenomen, zijn onder andere gebaseerd op diverse onderzoeken die onder de bewoners van Schiedam zijn uitgezet.<sup>3</sup>

Het thema Volkshuisvesting heeft raakvlakken met de diverse thema's die in de woonomgeving een rol spelen. Het beleid dat op deze thema's gemaakt wordt kan dan ook niet los van elkaar gezien worden: het Volkshuisvestingsplan is een bouwsteen voor de Stadsvisie die in 2008 wordt opgesteld. Met betrekking tot duurzaamheid en energiebesparing zal het Volkshuisvestingsplan aansluiten bij het Klimaatbeleid dat medio 2008 wordt opgesteld. Het beleid dat in het Volkshuisvestingsplan is opgenomen wordt uitgewerkt op wijkniveau.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de woningmarkt van Schiedam nader worden toegelicht. De onderbouwing van deze gegevens is weergegeven in bijlage 1.

In hoofdstuk 3 worden de ambities, zoals deze in de nota Wonen 2003 zijn opgesteld, geëvalueerd. Actuele ontwikkelingen met betrekking tot de woningmarkt en de woonomgeving in de afgelopen jaren worden tevens belicht en in bijlage 2 onderbouwd. In hoofdstuk 4 wordt het woonbeleid na de herijking uiteengezet. De basis voor dit woonbeleid is gevormd door de uitgangspunten van het woonbeleid dat in 2003 is vastgesteld, de actiepunten die in het Collegewerkprogramma 2006 zijn opgenomen en op de input uit bijeenkomsten met interne en externe partijen. Het beleid is uitgewerkt in paragrafen die zijn aangevuld met maatregelen die moeten leiden tot uitvoering van het beleid. In bijlage 2 worden de beleidsonderwerpen nader toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt een doorkijk gegeven naar 2020, gebaseerd op prognoses.

<sup>2</sup> SOBO: Schiedams Overleg Bewoners Organisaties.

<sup>3</sup> Onderzoeken die onder de bewoners zijn uitgezet zijn: het WoON onderzoek, het Omnibusonderzoek en buurtsignalering.

Verder zijn er in de bijlagen een cijfermatige onderbouwing en nadere toelichtingen op diverse beleidsonderwerpen opgenomen.

Bijlage 1: cijfermatige onderbouwing

Bijlage 2: nadere toelichting op de beleidsonderwerpen

Bijlage 3, 4 en 5: toelichting op het regionaal, provinciaal en rijksbeleid.

Hoofdstuk

2



# Schiedam in beeld

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de woningmarkt in Schiedam. In bijlage 1 is de onderbouwing van de gegevens in diverse tabellen weergegeven.

## 2.1 Bevolkingsontwikkeling

De gemeente telt per 1 oktober 2007 74.970 inwoners, die als volgt over de wijken zijn verdeeld:

TABEL 1 AANTAL INWONERS PER WIJK OP 1 OKTOBER 2007

Wijk	Centrum	Oost	West	Zuid	Nieuw-land	Groen-oord	Kethel	Woudhoek	Spaland/Sveap.	Schiedam
Inwoners	4.312	10.678	11.124	5.916	14.226	8.997	3.791	7.792	8.134	<b>74.970</b>
In %	6%	14%	15%	8%	19%	12%	5%	10%	11%	<b>100%</b>

Ten opzichte van 2007 zal de totale bevolking van Schiedam met 1% licht stijgen naar 76.041 in 2010 en met 2% naar 76.481 inwoners in 2020.

De 65-plussers zullen licht in aantal toenemen naar 11.831 in 2010 (een stijging van 3%) om vervolgens met maar liefst 24% (ten opzichte van 2007) te stijgen naar 14.177 in 2020.

De groep in de leeftijd 0- t/m 19-jarigen zal ten opzichte van 2007 met 2% afnemen naar 16.787 in 2010 en met 11% naar 15.427 in 2020. Schiedam volgt hiermee de landelijke trend van ontgroening en vergrijzing, zij het met vertraging.

Wel is er een belangrijk verschil met de landelijke trend: in Schiedam is het aandeel 65-plussers de laatste jaren in lichte mate afgenomen, terwijl landelijk dit percentage juist snel toegenomen is. Dit heeft te maken met de selectieve migratie in de jaren 70 in Schiedam. Vooral de oudere groepen bleven achter in de stad met als gevolg dat Schiedam in de jaren 70 en 80 sterk vergrijsde. De ouders van de destijds jonge gezinnen, die Schiedam verloor aan de toenmalige groeikernen, zijn nu veelal tussen de 60 en 70 jaar. Pas rond 2011, 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.

## 2.2 Huishoudensontwikkeling

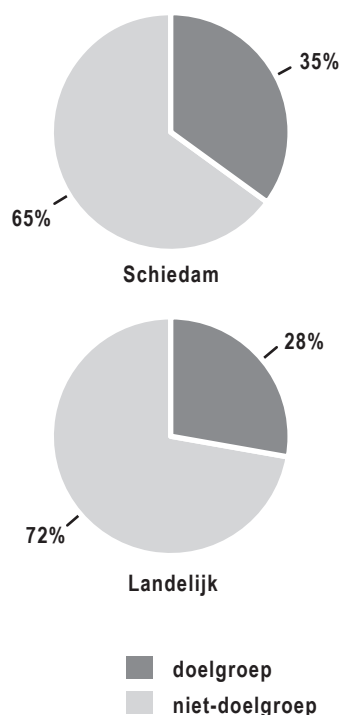
De huishoudenssamenstelling laat zien dat de grootste groep bestaat uit gezinnen (27%). Huishoudens met twee personen zonder kinderen vormen 25% van de bevolking.

In Schiedam behoort 35% van de huishoudens tot de aandachtsgroep van de volkshuisvesting: de groep met een lager inkomen (een jaarinkomen tot € 33.000). In 2002 was dit nog 38%. Schiedam is met deze daling meer naar het landelijk gemiddelde toegegroeid doordat het landelijk percentage vrijwel gelijk is gebleven (28%). De groep met een

modaal inkomen is gedaald van 54% in 2002 tot 48% in 2006. Het verschil met het landelijk gemiddelde (41%) is behoorlijk kleiner geworden.

In Schiedam woont men minder scheef dan landelijk, als men kijkt naar het inkomen van mensen die in sociale huurwoningen wonen. In Schiedam is het aantal huishoudens dat te goedkoop woont teruggelopen van 45% in 2002 naar 42% in 2006 (GSB-gemeenten 43% en landelijk 47% in 2006). Het aantal te duur wonende huishoudens is in Schiedam teruggelopen van 36% in 2002 naar 29% in 2006 (GSB-gemeenten 31% en landelijk 32% in 2006).

**FIGUUR 1 KENMERKEN VAN HUISHOUDENS; OMVANG VAN DE DOELGROEP (JAARINKOMEN TOT € 33.000) IN SCHIEDAM EN NEDERLAND (IN %)**



### 2.3 Woningvoorraad

In tabel 11 in bijlage 1 is de woningvoorraad in aantallen per type woning weergegeven. Daarin vallen de volgende typering op.

#### KOOP- EN HUURWONINGEN

De woningvoorraad bestaat in 2007 voor 46% uit koopwoningen en 54% uit huurwoningen. De meeste koopwoningen zijn te vinden in de wijk Spaland/Sveaparken. In de wijken Groenoord en Nieuwland staan de meeste huurwoningen.

#### EENGEZINSWONINGEN

Ten opzichte van het jaar 2003 is het percentage eengezinswoningen in 2007 met 4% gestegen tot 29% van de totale woningvoorraad. De meeste eengezinswoningen zijn in de wijk Woudhoek te vinden, de wijk Groenoord telt de minste eengezinswoningen.

#### MEERGEZINSWONINGEN

Het percentage meergezinswoningen is ten opzichte van 2003 gedaald tot 71% van het totale aantal woningen. De meeste meergezinswoningen staan in de wijk Nieuwland, de wijk Kethel telt het laagste aantal meergezinswoningen.<sup>4</sup> Schiedam is een stad met veel appartementen. Met 1.407 VvE's in 2007 staat Schiedam op de negende plaats in de landelijke top tien van gemeenten met de meeste VvE's.<sup>5</sup>

#### PRIJSKLASSEN

Vergeleken met landelijke cijfers valt op dat Schiedam naar verhouding veel goedkope woningen telt in zowel de huur- als de koopsector.

#### KWALITEIT

Over de kwaliteit van de woningen kan worden gezegd dat in de vooroorlogse wijken (Oost, West, Zuid en de Binnenstad) zich de meeste woningen met een matige kwaliteit bevinden.

### 2.4 Gemiddelde woningbezetting, bevolkings- en woningdichtheid

Dat Nederland relatief dichtbevolkt is, is al jaren bekend. Ook Schiedam vormt hierop geen uitzondering. In vergelijking met andere steden in Zuid-Holland wonen er in Schiedam per km<sup>2</sup> meer mensen dan in steden als Rotterdam, Vlaarding, Dordrecht en Utrecht. Dit heeft alles te maken met de hoge woningdichtheid. Op een relatief kleine oppervlakte bevinden zich in Schiedam ruim 35.000 woningen. Dit zorgt voor een woningdichtheid van 1.969 woningen per km<sup>2</sup>. In onderstaande tabel is ter vergelijking een overzicht van een aantal andere gemeenten in Zuid-Holland en de vier grote steden opgenomen.

<sup>4</sup> Bron: Statistisch Jaarboek 2007, Bureau Onderzoek en Statistiek.

<sup>5</sup> Bron: Kadaster.

TABEL 2 BEVOLKINGSDICHTHEID

	Bevolkings- dichtheid*	Woning- dichtheid**	G.W.B.***
Amsterdam	4.467	2.303	1,94
Dordrecht	1.498	666	2,25
Spijkenisse	2.829	1.212	2,33
Rotterdam	2.837	1.402	2,02
Vlaardingen	3.017	1.454	2,08
Utrecht	3.025	1.295	2,34
Maassluis	3.719	1.644	2,26
Delft	4.151	1.893	2,19
<b>Schiedam</b>	<b>4.151</b>	<b>1.969</b>	<b>2,11</b>
Leiden	5.352	2.323	2,30
's-Gravenhage	5.749	2.811	2,05

Bron: CBS 2007

\* Bevolkingsdichtheid: aantal inwoners per km<sup>2</sup>\*\* Woningdichtheid: aantal woningen per km<sup>2</sup>

\*\*\* Gemiddelde woningbezetting (G.W.B): aantal personen per woning

Ook de gemiddelde woningbezetting is afgezet tegen die van een aantal andere gemeenten. Hierin neemt Schiedam een middenpositie in. Het zijn vooral grote steden als Amsterdam, Rotterdam en Den Haag waar veel kleinere huishoudens wonen. Een groeigemeente als Spijkenisse, maar ook Leiden en Utrecht hebben relatief veel eengezinswoningen en als gevolg daarvan een hogere gemiddelde woningbezetting. In Schiedam is een toename van kleine huishoudens te zien. Deze gezinsverdunning is er onder meer de oorzaak van dat de gemiddelde woningbezetting de afgelopen 25 jaar is gedaald van 2,54 naar 2,11.

## 2.5 Voorzieningsniveau

Volkshuisvesting behelst meer dan alleen gestapelde stenen. 'Wonen' heeft betrekking op de woningen en op de woonomgeving, leefbaarheid, veiligheid en bewonersparticipatie in de wijk. Volkshuisvesting impliceert dan ook een integrale aanpak van de verschillende beleidsterreinen, opgewerkt uit actieplannen uit de wijken. Een van de kernpunten in de kadernota 'Wijkgericht werken'<sup>6</sup> 2005, is: "leefbare en veilige wijken met voldoende voorzieningen voor jong en oud waar de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving op peil wordt gebracht en gehouden".

Op het gebied van het voorzieningsniveau kent Schiedam, naast het aanbod van de zorgverleners (apotheken, fysiotherapeuten, tandartsen en huisartsen), een aanbod op het gebied van welzijn. Verschillende wijken van Schiedam hebben een wijkcentrum. De Stichting Welzijn

Schiedam (SWS) organiseert activiteiten voor in principe alle inwoners van Schiedam, maar met speciale aandacht voor de doelgroepen senioren, jeugd en jongeren en minderheden. Voor hen worden extra activiteiten georganiseerd die plaatsvinden in het wijkcentrum en in de wijk zelf. De Stichting Ouderenwerk NWN biedt in de Ontmoetingscentra voor Ouderen in vier wijken activiteiten, informatie en advies, speciaal voor de kwetsbare ouderen. De ouderenadviseur brengt een bezoek bij ouderen thuis. De belangrijkste functie van de ontmoetingscentra is het bieden van de mogelijkheid voor ouderen om elkaar te ontmoeten. De activiteiten worden geleid door betaalde krachten en door vrijwilligers (jongere ouderen). Woonbegeleiding aan (ex)psychiatrische en (ex)verslaafde cliënten wordt onder andere geboden door instellingen als Stichting Onder Een Dak en Pameijer.

<sup>6</sup> Zie nadere toelichting in bijlage 2.

Hoofdstuk

# 3



# Evaluatie woonbeleid en woningmarkt

---

In de beleidsnota Wonen 2003 is opgenomen dat voortgang op de doelstellingen en ambities, de prestaties en resultaten, jaarlijks wordt gemeten. Deze meting leidt tot de rapportage monitor Wonen die wordt opgesteld door het Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Schiedam. Bij het opstellen van de Monitor wordt uitgegaan van statistische gegevens die uit de woningcartotheek afkomstig zijn.

Sinds 1978 werd elke vier jaar het landelijke Woningbehoefte Onderzoek (WBO) gehouden. In 2005 werd het WBO opgevolgd door het Woononderzoek Nederland (WoON). De beleidsnota Wonen is gebaseerd op cijfermateriaal van het onderzoek dat in 1998 is gehouden. Inmiddels is het WoON 2006 afgerond. In het kader van het Grotestedenbeleid heeft Schiedam meegedaan aan de oversampling. Hiervoor zijn in plaats van 130, 1.200 Schiedamse huishoudens geënquêteerd. De gegevens vormen een goede aanvulling op de statistische gegevens van het Bureau Onderzoek en Statistiek.

De gegevens uit dit hoofdstuk zijn afgeleid van de uitkomsten van het WoON 2006, de Monitor Wonen, statistische gegevens van het Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Schiedam en van de verschillende beleidsnota's waaronder de beleidsnota Wonen 'Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam', de nota Ouderenhuisvesting en de kadernota "Wijkgericht werken".

In de beleidsnota Wonen 2003 is de visie van de gemeente beschreven op het wonen in het algemeen en op de herstructurering in het bijzonder. De ambities die de gemeente heeft opgesteld om te kunnen voldoen aan een omvangrijke ISV-taakstelling voor de herstructurering van de woningvoorraad worden in dit hoofdstuk geëvalueerd. Actuele ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan met betrekking tot de woningmarkt en de woonomgeving zijn kort beschreven en nader toegelicht in bijlage 2.3.

De doelstellingen in de beleidsnota zijn destijds gebaseerd op de volgende geconstateerde knelpunten:

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

De twee hoofdambitieën die in de beleidsnota Wonen 2003 zijn opgenomen zijn:

- het vergroten van het aandeel koopwoningen;
- het vergroten van het aantal eengezinswoningen.

De doelen uit de beleidsnota Wonen 2003 worden in paragraaf 3.1 t/m 3.6 geëvalueerd. Overige ontwikkelingen met

betrekking tot de woningmarkt en de woonomgeving zijn in paragraaf 3.7 geëvalueerd. De conclusies van deze evaluaties zijn in paragraaf 3.8 toegelicht.

### 3.1 Woningbouwafspraken

In de laatste jaren zijn verschillende woningbouwafspraken gemaakt met betrekking tot toevoegingen aan de woningvoorraad door het bouwen van woningen. Bij deze afspraken zijn verschillende cijfers gehanteerd. Deze zijn in tabel 4 weergegeven.

#### A. BELEIDSNOTA WONEN 2003

In deze nota wordt de ambitieuze opgave voor de te realiseren nieuwbouwwoningen gebaseerd op het beleid dat is gericht op de doorstroming en dat uitgaat van de woonwensen en wooncarrière van de huidige stedelijke bevolking. Het stadsregionaal beleid en het Collegewerkprogramma komen als belangrijke uitgangspunten aan de orde.

TABEL 3 KWANTITATIEVE TAAKSTELLING UIT DE BELEIDSNOTA WONEN 2003

Jaar	stand van zaken		ambitie	
	2000	2004	2004	2010
Aantal woningen	34.000	35.000	35.000	37.000
Eigenwoningbezit	28%	35%	35%	45%
Eengezinswoningen	27%	30%	30%	35%

#### B. MEERJAREN ONTWIKKELINGSPROGRAMMA (MOP 2)

In maart 2005 is het Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005 – 2009 (MOP2) door de raad goedgekeurd. Het MOP is een afsprakenkader met het Rijk, gebaseerd op het Grotestedenbeleid, en is in feite de vertaling van de investeringsambities op economisch, sociaal en fysiek terrein. Onderdeel van de fysieke ambities is de outputafpraak ‘transformatie van de woningvoorraad’: verhoging van de kwaliteit van de totale woningvoorraad in brede zin, onder meer via de herstructurering van Groenoord en Nieuwland en ook via het benutten van herontwikkelingslocaties.

In het MOP is aangegeven dat er in Schiedam een overschot is aan goedkope gestapelde huurwoningen en dat er een tekort aan middeldure en dure eengezinswoningen. De ambities met betrekking tot sloop, gevolgd door nieuwbouw uit de beleidsnota Wonen 2003, zijn in meerjaren prestatieafspraken tot 2010 met Woonplus Schiedam vastgelegd. Ook wordt in het MOP ingegaan op de grootschalige aanpak van de particuliere woningverbetering. Eigenaren worden via laagrentende leningen verleid om te investeren in het casco van de woning. Tot

slot wordt ingegaan op het doelgroepenbeleid van de gemeente voor de bewonerscategorieën senioren, gehandicapten en jongeren.

Op pagina 60 en 61 van het MOP is een verzamelstaat opgenomen met daarin de met het Rijk afgesproken prestaties:

469	nieuwbouwwoningen op uitleglocaties;
1.172	nieuwbouwwoningen in bestaand bebouwd gebied i.v.m. uitbreidingsbehoefte;
1.561	nieuwbouwwoningen in bestaand bebouwd gebied i.v.m. vervangingsbehoefte.

#### C. VERSTEDELIJKINGSAFSPRAKEN

In februari 2005 werd het Regionaal woningbouwscenario 2005 – 2010 met bijbehorend financieel scenario door de Regioraad vastgesteld. Met de minister van VROM is een productie van 38.000 woningen in de regio afgesproken, wat ook het uitgangspunt van het scenario is. De gemeente Schiedam wordt gerekend tot de categorie I gemeenten met een grote voorraad sociale huurwoningen. Deze Cat-I gemeenten moeten vooral duur bouwen en mogen ten hoogste 20% sociaal bereikbaar bouwen. Het niet bereiken van 92,5% van de minimale taakstelling leidt tot het opleggen van boetes per niet gerealiseerde woning.

TABEL 4 OVERZICHT AMBITIES EN AFSPRAKEN 2005 - 2010

	Waarvan			Her- ijking	Actuele opgave
	Opgave Nieuw- bouw	social bereik- baar	Type		
Beleidsnota Wonen	3.634 wonin- gen	0 wonin- gen	Ambitie	Actua- lisatie 2005	Gewijzigd in 2.300 wonin- gen
MOP2	3.202 wonin- gen	36 wonin- gen	Taak- stellend	juli 2007: Midterm Review	Onge- wijzigd
Verstede- lijking- afspraken	2.300 wonin- gen	Max. 460 wonin- gen	Taak- stellend + boete	novem- ber 2007: Herijking	2.300 wonin- gen

In de kolom ‘Opgave Nieuwbouw’ is goed te zien hoe vanaf 2003 het aantal nieuw te bouwen woningen aanzienlijk afneemt. Daarvoor is een aantal belangrijke redenen aan te geven, zoals minder gunstig ontwikkelende marktomstandigheden, langdurige wettelijke procedures rond bestemmingsplannen en tijdrovende bezwarenprocedures.

In relatie tot de Schiedamse beleidsnota Wonen 2003 kan worden gesteld dat voortschrijdende inzichten een bijstelling van de toen geformuleerde ambities nodig maakte. Tot slot is met de Stadsregio Rotterdam afgesproken dat:

- Schiedam in de periode niet meer sociaal bereikbaar zal bouwen dan 460 woningen;
- behalve de opgave van 2.300 nieuwbouwwoningen ook de ondergrens moet worden meegenomen waarvoor nog geen boete hoeft te worden betaald (92,5% van het totaal).

Hieruit volgt dat voor de monitor rekening moet worden gehouden met:

Opgave bruto: 2.300 nieuwbouwwoningen, inclusief de opgave in de categorieën ‘sociaal bereikbaar’ en ‘toevoegingen anderszins’;

Opgave netto: 2.127 nieuwbouwwoningen, inclusief de opgave in de categorieën ‘sociaal bereikbaar’ en ‘toevoegingen anderszins’;

Opgave sociaal: maximaal 460 nieuwbouwwoningen.

### 3.1.1 Nieuwbouw en sloop van 2000 tot 2010

In de beleidsnota Wonen 2003 is geformuleerd dat er van 2000 tot 2010 5.240 woningen bijgebouwd zullen worden en 2.450 woningen zullen worden gesloopt.

De gerealiseerde nieuwbouw blijft, door verschillende vertragingfactoren, achter op de plannings. Enkele factoren die een rol hebben gespeeld, zijn de verandering in de markt en producten die hierdoor worden bijgesteld, procedures die doorlopen moeten worden en veranderingen die daarbij optreden en wijziging in wetgeving (geluidsbelasting, fijnstof).

Een eveneens belangrijke factor voor de achterblijvende nieuwbouw is de af en toe zeer hoge ambitie waarmee Schiedam de landelijke en regionale bouwafspraken maakt. Tot op heden is het ruime planaanbod nieuwbouwwoningen in Schiedam uitgangspunt geweest voor de te realiseren aantallen. Terwijl de gemiddelde nieuwbouwaantallen in de periode 2000 tot en met 2004 per jaar niet boven de 300 woningen uitkwamen, sprak men in het MOP voor ruim het dubbele af.

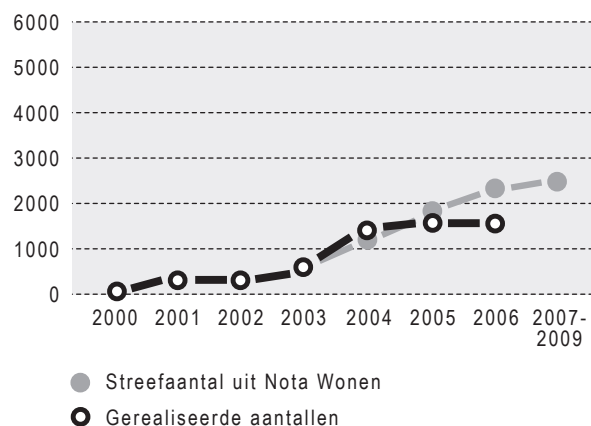
De verwachting is dat bij het huidige bouwtempo statistisch gemiddeld circa 300 à 350 woningen per jaar kunnen worden gerealiseerd, terwijl een hogere productie per jaar nodig is om het totaal van 2.300 woningen te halen.

Door VROM en bouwende en ontwikkelende partijen is geanalyseerd wat de grootste bedreigingen zijn voor de woningproductie (Knelpuntenmonitor 2007). Voor deze bedreigingen geldt dat die niet overal (in gelijke mate) voorkomen en dat de situatie per regio sterk kan verschillen. De grootste bedreigingen betreffen:

- de complexiteit en tijdsduur van besluitvormingsprocessen, bij binnenstedelijke locaties, maar ook bij de grote uitleglocaties (gemis aan bestuurlijke slagkracht bij gemeenten);
- de langdurige procedures rond bestemmingsplannen;
- de toenemende complexiteit van binnenstedelijk bouwen (in de herstructurering of op functieveranderingslocaties); deze locaties zijn veelal duur, vergen veel ontwikkeltijd als gevolg van bezwaarprocedures en extra inspanningen om de gronden bouwrijp te maken;
- de stijgende kosten in de bouw (materialen en lonen);
- een tekort aan gekwalificeerd personeel in de bouw;
- onvoldoende kennis of deskundigheid bij lagere overheden;
- de veelheid van stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen van gemeenten;
- een onvoldoende op de vraag afgestemd aanbod (overaanbod van appartementen), waardoor plannen moeten worden bijgesteld;
- de hoge grondprijzen (en de – vaak moeizame- onderhandelingen hierover tussen gemeenten en ontwikkelaars);
- en in een aantal regio’s onvoldoend direct beschikbare plancapaciteit (het streven is om steeds 130% direct te benutten plancapaciteit beschikbaar te hebben).<sup>7</sup>

In onderstaande figuur is ambities uit de beleidsnota Wonen 2003 weergegeven met het gerealiseerde aantal.

FIGUUR 2 AANTALLEN SLOOP TOT 2010



<sup>7</sup> Bron: Brief van minister Vogelaar aan de Tweede Kamer ‘Actieplan woningproductie’, januari 2008.

De sloop van woningen in herstructureringsgebieden blijft, door vertraagde sloop (Parkweg-Noord) en niet uitverhuizen als gevolg van herprogrammering (Groenord Midden-C) iets achter op de planning van de beleidsnota Wonen 2003.

In tabel 5 worden de vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Hieruit blijkt dat in de komende jaren het aanbod van appartementen groter is in de komende jaren dan de vraag ernaar.

De ambitie en de afspraken tot het realiseren van 2.300 nieuwbouwwoningen in de periode 2005 tot en met 2009 zullen, naar het zich nu laat aanzien, niet worden gehaald. Door het binnenkort voltooiën van de laatste Schiedamse uitleglocatie Sveaparken zal in de toekomst vooral binnenstedelijk worden gebouwd, waardoor aantallen nieuwbouwwoningen nog moeilijker zijn te realiseren.

TABEL 5 KWANTITATIEVE TAAKSTELLING UIT DE BELEIDSNOTA WONEN 2003

Jaar	stand van zaken		
	2000	2004	2007
Aantal woningen	34.000	35.000	35.652
Eigenwoningbezit	28%	35%	46,5%
Eengezinswoningen	27%	30%	29,6%

### 3.1.2 Woningbouwafspraken

Naast de vraag vanuit de markt wordt in onderstaand schema weergegeven wat er de komende jaren naar verwachting wordt gebouwd in Schiedam.

TABEL 6 CONFRONTATIE VAN VRAAG EN AANBOD (BIJ EEN GESLOTEN WONINGMARKT)

	Saldo Vraag/ aanbod vanuit de markt	Aanbod aan Nieuw- bouw- Plannen	Sloop- plannen	Tekort/ over- schot
Eengezinswoning	- 2.390	+ 690	0	- 1.700
Meergezinswoning	+ 730	+ 1.100	- 560	+ 1.270
Totaal	- 1.660	+1.790	- 560	- 430

Bron: WoON 2006

Het tekort van bijna 2.400 eengezinswoningen wordt maar gedeeltelijk gecompenseerd door nieuwbouw, want er staat de komende 3 jaar slechts nieuwbouw van een kleine 700 van dit soort woningen op het programma. Met betrekking tot appartementen is de situatie geheel

anders. Er wordt voor de komende jaren een overschot vanuit de markt verwacht. Desondanks bestaat het nieuwbouwprogramma voor de komende tijd overwegend uit appartementen. Hoewel bovenstaande tabel gebaseerd is op de situatie van een gesloten woningmarkt (niemand gaat Schiedam in of uit) en het dus deels een theoretisch verhaal betreft geeft het toch wel aan waar de schoen wringt: het aanbod aan appartementen is de komende jaren aanzienlijk groter dan waar de markt om vraagt. Dat verklaart mede waardoor momenteel veel appartementen zo moeilijk verkopen<sup>8</sup> en nieuwbouwplannen in deze sector moeizaam van de grond komen.

## 3.2 Particuliere woningvoorraad

In de beleidsnota Wonen 2003 is geformuleerd dat in 2010 het aandeel koopwoningen 45% (16.650) van de beoogde totale woningvoorraad (37.000) zal moeten zijn.

In 2007 is het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad toegenomen naar 46,5%. Hiermee is de ambitie voor 2010 (45%) reeds gehaald. De ambitie in aantal woningen uitgedrukt is niet behaald: in januari 2007 waren er 16.226 koopwoningen van een totale woningvoorraad van 35.652: een verschil van 424 woningen. Dit valt te verklaren door het aantal sloopwoningen: door de sloop is het aandeel huurwoningen in de totale woningmarkt kleiner geworden waarmee het aandeel koopwoningen groter is geworden.

De verkoop van huurwoningen door woningcorporatie Woonplus blijft ieder jaar achter op de ambitie die opgenomen is in de beleidsnota Wonen 2003. De verkoopaantallen zijn afhankelijk van de mutatie van voor verkoop gelabelde woningen. Deze verhuizingen zijn nauwelijks te beïnvloeden. Daarnaast verkopen verhuurders als Vesteda (en andere particuliere eigenaren) ook woningen. Deze aantallen tellen wel mee in de totale verschuiving van huur- naar koopwoningen.

### 3.2.1 Particuliere woningverbetering

In de beleidsnota Wonen 2003 is geformuleerd dat tot 2010 de gemeente de particuliere woningverbetering inzet om de woonkwaliteit op peil te houden of, waar nodig, te verbeteren. De gemeente zal de eigenaren ondersteunen bij de taak om de eigen woning op te knappen.

Het project Particuliere Woningverbetering en Funderingsherstel ging in 2003 van start. Het doel ervan is huiseigenaren in de oudere stadswijken te ondersteunen

<sup>8</sup> Bron: NVM en WIC Schiedam.

bij het verbeteren van hun woning. Met dit project wil de gemeente voorkomen dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in die wijken verslechtert. Terwijl zich ten noorden van het centrum een transformatie aftekent van goedkope woningen naar middeldure en dure woningen gaat de voorraad in de wijken Oost, Zuid en West steeds meer tot de stedelijke goedkope voorraad behoren. In deze wijken staan de delen van de voorraad met de grootste bouwtechnische kwaliteitsachterstanden. Aan de hand van bouwkundige inspecties is het achterstallig onderhoud aan deze woningen in kaart gebracht. De huiseigenaren hebben daarvan een gratis Bouwkundig Onderhoudsrapport (BOR) ontvangen. Een belangrijk onderdeel van het project is de laagrentende lening die de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt. De gemeente Schiedam heeft met de SVn een contract afgesloten waardoor huiseigenaren in Schiedam 5 % korting krijgen op de marktrente met een minimumrente van 1,5 %.

De Particuliere Woningverbetering loopt goed<sup>9</sup> voor de 4.200 woningen die hiervoor zijn aangewezen in de wijken Oost, West en Zuid. De totale investeringen van eigenaren die onder de aanpak vallen, bedragen inmiddels ongeveer € 15 miljoen. Hiervan is ruim € 8,1 miljoen gefinancierd door middel van laagrentende leningen. De gemeente heeft hiermee een instrument in handen dat blijkt te werken. Het funderingsherstel is voor eigenaren een ingrijpende operatie waarmee hoge kosten zijn gemoeid. In 2006 is dan ook maar één plan tot uitvoering gekomen. In 2006 is de omvang van de zwam problematiek in kaart gebracht en opgenomen in de aanpak van de Particuliere Woningverbetering. Het gaat om een agressieve schimmel die de draagkracht van een vloer binnen een half jaar met 50% kan verminderen. De gemeente betaalt de onderzoekskosten en de begeleiding van de eigenaren. De herstelkosten komen voor rekening van de eigenaar, die hiervoor een laagrentende lening kan aanvragen.

De keuring van gas- en elektrische installaties is ook onderdeel van de woningverbetering.

De eigenaren van monumenten kunnen – net als de eigenaren in de particuliere woningverbetering – een laagrentende lening afsluiten. Voor zowel eigenaren van monumenten en als eigenaren van panden boven winkels regelingen getroffen; zij kunnen een beroep doen op subsidiebijdragen voor renovatieplannen en/of voor verbouwingen van leegstaande etages tot een woning.<sup>10</sup>

Bij de uitvoering van de particuliere woningverbetering komen ook de beperkingen van het instrument in beeld:

- In de appartementenmarkt komen veel niet of slecht functionerende Verenigingen van Eigenaren (VvE's) voor. Nadat het is gelukt om ze met de nodige hulp panden te laten opknappen slapen de VvE's weer in. Ze leggen geen geld opzij voor toekomstig onderhoud, waardoor de particuliere woningverbetering slechts tijdelijk effect heeft.
- De klachten over (woon)overlast nemen toe onder andere door overbewing. Woningverbetering beperkt zich tot een fysieke aanpak. Daarnaast staat de leefbaarheid in sommige buurten met veel particuliere (huur)woningen onderdruk. Gemeentelijk onderzoek bevestigt deze constatering zoals in hoofdstuk 3.2.2 te lezen valt.
- In delen van de oude wijken zijn boven- en benedenwoningen samengevoegd tot eengezinswoningen. Het draagt bij aan de doelstelling van gedifferentieerde woonmilieus. De mate waarin dat nog gebeurt is onbekend. Het roept de vraag op of een stimuleringsbeleid vruchten af kan werpen.
- Soms ligt het oplossen van funderingsproblemen met nieuwbouw voor de hand. Er zijn ook initiatieven in de markt maar de vaart zit er bepaald niet in. De eigendomsverhoudingen en verervingen maken een aanpak zeer duur. Ondertussen hebben de rotte kiezen wel een negatief effect op de leefbaarheid.

### 3.2.2 Leefbaarheidsproblematiek

De wijken met een hoog aandeel sociale huur, zoals Nieuwland en Groenord, zijn al jaren onderwerp van beleid. Dit betekent niet dat wijken met een relatief grote particuliere (huur)voorraad op dit gebied achter moeten blijven. Juist in dit soort wijken wordt door bewoners de laatste tijd veel geklaagd over problemen op het gebied van overlast, leefbaarheid, criminaliteit en veiligheid. Het Bureau Onderzoek en Statistiek heeft onderzocht of er in bepaalde buurten een relatie tussen het (hoge) aandeel particuliere (huur)woningen en leefbaarheidsproblemen is. Onderwerpen die bij dit onderzoek aan de orde gekomen zijn, zijn de woningvoorraad, leefbaarheidsproblematiek en de selectie van buurten.

#### WONINGVOORRAAD

Per 1 januari 2007 bestaat 46 % (16.226 woningen) van de woningvoorraad in Schiedam uit koopwoningen. De overige 54% (19.426 woningen) bestaat uit huurwoning-

<sup>9</sup> Bron: jaarverslag 2006 Particuliere woningverbetering en Funderingsherstel.

<sup>10</sup> In bijlage 2 zijn de resultaten van de Particuliere Woningverbetering tot en met 2006 vermeld.

gen in het bezit van de sociale verhuurders (Woonplus, SGBB, PWS, Habion) en tal van particuliere verhuurders (waaronder personen en instellingen). In het kader van het onderzoek is de laatste groep van particuliere verhuurders van belang. In Schiedam-Noord is het aandeel koopwoningen bovengemiddeld. Vooral in de wijken Nieuwland en Groenord is het aandeel sociale huurwoningen flink hoger dan gemiddeld in Schiedam. Het aandeel particuliere huursector is relatief groot in de oude wijken van Schiedam: Centrum, Oost en West. In Groenord gaat het meer om grote particuliere instellingen als Vesteda.<sup>11</sup>

#### **LEEFBAARHEIDSPROBLEMATIEK**

Aan de hand van de leefbaarheidsscores (Leefbaarheidsonderzoek 2007<sup>12</sup>) kan bekeken worden welke wijken er uitspringen wat betreft leefbaarheidsproblemen. De wijk Oost scoort voor leefbaarheid en woonomgeving het laagst van alle wijken. Nieuwland en Groenord laten eveneens lagere rapportcijfers zien dan gemiddeld in Schiedam. In West liggen deze cijfers op een iets hoger niveau, maar dalen ze wel in vergelijking met de uitkomsten van vorig jaar.

Voor de indicatorscores<sup>13</sup> geldt ongeveer hetzelfde: vooral de oude wijken rond het Centrum en de naoorlogse wijken Nieuwland en Groenord scoren lager dan het stedelijk gemiddelde. In Oost wordt vooral de verloedering van de openbare ruimte slecht gewaardeerd, in Zuid wordt relatief veel overlast ervaren van jongeren. Ook het Centrum scoort op een aantal punten slechter dan gemiddeld in Schiedam.

Wanneer wordt gekeken naar de woningvoorraad in een bepaalde buurt, dan valt het volgende op:

- Er is een verband tussen het aandeel particuliere huurwoningen uit de bouwperiode voor 1945 of 1946-1970 en de perceptie van het voorkomen van vermogensdelicten, dreiging, verloedering en overlast.
- Naarmate in een buurt meer particuliere huurwoningen van na 1970 zijn, komen er minder vermogensdelicten, dreiging, verloedering en overlast voor. Dit geldt ook voor sociale huurwoningen gebouwd na 1970.
- Sociale woningbouw uit de bouwperiode 1946-1970 laat het grootste verband zien met de perceptie van het bestaan van criminaliteit en verloedering.

Het valt op dat de gemiddelde WOZ-waarde en het aandeel allochtonen een verband vertonen met het rapportcijfer voor leefbaarheid. Ook het aandeel particuliere huurwoningen laat een verband zien met leefbaarheid. Een hoger aandeel particuliere huurwoningen uit de periode voor 1945 en 1946-1970 zorgt over het algemeen voor een lagere leefbaarheid. Buurten met huurwoningen, zowel sociale als particuliere huur, uit de periode na 1970 krijgen een hoger rapportcijfer voor leefbaarheid.

#### **BUURTSELECTIE**

Om de buurten in kaart te brengen die er op sociaal economisch gebied relatief het slechtst voor staan heeft het Bureau Onderzoek en Statistiek gebruik gemaakt van de uitkomsten van de rapportage 'Buurtsignalering 2006'. Deze rapportage geeft inzicht in de sociaal economische ontwikkeling van alle buurten in Schiedam. Hiervoor is een signaleringssysteem gebruikt dat is opgebouwd uit zeven indicatoren<sup>14</sup> die zijn samengevat in een welstandsscore voor een bepaald gebied. Aan de hand van deze score kan worden afgeleid hoe de buurt zich (sociaal economisch) ontwikkelt ten opzichte van het stedelijk gemiddelde. De focus is met name gericht op het vroegtijdig signaleren van achteruitgang van bepaalde buurten zodat hier actief beleid op gevoerd kan worden.

Met behulp van de indicatoren kan voor elke buurt in Schiedam een welstandsscore berekend worden. De score voor Schiedam als geheel is nul; negatieve en positieve waarden voor buurten duiden respectievelijk op relatieve achterstand en relatieve welstand ten opzichte van dit stedelijk gemiddelde.

In onderstaande figuur is dit grafisch weergegeven.

De minder sterke buurten zijn gelegen in Nieuwland, Groenord en Oost. Daarnaast 'scoren' buurt 33 (Fabriplein) en buurt 43 (Abbenbroeksestraat) eveneens ondergemiddeld.

<sup>11</sup> Zie bijlage 1, tabel 16.

<sup>12</sup> Zie bijlage 1, tabel 17 en 18 voor een overzicht van de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek.

<sup>13</sup> Zie bijlage 1 tabel 19.

<sup>14</sup> Inkomen, mobiliteit, etniciteit, opleidingsniveau, WOZ-waarde, ontvangers van bijstandsuitkering, werkzoekenden.

FIGUUR 3 BUURTEN DIE BOVEN- EN ONDERGEMIDDELD SCOREN TEN OPZICHTE VAN HET SCHIEDAMS GEMIDDELDE



- bovengemiddeld
- ondergemiddeld

Bron: Gemeente Schiedam, Buurtsignalering 2006

### 3.3 Differentiatie huur- en kooprijzen

In de beleidsnota Wonen 2003 is geformuleerd dat in 2010 het aandeel woningen in de categorie ‘bereikbaar’ 49% van de totale woningvoorraad zal moeten zijn en in de categorie ‘middelduur/duur’ 51%.

Nog altijd behoort een relatief groot aandeel (61%) van de woningvoorraad tot de goedkope categorie tot € 150.000,-<sup>15</sup>. Door de waardestijging als gevolg van de WOZ-waardering en de gestarte herstructurering is het aandeel woningen in de lagere WOZ-klassen aan het afnemen. Dat heeft mede te maken met de sloop/onttrekking van een aantal sociale huurwoningen. Met een blijvende inzet op herstructurering kan de afname van het aandeel woningen in de lagere WOZ-klassen in de toekomst doorzetten. Daarnaast worden er aan de bovenkant van de markt (o.a. Sveaparken) duurdere wonin-

gen aan de voorraad toegevoegd waardoor ook op deze manier aan een verdere differentiatie wordt bijgedragen. In de lopende woningbouwplannen, die naar verwachting voor 2010 tot uitvoering zullen komen, zijn nog meer koopwoningen geprogrammeerd zodat dit percentage verder zal stijgen.

### 3.4 Eengezinswoningen

In de beleidsnota Wonen 2003 is geformuleerd dat in 2010 het aandeel eengezinswoningen 35% (12.950) van de totale woningvoorraad zal moeten zijn.

In 2007 is het aandeel eengezinswoningen 29% (10.427 woningen). Er blijft een grote vraag naar eengezinswoningen<sup>16</sup>; Schiedammers willen een sprong in hun wooncarrière maken. Bij een gesloten woningmarkt is bij een confrontatie tussen vraag en aanbod sprake van een cijfermatig tekort in 2010 van 1.700 eengezinswoningen. Tegelijkertijd is er onder dezelfde condities een overschot van 1.270 appartementen. Bij dit overschot is rekening gehouden met het lopende slooprogramma (sloop van 560 woningen tot 2010).

De vraag- aanbodverhouding tussen huur en koop is redelijk in evenwicht, die van eengezinswoningen en appartementen is volstrekt scheef. De ambitie om het aandeel eengezinswoningen te verhogen naar 32-35% in 2010 zal niet worden gehaald. Dit valt te verklaren door de vertraging in de woningbouwproductie en het gegeven dat herprogrammering van het planaanbod een lastig proces is.

De verhuigeneidheid neemt gestaag af. Ten opzichte van 1998 is het aantal woningzoekende huishoudens in 2006 met 30% gedaald. Veel woningzoekenden willen nog altijd de overstap maken van een gestapelde woning (flat- of etagewoning etc.) naar een eengezinswoning. De vraag naar dit soort woningen blijft dan ook onverminderd groot.

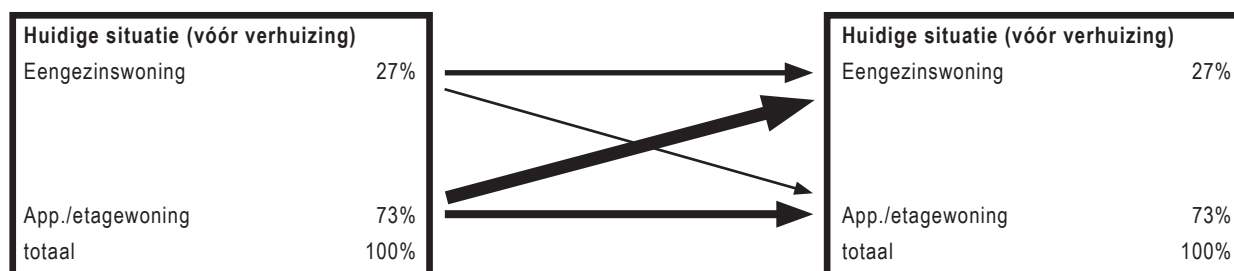
In figuur 4 is af te lezen dat van de huishoudens die op zoek zijn naar een andere woning (exclusief starters) in de huidige situatie 73% in een flat- of etagewoning woonachtig is. Voor zover mogelijk zou een groot deel van hen de overstap willen maken naar een eengezinswoning. Wanneer die wens gerealiseerd zou worden zou uiteindelijk nog maar 42% een flat- of etagewoning bewonen.

Op basis van de vraag van woningzoekenden (zie tabel 6) kan worden berekend dat er in Schiedam een tekort is van een kleine 1.700 woningen. Als wordt gekeken naar

<sup>15</sup> WOZ-waarden.

<sup>16</sup> Bron: WoON 2006.

FIGUUR 4 VERHUISWENSEN VAN SCHIEDAMSE WONINGZOEKENDEN, EXCLUSIEF STARTERS



het type woning, dan blijkt dat er een tekort is van bijna 2.400 eengezinswoningen. Anderzijds is er een overschot van ruim 700 flat- of etagewoningen. De keuze om in herstructureringsgebieden flatwoningen te slopen past dan ook goed in dit beeld.

De druk op de woningmarkt daalt, hoewel deze in vergelijking met de grootstedelijke gemeenten het hoogst is. Op één woning reageerde gemiddeld 25 woningzoekenden. In Rotterdam ging het om gemiddeld 9 woningzoekenden, in Vlaardingen 16 en in Maassluis 15. Op een eengezinswoning reageerden gemiddeld 115 woningzoekenden.<sup>17</sup>

De verhuiscapaciteit is afgenomen. Langzamerhand gaan vraag en aanbod zich stabiliseren. Dit geldt voor het aantal woningen, maar niet voor de woningtypen waarnaar men op zoek is; de vraag naar eengezinswoningen is nog altijd groter dan het aanbod van dit type woningen.

Het vertrekoverschot is ten opzichte van het jaar 2003 met 67 bewoners gestegen tot 320. In 2003 kwamen de meeste vertrekkers uit de wijk Groenord, in 2006 betrof dit de wijk Nieuwland.

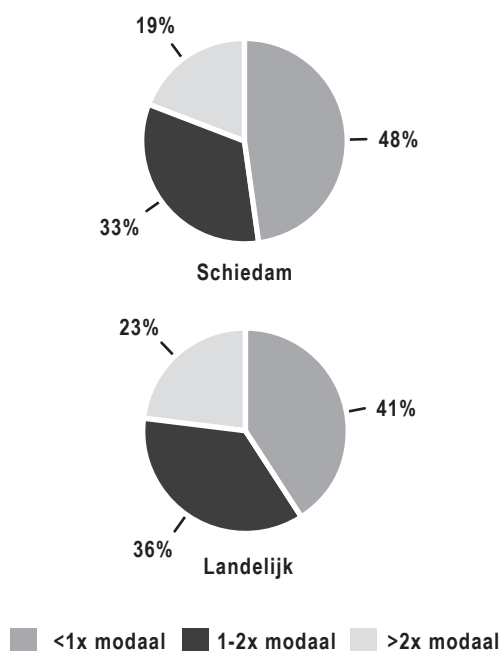
Interregionale verhuizingen hebben betrekking op de herkomst van de mensen die een woning hebben kunnen vinden geslaagd. 64% van de woningen is verhuurd aan Schiedammers, 36% van degenen die in 2006 een woning huurden kwam van buiten Schiedam. Het grootste deel kwam uit Rotterdam (22%). Van de grootstedelijke gemeenten heeft Schiedam het hoogste percentage verhuringen aan niet-Schiedammers.<sup>18</sup>

Na realisatie van de woonwens van 55-plussers, die zij in het WoON hebben aangegeven, zal het aantal huishoudens dat in koop-eengezinswoningen woont met 110 huishoudens afnemen.

### 3.5 Behoud en instroom van inwoners met hogere inkomens

De doelgroep (jaarinkomen tot € 33.000) is in de periode 2002-2006 langzaam afgenomen van 38% naar 35%. Dit impliceert dat de groep met een hoger inkomen gestegen is. Hiermee loopt Schiedam nog wel achter bij het landelijk gemiddelde maar het verschil is behoorlijk kleiner geworden.

FIGUUR 5 KENMERKEN VAN HUISHOUDENS: INKOMENSVERDELING VAN SCHIEDAM EN NEDERLAND



Bron: WoON 2006

<sup>17</sup> Bron: COS rapportage 2006.

<sup>18</sup> Bron: Monitor Woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam 2006.

### 3.6 Particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen

In de beleidsnota Wonen 2003 is geformuleerd dat tot 2010 de (on)mogelijkheden om 33% van de hele nieuwbouwproductie in particulier opdrachtgeverschap te realiseren worden geïnventariseerd en onderzocht (locaties, collectieve projectontwikkeling en de naar kopers gerichte projectontwikkeling).

Om verschillende redenen, waaronder de geringe beschikbaarheid van locaties, zijn initiatieven tot nu toe niet of nauwelijks uitvoerbaar gebleken. In januari 2008 heeft het Rijk toegezegd een deelbudget van het BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidies) vrij te maken voor stimulering van woningbouw in particulier opdrachtgeverschap. Een extra stimuleringsmaatregel zal een impuls moeten geven aan projecten in collectief opdrachtgeverschap.<sup>19</sup>

Om aan woonwensen van bepaalde doelgroepen tegemoet te komen, zal in Schiedam meer worden ingezet op consumentgericht bouwen. Een voorbeeld van een dergelijk project is Svealund in de wijk Sveaparken.

### 3.7 Evaluatie overige ontwikkelingen

De herstructurering en het woningbouwprogramma waren de centrale thema's in de beleidsnota Wonen 'Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam'.

Een aantal andere thema's met betrekking tot demografie, rijksbeleid ten aanzien van migranten en klimaatbeleid hebben in de afgelopen jaren de aandacht van de gemeente gekregen. In deze paragraaf volgt een evaluatie van de ontwikkelingen tot nu toe met betrekking tot bovengenoemde thema's.

#### 3.7.1 Starters

Er zijn verschillende soorten starters en er is dan ook geen vaste definitie te geven van een starter. In de woonruimteverdeling wordt een starter gedefinieerd als iemand die geen zelfstandige woonruimte achterlaat. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen:

- de 'echte' starter. Dit is degene die voor het eerst vanuit het ouderlijk huis of vanuit een andere inwonende situatie zelfstandig wil gaan wonen;
- de 'semi' starter. Deze starter heeft al eerder zelfstan-

dig gewoond maar laat door diverse oorzaken, zoals echtscheiding of vertrek naar het buitenland, geen zelfstandige woning achter.

Behalve deze starters uit de woonruimteverdeling bestaat ook nog het begrip koopstarter. Deze koopstarters zijn ook weer te verdelen in twee groepen:

- de koopstarter die nog niet zelfstandig heeft gewoond en een huis wil kopen;
- de koopstarter die in een huurhuis woont en voor het eerst wil kopen. Hierbij kan het gaan om de eigen huurwoning of een andere woning in de bestaande bouw of in de nieuwbouw.

Bij de zoektocht naar nieuwbouwlocaties die geschikt zijn voor starterswoningen, wordt de doelgroep starters in relatie gebracht tot het begrip starterswoning en als volgt omschreven:

- de jongere alleenstaande, die vanuit het ouderlijk huis voor het eerst zelfstandig wil gaan wonen;
- de tweeverdienende starter, die wil gaan samenwonen en iets meer ruimte nodig heeft en wat meer kan betalen. Hierbij wordt gedacht aan iets ruimere woningen met een maximale koopprijs van € 150.000;
- starters op de koopmarkt, die nu in een huurwoning wonen en die wel een koopwoning wensen maar dit vanwege gebrek aan financiële middelen niet kunnen betalen. Voor deze groep denken we aan woningen van maximaal € 200.000. De doelgroep, die is aangewezen op een sociaal bereikbare koopwoning (€ 163.508), kan deze woning met behulp van de Starterslening wellicht wel financieren.

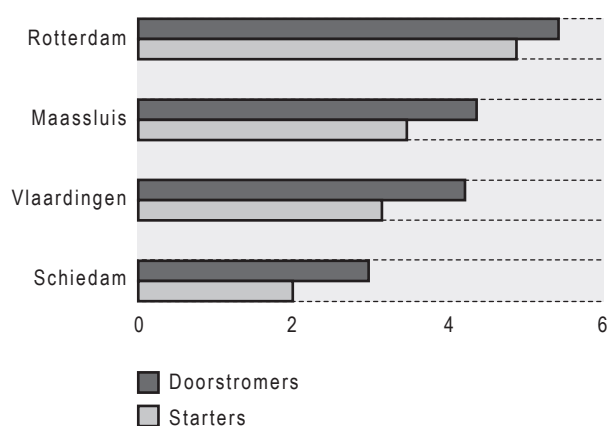
De positie van (huur)starters op de woningmarkt is zwak. Hoge koopprijzen versus laag inkomen, onvoldoende nieuwbouwstarterswoningen en lange wachttijden in de sociale huursector zorgen voor stagnatie aan de 'onderkant' van de nieuwbouwwoningmarkt.

Op de sociale huurwoningmarkt duurt het voor een starter uit Schiedam, volgens onderzoek, gemiddeld drieënhalve jaar voordat hij erin slaagt een woning in Schiedam te huren. Door het afschaffen van het volgordecriterium woonduur in 2006, zijn de slaagkansen van starters gestegen van 1,7% in 2005 naar 2,4% in het derde kwartaal 2007. Een starter die een woning in Schiedam zoekt, heeft echter nog steeds de minste slaagkans van alle starters in de grootstedelijke gemeenten (Rotterdam, Vlaardingen, Maassluis en Schiedam).<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Bron: Brief van minister Vogelaar aan de Tweede Kamer 'Actieplan woningproductie'.

<sup>20</sup> Bron: "Cos rapportage 2006".

FIGUUR 6 **SLAAGKANS SOCIALE HUURWONING 2006**



Hoewel Schiedam kwantitatief een grote voorraad goedkope woningen heeft, is het voor starters met een beperkt inkomen moeilijk om voor het eerst een woning te kopen die kwalitatief geschikt voor hen is.

Om de kansen van starters op een woning op de koopmarkt te vergroten is in juli 2007 voor Schiedamse starters de VROM Starterslening ingevoerd. Dit instrument kan ook bij nieuwbouwprojecten ingezet worden voor woningen die onder de NHG-grens blijven. Hierdoor worden ook nieuwbouwwoningen voor (koop)starters bereikbaar.

Uit een inventarisatie van nieuwbouwlocaties is naar voren gekomen dat voor 2010 kan worden uitgegaan van een realisatie van ongeveer 50 nieuwbouw koopwoningen die, eventueel met behulp van de VROM Starterslening, bereikbaar zijn voor (koop)starters. De haalbaarheid van realisatie van meer starterswoningen op bepaalde locaties moet nog verder worden onderzocht. Er is inmiddels een aanpak ontwikkeld voor het realiseren van meer starterswoningen in Schiedam.

### 3.7.2 Ouderen

#### NOTA OUDERENHUISVESTING

In de Nota Ouderenhuisvesting (vastgesteld in 2001) is ingegaan op de woonsituatie van ouderen<sup>21</sup> en is het aanbod van voor ouderen geschikte woningen geïnventariseerd. Er is een indicatie gegeven van de mate waarin vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Hieruit is gebleken dat er een discrepantie in 2001 bestond tussen vraag en aanbod. Dit valt te verklaren doordat de kwaliteitseisen, die destijds aan ouderenwoningen gesteld werden, zijn veranderd. Eveneens zijn de behoeften van ouderen aan de kwaliteit van de woning veranderd. Tevens is gebleken dat de ouderenwoningen zich niet altijd in de wijken bevinden waar de ouderen wonen.

In de nota zijn ook de verwachtingen op demografisch gebied en de plannen van de organisaties die zich met huisvesting, zorg en dienstverlening bezighouden, in beeld gebracht.

#### EVALUATIES

In 2002 en in 2004 is de Nota Ouderenhuisvesting geëvalueerd. Deze evaluaties vormen samen de tweede module 'Kansen voor ouderen'. In deze tweede module is de stand van zaken van de beleidsvoornemens uit de nota Ouderenhuisvesting beschreven. Daarnaast zijn, in overleg met externe partijen, andere beleidsvoornemens geformuleerd die betrekking hebben op de programmering van nieuwbouw, het opplussen van woningen voor ouderen en het realiseren van woningen voor mensen met een (ernstige) lichamelijke handicap (Fokuswoningen). Ook is een potentiële locatie voor een woonzorgzone voorgesteld. Dit voorstel heeft niet geleid tot realisatie.

#### UITVOERING BELEIDSVOORNEMENS

In de periode 2004 tot en met 2007 is er uitvoering gegeven aan tal van beleidsvoornemens uit de nota Ouderenhuisvesting. Zo wordt er jaarlijks tijdens de Open Monumentendag, de Informatiemarkt 55+ en Wonen georganiseerd: een markt met kraampjes waar verschillende organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn zich presenteren. Naar aanleiding van de grote aantallen bezoekers kan gesteld worden dat er een grote behoefte bestaat onder de doelgroep.

In het project Bordes zijn in 2006 en 2007 15 Fokuswoningen opgeleverd. Dit zijn volledig aangepaste woningen voor mensen die ervoor kiezen om, ondanks hun handicap, zelfstandig te wonen en te leven als ieder ander. Stichting Fokus verleent in en om de woning assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen.

#### REALISATIE VOOR OUDEREN GESCHIKTE WONINGEN

In de evaluaties van de nota Ouderenhuisvesting is aangegeven dat de aantallen nieuwgebouwde woningen die voor ouderen geschikt zijn, cijfermatig worden bijgehouden in een Monitor Wonen. Uit deze cijfers blijkt dat er in de periode 2002-2006, 841 voor ouderen geschikte woningen zijn gerealiseerd. Dit komt overeen met de grootstedelijke ambitie om de voorraad toegankelijke woningen te vergroten.

Behalve nieuwbouw zijn ook bestaande woningen verbeterd. In de afgelopen jaren zijn door Woonplus 152 woningen (project Damlaan) opgeplust, oftewel beter

<sup>21</sup> Onder 'ouderen' wordt in de nota Ouderenhuisvesting de groep 55-plussers verstaan.

geschikt gemaakt voor ouderen.

Gesteld kan worden dat integraal uitvoering wordt gegeven aan de actiepunten uit de tweede beleidsmodule "Kansen voor Ouderen". Verschillende nieuwbouwprojecten voor ouderen/gehandicapten zijn gestart, in ontwikkeling of reeds gerealiseerd. De voortgang van de projecten wordt meegenomen in de woningbouwplanning en tevens in de jaarlijkse Monitor Wonen.

#### **BELEIDSNOTA WONEN EN OUDERENHUISVESTING**

In de beleidsnota Wonen is aandacht geschonken aan de doelgroep 'ouderen'. Gebleken is dat veel woningen die gelabeld zijn als 'ouderenwoning', in feite nauwelijks geschikt voor deze doelgroep zijn. De nultrapswoningen zijn in voldoende mate aanwezig, maar zijn niet altijd gelabeld als ouderenwoningen waardoor ze ook aan andere doelgroepen worden toegewezen en door hen worden bewoond.

#### **ONDERZOEK 'TOE- EN DOORGANKELIJK WONEN'**

Met het oog op de toenemende vergrijzing (zie tabel 8 en 9 in bijlage 1) de komende jaren is het belangrijk inzicht te hebben in de voorraad van voor ouderen geschikte of eenvoudig geschikt te maken woningen, zodat vraag en aanbod in de toekomst beter op elkaar afgestemd kunnen worden. De bestaande voor ouderen gelabelde woningen van Woonplus en de zorg- en gehandicapteninstellingen zijn aan de hand van een sterrensysteem<sup>22</sup> geclassificeerd en opgenomen in de Woonzorgmonitor 2006.<sup>23</sup> Hierin zijn vraag en aanbod van woonzorgwoningen in beeld gebracht. Omdat informatie over de particuliere wooncomplexen ontbrak, is onderzoek gedaan naar de mate van toe- en doorgankelijkheid van particuliere huur- en koopwoningen in Schiedam. In bijlage 2.7 is het onderzoek uitgebreider beschreven.

Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek is eind 2006 een vervolgonderzoek gestart, dat bestaat uit twee modules:

1. een onderzoek naar de mogelijkheden om een gereserveerd ISV-budget in te zetten voor het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid van de onderzochte wooncomplexen in de particuliere huur- en koopsector;
2. een onderzoek naar de mogelijkheden tot samenwerking met en stimulering van de Verenigingen van Eigenaren (VvE's) van de onderzochte wooncomplexen, om de toegankelijkheid te verbeteren.

Voor dit vervolgonderzoek is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in ogenschouw genomen en de Regionale Organisatie Gehandicapten Plus betrokken geweest voor advies.

Naar aanleiding van de aanbevelingen en conclusies uit het vervolgonderzoek zal in 2008 worden gestart met het uitwerken van een pilotproject om één van de geselecteerde complexen beter geschikt te maken voor ouderen. Dit heeft onder andere tot doel om als voorbeeld te dienen voor VvE's om naar hun eigen complex te kijken met betrekking tot de mate van toe- en doorgankelijkheid.<sup>24</sup>

#### **MEERJARENAFSPRAKEN GEMEENTE EN WOONPLUS 2003-2010**

Met Woonplus zijn rondom het onderwerp ouderenhuisvesting afspraken gemaakt die zijn opgenomen in de meerjarenafspraken 2003-2010. Deze zijn te vinden in bijlage 2.10.

### **3.7.3 Statushouders en pandonnisten**

In mei 2007 heeft het kabinet besloten dat de groep pandonnisten<sup>25</sup> uiterlijk twee jaar na toekenning adequaat wordt gehuisvest. Vooral de gemeenten en woningcorporaties zullen een extra inspanning moeten verrichten om, naast de reguliere taakstelling, ook deze groep pandonnisten tijdig adequate huisvesting te kunnen bieden.

### **3.7.4 Overbewoning**

Schiedam wordt geconfronteerd met een toename van overbewoning van woningen door (tijdelijke) arbeidsmigranten uit Oost-Europa. Kamerverhuurbedrijven schieten als paddenstoelen uit de grond om aan deze specifieke vraag van huisvesting te voldoen. Brandgevaarlijke en onhygiënische situaties zijn hiervan het gevolg, met alle risico's van dien. Niet alleen voor de arbeidsmigranten zelf, maar ook voor de buurt: de overlast voor overige buurtbewoners neemt toe door de concentratie van overbewoning en het aantal kamerverhuurbedrijven. Onder andere door meldingen van klachten zijn op dit moment circa 200 woningen bekend waarbij sprake is van overlast door kamerverhuur.

Door het treffen van een aantal maatregelen kan overbewoning worden tegengegaan, kan de kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten worden gereguleerd en kan

<sup>22</sup> Zie bijlage 2, tabel 23.

<sup>23</sup> Uitgevoerd door onderzoeksbureau Quintis in opdracht van de RCG NWN.

<sup>24</sup> Zie bijlage 2 voor de conclusies uit het onderzoek naar toe- en doorgankelijkheid.

<sup>25</sup> Vreemdelingen die onder de oude vreemdelingenwet een asielaanvraag hebben ingediend en nog steeds in Nederland zijn.

alternatieve huisvesting worden geboden. De maatregelen moeten leiden tot verbetering van de kwaliteit van de huisvesting van de groep arbeidsmigranten en tot verbetering van de leefbaarheid in de buurten.

Op 5 november 2007 heeft het college van B&W tot een aantal maatregelen besloten die het tegengaan van overbewoning ten doel heeft. Deze hebben betrekking op het spreidingsbeleid van kamerverhuurbedrijven en de mogelijkheid om panden van malafide verhuurders te sluiten. Dit komt de kwaliteit van de woningen ten goede. Dat geldt niet alleen voor arbeidsmigranten, maar ook voor sociaal zwakkere groepen die, als gevolg van een stringenter beleid ten aanzien van overbewoning, ook aangewezen zijn op onzelfstandige woonruimte. Alternatieve huisvesting zal moeten worden onderzocht als deze maatregel ertoe leidt dat mensen op straat komen te staan.

De invloed van de toestroom van arbeidsmigranten op de vraag naar goedkope appartementen moet worden afgewacht.

Wat betreft de leefbaarheid in de buurt is al een interventieteam geformeerd in de wijk Oost, dat toeziet op handhaving van de bestaande regelgeving, vanuit de verschillende disciplines informatie verzamelt, klachten behandelt en actief optreedt tegen wantoestanden wanneer dit nodig is.

Om tijdelijke inburgering en integratie van de arbeidsmigranten te stimuleren, zal worden onderzocht of het welzijnsaanbod hierin kan gaan voorzien.

### 3.7.5 Klimaatbeleid

In 1999 is het BANS (Bestuurs Akkoord Nieuwe Stijl) ondertekend door het ministerie van VROM, het ministerie van Economische Zaken, het IPO (Inter Provinciaal Overleg) en de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). In dit bestuursconvenant is het klimaat één van de prioriteiten.

Op 15 december 2003 heeft de raad het klimaatbeleid 2003-2007 vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de gemeente Schiedam een bijdrage gaat leveren aan het behalen van de Kyoto-doelstelling. Woningbouw is één van de items uit het klimaatbeleid 2003-2007.

De volgende resultaten met betrekking tot woningbouw zijn behaald:

- Bij de herstructurering van de Slachthuisbuurt zijn, in nauwe samenwerking met Woonplus, 10 flatgebouwen met 222 portiekwoningen gesloopt. De sloopwerkzaamheden zijn duurzaam uitgevoerd, waarbij het

hergebruik én het scheiden van het materiaal centraal stond. Voorts is er een advies voor duurzaam bouwen opgesteld. De adviezen voor onder andere de materiaalkeuze zijn inmiddels doorgevoerd.

- In de komende jaren is in Schieveste één project waarbij meer dan 250 woningen of woningequivalenten (50 m<sup>2</sup> kantoren staat gelijk aan is één woning) worden gerealiseerd. Voor de eerste fase is gekozen voor minder ambitieuze realisatie dan in het Masterplan Schieveste is verwoord. De afdeling Bouwen en Milieu heeft overleg gevoerd met de ontwikkelaars van Schieveste 2 en 5.
- Binnen de gemeente staat een grootschalige herstructurering van de wijk Nieuwland gepland. De deellocatie Parkweg Noord vormt hierin een speerpuntgebied. In het PvE van de energievoorziening Parkweg-Noord is opgenomen dat een selectieprocedure opgestart moest worden waarbij een duurzame warmtevoorziening kan worden aangeboden. Deze werkt op basis van een collectief warmtepompsysteem met hulpketels gestookt op gas, waarbij optioneel koeling. GTI is geselecteerd als geschikte partij. Vervolgens is met GTI een overeenkomst aangegaan. Eind 2007 is met de uitvoering gestart.
- Begin 2007 heeft de gemeente Schiedam samen met de gemeenten Hellevoetsluis, Maassluis, Ridderkerk en Vlaardingen een energieloket opgericht. Via een telefoonnummer en website is algemene informatie over energiebesparing en het energieloket verkrijgbaar. Daarnaast kan een woningeigenaar een gratis bezoek van een adviseur aanvragen, die inzicht geeft in de specifieke besparingsmogelijkheden in de woning en in de financiële aspecten.
- In 2006 is er een begin gemaakt met het realiseren van een kleinschalig nieuwbouwproject 'Svealand'. Er zullen 18 woningen worden gebouwd. Eind 2006, begin 2007 is er een projectgroep opgestart waarin is besloten dat er gebouwd gaat worden met een EPC<sup>26</sup> van minimaal 0,75 in de meest ongunstige situatie (dit hangt af van de situering van de woning). Daarnaast wordt de bewoners in de beginfase een aantal duurzame energieopties aangeboden dat tegelijkertijd met de nieuwbouw gerealiseerd kan worden.
- In 2007 is het project: energiebesparen bij huishoudens met lage inkomens opgestart. Dit is een samenwerking van de GGD, Woonplus en de afdelingen Werk en Milieu. Hiervoor zullen er 1.500 huisbezoeken plaatsvinden waarbij er een energiebesparingsadvies wordt gegeven.

<sup>26</sup> Energieprestatiecoëfficiënt.

### 3.8 Conclusies

Samenvatting van de conclusies uit de voorgaande paragrafen

- De ambitie met betrekking tot het aandeel eigen woningbezit (45% in 2010) is behaald.
- De ambities met betrekking tot sloop en nieuwbouw lopen achter door diverse oorzaken, waaronder veranderingen in de markt, door te lopen procedures, onvoldoende uitleglocaties en te hoge ambities.
- Vraag en aanbod sluiten niet altijd op elkaar aan:
  - vraag en aanbod wat betreft het aantalkoopwoningen en het aantal huurwoningen sluit goed op elkaar aan.
  - het aanbod van eengezinswoningen is niet toereikend genoeg om aan de vraag te voldoen. Met het huidige bouwtempo zal de ambitie van 35% in 2010 niet behaald worden. Dit valt te verklaren door nieuwbouwplannen die niet van de grond komen, het gegeven dat herprogrammering van het planaanbod een lastig proces is en door de hoge ambities die de gemeente Schiedam zichzelf de afgelopen jaren heeft gesteld.
  - het aanbod van appartementen is groter dan de vraag ernaar. Dat verklaart mede waardoor momenteel veel appartementen zo moeilijk verkopen en nieuwbouwplannen in deze sector moeizaam van de grond komen. Desondanks bestaat het nieuwbouwprogramma voor de komende tijd overwegend uit appartementen.
- Het aandeel van de woningvoorraad dat tot de goedkopere categorie behoort (tot € 150.000) is afgenomen. Dit valt te verklaren door de sloop/onttrekking van een aantal sociale huurwoningen, de waardestijging als gevolg van de WOZ waardering en de toevoeging aan de woningvoorraad van duurdere woningen.
- De positie van de starters op de nieuwbouwmarkt is door de hoge huizenprijzen zwak te noemen.
- Het aantal voor ouderen toegankelijke woningen is toegenomen door het opplussen van woningen en doordat er bij nieuwbouwwoningen rekening is gehouden met de kwaliteitseisen die aan deze woningen gesteld worden.
- Door de toestroom van tijdelijke arbeidsmigranten uit Oost Europa is de overbewoning toegenomen. Het aantal meldingen van overlast als gevolg van overbewoning is ook toegenomen.
- De fysieke aanpak van de particuliere woningvoorraad in Oost, Zuid en West werpt haar vruchten af en wordt gecontinueerd. Het na woningverbetering actief houden van VvE's, het bestrijden van woonoverlast, een extra inzet ter verbetering van de leefbaarheid in

sommige buurten, het stimuleren van woningvergroting ten behoeve van wooncarrière in de eigen wijk zijn onderwerpen die extra aandacht verdienen.

- In het kader van het leveren van een bijdrage aan het behalen van de Kyoto-doelstelling zijn er maatregelen getroffen in sloop en nieuwbouwprojecten.

Een algemene conclusie die getrokken kan worden is dat, hoewel niet alle doelstellingen behaald zijn, de beleidsnota Wonen 2003 heeft geleid tot een dynamischer woningmarkt met een groter aanbod koopwoningen en meer kansen tot het maken van een wooncarrière.



Hoofdstuk

4

# Het woonbeleid

---

Het nieuwe woonbeleid is gebaseerd op de politieke uitgangspunten van de raad en op de keuzen van het gemeentebestuur. Deze zijn gebaseerd op de visie op de stad in het algemeen en op het wonen in het bijzonder. Het woonbeleid in de beleidsnota Wonen 'Contouren voor aantrekkelijk wonen in Schiedam' blijft het uitgangspunt: meer eigen woningbezit en meer eengezinswoningen. Het lopende Grotestedenbeleid, waarvan het wonen onderdeel uitmaakt, is leidend. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen. Er dient een omslag plaats te vinden naar een veelzijdiger aanbod van woonmilieus, in het bijzonder bij de herstructurering van naoorlogse wijken. In die wijken wil het college; behalve aandacht voor eengezinswoningen, ook aandacht voor starters- en ouderenwoningen. De gevarieerde wijken, met mogelijkheden tot het maken van wooncarrière binnen de wijk en binnen de stad, genieten de voorkeur. Voor oude wijken met veel particuliere woningen blijft de gemeente eigenaren aanzetten tot het wegwerken van de onderhoudsachterstanden.

Om deze omslag te realiseren zijn de volgende concrete actiepunten opgenomen in het Collegewerkprogramma, als aanvulling op het woonbeleid dat in 2003 is vastgesteld:

- 20% bereikbare woningen is uitgangspunt in elk plan of deelgebied, met daarnaast een goede spreiding over alle prijsklassen en woningtypen;
- bij nieuwbouw van grotere aantallen: differentiatie in woningtypen en prijsklassen;
- extra aandacht voor eengezinswoningen in zowel bereikbare huur- als bereikbare koopwoningen;
- forse uitbreiding van het aantal bereikbare starterswoningen;
- uitbreiding van het aantal toegankelijke woningen voor ouderen.

Het nieuwe woonbeleid is in dit hoofdstuk uiteengezet, bekrachtigd met uitvoeringsmaatregelen.

## 4.1 Gedifferentieerde stad en wijken

Een gedifferentieerde stad heeft een woningaanbod dat doelgroepen in alle inkomenscategorieën aanspreekt. De ambitie om in 2010 35% eengezinswoningen te realiseren is hierop gebaseerd. Het WoON toont, bij een gesloten woningmarkt, in 2010 een tekort van 1.700 eengezinswoningen en een overschot van 1.270 appartementen. Bij dit overschot is rekening gehouden met het lopende sloopprogramma (sloop van 560 woningen tot 2010). Herprogrammering kan gewenst of noodzakelijk zijn op het moment dat blijkt dat een bepaald woningtype en/of een bepaalde prijsklasse onvoldoende afzetmogelijkheden biedt. In die situatie zal worden onderzocht of verdere differentiatie met bijvoorbeeld VROM Startersleningen haalbaar is. Eveneens zal dan de mogelijkheid tot het bouwen van sociaal bereikbare huurwoningen - maar ook middeldure huurwoningen - worden onderzocht en waar haalbaar worden verwerkt in de woningbouwplannen.

Differentiatie van het woningaanbod betekent ook dat binnen bepaalde prijscategorieën kan worden gedifferentieerd door in typen woningen te variëren. Hierdoor worden ook verschillende doelgroepen aangesproken. Door acht te

slaan op de woonwensen van specifieke groepen en deze woonwensen in nieuwbouw- of renovatieprojecten te verwezenlijken kan de vestiging van bepaalde doelgroepen worden gestimuleerd.

Behalve een differentiatie naar prijsklasse zijn er ook andere overwegingen van toepassing: de bouwplannen dienen in samenhang gemaakt te worden met het beleid dat integraal op wijkniveau is opgewerkt, in een aantal wijken door middel van wijkplannen. In paragraaf 4.2 is dit verder uitgewerkt.

De ambitie en de afspraken tot het realiseren van 2.300 nieuwbouwwoningen in de periode 2005 tot en met 2009 zullen, naar het zich nu laat aanzien, niet worden gehaald.

Door het binnenkort voltooiën van de laatste Schiedamse uitleglocatie Sveaparken zal in de toekomst vooral binnenstedelijk worden gebouwd, waardoor aantallen nieuwbouwwoningen nog moeilijker zijn te realiseren. De ambitie met betrekking tot het realiseren van het aandeel eengezinswoningen zal naar alle waarschijnlijkheid niet worden gerealiseerd. Deze doelstelling wordt gehandhaafd omdat de gemeente hoge prioriteit geeft aan het bouwen van eengezinswoningen. Omdat de doelstelling met betrekking tot het aandeel eigenwoningbezit (45% in 2010) reeds in 2007 is behaald, is deze doelstelling aangescherpt op basis van de prognose die in hoofdstuk 5 uiteengezet is.

#### UITVOERINGSMAATREGELEN

1. Tot 2010 blijft de ambitie met betrekking tot het realiseren van het aandeel eengezinswoningen (35%), zoals deze in de beleidsnota Wonen is opgenomen, gehandhaafd.
2. De ambitie met betrekking tot het aandeel eigenwoningbezit wordt aangescherpt naar 47,5% (gebaseerd op de prognose uit hoofdstuk 5).
3. De mogelijkheden tot het bouwen van sociaal bereikbare eengezinshuurwoningen en middeldure eengezinshuurwoningen worden onderzocht en waar mogelijk verwerkt in de bestaande woningbouwplannen.
4. Waar de kansen tot herprogrammering zich voordoen wordt een verdere differentiatie met eengezinswoningen of met andere tussenvormen onderzocht. Waar mogelijk worden bestaande woningbouwplannen aangepast.
5. De mogelijkheden voor het realiseren van woonvormen die een alternatief kunnen bieden voor eengezinswoningen (grotere balkons, grotere buitenruimte bij appartementen) worden per project onderzocht.
6. Bij onvoldoende afzetmogelijkheden wordt onderzocht of verdere differentiatie van de woningvoorraad

gestimuleerd kan worden door middel van VROM Startersleningen.

7. Tot 2010 is de kwantitatieve bouwproductie, met behoud van kwaliteit, leidend. Na 2010 zal de nadruk komen te liggen op de kwaliteit van de woonomgeving, waarvan de bouwproductie een afgeleide zal zijn.
8. Mogelijkheden voor het maken van een wooncarrière binnen de wijk en/of binnen de stad worden onderzocht en besproken met de verschillende partijen in de stad.

## 4.2 Integrale aanpak

Aspecten met betrekking tot onderwerpen als sociale veiligheid, potentiële overlast en de sociaal economische omstandigheden van een buurt zijn samen te vatten onder de noemer 'woonmilieu'. Door de wederzijdse invloed: van het woonmilieu op de nieuwbouw en de nieuwbouw op het woonmilieu van de buurt, is een integrale aanpak noodzakelijk. Dit is met name het geval bij kleinschalige projecten temidden van bestaande bouw. Een potentiële bouwlocatie dient dan ook te worden getoetst op het aspect 'woonmilieu'.

Gebiedsontwikkeling wordt ingezet als een instrument om diverse zaken (bijvoorbeeld wonen, welzijn, zorg) integraal op elkaar af te stemmen.

#### UITVOERINGSMAATREGELEN

9. Het woonmilieu wordt als factor meegenomen in het bepalen van de invulling van bouwlocaties. Levensloopbestendig wijken zijn hierbij het uitgangspunt.
10. Periodieke afstemming bij de inzet door gemeente en Woonplus op het gebied van leefbaarheid wordt vormgegeven door een beschrijving van de wederzijdse beïnvloeding van het woonmilieu en het bouwproject.
11. Periodieke afstemming tussen de afdelingen Wonen, Wijkontwikkeling en Welzijn bij de uitvoering van bouwplannen.

## 4.3 De marktgroepen waarop het woonbeleid gericht is

De diversiteit aan woningzoekenden is groot. In het kader van de differentiatie en het aansluiten van de woningmarkt op de vraag, zal ingezet worden op het inspelen op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals ouderen, starters, minder validen enzovoort.

Naar aanleiding van de evaluatie en aan de hand van de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt aan de volgende doelgroepen aandacht gegeven.

## **OUDEREN**

De gemeente wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Dat is ook een van de uitgangspunten van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Behalve een geschikte woning zijn ook het leveren van zorg en dienstverlening, het voorzieningenniveau, een goede woonomgeving en veiligheid belangrijke voorwaarden. Zie hiervoor de vorige paragraaf over integrale aanpak. De gemeente wil graag toewerken naar levensloopvriendelijke wijken. Dit behelst meer dan een woonzorgzone. Om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de woonbehoefte van deze groep zullen de onderstaande maatregelen worden genomen.

---

### **UITVOERINGSMAATREGELLEN**

12. In 2008 wordt gestart met een pilotproject om een particulier wooncomplex beter toe- en doorgankelijk te maken voor ouderen.
13. Nieuwbouwwoningen worden na oplevering geclasificeerd naar de mate van toe- en doorgankelijkheid (sterrensysteem) en in de gemeentelijke woningcartotheek verwerkt.
14. Bij nieuwbouwprojecten van woningen die voor ouderen geschikt zijn wordt bij de inrichting van het openbaar gebied rekening gehouden met de toe- en doorgankelijkheid, leefbaarheid en veiligheid in de wijk.
15. De mogelijkheid voor het aansluiten bij een bestaand ouderengremium, dat bij nieuwbouwprojecten met voor ouderen geschikte woningen adviserend optreedt (naar voorbeeld van het ouderenpanel in Maassluis), wordt onderzocht.
16. Een vervolg zal worden gegeven aan het organiseren van de Informatiemarkt 55+ en Wonen.

## **STARTERS**

In dit Volkshuisvestingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende groepen starters die in paragraaf 3.7.1 benoemd zijn; het beleid richt zich op alle starters. Om de kansen voor starters op de nieuwbouwoopwoningmarkt te vergroten zijn de volgende maatregelen opgesteld.

---

### **UITVOERINGSMAATREGELLEN**

17. De haalbaarheid van realisatie van nieuwbouwwoningen op potentiële locaties voor koopstarters wordt onderzocht en waar mogelijk in een plan van aanpak uitgewerkt.
18. De VROM-startersleningen worden blijvend onder

de aandacht gehouden, bij nieuwbouwprojecten en bij herstructureringsprojecten.

19. Starters met een starterslening krijgen voorrang bij toewijzing van woningen in vooraf aangewezen woningbouwprojecten die onder de NHG-grens<sup>27</sup> vallen. Er wordt nader bekeken welke projecten hiervoor in aanmerking komen.

## **STATUSHOUDERS EN PARDONNISTEN**

In mei 2007 heeft het kabinet besloten dat de groep pardonnisten uiterlijk twee jaar na toekenning adequaat wordt gehuisvest. Vooral de gemeenten en woningcorporaties zullen een extra inspanning moeten verrichten om, behalve het invullen van de reguliere taakstelling, ook de groep pardonnisten tijdig adequate huisvesting te kunnen bieden.

---

### **UITVOERINGSMAATREGELLEN**

20. In de prestatieafspraken met Woonplus en mogelijke andere partners in de regio worden afspraken opgenomen om ervoor te zorgen dat de jaarlijkse taakstelling statushouders en pardonnisten kan worden gerealiseerd.

## **OVERBEWONING**

Overbewoning, wantoestanden en overlast als gevolg van de huisvestings situatie van de tijdelijke arbeidsmigranten uit Oost-Europa zijn een steeds urgenter probleem geworden. Sinds mei 2007 is vrij verkeer van werknemers mogelijk tussen Nederland en een aantal nieuwe EU-lidstaten. Uitzendbureaus en werkgevers kopen en huren in toenemende mate huizen om deze werknemers, veelal Polen, te huisvesten. Uit meldingen die het interventieteam krijgt van omwonenden, de Stadswinkel, de woningcartotheek en dergelijke blijkt dat de overbewoning en de kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten steeds meer als een probleem worden ervaren. Het blijkt dat er om goed te kunnen handhaven op overbewoning een dringende behoefte is aan integraal beleid. Daartoe is een aanzet gegeven met de Notitie 'overbewoning/huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers'. Er is reeds besloten om onderstaande voorstellen de komende tijd uit te werken.

---

### **UITVOERINGSMAATREGELLEN**

21. Per 1 december 2007 wordt gestart met een project waarbij in de wijk Oost en bij nieuwe overlastmeldingen actief gehandhaafd wordt op basis van de regelgeving uit de Bouwverordening. De panden, waarvan bekend is dat er kamergewijze verhuur

<sup>27</sup> Nationale Hypotheekgrens € 265.000 prijspeil 2007.

plaatsvindt of waarbij sprake is van overlast worden actief bezocht en worden getoetst aan de regelgeving van de Bouwverordening.

22. Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte wordt een onttrekkingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 verplicht gesteld.
23. Toetsingscriteria voor het verlenen van de onttrekkingsvergunning worden uitgewerkt in een Uitvoeringsbesluit Kamerverhuur.
24. De mogelijkheden voor alternatieve huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten worden onderzocht.
25. Onderzocht wordt hoe de consequenties van de actieve handhaving voor de sociaal zwakkeren kunnen worden opgevangen.
26. Een welzijnsaanbod moet onder de aandacht worden gebracht van de tijdelijke arbeidsmigrant. Ook moet onderzocht worden of er aanvullende welzijnsmaatregelen noodzakelijk zijn.

#### **HUISHOUDENS MET EEN LAAG INKOMEN**

Om gedifferentieerde wijken te creëren en om ook de kansen op de woningmarkt voor de groep met de lagere inkomens te kunnen garanderen, zijn de volgende maatregelen opgesteld:

##### **UITVOERINGSMAATREGELEN**

27. 20% bereikbare woningen is uitgangspunt in elk plan of deelgebied.
28. In nieuwbouwplannen wordt de nadruk gelegd op de kwaliteit van de woningen en de groepen koopstarters en ouderen en is er aandacht voor bereikbare eengezinswoningen in huur- en koopsector.

#### **HUISHOUDENS MET EEN HOOG INKOMEN**

De gemeente wil aantrekkelijk zijn voor mensen met een hoger inkomen. Dit betekent dat er kansen voor een wooncarrière in de wijk en/of stad gecreëerd moeten worden en er naar de behoefte van deze doelgroep, waaronder eengezinswoningen, gebouwd moet worden.

##### **UITVOERINGSMAATREGELEN**

29. Bij het opstellen van de woningbouwplannen wordt rekening gehouden met de behoefte van de groep met midden en hogere inkomens.
30. Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar de behoefte van de groep met midden en hogere inkomens wordt gestimuleerd. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht.
31. Het imago van Schiedam als aantrekkelijke leef- en woonstad voor de groep met midden en hogere inkomens wordt beter geprofileerd in de regionale

woningmarkt. Hierbij wordt aangesloten bij de Stadspromotie.

32. De mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap worden per project onderzocht.

#### **4.4 Vraag en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar aan laten sluiten**

De vraag-aanbodverhouding tussen huur en koop is redelijk in evenwicht, die van eengezinswoningen en appartementen is volstrekt scheef. De vraag naar eengezinswoningen is nog altijd groter dan het aanbod van dit type woningen.

##### **UITVOERINGSMAATREGELEN**

33. De positie van de Schiedamse woningmarkt in regionale context wordt nader bekeken.
34. Activiteiten van het WoonInformatieCentrum worden voortgezet.

#### **4.5 Realistische verwachtingen en optimaliseren van het bouwtempo**

De gemeente heeft zich ten doel gesteld de taakstelling inzake het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen in de komende periode te halen. Zij zet zich in om de knelpunten die de taakstelling bedreigen, adequaat aan te pakken. Tegelijkertijd is nu duidelijk dat door verschillende omstandigheden de huidige afspraken met de Stadsregio Rotterdam en het Rijk niet zullen worden gerealiseerd. Het college zal moeten voorsorteren op de verstedelijkingsafspraken en de afspraken in het kader van het meerjarenontwikkelingsprogramma die worden gemaakt in 2009. Het zal gaan om voor Schiedam nieuwe woningbouwafspraken met realistische aantallen voor de periode 2010 tot en met 2014.

##### **UITVOERINGSMAATREGELEN**

35. Het instellen van een ambtelijk team woningbouwproductie voor de periode van 2 jaar. Het doel van dit team is het doen van voorstellen aan het college van B&W voor het aanbrenge van prioriteit in het planaanbod en het ontwikkelen van instrumenten. Zo kan meer sturing en meer zekerheid worden geboden in de afspraken en doorlooptijden inzake de huidige en toekomstige woningbouwafspraken.

## 4.6 Particuliere Woningverbetering

De gemeente blijft inzetten op particuliere woningverbetering. In het eerste kwartaal van 2008 zal de aanpak particuliere woningverbetering uitgebreid worden met 1400 woningen in de wijken Oost, Zuid, West en Centrum. De totale aanpak komt daarmee op 5600 woningen. Bij de particuliere woningverbetering krijgt energiebesparing en daarmee vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot de aandacht. Eigenaren kunnen energiebesparende maatregelen mee financieren in de goedkope lening die hen in het kader van de particuliere woningverbetering wordt aangeboden. Bij de nog op te starten uitbreiding particuliere woningverbetering krijgen de huiseigenaren bovendien een gratis energieadvies. Bovendien zal bekeken worden welke maatregelen nodig zijn om VvE's actief te houden zodat gedane onderhoudsinvesteringen in het kader van de woningverbetering niet verdampen als sneeuw voor de zon. Denk aan instrumenten als voorlichting en een helpdesk voor VvE's.

Voorts zal onderzocht worden of de navolgende aanvullende maatregelen wenselijk en haalbaar zijn:

- Maatregelen ter bestrijding van woonoverlast en ter bevordering van de leefbaarheid.
- Het opzetten van een aanpak van rotte kiezen met stimulerende en handhavende elementen.
- Op welke wijze de gemeente een stimulerende rol kan vervullen bij woningvergroting en samenvoeging van woningen, waardoor de kans op een wooncarrière in de eigen wijk toeneemt. Ook woningvergroting draagt bij aan een gevarieerder woonmilieu. Denk aan op- en aanbouwen en samenvoegingen.

### UITVOERINGSMAATREGELN

36. Uitbreiding van particuliere woningverbetering met 1400 woningen in de wijken Oost, Zuid, West en Centrum en het stimuleren van energiebesparende maatregelen hierbij.
37. Onderzoek naar de mogelijkheden om in de betreffende wijken VvE's actief te houden, woonoverlast te bestrijden, een rotte kiezenaanpak starten en woningvergroting te bevorderen.

## 4.7 Duurzaam bouwen en energiebesparing

In mei 2008 zal het concept-Klimaatbeleid aan de raad worden aangeboden. Duurzaam Bouwen zal een belangrijk onderdeel van dit beleid zijn, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Bij bestaande bouw zal met name voorlichting en ondersteuning bij het realiseren van duurzame oplossingen geboden worden. Bij nieuwbouw op gemeentegrond zal een hogere EPC<sup>28</sup> worden geëist en bij bouwen op eigen grond zal de nadruk liggen op het faciliteren van opties voor duurzaam bouwen. Er zal rekening gehouden moeten worden met het Cradle-to-Cradle (C2C) principe. Dit houdt in dat er bij de bouw rekening gehouden moet worden met het moment dat het gebouw weer moet worden afgebroken. De bedoeling is dat al het materiaal te hergebruiken is. Bij het ontwerp zal er naar energie-neutrale gebouwen worden toegewerkt.

### UITVOERINGSMAATREGELN

38. Bij de uitvoering van het Volkshuisvestingsplan wordt aangesloten bij het Klimaatbeleid dat door de raad in 2008 wordt vastgesteld.

## 4.8 De beleidspartners van de gemeente

De woningcorporatie Woonplus beheert het grootste deel van de huurvoorraad in Schiedam en is daarmee de belangrijkste lokale beleidspartij van de gemeente op het gebied van wonen. Om het gemeentelijk beleid te kunnen realiseren is een goede samenwerking met Woonplus van belang. De aanwijzing door minister Vogelaar van de wijk Nieuwland als krachtwijk zal de samenwerking intensiveren. De invulling van de samenwerking in dit kader wordt nog vormgegeven. In het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) is vastgelegd dat corporaties verplicht zijn jaarlijks vooraf hun beleidsvoornemens aan de gemeente voor te leggen. Deze voornemens en dit geactualiseerde Volkshuisvestingsplan vormen een goede basis om in het kader van de onderlinge taakverdeling nieuwe prestatieafspraken met de lokale woningcorporaties te maken.

Vier keer per jaar vindt er een bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouders en de directeur-bestuurder. Zesjaarlijks vindt het operationeel overleg plaats tussen clustermanagers en de directeur uitvoering.

<sup>28</sup> EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt). Coëfficiënt die de energieprestatie van een nieuwbouwwoning of utiliteitsgebouw aangeeft. Deze wordt berekend op basis van de gebouwweigenschappen, de gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewonersgedrag. In de Energie Prestatie Normen staat aangegeven hoe u de EPC van een woning of een utiliteitsgebouw kunt berekenen.

In de nieuwe prestatieafspraken met de corporatie zullen in ieder geval afspraken worden gemaakt over de volgende zaken:

- differentiatie in het nieuwbouwprogramma;
- huisvesting voor de verschillende doelgroepen;
- energieaspecten in de bestaande woningvoorraad, opstellen van energievisie bij nieuwbouw en renovatieprojecten;
- bouwprogramma.

#### **FINANCIËLE HAALBAARHEID**

Het realiseren van lokale beleidsdoelstellingen is afhankelijk van de mogelijkheden van lokale partijen om financiële risico's te kunnen dragen en dekking te vinden voor het onrendabele deel van noodzakelijk geachte investeringen.

Het Schiedams Overleg Bewoners Organisaties (SOBO) is de overkoepelende organisatie van de bewonersverenigingen en huurderscommissies in Schiedam. Het SOBO neemt deel aan de wijkoverleggen en ondersteunt burgers bij alle voorkomende vragen en problemen rondom wonen en zorg. Het SOBO is een gesprekspartner voor de gemeente met betrekking tot zaken rondom wonen en zorg.

In het Platform Wonen, dat een- of tweemaal per jaar wordt georganiseerd, komen verschillende partijen bij elkaar om in gesprek te blijven rondom actuele onderwerpen op het gebied van wonen. Deelnemers aan dit platform zijn onder andere Woonplus, lokale makelaars, verhuurders, architecten, de Stadsregio Rotterdam, landelijke verhuurders, projectontwikkelaars, zorgpartijen en welzijnsinstellingen.

De VAC-Schiedam is een gemeentelijke adviescommissie wonen die adviseert over woningbouwprojecten en de woonomgeving waarin deze uitgevoerd worden. Het SOB (een overlegorgaan van ouderenbonden en het gehandicaptenplatform) heeft zich met hetzelfde doel aangesloten bij de VAC.

---

#### **UITVOERINGSMAATREGELEN**

39. De prestatieafspraken met Woonplus worden herijkt.  
40. Het Sociaal Plan<sup>29</sup> wordt in samenspraak tussen de gemeente, SOBO en Woonplus opgesteld.

#### **SAMENVATTING VAN UITVOERINGSMAATREGELEN**

1. Tot 2010 blijft de ambitie met betrekking tot het realiseren van het aandeel eengezinswoningen (35%), zoals deze in de beleidsnota Wonen is opgenomen, gehandhaafd.
2. De ambitie met betrekking tot het aandeel eigenwoningbezit wordt aangescherpt naar 47,5% (gebaseerd op de prognose uit hoofdstuk 5).
3. De mogelijkheden tot het bouwen van sociaal bereikbare eengezinshuurwoningen en middeldure eengezinshuurwoningen worden onderzocht en waar mogelijk verwerkt in de bestaande woningbouwplannen.
4. Waar de kansen tot herprogrammering zich voordoen wordt een verdere differentiatie met eengezinswoningen of met andere tussenvormen onderzocht. Waar mogelijk worden bestaande woningbouwplannen aangepast.
5. De mogelijkheden voor het realiseren van woonvormen die een alternatief kunnen bieden voor eengezinswoningen (grotere balkons, grotere buitenruimte bij appartementen) worden per project onderzocht.
6. Bij onvoldoende afzetmogelijkheden wordt onderzocht of verdere differentiatie van de woningvoorraad gestimuleerd kan worden door middel van VROM Startersleningen.
7. Tot 2010 is de kwantitatieve bouwproductie, met behoud van kwaliteit, leidend. Na 2010 zal de nadruk komen te liggen op de kwaliteit van de woonomgeving, waarvan de bouwproductie een afgeleide zal zijn.
8. Mogelijkheden voor het maken van een wooncarrière binnen de wijk en/of binnen de stad worden onderzocht en besproken met de verschillende partijen in de stad.
9. Het woonmilieu wordt als factor meegenomen in het bepalen van de invulling van bouwlocaties. Levensloopbestendig wijken zijn hierbij het uitgangspunt.
10. Periodieke afstemming bij de inzet door gemeente en Woonplus op het gebied van leefbaarheid wordt vormgegeven door een beschrijving van de wederzijdse beïnvloeding van het woonmilieu en het bouwproject.
11. Periodieke afstemming tussen de afdelingen Wonen, Wijkontwikkeling en Welzijn bij de uitvoering van bouwplannen.
12. In 2008 wordt gestart met een pilotproject om een particulier wooncomplex beter toe- en doorgankelijk te maken voor ouderen.
13. Nieuwbouwwoningen worden na oplevering geclassificeerd naar de mate van toe- en doorgankelijkheid

---

<sup>29</sup> Het Sociaal Plan omvat regelingen voor huurders van Woonplus die te maken krijgen met verhuizing in verband met sloop of ingrijpende renovatie waarbij de huurovereenkomst niet in stand kan blijven of waarbij de huurder in redelijkheid niet meer in de woning kan verblijven. Het plan wordt elk jaar geëvalueerd.

- (sterrenstelsel) en in de gemeentelijke woningcartotheek verwerkt.
14. Bij nieuwbouwprojecten van woningen die voor ouderen geschikt zijn wordt bij de inrichting van het openbaar gebied rekening gehouden met de toegankelijkheid, leefbaarheid en veiligheid in de wijk.
  15. De mogelijkheid voor het aansluiten bij een bestaand ouderengremium, dat bij nieuwbouwprojecten met voor ouderen geschikte woningen adviserend optreedt (naar voorbeeld van het ouderenpanel in Maassluis), wordt onderzocht.
  16. Een vervolg zal worden gegeven aan het organiseren van de Informatiemarkt 55+ en Wonen.
  17. De haalbaarheid van realisatie van nieuwbouwwoningen op potentiële locaties voor koopstarters wordt onderzocht en waar mogelijk in een plan van aanpak uitgewerkt.
  18. De VROM-startersleningen worden blijvend onder de aandacht gehouden, bij nieuwbouwprojecten en bij herstructureringsprojecten.
  19. Starters met een starterslening krijgen voorrang bij toewijzing van woningen in vooraf aangewezen woningbouwprojecten die onder de NHG-grens<sup>30</sup> vallen. Er wordt nader bekeken welke projecten hiervoor in aanmerking komen.
  20. In de prestatieafspraken met Woonplus en mogelijke andere partners in de regio worden afspraken opgenomen om ervoor te zorgen dat de jaarlijkse taakstelling statushouders en pardonnisten kan worden gerealiseerd.
  21. Per 1 december 2007 wordt gestart met een project waarbij in de wijk Oost en bij nieuwe overlastmeldingen actief gehandhaafd wordt op basis van de regelgeving uit de Bouwverordening. De panden, waarvan bekend is dat er kamergewijze verhuur plaatsvindt of waarbij sprake is van overlast worden actief bezocht en worden getoetst aan de regelgeving van de Bouwverordening.
  22. Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte wordt een onttrekkingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006 verplicht gesteld.
  23. Toetsingscriteria voor het verlenen van de onttrekkingsvergunning worden uitgewerkt in een Uitvoeringsbesluit Kamerverhuur.
  24. De mogelijkheden voor alternatieve huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten worden onderzocht.
  25. Onderzocht wordt hoe de consequenties van de actieve handhaving voor de sociaal zwakkeren kunnen worden opgevangen.
  26. Een welzijnsaanbod moet onder de aandacht worden gebracht van de tijdelijke arbeidsmigrant. Ook moet onderzocht worden of er aanvullende welzijnsmaatregelen noodzakelijk zijn.
  27. 20% bereikbare woningen is uitgangspunt in elk plan of deelgebied.
  28. In nieuwbouwplannen wordt de nadruk gelegd op de kwaliteit van de woningen en de groepen koopstarters en ouderen en is er aandacht voor bereikbare eengezinswoningen in huur- en koopsector.
  29. Bij het opstellen van de woningbouwplannen wordt rekening gehouden met de behoefte van de groep met midden en hogere inkomens.
  30. Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar de behoefte van de groep met midden en hogere inkomens wordt gestimuleerd. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht.
  31. Het imago van Schiedam als aantrekkelijke leef- en woonstad voor de groep met midden en hogere inkomens wordt beter geprofileerd in de regionale woningmarkt. Hierbij wordt aangesloten bij de Stadspromotie.
  32. De mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap worden per project onderzocht.
  33. De positie van de Schiedamse woningmarkt in regionale context wordt nader bekeken.
  34. Het instellen van een ambtelijk team woningbouwproductie voor de periode van 2 jaar. Het doel van dit team is het doen van voorstellen aan het college van B&W voor het aanbrennen van prioriteit in het planaanbod en het ontwikkelen van instrumenten. Zo kan meer sturing en meer zekerheid worden geboden in de afspraken en doorlooptijden inzake de huidige en toekomstige woningbouwafspraken.
  35. Activiteiten van het WoonInformatieCentrum worden voortgezet.
  36. Uitbreiding van particuliere woningverbetering met 1400 woningen in de wijken Oost, Zuid, West en Centrum en het stimuleren van energiebesparende maatregelen hierbij.
  37. Onderzoek naar de mogelijkheden om in de betreffende wijken VvE's actief te houden, woonoverlast te bestrijden, een rotte kiezenaanpak starten en woningvergroting te bevorderen.
  38. Bij de uitvoering van het Volkshuisvestingsplan wordt aangesloten bij het Klimaatbeleid dat door de raad in 2008 wordt vastgesteld.
  39. De prestatieafspraken met Woonplus worden herijkt.
  40. Het Sociaal Plan wordt in samenspraak tussen de gemeente, SOBO en Woonplus opgesteld.

<sup>30</sup> Nationale Hypotheekgrens € 265.000 prijspeil 2007.

# Hoofdstuk 5



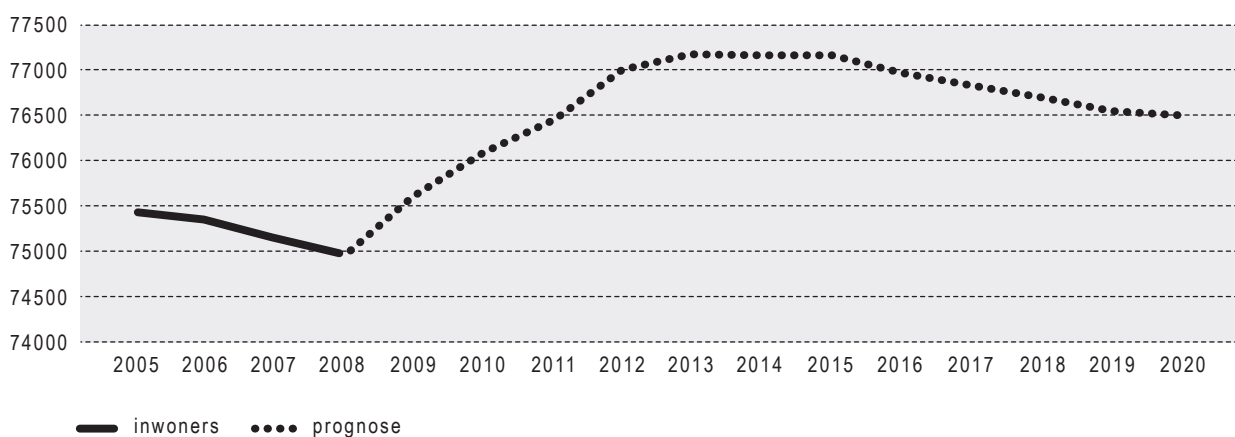
# Doorkijk naar 2020

De omvang van de Schiedamse bevolking is onder invloed van geboorte, sterfte en verhuizingen constant in beweging. Ook sloop en nieuwbouw van woningen spelen een rol en bepalen niet alleen de huisvestingsmogelijkheden van bewoners, maar ook de bevolkingsomvang en -samenstelling. Dit hoofdstuk probeert aan de hand van prognoses van de bevolking en de woningvoorraad een beeld te schetsen van Schiedam in de nabije toekomst, oftewel een doorkijkje naar 2020.

## 5.1 Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

De afgelopen jaren is het aantal inwoners onder andere door een relatief laag aantal geboorten en een fors vertrekoverschot licht afgenomen. Ook de toenemende gezinsverdunning in met name de wijken West en Zuid heeft hieraan een bijdrage geleverd. Het aandeel kleine huishoudens van één of twee personen laat hierdoor een sterke stijging zien.

FIGUUR 7 PROGNOSE ONTWIKKELING INWONERTAL IN SCHIEDAM

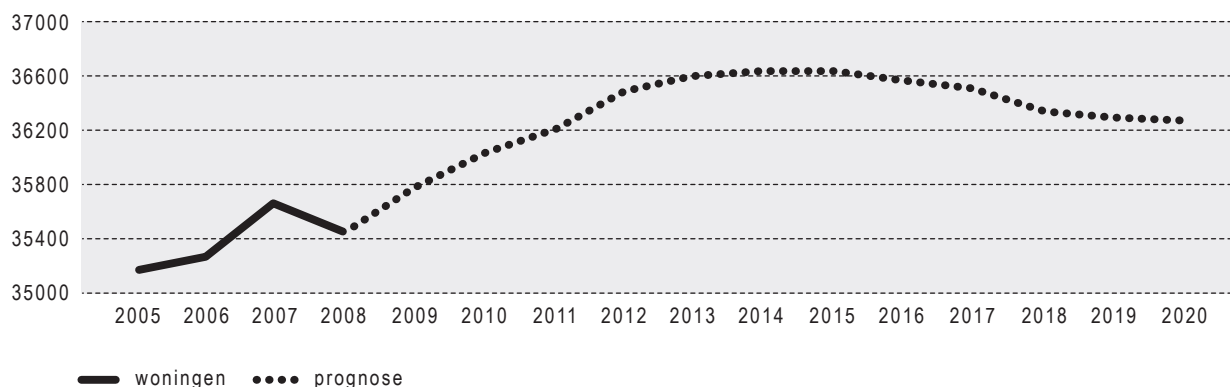


Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

Onder invloed van sloop- en nieuwbouwprojecten in Schiedam verschilt de ontwikkeling van het inwonertal per wijk. Op wijkniveau vertoont het inwonertal bij oplevering van nieuwbouwwoningen duidelijk een stijgende lijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij grootschalige nieuwbouwprojecten zoals in Nieuwland en Groenoord. Diverse relatief kleine projecten hebben niet zo'n grote invloed op de ontwikkeling van de bevolking. Vooral op stedelijk niveau bezien spelen demografische trends een grotere rol. In de figuren 7 en 8 is dit te zien: ondanks een toename van het aantal woningen in de periode 2005-2007 is de bevolking licht afgenomen. Daarnaast hebben vertragingen in de nieuwbouw

en de sloop van enkele honderden woningen in Parkweg-Noord voor een dip gezorgd in de ontwikkeling van de woningvoorraad (figuur 8).<sup>31</sup>

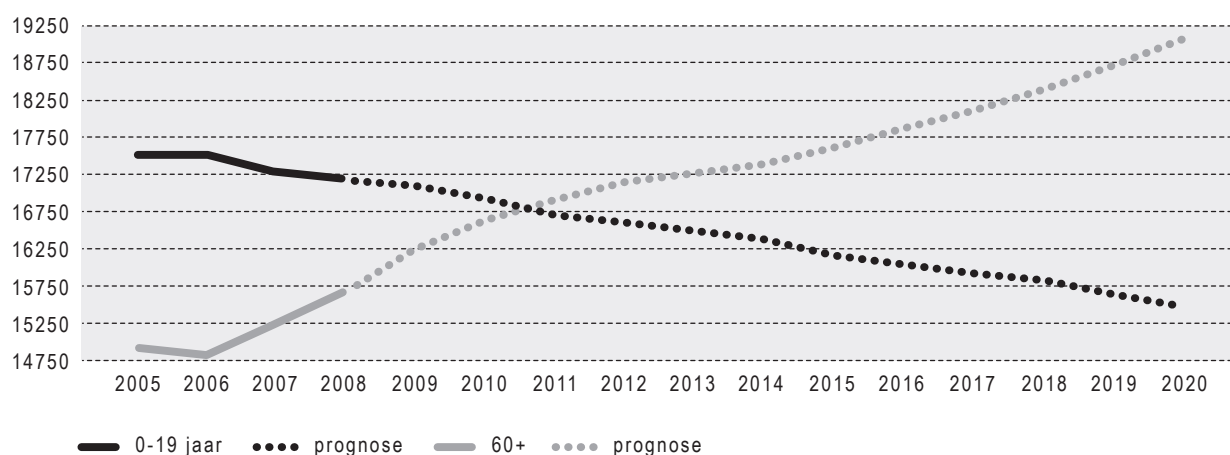
FIGUUR 8 PROGNOSE ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD IN SCHIEDAM



Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

Met de oplevering van verschillende nieuwbouwprojecten vanaf 2008 mag verwacht worden dat niet alleen de woningvoorraad, maar ook de omvang van de bevolking een gunstige ontwikkeling zal laten zien. Dit omdat allerlei ongunstige demografische trends, zoals een afnemend aantal geboorten, verdergaande gezinsverdunding en een relatief groot aantal vertrekkende personen, waarschijnlijk (tijdelijk) tot stilstand komen.

FIGUUR 9 PROGNOSE ONTWIKKELING JONGEREN (0-19 JR) EN OUDEREN (60+) IN SCHIEDAM



Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

Andere trends die van groot belang zijn voor de bevolkingsontwikkeling zijn ontgroening en vergrijzing. In hoofdstuk 2 werd hier al eerder aan gerefereerd. Onderstaande prognose van de ontwikkeling van het aantal 0- tot 19-jarigen (bovenste lijn) en van de 60-plussers (onderste lijn) geeft inzicht in hoe deze processen zich naar verwachting in Schiedam zullen voltrekken.

In tegenstelling tot de landelijke trend is het aantal 60-plussers tot en met het jaar 2006 gedaald. Pas vanaf dat moment is het aantal ouderen gestegen. De verwachting is dat het aantal 60-plussers in 2020 met 24 % zal zijn gestegen ten opzichte van 2007. De combinatie met een afname van ruim 10 % van het aantal jongeren (0-19 jaar) betekent grote gevolgen voor het bevolkingsverloop. Rond 2011 zullen er meer ouderen dan jongeren in Schiedam zijn. Wanneer gekeken wordt naar de huisvestingsmogelijkheden in Schiedam, zal de vergrijzing ook consequenties hebben voor de woningvoorraad. Uit onder andere verhuisanalyses en het WoON is bijvoorbeeld bekend dat de belangstelling van woningzoekende ouderen vaker dan gemiddeld naar seniorenwoningen, appartementen en maisonnettes uitgaat. Andere leeftijdsgroepen daarentegen hebben meer interesse in eengezinswoningen. Wanneer de interesse naar een

<sup>31</sup> De lichte daling van de woningvoorraad na 2016 is theoretisch; compleet planaanbod tot 2020 is nog niet bekend.

koopwoning uitgaat, is de prijs categorie boven € 240.000 bij ouderen het meest in trek. Starters op de woningmarkt richten zich meer op woningen onder de € 170.000. Bij huurwoningen is eenzelfde beeld te zien: starters wensen meer dan ouderen een huurwoning in de goedkopere prijsklassen.

Om het beeld te completeren is het ook van belang om te zien welk type woning welke huishoudens aantrekt. Het blijkt dat nieuw gebouwde eengezinswoningen in Schiedam voornamelijk door gezinnen met kinderen worden bevolkt. In nieuwbouwappartementen zijn vooral alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens komen wonen. Het betreft in appartementen ook vaker dan gemiddeld personen in de oudere leeftijdscategorieën.

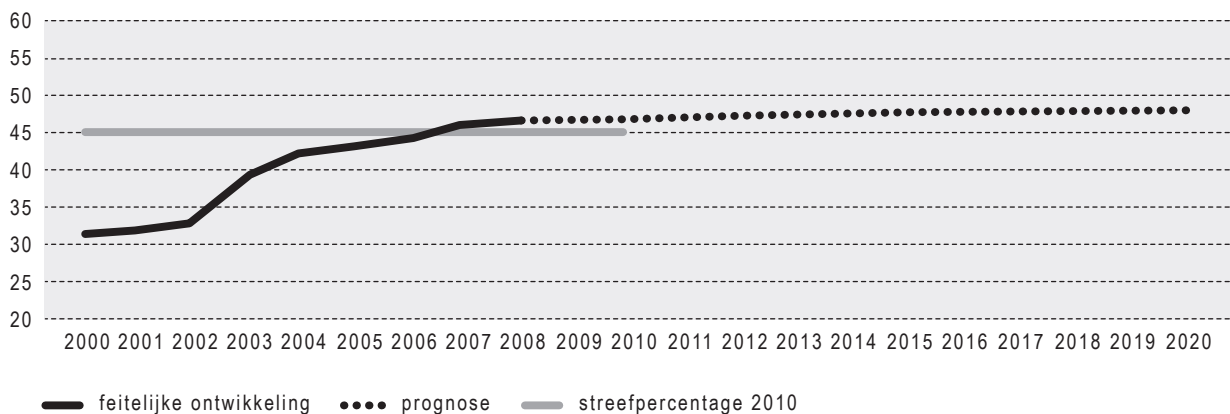
Verder is het opvallend dat Schiedammers veelal een woning in de eigen wijk of in de nabijheid ervan zoeken en, zo blijkt uit analyses, uiteindelijk ook relatief vaak vinden.

## 5.2 Ontwikkeling doelstellingen woonbeleid

Aan de hand van bovenstaande prognoses kan een doorkijk naar 2020 worden gemaakt van de twee belangrijkste doelstellingen uit de beleidsnota Wonen 2003, namelijk het vergroten van het aandeel koop- en eengezinswoningen. In voorgaande hoofdstukken werd al geconcludeerd dat er een groot verschil is tussen vraag en aanbod van woningen: als we rekening houden met het aanbod aan nieuwbouwplannen en de sloop van appartementen is er voor nu en in de nabije toekomst een tekort aan eengezinswoningen en een overschot aan meergezinswoningen oftewel appartementen. De verhouding tussen vraag en aanbod van huur- en koopwoningen is daarentegen meer in evenwicht.

Figuur 10 geeft de ontwikkeling en prognose weer van het aandeel koopwoningen in Schiedam.

FIGUUR 10 PROGNOSIS ONTWIKKELING AANDEEL KOOPWONINGEN IN SCHIEDAM, IN PROCENTEN

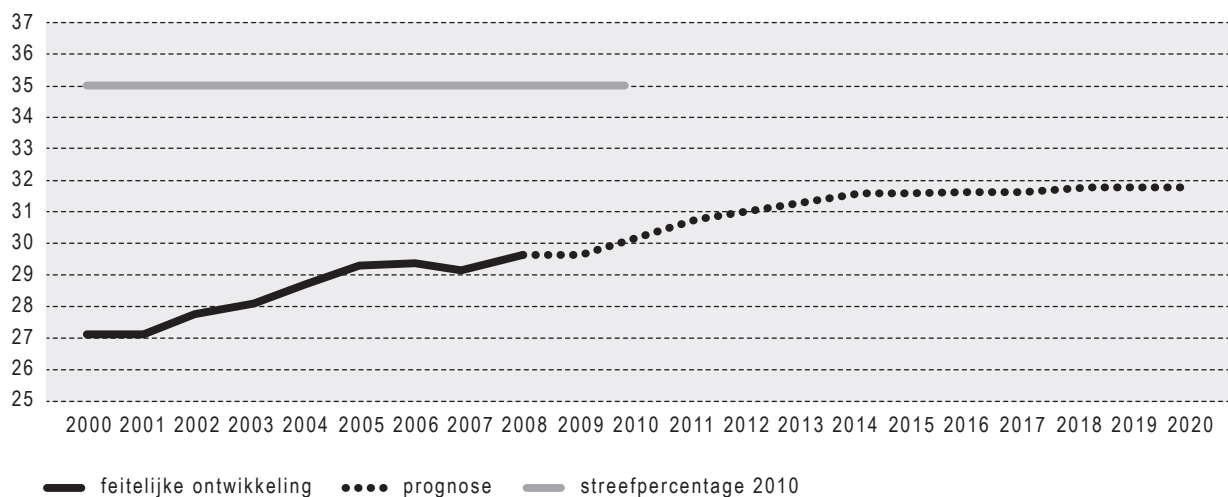


Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

De ambitie voor 2010 die in de beleidsnota Wonen is geformuleerd bepaalde dat het aandeel koopwoningen moest stijgen naar 45% van de totale woningvoorraad. Al per 1 januari 2007 is deze doelstelling behaald. Er is een prognose gemaakt van het eigen woningbezit tot en met 2020, waarbij rekening gehouden is met nieuwbouw en sloopplannen. Om tot deze prognose te komen is er gekozen voor een verhouding van 50% koop- en 50% huurwoningen in de toekomstige nieuwbouw. De manier waarop de diverse nieuwbouwprojecten in werkelijkheid in de markt worden gezet en de hoeveelheid woningen die door bijvoorbeeld Woonplus worden verkocht bepalen mede de toekomstige ontwikkeling.

De ontwikkeling van de tweede doelstelling, het vergroten van het aandeel eengezinswoningen, is in figuur 10 opgenomen. Op basis van nog te realiseren en in aanbouw zijnde nieuwbouwprojecten, maar ook te slopen woningen is onderstaande prognose gemaakt.

FIGUUR 11 PROGNOSE ONTWIKKELING AANDEEL EENGEZINSWONINGEN IN SCHIEDAM, IN PROCENTEN



Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

De doelstelling voor 2010 uit de beleidsnota wonen blijkt duidelijk te hoog gegrepen. Vertragingen in de productie van nieuwbouw zijn er onder andere de oorzaak van dat het beoogde aandeel van 32-35% eengezinswoningen niet gehaald zal worden. Geschat wordt dat omstreeks 2020 het aandeel eengezinswoningen bijna 32% zal bedragen. Dit is afhankelijk van de woningbouwproductie en het type woning dat in de markt zal worden gezet.



# Bijlagen



## Bijlage 1

# De woningmarkt in Schiedam

---

Alle gegevens die in de voorgaande hoofdstukken zijn weergegeven kunnen worden onderbouwd met het materiaal in deze bijlage.

De bevolkingsprognose is gebaseerd op het zogenoemde cohort-survival model. Dit model geeft aan hoeveel van 100.000 pasgeboren jongens, respectievelijk meisjes de leeftijd van een half, anderhalf, 2,5 jaar enzovoort, zullen bereiken op basis van de sterfteverhoudingen die bij een bepaald geboortecohort zijn waargenomen. Op basis hiervan worden mutatiefactoren berekend en toegepast op de bevolkingsontwikkeling voor de prognoseperiode. Natuurlijke factoren als geboorte en sterfte en migratiefactoren zoals vestiging en vertrek spelen ook een belangrijke rol. Het aantal geboorten wordt op basis van het leeftijdsspecifiek vruchtbaarheidscijfer berekend. Dit cijfer geeft het aantal levend geboren kinderen weer uit moeders van een bepaalde leeftijd (i.c. 15-49 jr.) betrokken op 1000 vrouwen van diezelfde leeftijdsgroep. Daarnaast bepaalt de woningbouwplanning (nieuwbouw, sloop en de verdeling eengezins-/meergezinswoning) niet alleen de omvang van de woningvoorraad, maar ook de bevolkingsomvang. Bovendien wordt rekening gehouden met het feit dat eengezinswoningen een geheel andere gemiddelde woningbezetting en leeftijdsopbouw kennen dan meergezinswoningen.

In figuur 8 in hoofdstuk 5 is voor de prognose van de woningvoorraad gebruik gemaakt van de woningbouwplanning zoals die op dit moment bekend is. Dit betekent dat de hoeveelheid sloop- en nieuwbouwplannen na 2010 moeilijk is in te schatten. Vooral nog is gebruik gemaakt van een voorzichtige schatting, waardoor vanaf 2016 onttrekking en samenvoeging van woningen een grotere rol spelen dan nieuw gebouwde woningen. Het gevolg is dat niet alleen de woningvoorraad, maar ook de bevolking in de prognose vanaf 2015/2016 afneemt. Dit als gevolg van demografische trends zoals een afnemend aantal geboorten en verdergaande gezinsverdunding die bij uitblijven van nieuwbouw wederom een grote invloed krijgen op de bevolkingsontwikkeling. In dit Volkshuisvestingsplan is het plan opgenomen om na 2010 aan de hand van een meer realistische woningbouwplanning haalbare ambities te formuleren betreffende het aandeel eengezinswoningen. Met een meer realistische woningbouwplanning zouden ook de diverse prognoses kunnen wijzigen.

TABEL 7 LEEFTIJDOPBOUW IN PROCENTEN PER 1-1-2007

Aantal inwoners	Totaal	0-19	20-39	40-59	60-79	>80
		jaar	jaar	jaar	jaar	jaar
Schiedam	100%	23%	28%	29%	16%	4%
Nederland	100%	24%	26%	29%	17%	4%

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

TABEL 8 BEVOLKINGSPROGNOSE

Jaar	2000	2005	2007	Prognose		
				2010	2015	2020
0-19	17.339	17.493	17.276	16.878	16.140	15.427
20-39	23.098	21.621	20.937	20.768	21.290	20.480
40-59	19.842	21.409	21.613	21.764	22.144	21.520
60-79	12.434	11.680	11.996	13.214	14.189	15.406
80+	2.892	3.261	3.337	3.417	3.412	3.648
<b>Totaal</b>	<b>75.605</b>	<b>75.464</b>	<b>75.159</b>	<b>76.041</b>	<b>77.175</b>	<b>76.481</b>

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

TABEL 9 ONTWIKKELING BEVOLKING 60+ IN SCHIEDAM

Jaar	Totale Bevolking	60-64 jaar		65+		Totaal	
		Personen	In %	Personen	In %	Personen	In %
1990	69.383	3.928	5,7	11.601	16,7	3.928	22,4
1995	73.480	3.557	4,8	11.932	16,2	3.557	21,1
2000	75.605	3.428	4,5	11.898	15,7	3.428	20,3
2002	76.562	3.479	4,5	11.633	15,2	3.479	19,7
2005	75.464	3.473	4,6	11.468	15,2	3.473	19,8
2006	75.372	3.341	4,4	11.482	15,2	3.341	19,7
2007	75.159	3.874	5,2	11.459	15,2	3.874	20,4

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

TABEL 10 HUISHOUDENSAMENSTELLING

Huishoudensamenstelling	2004		2007	
Twee personen zonder kinderen	7.353	18,1%	7.116	17,3%
Twee personen met kinderen	7.539	18,5%	7.189	17,5%
Eenoudergezin	4.071	10,0%	4.443	10,8%
Alleenstaand*	21.486	52,8%	21.883	53,4%
Anders	262	0,6%	386	0,9%

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

\* Personen die ongehuwd samenwonen en de partners van het hoofd in de partner- en huwelijkse relaties staan in de bevolkingsadministratie als 'alleenstaande' geregistreerd. Het aantal alleenstaanden valt daardoor hoger uit dan in werkelijkheid het geval is.

TABEL 11 GEMIDDELDE WONINGBEZETTING

Aantal personen	Adressen	%
1 pers.	11.316	34,2
2 pers.	11.035	33,3
3 pers.	4.696	14,2
4 pers.	4.124	12,5
5 pers.	1.328	4,0
6+ pers.	595	1,8
<b>Totaal</b>	<b>33.094</b>	<b>100,00</b>

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

TABEL 12 **WONINGVOORRAAD**

	Nulmeting				Ambitie
	2004	31-12-2005	31-12-2006	31-12-2007	niveau 2010
Netto woningvoorraad	35.509	35.270	35.652	35.448	37.000
Huurwoningen	58,4%	56,1%	54,5%	53,5%	55%
Koopwoningen	41,6%	43,9%	45,5%	46,5%	47%
Eengezinswoningen	28,6%	29,4%	29,2%	29,6%	35%
Bereikbare woningen	55%	52,3%	49,9%	48,6%	49%
Middel(dure) woningen	45%	47,7%	50,1%	51,4%	51%

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

TABEL 13 **WONINGTYPEN IN AANTALLEN**

Type	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Eengezinswoning	9.986	10.155	10.294	13.374	10.427	10.509
Meergezinswoning	25.611	25.354	24.880	24.896	25.225	24.939

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

TABEL 14 **HUUR- EN KOOPWONINGVOORRAAD IN SCHIEDAM NAAR PRIJSKLASSE**

Prijsklasse	Schiedam		NL
	Aantal woningen	%	%
<i>Huur:</i>			
tot kwal.grens (< € 332 )	5.830	17%	12%
tot atop.gr. (€ 332 - € 475/€ 509)	9.390	27%	23%
tot liber.gr. (€ 475/€ 509-€ 605)	3.300	10%	6%
boven liberalis.gr. (> € 605)	1.130	3%	3%
Subtotaal huur	19.650	57%	44%
<i>Koop:</i>			
goedkoop (< €170.000)	5.600	16%	9%
middelduur (€ 170-€ 240.000 )	4.380	13%	17%
duur (> €240.000)	4.870	14%	30%
Subtotaal koop	14.850	43%	56%

Bron: WoON 2006

TABEL 15 **TOTAAL AANTAL WONINGEN PER WIJK, AANDEEL SOCIALE EN PARTICULIERE HUURWONINGEN PER 1-1-2007**

	Aantal	Koop (%)	Sociale	Particuliere
	woningen		huur (%)	huur (%)
Centrum	2.468	56%	20%	25%
Oost	5.303	49%	26%	25%
West	5.255	58%	17%	24%
Zuid	3.074	46%	41%	13%
Nieuwland	7.118	27%	57%	17%
Groenoord	4.638	17%	61%	22%
Kethel	1.601	70%	21%	9%
Woudhoek	3.379	49%	32%	19%
Spaland/Sveaparken	2.816	84%	12%	4%
Totaal	35.652	46%	36%	19%

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

TABEL 16 **RAPPORTCIJFERS LEEFBAARHEID EN WOONOMGEVING, PER WIJK**

	Rapportcijfer	
	Leefbaarheid	Woonomgeving
Centrum	6.9	7.0
Oost	5.7	5.9
West	6.8	6.9
Zuid	6.9	7.1
Nieuwland	6.1	6.4
Groenoord	6.5	6.7
Kethel	7.6	7.7
Woudhoek	7.4	7.6
Spaland/Sveaparken	7.4	7.6
<b>Totaal</b>	<b>6.6</b>	<b>6.8</b>

Bron: Gemeente Schiedam, Leefbaarheidsonderzoek 2007

TABEL 17 **INDICATORScores VERLOEDERING, OVERLAST EN SOCIALE COHESIE, PER WIJK**

Wijk	Rapportcijfer		
	Verloedering	Overlast	Sociale cohesie
Centrum	5.5	3.7	6.0
Oost	6.3	3.9	5.6
West	5.4	2.8	6.0
Zuid	5.1	3.8	6.6
Nieuwland	5.3	3.6	5.6
Groenoord	5.7	4.1	5.4
Kethel	3.9	2.7	6.7
Woudhoek	4.3	2.7	6.0
Spaland/Sveaparken	3.9	2.8	6.2
<b>Totaal</b>	<b>5.2</b>	<b>3.4</b>	<b>5.9</b>

Bron: Gemeente Schiedam, Leefbaarheidsonderzoek 2007

De genoemde indicatoren zijn samengestelde scores. Zo zijn de indicatoren ‘verloedering’ en ‘overlast’ samengesteld uit het aantal keer dat bepaalde voorvallen – in de beleving van bewoners – voorkomen. De indicator ‘sociale cohesie’ is echter opgebouwd uit de uitkomsten van een aantal stellingen. In tabel 18 is voor elke gebruikte indicator weergegeven hoe deze is samengesteld.

TABEL 18 **SAMENSTELLING INDICATOREN**

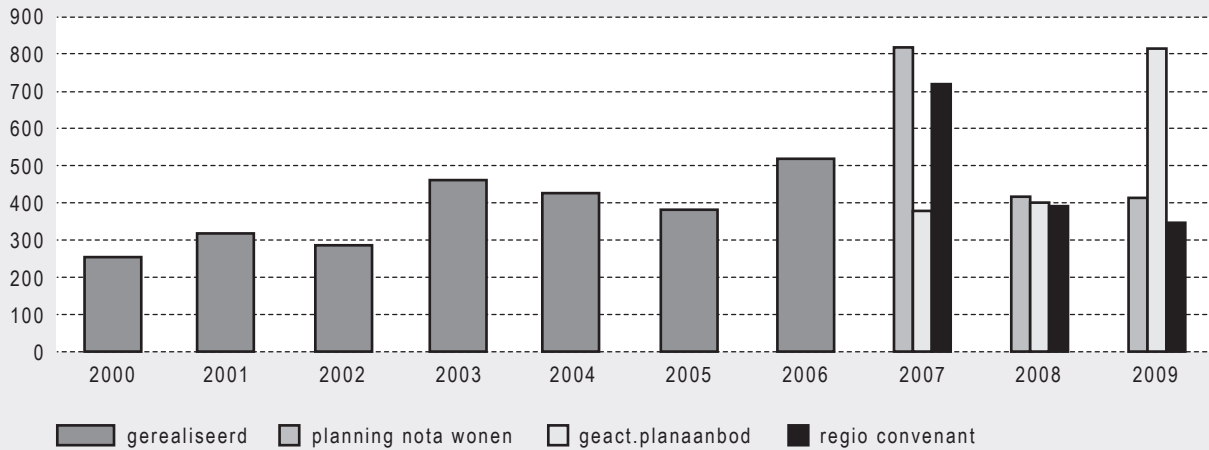
Voorvallen	
Verloedering	- Bekladden van muren en/of gebouwen;
	- Rommel op straat;
	- Hondenpoep op straat;
Overlast	- Vernieling van telefoocellen, bus- of tramhokjes.
	- Vormen van geluidsoverlast;
Overlast	- Overlast van groepen jongeren;
	- Overlast door omwonenden.
Stellingen	
Sociale cohesie	- De mensen kennen elkaar in deze buurt nauwelijks;
	- De mensen gaan in deze buurt op een prettige manier met elkaar om;
	- Ik voel mij thuis bij de mensen die in deze buurt wonen.

De samenstelling van de indicatoren is niet lukraak gekozen. In het kader van het Grotestedenbeleid (GSB) worden genoemde indicatoren sinds 1998 in Schiedam gebruikt om de inspanningen vanuit dit beleid op het gebied van leefbaarheid en veiligheid te

kunnen meten. Voor dit doel wordt minimaal één keer per twee jaar het Leefbaarheidsonderzoek onder de Schiedamse bevolking gehouden.

De indicatorscores zijn zoals gezegd samengestelde scores en om die reden niet te verwarren met rapportcijfers. Er geldt: voor de indicatoren ‘verloedering’ en ‘overlast’: hoe lager de score, hoe beter. Echter voor de indicator ‘sociale cohesie’ geldt: hoe hoger, hoe beter. Daarnaast hebben de indicatorscores een range van 0-10 tegenover rapportcijfers die een score van 1-10 kunnen hebben.

FIGUUR 12 NIEUWBOUWPLANNING (INCLUSIEF WEER BEWOONDE WONING)



Bron: Monitor Wonen 2006

TABEL 19 ONTWIKKELING VAN DE VERHUISGENEIGDHEID EN HET AANTAL WONINGZOEKENDE HUISHOUDENS IN SCHIEDAM

Aantal inwoners	1998	2002	2006
Verhuiscapaciteit	31%	27%	23%
Starter	2.150	1.850	1.670
Semi-starter	800	650	600
Doorstromer	8.950	8.200	6.080
Totaal	11.900	10.700	8.350

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek

## **Bijlage 2**

# **Beleid van de gemeente**

---

De kaders waarbinnen het VHV-plan zich kan bewegen zijn:

Landelijke en regionale afspraken zoals vastgelegd in de wetgeving, verordeningen en convenanten (MOP, ISV-afspraken, woningbouwafspraken, regionale woonruimteverdelingsafspraken). Behalve met dit beleid, moet ook rekening gehouden worden met ander gemeentelijk beleid. Tussen woonbeleid en beleid op de ruimtelijke ontwikkeling is een goede afstemming voorwaarde. Momenteel is de gemeente ook bezig met het herijking van de RO-visie. Dit betekent dat er goede wisselwerking moet zijn in het te formuleren beleid. Voor het onderdeel ouderenhuisvesting is de relatie met de WMO van belang.

Naar aanleiding van dit VHV-plan zullen ook de reeds gemaakte meerjaren-prestatieafspraken tussen de gemeente en Woonplus, die lopen van 2005 tot 2010 herijkt worden. Daarnaast dient de opzet van het Sociaal Plan tegen het licht te moeten worden gehouden.

### **2.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie**

Om Schiedam meer ‘op de kaart’ te zetten, de diverse ambities en projecten van de gemeente en van andere partijen op elkaar af te stemmen, te geleiden en om ook de projecten van de toekomst te kunnen bepalen, heeft de gemeente in 2005 een Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (ROV)<sup>32</sup> opgesteld.

Uit de analyse van kenmerken, kwaliteiten, knelpunten en kansen (zie ook rapportage Deel II van de ROV) komen voor Schiedam en daarmee voor deze ontwikkelingsvisie, een aantal opgaven naar voren. Deze zijn als volgt te formuleren:

De eigen identiteit van Schiedam in de regio versterken:

- de binnenstad is er voor heel Schiedam en voor de hele regio;
- de toegangspoorten profileren;
- de Noord-Zuid relatie verstevigen.

Schiedam in een dynamisch evenwicht:

- woon- en leefstad voor iedereen, zowel voor huishoudens met een hoog- als met een laag inkomen in gelijke verhoudingen, dus ‘voor elk wat wils’;
- werkstad voor iedereen, voor zowel Schiedammers als voor niet-Schiedammers in gelijke verhoudingen;
- recreatie- en verblijfstad voor iedereen, voor zowel Schiedammers als voor niet-Schiedammers en voor zowel huishoudens met een hoog als met een laag bestedingspatroon, dus ‘voor elk wat wils’.

Groenblauwe slinger van Midden Delfland naar Nieuwe Maas:

- behoud en versterking kwaliteit van de ‘parels’ en de ‘groene long’;
- verhoging multifunctionele gebruikswaarde groen.

---

<sup>32</sup> Uit: ‘Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Deel I – De Visie’, februari 2005, opgesteld door BRO adviseurs.

De (ruimtelijke) hoofdkeuzen die de gemeente Schiedam maakt om deze ambities te bereiken worden in de Stadsvisie verder uitgewerkt.

## **2.2 Grotestedenbeleid**

Het rijksbeleidskader “Samenwerken aan de krachtige stad” noemt 5 centrale uitgangspunten voor de uitvoering van het Grotestedenbeleid 2005-2009:

- sturing op resultaten;
- vermindering van bureaucratie;
- transparantie van beleid;
- ruimte voor maatwerk en eigen keuzes voor de stad;
- sturen op integrale benadering.

De centrale uitgangspunten van het Rijk sluiten goed aan op de vertrekpunten voor het MOP 2005-2009 in Schiedam omdat nog centraler dan voorheen het accent ligt op uitvoering en resultaat. Uitvoering en resultaat centraal is dan ook het motto voor het Schiedamse MOP 2005-2009.

In het kader van het Grotestedenbeleid hebben het Rijk en de gemeente Schiedam prestatieafspraken met elkaar gemaakt. Eens in de 4 jaar worden de resultaten verantwoord op de afgesproken prestatievelden werk, arbeidsmarkt en scholing; ondernemingsklimaat en bereikbaarheid; wonen, leefbaarheid en veiligheid; sociale infrastructuur en kwetsbare wijken.

### **DE PRESTATIEVELDEN IN HET KORT:**

#### **ECONOMIE: WERK, ARBEIDSMARKT EN INKOMEN**

Schiedam heeft een gunstiger werkgelegenheidsontwikkeling gehad dan de regiogemeenten. Tot 2002 ontwikkelde de werkloosheid zich zeer gunstig, daarna volgde een periode tot 2002 waarin de werkloosheid opliep maar niet zo snel als in de rest van de regio. Vanaf maart 2004 daalt de werkloosheid weer in een rap tempo. De daling is groter dan in de regiogemeenten. Over de totale periode 2000 - 2004 is het aantal bij het CWI ingeschreven werkzoekenden met 19% afgenomen. Het aantal burgers (18 - 65 jaar) met een bijstandsuitkering is over de gehele periode 2000 - 2004 met 26% continu gedaald.

De werkloosheidsontwikkeling is ook gunstig geweest voor de langdurig werklozen, lager opgeleide en jonge werkzoekenden (15 - 24 jaar). De werkloosheid van deze groep werkzoekenden is zowel in relatieve (aandeel van het totaal aantal ingeschreven werkzoekenden) als absolute zin afgenomen.

Ondanks de economisch moeilijke tijden is de werkgelegenheidsontwikkeling in Schiedam positief. In 1999 is het aantal arbeidsplaatsen in Schiedam met 14% gegroeid. De ondernemers in de stad beoordelen het ondernemingsklimaat in 2004 iets beter dan in 2000. Het totaal beeld geeft een lichte verbetering te zien. De waardering blijft wel iets achter bij het gemiddelde van de andere in het Grotestedenbeleid betrokken steden.

Tot slot kan op het gebied van de inkomensontwikkeling geconstateerd worden dat er sprake is van een lichte stijging. De inkomensontwikkeling in Schiedam is gunstiger dan in de regiogemeenten. Geconstateerd kan worden dat de inkomensontwikkeling in Schiedam zich steeds meer naar het landelijk gemiddelde beweegt.

#### **FYSIEK: WONEN**

Centraal in het Stedelijk Vernieuwingsbeleid en het Schiedamse Volkshuisvestingsbeleid in 2000 was het revitaliseren van de stad in de grootstedelijke context. Direct hieraan gekoppeld was de doelstelling het realiseren van een gevarieerd woningaanbod voor alle bevolkingsgroepen. De nadruk lag in eerste instantie op de oudere wijken en in tweede instantie op de naoorlogse wijken Groenoord en Nieuwland. In het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2000-2005 werd de woningmarkt als volgt gekenschetst: “Schiedam heeft een zeer eenzijdige woningmarkt: 72% van de voorraad betreft gestapelde woningen en een vergelijkbaar percentage bestaat uit huurwoningen. Een vrij hoog percentage van de vooroorlogse woningen is van slechte kwaliteit.”

Op het gebied van het wonen heeft Schiedam de afgelopen periode een aantal forse stappen gezet in de richting van een evenwichtiger woningvoorraad. Het aantal koopwoningen is in de periode 2000 - 2004 gestegen van 28% naar 42%.

De herstructurering in Nieuwland en Groenoord ligt op schema. Positief is dat met name de bewoners van Nieuwland in het kader van het leefbaarheidsonderzoek positiever oordelen over het woon- en leefklimaat en weer vertrouwen uitspreken in de toekomst.

Vooraf moet gezegd worden dat de resultaten met betrekking tot de sociale infrastructuur slechts op een beperkte indicator gemeten is. Dit doet geen recht aan de door Schiedam geleverde beleidsinspanning. De volgende projecten zijn in dit kader onder andere uitgevoerd:

- opvang dak- en thuislozen;
- lokaal zorgnetwerk;
- inburgering nieuw- en oudkomers;
- integratiebeleid (o.a. project voor allochtone vrouwen, mentoraatsprojecten, antilliaanse huisvestings- en scholingsproject Mi Kas Nobo);
- brede school en onderwijsachterstandenbeleid;
- culturele jongerenactiviteiten (X-change);
- sport in de wijk / Thuis op straat;
- voorbereidingen meldpunt huiselijk geweld met openstelling hiervan in 2005.

Door het Grotestedenbeleid is slechts gemeten op de waardering voor de sociale cohesie.

De effecten van de bovengenoemde projecten zijn via deze indicator niet gemeten.

Op het gebied van de leefbaarheid en veiligheid zijn wel verschillende prestatieafspraken gemaakt. De resultaten zijn minder positief dan op het gebied van de economie en het wonen. De scores voor de waardering van de kwaliteit van de openbare ruimte blijven achter bij die van de andere GSB-steden. De leefbaarheidsonderzoeken laten zien dat Schiedam minder scoort met betrekking tot zaken van schoon, heel en veilig. Hoewel de cijfers op het gebied van slachtofferschap en het aantal jeugdige delictplegers dalen vinden de Schiedammers dat op dit gebied nog wel het nodige moet gebeuren.

De achterblijvende scores op het gebied van leefbaarheid en veiligheid zijn aanleiding om bij de uitvoering van het Grotestedenbeleid 2005 - 2009 de burgers en partners (bewonersverenigingen, SOBO, Woonplus, SWS, Politie Rotterdam Rijmond, ondernemers en winkeliers, allochtone zelforganisaties en onderwijsinstellingen) nog actiever bij de uitvoering van het Grotestedenbeleid te betrekken. In het kader van de sociale wijkaanpak zijn in het Grotestedenbeleid 2005 - 2009 extra middelen voor burgerinitiatieven opgenomen en is in het met het Rijk door de gemeente afgesloten convenant een procesafspraken opgenomen. In de kadernota 'wijkgericht werken' wil de gemeente hier uitvoering aan geven.<sup>33</sup>

### 2.3 Wijkgericht werken

Wijkontwikkeling wil zeggen dat de verschillende aspecten in samenhang met elkaar leiden tot een positieve ontwikkeling op maat; de maat van de negen wijken van Schiedam. De kadernota 'wijkgericht werken', vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2005, gaat in op het belang van interactief bestuur, de bijdrage van de burger op wijkniveau en de verschillende rollen die het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie, externe partners en burgers daarin vervullen. De kadernota sluit af met voorstellen om het interactief bestuur en het wijkgericht werken te versterken.

Schiedam kent een lange traditie op het terrein van wijk- en buurtbeheer. In de jaren '80 was met name de stadsvernieuwing een onderwerp waar de overheid en de burgers samen zochten naar oplossingen. Later werd de sociale vernieuwing een belangrijke katalysator voor dit type processen. Sinds enige jaren is binnen het Grote Stedenbeleid grote aandacht voor de aanpak van de hardnekkige problematiek van de steden. Daarbij staat een integrale aanpak van de problemen centraal. Schiedam heeft binnen het Grote Stedenbeleid 2005-2009 een belangrijke plaats ingeruimd voor wijkgericht werken en burgerparticipatie bij de concretisering van de MOP-doelstellingen. Dit geldt met name voor de projecten in het kader van leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Ook het huidige college stelt zich op het standpunt dat bij de ontwikkeling en de uitvoering van de plannen de burgers actief betrokken dienen te zijn en waar mogelijk voortrekker moeten zijn.<sup>34</sup>

Speerpunten vanuit het perspectief van wijkgericht werken zijn:

- veiligheid: goede verlichting, geen enge hoekjes, geen verlaten routes;
- overlastbestrijding: instrumenten om overlast effectief te bestrijden;
- kwaliteit van woningen: aansluiten bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners;
- kwaliteit van de woonomgeving: "schoon, heel en veilig" – in samenspraak met bewoners.

<sup>33</sup> De verantwoordingsrapportages zijn bij de gemeente Schiedam op te vragen; Inhoudelijke en financiële verantwoording 2000-2004 ISV-I Schiedam.

<sup>34</sup> Uit: kadernota Wijkgericht werken, vastgesteld door de raad op 28 juni 2005.

In Schiedam zijn wijkprocesmanagers van de afdeling wijkzaken aangesteld om de kwaliteit van de wijk te bewaken in samenwerking met bewonersgroepen en professionals (zoals ONS en IRADO, Politie, Ambulant Jongerenwerk SWS, Woonplus).

In de kadernota “Wijkgericht werken” zijn de volgende kernpunten opgenomen;

- verkleinen van de afstand tussen gemeente en bewoners;
- vergroten van de betrokkenheid van de bewoners op hun omgeving;
- bevorderen van de samenhang tussen fysiek ruimtelijk beheer, sociaal beheer en sociale veiligheid;
- leefbare en veilige wijken met voldoende voorzieningen voor jong en oud en waar de kwaliteit van de woon-,werk- en leefomgeving op peil wordt gebracht en gehouden;
- wijkoverleggen; om de communicatie met bewoners en professionals te bevorderen worden er regelmatig overleggen gehouden. Deze wijkoverleggen beschikken over een budget om de leefbaarheid in de wijken te vergroten.

## **2.4 Particuliere woningverbetering**

### **ZWAMBESTRIJDING**

De bestrijding van de zwamproblematiek is opgenomen in de aanpak van de particuliere woningverbetering. De omvang van de problematiek tekent zich steeds duidelijker in de wijk West af. De gemeente betaalt de onderzoekskosten van een gespecialiseerd bedrijf en de begeleiding van de eigenaren. De herstelkosten komen voor rekening van de eigenaar, die hiervoor een laagrentende lening kan aanvragen.

### **FUNDERINGSHERSTEL**

Van 182 woningen heeft nader onderzoek uitgewezen dat funderingsherstel noodzakelijk is om de panden voor de toekomst te kunnen behouden. In opdracht van de gemeente zijn voor deze locaties globale herstelplannen gemaakt en in de loop van 2006 ter beschikking gesteld aan de eigenaren.

### **APK-KEURING GAS- EN ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

Onderdeel van de woningverbetering is de keuring van gas- en elektrische installaties van een groot aantal woningen in de oudere wijken. Eerst was deze keuring alleen gratis voor de 1.400 nieuw aangewezen woningen in de actieve aanpak. De bewonersverenigingen Oost, Zuid en West hebben zich in 2006 ingezet voor een gratis keuring voor de woningen die in de actieve én passieve aanpak vallen. Eén van de eerste daden van dit college betrof het goedkeuren van dit initiatief.

### **MONUMENTEN**

Eigenaren van monumenten kunnen – net als de eigenaren in de particuliere woningverbetering – een laagrentende lening afsluiten. Een aantal eigenaren van monumenten is geïnteresseerd in deze mogelijkheid. Deze gesprekken hebben nog niet tot concrete resultaten geleid. Tot nu toe wordt door eigenaren van monumenten weinig gebruik gemaakt van de regeling. De evaluatie van de regeling, die vorig jaar werd aangekondigd, is nu gaande.

### **WONEN BOVEN WINKELS**

In het jaar 2006 is het project Wonen boven Winkels gecontinueerd. Eigenaren kunnen een beroep doen op subsidiebijdragen voor renovatieplannen en/of voor verbouwingen van leegstaande etages tot een woning. Daarnaast kunnen zij beschikken over (kosteloze) haalbaarheidsonderzoeken en adviezen. Het aantal projectuitvoeringen voldoet niet aan de verwachtingen. Het is moeilijk om de eigenaren in beweging te krijgen. Mede doordat het besluit Beschermd Stadsgezicht in het centrum van toepassing is, verlangt dit meer inzet van eigenaren. Behalve een vaak noodzakelijke bouwvergunningsprocedure wordt er meer kwaliteit van een bouwplan geëist. Wanneer een eigenaar niet in actie komt, wordt deze gedwongen tot een aanpak door middel van de aanschrijving.

De aanpak Particuliere Woningverbetering geldt voor 4.200 woningen in West, Oost en Zuid. Hieronder staan de cijfers van de resultaten tot nu toe.

TABEL 20 RESULTATEN PARTICULIERE WONINGVERBETERING TOT EN MET 2006

	T/m 2004	T/m 2005	T/m 2006
<b>Woningverbetering</b>			
Gereed en gecontroleerd	--	114	247
<b>De aanschrijving</b>			
Aanschrijving gestart	2	96	115
Uitvoering door gemeente	--	24	29
<b>De zwambestrijding</b>			
Onderzocht waarvan:	18	38	182
- aantasting door zwam	--	31	86
- geen zwam	--	7	96
Zwambestrijding uitgevoerd en in uitvoering	--	11	26
Te plegen nader onderzoek	--	100	14
<b>Funderingsaanpak</b>			
Funderingsherstelplan in de maak	80	107	25
Herstelplan gereed	--	67	143
Monitoren fundering	930	945	1.022
Uitgevoerd funderingsherstel	2	2	3
Sloop nieuwbouw gerealiseerd	--	41	41
Woningen te vervangen door nieuwbouw	--	8	8
<b>Wonen boven winkels</b>			
Uitvoeringsplannen voor	15	74	85
Gereed	--	6	14
Subsidie verleend	24	39	50
Aanschrijvingen	--	8 panden	24 panden
Voortraject aanschrijving gestart (bemiddeling)	28	90	148
Binnenstreden met machtiging B&W voor BOR	2	11	15

## 2.5 Monumenten

Monumentenzorg is vanouds sterk gericht op de bescherming van de waardevolle gebouwen als op zichzelf staande objecten. Door de invoering van het instrument beschermd stads- en dorpsgezicht heeft een verruiming plaatsgevonden naar de stedenbouwkundige structuren en complexen van gebouwen. Steeds meer wordt erkend dat een monument niet los kan worden gezien van zijn omgeving. Tussen een monument en zijn (on)bebouwde omgeving bestaat een samenhang waarbij sprake kan zijn van een waardevol en beschermingswaardig geheel. Het benutten van deze cultuurhistorische identiteit van het stedelijk en het landelijk gebied biedt volop kansen en kan een belangrijk uitgangspunt vormen bij het ruimtelijk beleid. Van belang hierbij is de voorkennis van betrokkenen bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling over de aanwezige cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische kwaliteit kan dan volledig meegewogen worden bij ruimtelijke beslissingen. Hiertoe is een integratie met andere beleidsterreinen waaronder economie, volkshuisvesting, cultuur en in het bijzonder ruimtelijke ordening noodzakelijk.

In 2005 is de binnenstad van Schiedam door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Onder stads- en dorpsgezicht wordt in de Monumentenwet 1988 verstaan: "Groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meerdere monumenten bevinden." Belangrijke aandachtspunten bij het beschermd stadsgezicht zijn het bestemmingsplan, het welstandsbeleid, het programma van eisen bij ruimtelijke ontwikkelingen en specifieke bouwplannen, en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor wat betreft het woonprogramma kan in dit kader worden opgemerkt dat veel monumenten, Rijks en gemeentelijk, voorzien worden van een nieuwe functie waarbij de woonfunctie een voor de hand liggende is. Een voorbeeld hiervan is het project stadstimmerwerf aan de Korte Haven waarbij een aantal rijksmonumenten van een woonfunctie voorzien gaat worden. Verder zijn er binnen het beschermd stadsgezicht een aantal kleine en soms wat grotere ontwikkelingslocaties aanwezig waarbij gebieden een nieuwe invulling en (woon)functie kunnen gaan krijgen maar wel met respect voor de omgeving. Van belang hierbij is dat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied onderkend wordt

en als zwaarwegend belang bij deze toekomstige ontwikkelingen wordt meegenomen. Ook aanwezige monumenten binnen deze locaties kunnen bij herontwikkeling een belangrijke rol vervullen en de identiteit van een locatie benadrukken.

In het bestemmingsplan 2003 staan de volgende ontwikkellocaties binnen het van Rijksweg beschermd stadsgezicht aangegeven: De plantage, Stadstimmerwerf/Korte Haven, omgeving Dirkszwager, De Schie, UTO, Zijlstraat/Noordmolenstraat, Brandweerkazerne, Huis te Riviere, Achterterreinen Makkerstraat en Gat van Bolmers.

Om tot een goede invulling te komen van deze gebieden is de Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) een goede methode om de cultuurhistorische waarden integraal te inventariseren en te waarderen. Op grond van die gegevens worden aanbevelingen gedaan voor behoud van deze waarden in het toekomstig landschap. De resultaten van de CHER, inventarisatiegegevens en waardestellingen, worden door de architect gebruikt om een bijdrage te leveren aan de planvorming en toekomstige inrichting van het gebied.

## **2.6 Starters**

De aanpak voor het realiseren van meer starterswoningen in Schiedam kan op drie manieren worden ingezet.

### **1. GEBIEDSGERICHT**

Hierbij kan gedacht worden aan de wijken Zuid en Oost vanwege de grote woningvoorraad aan kleinere en niet vraaggerichte woningen in deze wijken; aan Groenord vanwege de sterke vergrijzing in deze buurt en daarmee de potentiële wooncarrousel; en in het Centrum vanwege de directe nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid van het toevoegen van meer woningen in het centrum.

### **2. EIGENDOMSGERICHT**

Aan de hand van de discrepantie tussen aanbod en vraag van bepaalde woningtypen, kunnen bepaalde eigenaars (gemeente, woningcorporatie of derden) worden gestimuleerd deze woningen af te schrijven en kan de locatie voor onder meer starterswoningen in aanmerking komen.

### **3. TOEKOMSTGERICHT**

In Nieuw-Mathenesse en Schieveste worden in de toekomst ook mogelijkheden voor starterswoningen gezien. Maar ook in flexibiliteit en duurzaamheid naar de toekomst toe liggen mogelijkheden t.a.v. de doorstroming bij woningen groter dan 70 m<sup>2</sup>. Door meer woningen voor ouderenhuisvesting te bouwen, kunnen er woningen voor starters vrij worden gemaakt.

#### **VOORGESTELDE WERKWIJZE:**

Evaluatie bestaande plekken; doornemen van genoemde locaties in de adviesnota. Welke locaties worden door Wonen, REO en Vastgoed gezamenlijk als kansrijk gezien.

Dit op basis van de volgende criteria:

- meerwaarde/impuls van startersprogramma per locatie;
- synergetische oplossing;
- vliegwielfunctie voor ontwikkelingen in de omgeving;
- qua behoefte afgestemd op de verschillende typen starters (minvermogende starter, wat is behoefte van ruimvermogende starter);
- vervolg onderzoek naar die locaties om de haalbaarheid vast te stellen;
- zoektocht naar nieuwe locaties voor nu en in de toekomst zowel gebiedsgericht als eigendomsgericht.

## **2.7 Ouderenhuisvesting**

### **MEERJARENPLANNEN VAN HET GROTESTEDENBELEID**

In de meerjarenplannen van het Grotestedenbeleid is de ambitie opgenomen om in de periode van 2006-2009 het aantal (volledig) toegankelijke woningen voor ouderen toe te laten nemen met 1.000 woningen; 584 nieuwbouwwoningen en 416 aangepaste en toegankelijke woningen.

### **MEERJARENAFSPRAKEN 2003-2010 TUSSEN WOONPLUS EN DE GEMEENTE**

De volgende afspraken met Woonplus met betrekking tot ouderenhuisvesting blijven gehandhaafd:

- het opdoen van ervaring met de eisen van het woonkeurmerk, het realiseren van een nieuw te bouwen complex volgens de eisen van dit woonkeurmerk realiseren en het evalueren van het project. Dit is, met uitzondering van het Bospad, nog niet van start gegaan.

- bij nieuwbouw- en verbouwprojecten de mogelijkheden onderzoeken tot domotica-toepassingen. Hier is nog geen uitvoering aan gegeven.
- bij nieuwbouw van woningen voor ouderen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om woningen te realiseren onder de aftoppingsgrens van de Huursubsidiewet.
- Woonplus en de gemeente houden elkaar op de hoogte van de resultaten en voortgang van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van ouderenhuisvesting en wonen en zorg.

#### **MATE VAN TOE- EN DOORGANKELIJKHEID VAN WONINGEN IN WOONCOMPLEXEN IN SCHIEDAM**

In 2006 is een onderzoek<sup>35</sup> uitgevoerd om de mate van toe- en doorgankelijkheid van woningen en wooncomplexen (in de particuliere koop- en huursector) te inventariseren. Het betreft een classificatie met de methodiek van het sterrensysteem (zie tabel 23). Er is een analyse gemaakt van de gelijkvloerse woningvoorraad in de particuliere koop- en huursector naar wijk en bouwjaar. Per wijk zijn de wooncomplexen geanalyseerd naar mate van de mogelijkheden tot verbetering van de toe- en doorgankelijkheid. Uit het onderzoek is gebleken dat er 6.000 gelijkvloerse woningen in de particuliere koop- en huursector zijn in de totale woningvoorraad (35.000 woningen).

#### **DE CONCLUSIES VAN HET ONDERZOEK (ZIE OOK TABEL 22)**

- De meeste gelijkvloerse woningen zijn in de wijken Nieuwland en Groenoord te vinden. De minste in de wijk Kethel. De onderzochte wooncomplexen zijn voor het grootste deel (4.662 woningen) geclassificeerd als nultrapswoningen (één ster).
- De toe- en doorgankelijkheid van bestaande wooncomplexen kan in de meeste gevallen worden verbeterd. Te hoge drempels en het ontbreken van automatische deuropeners zijn de belangrijkste knelpunten.
- In de wooncomplexen uit de bouwperiode 1950-1975 is de lift verouderd. Woningen uit deze bouwperiode kunnen in het algemeen worden verbeterd tot rollator toe- en doorgankelijke woningen (twee sterren).
- De wooncomplexen uit de bouwperiode 1975-1992 kunnen worden verbeterd tot rollator toe- en doorgankelijke woningen (drie sterren).
- De wooncomplexen uit de bouwperiode na 1992 kunnen over het algemeen worden verbeterd tot rollator en rolstoel toe- en doorgankelijk (vier sterren).
- De bestrating in de directe woonomgeving van de wooncomplexen is niet voldoende geschikt voor het gebruik van een rollator, rolstoel en/of scootmobiel. Ook bij de toegang tot het wooncomplex en de algemene berging zijn er te hoge drempels aanwezig.
- Zowel bij bestaande gebouwen en nieuwbouwprojecten wordt te weinig rekening gehouden met de toename van scootmobielen. Het gebruik van scootmobielen is in de laatste tien jaar aanzienlijk toegenomen.
- De positie van de Vereniging van Eigenaren is belangrijk bij het verbeteren van de algemene toe- en doorgankelijkheid van wooncomplexen.

TABEL 22 **KNELPUNTEN TOE- EN DOORGANKELIJKHEID**

<b>Knelpunten</b>	<b>% van woningen</b>
Entree/lift niet toegankelijk	11%
Automatische deuropeners	90%
Drempels < 1.00 mm	84%
Drempels >= 1.00 mm	69%
Lift te klein	28%
Natte cel te klein	51%
Binnendeuren te smal	79%

Bron: onderzoeksrapport Toegankelijk wonen in Schiedam, deel I, 2006

<sup>35</sup> Rapportage 'Toegankelijk wonen in Schiedam' 2006.

TABEL 23 CRITERIA VOOR DE CLASSIFICATIE VAN WONINGEN IN COMPLEXEN: STERRENSYSTEEM

	Zo ja, ga verder ↓	Niet geschikt voor gebruikers rollator/rolstoel
1. Is de woning gelijkvloers?		
2. Liggt de woning op de begane grond of is deze bereikbaar met een lift?		
3. Is de toegang minimaal 1200 mm. Breed met een maximale helling van 12%?		
4. Zijn er belemmeringen om deuren te openen?		
5. Heeft het wooncomplex en/of de woning drempels van hoger dan 20 mm.? (NB bij plaatsing van een hellingplaat dient de helling maximaal 1:12 te zijn)		* nultrapwoning
6. Indien de woning in een wooncomplex ligt: Worden de toegangsdeuren en liftdeuren in het wooncomplex automatisch geopend?		
7. Hebben de toegangsdeuren in het woongebouw, de liftdeur en de toegangsdeur van de woning een vrije doorgang van minimaal 850 mm.?		** rollator toe- en doorgankelijke woning
8. Heeft de lift een minimale breedte van 900 mm. En heeft de lift minimaal de afmeting van 2000x1000 mm.?		
9. Hebben de binnendeuren in de woning een minimale doorgang van 850 mm.?		
9 b. Is het mogelijk een brancard de woning binnen te rijden? (NB let hierbij op hoeken in gangen waarbij de som van de breedte van de gangen minimaal 1950 mm. moet zijn)		
10. Is er in de keuken een vrije draaicirkel van 1500 mm. mogelijk? (NB dit vraagt om een minimale oppervlakte van 2150x2150 mm. of 1700x2700 mm.)		*** rolstoel toegankelijk en rollator toe- en doorgankelijke woning
11. Is het toilet zelfstandig te gebruiken door iemand met een rolstoel? (NB eventueel na verplaatsing of samenvoeging met een naastgelegen ruimte)		
12. Is er in de natte cel een vrije draaicirkel van 1500 mm. (NB dit vraagt om een minimale oppervlakte van 1700x1700)		
13. Is er een slaapvertrek met een minimale breedte van 2700 mm. en heeft deze een minimale oppervlakte van 9 m <sup>2</sup> ?		
**** rollator en rolstoel toe- en doorgankelijke woning		

Bron: onderzoeksrapport Toegankelijk wonen in Schiedam, deel I, 2006

## 2.8 Statushouders en pardonnisten

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders en pardonnisten. De gemeente heeft echter zelf geen woningen. Daarom zal Woonplus in het kader van haar taak als sociale verhuurder op grond van het BBSH (Besluit beheer sociale-huur-sector) mede zorgdragen voor het huisvesten van verblijfsgerechtigden. De gemeente registreert de gerealiseerde aantallen vanuit de Gemeentelijk Basis Administratie en de administratie van de Afdeling Werk en Inkomen. Woonplus stelt het COA in kennis van de door hen gehuisveste verblijfsgerechtigden. Ten minste éénmaal in de twee maanden nemen de afdeling Wonen van de gemeente en Woonplus de voortgang door met betrekking tot de invulling van de taakstelling. Indien knelpunten over de te realiseren aantallen worden geconstateerd zal dit worden besproken in het Operationeel Overleg. Mogelijk kan dit aanleiding zijn om gezamenlijk de Stadsregio en/of de Maaskoepel te benaderen om de taakstelling naar analogie van de regionale nota “vernieuwen en delen” meer in verhouding over de regio te spreiden.

## 2.9 Instrumenten van de gemeente

Ondanks bevoegdheden van hogere overheden heeft de gemeente belangrijke instrumenten om haar beleid uit te voeren. Naast het middel van (bestuurlijk) overleg, kunnen de volgende instrumenten worden genoemd:

- Het Volkshuisvestingsplan: met het Volkshuisvestingsplan geeft het gemeentebestuur aan wat zijn ambities zijn, wat het wil bereiken en wat de gemeente van andere partijen verwacht. Ondanks dat andere partijen hieraan formeel niet gebonden kunnen worden, hebben zij baat bij een gemeente die weet wat hij wil, ook al komt dat niet altijd overeen met de wens van die partij. Wat de wooncorporaties betreft doet de BBSH de uitspraak: “corporaties nemen het lokale woonbeleid in acht.”
- het bestemmingsplan: dit is het enige ruimtelijke plan dat bindend is voor burgers. De gemeente legt daarin vast hoe de gronden mogen worden gebruikt en welke bebouwing daarop is toegestaan;
- De regionale huisvestingsverordening: in 3.2 is de huidige systematiek vermeld van de toewijzing van woningen. Deze toewijzing is weliswaar opgenomen in een verordening van de SSR, maar de gemeenten vormen het bestuur van de regio. Ook biedt de verordening mogelijkheden voor lokaal maatwerk;

- Actieve grondpolitiek: bouwen voor economisch ‘zwakke’ doelgroepen is eigenlijk alleen goed mogelijk als de gemeente de regie voert over de woningbouw. Het beste instrument daarvoor is actieve grondpolitiek: de gemeente koopt locaties aan, maakt afspraken met bouwers over de woningtypen en maximale verkoop- en verhuurprijzen of maakt de grond zelf bouwrijp en geeft bouwkvelds uit. Actieve grondpolitiek brengt weliswaar financiële risico’s mee<sup>36</sup>, maar is onvermijdelijk om de gemeentelijke doelstellingen te realiseren. De gemeente zou kunnen besluiten om bij de uitgifte van de grond uitsluitend zaken te doen met partijen die deze regiefunctie van de gemeente respecteren;
- Subsidiëring: de tijd van de rijkssubsidies voor woningbouw ligt achter ons. Maar de gemeente heeft nog wel mogelijkheden om subsidies te verstrekken, zoals:
- (laagrentende) leningen uit het budget van het Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn).;
- verkoop van grond voor een prijs die lager is dan de marktwaarde (mits de gemeente eigenaar is van die grond en mits de gemeente beschikt over een uitbreidingslocatie om dit financieel mogelijk te maken).

Om de kansen van starters op een woning op de koopmarkt te vergroten is in juli 2007 voor Schiedammer starters de VROM-Starterslening ingevoerd. Dit instrument kan ook bij nieuwbouwprojecten ingezet worden voor woningen die onder de NHG-grens blijven. Hierdoor worden ook nieuwbouwwoningen voor (koop)starters bereikbaar.

## 2.10 Prestatieafspraken met Woonplus

In het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) is vastgelegd dat corporaties verplicht zijn om hun beleidsvoornemens aan de gemeente voor te leggen. Afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties over die prestaties kunnen daaraan bijdragen. Onderwerpen voor prestaties (gerangschikt naar de zes prestatievelden van het BBSH);

TABEL 24 PRESTATIEVELDEN

Prestatieveld	Onderwerp
Kwaliteit van de woningen	Differentiatie van het nieuwbouw programma
	Kwaliteitsniveau van nieuwbouw en woningverbetering
	Strategische voorraad
Verhuur van de woningen	Huurbeleid
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	Bewoners betrekken bij nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering
Financiële continuïteit	Voorkeursrecht van de lokaal werkzame Woningcorporaties voor de bouw van huurwoningen
	Bouw van koopwoningen door de lokaal werkzame Woningcorporaties
	Verkoop van bestaande huurwoningen
	Inzet van financiële middelen door de gemeente en de lokaal werkzame woningcorporaties
Leefbaarheid	Leefomgeving
Wonen en zorg	Ouderen
	Mensen met een beperking

De gemeente Schiedam heeft meerjarenaafspraken (2003-2010) met Woonplus opgesteld die jaarlijks geactualiseerd worden.

### REGIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Met het Rijk is op 23 december 2004 het ‘Convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Stadsregio Rotterdam’ ondertekend. Hierin is overeengekomen dat de stadsregio in de periode 2005-2010 ten minste 38.000 woningen zal bouwen. Het Rijk stelt hiervoor maximaal € 73,3 miljoen beschikbaar. Voor de sanering van bodemverontreiniging ten behoeve van woningbouw is € 23,8 miljoen beschikbaar gesteld.

Daarnaast zijn (budget-) en procedureafspraken gemaakt over de realisatie van een gespecificeerd groenprogramma. Voor openbaar vervoer en infrastructuur is geld beschikbaar gesteld via de brede doeluitkering (BDU).

Voor de uitvoering van de verstedelijkingsafspraken heeft de stadsregio convenanten afgesloten met de achttien gemeenten van de stadsregio. Hierin zijn afspraken vastgelegd over het aantal te bouwen woningen, de woningdifferentiatie en het bouwtempo. Voor financiële ondersteuning van deze opgave en de regionale opgave Stedelijke Vernieuwing zijn voor de periode 2005-2010 twee regionale geldstromen beschikbaar, het Fonds Verstedelijking en Stedelijke Vernieuwing en het Omslagfonds.

De samenwerking met de woningcorporaties wordt geleidelijk steeds intensiever. Onder andere omdat zij in toenemende mate

<sup>36</sup> De waarde van de grond kan verminderen, de kosten van het ontwikkelen van een project kunnen hoger uitvallen dan de opbrengsten en de gemeente draagt het rentenadeel.

risicodragend investeren in stedelijke vernieuwingsprojecten. Daarom is er regelmatig overleg met het bestuur van de Maaskoe-  
pel. Eind 2004 zijn Maaskoepeel en stadsregio regionale prestatieafspraken overeen gekomen. Deze afspraken bevatten meerjarige  
afspraken over de uitvoering van het woningbouwscenario 2005-2010, het nieuwe stelsel van woonruimteverdeling en de projec-  
ten uit de regionale woonvisie.

#### **PROCEDUREAFSPRAKEN**

Interne en externe afstemming van initiatieven van de gemeente en de corporatie is opgenomen in een cyclus voor ontwikkeling,  
evaluatie en uitvoering van lokaal beleid.

Aanpassing van beleid:

- de gemeente evalueert en stelt beleidsdoelen op;
- Woningcorporatie evalueert en stelt beleidsdoelen op;
- gemeente en woningcorporatie stellen gezamenlijk doelen en beleidsvoornemens op;
- maken van prestatieafspraken;
- vaststellen van prestatieafspraken.

Uitvoering van beleid:

- uitvoeren van beleid en prestatieafspraken.

## **Bijlage 3**

# **Beleid van de regio**

De stadsregio Rotterdam, afgekort SRR, omvat zestien gemeenten. Het gebied vormt ongeveer de agglomeratie Rotterdam, die zich nog iets verder in oostelijke richting uitstrekt. De regio heeft een inwonertal van bijna 1.124.000 inwoners, wat het gebied tot een van de dichtstbevolkte regio's van Nederland maakt. Het centrum van het gebied wordt gevormd door de stad Rotterdam, die samen met de andere gemeenten in de regio één woningmarkt, één arbeidsmarkt en één vervoersgebied vormt.

De stadsregio heeft 3 algemene doelstellingen:

- versterken van de concurrentiepositie van de regio;
- zorg voor een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat;
- bevorderen van werkgelegenheid, leefbaarheid en veiligheid.

Op basis van deze doelstelling is de missie voor de stadsregio geformuleerd:

De stadsregio Rotterdam is een slagvaardig, op uitvoering gericht regionaal bestuur dat via een integrale aanpak zaken tot stand brengt, die gemeenten afzonderlijk niet kunnen realiseren. De stadsregio werkt aan een goed bereikbare regio met een sterke concurrentiepositie en een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat. De stadsregio versterkt daartoe de economische, ruimtelijke en sociale samenhang van de regio.

Om hiervoor te zorgen besteedt de SRR jaarlijks circa € 450 miljoen in de regio. Dat is meer dan het budget van de meeste provincies in Nederland. In zijn beleidsprogramma zet het dagelijks bestuur de prioriteiten op een rijtje. De effecten van dit beleid zijn voor alle inwoners in de stadsregio zichtbaar en voelbaar. Vaak gaat het om zaken die iedereen graag wil, bijvoorbeeld groenvoorzieningen, woningen of een TramPluslijn. Soms gaat het om minder populaire zaken die nodig zijn om de kwaliteit van regionale voorzieningen op peil te houden en voor iedereen bereikbaar te maken.

De rol van de SRR is het dienen van het regionale belang. De SRR voert wettelijke taken uit op basis van de kaderwet bestuur in verandering voor de deelnemende gemeenten. De SRR heeft een regionale huisvestingsverordening opgesteld. Dit is niet alleen gedaan om dat dit voortvloeit uit de wettelijke taken van de regio, maar ook vanwege de efficiencywinst om één verordening op te stellen. Verder heeft de SRR een handhavingstaak en houdt toezicht op de huisvesting van statushouders en pardonnisten. De gemeente is verantwoordelijk voor de beleidsmatige kant van de woonruimteverdeling. Zij heeft op grond van de Huisvestingwet de taak toe te zien op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woningen.

### **3.1 Stedelijke vernieuwing**

#### **INVESTERINGSBUDGET STEDELIJKE VERNIEUWING**

De samenwerking tussen de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Rotterdam en Schiedam en de stadsregio is eind 2004 van start gegaan. De samenwerkings-overeenkomst verwoordt de ambitie van de stadsregio om het regionaal budget stedelijke vernieuwing te verwerven. De stadsregio heeft ook de provinciale bevoegdheden op het gebied van stedelijke vernieuwing gedelegeerd

gekregen. Ook ontvangt de stadsregio het bedrag dat de provincie ten behoeve van ISV aan de gezamenlijke stadsregio-gemeenten beschikbaar zou hebben gesteld, de middelen voor stedelijke vernieuwing van de gemeenten Schiedam en Rotterdam en voegt de stadsregio nog het restant van de middelen toe die zij zelf in de ISV-1 periode voor stedelijke vernieuwing beschikbaar heeft gesteld. Hoe de stadsregio om wil gaan met deze middelen is in het regionaal beleidskader ISV, "Vernieuwen en delen" verwoord. Middels dit budgethouderschap levert de stadsregio ondersteuning en geeft richting aan herstructureringsprocessen in de regio. Het bevorderen van de aantrekkelijkheid van steden en dorpen als woongebied staat daarbij voorop. Essentieel daarbij is dat zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van ter plaatse aanwezige dynamiek van bewoners, ondernemers en beheerders en investeerders in vastgoed.

Begin 2005 heeft het dagelijks bestuur zijn op basis van goedgekeurde Meerjarige Ontwikkelings Programma's (MOP) beschikkingen afgegeven voor investeringsbudgetten voor de periode 2005-2010 aan de vijf programmameenten ISV-2: Capelle aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Spijkenisse en Vlaardingen.

Om de voortgang van de prestaties te meten is door het bureau Onderzoek & Statistiek een GSB-monitor ontwikkeld. Door het bureau Onderzoek & Statistiek wordt de voortgang jaarlijks gemeten. Een eerste meting heeft in het kader van een tussentijdse meting plaatsgevonden voor de resultaten tot en met 2006. Een volgende meting heeft eind 2007 plaats gevonden.

### **PRIJSKLASSENGRENZEN**

In de Verordening verstedelijking en stedelijke vernieuwing (VVSV) en in de convenanten woningbouwafspraken tussen stadsregio en de regiogemeenten is bepaald dat de maximale huur voor sociale huurwoningen jaarlijks per 1 juli wordt vastgesteld en gepubliceerd. Deze bedragen worden gebaseerd op de aftoppingsgrenzen uit de huursubsidieregeling die jaarlijks door het ministerie van VROM worden bekend gemaakt.

In het woningbouwscenario 2005-2010 wordt het mogelijk gemaakt in een beperkt aantal gevallen sociale koopwoningen te bouwen. Dergelijke woningen moeten ten minste 10 jaar worden ondergebracht in een Maatschappelijk Gebonden Eigendomsconstructie (MGE). Voor de indexering van de prijs van sociale koopwoningen wordt aangesloten bij de grens die het ministerie van VROM in ISV-2 hanteert als bovengrens voor goedkope koop. In het woningbouwscenario is ten slotte bepaald dat de stadsregio geen verdere prijsklassengrenzen hanteert voor middeldure en dure koop.

## **3.2 Regionale huisvestingsverordening en overeenkomst woonruimteverdeling**

Vanaf 1 januari 2005 is in de Stadsregio Rotterdam de regionale Overeenkomst Woonruimteverdeling van kracht. Het woonruimteverdelingmodel is vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2006 en is uitgewerkt in de Overeenkomst Woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam 2006. Deze overeenkomst is ondertekend door alle gemeenten en 39 corporaties in de Stadsregio Rotterdam. Onderdeel van deze overeenkomst is de introductie van een nieuw stelsel van woonruimteverdeling. De essentie van het nieuwe model is: minder regels (passendheidscriteria), sturing alleen waar dat nodig is, bewaking van gelijke slaagkansen, verantwoording van alle verhuringen en streven naar één uitvoeringsorganisatie. In de overeenkomst ligt vast dat de corporaties zorgdragen voor kwartaalrapportages om het bijsturen achteraf mogelijk te maken. Een monitorgroep met vertegenwoordigers van gemeenten en corporaties zal op basis van kwartaalrapportages adviseren over eventuele bijsturing.

Afspraken bij het monitoren van de woonruimteverdeling zijn:

- de slaagkansen van diverse doelgroepen, zoals starters, ouderen en de BBSH-doelgroep<sup>37</sup> worden nauwgezet gevolgd. In de overeenkomst Woonruimteverdeling is opgenomen dat de slaagkans van de BBSH-doelgroep minstens gelijk moet zijn aan die van de niet-BBSH-doelgroep;
- de wijze waarop de vrijkomende woningen worden aangeboden. In de Overeenkomst Woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam 2006 zijn voor het aanbieden van de woningen de volgende ijkpunten vastgesteld;
  - Voorwaarde vrij: 40%;
  - directe bemiddeling: 25%;
  - lokaal maatwerk: 15%;
- volkshuisvestelijk labelen<sup>38</sup> : 20%.

De gemeente Schiedam heeft in 2006 voldaan aan deze ijkpunten.

De uitvoering van de woonruimteverdeling in Schiedam ligt bij Woonplus.

Gerelateerd aan de woonruimteverdeling is het beheersen van de uitgaven van de huursubsidie van belang mede gezien de boetes

<sup>37</sup> De primaire doelgroep met lage inkomens volgens het BBSH (Besluit beheer sociale huursector).

<sup>38</sup> Labelen naar leeftijd, inkomen en/of huishoudengrootte.

van het Rijk wanneer het maximaal toegestane percentage huursubsidietoekenningen wordt overschreden.

De gemeente is verantwoordelijk voor de beleidsmatige kant van de woonruimteverdeling. Zij heeft op grond van de Huisvesting-wet de taak toe te zien op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woningen.

#### **LOKAAL MAATWERK**

Corporaties kunnen vrijkomende huurwoningen met specifieke passendheidseisen via het regionale aanbodmodel aanbieden of via directe bemiddeling verhuren aan bewoners volgens bovenstaande ijkpunten. Argumenten die de corporatie aan kan voeren kunnen zijn: de bevordering van de leefbaarheid, wijk- of buurtbinding, beheersaspecten of het invulling geven aan woonzorgprojecten. Argumenten met betrekking tot de leefbaarheid of beheersaspecten kunnen worden ingegeven door de verwachting dat het gemiddeld niveau van de sociaal-economische draagkracht in een bepaald complex, straat of buurt te laag wordt, of de mate van overlast te hoog wordt, indien er geen specifieke regels zouden worden toegepast. Argumenten in verband met woonzorgprojecten kunnen gelegen zijn in het feit dat er in de woning, het complex of de directe omgeving speciale voorzieningen aanwezig zijn die ten goede moeten komen aan mensen met een zorgindicatie en/of medische urgentie.

## **Bijlage 4**

# **Beleid van de provincie**

De provincies zijn ISV-budgethouder voor de niet-rechtstreekse gemeenten. Om in aanmerking te kunnen komen voor ISV-subsidie moeten 'projectgemeenten'; de kleinere gemeenten, aanvragen inbedden in een gemeentelijk beleidskader waarin de lokale opgave in beeld wordt gebracht. 'Programmameenten'; de grotere gemeenten, moeten een meerjarenontwikkelingsplan (MOP) indienen om voor een eigen ISV-budget in aanmerking te komen. De gemeente Schiedam heeft deze voor de periode 2005-2009 opgesteld; de tweede periode van het Grotestedenbeleid.

## **Bijlage 5**

# **Beleid van het Rijk**

---

### **5.1 Nota Ruimte**

In een dichtbevolkt land als Nederland strijden meerdere belangen met elkaar om de ruimte en de ontwikkelingen daarin staan niet stil. Ruim tien jaar geleden, toen de Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening verscheen, herstelde ons land zich van een lange periode van economische stagnatie. De ruimtelijke ordening speelde daarop in en ondersteunde de economische ontwikkeling binnen voorwaarden voor de kwaliteit van de leefomgeving en milieu. De laatste jaren is het echter moeilijker geworden deze voorwaarden te handhaven. De welvaart neemt toe, en daarmee komen er ook meer aanspraken op materiële consumptie en ruimtegebruik. De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen op een overtuigende en inspirerende manier sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrangende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en waarborging van de veiligheid. In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland.

Voordat de Nota Ruimte tot stand kwam, werd gewerkt aan het opstellen van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, als logische opvolger van de Vierde Nota. De Vijfde Nota heeft het echter niet gehaald, in plaats daarvan kwam uiteindelijk de Nota Ruimte.

### **5.2 Nota Wonen**

Er is sprake van een omslag van het traditionele volkshuisvestingsbeleid naar een breder georiënteerd woonbeleid. In november 2000 is de Nota Wonen - Mensen, wensen, wonen verschenen. Deze nota gaat over het woonbeleid voor de periode tot 2010, met een doorkijk naar 2030, waarbij de burger centraal staat. De woonopgave is de basis voor de vijf kernopgaven van het Rijksbeleid:

- vergroten van de zeggenschap over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- bevorderen van wonen en zorg op maat;
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
- tegemoetkomen aan de groene woonwensen.

### 5.3 Huisvestingswet

In de huidige praktijk kunnen gemeenten (beperkt) sturen op de woningmarkt op grond van de Huisvestingswet. De praktijk biedt echter weinig helderheid aan gemeenten en woningcorporaties over de mogelijkheid om bindingseisen te stellen. Het Rijk heeft mede daarom al lange tijd het voornemen om de Huisvestingswet te wijzigen, met het doel om het ruimtelijk beleid en het wonen beter op elkaar af te stemmen en een goede doorstroming te bevorderen. Het belangrijkste uitgangspunt is vrijheid van vestiging.

#### TAAKSTELLING 'STATUSHOUDERS' EN 'GEPARDONEERDEN'

Gemeenten hebben een huisvestingstaak voor statushouders. Naast deze taak komt er een taakstelling voor 'gepardonneerde'. In het Coalitieakkoord van 7 februari 2007 is neergelegd dat de nalatenschap van de oude Vreemdelingenwet wordt afgewikkeld. Daartoe is een regeling getroffen waarbij onder bepaalde voorwaarden aan vreemdelingen, die onder de oude vreemdelingenwet een asielaanvraag hebben ingediend en nog steeds in Nederland zijn, een verblijfsvergunning wordt verleend. De Staatssecretaris van Justitie en de VNG hebben in een op 25 mei 2007 gesloten Bestuursakkoord afgesproken, dat de groep gepardonneerde uiterlijk twee jaar na toekenning adequaat wordt gehuisvest. Door betrokken partijen wordt het huisvesten van deze omvangrijke en nog niet in omvang exact bepaalde groep, nadrukkelijk als ambitieus ervaren. Vooral gemeenten en woningcorporaties zullen een extra inspanning moeten verrichten om tijdig adequate huisvesting te kunnen bieden.

### 5.4 Wet stedelijke vernieuwing

Op 1 januari 2000 is de Wet stedelijke vernieuwing (WSV) van kracht geworden. Deze wet bundelt bestaande subsidiestromen die betrekking hebben op ingrepen in de fysieke leefomgeving, zoals de subsidies voor stads- en dorpsvernieuwing, de bouw van woningen, bodemsanering en gevelisolatie. Dat gebundelde budget heet Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV). De term 'stedelijk' bij stedelijke vernieuwing is misleidend. Stedelijke vernieuwing is in principe in elke gemeente aan de orde en niet alleen in steden. Het opknappen van een dorpscentrum en de verplaatsing van een milieuhinderlijk bedrijf naar buiten de bebouwde kom zijn ingrepen die ook daaronder vallen. De 30 grootste gemeenten (de zogenoemde 'rechtstreekse gemeenten', waaronder de gemeente Schiedam) ontvangen hun ISV-budget rechtstreeks van het Rijk. De provincie is budgethouder voor de overige gemeenten.

Deze uitgangspunten sluiten goed aan op de vertrekpunten voor het MeerjarenOntwikkelingsPlan (MOP) 2005-2009<sup>39</sup> van Schiedam.

### 5.5 Grotestedenbeleid en wijkaanpak

Het Rijksbeleidskader "Samenwerken aan de krachtige stad" noemt 5 centrale uitgangspunten voor de uitvoering van het Grotestedenbeleid 2005-2009:

- sturing op resultaten;
- vermindering van bureaucratie;
- transparantie van beleid;
- ruimte voor maatwerk en eigen keuzes voor de stad;
- sturen op integrale benadering.

In de wijkaanpak ligt de nadruk op 40 wijken en daarbinnen op wonen, werken, leren en opgroeien, integreren en veiligheid. De wijkaanpak is een extra inspanning bovenop het stedelijk beleid (GSB, ISV) dat voor de lopende periode wordt uitgevoerd en voor de periode vanaf 2010 verder wordt ontwikkeld. Voor het stimuleren van krachtige steden en vitale wijken is in 2008 € 920 miljoen beschikbaar. Dat is inclusief € 570 miljoen voor het Grote Stedenbeleid. Van de woningcorporaties verwacht het kabinet ook een financiële bijdrage.

Veertig wijken worden binnen acht tot tien jaar weer omgevormd tot vitale woon-, werk en leefomgevingen. De wijken zijn geselecteerd op basis van achttien indicatoren. De helft van de indicatoren is gebaseerd op oordelen van bewoners, de andere helft op harde feiten. Indicatoren zijn bijvoorbeeld inkomen, werk, opleiding, woningvoorraad, bewonerstevredenheid, overlast. De aanpak ligt vast in het Actieplan Krachtwijken. De problemen in de wijken worden aangepakt met wijkbewoners en lokale professionals. Gemeenten sluiten na het opstellen van de wijkplannen met het Rijk vervolgens charters af waarin de partijen aangeven

<sup>39</sup> Uit: 'Grotestedenbeleid Schiedam 2005-2009'.

wat de doelen, in te zetten middelen en beoogde resultaten zijn voor de komende jaren op het terrein van wonen, werken, leren en opgroeien, integreren en veiligheid. Het Rijk biedt waar gewenst ondersteuning, levert een pool van krachtige personen, organiseert een kennisloket voor gemeenten en een alliantie van landelijke koepels uit het maatschappelijke middenveld. Waar nodig zal het Rijk beleid of regels aanpassen om de gewenste veranderingen te realiseren of ruimte bieden om te experimenteren.

## 5.6 Wet maatschappelijke ondersteuning

In het huidige regeerakkoord 'Meedoen, meer werk en minder regels' van het kabinet is veel aandacht besteed aan het zorggebied. Doel daarvan is betere zorg tegen lagere kosten. In een samenleving die steeds verder vergrijsd, doen namelijk steeds meer personen een beroep op de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Ook is zichtbaar dat er een significant aantal mensen is dat (tijdelijk) niet opgewassen is tegen de huidige ingewikkelde samenleving, in een sociaal isolement terechtkomt en psychiatrische stoornissen heeft. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is in de plaats gekomen van een aantal wetten: de Welzijnswet, de Wet Voorzieningen Gehandicapten, delen van de AWBZ en de Ziekenfondswet. De Wmo is bedoeld om de zelfredzaamheid van burgers te herstellen en mensen toe te rusten om maatschappelijk te participeren. De uitvoering van de wet is een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Het belangrijkste argument hiervoor is dat de lokale overheid het dichtst bij de burger staat. Daarnaast maakt dit afstemming mogelijk met andere belangrijke beleidsterreinen, zoals openbare gezondheidszorg en bijstandsbeleid. Ook wordt door het Rijk verwacht dat de uitvoering door gemeenten tot kostenbesparingen kan leiden. De gemeente moet prestaties leveren op de volgende terreinen:

1. algemene voorzieningen voor participatie;
2. informatie en advies. Ondersteuning mantelzorg en vrijwilligers;
3. leefbaarheid en samenhang buurt en wijk;
4. accommodaties;
5. preventieve voorzieningen;
6. voorzieningen voor mensen met beperkingen;
7. maatschappelijke opvang.

Elk gemeentebestuur moet elke vier jaar een nota maatschappelijke zorg vaststellen.

## 5.7 Wet gemeenschappelijke regelingen

Op dit moment regelt de Kaderwet bestuur in verandering de bevoegdheden van de regionale besturen rond de grote steden. Er woedt echter al lange tijd een discussie over de vraag wat de beste oplossing is voor de regionale bestuursproblematiek rond die steden. Om aan deze discussie een einde te maken heeft het kabinet besloten om de Kaderwet bestuur in verandering – die dateert uit 1995 – in te trekken en de intergemeentelijke samenwerking rond de steden wettelijk te regelen in de nieuwe Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr-plus). Daarmee ontstaan zogenoemde 'plusregio's'<sup>40</sup>, waarbinnen verplichtend wordt samengewerkt om complexe beleidsopgaven in en rond de steden aan te pakken. De Wgr-plus moet gemeenten in staat stellen specifieke afstemmingsproblemen op het ruimtelijke vlak effectiever en efficiënter op te pakken. Het minimumpakket voor de plusregio's bestaat uit de volgende elementen:

1. *Ruimtelijke ordening* (inclusief ruimtelijke aspecten van verkeer en vervoer):

Hoe Nederland er nu en in de toekomst uit moet zien, wordt geregeld in ruimtelijke plannen. Zowel het Rijk (Planologische kernbeslissing), de provincies (Streekplan) als de gemeente (bestemmingsplan) maken zulke plannen. Hoe deze tot stand komen en gewijzigd worden, is geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. Eind februari 2006 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel voor de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Met de nieuwe wet krijgen Rijk, provincies en gemeenten meer bevoegdheden bij ontwikkeling en uitvoering. "Decentraal wat kan, centraal wat moet" luidt het nieuwe motto. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden. De bestemmingsplanprocedure wordt in de nieuwe wet teruggebracht van ruim een jaar naar 26 weken. Rijk en Provincies kunnen kaders stellen waarbinnen de gemeentes kunnen opereren. De Eerste Kamer is akkoord gegaan met de nieuwe WRO. De nieuwe WRO zal gaan gelden vanaf 1 juli 2008.

In de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening wordt het verplicht om (nieuwe) ruimtelijke plannen digitaal op te stellen conform

---

<sup>38</sup> Een plus-regio is in de Wgr-plus als volgt gedefinieerd: 'Een regionaal openbaar lichaam met wettelijke taken, dat op uitnodiging van gedeputeerde staten door de besturen van gemeenten in een gebied met stedelijke kenmerken bij gemeenschappelijke regeling is ingesteld met het oog op de oplossing van de regionale afstemmingsproblematiek.'

landelijke afspraken en standaarden. Onder de naam DURP (Digitale uitwisseling in Ruimtelijke Processen) werkt het Ministerie van VROM met diverse partners samen aan het realiseren van een digitale ruimtelijke ordening.

2. *Wonen*: de regio neemt de bevoegdheid over van de daarin liggende gemeenten om een huisvestingsverordening op te stellen. Stadregio Rotterdam heeft deze in januari 2007 vastgesteld.
3. *Grondbeleid*: de regio krijgt instrumenten om een bovenlokaal grondbeleid met betrekking tot verstedelijking, economische activiteiten, mobiliteit en infrastructuur.
4. *Regionale afstemming grotestedenbeleid*: de plusregio is het verband waarbinnen de grote steden hun ambities op het terrein van wonen, verkeer en vervoer, werken en groen regionaal afstemmen. Dit in een gebied waar voor lange tijd ruimtelijke ontwikkelingen nauw met elkaar samenhangen. Een voorbeeld hiervan is een gemeenschappelijke woningmarkt, een gemeenschappelijke markt voor bedrijfsvestigingen en –uitbreidingen en/of een regionale bereikbaarheids-problematiek die alleen op te lossen is door samenwerking.

Daarnaast hebben de provincies de bevoegdheid gekregen om provinciale taken en bevoegdheden over te dragen aan de plusregio's. In overleg tussen provincie en regio kunnen daarover afspraken worden gemaakt. De mogelijkheden voor verplichtende samenwerking tussen gemeenten zullen worden voortgezet en verruimd.





## **COLOFON**

Samenstelling:

Afdeling Ruimtelijk Gebruik, gemeente Schiedam

Postbus 1501, 3100 EA Schiedam

T 010 219 11 11

F 010 473 70 21

Foto's: Jan van der Ploeg

Ontwerp en vormgeving: Paul Stoute

Drukwerk en afwerking: BGS

Oplage: 500