

# Prestatieafspraken Schiedam 2025-2026

Gemeente Schiedam,  
Stichting Woonplus Schiedam  
en Huurdersbelangenorganisatie Woonplus





# ondertekening prestatieafspraken 2025-2026

Schiedam  
2 oktober 2025



---

## Gemeente Schiedam

Drs. A.J.M. Laan  
(Wethouder)

---

## Stichting Woonplus Schiedam

Drs. W.W. Fassotte  
(Directeur-bestuurder a.i.)

---

## Huurdersbelangenorganisatie Woonplus Schiedam

S. Ali  
(Voorzitter)



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Bouwopgave</b>	<b>6</b>
<b>3. Duurzaamheid en kwaliteit</b>	<b>10</b>
<b>4. Wonen met zorg</b>	<b>12</b>
<b>5. Maatschappelijke opgaven</b>	<b>14</b>
<b>6. Leefbare en duurzame buurten</b>	<b>16</b>
<b>7. Huurbeleid, betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	<b>18</b>

# 1. Inleiding

Hierna leest u de prestatieafspraken die de gemeente Schiedam, Woonplus Schiedam en huurdersbelangenorganisatie Woonplus (HOW) hebben gemaakt voor 2025-2026. Na intensief overleg in 2024 zijn we verheugd dat we tot deze afspraken zijn gekomen. Zo zorgen wij samen voor een sterk Schiedam, dat woningen biedt aan bewoners van alle leeftijden en inkomensgroepen.

## *Eén geheel met vaststellingsovereenkomst*

De prestatieafspraken vormen één geheel met de eerder overeengekomen vaststellingsovereenkomst (VSO) voor de herstructurering van sociale huurwoningen op erfpacht. Die VSO is echter niet openbaar. Dat geldt wel voor deze prestatieafspraken, die alle overige onderwerpen bevatten.

## *Nationaal, regionaal en lokaal beleid vormen de basis*

Uitgangspunt voor onze afspraken zijn de thema's die het Rijk prioriteit geeft, namelijk de bouwopgave, investeren in duurzaamheid en kwaliteit, realiseren van wonen en zorg, de maatschappelijke opgaven, leefbare buurten, en betaalbaarheid en beschikbaarheid. Aan de basis van de afspraken staan daarnaast regionale afspraken, de gemeentelijke woonvisie en het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van Woonplus. Per thema hebben we de relevante doelen benoemd en de afspraken gemarkeerd en genummerd.

## *Afspraken voor twee jaar*

Deze prestatieafspraken gelden voor twee jaar. Om te voorkomen dat het proces om tot nieuwe prestatieafspraken te komen samenvalt met de volgende gemeenteraadsverkiezingen, kiezen wij op termijn voor vierjaarlijkse afspraken.

Indien wet- en regelgeving of marktomstandigheden wijzigen, treden de drie betrokken partijen in overleg om te beoordelen of aanpassing van de afspraken noodzakelijk is.

## **Dit zijn de uitgangspunten voor onze prestatieafspraken:**

- In het algemeen zijn de prestatieafspraken concreet, evenwichtig, haalbaar en wederkerig, vanuit ieders rol en verantwoordelijkheden.
- We monitoren de afspraken nauwgezet en blijven daarover in gesprek.

## **Onze afspraken over overleg**

- 1.1** Driehoeksoverleg: de drie partijen houden tweemaal per jaar een driehoeksoverleg over de voortgang van de prestatieafspraken en andere, nieuwe ontwikkelingen die daar invloed op hebben. De gemeente neemt hierin het voortouw en plant de overleggen in.
- 1.2** Bestuurlijk overleg: minimaal vier keer per jaar overleggen bestuurders van de gemeente en Woonplus.
- 1.3** Managementoverleg: minimaal acht keer per jaar overleggen managers van de gemeente en Woonplus.
- 1.4** In de bijlage is een overzicht opgenomen met de overlegstructuur tussen gemeente, Woonplus, HOW en eventuele derde partijen, net als de samenhang tussen de verschillende overleggen. Partijen streven naar efficiënte en effectieve overleggen en passen zo nodig de overlegstructuur gezamenlijk aan.

## 2. Bouwopgave

### Inleiding

#### *Woonvisie gemeente Schiedam*

*In de Woonvisie tot 2030 zet gemeente Schiedam in op groei als kans voor de stad. Met die groei wil de gemeente de kwaliteit van de stad gericht verbeteren en wooncarrière bieden aan Schiedammers ongeacht hun leeftijd, inkomen of beperking. Ook betekent het dat onze stad aantrekkelijker moet zijn voor mensen van buiten Schiedam.*

*De gemeente wil de komende jaren sturen op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad, maar vooral ook op een betere balans in wijken en buurten. Geen eilanden met eenzijdig aanbod, maar evenwicht in woningtypes van uiteenlopende prijsklassen. We streven naar wijken waar mensen wonen van verschillende leeftijden, diversiteit en sociaal-economische achtergrond. Wijken waar Schiedammers uit diverse inkomensgroepen elkaar daadwerkelijk ontmoeten en naar elkaar omzien.*

*Om enerzijds groei en anderzijds meer balans in de wijken te realiseren, is het doel om in de periode 2020 tot en met 2030 6.000 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en nog eens minimaal 1.000 woningen te vervangen.*

#### *Regioakkoord 2022 en Realisatieagenda*

*In navolging van deze Woonvisie heeft gemeente Schiedam een bod uitgebracht om te komen tot nieuwe woningmarktafspraken voor de regio Rotterdam. Dit bod is opgenomen in het geactualiseerde Regioakkoord 2022 en de Realisatieagenda, die op 27 januari 2023 en respectievelijk 14 maart 2023 zijn ondertekend.*

In het Regioakkoord 2022 en de Realisatieagenda is afgesproken dat we in Schiedam tot en met 2030 2.200 nieuwe DAEB-woningen realiseren, 1.300 DAEB-woningen slopen en 200 DAEB-woningen verkopen. DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang, waarmee we in dit geval sociale huurwoningen bedoelen. Als we deze aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop realiseren, groeit het aantal DAEB-woningen in Schiedam tot en met 2030 met 700 woningen.

In 2025 verwachten wij de nieuwe wet Versterken Regie Volkshuisvesting. Na het vaststellen ervan brengen wij in beeld of en zo ja, welke doelen en afspraken we moeten actualiseren.

#### *Huurdersbelangenorganisatie Woonplus (HOW)*

De HOW wil benadrukken dat het vernieuwen en uitbreiden van DAEB-woningen een belangrijke opgave is voor Schiedam. Zij vindt het daarom belangrijk om te blijven zoeken naar mogelijkheden om die groei te realiseren. Schiedammers moeten namelijk ook in de toekomst een passende woning in de eigen stad kunnen vinden.

### **De volgende gemeentelijke doelen tot 2030 zijn de basis voor onze prestatieafspraken:**

- Voldoende woningen van voldoende kwaliteit voor de sociale doelgroep.
  - Bouwen van 2.200 nieuwe DAEB-woningen.
  - Slopen van 1.300 bestaande DAEB-woningen.
- Gemengde wijken zowel qua leeftijd, diversiteit en achtergrond en sociaal-economische opbouw.

## Onze algemene afspraken over de bouwopgave

**2.1** In haar DAEB-programmering stuurt de gemeente op voldoende DAEB-woningen, zoals afgesproken in het Regioakkoord 2022. Daarbij houdt ze rekening met de doelen van de Woonvisie en de Realisatieagenda 2030. Woonplus en de gemeente monitoren de aantallen en sturen bij als dat nodig is. Ook als er sprake is van vertraging spreken partijen af dat ze zich committeren en blijven sturen op het afgesproken programma.

Conform het door gemeente gesloten regioakkoord, de woondeal en in lijn met het provinciale omgevingskader, neemt de gemeente in contracten met marktpartijen een minimale eis van 30% DAEB-woningen op voor de in dit kader opgenomen (grotere) projecten, waaronder van Deventer Driehoek en Quartier Harga. Gelet op de ambitie in de woonvisie zal voor de locatie Drie Maassteden ingezet worden op een aanzienlijk hoger percentage DAEB-woningen.

**2.2** Om leefbare wijken te realiseren, bewegen de gemeente en Woonplus bij het programmeren van de te herstructureren locaties en nieuwe woonlocaties toe naar maximaal 40% DAEB-woningen in een wijk. Dit is een langjarige beweging die verder reikt dan de looptijd van de huidige prestatieafspraken. De gemeente en Woonplus zijn doorlopend in gesprek over deze programmering. Ze monitoren de aantallen en sturen bij om de doelstellingen uit de Woonvisie, het Regioakkoord en de Realisatieagenda 2030 te realiseren.

**2.3** Voor nieuwbouw in alle wijken streven de gemeente en Woonplus naar een goede mix van de verschillende sociale doelgroepen én naar een DAEB-voorraad in Schiedam waarvan 70% van de woningen een huur heeft tot de tweede aftoppingsgrens en 30% van de woningen een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Woonplus en gemeente stellen samen uitgangspunten vast voor nieuwe DAEB-woningen ten aanzien van de kwaliteit (zoals oppervlakte, aantal kamers en toegankelijkheid) die past bij de beoogde doelgroepen, zo ver niet wettelijk vastgelegd. Het is de bevoegdheid van de gemeente om de uitgangspunten op te nemen in het omgevingskader.

**2.4** Als de gemeente initiatiefnemer en regisseur is bij nieuwbouw, neemt zij deze nog overeen te komen kwaliteitsuitgangspunten in de aanbesteding mee.

### Toelichting op 2.2, 2.3 en 2.4:

We hebben ervaren dat de gebouwde omgeving een belangrijke rol heeft in de veiligheid en leefbaarheid van een wijk. Dit hebben we geleerd uit de problemen in de wederopbouw wijken, maar ook bijvoorbeeld uit de opzet van de Nieuwe Buurt in het centrum. Met gezamenlijke uitgangspunten van nieuwe DAEB-woningen willen we vergelijkbare problemen in de toekomst voorkomen.



**2.5** In de vaststellingsovereenkomst van december 2024 zijn voor een aantal op voorhand benoemde projecten afspraken uitgewerkt over de eigendom van grond en de daarbij behorende prijsstelling. Voor zover sprake zal zijn van andere ontwikkelinitiatieven van Woonplus, is het op dat moment geldend gronduitgiftebeleid en grondprijzenbeleid leidend.

**2.6** Om meer differentie in de verschillende wijken te realiseren, verkoopt Woonplus ongeveer 10 bestaande sociale huurwoningen per jaar. Als sociale huurwoningen op erfpacht worden verkocht, wordt op basis van het betreffende erfpachtcontract, de canon aangepast. Ook als deze is afgekocht. Vervolgens kunnen de betreffende woningen door Woonplus in vol eigendom worden geleverd aan eigenaar-bewoners. Dan is voorafgaand aan de levering aan de bewoner conversie van het erfpachtrecht mogelijk conform het geldend gronduitgiftebeleid en erfpachtbeleid. Ook kunnen de woningen op bestaande erfpacht worden geleverd, met de herberekende canon.

**2.7** Als hier sprake van is, verkoopt de gemeente het zogenaamde bloot eigendom onder deze woningen. De voorwaarden hangen af van het betreffende erfpachtcontract. Voor elke situatie maken de gemeente en Woonplus daar aparte afspraken over.

**2.8** Woonplus is verantwoordelijk voor het uitverhuizen van Woonplushuurders. Het aantal huishoudens dat Woonplus kan herhuisvesten is afhankelijk van de mutatiegraad. Op basis van de huidige mutatiegraad kan Woonplus maximaal 150 huishoudens per jaar herhuisvesten.

## Onze afspraken over herstructurering van locaties

- 2.9** De gemeente en Woonplus hebben een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten met oog op herstructurering van tien locaties, waaronder de Staatsliedenbuurt, Meesterstraat en Groenord-Zuid. In de VSO zijn afspraken gemaakt over de planning. Die afspraken lopen langer door dan deze prestatieafspraken.

## Onze afspraken over nieuwe bouwlocaties

- 2.10** De gemeenteraad heeft ingestemd met drie locaties van in totaal 92 flexwoningen. Partijen sluiten een overeenkomst in 2025, waarin de gemeente de verantwoordelijkheid neemt voor de grondexploitatie en Woonplus voor de opstalexplotatie en het beheer van de woningen. De grond voor de flexwoningen verhuurt gemeente voor 1 euro per jaar per locatie aan Woonplus, zoals in het raadsbesluit van 8 oktober 2024 is opgenomen. De gemeente zet hiervoor de beschikbaar gestelde subsidies in.

De gemeente zorgt voor de (omgevings) vergunningen, die nodig zijn voor het realiseren van flexwoningen. Daartoe volgt zij de wettelijke procedures die zijn vastgelegd in de Omgevingswet.

- 2.11** Voor het Glasfabriekterrein heeft Woonplus een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaars Blauwhoed en Dudok voor de aankoop van maximaal 210 DAEB-woningen.

## Onze afspraken over vernieuwbouwlocaties

- 2.12** In de A4-flat in Groenord-Zuid realiseert Woonplus in 2025 56 vernieuwde DAEB-woningen. In lijn met de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024 vraagt Woonplus een woningvormingsvergunning aan.

- 2.13** Voor de Paulus Buysstraat heeft Woonplus een aanvraag gedaan voor acht woningen met een toelichting op de integrale aanpak. Op basis daarvan stelt de gemeente een integraal omgevingskader op. De gemeente en Woonplus maken gezamenlijk afspraken over het erfpachtcontract.

### Toelichting op 2.14:

In de Paulus Buysstraat heeft Woonplus de Wiltonflats vernieuwd. In combinatie met het Gezond en Wel Thuis-concept en de nieuw in te richten binnentuinen ontstaat een beschutte woonomgeving voor senioren. Op de plek van de voormalige garageboxen tussen de Wiltonflats wil Woonplus in 2025 twee keer vier woningen realiseren, die geschikt zijn voor een jongere doelgroep. De gedachte is dat jongeren kunnen bijdragen aan de samenredzaamheid van de seniore bewoners in de Wiltonflats. Doel is om deze acht woningen in hout uit te voeren zodat er meer ervaring wordt opgedaan met circulariteit.

# 3. Duurzaamheid en kwaliteit

## Inleiding

### *Transitievisie Warmte*

We hebben in Nederland afgesproken geen aardgas meer te gebruiken na 2050. Daarom moeten we onze huizen, woningen en bedrijfspanden op een andere, duurzame manier verwarmen. In de gemeentelijke Transitievisie Warmte (TVW) hebben we vastgesteld dat voor de meeste buurten van Schiedam een warmtenet het beste alternatief is voor aardgas.

In de TVW is hiervoor een fasering voor de komende jaren opgenomen. In Groenoord is in 2021 gestart met het aansluit-gereed maken van de woningen en de aanleg van het warmtenet. De eerste woningen zijn in 2024 aangesloten. We schatten in dat in 2035 ongeveer 12.000 woningen in Schiedam aardgasvrij zijn.

### *Nationale Prestatieafspraken*

Behalve de TVW zijn ook de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 leidend voor afspraken bij dit thema. Woonplus heeft aan de hand van de nationale afspraken haar duurzaamheidsbeleid geactualiseerd en een meerjarige duurzaamheidsbegroting opgesteld. Hierbij ligt de focus de komende vier jaar op het uitfaseren van de zogenaamde EFG-labels door middel van isoleren, op het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot en op het gasloos maken van woningen in Groenoord en Nieuwland door deze aan te sluiten op het warmtenet.

## De volgende doelen zijn de basis voor onze prestatieafspraken:

- Uitfaseren van de circa 1.500 EFG-labels voor 2029, onder voorbehoud van instemming van huurders, VvE's en woningen met een monumentale status of een slooplabel.
- 2.200 bestaande huurwoningen van Woonplus zijn in 2030 aardgasvrij.
- 2.000 bestaande woningen zijn in 2030 voorzien van zonnepanelen.
- De conditiescore van de portefeuille van Woonplus blijft gemiddeld een 3.

## Onze afspraken over duurzaamheid

**3.1** In het kader van TVW ontwikkelt de gemeente een Warmteprogramma, in gesprek met verschillende belanghebbenden in de stad, waaronder Woonplus. Dit is een gevolg op de aanstaande inwerkingtreding van de WGIW op 1 januari 2026. Het warmteprogramma is de verankering van de warmtetransitie in het omgevingsbeleid. Het college van burgemeester en wethouders geldt als bevoegd gezag om het besluit vaststelling warmteprogramma te nemen.

**3.2** In verband met net(afname) congestie in het gebied om en in Schiedam, passen Stedin en Tennet maatwerk toe voor woningbouw en de benodigde aansluitingen voor bouwplaatsen. Welke gevolgen dit heeft op de nieuwbouw- en verduurzamingsplannen wordt in de loop van 2025 duidelijk. Partijen spreken af, ieder vanuit de eigen rol, te onderzoeken hoe de uitvoering van nieuwbouw- en verduurzamingsplannen in de lijn met huidige afspraken kan blijven plaatsvinden.

**3.3** In de periode 2024 – 2028 isoleert Woonplus circa 2.000 woningen in complexen waar EFG-labels voorkomen, volgens NTA 8800 (de bepalingsmethode voor de energieprestatie van gebouwen). Deze woningen verbetert zij minimaal naar label D, afhankelijk van de exploitatietermijn. Woningen die lang in exploitatie blijven, brengt Woonplus naar De Standaard, die aangeeft dat een woning goed genoeg geïsoleerd is om met een lage temperatuur te kunnen worden verwarmd. Dit doet Woonplus met vaste en nieuwe partners, eventueel in combinatie met geplande onderhoudsactiviteiten. Waar het technisch kan, voegt ze zonnepanelen toe.

## Onze afspraken over kwaliteit

- 3.4** Om de kwaliteit van de woningen op peil te houden, voldoet Woonplus jaarlijks aan de onderhoudsplicht door onderhoudsprojecten met vaste partners uit te voeren.
- 3.5** Om de woonkwaliteit van de woningen op peil te houden, heeft Woonplus een vocht- en schimmelaanpak. We nemen iedere melding serieus, zorgen dan dat er hulp komt om het probleem te onderzoeken, te verhelpen en te voorkomen.
- 3.6** De gemeente heeft in januari 2025 een ontwerp omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is opgenomen dat bij nieuwbouw- of transformatieprojecten woningen een gemiddelde gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 65 m<sup>2</sup> hebben, met een minimum van 50 m<sup>2</sup>. In deze afspraken kijken we daar voor een aantal projecten van af.

Dit doen we omdat het aandeel 1-persoonshuishoudens in een sociale huurwoning in Schiedam aanzienlijk groter is dan bij particuliere huurwoningen of koopwoningen, namelijk 51% versus 34%. In de regio liggen deze percentages nog hoger. Bovendien verwacht het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) dat het aandeel kleine huishoudens nog verder toeneemt. In de huidige woningportefeuille van Woonplus is 38% geschikt om gezinnen te huisvesten. Dat is ruim voldoende voor de huidige en toekomstige vraag. Veel nieuwe woningen zijn dan ook bedoeld voor kleine huishoudens.

### *Nieuwbouw*

Voor 31 december 2025 maken gemeente en Woonplus locatiegerichte afspraken over de doelgroepen, en de locaties waar woningen voor doelgroepen worden ontwikkeld, waarvoor wordt afgeweken van de minimale oppervlakte, zoals bedoeld in de omgevingsvisie. Doelgroepen waaraan gedacht wordt, zijn kleine huishoudens (1- en 2- persoonshuishoudens), huishoudens aangewezen op wonen met zorg (waaronder senioren), studenten, jongeren, statushouders en spoedzoekers. Ook flexwoningen of woonconcepten met (collectieve) kwaliteiten die we niet tot de gebruiksoppervlakte van een woning rekenen willen we betrekken in deze afspraken.

### *Transformatie van de bestaande voorraad*

Als bijdrage aan de woningbouwopgave zien de gemeente en Woonplus goede kansen in het transformeren van de bestaande voorraad:

- om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren.
- om te verdichten (door optoppen).
- om de leefbaarheid te vergroten (door woningen in de plinten te maken).

Partijen streven bij transformatie van de bestaande voorraad naar een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Naar verwachting is dit in een aantal situaties niet haalbaar als gevolg van beukmaten en dieptematen van een bestaand gebouw. De gemeente en Woonplus sturen in dat geval op kwalitatieve woningen binnen de bestaande structuur.

# 4. Wonen met zorg

## Inleiding

*Woonvisie en Pact Wonen en Zorg Schiedam*  
In Schiedam komt 75% van de seniorenhuishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het aantal senioren groeit de komende jaren sterk. De groei is het sterkst onder 75-plussers. In 2019 ondertekenden de gemeente, Woonplus en zorgpartijen het Pact Wonen en Zorg Schiedam. In dit Pact hebben partijen afgesproken om te doen wat nodig is om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor ouderen waar ze verantwoord, met zorg en ondersteuning, kunnen wonen. In de Woonvisie staat dat er 1.000 tot 1.200 extra nieuwe en aangepaste woningen voor senioren tot 2030 nodig zijn.

### *Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen*

Naast het Pact Wonen en Zorg houden deze prestatieafspraken rekening met het landelijke Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen. Daarin zet de Rijksoverheid erop in dat ouderen in Nederland langer thuis zullen blijven wonen, zelfs wanneer er geestelijke- en/of fysieke beperkingen ontstaan. Het scheiden van wonen en zorg neemt alleen maar verder toe.

### **De volgende gemeentelijke doelen zijn de basis voor onze prestatieafspraken:**

- Verbeteren van het woningaanbod voor senioren.
- In de periode 2018-2030 het realiseren van ongeveer 1000 tot 1.200 woningen voor senioren door middel van nieuwbouw of door het aanpassen van woningen. Hiervan zijn er circa 850 bedoeld voor de sociale doelgroep.
- Senioren verleiden om door te stromen naar een beter passende woning.

## Onze afspraken over wonen met zorg

- 4.1** De gemeente, Woonplus en welzijns- en zorgpartijen stellen in 2025 een woonzorgvisie op. Het college stelt de woonzorgvisie vast en stuurt deze ter informatie naar de gemeenteraad. Uitvoeringsprogramma wordt na de zomer opgestart en wordt onderdeel van het toekomstige Volkshuisvestingsprogramma.
- 4.2** De gemeente, Woonplus en welzijns- en zorgpartijen voeren de komende jaren concrete acties uit om ouderen voldoende te faciliteren in hun woon- en zorgbehoeften in Schiedam. Deze acties zijn onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie, die zij in 2025 samen uitwerken.
- 4.3** De gemeente, Woonplus en welzijns- en zorgpartijen maken afspraken over de monitoring van het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie in de stuurgroep en werkgroep Wonen en Zorg.
- 4.4** Om voldoende seniorenlocaties te realiseren, stuurt de gemeente in haar programmering op voldoende (geclusterde) DAEB-seniorenwoningen met en zonder zorg. De gemeente en Woonplus overleggen regelmatig over deze programmering en monitoren en sturen zo nodig bij om de doelen van de Woonvisie in 2030 te realiseren.

**4.5** Met een scootmobiel kunnen mensen langer in hun huidige woning blijven wonen. In veel wooncomplexen is echter niet voldoende stallingsruimte aanwezig. De scootmobielen worden dan vaak op de gangen en hallen geplaatst. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verbiedt per 1 juli 2024 expliciet de stalling van scootmobielen in vluchtroutes van wooncomplexen. De gemeente, Woonplus en Rogplus zien de inzet van de deelscootmobiel als een toekomstbestendige oplossing voor zowel de groeiende vraag naar scootmobielen als de stallingsproblemen.

Per complex maken Woonplus en Rogplus een plan van aanpak voor deelscootmobielen. Zij beginnen bij de vier wooncomplexen waar de stallingsproblematiek het meest urgent is: Havenbogen, Lekstraat, Beethovenplein en Heijermansplein. Voor deze complexen is er al gezamenlijk besloten dat er overgaan zal worden op een scootmobielpool.

Woonplus, Rogplus en de gemeente zoeken ook gezamenlijk naar tijdelijke stallingsmogelijkheden buiten het wooncomplex. De eerste stappen zijn gezet bij het Heijermansplein, waar we inmiddels met de uitvoering zijn gestart.

Woonplus en Rogplus zorgen gezamenlijk voor de communicatie richting bewoners.

Naast deze specifieke locaties werken de gemeente Schiedam, Woonplus en Rogplus aan generieke oplossingen voor seniorencomplexen in de stad. Met deze aanpak streven de betrokken partijen naar een veilige, toegankelijke en duurzame mobiliteitsoplossing voor bewoners.

**4.6** Woonplus werkt samen met zorg- en welzijnspartijen en het zorgkantoor DSW aan vier pilotprojecten Gezond en Wel Thuis in de bestaande woningvoorraad. Bij deze vier projecten gaat het om 556 bestaande DAEB-woningen. Het doel van Gezond en Wel Thuis is dat oudere huurders langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen met zorg- en welzijnsactiviteiten in de nabijheid.

**4.7** Woonplus heeft bij de gemeente een aanvraag gedaan voor de aankoop of de uitgifte in erfpacht van de binnenterreinen aan de Paulus Buysstraatstraat, die horen bij de vernieuwbouwde Wiltonflats. Woonplus gaat deze binnenterreinen samen met de senioren huurders van de flats inrichten, waarbij de focus ligt op het welzijn van deze doelgroep. De gemeente gaat de binnenterreinen van deze Wiltonflats in erfpacht uitgeven aan Woonplus. Hiertoe maken de partijen afspraken.



# 5. Maatschappelijke opgaven

## Inleiding

### *Woonvisie*

Het aantal mensen met een zorgindicatie groeit en de woonvraag wordt steeds complexer. Zo zien we een toename in de vraag naar wonen met begeleiding. De gemeente streeft ernaar dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Hierdoor is voor steeds meer huishoudens een passende woning nodig met sociale ondersteuning en zorg op maat.

Verder houdt gemeente Schiedam zich aan de taakstelling vanuit het Rijk voor de huisvesting van statushouders. Omdat sociale huurwoningen schaars zijn, komt de doorstroming van statushouders naar reguliere woningen in het gedrang. Daarom zoeken we voor deze groep naar nieuwe, innovatieve woonvormen.

Woonplus wil een bijdrage leveren aan een samenleving waar iedereen tot zijn recht kan komen. De gemeente en Woonplus dragen de gezamenlijke zorg om mensen met een beperking en kwetsbare woningzoekenden een thuis te bieden. Maatwerk in de thuissituatie kan daaraan bijdragen, maar ook verhuizing naar een andere woning of een tijdelijke oplossing zijn mogelijkheden.

### **Het volgende doel is de basis voor onze prestatieafspraken:**

- Gezond, verantwoord, zelfstandig wonen met begeleiding waar nodig.

## Onze afspraken over maatschappelijke opgaven

**5.1** In 2024 heeft Woonplus 55% van de verhuringen toegewezen aan kandidaten met een voorrangslabel. Hieronder vallen onder meer statushouders, mensen met een urgentie, directe bemiddeling in verscheidene vormen en uitstroom uit een instelling. Door dit enorme aantal staan de veerkracht en leefbaarheid onder druk in de toch al kwetsbare wijken waar veel Woonpluswoningen staan.

Dit aantal is ook lastig uit te leggen aan reguliere woningzoekenden, reguliere huurders en huurders die we wooncarrière willen bieden. Om die reden streven gemeente en Woonplus ernaar maximaal 35% van alle verhuringen toe te wijzen aan kandidaten met een voorrangslabel. Dit is exclusief de stadsvernieuwingsurgenten en kandidaten binnen de doorstroomregeling.

Dat vraagt om het maken van keuzes in verschillende doelgroepen en voorrangskandidaten, uiteraard binnen de wetgeving en verordeningen. In het wetvoorstel Versterken regie volkshuisvesting staan handvatten voor een regionale verdeelsleutel. In de Huisvestingswet is opgenomen dat maximaal 50% van het aanbod lokaal gelabeld mag zijn, dus inclusief nagenoeg alle urgenties en verhuringen aan doorstroomkandidaten.

**5.2** De gemeente en Woonplus hebben een eigen verantwoordelijkheid in het bevorderen van de doorstroom uit opvang- en zorginstellingen naar zelfstandig wonen. Woonplus stelt woningen beschikbaar voor doorstromen na opvang, uitstroom uit instellingen en voor opvang voor huishoudens met een meervoudige zorgvraag. Er wordt gewerkt volgens de één-route-procedure.

De gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van de gewenste (na)zorg en de daarbij behorende financiële middelen bij uitstroom uit een zorg- of opvanginstelling. De betrokken partijen evalueren de afspraken uit de raam- en samenwerkingsovereenkomst jaarlijks.

**5.3** Woonplus zet in op woningdelen voor jongeren tot 27 jaar, omdat de slaagkans voor de DAEB-woning in Schiedam afneemt. Bij woningdelen huren twee of drie alleenstaanden samen een woning op tijdelijke basis. Ze delen de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken, woonkamer en sanitair.

**5.4** De begeleiding van de statushouders die Woonplus huisvest, wordt verzorgd door Stroomopwaarts en Inclusia op basis van de nieuwe Wet inburgering 2021, die sinds 1 januari 2022 van kracht is. Stroomopwaarts is de uitvoeringsorganisatie van de gemeente, Inclusia heeft tot en met 31 december 2026 de opdracht voor maatschappelijke begeleiding van de statushouders.

**5.5** Woonplus zet ook in op woningdelen voor alleenstaande statushouders. In 2025 experimenteren de gemeente en Woonplus met een pilot van vijf woningen. De gemeente en Woonplus besluiten in 2025 - binnen de huidige beschikbare middelen - over het opgestelde plan van aanpak voor het huisvesten van alleenstaande statushouders, inclusief de verdeling van kosten. Daarbij wordt gezocht naar externe financiering. De gemeente levert passende woonbegeleiding gericht op groepswonen. De gemeente en Woonplus monitoren gezamenlijk of statushouders de juiste begeleiding krijgen. Jaarlijks vindt hierover een evaluatie plaats. De gemeente neemt hierin als inkoper het voortouw en plant de evaluatie in.

**5.6** Woonplus en de gemeente verbreden de aanpak om uithuiszettingen te voorkomen naar jongeren en andere huishoudens. Namens de gemeente zetten Wijk Ondersteunings Team (WOT) hiertoe regisseurs in. Daarnaast is een casusregisseur voor Aanpakzaken inzetbaar. De gemeente en Woonplus hebben samen het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid benaderd om de mogelijkheden voor een financiële bijdrage aan Woonplus te bespreken.

#### **Toelichting 5.6:**

Woonplus en de gemeente willen uithuiszettingen voorkomen. Beide erkennen dat tijdig ingrijpen bij huishoudens nodig is, omdat de maatschappelijke gevolgen van uithuiszetting onevenredig groot zijn. Effectief handelen met preventieve werking verdient zichzelf uiteindelijk terug.

**5.7** Om armoede te bestrijden, verwijst Woonplus actief door naar de Formulierenbrigade en werkt zij intensief samen met de Wijk Ondersteunings Team en Stroomopwaarts.

**5.8** Woonplus kan op verzoek van de gemeente onder bepaalde omstandigheden incidenteel een woonruimte direct aanbieden aan een woningzoekende. Deze uitzonderlijke toewijzing gebeurt op grond van de Verordening Woonruimtebemiddeling 2025 artikel 2.2.4. Wanneer zich dit voordoet, wegen gemeente en Woonplus samen de omstandigheden van de woningzoekende af. Zij besluiten samen over het wel of niet direct aanbieden van woonruimte aan de woningzoekende en de eventueel benodigde begeleiding.

**5.9** Woonplus en de gemeente delen de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van de reguliere urgentieverlening via de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR).

# 6. Leefbare en duurzame buurten

## Inleiding

### Woonvisie

Een veilige en leefbare stad is als een belangrijk doel bestempeld. Woonoverlast is een ingrijpende vorm van ongerief, die niet alleen het woonplezier aantast maar ook een bedreiging vormt voor de leefbaarheid in wijken. Dat kan bijvoorbeeld gaan om geluidsoverlast van burens, intimiderend gedrag, pesterijen, vervuiling van woningen, woonfraude of verwaarlozing.

Naast algemene maatregelen werken we in de wijken samen via de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in combinatie met de Beleidsregels Wet aanpak woonoverlast. Zo kunnen we de veiligheid en leefbaarheid in verschillende wijken in Schiedam behouden en mogelijk flink verbeteren. Door bewoners te betrekken bij ontwikkelingen in de buurt, gaan zij zich prettiger voelen in de woning en de woonomgeving.

### De volgende doelen zijn de basis voor onze prestatieafspraken:

- Veilige en leefbare wijken en buurten.
- Het vergroten van betrokkenheid van huurders bij hun woonomgeving.



## Onze afspraken over leefbare en duurzame buurten

**6.1** Om veilig en prettig wonen te bevorderen, treden de gemeente, de politie en Woonplus samen op bij de aanpak van ondermijning, criminaliteit of drugshandel. Als signalen bij Woonplus binnenkomen, geeft zij die aan de anderen door. Andersom gebeurt dat ook. Periodiek leggen deze partijen gezamenlijk huisbezoeken af. Zij werken verder samen aan een uitvoeringsplan Complexe woonoverlast en woonfraude en aan een nieuw convenant gegevensdeling Basisregistratie Personen (BRP). De gemeente en Woonplus verkennen hoe ze bestanden kunnen vergelijken en data kunnen uitwisselen om ondermijning tegen te gaan.

**6.2** De gemeente en Woonplus evalueren de uitvoering van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). De gemeente initieert het overleg en informeert de raad over de vervolgstappen. De gemeente en Woonplus evalueren de uitvoering van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). De gemeente initieert het overleg en informeert de raad over de vervolgstappen.

**6.3** De komende drie jaar gaan Woonplus en de gemeente met elkaar in overleg om de bestaande middelen integraal in te zetten om de wijk Centrum ruimtelijk en sociaal een kwaliteitsimpuls te geven. In de wijk Zuid richten zij zich op het sociale vlak en veiligheid.

**6.4** Bij de aanpak van deze wijken betrekken de gemeente, Woonplus en de Huurderbelangenorganisatie Woonplus (HOW) huurders en bewoners. Samen experimenteren zij met community building via de ABCD-methode. Dat is erop gericht een gemeenschap te bouwen door mensen en groepen in de wijk te verbinden.

- 6.5** De gemeente en Woonplus willen huurders meer bij hun woonomgeving betrekken. Dat doen zij door gericht in te zetten op participatie door bewoners, bijvoorbeeld bij het onderhoud van de woonomgeving. De gemeente stelt een plan van aanpak voor, waarin de actieve deelname van bewoners één van de doelen is. Het gemeentelijke Uitvoeringsprogramma Schiedam Schoon noemt verschillende vormen van bewonersparticipatie die als inspiratie dienen voor het nog te ontwikkelen plan van aanpak. Woonplus en de HOW nemen actief deel door hierover met huurders te communiceren en inloopspreekuren te organiseren. Gezamenlijk bepalen de drie partijen de actiepunten.
- 6.6** De gemeente en Woonplus zetten erop in om bestaande bewonersinitiatieven te versterken. Als partners werken ze samen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Schiedam Nieuwland en Oost (NPLV). Zij creëren in deze twee wijken ontmoetingsplekken waar bewoners elkaar op informele wijze kunnen ontmoeten en waar bewoners zelf activiteiten kunnen organiseren. Specifieke aandacht gaat uit naar jongeren. Te zijner tijd zal de herontwikkeling van basisschool De Peperklip in Oost tot een multifunctionele ontmoetingsplek met de naam 'Hart van de Wijk' hieraan een bijdrage leveren. Bewoners kunnen daar terecht voor formele en informele zaken. Ook versterkt het NPLV bestaande bewonersinitiatieven en sociale netwerken, zoals Oost Pact Door. In de wijk Nieuwland steunen de gemeente en Woonplus vergelijkbare initiatieven. In principe gaat het om extra inzet bovenop de bestaande middelen en initiatieven. Daar waar de basis niet (meer) op orde is, streven gemeente en Woonplus naar herstel van de basis.
- 6.7** Woonplus faciliteert werkruimtes voor jongerenbegeleiders. Zij kunnen daar onder andere gesprekken voeren. De gemeente zorgt voor jongerenbegeleiders.
- 6.8** De gemeente en Woonplus gaan speeltuinen faciliteren op de grond van Woonplus. Samen inventariseren zij alle binnenterreinen van Woonplus, analyseren zij de wensen voor het gebruik en bepalen zij waar speelvoorzieningen moeten komen of blijven. Woonplus stelt hiervoor haar grond ter beschikking. De gemeente plaatst, beheert en onderhoudt de speeltoestellen en de bijbehorende voorzieningen. Ook is ze aansprakelijk voor deze speeltoestellen. Woonplus blijft verantwoordelijk voor de overige inrichting en het onderhoud van de terreinen, die zij in erfpacht of eigendom heeft. Woonplus en de gemeente leggen de afspraken hierover in een contract vast. In 2025 vertalen zij deze afspraken naar een nieuwe werkwijze, om te beginnen in Nieuwland.
- 6.9** Woonplus en de gemeente pakken, elk vanuit hun rol en verantwoordelijkheid, samen de rattenoverlast in buurten en wijken aan. Samen met de HOW gaan zij in gesprek over gedragsverandering bij bewoners.
- 6.10** De gemeente en Woonplus onderkennen dat er een integrale aanpak nodig is bij de herontwikkeling van Groenoord-Zuid. Zij gaan in 2025 met elkaar in overleg hoe de bestaande middelen en instrumenten het beste ingezet kunnen worden.
- 6.11** Woonplus voert de regie over de afvoer en opslag van inboedels na ontruiming, omdat dit het meest kostenefficiënt is. Hierbij hoort het voorfinancieren en het eventueel doorbelasten van de kosten.

# 7. Huurbeleid, betaalbaarheid en beschikbaarheid



## Inleiding

### *Woonvisie*

In de Woonvisie staat dat de gemeente Schiedam toewerkt naar een betere balans in de wijken en een betere spreiding van woningtypes en inkomensgroepen over de stad. Schiedam is een stad met een grote diversiteit. Onafhankelijk van inkomenssituatie, gezinssamenstelling of leeftijd willen we dat er voor iedereen een passende woning is.

### *Regioakkoord*

In navolging van de Woonvisie zijn in het Regioakkoord afspraken gemaakt. Eén van de doelen is om meer balans in de regio te krijgen op het gebied van de beschikbaarheid en betaalbaarheid. Concreet streven we op gemeentelijk niveau naar een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. In de DAEB-portefeuille van Woonplus heeft 89% van de woningen nu een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (primaair) en 11% een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (secundair).

## **De volgende gemeentelijke doelen tot 2030 zijn de basis voor onze prestatieafspraken:**

- Voldoende passende woningen voor elke inkomenssituatie, leeftijd en gezinssamenstelling.
- 70% van alle DAEB-woningen in Schiedam heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en 30% heeft een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

## Onze afspraken over huurbeleid, betaalbaarheid en beschikbaarheid

**7.1** Om betaalbare woningen te garanderen, stuurt Woonplus actief op een DAEB-portefeuille die voor 70 tot 75% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en voor 25 tot 30% uit woningen met de huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

**7.2** Om voldoende woningen beschikbaar te hebben, wijst Woonplus minimaal 60% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe aan de primaire doelgroep. Daarmee bedoelen we huurders met een inkomen tot en met de grens voor passend toewijzen.

**7.3** Om te zorgen dat Schiedammers meer kans maken op een DAEB-woning, benut Woonplus de wettelijke ruimte voor lokale voorrang van 50% voor Schiedammers.

**7.4** Om doorstroming uit de sociale huurwoningen in Schiedam te bevorderen en Schiedammers wooncarrière te bieden, bieden we minimaal 50% van de vrijkomende niet-DAEB woningen met voorrang aan Schiedammers aan.

**7.5** Woonplus past de wettelijke mogelijkheden voor de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra inkomsten zet zij in voor verbeteringsuitgaven. De reden dat Woonplus hiervoor kiest is zij op deze wijze de huren van huurders met midden en hogere inkomens laat toegroeien naar marktconforme huren voor de betreffende woningen. Met de opbrengsten kan zij extra investeringen doen in haar huurwoningen. De IAH levert jaarlijks ongeveer 320.000 euro extra huurinkomsten op. Daar tegenover staat dat Woonplus jaarlijks gemiddeld 22,5 miljoen euro investeert in verbetering van de bestaande woningen.

**7.6** Woonplus maakt gebruik van de mogelijkheid om 15% (in plaats van 7,5%) vrije toewijzingsruimte te gebruiken. De extra 7,5% gebruikt ze voor doorstroomkandidaten en het behouden van de dure sociale huurwoningen voor (lage) middeninkomens uit Schiedam.



