

# Prestatieafspraken 2022-2023

Gemeente Schiedam, HOW en Woonplus Schiedam



14 december 2021

Versie 2.0



gemeente  
Schiedam



woonplus  
schiedam

## **Inhoudsopgave**

Inleiding	2
Het kader waarbinnen we afspraken maken	2
Structuur van de afspraken	2
Wat willen we met elkaar bereiken?	2
Verdere afspraken	3
Thema 1: Bouwen aan de stad	4
Thema 2: Een inclusieve stad	13
Thema 3: Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad	15
Thema 4: Een veilige en leefbare stad	18
Financiële continuïteit	20
Ondertekening	23
Appendix I – voorbehoud HOW	24

## **Inleiding**

### **Het kader waarbinnen we afspraken maken**

In 2020 is de nieuwe woonvisie voor Schiedam vastgesteld door de gemeenteraad. Het thema van de woonvisie is “Groei als kans voor de stad”. De vraag naar woningen is de afgelopen jaren sterk gegroeid, dit is vertaald in de woonvisie naar een concrete bouwopgave. Daarbij zijn de regionale afspraken rond de sociale voorraad en de regionale verstedelijkingsopgave uitgangspunt geweest. Dat leidt tot de toevoeging van 6.000 nieuwe woningen, de vervanging van minimaal 1.000 woningen en een kwaliteitsverbetering voor de bestaande woningvoorraad in Schiedam. Kwalitatief richt de woonvisie zich op een goede en passende woning voor alle schiedammers in veilige en aantrekkelijke woonbuurten. De woonvisie streeft een betere balans in de stad na, wat betekent dat buurten minder eenzijdig van opbouw worden en alle inkomensgroepen in alle wijken een passende woning kunnen vinden.

Woonplus heeft in 2021 een nieuw ondernemingsplan en een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld, die aansluiten bij de doelen in de woonvisie. De beleidskeuzes van Woonplus dragen bij aan een sterker Schiedam als aantrekkelijke en leefbare woonstad, dat betekent dat Woonplus streeft naar een corporatiebezit gelijk aan het Nederlands gemiddelde en een bewonerspopulatie die past bij een inclusieve middelgrote stad. Woonplus is verantwoordelijk voor voldoende en geschikte sociale huurwoningen in leefbare wijken. Huurders van Woonplus krijgen een goede dienstverlening als het gaat om woning en buurt. De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad stijgt naar het landelijk gemiddelde en is in 2050 aardgasvrij en CO<sub>2</sub> neutraal, zoveel mogelijk door aanleg van een warmtenet. Wonen in een woning van Woonplus is een positieve keuze en de verhuisgeneigdheid daalt. Er komen meer woningen beschikbaar voor senioren en de secundaire doelgroep binnen de sociale voorraad en lage middeninkomens. De sociale huurvoorraad wordt meer verspreid over de verschillende wijken om meer menging in de wijken van de verschillende sociaaleconomische doelgroepen te realiseren.

### **Structuur van de afspraken**

In deze afspraken staan de thema's van de Woonvisie centraal. Alle afspraken worden binnen de structuur van de woonvisie gebracht. De doelen uit de woonvisie die worden uitgelicht en waarbinnen we de afspraken plaatsen, zijn:

1. **Bouwen aan de stad:**  
Hier staan alle afspraken over de nieuwbouw plannen en ambities binnen de portefeuille van Woonplus. Ook staan hier de afspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid;
2. **Een inclusieve stad:**  
Hier staan alle afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen;
3. **Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:**  
Hier staan alle afspraken over de bestaande voorraad en het verbeteren van de kwaliteit van deze woningen;
4. **Een veilige, leefbare stad:**  
Hier staan alle afspraken over het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van de woningen van Woonplus.

### **Wat willen we met elkaar bereiken?**

Partijen willen inzetten op een betere balans in wijken en buurten. Door menging en spreiding van zelfredzame en kwetsbare groepen worden gezonde, inclusieve wijken en buurten met zelfredzame bewoners gecreëerd. Een duurzame wijk is een wijk die steeds weer nieuwe generaties bewoners aantrekt en bindt en zich zo met de tijd mee blijft ontwikkelen. De wijk moet voldoende variatie bieden voor bewoners om er desgewenst verschillende levensfasen in door te brengen en ook interessant blijven bij stijging (of daling) op de inkomens- of opleidingsladder. Het aandeel sociale

huurwoningen in Schiedam is vergelijkbaar met het niveau van 2018. De kwaliteit en duurzaamheid van de sociale huurvoorraad stijgt naar het landelijk gemiddelde.

### Verdere afspraken:

Met de vaststelling van de woonvisie van de gemeente én het ondernemingsplan en de portefeuille strategie van Woonplus, is het noodzakelijk om ook onze afspraken op uitvoeringsniveau te herzien. In 2022 stellen we daarom een nieuwe raamovereenkomst op met een looptijd van tien jaar (2022 – 2032).

De Woningwet 2015 vereist dat gemeenten, woningcorporaties en huurders gezamenlijk prestatie afspraken maken en deze (twee)jaarlijks aan de minister van BZK sturen. In de vormgeving van deze afspraken hebben partijen een zekere vrijheid. Tot 2020 hebben we gewerkt met een model dat is aangereikt via de Handreiking Prestatie afspraken (een publicatie van BZK, Aedes, VNG en Woonbond). Met ingang van deze afspraken schakelen we over op een structuur die mede voortvloeit uit de woonvisie. Het rijk monitort op een aantal hoofdthema's (zie hiervoor de website [www.prestatie.opkaart.nl](http://www.prestatie.opkaart.nl)). In onderstaande tabel wordt zichtbaar waar de thema's, die aandacht hebben vanuit de rijksoverheid, terug te vinden zijn:

Hoofdthema Rijk	Thema in deze afspraken
Samenwerking	Inleiding + alle thema's
Versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen	Thema 1
Zorgen voor betaalbaarheid door inzet van lokaal maatwerk	Thema 1
Realiseren van wonen en zorg door passende woonvormen en samenwerking	Thema 2
Huisvesten van spoedzoekers door tijdelijke oplossingen en onconventionele wijzen van huisvesting	Thema 2
Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad	Thema 3
Investeren in leefbaarheid door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.	Thema 4

#### Voorbehoud HOW

De HOW stemt in met de prestatieafspraken 2022 – 2023, maar wilt expliciet kenbaar maken dat de HOW het niet eens is met de afname van de voorraad tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Dit standpunt is opgenomen in de toevoeging bij deze prestatieafspraken.

## **(1). Bouwen aan de stad**

In de Woonvisie van de gemeente staat de ambitie centraal om een rijker en meer divers woningaanbod te willen realiseren in Schiedam. Tot 2030 worden 6.000 nieuwe woningen toegevoegd en nog eens 1.000 bestaande sociale huurwoningen worden vervangen. De groei van de stad biedt ook de kans om de gewenste evenwichtige samenstelling voor de woningvoorraad in alle wijken en buurten in de stad te realiseren. In de woonvisie zijn de locaties aangeduid waar nieuwe woongebieden ontwikkeld worden en locaties waar stedelijk vernieuwing in de komende 20 jaar voorzien wordt.

Woonplus sluit in haar ondernemingsplan en portefeuillestrategie aan op de ambities uit de woonvisie en vertaalt deze naar haar woningvoorraad. Onderstaande tabel laat zien wat hierbij de belangrijkste uitgangspunten en doelen zijn.

<b>Strategische doelen 2021-2025</b>	<b>Belangrijkste uitgangspunten 2030</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• De beleidskeuzes van Woonplus staan nooit op zichzelf, maar dragen bij aan een sterker Schiedam als aantrekkelijke, leefbare woonstad:<ul style="list-style-type: none"><li>- met een corporatiebezit gelijk aan het Nederlands gemiddelde en</li><li>- een bewonerspopulatie die past bij een inclusieve, middelgrote stad.</li></ul></li><li>• Woonplus blijft verantwoordelijk voor voldoende en geschikte sociale woningen in leefbare wijken.</li><li>• Huurders krijgen goede dienstverlening als het gaat om de woning en om de buurt.</li><li>• De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad stijgt naar het landelijk gemiddelde en is in 2050 aardgasvrij en CO<sub>2</sub> neutraal, zoveel mogelijk door aanleg van een warmtenet.</li><li>• Wonen in een woning en buurt van Woonplus wordt een positieve keuze en de verhuiscapaciteit daalt:<ul style="list-style-type: none"><li>- meer woningen beschikbaar voor senioren en de secundaire doelgroep binnen de sociale voorraad en lage middeninkomens;</li><li>- meer spreiding van de sociale voorraad over wijken;</li><li>- meer menging in de wijken van verschillende sociaaleconomische doelgroepen.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Beschikbaarheid</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Corporatiebezit Schiedam is in 2030 gelijk aan Nederlands gemiddelde:<ul style="list-style-type: none"><li>- 11.000 woningen DAEB en</li><li>- 500-600 woningen niet-DAEB</li><li>- 520 extra DAEB woningen voor zelfstandig wonen met zorgvraag</li></ul></li></ul></li><li>• <b>Betaalbaarheid</b><ul style="list-style-type: none"><li>• 25-30% DAEB-bezit heeft huur boven de 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens</li><li>• 75-25% DAEB-bezit heeft huur onder 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens</li></ul></li><li>• <b>Leefbaarheid</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ten behoeve van spreiding sociale huurvoorraad:<ul style="list-style-type: none"><li>• Minimaal 1/3e DAEB op nieuw te ontwikkelen locaties</li><li>• Maximaal aandeel DAEB van 46% in Groenord en Nieuwland</li></ul></li></ul></li><li>• <b>Kwaliteit</b><ul style="list-style-type: none"><li>• 36% bezit aardgasvrij</li><li>• 49% reductie CO<sub>2</sub> t.o.v. 1990</li><li>• 78% woningvoorraad heeft een goed toekomstperspectief</li></ul></li></ul>

## **Stedelijke vernieuwing**

- 1.1 Gemeente en Woonplus willen inzetten op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in alle wijken en buurten. Dat betekent in elke buurt en wijk inzetten op een sociale corporatie voorraad van 20-40%. In Nieuwland en Groenord betekent dit een relatieve afname van sociale corporatie woningen (DAEB woningen). Dit kan alleen als in de ander wijken ruimte ontstaat voor het toevoegen van DAEB woningen. Via een langjarige bestuurlijke afspraak / raamovereenkomst leggen gemeente en Woonplus vast op welke wijze deze gewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd. We maken hierbij ook afspraken over de aanpak en structuur van samenwerking en opzet van projecten vanuit ieders rol en verantwoordelijkheid. We streven ernaar om deze afspraak in het eerste kwartaal van 2022 te maken.

### *Schiedam Nieuwland en Oost*

- 1.2 In Nieuwland en Oost is er een opeenstapeling van problemen die vragen om een extra inspanning en nauwe samenwerking tussen gemeente en Woonplus en met andere maatschappelijke partners. Partijen werkten in 2020 samen aan een Stedelijk Vernieuwingsaanpak. Deze is neergelegd in het ambtelijke Programmaplan Nieuwe” Parels aan de Schie, een aanpak voor een periode van 20 jaar. Hierin zijn de gezamenlijke ambities voor een integrale aanpak van Nieuwland en Oost benoemd. Voor het onderdeel wonen staat het streven naar een wooncarrière voor alle inwoners van Schiedam centraal. Passend bij de ambities van de integrale aanpak van Nieuwland en Oost om de sociale huurvoorraad in Nieuwland van de huidige 55% van de woningvoorraad in de komende 20 jaar terug te brengen tot 40% van de totale woningvoorraad. Het vernieuwingsprogramma beschrijft een aanpak van lange adem, waarin de partners in Schiedam gezamenlijk werken aan integrale daadkrachtige oplossingen. Tegelijkertijd is er het besef dat deze problematiek de schaal van Schiedam overstijgt, en dat er extra financiële middelen nodig zijn om sneller en beter tot een goede leefbare situatie te komen. Partijen spreken af dat kansrijke mogelijkheden worden onderzocht en, indien opportuun, benut om te zorgen dat er voldoende middelen in Schiedam beschikbaar zijn om de vernieuwingsopgave uit te voeren. Besluitvorming in de gemeenteraad over de start van de vernieuwingsaanpak vindt plaats in december 2021.

Gemeente heeft met bijdrage van Woonplus in 2021 reeds een succesvolle aanvraag gedaan in het kader van het Volkshuisvestingsfonds voor de aanpak voor de vernieuwing van de Staatsliedenbuurt. Hiervoor komt een rijksbijdrage van 11,1 miljoen euro.

- 1.3 *Staatsliedenbuurt*  
In december 2021 besluit de gemeenteraad over de opstart van de gebiedsontwikkeling Staatsliedenbuurt en de bijdrage van de gemeente hierin. Na dit besluit maken gemeente en Woonplus afspraken over verdeling van rollen, taken en verantwoordelijkheden bij het opstellen van een gebiedsvisie en een gebiedsexploitatie in overeenstemming met de subsidieaanvraag.
- 1.4 *De Meesterstraat*  
Woonplus heeft een schetsontwerp gemaakt voor 68 nieuwe sociale huurappartementen ter vervangen van de huidige 44 sociale huur appartementen. De 44 woningen in de Meesterstraat staan leeg en zijn dichtgezet. Het nieuwbouw programma en het schetsontwerp is afgestemd met gemeente. Begin 2022 maken partijen afspraken over de

rollen, taken en verantwoordelijkheden bij het afhechten van de erfpachtovereenkomst en de uitgifte van nieuwe grond. Na het vastleggen van deze afspraken wordt zo snel mogelijk gestart met de sloop, vaststelling van een nieuw bestemmingsplan en de nieuwbouw.

1.5 *Parkweg Midden*

Op basis van de in 2018 gesloten Herontwikkelingsovereenkomst werken gemeente en Woonplus gezamenlijk aan de herontwikkeling van het gebied Van Heuven Goedhartstraat/ MCM de Grootstraat. In het project worden 145 nieuwe sociale huurwoningen en 93 koop- en vrije sector huurwoningen gerealiseerd. In 2020 hebben partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Van Wijnen voor de realisatie. In 2021 is de bouw gestart. Het uitverhuistraject is bijna afgerond. In 2022 worden de laatste flat overgedragen aan de gemeente voor sloop. De start bouw van de laatste fase D is gepland in het voorjaar van 2023.

- 1.6 De Transitievisie Warmte is vastgesteld op 3 november 2020 door de gemeenteraad. In deze visie is aangegeven dat voor Nieuwland een warmtenet de beste optie is als nieuwe basis energievoorziening. De herstructurering en (sloop-)nieuwbouw kunnen de kansen voor warmtenetten in de bestaande bouw versterken. De nieuwe woningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan een betaalbaar warmtenet. Want hoe meer vraag naar warmte, hoe lager de kosten<sup>1</sup>. Om die reden onderzoeken partijen de mogelijkheid om gebruik te maken van de uitzondering waar de aansluitplicht wel geldt. De nieuwbouw in Nieuwland biedt kansen voor een aantrekkelijk aanbod voor warmte in de bestaande bouw.

*Overige projecten stedelijke vernieuwing*

1.7 *Groenoord Zuid*

De te herstructureren sociale huurwoningen in Groenoord Zuid staan op eigen grond. In 2022 organiseert Woonplus een marktselectie, en maakt zij met geselecteerde marktpartij(en) een plan voor Groenoord Zuid. Gemeente behandelt dit plan als een particulier initiatief en vervult haar publieke rol. Initiatiefnemers stellen een woonprogramma voor dat past binnen de uitgangspunten van de woonvisie en bijdraagt aan meer gemengde wijken. Partijen spreken af dat zij begin 2022 afspraken maken over de rol van gemeente voorafgaand en tijdens het opstellen van het plan. Gemeente toetst het plan aan haar ruimtelijke kaders. Na vaststelling van het plan maken partijen in 2022 afspraken in een anterieure overeenkomst.

1.8 *Harga Midden*

In 2022 worden de laatste 8 eengezinswoningen voor de portefeuille van Woonplus opgeleverd.

1.9 *Tijdelijke woningen*

De mutatiegraad bepaalt de snelheid waarmee huishoudens in verband met sloop of ingrijpende renovatie kunnen worden gehershuisvest in een andere woning. De mutatiegraad is daarmee bepalend voor de snelheid van herstructurering. De afgelopen jaren is de mutatiegraad laag. Op basis daarvan kan Woonplus maximaal 150 huishoudens per jaar herhuisvesten. Woonplus wil circa 150 tijdelijke woningen realiseren om de snelheid van herhuisvesting te versnellen.

---

<sup>1</sup> De Transitievisiewarmte voor Schiedam

Deze tijdelijke woningen kunnen niet worden ingezet voor de stadsvernieuwingsurgenten. Wel kunnen tijdelijke woningen worden ingezet voor jongeren of andere spoedzoekers op de woningmarkt. Hierdoor blijven er meer reguliere woningen beschikbaar voor de stadsvernieuwingsurgenten en reguliere woningzoekenden.

In 2021 hebben partijen samengewerkt aan een Aanvraag Regeling huisvesting aandachtsgroepen met als doel om voor circa 100 tijdelijke woningen subsidie te verkrijgen. Hiertoe is een eerste verkenning gedaan naar doelgroepen, woningtypes, mogelijke locaties en business case. Na een toekenning van een subsidie maken partijen in 2022 concrete afspraken over rollen, taken en verantwoordelijkheden. voor de realisatie van deze 100 tijdelijke woningen.

- 1.10 De Woonvisie benoemt voor nieuwe woningen een minimale grootte van 70m<sup>2</sup>, kleinere woningen zijn alleen mogelijk in nabijheid van hoogwaardig OV en voorzieningenniveau. In de portefeuillestrategie is rekening gehouden met 1.900<sup>2</sup> nieuw te bouwen tot 2030 voor de portefeuille van Woonplus, deze zijn bestemd voor de verschillende sociale doelgroepen. Een deel van de nieuw te bouwen DAEB woningen zijn bestemd voor lage inkomens binnen de sociale doelgroep. Deze woningen zijn bestemd voor 1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag en kennen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (huurcategorie 2). Partijen spreken af per locatie te bekijken welke woningen, specifiek voor senioren en/of op locaties gelegen in de nabijheid van hoogwaardig OV met een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens, mogen worden gerealiseerd met een gebruiksoppervlak tussen de 50 en 70m<sup>2</sup>. Deze afspraak valt binnen de uitzondering die de Woonvisie biedt om af te wijken van de minimaal voorgeschreven gebruiksoppervlakte.

## **Wonen en Zorg – Senioren**

- 1.11 Vandaag de dag wonen de mensen langer thuis. De bestaande, oudere woningvoorraad is daar niet altijd op berekend; vroeger betrok men immers een (intramurale) woon-zorgvoorziening als de geestelijke of fysieke ongemakken te groot werden. Met het deels opheffen van de (intramurale) woon-zorgvoorziening vraagt het om hogere eisen waaraan de bestaande woningen moeten voldoen. Fysieke beperkingen van de bestaande woningvoorraad vragen om een aanpak om veilig langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Onderzoek uit 2020 heeft uitgewezen dat er voor senioren tot 2040 behoefte is aan 800 extra (deels geclusterde) sociale huurwoningen in nabijheid van zorg. Met de toevoeging van extra seniorenwoningen brengen we ook een verhuisketen op gang, waardoor gezinswoningen weer beschikbaar komen voor gezinnen in Schiedam.

Omdat steeds vaker mensen met een beperking zelfstandig thuis wonen is er meer ondersteuning nodig dan een dak boven hun hoofd. Dat vraagt om actie op het gebied van wonen, zorg én welzijn. In vervolg op het Pact Wonen en Zorg werken gemeente en Woonplus samen met de zorgpartijen in 2022 aan concrete separate afspraken over wonen, welzijn en zorg, waarbij duidelijke afspraken worden gemaakt over de verdeling van rollen, taken, verantwoordelijkheden en het dragen van risico's. Deze afspraken moeten voorzien in concrete acties om de groeiende groep ouderen, voldoende te faciliteren in hun woon- én

---

<sup>2</sup> Hiervan zijn circa 900 woningen gelegen op nieuwe woonlocaties, de overige woningen betreft herstructurering van sociale huurwoningen. Afspraken over de planning worden vastgelegd in de langjarige bestuurlijke afspraken (zie 1.1)



zorgbehoeften. Met deze separate afspraken wonen, welzijn en zorg werken we met gemeente en zorgpartners aan een gezamenlijke aanpak voor de Schiedamse woonzorgopgave.

- 1.12 In 2022 en 2023 worden de eerste (ver)nieuw(d)e woningen opgeleverd die voldoen aan de eisen voor senioren, zoals een goede toe- en doorgankelijkheid en bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen. 74 nieuwe woningen in Parkweg Midden en 117 vernieuwde woningen Wiltonflats.
- 1.13 Gericht bouwen voor senioren leidt tot broodnodige doorstroming op de woningmarkt. In 2020 en 2021 zijn succesvolle pilots uitgevoerd. Woonplus stelt in samenspraak met een bewonerspanel definitief doorstroombeleid op. Woonplus maakt met partners een aanpak om het seniorenaanbod beter onder de aandacht te brengen. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor praktische en administratieve ondersteuning bij doorstroming voor senioren, in samenwerking met zorgpartners.

#### *Nieuwe locaties seniorenwoningen*

- 1.14 *Driemaasstede*  
Op deze locatie staan een aantal gebouwen leeg. De zorgpartij wil deze gebouwen afstoten. In lijn met het Pact Wonen en Zorg en de Woonvisie vindt sinds 2019 overleg plaats hoe de locatie kan worden ingezet voor geclusterde betaalbare en sociale seniorenwoningen. Met het oog op de lange termijn verhuurd door een toegelaten instelling. Uit de gemaakte volumestudie blijkt hier ruimte voor circa 180 woningen. Met het oog op de lange termijn verhuurd door een toegelaten instelling. Gemeente zet haar wettelijk instrumentarium hiervoor in om dit programma te realiseren. Bij herontwikkeling betekent dit beëindiging huidige erfpachtcontract en dient nieuwe gronduitgifte plaats te vinden.
- 1.15 *Bachplein*  
Gemeente bereidt een marktselectie voor om de ontwikkeling van het Bachplein, op de locatie moeten circa 300 appartementen geschikt voor senioren worden gerealiseerd, waarvan 60 appartementen voor de sociale verhuur. Op verzoek van gemeente heeft Woonplus in 2021 een programma van eisen aangeleverd voor de sociale huurwoningen. Hier zal het komende jaar aan verder worden gewerkt en de bijbehorende afspraken worden gemaakt, rekening houdend met de wederzijdse belangen van partijen.

#### **Liberalisatie, aan- en verkoop**

- 1.16 *Liberalisatie (van DAEB naar niet DAEB)*  
Om meer woningen beschikbaar te stellen voor de lage middeninkomens en het mengen van de verschillende sociaal economische doelgroepen in de wijken te bevorderen zijn in de DAEB-portefeuille van Woonplus 223 woningen aangewezen om bij mutatie te liberaliseren. De woningen worden na mutatie verhuurd met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens. Op voorhand is het lastig om exacte aantallen per jaar te benoemen omdat plaatsvindt als de woning leegkomt. Met de huidige mutatiegraad zijn dit circa 13 woningen per jaar.
- 1.17 *Uitponden*  
Woonplus hanteert een verkoopvijver van 307 woningen, waaruit op jaarbasis gemiddeld 16 woningen worden verkocht. Het zwaartepunt ligt in Groenoord.

1.18 *Complexgewijze verkoop*

In 2022 wordt clusterverkoop van een complex met 31 woningen in het centrum onderzocht.

1.19 *Aankoop van woningen*

Woonplus heeft in 2021 een bod gedaan op circa 180 bestaande woningen van een andere corporatie in Schiedam aan te kopen om daarmee deze woningen voor de sociale huurvoorraad te behouden. Bij complexgewijze verkoop van DAEB-woningen is de verkopende corporatie verplicht een zienswijze te vragen bij gemeente (toestemmingsproces AW/WSW). Gezien de opgave in Schiedam is behoud van alle corporatie woningen belangrijk. Verkooprijzen hoger dan beleidswaarde beperken de slagkracht van Woonplus. Op het moment dat de gemeente om een zienswijze wordt gevraagd, zal zij zich van een positieve zienswijze onthouden als een zienswijze wordt gevraagd op de verkoop van de sociale huurwoningen aan een andere partij dan een toegelaten instelling. Op deze manier zet de gemeente zich in voor het behoud van de sociale sector.

1.20 *Maatschappelijk gebonden eigendom*

Woonplus bouwt het maatschappelijk gebonden eigendom af. Dit betreft woningen die in het verleden verkocht zijn met een terugkoopgarantie. Jaarlijks worden circa 5 woningen voor terugkoop aangeboden. Een deel van deze woningen worden na terugkoopweer in verhuur genomen.

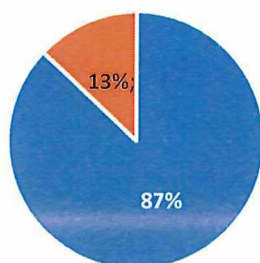
## **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

De doelgroep voor sociale huur is een belangrijke groep in Schiedam. De sociale voorraad wordt ingrijpend vernieuwd. Het uitgangspunt is dat alle bewoners, als zij dat wensen, kunnen verhuizen binnen Schiedam en weer een passende woning kunnen vinden. We zetten in op het mogelijk maken van doorstroming voor huurders wiens inkomen zich heeft verbeterd of wiens veranderde situatie om een ander type woning vraagt.

Binnen de sociale huurvoorraad willen we verschillende doelgroepen en inkomensgroepen adequaat bedienen en doorstroming bevorderen. Zoals afgesproken in het Regioakkoord zetten wij in op 30% van het DAEB-bezit boven de tweede aftoppingsgrens. Zo creëren we voor stijgers en 'potentials' een passend aanbod.

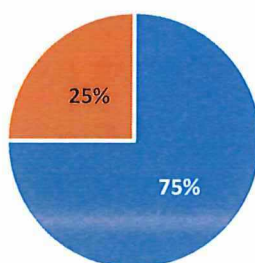
1.22 In de DAEB portefeuille heeft op dit moment 87% van de woningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (primaair) en slechts 13% heeft een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (secundair). In 2020 is de regionale huisvestingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn afspraken gemaakt gericht op een evenwichtige spreiding van verschillende doelgroepen (primaair en secundair) in de regio. Deze afspraken brengen in Schiedam dit evenwicht onvoldoende tot stand (75% toewijzing primaire doelgroep). Om daadwerkelijk de doelen te kunnen halen is aanpassing van deze afspraak noodzakelijk. Gemeente en Woonplus zetten zich gezamenlijk in, om binnen de regio voor Schiedam een lagere toewijzingseis voor de primaire doelgroep te realiseren die meer bijdraagt aan het gewenste evenwicht.

**Huidige samenstelling sociale huurvoorraad**



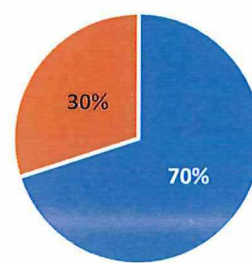
■ onder aftoppingsgrens  
■ bovenaftoppingsgrens

**Toewijzing conform regionale verordening**



■ primaire doelgroep  
■ secundaire doelgroep

**Gewenste samenstelling sociale huurvoorraad**



■ onder aftoppingsgrens  
■ boven aftoppingsgrens

De prijsgrenzen zoals vastgelegd in de wet, afgesproken in de regio en opgenomen in de woonvisie zijn (prijspeil 2021):

Prijsgrenzen sociale huur en koop	Prijspeil 2021
Kwaliteitsgrens huishoudens tot 23 jaar	€ 442,46
1 <sup>e</sup> Aftoppingsgrens huishoudens 1 en 2 personen	€ 633,25
2 <sup>e</sup> Aftoppingsgrens huishoudens meer dan 2 personen	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 752,33
Sociale koopprijs	€ 181.000,-

1.23 Vanaf 1 januari 2022 geldt er een differentiatie in de DAEB inkomensgrens. Met prijspeil 2021 gelden dan de volgende grenzen:

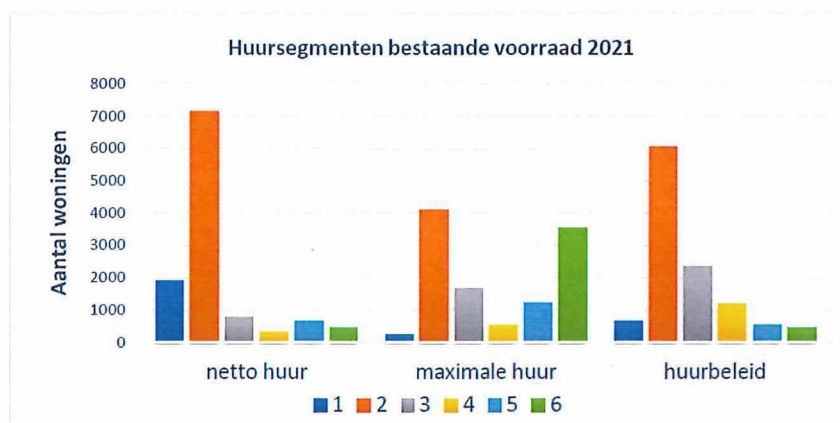
- Eenpersoonshuishouden € 40.024,-
- Meerpersoonshuishouden € 44.196,- (grens geldt voor drie jaar)

Tot 1 januari 2022 geldt de 80%-10%-10% regeling als vrije ruimte om af te wijken van de inkomensgrenzen. Per 1 januari 2022 gaat een verdeling van 85%-7,5% -7,5% (deze laatste 7,5 % is een lokale afspraak) gelden. Partijen spreken af gebruik te maken van de mogelijkheid 15% te hanteren in plaats van 7,5% vrije beleidsruimte voor toewijzing van dure sociale huurwoningen aan (lage) middeninkomens uit Schiedam. Wij willen dat huurders van Woonplus met een laag middeninkomen uit Schiedam wooncarrière kunnen maken in hun stad en niet de stad gedwongen moeten verlaten bij gebrek aan passend aanbod. Deze maatregel draagt bij aan het kunnen huisvesten van (lage) middeninkomens uit Schiedam in wijken met weinig passend aanbod, aan de mogelijkheden bij doorstromingsbeleid en het sneller kunnen helpen van stadsvernieuwingsurgente met een (laag) middeninkomen.

1.24 Het nieuwe huurbeleid van Woonplus is gericht op vier pijlers:

- Beschikbaarheid: Voldoende woningen voor verschillende doelgroepen;
- Bereikbaarheid: De huur moet passend zijn bij het inkomen van een nieuwe huurder;
- Prijs-Kwaliteit: Verschillen in kwaliteit komen tot uitdrukking in de huurprijs;
- Leefbaarheid: Gemengde buurten door verschillende huursegmenten.

De gewenste evenwichtige spreiding van en voldoende beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen (70% primair en 30% secundair) betekent een daling van het aandeel voor de primaire doelgroep en een stijging van het aandeel ten behoeve van de secundaire doelgroep. De kwaliteit van de woningen, gemeten conform het woningwaarderingstelsel, is voldoende om een deel van de bestaande woningen te laten doorschuiven naar een hoger huursegment.



Maatschappelijke inzet huurbeleid, bron: Huurbeleid 2021

Toelichting op grafiek:

1. Verdeling op basis van de huidige netto huur, 87% van de woningen heeft een huur tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens;
2. Verdeling op basis van de maximaal redelijke huur conform het woningwaarderingstelsel, 53% van de woningen vallen onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens;
3. Verdeling op basis van het nieuwe huurbeleid, 81% van de nú bestaande woningen heeft een huur onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Deze verdeling wordt naar verwachting niet eerder bereikt dan 2040. De huur wordt pas aangepast op het moment dat de woning leegkomt. Het duurt vele jaren voordat alle woningen een keer zijn gemuteerd.

De nieuw te bouwen sociale huurwoningen worden vooral in de sociale huursegmenten boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens verhuurd, hiermee geven we invulling aan een goede verhouding prijs en kwaliteit binnen de sociale huurvoorraad. In combinatie met het hiervoor beschreven huurbeleid zal de gewenste verhouding 70%-30% om adequaat de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen binnen de sociale huurvoorraad te bedienen zal naar verwachting worden bereikt rond 2040.

Onderstaande tabel geeft inzicht de verschillende huurcategorieën met bijbehorende doelgroepen.

Segment	Prijscategorie streefhuren	Huurgrenzen 2021	Voorkeursdoelgroep	Huishouden	< AOW-leeftijd	> AOW-leeftijd
1	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 442,46	Bijzondere doelgroepen/ huishoudens binnen de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen	1 pers. 2+ pers.	t/m € 23.725 t/m € 32.200	t/m € 23.650 t/m € 32.075
2	Tot 1e aftoppingsgrens (laag)	442,46 tot 633,25	1-2 persoons huishoudens binnen de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen	1 pers. 2+ pers.	t/m € 23.725 t/m € 32.200	t/m € 23.650 t/m € 32.075

3	Tot 2e aftoppingsgrens (hoog)	633,25 tot 678,66	3- en meer persoons huishoudens binnen de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen	1 pers.	€ 23.726	€ 23.651
					t/m € 40.024	t/m € 40.024
				2 pers.	€ 32.201	€ 32.076
				3+ pers.	t/m € 40.024	t/m € 40.024
					t/m € 32.200	t/m 32.075
4	Tussencategorie	678,66 tot 701,50	Huishoudens die net buiten de inkomensgrenzen van het passend toewijzen vallen	1 pers.	€ 23.726	€ 23.651
					t/m € 40.024	t/m € 40.024
				2+ pers.	€ 32.201	€ 32.076
					t/m € 40.024	t/m € 40.024
5	Tot liberalisatiegrens	701,50 tot 752,33	Huishoudens met een hoger sociaal inkomen of een laag middeninkomen (voorrang voor Schiedammers)	1 pers.	€ 40.024	€ 40.024
					t/m € 44.655	t/m € 44.655
				2 pers.	€ 40.024	€ 40.024
					t/m € 44.655	t/m € 44.655
				3+ pers.	€ 40.025	€ 40.025
					t/m € 60.036	t/m € 60.036
6	Geliberaliseerd / vrije sector	752,34 tot 1.060,00	Middeninkomens	1 pers.	≥ € 40.025	≥ € 40.025
					t/m € 60.036	t/m € 60.036
				2+ pers.	≥ € 40.025	≥ € 40.025
					t/m € 70.036	t/m € 70.036

- 1.25 Woonplus past de wettelijke mogelijkheden voor de inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
- 1.26 50 % van de vrijkomende niet DAEB woningen tussen de liberalisatiegrens en € 1.060,- worden met voorrang aangeboden aan doorstromers uit de sociale huur (de prijsklassegrens zal per 1 januari iets omhoog gaan) uit de regio.
- 1.27 Woonplus benut de wettelijke ruimte voor lokale voorrang op 25% van de aangeboden woningen voor het bieden van voorrang aan Schiedammers, met name voor nieuwbouw en eengezinswoningen.

## **(2). Een inclusieve stad**

Een inclusief Schiedam is een stad waarin alle Schiedammers een passende woning vinden. Met name oudere Schiedammers wonen steeds langer zelfstandig. Maar ook mensen met een beperking die niet door ouderdom veroorzaakt wordt en kwetsbare risicogroepen met psychiatrische, psychische of psychosociale problematiek wonen steeds vaker zelfstandig.

### Wonen met begeleiding

- 2.1 Woonplus stelt doorlopend ca. 200 woningen beschikbaar voor diverse zorginstanties die op verschillende locatie in Schiedam een woning huren ten behoeve van specifieke kleinschalige woonprojecten voor uiteenlopende klantgroepen die een vorm van begeleiding nodig hebben.
- 2.2 Woonplus stelt woningen beschikbaar voor onder andere doorstroom na begeleiding en uitstroom instelling en voor opvang van huishoudens met een meervoudige zorgvraag die tijdelijk niet in staat zijn zelfstandig te wonen en zo een 1<sup>e</sup> stap kunnen zetten naar zelfstandig wonen. In een deel van deze woningen wordt gestart met een contract op basis van begeleiding en kan uiteindelijk worden voortgezet als regulier huurcontract. Het aantal woningen varieert tussen de 50 – 100 vrijkomende woningen. Woonplus en gemeente maken afspraken over een manier om met elkaar de ontwikkeling van deze aantallen te monitoren. Het is in het gezamenlijk belang dat deze uitstroom ten goede komt van Schiedammers. In 2022 wordt er, samen met een casemanager van de gemeente, bekeken wat de exacte opgave voor Schiedam is. Dit zal gebeuren aan de hand van de verdeling in de regio.
- 2.3 Woonplus doet een melding bij gemeente wanneer er zich een woon-zorg initiatief aandient betreffende niet-ouderen. De gemeente signaleert dat de behoefte in de stad niet ligt bij intensieve zorg (zoals beschermd wonen), maar wel bij woonconcepten met ambulante begeleiding. Partijen onderzoeken hierbij oplossingen met geclusterd wonen.
- 2.4 Woonplus stelt jaarlijks 10 woningen beschikbaar voor opvang van (eenouder) gezinnen die tijdelijk niet in staat zijn zelfstandig te wonen en zo een eerste stap kunnen zetten naar zelfstandig wonen. Gemeente voorziet in ambulante begeleiding, waaronder via stichting Elckerlyc<sup>3</sup>.
- 2.5 Woonplus stelt 15 woningen beschikbaar voor de zogenaamde plusvoorziening.
- 2.6 De opvang voor dak- en thuislozen wordt voor de gemeente Maassluis, Vlaardingen en Schiedam uitgevoerd door de centrumgemeente Vlaardingen. Na 2026 zal dit door de drie gemeenten zelf moeten worden uitgevoerd. Voorbereidend op het creëren van 15 plekken in Schiedam onderzoeken de gemeente en Woonplus hoe we de 1<sup>e</sup> opvang gaan vormgeven.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

- 2.7 Woonplus biedt via leegstandsbeheer tijdelijke huisvesting voor starters en spoedzoekers in herstructureringsgebieden op basis van de leegstandswet. Woonplus maakt afspraken met de leegstandsbeheerder om hier bij voorkeur Schiedammers tijdelijk te huisvesten.
- 2.8 Op grond van de verordening Woonruimtebemiddeling artikel 2.2.3 kan de corporatie onder bepaalde omstandigheden een woonruimte te huur aanbieden via een directe aanbieding aan een woningzoekende. Wanneer zich dit voordoet, wegen gemeente en Woonplus samen de omstandigheden van de woningzoekende af en komen samen tot een

---

<sup>3</sup> Huidig aantal is 5 woningen

overeenstemming over het wel of niet direct aanbieden van woonruimte aan de woningzoekende.

- 2.9 Woonplus stelt woningen beschikbaar voor de huisvesting (van 100%) van de aan Schiedam gekoppelde statushouders. Gemeente Schiedam onderzoekt of, en zo ja, welke andere partijen hier eventueel een bijdrage in kunnen leveren. De gemeente blijft zoeken naar andere manieren en vormen van huisvesting van statushouders, waardoor het beslag op de vrijkomende voorraad van Woonplus wordt verlicht. Hierbij wordt met name gezocht naar een oplossing voor alleenstaanden en alleengaanden met gezinshereniging. De taakstelling voor 2022-I betreft 45 personen.
- 2.10 De gemeente faciliteert de maatschappelijke begeleiding van statushouders. De statushouders worden in Schiedam begeleid door 2 professionele coaches, die hen ondersteunen bij het monitoren van afspraken uit het routeplan. In dit routeplan, dat samen met Stroomopwaarts, de coach en de statushouder wordt opgesteld, staan doelen, afspraken en verplichtingen opgenomen. Daarnaast biedt Vluchtelingenwerk ondersteuning gericht op zelfredzaamheid in praktische zaken. Stroomopwaarts begeleidt statushouders richting werk en heeft verschillende trajecten ontwikkeld die erop zijn gericht om statushouders optimaal voor te bereiden op de arbeidsmarkt.
- 2.11 De gemeente Schiedam is bezig met het uitwerken van nieuw beleid rondom woonwagendstandplaatsen. Naar verwachting zal dit zijn afgerond medio 2022. In de woonvisie is vastgesteld dat de uitgangspunten van de beleidshandreiking van BZK (het ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties) worden gevolgd. In onderling overleg wordt bekeken welke rol Woonplus kan gaan spelen, met name voor die bewoners die onder de primaire doelgroep van de corporatie vallen.
- 2.12 In 2022 geven gemeente en Woonplus Schiedam-breed vervolg aan de gemaakt afspraken over een gezamenlijke inzet ten behoeve van preventie huisuitzetting en preventie huurschulden. Huisuitzettingen grijpen diep in op het leven van mensen, zeker als er ook kinderen in het gezin zijn. Het is belangrijk dat in een vroegtijdig stadium de signalen van financiële problemen bekend zijn waardoor een preventieve aanpak kan worden ingezet en (verdere) escalatie van problemen kan worden voorkomen. Het doel is om 60 tot 80 gezinnen op jaarbasis te ondersteunen waardoor huisuitzettingen voorkomen kunnen worden. Het streven is hierbij om binnen vier weken nadat een gezin is aangemeld voor de aanpak een preventief traject met het gezin op te starten. De Aanpak Voorkomen Huisuitzetting zet in op gezinnen met minderjarige kinderen. Partijen maken in 2022 afspraken om te komen tot een nieuw convenant op basis waarvan de afgesproken aanpak de komende jaren wordt uitgevoerd.
- 2.13 In 2022 onderzoeken gemeente en Woonplus gezamenlijk op welke wijze, in het algemeen, schuldenproblematiek en huisuitzettingen kunnen worden voorkomen.
- 2.14 De kosten die zijn gemoeid met uitvoering van de reguliere urgentieverlening door SUWR worden gedeeld door Woonplus en de gemeente.
- 2.15 De gemeente is in 2021 officieel gestart met een PGA-team (= Persoons Gebonden Aanpak). Dit is een platform op stedelijk niveau voor de aanpak rond mensen met multi-problematiek. Een onderdeel hiervan is een overlegtafel voor bijzondere doelgroepen die zowel een relatie hebben met zorg als met overlast. Woonplus maakt hier deel van uit. In 2022 wordt met een nieuwe coördinator vanuit de gemeente dit platform verder uitgewerkt.

### **(3). Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad**

In Schiedam staan nu circa 37.500 woningen. Dit aantal zal naar verwachting groeien naar 43.000 woningen. Het is belangrijk dat de kwaliteit van (delen van) de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd. Dat kan door goed onderhoud in zowel de particuliere als de sociale voorraad. Ook zullen woningen meer toekomstbestendig moeten worden gemaakt.

Er wordt ingezet op betaalbare aardgasloze woningen en CO<sub>2</sub>-reductie. Er worden afspraken gemaakt over renovatie en verduurzaming van de corporatievoorraad. Daarnaast zullen er ook afspraken worden gemaakt over de uitvoering van de Transitievisie Warmte. De Transitievisie Warmte is vastgesteld op 3 november 2020 door de gemeenteraad. In de Transitievisie Warmte is aangegeven dat voor Groenord en Nieuwland een warmtenet de beste optie is als nieuwe basisenergievoorziening warmte. De visie geeft op hoofdlijnen een indicatie van volgorde en aanpak van de warmtetransitie. In december 2020 is de samenwerkingsovereenkomst Nieuwe Energie voor Groenord getekend.

In het kader van renovatie en verbetering van bestaande woningen, werkt Woonplus in 2022 aan de volgende projecten:

- 3.1 Gemeente bereidt een marktselectie voor inzake de ontwikkeling van het Bachplein; op de locatie moeten circa 300 appartementen geschikt voor senioren worden gerealiseerd, waarvan 60 appartementen voor de sociale verhuur. Op verzoek van gemeente heeft Woonplus in 2021 een programma van eisen aangeleverd voor de sociale huurwoningen. Hier zal het komende jaar aan verder worden gewerkt en de bijbehorende afspraken worden gemaakt.
- 3.2 Wiltonflats  
De Wiltonflats worden geschikt gemaakt voor seniorenhuisvesting. De uitvoering van de eerste flat is gestart in het tweede kwartaal van 2021. Er is hier gekozen voor de aanpak vernieuwbouw, waardoor de panden na de werkzaamheden van nieuwbouwkwaliteit zullen zijn. Zie ook 2.2.
- 3.3 Vernieuwbouw 52 woningen Groenord Zuid  
Woonplus werkt de plannen voor vernieuwbouw van 52 woningen in Groenord Zuid uit en bereidt uitvoering voor in 2024. De aanpak zal leiden tot panden van nieuwbouwkwaliteit (casco).
- 3.4 Woonplus wil open verbrandingstoestellen uit de woningen (laten) verwijderen en hanteert hiervoor een meer-sporenaanpak:
  - a) Via investeringsprojecten: de open verbrandingstoestellen worden bij sloop of renovatie verwijderd volgens de planning van de investeringsprojecten;
  - b) Via de aanpak Nieuwe Energie voor Groenord<sup>4</sup> (2021 – 2032);
  - c) In incidentele gevallen vindt verwijdering plaats via mutatie- en klachtenonderhoud, denk hierbij aan woningen die bij eerdere aanleg van centrale verwarming niet zijn 'meegenomen', omdat de destijds zittende huurder niet wilde meedoen.

---

<sup>4</sup> De verwijdering vindt geleidelijk plaats vanaf 2021.



OVT	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Woonplus	33	0	4	7	8	0	3	2	4	3	0	2
Huurder	410	0	40	86	68	22	53	22	22	22	10	65
Eneco	1162	0	172	264	214	84	132	34	48	34	20	160
Totaal per jaar		0	216	357	290	106	188	58	74	59	30	227
Cumulatief afbouwend	1605	1605	1389	1032	742	636	448	390	316	257	227	0

Door wijziging van de planning van het project transitie gereed maken Nieuwe Energie voor Groenord is er een uitloop ten opzichte van de prestatieafspraken 2021 in de uitfasering van de open verbrandingstoestellen.

- 3.5 Woonplus voert in 2022 energetische verbetering uit voor daken voor 108 woningen Nieuwland en Woudhoek.
- 3.6 Woonplus zet via planmatig onderhoud in op brandpreventie. Hierbij kan gedacht worden aan brandwerende deuren en voorzieningen, voorzieningen om brandoverslag tegen te gaan en brandkleppen in mechanische ventilatiekanalen. De totale uitgaven planmatig onderhoud zijn €10,75 miljoen in 2022 en €10,7 miljoen in 2023.
- 3.7 In het kader van ‘Nieuwe Energie voor Groenord’ hebben gemeente en Woonplus afgesproken gezamenlijk de zgn. meekoppelkansen in kaart te brengen. Hoe kan de aanleg van een warmtenet een brede impuls geven aan de wijk Groenord en van betekenis zijn voor individuele bewoners. In de businesscase Nieuwe Energie voor Groenord is opgenomen dat deze koppelkansen worden verkend. Deze koppelkansen worden verder geconcretiseerd in het Wijkuitvoeringsplan. Gemeente, Woonplus, Eneco en belanghebbenden uit de wijk gaan dit samen verder vormgeven (participatieproces en inhoud). Woonplus benut de verbeteraanpak in Groenord voor het inzichtelijk maken en verbeteren van de sociale cohesie als uitwerking van een mee koppelkans.
- 3.8 Gemeenten zijn volgens het ontwerp Klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. De Transitievisie Warmte is door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. De Transitievisie Warmte geeft richting in de aanpak. Het bevat ook een wijk-voor-wijkstappenplan die alle partijen houvast geeft voor de planning. De planvorming voor Nieuwland kan pas starten nadat het Rijk heeft bijgedragen.
- 3.9 De referentiekwaliteit van Woonplus gaat uit van liften die geschikt zijn voor het horizontaal vervoeren van brancards. De liften bij bestaande complexen worden bij een natuurlijk moderniseringsmoment, of zoveel eerder als mogelijk, beoordeeld op geschiktheid en aanpasbaarheid van de liftschacht ten behoeve van het plaatsen van brancardliften.
- 3.10 In het Woonplus kwaliteitsbeleid bestaande bouw en nieuwbouw is bij vaststelling van materiaalgebruik rekening gehouden met inbraakpreventie. De gehanteerde materialen zijn conform de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en verminderen de kans op inbraak. Woonplus past bij alle geplande nieuwbouw, renovatie en vervangingsonderhoud waar mogelijk de materialen toe die ook in het PKVW worden ‘voorgeschreven’.

- 3.11 De gemeente gaat starten met een onderzoek naar het klimaat adaptief inrichten van de stad. De gemeente neemt Woonplus graag mee in dit overleg.
- 3.12 Woonplus onderzoekt momenteel de (technische en financierings-) mogelijkheden om daken van zonnepanelen te voorzien, en rondt in 2022 het onderzoek af. Woonplus informeert de gemeente over de resultaten.

#### **(4). Een veilige en leefbare stad**

Een veilige en leefbare stad is een belangrijk doel. Met name in een aantal wijken in Schiedam moeten veiligheid en leefbaarheid flink verbeteren. Daarnaast leeft een relatief groot deel van de Schiedammers in armoede (12,8%). Overlast en onveiligheid zijn - mede door de toename van kwetsbare huishoudens - toegenomen in buurten waar veel sociale huurwoningen staan. Alleen door gezamenlijke inzet en een sterke focus op preventie kunnen we deze problematiek het hoofd bieden en de hoge maatschappelijke kosten die hieruit voortvloeien, terugdringen. Langer zelfstandig wonen leidt ertoe dat we bij de veiligheid van bestaande complexen onder meer rekening moeten houden met toenemende bewoning door ouderen en mensen met een beperking.

- 4.1 Gemeente en Woonplus werken samen op het gebied van sociaal isolement van huurders. Persoonlijk contact is het devies. Zelfredzaamheid is het uitgangspunt. Bij signalering van een zorg- of welzijnshulpvraag wordt contact opgenomen met het WOT en/of worden zorg- en welzijnsorganisaties ingeseind/ingeschakeld. Bij signalering van een hulpvraag op het gebied van zorg en welzijn neemt Woonplus contact op met het WOT. Het WOT pakt de hulpvraag zo snel mogelijk op (afhankelijk van de hulpvraag uiterlijk binnen twee tot vier weken). Indien nodig kan in overleg gekozen worden voor het inschakelen van een andere organisatie die specifieke hulp kan bieden. In situaties waarbij hulpverlening stagneert en een doorbraak nodig is, kan gebruik gemaakt worden van de Schiedamse Maatwerkenaanpak. Deze aanpak zorgt ervoor dat de kosten (ook op langere termijn) voor de samenleving zo laag mogelijk zijn. Medewerkers van Woonplus zijn onderdeel van het Team Schiedamse Maatwerkenaanpak en opgeleid in deze methodiek.
- 4.2 Gemeente en Woonplus Schiedam zetten gezamenlijk extra in op aanpak woonfraude. In 2022 worden nadere afspraken gemaakt betreffende inzet, aanpak en financiën. Verwacht wordt dat een harde(re) aanpak zal leiden tot het beschikbaar komen van woningen voor mensen waar deze voor bedoeld zijn.
- 4.3 Via het meldpunt woonoverlast kunnen vervuilde woningen gemeld worden. Woonplus zal daar hun vervuilde woningen melden zodat er duidelijkheid komt over hoe vaak dit probleem zich voor doet. Woonplus behandelt zelfstandig vervuilde woningen binnen hun bezit; wel is de gemeente beschikbaar voor kennisdeling op dit terrein.
- 4.4 Er wordt ook specifiek aandacht besteed aan gebieden met een matige tot slechte leefbaarheid buiten het aandachtsgebied Nieuwland en Oost voor wat betreft overlast en ondermijning. Dit geldt voor alle wijken, maar in het bijzonder in Groenoord en delen van West.
- 4.5 Gemeente en Woonplus werken samen in de aanpak van ondermijning. Daarbij zetten we actief in op het voorkomen en opsporen van illegale hennepcultuur in woningen en illegale prostitutie. Op basis van meldingen worden ook andere vormen van ondermijning aangepakt. Daarmee dragen we bij aan het voorkomen van aantasting van de leefbaarheid en veiligheid van buurten. Er wordt actief gecommuniceerd naar huurders om onveilige en ongewenste situaties te voorkomen. Vanuit de gemeente wordt een awareness training aangeboden voor medewerkers van Woonplus. Signalen die bij Woonplus binnenkomen over ondermijning worden doorgegeven. Samen met de gemeente wordt een meldpunt voor deze signalen opgezet.
- 4.6 Het projectplan Buurtbemiddeling maakt onderdeel uit van het UitvoeringsPlan (UP) Woonoverlast en zal in de evaluatie van dit UP meegenomen worden. De aanpak loopt tot

eind 2022 en zal in de loop van 2022 geëvalueerd worden. Op basis hiervan bekijken we met elkaar op welke wijze we dit willen voortzetten.

- 4.7 De gemeente, Woonplus en ROG Plus ontwikkelen gezamenlijk beleid voor onder meer de stalling van scootmobiel en verkennen hoe in bestaande complexen hier oplossingen voor gevonden kunnen worden. Hiervoor is een werkgroep samengesteld.
- 4.8 In 2021 is een gewijzigde woningwet vastgesteld. Met de aanpassingen aan de wet vervalt het wettelijke maximum voor uitgaven aan leefbaarheid (€ 131,37 prijspeil 2020). Woonplus en HOW maken in 2022 samen afspraken over de inzet en besteding van de middelen voor leefbaarheid. De gemeente wilt graag betrokken worden bij dit onderwerp. Gemeente en woonplus maken in 2022 afspraken over breed scala aan inzet ter verbetering van de leefbaarheid.
- 4.9 Op 18 maart 2021 is het nieuw regionale convenant gegevensuitwisseling ondertekend. Hiervoor is een uitvoeringsplan opgesteld. Partijen committeren zich aan deze aanpak.
- 4.10 In 2022 zal er door de gemeente en Woonplus onderzocht worden hoe en in welke structuur het budget 'Groen openbaar terrein aanpalend bezit' op een juiste manier ingezet kan worden. Deze middelen vallen binnen het totaalbudget voor leefbaarheid

## **Financiële continuïteit**

In deze paragraaf is op hoofdlijnen de financiële vertaling opgenomen van de verschillende onderwerpen uit deze prestatieafspraken. De onderwerpen waarvoor een financiële vertaling is gemaakt zijn verkoop, sloop en nieuwbouw, verbetering van bestaande bouw, onderhoud en leefbaarheid. Met deze overzichten worden de wederzijdse financiële inspanningen inzichtelijk gemaakt. Dit hoofdstuk geeft daarmee informatie over de wederzijdse input en de onderlinge verhouding van deze input.

### **Investerings gemeente Schiedam herstructurering en huisvesting speciale doelgroepen**

Alle exploitaties waarover geen samenwerkingsovereenkomst is gesloten zijn in dit schema financieel niet ingevuld. Op basis van de nieuw te sluiten raamovereenkomst zullen in de volgende prestatieafspraken wel financiële gegevens opgenomen zijn.

<b>NIEUWLAND</b>	<b>investering gemeente</b>	<b>investering gemeente per Jaar</b>	<b>investering gemeen te t/m 2025</b>	<b>investering gemeen te in 2022</b>	<b>(resterende) looptijd in jaren</b>
Parkweg Midden	€ 19.461.634	€ 3.243.606	€ 19.461.634	€ 4.156.167	4
Staatsliedenbuurt	€ 34.117.407	€ 6.823.481	€ 27.293.926	€ 6.823.481	5 2026

## Omvang investeringen en uitgaven onderhoud Woonplus Schiedam

Om eenvoudiger aansluiting te kunnen vinden bij de berichten over de indicatieve bestedingsruimte, is gekozen voor een samenvatting van de kasstromen middels onderstaande weergave. Weergegeven zijn de financiële inspanningen op basis van zowel de meerjaren investeringsbegroting 2020 als 2021 voor zowel 5 als 10 jaren. Daarbij is het verschil tussen beide inzichtelijk gemaakt. Inzage in de bijbehorende – vertrouwelijke – onderleggers (nominaal en geïndexeerd) is mogelijk.

### GEINDEXEERDE KASSTROMEN x € 1.000

<b>A:</b>	<b>VERKOPEN</b>	planperiode	5 jaar	10 jaar
	B2020	€ 2.235	€ 4.521	€ 8.177
	B2021	€ 14.279	€ 21.022	€ 33.315
	Δ	€ 12.044	€ 16.501	€ 25.138
<b>B:</b>	<b>INVESTERINGEN</b>	planperiode	5 jaar	10 jaar
	B2020	€ -93.170	€ -190.137	€ -370.552
	B2021	€ -166.025	€ -362.391	€ -668.873
	Δ	€ -72.855	€ -172.254	€ -298.321
<b>C:</b>	<b>ONDERHOUD</b>	planperiode	5 jaar	10 jaar
	B2020	€ -44.186	€ -111.139	€ -224.483
	B2021	€ -49.764	€ -127.034	€ -283.405
	Δ	€ -5.578	€ -15.895	€ -58.922
<b>A + B + C</b>		planperiode	5 jaar	10 jaar
	B2020	€ -135.121	€ -296.755	€ -586.858
	B2021	€ -201.510	€ -468.403	€ -918.963
	Δ	€ -66.389	€ -171.648	€ -332.105
<b>D:</b>	<b>LEEFBAARHEID</b>	planperiode	5 jaar	10 jaar
	B2020	€ -2.948	€ -7.448	€ -15.649
	B2021	€ -3.402	€ -8.599	€ -17.927
	Δ	€ -454	€ -1.151	€ -2.279

Over het verloop van de tijd zien we een toename van investeringen in de begroting van Woonplus. Met het nieuwe ondernemingsplan is, binnen verantwoorde kaders, gezocht naar uitbreiding van investeringscapaciteit om de doelen voor ontwikkeling van een toekomstbestendig woningbezit tot 2050 te kunnen behalen.

De autoriteit Woningcorporaties (AW), als toezichthouder vanuit het rijk, en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), als borgsteller voor de financiering, houden toezicht op de financiële huishouding van alle woningcorporaties. Zij schrijven de normen voor waaraan ook Woonplus moet voldoen en houden hier toezicht op. Woonplus geeft het volgende mee over haar financiële continuïteit binnen deze context:

- De solvabiliteitsnorm voldoet de *komende jaren* ruimschoots aan de norm (15%);
- Loan to value beleidswaarde voldoet *alle jaren* aan 85% norm;
- Loan to value WOZ waarde voldoet de *komende jaren* aan de 50% norm;
- Verloop van de rente dekkingsgraad voldoet de *komende jaren* aan de norm van minimaal 1,4;
- Verloop van de dekkingsratio marktwaarde leningen voldoet de *komende jaren* aan de norm van maximaal 70%.

## Verbijzondering uitgaven leefbaarheid

De uitgavenstaat leefbaarheidskosten 2021 is hieronder weergegeven; verdeeld naar kostensoorten. Deze bedragen worden jaarlijks uitgeven. In de Woningwet 2015 is voor leefbaarheidsuitgaven een maximum meegegeven. Voor Woonplus komt dit bedrag bij het wettelijke maximum van 131,37 per woning (prijspeil 2020) voor circa 11.000 woningen neer op circa € 1.4 miljoen (maximaal). De woningwet is op dit punt recent gewijzigd. In punt 4.8 en 4.10 zijn hierover afspraken opgenomen voor 2022 en verder.

Faciliteren buurtpost/ wijkcentra	€ 110.000,-
Groen openbaar terrein aanpalend bezit	€ 300.000,-
Personele inzet	€ 526.000,-
Werkbudget financieel & sociaal beheer	€ 504.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.440.000,-</b>

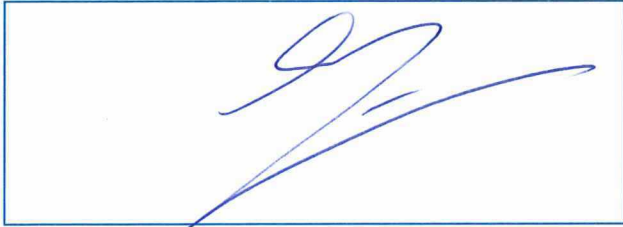




## Ondertekening

Voor akkoord,

Datum: 14 december 2021

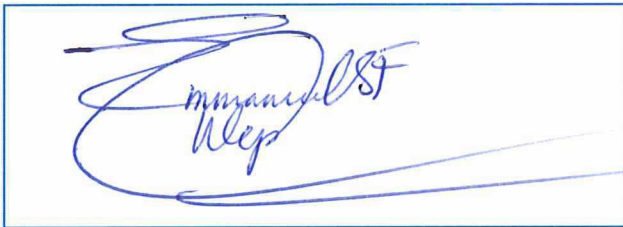
A blue ink signature, appearing to be 'A.J.M. Laan', written in a cursive style within a blue rectangular box.

De gemeente Schiedam,

Mevr. A.J.M. Laan (wethouder Wonen)

Voor akkoord,

Datum: 14-12-2021

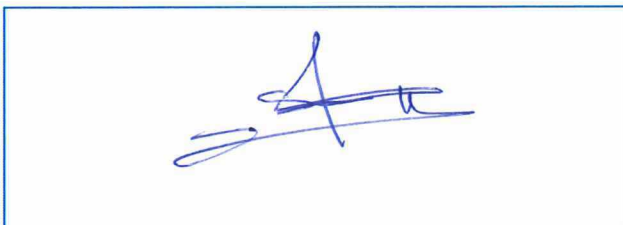
A blue ink signature, appearing to be 'E. Klep', written in a cursive style within a blue rectangular box.

Woonplus Schiedam,

Dhr. E. Klep (directeur-bestuurder)

Voor akkoord,

Datum: 14-12-2021

A blue ink signature, appearing to be 'S. Ali', written in a cursive style within a blue rectangular box.

Huurdersbelangenorganisatie Woonplus,

Dhr. S. Ali (interim voorzitter)



## **Appendix I – Voorbehoud HOW**

Huurdersorganisatie Woonplus (HOW) heeft zorgen over het tekort aan betaalbare woningen in Schiedam. De nagestreefde verschuiving naar meer woningen met een huurprijs boven de 2e aftoppingsgrens leidt tot minder woningen voor huurders die zijn toegewezen op woningen tot de 2de aftoppingsgrens.

Het standpunt van HOW is dat de onderzoeken van ABF en RIGO uit 2018 van ver voor corona achterhaald is. De behoefte aan betaalbare woningen is sindsdien eerder gegroeid dan afgenomen. Mede in het kader van de huidige wooncrisis, zou de sociale voorraad tot de 2de aftoppingsgrens minimaal gelijk moeten blijven door:

- Onderzoek te doen naar mogelijke locaties om woningen bij te bouwen.
- Meer sociale huurwoningen te bouwen tot de 2de aftoppingsgrens (verspreidt over Schiedam).
- Sociale huurwoningen tot de 2de aftoppingsgrens alleen te slopen als er eerst één is bijgebouwd.

Meer verspreiding om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren, mag niet resulteren in een te kort aan woningen voor mensen die zijn toegewezen op huurtoeslag.

**“Een exclusieve stad voor alle Schiedammers ongeacht het inkomen”.**