



gemeente
Schiedam

WOONVISIE SCHIEDAM

20
30

WWW.SCHIEDAM.NL/WOONVISIE

Dit is de Ontwerp Woonvisie 2030 van de gemeente Schiedam. Hij bevat de koers die we de komende achttien jaar willen volgen. We hebben deze Woonvisie 2030 uitgewerkt op de vier hoofdpogaven over wonen uit onze Stadsvisie Schiedam 2030. In 2011 is hierover uitgebreid overlegd met bewoners, professionals en instanties die zich bezighouden met wonen in Schiedam. De eerste helft van 2012 bespreken we de ontwerpvisie met de Schiedammers via een bijeenkomst voor alle wijkbewoners, het SOBO en met het Platform Wonen. In april leggen we de visie ter inspraak en verzamelen we de zienswijzen hierop. Doel is om eind juni een definitieve Woonvisie 2030 te kunnen vaststellen.



Wethouder Arie Wijten:

“Een bijzonder compacte Woonvisie en een uitdagende digitale versie”



“Een visie is een koers, geen uitwerking. Een visie moet simpel, helder en kort zijn”, legt verantwoordelijk wethouder Arie Wijten uit. “Dus dit keer geen duimendik rapport. De Woonvisie omvat niet meer dan deze uitgave. Natuurlijk ligt er een flinke berg analyses, schema’s, onderzoeken, andere visies en grafieken aan deze koers ten grondslag. Omdat we willen besparen op papier, hebben we een duurzame digitale versie gemaakt die iedereen kan bekijken via www.schiedam.nl/woonvisie. Daarin zitten ook leuke filmpjes met uitspraken van tal van Schiedammers. Via onze website kan iedereen ook een versie downloaden die je kunt lezen op een tablet zoals een iPad. We denken na over wonen in de toekomst, dus hebben we gekozen voor een vorm van de toekomst!”

Richting voor plannen en programmering

Het verbeteren van de woningmarkt in Schiedam vergt tijd. We moeten de goede woningen bouwen en breed werken aan het woon- en leefklimaat. Kwaliteit van wonen hangt direct samen met voorzieningen, veiligheid, een aantrekkelijke openbare ruimte en werkgelegenheid. Onze Woonvisie geeft richting aan de planning en programmering van de woningbouw. In de uitwerking kunnen we vervolgens gericht en daadkrachtig maatregelen nemen.

ÉÉN CENTRALE AMBITIE, TWEE PIJLERS

De kapstok voor onze woningmarkt-ambities is dat we bij al onze beslissingen willen uitgaan van *alle* Schiedammers. We willen kansen bieden voor emancipatie en persoonlijke ontwikkeling: sociale stijging. En we willen inwoners positief binden door van Schiedam een aantrekkelijke stad te maken, waar iedereen graag wil wonen. Daarom willen we met stedelijke vernieuwing nieuwe woonmilieus ontwikkelen en Schiedam tot een levensloopvriendelijke stad omvormen. Daarvoor werken we samen met woningbouwcorporaties, maatschappelijke instellingen, bedrijven en bewoners.

Recente ontwikkelingen en onzekerheid over rijksbeleid

Het is moeilijk om nu beslissingen voor de woningmarkt te nemen. We voorzien een terugval in woningbouw van wellicht dertig procent. Het Rijk schrijft corporaties voor woningen te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. Het Rijk wil fors besparen in de huursector en driekwart van alle huurwoningen te koop aanbieden. En het kabinet heeft een nieuwe huisvestingswet in de maak. Deze wet is bedoeld om een goede woonruimte-verdeling te bereiken en ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad tegen te gaan. In 2013 vervalt de wettelijke basis van de stadsregio, wat gevolgen heeft voor de regionale woonruimteverdeling. We overwegen aan te sluiten bij de nieuw te vormen Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Het is nog onduidelijk hoe deze ontwikkelingen voor Schiedam zullen uitpakken.



LAAT ONS UW MENING WETEN!

Heeft u een mening over wonen in Schiedam? Of vindt u dat we iets zijn vergeten? Laat ons dat weten. Mail s.v.p. naar: contact@schiedam.nl of stuur uw brief naar: **Gemeente Schiedam** t.a.v. Team Wonen en Milieu Postbus 1501 3100 EA Schiedam

NIET WACHTEN TOT 2030. AAN DE SLAG!

Goede kansen voor iedereen

In de Woonvisie 2030 staat 'sociale stijging' centraal. Schiedam wil iedereen goede kansen geven om deel te nemen aan de samenleving. Kans op een goede gezondheid, werk en vrijwilligerswerk. En kans op onderwijs, sociale netwerken en een prettige en veilige leefomgeving. Een goede woning is hiervoor een belangrijke basisvoorwaarde. Om mensen met allerlei verschillende portemonnees een kans op een passende woning te geven, blijft Schiedam werken aan een aantrekkelijke en afwisselende woningvoorraad. Want: zoveel mensen... zoveel woonwensen.

Positief verbonden

Wie in zijn eigen wijk of stad kan doorgroeien en daar een wooncarrière kan maken, voelt zich positief verbonden aan die plek. En wie binding heeft, en zich echt thuis voelt, werkt actief mee aan een prettige en veilige leefomgeving voor alle mensen om hem of haar heen.

Persoonlijke ontwikkeling

In september 2009 is de Stadsvisie Schiedam 2030 verschenen. Daaraan hebben duizenden Schiedammers meegewerkt. Ze vertelden op tal van openbare plekken hoe hun toekomstige stad er uit moet zien. En dat ze hier willen kunnen emanciperen en zich persoonlijk ontwikkelen. Daaruit zijn tien hoofdopgaven voor de gemeente voortgekomen, die gericht zijn op een aantrekkelijker woon-, leef- en werkomgeving voor iedereen.



Wooncarrière voor groei in eigen stad

Je bent thuis waar je vrienden wonen en waar je – elk moment van je leven – jezelf kunt zijn. Ook Schiedammers willen graag in hun eigen stad blijven wonen. Maar dan moet je daar wel kunnen groeien. Van een starterswoning naar een ruime gezinswoning met tuin. En als je wat slechter ter been wordt, naar een gelijkvloers appartement met winkels en zorgcentra in de buurt. Je wilt graag een wooncarrière in je eigen stad kunnen maken.



Meer verschillende soorten woningen

Met betere en meer verschillende soorten woningen en een betere kwaliteit van de woonomgeving, krijgen meer Schiedammers de kans hun toekomstdroom waar te maken. Daarom gaat de stad door met herstructureren en het aangaan van nieuwe allianties. Er liggen kansen in het vergroten van de mogelijke woonruimte door het verplaatsen van de sportvelden naar het Park A4. En in particulier opdrachtgeverschap waardoor kavelkopers hier hun eigen droomhuis kunnen bouwen. Anderzijds is er aandacht voor huisvesting van kwetsbare groepen aan de onderkant van de woningmarkt.

Anissa, 15 jaar:

“Ja, ik wil wel in Schiedam blijven wonen. Ik vind het een leuke kleine stad, naast het grote Rotterdam. Later wil ik een gezin, een huis met een tuin en leuke winkels in de buurt.”

Tiny, 73 jaar:

“Ik heb altijd in Schiedam gewoond. Hier blijf ik. Maar ik wil wel met een bus bij de winkels, de huisarts en de begraafplaats kunnen komen.”





gemeente
Schiedam

In deze Woonvisie staat centraal dat Schiedam een beter afgewogen woningvoorraad en meer verschillende woonmilieus wil ontwikkelen. Zo krijgen alle Schiedammers kans op een wooncarrière, waardoor zij zich kunnen binden aan de stad. We bereiken deze ambitie via twee pijlers. We gaan nieuwe woonmilieus realiseren door stedelijke vernieuwing. En we gaan werken aan een levensloopvriendelijke stad.

WOONVISIE
SCHIEDAM

20
30

WWW.SCHIEDAM.NL/WOONVISIE

Nieuwe woonmilieus door Stedelijke Vernieuwing

PIJLER 1

Schiedam vult de komende jaren belangrijke schakels op de woningmarktladder aan, zodat er altijd een woning is die past in ieders wooncarrière. De stad gaat de kwaliteit van tal van woningen verbeteren door woningen in de bestaande wijken op te knappen en te vernieuwen. Daarnaast is behoefte aan meer verschillende typen woningen voor Schiedammers met een middeninkomen, zoals eengezinswoningen met een tuin. Die realiseert Schiedam door verouderde appartementen te slopen en deels te vervangen door gezinswoningen. De gemeente wil binnen de stad aantrekkelijke nieuwe woongebieden ontwikkelen. Zo wordt het woningaanbod afwisselender en stijgt de kwaliteit van de stedelijke ruimte. De wijkenaanpak, waarmee de ontwikkeling van een wijk samenhangend wordt aangepakt, is een succes. Op deze basis gaat Schiedam de wijken Nieuwland en Groenord verder herstructureren, gekoppeld aan sociale actieprogramma's. Schiedam-Oost wordt echter op korte termijn één van de speerpunten.

Levensloopvriendelijke stad

PIJLER 2

Schiedam wil voor jong en oud een levensloopvriendelijke stad creëren. Wie zich hecht aan zijn wijk of stad wil daar ook een wooncarrière kunnen maken. Je wilt telkens weer een woning vinden die past bij de levensfase waarin je je bevindt. Het is belangrijk dat mensen zoveel mogelijk voor zichzelf kunnen blijven zorgen. Daarom moeten er voor elke levensfase voldoende voorzieningen zijn. Van kinderopvang tot ouderenzorg, van winkels tot huisartsen. Kwetsbare groepen krijgen bij de ontwikkeling van de levensloopvriendelijke stad nadrukkelijk aandacht. Voor ouderen wil Schiedam bijvoorbeeld woningen realiseren met de juiste voorzieningen in de buurt en met mogelijkheden voor ontmoeting. We gaan de levensloopvriendelijke stad vormgeven met twee woonservicegebieden in het noordelijk en het zuidelijk stadsdeel. Binnen deze woonservicegebieden worden woonzorgzones aangewezen met elk een woonzorgcomplex en diverse steunpunten voor zorg en samenleving, zowel voor jongeren als ouderen.



1 AFMAKEN WAARAAN WE BEGONNEN ZIJN

Er lopen tal van woningbouwprojecten in de stad die we met vernieuwde inzet willen afmaken. Denk aan de nieuwbouw van Over het Water in Nieuwland, vernieuwing van het Bachplein, nieuwbouw in Groenord, particulier opdrachtgeverschap en nieuwbouw in Oranjeburgh op het voormalig ziekenhuisterrein en het vervangen van de dichtgetimmerde panden in West.

2 VERVOLG VAN DE INGEZETTE HERSTRUCTURERING

In Nieuwland en Groenord is de herstructurering een succes. We slopen verouderde flats en vervangen deze door appartementen en eengezinswoningen die voldoen aan de huidige woonwensen. Daarmee gaan we door. Ook de wijk Oost is nu hard toe aan een gedegen herstructurering.

3 VORMEN VAN NIEUWE WOONLOCATIES

Met de overkapping van de A4 kunnen meerdere sportvelden verhuizen. De vrijgekomen plekken kunnen de basis vormen voor nieuwe woonlocaties. En op tal van nog openliggende plekken, zoals de Houthavens, kunnen we nieuwe aantrekkelijke buurten gaan vormen.

NIET WACHTEN TOT 2030. AAN DE SLAG!

NIEUWE WOONMILIEUS

VERSCEIDENHEID DOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

4 BELANGRIJKE AMBITIES

Voor de stedelijke vernieuwing heeft de gemeente Schiedam vier belangrijke ambities:

1 Er moeten **meer soorten woonmilieus** worden gebouwd. Dus meer verschillende buurten en wijken. Zo binden we Schiedammers aan onze stad.

2 Er is behoefte aan **meer koopwoningen**. Schiedam streeft naar 60% koopwoningen en 40% huurwoningen in 2030. Dat kan door in de bestaande wijken nieuwe woningen te bouwen, een deel van de huidige huurwoningen te verkopen, en nieuwe gebieden met koopwoningen te ontwikkelen.

3 In 2030 is er behoefte aan **35% eengezinswoningen** (woningen met een tuin) en **65% meergezinswoningen** (appartementen en maisonnettes). Dat gaan we realiseren door sloop en nieuwbouw in de bestaande wijken, en door toevoeging van woningen in nieuwe gebieden.

4 We willen de **kwaliteit van de bestaande woningen omhoog** brengen. Met name door particuliere woningeigenaren te stimuleren hun woning te verbeteren en door corporatiewoningen te renoveren.

Alle Schiedammers moeten hier een woning kunnen vinden die past bij hun wensen en inkomen. Nu verlaten Schiedammers soms hun stad bij het doorlopen van hun wooncarrière want er zijn onvoldoende woningen die passen bij een beter inkomen of groter gezin. Gezinnen vinden hier te weinig betaalbare woningen met een tuin. Ook is de woningkwaliteit veelal niet goed genoeg. Daarom willen we woningen in de bestaande wijken opknappen en vernieuwen, en verouderde en slechte woningen slopen. Wanneer we op de plek van verouderde flats nieuwe eengezinswoningen met een tuin bouwen, komen er per saldo minder woningen terug. Daarom moeten we binnen de stad aantrekkelijke nieuwe woongebieden ontwikkelen, met genoeg lucht, groen en ruimte. De kwaliteit van de stedelijke ruimte maakt dat we ergens 'lekker wonen'.

Particulier opdrachtgeverschap

Wie zijn eigen woning bouwt, bouwt in 'particulier opdrachtgeverschap'. Vroeger bouwden eigennuttige mensen, vaak distillateurs of drukkers, aan de Lange en Korte Haven hun eigen droomhuis. De gemeente Schiedam wil eigennuttige Schiedammers nu ook de kans geven hun 'landmark' te bouwen. Ze schept daarom ruimte voor uiteenlopende vormen van particulier opdrachtgeverschap. Zo ontstaat een nieuw beeld dat de kwaliteiten van het binnenstedelijk woonmilieu versterkt. Een voorbeeld is Oranjeburgh op het voormalige Ziekenhuisterrein. Hier krijgen particulieren de kans om in particulier opdrachtgeverschap een kavel te bebouwen.



Lege plekken invullen

In de binnenstad liggen nu nog veel gaten en open plekken. Er zijn nu 2.469 woningen in de binnenstad. Tot 2030 willen we 370 woningen toevoegen aan het stadshart.

Het Westmolenkwartier aan de Westvest kan een mooi woongebied in combinatie met een parkeergarage bij het centrum worden. Vanaf de rijksweg en vanaf Noord is dit een fijne aanrijroute. Wie dan de stad inloopt, wordt meteen omarmd door het historische stadscentrum met de Korte Haven en Lange Haven. Ook op diverse andere locaties liggen kansen voor wonen. Denk aan 'Het gat van Bolmers' aan de Broersvest en aan het 'eiland' tussen Schie, Noordvest en Korte Haven: Schienoko. In combinatie met het mogelijke vertrek van de brandweerkazerne uit het gebied, zijn er mogelijkheden om woongebieden te ontwikkelen in of direct grenzend aan de oude kern van Schiedam.

WEER GEZELLIG WONEN IN DE HISTORISCHE BINNENSTAD

Aan de binnenstad wordt al hard gewerkt, want we zijn gebaat bij een gezond kloppend stadshart. De ontwikkeling van onze binnenstad is een belangrijke stedelijke opgave. Goede ontwikkelingen op het gebied van wonen dragen sterk bij aan een goed functionerende en vooral gezellige binnenstad. Onze samenhangende aanpak voor een levendig stadshart omvat onder andere het toevoegen van wonen, beheer en behoud van monumentale en beeldbepalende panden, en het bestrijden van de leegstand.

Levendige monumenten

In 2030 willen we vijftien procent meer woningen in onze binnenstad hebben. Over twintig jaar moet het een levendig centrum zijn, waar het geweldig is om in een historische setting te wonen, winkelen en werken. Nergens in de regio Rijnmond staan zoveel monumentale panden die je op tal van manieren kunt invullen. Met jong en oud, gezinnen of andere samenlevingsverbanden. Mensen die houden van een levendig stedelijk klimaat met voorzieningen als horeca, cultuur en winkels om de hoek. Wellicht werken zij er in hun kantoor, bedrijf of atelier. Dankzij deze binnenstadbewoners kan ons winkelhart ook economisch veel beter functioneren.

Wonen in de Hoogstraat

We doen er alles aan om de leegstand in de Hoogstraat in 2030 te hebben opgelost. Met het project Werk aan de Winkel zijn tientallen slechte winkelpanden opgeknapt voor nieuwe ondernemers. Ook zijn woningen boven de winkels weer in ere hersteld. Met het online winkelen neemt de behoefte aan fysieke winkelpanden echter steeds meer af. Daarom gaan we in bepaalde delen van de Hoogstraat het wonen weer mogelijk maken door het bestemmingsplan hierop aan te passen. Zo kan de Hoogstraat weleens het meest geliefde woongebied van de toekomst worden. Eventueel met kantoor of atelier aan huis.



gemeente
Schiedam

Op dit moment verlaten Schiedammers hun stad bij het doorlopen van hun wooncarrière. We willen echter elke inwoner een woning bieden die bij zijn of haar wensen en inkomen past. Dat bereiken we met meer soorten woonmilieus, meer koopwoningen, een betere verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen en door de kwaliteit van de bestaande woningen te verhogen. Ook de binnenstad is een belangrijke stedelijke opgave.

Gezamenlijke woningmarktstrategie

In deze stagnerende woningmarkt moeten we als Schiedam onze nieuwbouwplannen herzien. Er blijft echter behoefte aan kwalitatief betere en ruimere woningen. Samen met Woonplus hebben we een woningmarktstrategie opgesteld, waarmee we de herstructurering van de woningmarkt vanaf nu doorzetten. Dat proces zullen we als gemeente voortdurend monitoren en sturen. Zo nodig faseren we de woningbouwplanning. Met onderscheidend bouwen vergroten we de kans op realisatie van projecten.



3.500 NIEUWE WONINGEN TOT 2030

In de Stadsvisie 2030 die in 2009 werd vastgesteld, gingen we nog uit van de noodzaak van 4.000 nieuwe woningen. Op basis van de laatste bevolkingscijfers voor de toekomst, willen we tot 2030 ruim 3.500 nieuwe woningen bouwen. Dit aantal is gebaseerd op een verwachte groei van het aantal inwoners en aantal huishoudens, en op basis van de sloopplannen van zo'n 1.500 verouderde woningen. Met de 3.500 nieuwe woningen kunnen we sociale stijgers een beter perspectief bieden en de midden- en hogere inkomens aan Schiedam binden. Tot 2015 gaan we de bestaande woningbouwplannen in Nieuwland, Groenord en West realiseren. Tussen 2015 en 2020 richt onze aandacht zich op Oost, Nieuwland en Groenord. Na 2015 gaan we ook aan de slag met de locaties die vrijkomen door verplaatsing van sportvelden naar Park A4.

SAMEN MET WOONPLUS AAN DE SLAG

Woonplus is met 12.000 woningen de grootste corporatie in Schiedam. Vanaf 1995 hebben we als gemeente nauw samengewerkt met Woonplus in Nieuwland en Groenord. Daar zijn verouderde flats gesloopt en honderden nieuwe eengezinswoningen en moderne appartementen gebouwd. Door de recessie zit de woningmarkt echter op slot en wordt er minder gebouwd dan gepland. De gemeente Schiedam en Woonplus hebben in 2011 een convenant afgesloten. Daarin is afgesproken dat in Nieuwland en West tot 2017 400 nieuwe huur- en koopwoningen worden gebouwd.

Vervolgopgave van de herstructurering

Woonplus gaat de komende jaren circa 1.500 woningen slopen en gemiddeld 70 woningen per jaar verkopen. Waar flats gesloopt worden, komen veelal nieuwe eengezinswoningen terug. Die nemen meer ruimte in, dus kan Woonplus circa 45 procent van het aantal gesloopte woningen terugbouwen. Woonplus wil graag kwalitatief betere sociale huurwoningen bouwen. Daarom heeft de woningcorporatie in haar nieuwbouwplannen 60 procent sociale huurwoningen opgenomen en 80 procent eengezinswoningen. Dat sluit aan bij onze gemeentelijke plannen om op de nieuwe ontwikkelingslocaties ook sociale huurwoningen te realiseren, zodat alle inkomensgroepen over de hele stad terecht kunnen.



A4-ontwikkeling biedt kansen

Een aantal ontwikkelingen schept mogelijkheden voor nieuwe woonmilieus op nieuwe locaties. Door het doortrekken van de A4 van Schiedam naar Delft, kan sport verhuizen naar het nieuwe tunneldak van de A4 bij Groenord en Woudhoek. De sportvelden van Kethel, Harga en Thurlede komen deels vrij en bieden na 2017 nieuwe woonruimte.

Kennisdeling via Platform Wonen

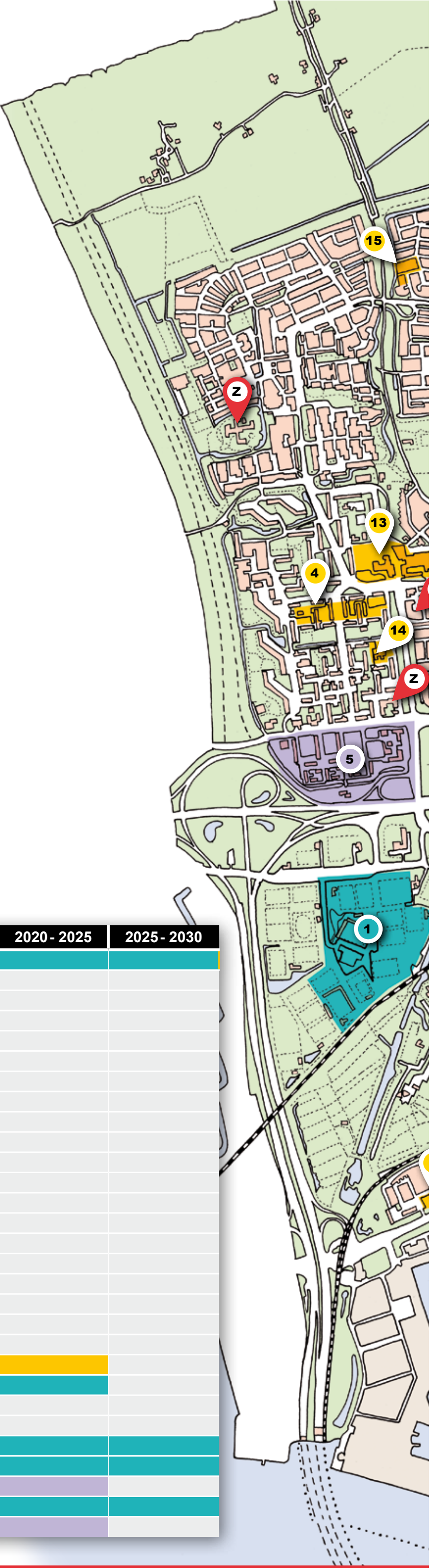
Om goed en snel te communiceren over bereikte inzichten met alle directbetrokkenen op de woningmarkt, blazen we als gemeente het Platform Wonen nieuw leven in. Met gemeentelijke en externe experts gaan we kennis en ervaringen uitwisselen om beter te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Punten van aandacht zijn het tijdelijk gebruik van locaties met uitgestelde ontwikkelingen en investeringen in de openbare ruimte van gebieden die geleidelijk worden ontwikkeld. Iedereen zoekt naar - en experimenteert met - nieuwe financieringsvormen. Daarom gaan we als gemeente, samen met anderen, het kennisniveau over financieringsmogelijkheden en onorthodoxe maatregelen delen, ontwikkelen en vergroten.

Particuliere voorraad

Bij woningeigenaren kunnen zich moeilijk oplosbare problemen voordoen bij het onderhoud van hun woning. Dit kan effect hebben op de leefbaarheid van straten en buurten. Dit willen we tegengaan en liever nog voorkomen. Met het project Particuliere Woningverbetering richt Schiedam zich tot 2015 op de particuliere vooroorlogse woningvoorraad. We gaan informeren, begeleiden en financieren. Voor de periode na 2015 gaan we een vervolgaanpak opstellen.



NIET WACHTEN TOT 2030. AAN DE SLAG!



AFMAKEN WAT WE BEGONNEN ZIJN

In de afgelopen jaren hebben we tal van nieuwbouwprojecten opgepakt. De volgende projecten maken we de komende jaren af:

1 Toernooiveld

2 Over Het Water

3 Het Kwartet

4 Groenoord-Midden

5 Hof in Zuid

6 Huysmansstraat

7 Aleidastraat

8 Oranjaburgh

9 Westmolenstraat

10 Houthavens, deelplan I

11 Gat van Bolmers

12 Dr. Wibautplein

13 Bachplein / Hof van Spaland

14 De Notenbalk

15 Majoraanveld

16 Kop Singel

17 Vlaardingerdijk / Rembrandtlaan

WOONSERVICEGEBIEDEN

Om iedereen van de juiste zorg en welzijn te kunnen voorzien, verdelen we Schiedam in twee woonservicegebieden: één in Noord en één in Zuid. In beide gebieden wordt een aantal woonzorgzones aangewezen. Op de kaart staan de belangrijkste zorglocaties aangegeven. In een vervolgtraject bepalen we de woonzorgzones.

VERVOLG HERSTRUCTURERING

In de wijken Groenoord en Nieuwland hebben we de afgelopen jaren via herstructurering het woon- en leefklimaat kunnen verbeteren. We gaan de herstructureringsmogelijkheden onderzoeken in (delen van) de volgende buurten en hierover besluiten nemen:

1 Wetenschappersbuurt

2 Schiehart

3 Nolensbuurt

4 Fabribuurt

5 Groenoord-Zuid

6 Piet Sandersbuurt

VORMEN VAN NIEUWE WOONLOCATIES

Sommige woonlocaties zullen pas na jaren worden ingevuld. Toch moet je over die locaties nu al gaan nadenken: bijvoorbeeld over het toevoegen van wonen in het hele onderzoeksgebied of delen daarvan, over de mogelijkheden die de locatie biedt, voor welke groepen dat geldt, de kansen voor particulier opdrachtgeverschap en de fasering. De komende tijd gaan we alvast nadenken over:

1 Harga

2 Thurlede

3 Kethel

4 Binnenstad

5 Polderwetering

6 Houthavens, deelplan II

WONINGBOUWPLANNING	2012	2013	2014	2015	2016 - 2017	2018 - 2019	2020 - 2025	2025 - 2030
4 Binnenstad								
6 Huysmansstraat								
14 Notenbalk								
5 Hof in Zuid								
3 Het Kwartet								
7 Aleidastraat								
4 Groenoord-Midden								
10 Houthavens, deelplan I								
15 Majoraanveld								
16 Kop Singel								
1 Toernooiveld								
8 Oranjaburgh								
2 Over het Water								
3 Nolensbuurt								
4 Fabribuurt								
17 Vlaardingerdijk/Rembrandtlaan								
11 Gat van Bolmers								
12 Dr. Wibautplein								
9 Westmolenstraat								
1 Wetenschappersbuurt								
13 Bachplein / Hof van Spaland								
3 Kethel								
6 Houthavens, deelplan II								
2 Schiehart								
1 Harga								
2 Thurlede								
5 Groenoord-Zuid								
5 Polderwetering								
6 Piet Sandersbuurt								

Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

WONINGBOUWPLANNING TOT 2030: AFMAKEN WAT WE BEGONNE



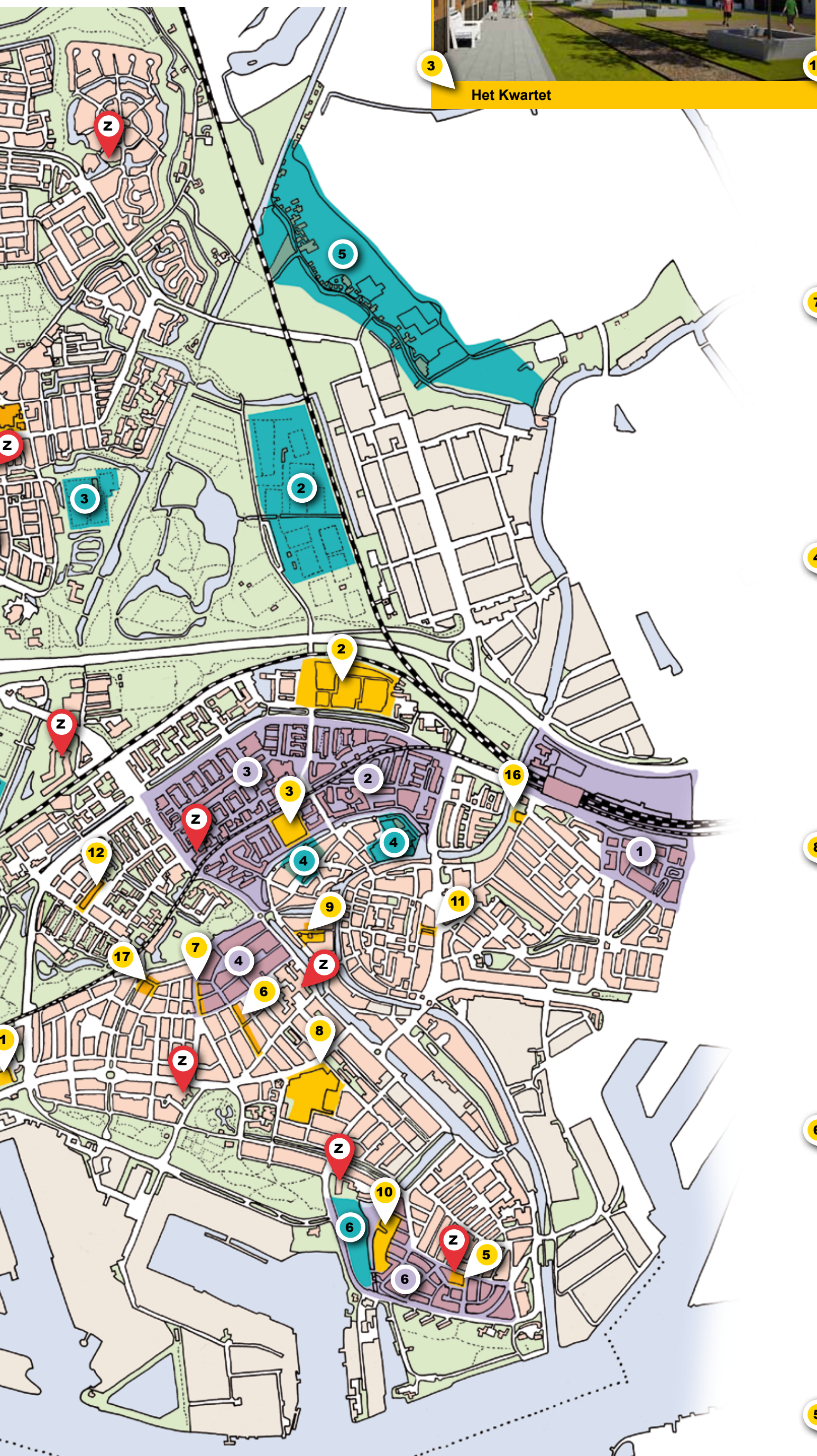
gemeente
Schiedam



Het Kwartet



De Notenbalk



Aleidastraat



Groenord-Midden C



Oranjeburgh



Huysmansstraat



Hof in Zuid

N ZIJN, VERVOLG HERSTRUCTURERING, NIEUWE WOONLOCATIES

LEVENSLLOOPVRIENDELIJKE STAD

Voor elke levensfase een fijne woning en buurt

DE STAD VERGRIJST

Schiedam vergrijst langzaam. Dat heeft gevolgen voor het type woningen waaraan in de komende jaren behoefte ontstaat. Tot 2020 kunnen de bestaande woningen nog in die behoefte voorzien. Daarna wordt nieuwbouw noodzakelijk.

We weten nu al welke woningen voor ouderen geschikt zijn en welke rollen de plaatselijke welzijnsvoorzieningen kunnen spelen.

Om ouderen te steunen in hun zelfredzaamheid, en ze zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, zijn voorzieningen nodig op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De gemeente wil daarin een leidende rol spelen bij het realiseren van nieuwbouw. En een stimulerende rol bij het verbouwen, dus aanpassen en toegankelijk maken, van bestaande woningen. De gemeente Schiedam kan betrokken partijen samenbrengen, steunpunten in de wijk realiseren en het toewijzingsbeleid vormgeven.

Een woning voor iedereen

De gemeente Schiedam vindt het belangrijk dat iedereen – met elke leeftijd, portemonnee of lichamelijke beperking – een wooncarrière in eigen wijk en stad kan maken zoals hij of zij dat zélf wil. Zo'n levensloopvriendelijke stad vergt een doordachte planning van de woningbouw en woonomgeving in elke wijk. En het vergt een goed aanbod van de juiste voorzieningen. Denk aan scholen, openbaar vervoer en plekken voor ontmoeting. Jongeren en ouderen, en inwoners met en zonder handicap of beperking moeten overal kunnen rekenen op steun bij zorg en welzijn. Zo kunnen ook kwetsbare Schiedammers zelfstandig blijven wonen in hun eigen wijk. Daarvoor moet de gemeente goed samenwerken met allerlei markt-partijen en samen aan de toekomstvisie werken.



Voordeel van woonzorgzones

Met meerdere woonzorgzones kunnen Schiedammers langer op een prettige en zelfstandige wijze in hun eigen woning en eigen buurt blijven wonen. Wie dichtbij zijn vrienden en kennissen woont, zal ook minder snel vereenzamen.

De gemeente verwacht dat zorgverleners in de woonzorgzones hun zorg beter kunnen afstemmen in één integraal zorgteam. Het werken onder één dak kan bovendien tot een betere afstemming leiden, de kwaliteit van de zorg ten goede komen en voor kostenverlaging zorgen.

Anderzijds zullen de Wmo-kosten waarschijnlijk gaan stijgen doordat mensen langer in hun eigen woning blijven wonen en meer voorzieningen nodig hebben. Daarom wordt nu eerder een verhuizing geadviseerd als het een dure Wmo-woningaanpassing betreft. Maar als de aanvrager zelf meefinanciert, mag de Wmo-bijdrage worden gebruikt voor de woningaanpassing.

WOONSERVICEGEBIEDEN



Bron: Stadsregio Rotterdam

Om iedereen van de juiste zorg en welzijn te kunnen voorzien, verdelen we Schiedam in twee woonzorggebieden: één in het noordelijk en één in het zuidelijk stadsdeel. In een woonzorggebied kunnen kwetsbare mensen als ouderen en gehandicapten zo zelfstandig mogelijk wonen. Het is een gewoon woongebied, waarin de zorg niet domineert. In beide gebieden wordt een aantal woonzorgzones aangewezen, elk met een woonzorgcomplex en diverse steunpunten voor zorg en samenleving, zowel voor jongeren als ouderen. Gemeenten, corporaties, zorgorganisaties en welzijns- en bewonersorganisaties werken hierin samen, en blijven dat doen, om tot een goed afgestemd aanbod te komen. In een woonzorgzone kunnen bewoners hun zorg zelf halen of thuis verkrijgen. Wie nog zelfstandig genoeg is, kan zelf naar een multifunctioneel centrum of wijksteunpunt gaan. Ben je wat slechter ter been, dan kan thuis zorg worden verleend. En met alarmering en alarmopvolging kan er 24 uur per dag zorg aan huis worden geleverd. In elke woonzorgzone bevindt zich een woonzorgcomplex en er zijn zelfstandige woningen waar zorg wordt verleend. Zo'n woonzorgcomplex kan op allerlei wijzen worden ingevuld: met een apart zorgcentrum met intramurale zorg, of met zelfstandige woningen met een zorg- en servicearrangement.



gemeente
Schiedam

Schiedam is een stad waar jong en oud, mensen met én zonder beperking, prettig en zelfstandig kunnen (blijven) wonen in hun bekende omgeving. En Schiedam biedt voldoende geschikte woningen in de huur- én in de koopsector voor 65-plussers, ook als in de toekomst de stad vergrijst. De woningen zelf, de woonomgeving en de (zorg)voorzieningen worden hierop afgestemd.

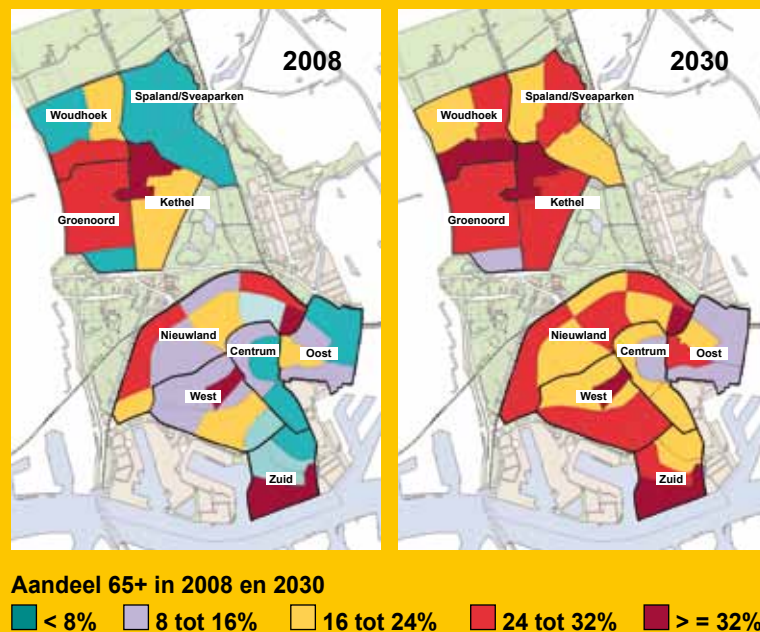


Levensloopgeschikte nieuwbouw

Het Bouwbesluit garandeert een goed bezoekbare woning, maar geen levensloopgeschikte woning. Bij levensloopgeschikte woningen gaat het om eisen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Woonkeur is een keurmerk met een dergelijk eisenpakket. De gemeente Schiedam wil dat nieuwbouwappartementen voor ouderen en bijzondere doelgroepen worden getoetst op Woonkeur. Een woning met Woonkeur is namelijk gebruiksvriendelijk, inbraakwerend, sociaal veilig, toegankelijk, flexibel en aanpasbaar. Een dergelijke woning heeft toekomstwaarde en zorgt ook voor latere generaties.

65-PLUSSERS IN 2008 EN 2030

Schiedam telt nu zo'n 4.250 huishoudens met 75-plussers. Dat daalt waarschijnlijk met circa 200 huishoudens in 2020. Tussen 2020 en 2030 stijgt het aantal 75-plus huishoudens echter sterk tot bijna 5.700. 6.300 huurwoningen zijn dan in meer of mindere mate geschikt voor deze ouderen. De gemeente Schiedam wil ouderen echter een goede woning op maat aanbieden in zowel de huur- als koopsector. Bijvoorbeeld appartementen met goede voorzieningen. Dat bevordert ook dat ouderen hun (te grote) woningen, al dan niet met tuin, verlaten voor jongere gezinnen. Daarom wordt nu al gesproken met marktpartijen over het ontwikkelen van de juiste ouderenwoningen.



Zorg voor kwetsbare mensen

Schiedam heeft, zoals elke stad, de zorg voor verschillende kwetsbare groepen. Alle groepen hebben verschillende woonwensen, waarmee de gemeente rekening wil houden. Ouderen en senioren hebben immers andere wensen dan mensen met een lichamelijke beperking, mensen met een verstandelijke beperking of GGZ-cliënten met psychiatrische problemen. Ook dak- en thuislozen en mensen die nazorg nodig hebben in ambulante (woon)begeleiding, kunnen op de gemeente Schiedam blijven rekenen voor geschikte huisvesting.



DE WONINGVOORRAAD

Woningen vallen in de sociale huursector, de vrije huursector of de koopsector. Voor de sociale huursector maakt de gemeente afspraken met Woonplus of andere sociale verhuurders. Voor de particuliere huursector en de koopsector werkt Schiedam een aanpak uit. Daarin wil de gemeente bijvoorbeeld bijdragen aan bewustwording, praktisch en persoonsgebonden advies en aansluiten bij de particuliere woningverbetering. Het met financiële prikkels subsidiëren van particulieren is niet meer haalbaar.

Gezamenlijke koers

De gemeente Schiedam heeft de totale woningvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte goed in beeld. De bevolkingssamenstelling, het wonen en de voorzieningen zijn gescand. Hiermee gaat de gemeente een gezamenlijke koers voor wonen, welzijn en zorg bepalen waaruit samenwerkingsafspraken met allerlei marktpartijen volgen voor een levensloopvriendelijke stad.

Scheiden van wonen en zorg

In de toekomst gaat de overheid de AWBZ-richtlijnen veranderen. Zo wil het huidige kabinet wonen en zorg scheiden. Wie in of bij een zorginstelling woont, moet voor de woonruimte huur gaan betalen. De lagere inkomens komen dan in aanmerking voor huursubsidie. Eventuele zelfstandig levende partners zullen hier geen negatieve financiële gevolgen van ondervinden. Het Rijk verwacht dat zorginstellingen meer huisvestingsvarianten zullen aanbieden en meer volwaardige eenpersoonskamers creëren. Schiedam is in overleg met de zorgaanbieders om deze ontwikkelingen waar mogelijk te steunen.

Inrichting woonomgeving

Naast de woningen, is ook de woonomgeving belangrijk. Die moet in alle situaties toegankelijk zijn voor de bewoners. Bij de inrichting van het openbaar gebied in Schiedam maken we gebruik van het handboek Toegankelijkheid. In 2009 is een Visie op de openbare ruimte in Schiedam opgesteld, in samenhang met het investeringsniveau en beheer. Deze visie krijgt een vervolg in de uitwerkingen. In woonzorgzones is speciale aandacht voor bijzondere groepen als jongeren, ouderen, zorgvragers en mensen met beperkingen voor een prettig gebruik van de openbare ruimte.

NIET WACHTEN TOT 2030. AAN DE SLAG!

ANALYSE VAN DE WONINGMARKT

Onderzoek en cijfers zijn uitgangspunten voor de Woonvisie



Goedkope, maar verouderde woningen

In Schiedam vind je veel goedkope huur- en koopwoningen. Dat is voor velen juist een kwaliteit van deze stad. Maar helaas zijn het vaak verouderde, slechte of kleine woningen. Voor het in balans brengen van onze woningvoorraad, zijn geen grootschalige nieuwbouwlocaties meer voorhanden. Met het verplaatsen van de sportlocaties komen nieuwe locaties voor woningen vrij. Door slopen, nieuwbouw en renovatie kunnen we onze bestaande, verouderde woningvoorraad verbeteren zodat die weer voldoet aan de hedendaagse kwaliteitseisen. Met herstructurering vernieuwen we de sociale voorraad en voegen we andere woningtypes toe. Om iedere woningzoekende een woning naar keuze te kunnen bieden, wil de gemeente ook de kwaliteit van de bestaande woningen verbeteren.

GROENE WOONWIJKEN ZIJN FAVORIET

In de stadsregio Rotterdam zijn veel verschillende soorten woningen beschikbaar. Koopwoningen in groene woonwijken zijn veruit favoriet. Schiedam kan helaas niet meer verder uitbreiden en dit soort woonwijken ontwikkelen. Met de voltooiing van de wijk Sveaparken is de stad al tegen haar eigen grenzen aangegroeid. Nieuwe woongebieden moeten we daarom binnen de bestaande wijken vormen. Bijvoorbeeld met kleinere invulplannen en door sloop van verouderde woningen zodat daar nieuwbouw kan komen. Daarnaast biedt de ontwikkeling van de A4 ook mogelijkheden.



TE WEINIG EENGEZINSWONINGEN

Schiedam heeft relatief weinig eengezinswoningen. Elders in Nederland is 70% van de woningen een eengezinswoning, hier slechts 31%. Onze stad telt wel veel goedkope koopwoningen: 41% heeft een verkoopwaarde tot € 175.000. Landelijk bedraagt dit aandeel slechts 13%. Deze goedkope koopwoningen - meestal vooroorlogse appartementen en boven/benedenwoningen - zijn helaas vaak slecht van kwaliteit.

Wie een duurdere koopwoning zoekt, vindt weinig van zijn gading in onze stad. Want slechts 12% van de Schiedamse woningen heeft een verkoopwaarde boven de € 350.000, terwijl dit landelijk op 31% ligt. CBS-cijfers wijzen uit dat Schiedam in 2010 met een gemiddelde WOZ-waarde van € 161.000 een 418e positie inneemt op de totale ranglijst van 430 gemeenten.

WONINGVOORRAAD NAAR PRIJSKLASSE

Prijsklasse KOOP	Schiedam	Nederland	Prijsklasse HUUR	Schiedam	Nederland
< € 175.000	41%	13%	< € 348	24%	25%
€ 175.000 - € 225.000	20%	20%	€ 348 - € 535	48%	50%
€ 225.000 - € 350.000	27%	36%	€ 535 - € 632	18%	17%
> € 350.000	12%	31%	> € 632	10%	8%
totaal	100%	100%	totaal	100%	100%

Bron: WoON2009, CBS

Roep om eengezinswoningen

Woningmarktverkenningen door ABF Research B.V. en het woonwensenonderzoek WoON2009 geven een duidelijk beeld van de woningbehoefte in Schiedam. Tot 2030 groeit vooral de vraag naar eengezinswoningen in het middeldure segment voor kooprijzen van € 215.000 tot € 350.000. De vraag naar goedkope huurwoningen neemt af, maar middeldure huur- en koopwoningen raken meer in trek.



VOOR ELKE LEVENSFASE EEN FIJNE WONING EN BUURT



gemeente
Schiedam

Schiedammers kunnen in hun stad maar beperkt een wooncarrière maken. Vooral de middeninkomens vertrekken. Ons grote aanbod goedkope huur- en koopwoningen trekt mensen met lagere inkomens van buiten Schiedam aan. Zij bevorderen echter niet de koopkracht in de stad. En ze doen een groot beroep op de sociale voorzieningen. Om ons uitgangspunt - iedereen heeft recht op een wooncarrière - waar te maken, moeten we onze woningvoorraad dus weer in balans brengen.



Schiedam in trek bij jongeren

Schiedam verliest in alle leeftijdsgroepen inwoners, behalve in de groep van jongeren van 16 tot 26 jaar. Zij zien hier kansen om met een laag inkomen te starten op de woningmarkt, ze volgen nog een opleiding of staan aan het begin van hun carrière. De particuliere koop- en huurmarkt biedt hen voldoende betaalbare woningen.

Aantal huishoudens neemt toe

In tegenstelling tot veel andere regio's in Nederland, neemt het aantal inwoners in de stadsregio Rotterdam-Rijnmond tot 2030 nog licht toe. Vooral het aantal huishoudens gaat sterk groeien omdat er meer 'singles' komen. Jongvolwassenen kiezen ervoor lang alleen te blijven wonen. Veel ouderen komen ongewild alleen te staan en blijven zelfstandig wonen. Zij hebben allemaal woningen op maat nodig. Nu is 15 procent van de Schiedammers ouder dan 65 jaar, maar in 2030 ligt dat rond 23 procent. Ook het aantal Schiedammers met een allochtone achtergrond neemt toe. Van 35 procent nu, naar 45 procent in 2030.

WOONVISIE
SCHIEDAM

20
30

WWW.SCHIEDAM.NL/WOONVISIE

GEMIDDELDE INKOMEN LIGT LAAG

Het gemiddelde inkomen van de Schiedammers ligt nu circa 11% onder het landelijk gemiddelde. Uit de 'CBS Outcomemonitor 40 wijkenaanpak' blijkt dat dit voor een deel komt doordat we veel mensen met lage inkomens aantrekken. Deze komen vooral uit de Rotterdamse 'aandachtswijken'. Schiedamse huishoudens met een hoger inkomen vertrekken veelal naar andere gemeenten als Lansingerland waar veel eengezinswoningen worden gebouwd.

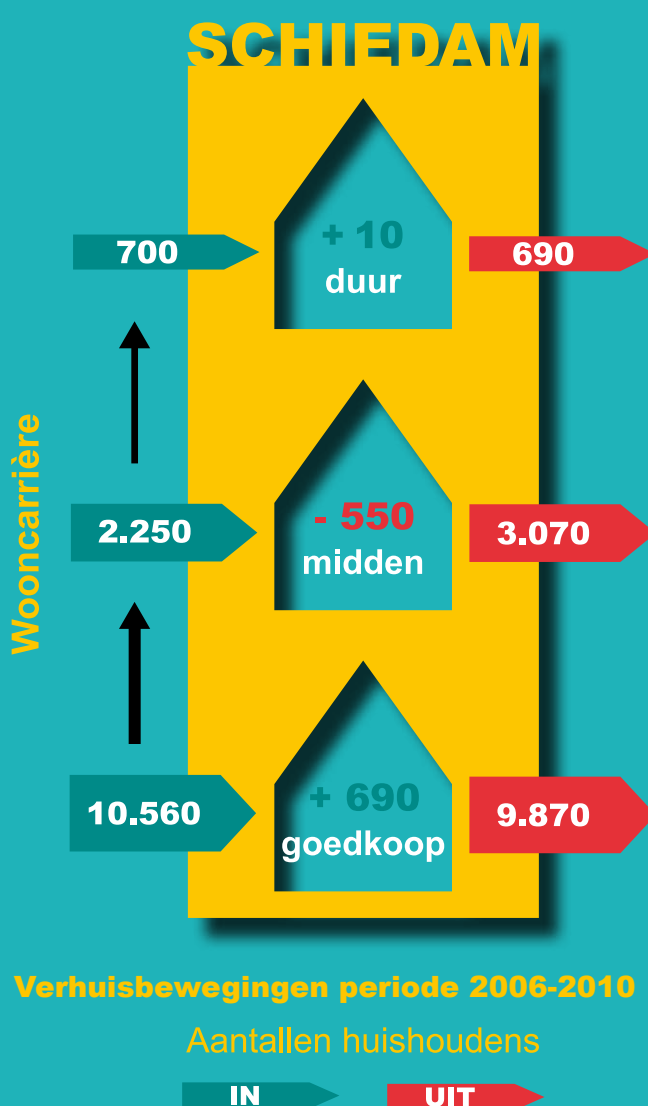
Ontwikkeling netto besteedbaar huishoudensinkomen

Jaar	Schiedam	Nederland	Vershil
2006	27.000	29.700	-2.700
2007	28.200	31.300	-3.100
2008	30.000	33.500	-3.500
2009	30.600	34.300	-3.700

Bron: CBS-Regionaal Inkomensonderzoek



HUIDIGE VERHUISBEWEGINGEN



Autochtone gezinnen met een midden- of hoger inkomen verlaten Schiedam. Terwijl het aantal jonge starters uit de Midden- en Oost Europese landen, als Polen, Bulgarije en Roemenië, juist toeneemt. De goedkope huur- en koopwoningen in de wijken Oost en Nieuwland trekken veel vestigers van buiten de stad.

Binnen de stad verhuizen Schiedammers meestal van de zuidelijke naar de noordelijke wijken. Schiedammers die hier wooncarrière maken, verhuizen naar een steeds duurdere woning waardoor de goedkope woningen vrijkomen voor veelal Rotterdammers.

In de middencategorie vertrekken veel Schiedammers omdat gezinnen hier geen grotere of kwalitatief betere woningen kunnen vinden. Ze verlaten vaak een woning van € 200.000 tot € 250.000 euro in Schiedam en verruilen deze voor een woning in een hogere prijsklasse in bijvoorbeeld Lansingerland of Barendrecht. In het duurdere segment is er sprake van een evenwicht, al zijn er in deze prijsklasse aanzienlijk minder woningen.

Dit leert ons dat we vooral voor de middeninkomens moeten bouwen.

NIET WACHTEN TOT 2030. AAN DE SLAG!

BELEIDSINSTRUMENTEN

WETTEN, REGELS EN PLANNEN OM DE VISIE TE REALISEREN

HERPROGRAMMERING
WONINGBOUWPLANNING

Nu de woningmarkt op slot zit, is het belangrijk optimaal aan te sluiten op de werkelijke marktwensen. Om de woningbouwplanning echt te kunnen realiseren, gaan we hierop sturen. We maken waar nodig nieuwe samenwerkingsafspraken en pakken de regie voor de ontwikkellocaties met flexibele samenwerkingsvormen.



WOONPROMOTIE

Met deze nieuwe Woonvisie en het e-book Wonen in Schiedam geven we een nieuwe impuls aan de woonpromotie. Samen met de Stichting Promotie Schiedam dragen we het wonen in Schiedam verder uit.



KAMERVERHUURBELEID

Met het ingevoerde kamerverhuurbeleid, kunnen we illegale kamerverhuur bestrijden en legale kamerverhuur spreiden over de stad. Hiermee voorkomen we concentraties en overbewoning. Kamerbewoning voor inwonende studenten blijft mogelijk binnen het kamerverhuurbeleid. We zorgen voor naleving van de regels voor het huisvesten van arbeidsmigranten door verdubbeling van de handhavingcapaciteit vanaf 2012.

HUISVESTING ASIELZOEKERS

Vanzelfsprekend voldoen we met Woonplus en Vluchtelingenwerk jaarlijks aan de taakstelling voor huisvesting van asielzoekers met een verblijfsstatus. Die taakstelling legt het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ons op basis van ons inwoneraantal op.

Particulier opdrachtgeverschap

Wie een kavel koopt, kan daarop in particulier opdrachtgeverschap een eigen droomwoning bouwen. Je kunt ook samen met je burens bouwen, bijvoorbeeld een woningcomplex of een klein buurtje, in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Schiedam wil hiervoor ruimte scheppen door particulier opdrachtgeverschap actief te steunen en een platform voor initiatieven op te richten. Dit vindt plaats in bijvoorbeeld Oranjeburgh.

Samenwerken met
verschillende coalities

Op gebied van wonen werken we in Schiedam met tal van partijen samen. Onder andere met het Rijk, de Provincie, de Stadsregio, de woningcorporaties, zorgpartijen en met nieuwe partners in gebiedsontwikkeling rondom de A4. Er is veel nieuw beleid geformuleerd. Zoals een rijksvisie en een provinciale woonvisie, een wijziging van de huisvestingswet en aanscherping van EU-regelgeving. Ook de uitwerking van het woonbeleid gaan we met deze partijen vormgeven. Samen met Woonplus werken we intensief aan beleid en gaan we prestatieafspraken maken. Met de Stadsregio en buurgemeenten stemmen we voortdurend ons woningbouwprogramma af.

TOEWIJZINGSBELEID WORDT VERNIEUWD

We werken mee aan nieuw regionaal beleid voor Woonruimtebemiddeling. Uitgangspunten zijn vrijheid van vestiging, huisvesten van de lagere inkomens en een transparant, eerlijk, rechtvaardig en begrijpelijk systeem. Om woongebieden voor alle inwoners aantrekkelijk te maken, worden de regels alleen toegepast als er sprake is van verdringing, bij woningen met specifieke voorzieningen zoals zorgwoningen, grote huishoudens en bij leefbaarheid.

Klimaatbeleid voor een duurzame samenleving

Schiedam streeft naar een duurzame samenleving. We dragen hieraan bij met woningen met een goede energieprestatie. Als gemeente ondersteunen we particuliere woningeigenaren bij woningverbetering met advies over isolatie. We onderzoeken de mogelijkheid van stadsverwarming door aantakking op Leiding over Noord van Eneco: een grote warmtevoorziening die in de toekomst door Schiedam gaat lopen. Woonplus sloopt een deel van haar echt slechte sociale huurwoningen. De nieuwe huur- en koopwoningen krijgen meteen een hoge energetische kwaliteit (label A). Ook in de bestaande woningvoorraad blijft Woonplus de energieprestaties verbeteren.

Bescherming leefbaarheid

We onderzoeken of we de leefbaarheid kunnen bevorderen met de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek, ook wel: de Rotterdamwet. Hiermee kunnen we de lokale buurteconomie stimuleren, de toegang tot de woningmarkt reguleren en panden sluiten. We onderzoeken of en waar we het instrumentarium van deze wet kunnen inzetten om onze doelstellingen te realiseren.

Voortzetten aanpak van
particuliere woningvoorraad

Tot 2015 loopt het project Particuliere Woningverbetering in Schiedam. Met laagrentende leningen stimuleren we eigenaren in Oost en West hun woning op te knappen. Door slechte funderingen gaan oude woningen scheef staan. Ook bij funderingsherstel ondersteunen we particulieren met laagrentende leningen tot 2015. We werken aan een vervolgaanpak voor de particuliere voorraad. En we onderzoeken de mogelijkheid van een steunpunt voor het activeren van Verenigingen van Eigenaren. Daarnaast kijken we naar mogelijkheden voor Europese subsidies.

KRAKEN, LEEGSTAND EN SPLITSSEN

De wet Kraken en Leegstand biedt de gemeente instrumenten om een actief leegstandsbeleid op te stellen. Leegstaande koopwoningen mogen wettelijk tijdelijk worden verhuurd. Leegstaande kantoor- en winkelpanden vallen niet binnen het woonbeleid. We gaan vanuit het woonbeleid meewerken aan een integrale aanpak om de leegstand in de binnenstad te bestrijden.



WETTEN, REGELS EN PLANNEN OM DE VISIE TE REALISEREN