



Met ons in de buurt

Samen bouwen aan een evenwichtiger Schiedam



woonplus
schiedam



Een huis. Een plek waar je je thuis kunt voelen. Iedereen heeft er recht op. Maar helaas is een betaalbaar huis niet voor iedereen even gemakkelijk te vinden. Daarom zijn er in Nederland zo'n 285 woningcorporaties, waaronder Woonplus Schiedam. Samen zorgen wij ervoor dat mensen met lage inkomens ook een fijn thuis kunnen vinden.

Alle woningcorporaties samen huisvesten circa 4 miljoen mensen in 2,3 miljoen sociale huurwoningen. In Schiedam is Woonplus de grootste sociale huisvester van de stad. In totaal hebben wij ongeveer 11.000 woningen in bezit. Dat is 30% van alle woningen in Schiedam.

In dit boekje nemen wij u graag mee in onze visie op wonen in Schiedam. We doen dit aan de hand van drie grote opgaven waar onze stad voor staat. Sterkere buurten, voldoende passende sociale huurwoningen en kwalitatief goede huurwoningen.

Sterke buurten in Schiedam

Een van de speerpunten in ons ondernemingsplan is het creëren van sterke, veerkrachtige buurten. In deze buurten is voor iedereen plek. Ook voor mensen met een laag inkomen en voor mensen met een middeninkomen. Sterke buurten verbinden hun bewoners met elkaar en zijn ook voor nieuwe generaties steeds weer aantrekkelijk.

Om deze buurten te creëren, is het neerzetten of renoveren van huizen niet genoeg. Zorg en welzijn, veiligheid en de kwaliteit van de buitenruimte spelen allemaal een onmisbare rol. Daarom werken wij nauw samen met stadspartners.

Leefbaarheid

Schiedam kent grote sociale achterstanden onder haar inwoners. Dat maakt voldoende aanvullende zorg en begeleiding in onze stad extra belangrijk. Daarnaast staat de leefbaarheid van buurten en de rechtvaardige verdeling van woningen onder druk door criminele activiteiten en woonfraude. Denk aan illegale bewoning, prostitutie en drugsactiviteiten. Maar ook aan fraude met documenten bij het huren van een woning. Dit vraagt om een goede samenwerking met korte lijnen. In 2021 zijn we gestart met onze nieuwe buurtaanpak. Hiermee werken we aan:

- meer aandacht voor leefbaarheid;
- onze zichtbaarheid in de wijken;
- daadkrachtig en oplossingsgericht optreden bij meldingen;
- bewustwording en gedrag van huurders;
- het beperken van betaalachterstanden en woningontruiming door vroegsignalering.

Extra aandacht voor kwetsbare wijken

Uit onderzoek blijkt dat de leefbaarheid in buurten een ongunstige ontwikkeling doormaakt als het corporatiebezit hoger is dan 40%. Dat merken we heel goed in Nieuwland en Groenoord, waar ons bezit ruim boven de 50% ligt. Daarom hebben wij specifieke aandacht voor stedelijke vernieuwing in deze wijken. Mensen die hier wonen willen



we meer perspectief bieden. En dat vraagt om een goede sociale en fysieke infrastructuur. Ook de gemeente Schiedam onderschrijft het belang daarvan. Zo tekende Burgemeester Lamers vorig jaar al de oproep *Dicht de kloof!* 16 Burgemeesters vroegen hiermee aandacht voor de dreigende kloof tussen de mensen die vooruit gaan en die achterop raken. Op termijn gaan we ons bezit in Nieuwland en Groenoord terugbrengen naar 40%. Maar we kunnen natuurlijk niet wachten tot het zover is. Kwetsbare wijken verdienen ook nu extra aandacht. Niet alleen van ons, maar ook van andere stadspartners.



Sterke buurten verbinden de bewoners met elkaar en zijn ook voor nieuwe generaties steeds weer aantrekkelijk.

Hoe kan gemeente Schiedam bijdragen aan sterke buurten?

- **Bevorder de samenwerking met Woonplus en andere stadspartners.** De opgave waar we voor staan, het transformeren van naoorlogse wijken, is complex. We moeten op zoek naar andere manieren van samenleven voor nieuwe en oude generaties. Hoe kunnen we wijken zo divers, levensloopbestendig en zorgvriendelijk mogelijk vormgeven? En hoe doen we dat ook nog eens klimaatadaptief? Met zoveel thema's die om aandacht vragen, is een langjarige samenwerking onmisbaar.
- **Zorg voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in alle wijken en buurten van Schiedam.** Elke buurt en wijk zou een sociale corporatievoorraad van 20-40% moeten hebben. Dit betekent dat het aantal sociale huurwoningen in Nieuwland en Groenoord omlaag moet. Maar dit kan alleen als in andere wijken ruimte ontstaat om ze toe te voegen. Ontwikkelingen als die in Driemaasstede, Nieuw Mathenesse en Harga bieden hier goede mogelijkheden voor. Langjarige afspraken met Woonplus kunnen erop toezien dat de inkomensgroepen beter over de stad verdeeld worden.
- **Vraag Woonplus om middenhuur toe te voegen aan de woningvoorraad.** Alleen dan kunnen wij de lage middeninkomens op korte en lange termijn blijven bedienen. Bij de plannen voor Groenoord-Zuid, Driemaasstede, Station Nieuwland en Nieuw Mathenesse levert het toevoegen van middenhuur een belangrijke bijdrage aan een meer evenwichtige buurtopbouw.



Voldoende passende huurwoningen in Schiedam

Schiedam heeft van alle gemeenten in onze regio het hoogste aandeel sociale huurwoningen in de lagere inkomensgroepen. Maar liefst 87% van onze woningen wordt verhuurd aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Slechts 13% wordt verhuurd aan huishoudens met recht op een sociale huurwoning, maar zonder recht op huurtoeslag. Dit betekent dat er in Schiedam te weinig woningen zijn voor huishoudens met een hoger sociaal inkomen.

Woningen erbij én beter verdelen

Aan de andere kant van de liberalisatiegrens zijn er ook te weinig woningen beschikbaar. Huishoudens met een laag middeninkomen vallen helemaal tussen de wal en het schip. Woonplus werkt daarom op twee fronten aan haar woningvoorraad. Enerzijds werken we toe naar een verdeling van ons sociaal bezit van 70% (met huurtoeslag) - 30% (zonder huurtoeslag). Anderzijds breiden we ons woningbezit in het geliberaliseerde segment uit met 500 á 600 woningen voor lage middeninkomens. Daarmee groeien we naar een totale woningvoorraad van 11.500 woningen. Zo maken we van Schiedam een stad waar wooncarrière mogelijk is. En dat is belangrijk. Want als wooncarrière maken mogelijk is, komen betaalbare woningen aan de onderkant ook weer vrij.

Seniorenwoningen én betere doorstroming

De komende tien jaar stijgt het aantal ouderen in Schiedam met 40%. Daarbij komt dat zo lang mogelijk thuis wonen tegenwoordig de norm is. De vraag naar ouderenhuisvesting neemt daardoor nog eens extra toe. Tot 2040 zijn er in Schiedam 800 extra sociale huurwoningen voor senioren nodig, in de nabijheid van of met zorg. Dit is gebleken uit gezamenlijk onderzoek van de gemeente en Woonplus. Daarbij is de behoefte aan geclusterde woningen met zorg (gekoppeld aan een zorginstelling) groot; lang zelfstandig wonen wordt er gemakkelijker door en het helpt eenzaamheid tegen te gaan.



De komst van nieuwe seniorenwoningen brengt ook een ander welkom effect met zich mee: het brengt een verhuisketen op gang.



De komst van nieuwe seniorenwoningen brengt ook een ander welkom effect met zich mee: het brengt een verhuisketen op gang. Vaak laten ouderen een grote woning achter die wij weer kunnen toewijzen aan gezinnen. En gezinnen laten vaak weer een woning achter die geschikt is voor starters. Zo helpt de realisatie van seniorenwoningen ook mee aan de beschikbaarheid van andere woningen.

Flexwoningen

Tot slot groeit de wachtlijst voor spoedzoekers stevig door. Daarom zijn er 150 tijdelijke (flex-)woningen nodig om de ergste druk te kunnen verkleinen. Belangrijk blijft natuurlijk dat mensen uiteindelijk een permanente woonruimte kunnen krijgen.

Impressie gerenoveerde Wiltonflat



Hoe kan gemeente Schiedam bijdragen aan voldoende passende sociale huurwoningen in Schiedam?

- **Maak concrete prestatieafspraken over seniorenwoningen.** In het pact Wonen en Zorg Schiedam hebben we samen met gemeente en zorgpartijen onze gezamenlijke ambities op papier gezet. Nu is het tijd voor de concrete prestatieafspraken waarin ook de realisatie van de benodigde sociale (deels geclusterde) seniorenwoningen wordt opgenomen. Deze locaties liggen aan het Bachplein, Driemaasstede, Nieuwe Damlaan, Groenoord Zuid en Station Nieuwland. Alleen dan kunnen we de stijging van het aantal ouderen in Schiedam (40% in 10 jaar) goed het hoofd bieden.
- **Stel locaties beschikbaar voor minimaal 150 flexwoningen.** Op deze locaties moet in ieder geval 15 jaar tijdelijk gewoond kunnen worden. Als we kwetsbare inwoners versneld woonruimte willen bieden, zijn tijdelijke bouwlocaties nodig. En vooral ook eenvoudige, voorspelbare en snelle procedures.
- **Kies voor sociale nieuwbouw door Woonplus.** Commerciële partijen bieden ook aan om woningen met een gereguleerde huurprijs te realiseren. Op de korte termijn is dit wellicht interessant. Maar op langere termijn geeft het een woningtekort voor de mensen met lage inkomens. Deze woningen worden na verloop van tijd namelijk geliberaliseerd of verkocht. Woningcorporaties bouwen sociaal voor de lange termijn. Daarbij komt dat de Gemeente Schiedam met Woonplus prestatieafspraken maakt. Daarmee kan de gemeente beter toezien op de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad.



Kwalitatief goede sociale huurwoningen in Schiedam

In 2050 moeten alle huurwoningen CO₂-neutraal en aardgasvrij zijn. Deze afspraak is vastgelegd in het Klimaatakkoord (gebouwde omgeving). Maar lang niet alle sociale huurwoningen in Schiedam zijn het waard om nog te verduurzamen. Ongeveer twee derde van alle woningen is toekomstbestendig. Een derde is dat niet. Daardoor ligt de kwaliteit van de sociale voorraad in Schiedam onder het landelijk gemiddelde. Er zijn grote herstructureringen noodzakelijk om dit te veranderen.

Toekomstbestendige woningen

Bij het toekomstbestendig maken van woningen, zijn functionaliteit en wooncomfort net zo belangrijk als verduurzaming. Voor al onze woningen hebben we de benodigde maatregelen geformuleerd. Denk hierbij aan onderhoud, renovatie, casco-hergebruik, sloop en nieuwbouw. Bestaande woningen pakken we in fasen aan. Nieuwbouw wordt meteen volledig duurzaam gebouwd.

Verduurzaming in lijn met de Transitievisie Warmte

Dwars door Schiedam loopt een hoofdleiding van het warmtenet vanuit de Maasvlakte naar Rotterdam. Dit biedt de kans om een groot deel van Schiedam aan te sluiten op het warmtenet. Wij zetten primair in op het gasloos maken van onze woningen middels dit warmtenet. Dit combineren we met gerichte maatregelen, zoals na-isolatie. In 2021 zijn wij hiermee gestart in Groenord met het programma 'Nieuwe Energie voor Groenord'. Hier krijgen onze huurders niet alleen een andere warmtevoorziening en een prettiger woning. Ze kunnen ook rekenen op begeleiding bij hulpvragen. De woonlasten voor onze huurders beperken we middels woonlastenneutraliteit.

In de Transitievisie Warmte staat ook voor Nieuwland een warmtenet genoemd als de beste optie voor warmtevoorziening. Daarom willen we in 2022 graag tot een volwaardig plan komen voor deze wijk. Hiervoor kunnen we de lessen die we in Groenord geleerd hebben goed gebruiken.

Hoe kan gemeente Schiedam bijdragen aan kwalitatief goede sociale huurwoningen in Schiedam?

- **Maak een duurzame warmtevoorziening onderdeel van het stedelijk vernieuwingsprogramma van Nieuwland en Oost.** Voor een integraal verbeterprogramma voor Nieuwland is ook een Wijkenergieplan nodig. Volgens de Transitievisie Warmte is aansluiting op een warmtenet de beste optie. Voordeel is dat de herstructurering van Nieuwland de energietransitie ook voor de bestaande bouw betaalbaar maakt.
- **Werk samen met Woonplus aan het binnenhalen van rijkssubsidies.** Wonen staat in Nederland hoog op de agenda. Bij het Volkshuisvestingsfonds en de Woningbouwimpuls voor gemeenten zijn subsidies aan te vragen. Hiermee kunnen we de kwaliteitsverbetering van de sociale voorraad in Schiedam versnellen.
- **Prioriteer de herstructurering van de sociale huurwoningen.** In de Woonvisie van de gemeente Schiedam is vervanging van 1.000 sociale huurwoningen benoemd. Door hieraan prioriteit te geven, kunnen we de realisatie van evenwichtige woonwijken versnellen. Ook levert het een belangrijke bijdrage aan de hoognodige kwaliteitsverbetering van de sociale huurvoorraad.





Woonplus in cijfers

Eind 2021 beheerden we

11.087
woningen waarvan
98,5% in het
sociale segment

630
parkeer-
gelegenheden

102
winkels en
bedrijfsruimten

In 2021 verhuurden we **512** woningen opnieuw,
waarvan **498** in het sociale segment.

- Daarvan werden **162** woningen direct bemiddeld (dus niet via Woonnet aangeboden).
- **29** Woningen werden toegewezen aan statushouders.

498
woningen

Van deze 498 woningen wezen we

90,6%
toe aan huishoudens met
een inkomen tot **€ 40.024,-**

5,4%
toe aan huishoudens met een
inkomen van **€ 40.024,-** tot **€ 44.655,-**

4%
toe aan huishoudens met een
inkomen hoger dan **€ 44.655,-**



In 2022 werken we onder andere aan

Nieuwbouw:

Park Harga: de oplevering van **8** energiezuinige eengezinswoningen met EPV.

In de Buurttuin: de realisatie van **145** nieuwe sociale huurwoningen in Parkweg Midden. Dit jaar leveren we de eerste woningen op: **27** energiezuinige eengezinswoningen met EPV en **37** energiezuinige seniorenappartementen.

Vernieuwbouw:

Wiltonflats: de realisatie van **117** seniorenappartementen. Dit jaar leveren we de eerste **39** op. Allemaal energiezuinig en technisch voorbereid op de aansluiting op het warmtenet.

Verduurzaming:

Nieuwe Energie voor Groenoord: het aansluiten van **2500** woningen op het warmtenet. Dit jaar bereiden we de eerste **386** woningen op de aansluiting voor en halen we toestemming op voor de volgende **416** woningen.

Onderhoud:

In cyclisch onderhoud investeren we dit jaar **13,4 miljoen**.

Voor meer cijfers en informatie over Woonplus verwijzen wij u graag naar onze website.



Impressie In de Buurttuin

Woonplus Schiedam

Valeriusstraat 3

3122 AM Schiedam

(010) 20 45 100

[woonplus.nl](https://www.woonplus.nl)

