



**gemeente  
Schiedam**

**gemeente Schiedam**  
Ruimtelijke Ontwikkeling &  
Beleid

Stadskantoor, Stadserf 1  
Postbus 1501  
3100 EA Schiedam

14 010  
schiedam.nl

Rijksoverheid

'S-GRAVENHAGE

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
	23UIT02129	30 maart 2023
Uw brief van	Doorkiesnummer	E-mail
	010-2191787	i.tas@schiedam.nl

**Onderwerp**

reactie consultatie Wet versterken regie volkshuisvesting

Geachte dames, heren,

Aanvullend op de reacties in deze consultatieronde van de VNG en het samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam, die wij ondersteunen, maken wij hierbij gebruik van de mogelijkheid om als gemeente Schiedam ook zelf te reageren.

De Wet versterken regie Volkshuisvesting richt zich op het verbeteren van de regie op de woonopgave in Nederland. Eén van de instrumenten die hiervoor zal worden ingezet volgens het wetsontwerp dat nu in consultatie is, is sturing op de lokale en regionale bouwopgave. Hiertoe wordt op een landelijk uniforme wijze opgenomen hoe de aandelen sociaal, betaalbaar en duur in de nieuwbouwopgave van regio's en gemeenten eruit moeten zien. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gemeenten met een sociale voorraad onder en boven landelijk gemiddelde, met daarbij een naar verwachting strikte definitie voor wat tot de sociale voorraad wordt gerekend. Schiedam signaleert dat het wetsvoorstel weinig ruimte biedt voor maatwerk op gemeentelijk niveau, dat er te rigide wordt gekeken vanuit een van de doelstellingen van de wet; namelijk het huisvesten van lage inkomensgroepen en dat er daardoor een tegenstelling ontstaat met de doelstellingen van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

In het wetsvoorstel wordt gestuurd op aandelen sociaal en betaalbaar (middensegment) op basis van de aanwezige sociale huurwoningen van corporaties plus overige huurwoningen die binnen de nog vast te stellen definitie voor sociale huur gaan vallen. In het kader worden de inkomensopbouw en de leefbaarheid in een gemeente of in specifieke wijken niet in de afweging meegenomen. Schiedam heeft hier, gelet op haar woningvoorraad, wel behoefte aan.



Schiedam is een gemeente met een woningvoorraad en bevolking die qua opbouw afwijkt van de landelijke gemiddelden. Deze afwijking zit op de volgende aspecten:


1. Schiedam heeft een grote goedkope bestaande woningvoorraad. Op basis van een prijsgrens van € 210.000,- (WOZ 2020) valt circa 2/3 van de voorraad in het goedkope segment. Kenmerkend voor de woningvoorraad is dat deze uit bovengemiddeld veel woningen met een laag energielabel en/of bij huurwoningen een maximaal redelijke huurprijs onder de liberalisatiegrens bestaat. De woningen vallen in het goedkope segment op basis van hun kwaliteit en (markt)waarde en zullen niet snel boven de sociale prijsgrenzen uit stijgen. Het gaat hierbij zowel om koopwoningen als om (particuliere) huurwoningen;
2. In Schiedam is een grote particuliere huurwoningvoorraad aanwezig. Dit betreft circa 20% van de totale woningvoorraad, waar dit landelijk (inmiddels) 14% is. De particuliere huurwoningen zijn meestal in handen van kleine investeerders die van oudsher een woning verhuurden, of die juist in de afgelopen jaren een portefeuille hebben opgebouwd. Gemiddeld bezitten zij nog geen twee woningen per investeerder in Schiedam, velen bezitten maar één woning. Het gaat hier deels om woningen van slechte kwaliteit, waar veel regels worden overtreden en die verhuurd worden aan huurders in een zwakke positie (denk aan arbeidsmigranten). Het gaat hier grotendeels om oudere woningen (vooroorlogs en vroeg na-oorlogs), niet om recent gebouwde woningen en deze woningen zullen niet snel boven de sociale prijsgrenzen uit stijgen;
3. Schiedam kent twee wijken met een zwakke leefbaarheid op wijkniveau, te weten Nieuwland en Oost. Deze wijken zijn als focuswijken ondergebracht in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en de komende 20 jaar zal hierin zowel fysiek als sociaal flink extra worden geïnvesteerd. Op buurtniveau geldt, buiten deze twee wijken, een zwakke leefbaarheidsscore ook voor de buurten Groenord-noord, -midden en -zuid. In de wijken Centrum, West en Zuid hebben enkele buurten sinds 2020 de score 'voldoende'. Deze buurten scoorden in eerdere jaren veelal nog zwak;
4. De bevolkingsopbouw van Schiedam laat zien dat er voldoende huisvesting is voor lagere inkomensgroepen. Bijna 90% van de inwoners heeft een gemiddeld inkomen lager dan €32.000 en het gemiddelde inkomen per inwoner van Schiedam ligt op €26.800. Dus nog los van de huur- en koopprijzen van de woningen laat de bevolkingsopbouw zien dat de er voldoende huisvesting is voor inwoners met een lager inkomen.

In relatie tot de nieuwe wet hebben wij zorgen over onze wijken waar veel sociale en leefbaarheidsproblematiek speelt, zowel wijken waar de corporaties een belangrijke positie innemen, als wijken die grotendeels in particuliere handen zijn. In deze wijken willen wij het aantal sociale woningen af laten nemen om de balans in de wijken te herstellen en bewoners mogelijkheden te bieden om wooncarrière binnen de eigen wijk te maken. Zo willen wij met ons woningbouwprogramma een bijdragen leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid in deze wijken. Wij signaleren hierbij echter een botsing tussen de nieuwe wet en het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, omdat argumenten in het kader van inkomensopbouw en leefbaarheid onvoldoende worden meegenomen. Bij uitvoering van de nieuwe wet door

Schiedam komt de realisatie van doelstellingen van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid in gevaar, omdat, als wij moeten voldoen aan de nieuwe wet in deze wijken, de opgave voor heel Schiedam te groot wordt.

Wij vragen om uitzonderingsruimte om, in een stad met relatief veel leefbaarheidsproblemen en in de wijken en buurten met een zwakke leefbaarheidsscore, woningbouwprogramma's te kunnen realiseren die de stad, de wijken en de buurten versterken. Deze uitzonderingsruimte is wat ons betreft nodig voor gemeenten die op basis van gemiddeld inkomen en leefbaarheidsproblematiek onderaan de lijstjes staan, wat tot uitdrukking komt doordat zij onderdeel uitmaken van de groep gemeenten met één van de 20 focuswijken voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De woningvoorraad in deze steden en specifiek de kwetsbare focuswijken zou uitgezonderd moeten worden van het hoofdstuk (II) Regie op betaalbaarheid en evenredige verdeling van woningen. Hier vragen wij om ruimte voor een maatwerkprogramma, waarbij de doelen van het Nationaal Programma op wijkniveau en verbetering van de situatie op de schaal van de stad meegewogen zijn.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Schiedam,  
namens dezen,  
manager Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid,



mr. P.J. Dullaart