



Era Contour, Woonplus en de gemeente Schiedam organiseerden met Oost-bewoners de workshop Dromen & Doen, om ideeën te verzamelen voor de gebiedsvisie van de Wetenschappersbuurt.

Verordeningen

In onze 'instrumentenkoffer' hebben we ook wettelijke regels om gewenste situaties te stimuleren en ongewenste situaties aan te pakken. De insteek van de gemeente is vooral dat we wensen mogelijk willen maken, maar hierbij moeten we wel rekening houden met wetten en regels. Op het gebied van Wonen hebben we vooral te maken met de Huisvestingsverordening, de Verordening voor kamerverhuur en woningonttrekking, en de Bouwverordening.

Bouwverordening

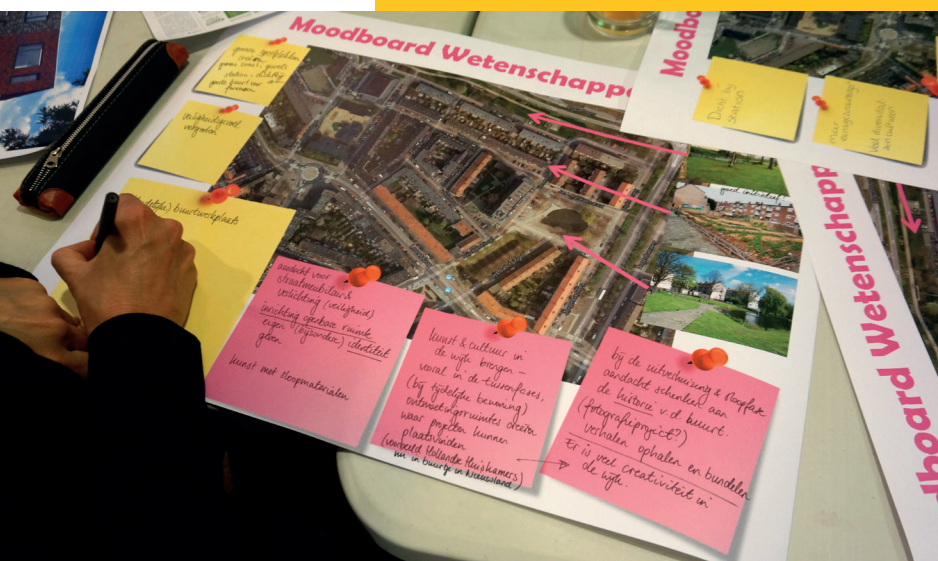
In de Bouwverordening is de gemeentelijke uitwerking van de Woningwet opgenomen. De verordening gaat onder andere in op de brandveiligheid, de omgevingsvergunning, welstand en verontreiniging.

Huisvestingsverordening

Samen met de andere dertien gemeenten van de voormalige stadsregio Rotterdam stellen we momenteel een nieuwe huisvestingsverordening op: de zogeheten 'verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015'. Alle gemeenten stellen een identieke verordening vast om de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties hetzelfde te regelen. Zo houden we de woningmarkt in een groot gebied voor woningzoekenden open en zijn er niet overal verschillende regels die de doorstroming stagneren. De regels zijn dusdanig opgesteld dat elke woningzoekende bij zijn zoektocht wordt gefaciliteerd en terecht komt in een woning die passend is.

Verordening voor kamerverhuur en woningonttrekking

Om het kamerverhuurbeleid van de gemeente een basis te geven, zijn hiervoor nadere regels opgesteld. In 2015 evalueert de gemeente dit beleid en stellen we een nieuwe verordening op, op basis van de nieuwe Huisvestingswet. Deze verordening ondersteunt vooral bij het voorkomen van ongewenste situaties die tot woonoverlast of tot grotere tekorten aan grotere woningen kunnen leiden.



ERA Contour legde een aantal architectuurstijlen aan de deelnemers uit Oost voor, waarop iedereen een eerlijke reactie gaf.



Instrumentenkoffer



Woonpromotie

Met de Rabobank en Woonplus zijn we in 2013 gaan samenwerken op het gebied van Woonpromotie. De uitvoering doet de Stichting Promotie Schiedam voor de gemeente Schiedam. In 2014 vond voor het eerst een succesvolle Schiedamse Woonbeurs plaats, die ook in 2015 wordt georganiseerd. Daarnaast pakken we gezamenlijk diverse andere promotieactiviteiten op, waaronder de actie 'Mijn huis staat in Schiedam'.



De eerste Woonbeurs Schiedam was een groot succes. De Grote- of Sint Janskerk is alweer geboekt voor de Woonbeurs 2015 op 11 en 12 september.

Faciliteren particulieren

De bouwruimte in Schiedam is beperkt. Er zijn geen uitbreidingslocaties, dus alle ontwikkelingen moeten een plek vinden binnen het bestaande stedelijke gebied. Toch hebben we diverse manieren om particulier initiatief te faciliteren. Op de locatie Oranjenburgh geven we ruimte voor eigenbouw in plaats van ontwikkelen door een commerciële partij. Dit verloopt succesvol, al zestien individuele gezinnen

en één groep van zes gezinnen bouwen hier een huis in particulier opdrachtgeverschap. Ook de twaalf kluswoningen in de Kortlandstraat en Gordonstraat zijn verkocht aan ambitieuze klussers die hier een droomhuis willen maken van de bestaande jaren '30-woningen. In 2014 heeft een groep senioren die aangesloten is bij SIR-55 in Woudhoek, drie levensloopbestendige patiowoningen gerealiseerd. Wie zich bij de gemeente meldt met een idee, vindt

een luisterend oor. Is er een locatie beschikbaar, dan kijken we samen of het idee op deze locatie te realiseren is.

Wethouder Alexander van Steederen slaat de eerste (funderings)paal bij de Klushuizen.





Projectontwikkelaar AM bouwt bij de Houthavens 60 eengezinswoningen in 4 verschillende typen, in 8 woonblokken met prijzen vanaf € 220.000.

Faciliteren investeringen externen

Voor commerciële partijen geldt hetzelfde als voor particulieren: heb je een goed plan en hebben wij een locatie waar dit plan kan worden gerealiseerd? Dan zoeken we samen uit wat de mogelijkheden zijn. We denken mee en staan open voor partijen met ideeën. Dat kan omdat we onze grondexploitaties op orde hebben. Eerder hebben we op sommige plaatsen bewust even niets gedaan en de exploitatie gesloten. Dit geeft nu de ruimte om met goede ideeën op die plekken aan de slag te gaan. En partijen weten ons te vinden! Op verschillende grote en kleine locaties in de stad zoeken we nu naar een invulling die past bij de huidige woningvraag.

Het programma 'Schiedam in beweging' is mogelijk geworden door het maken van slimme afspraken met ontwikkelaars over de ontwikkeling van sportvelden en woonwijken. We kiezen er hier overigens voor de regie te voeren en niet te werken met een klassieke grondexploitatie. Met dit soort afspraken kunnen we meer bereiken voor de stad en voldoen aan de vraag naar grondgebonden woningen in nieuwe woonmilieus. Bij het sluiten van gronddeals maken we duidelijke afspraken en vermijden we het nemen van grote risico's door de gemeente. We sluiten grondreserveringen af in de ontwerpfasen en spreken duidelijke termijnen af waarbinnen grond wordt afgenomen.

Financieringshulp starters

Eén van de maatregelen om de woningmarkt in Schiedam te stimuleren, is het beschikbaar stellen van startersleningen aan koopstarters. Dit is per 1 februari 2014 weer mogelijk met een budget voor circa 25 startersleningen per jaar (voor een periode van 5 jaar). Zij kunnen de lening gebruiken voor de aankoop van een bestaande woning, en tot eind 2015 ook voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. De starterslening bedraagt maximaal € 35.000 voor een koopwoning met maximaal € 225.000 verwervingskosten. De lening is beschikbaar voor mensen die minimaal één jaar in Schiedam wonen, of een economische of maatschappelijke binding hebben met Schiedam. In 2014 zijn 33 startersleningen verstrekt met een gemiddeld bedrag van € 26.977. In 2014 stelde het Rijk geld beschikbaar voor medefinanciering van de startersleningen, waardoor er meer financiële ruimte was en meer kopers een lening konden krijgen. De verwachting is dat we ook in 2015 met de huidige regeling zonder problemen aan de vraag kunnen voldoen.

Instrumentenkoffer



Veel starters op de woningmarkt werden in 2014 geholpen door hun ouders. Ook de gemeente stimuleert koopstarters.



Ontslakken

Schiedam is een pilotgemeente 'ontslakken'. Ontslakken houdt in dat je niet naar de regels en beperkingen van een locatie kijkt, maar dat je gezamenlijk met externe partijen een doel formuleert en vanuit een open houding kijkt of je dat doel kunt realiseren. Voorwaarden hiervoor zijn dat je rekent met open boeken, en dat je terughoudend bent met het 'dichtregelen' van een locatie. Zo pakken we bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Dirkzwager-terrein aan. Het proces loopt voor alle partijen tot nu toe positief. We verwachten dat we hier tot een mooi resultaat kunnen komen voor de stad en de betrokken partijen.



Particuliere Woningverbetering en Funderingsherstel

Met de vaststelling van de meerjarenbegroting 2015-2018 is besloten dat het project Particuliere Woningverbetering en Funderingsherstel na 2014 een vervolg krijgt tot en met 2019. Met de oude aanpak is tot nu toe door woningeigenaren met laagrentende leningen voor circa € 32 miljoen geïnvesteerd in het particuliere bezit. De aanpak woningverbetering wordt vernieuwd. We starten met een vraaggestuurde manier van werken in het nieuwe Servicepunt Woningverbetering. De laagrentende lening blijft beschikbaar tegen een iets hoger rentepercentage (2% in plaats

van 1,5%). Voor de eigenaren van wie de woning met funderingsproblemen kampt, verandert er niets. Zij krijgen gratis hulp en begeleiding, en een laagrentende lening tegen 1,5%.

Soorten aanpak en rollen

	rol gemeente	rol eigenaar	kenmerken
Pwv en funderingen	initiatief goedkope lening handhaven	verantwoordelijkheid volgen of dwang	projectmatig wettelijke taak hoge urgentie
Servicepunt nieuwe stijl	eerste hulp bij onderhoud	initiatiefrol op eigen kracht	op verzoek communicatie beperkte hulp+advies minder urgent
Op uitnodiging	uitnodigen hulp en advies goedkope lening	actief in VvE-verband	projectmatig onbenutte kansen minder urgent

Dirkzwager, Van den Tempel Vastgoed, gemeente Schiedam en ERA Contour ondertekenden een intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van het Dirkzwagerterrein tijdens de Woonbeurs Schiedam 2014.