

REALISATIE EN VERSNELLING WONINGBOUW SCHIEDAM

**SCHIEDAMSE
BOUWKRACHT:**

**SAMEN
STERKER**

**DOORBOUWAKKOORD
OKTOBER 2024**

WONINGBOUWOPGAVE IN SCHIEDAM

**VERSNELLINGSTAFEL
SCHIEDAM**

De woningbouwopgave in Schiedam is een groeikans voor de stad.

Door het toevoegen van 6.000 woningen in de periode van 2022 tot 2030 is het mogelijk om in alle wijken meer keuze toe te voegen aan betaalbare en duurdere woningen.

Schiedammers die op zoek zijn naar een betere woning, verlaten nu vaak de stad. Het doel van de gemeente Schiedam is dat Schiedammers 'wooncarrière' maken in Schiedam. Dit houdt in dat inwoners van Schiedam een aantrekkelijke nieuwe woning vinden in de stad en hier blijven wonen. Die ambitie wordt bereikt door:

- Passende en herkenbare woonmilieus aan te bieden zodat alle buurten in Schiedam buurten worden waar de bewoners graag en met trots wonen.
- Passende woningen te bieden zodat ongeacht leeftijd, inkomen of beperking alle schiedammers een goede woning kunnen vinden. Ook als je ouder wordt, een andere gezinssamenstelling, een ander inkomen krijgt of een beperking hebt.
- Kwaliteit van woningvoorraad en leefomgeving te laten groeien door beter onderhouden en duurzame woningen en meer eigenaarschap in de stad te hebben.

Naast de ambities voor de (nabije) toekomst is er ook de actualiteit dat de woningbouwproductie op dit moment stukt. Zowel de toekomstige ambities als de problematiek van vandaag vraagt om een gecoördineerde aanpak en samenwerking van partijen. Met deze werkafspraken onderschrijven de partijen de noodzaak, de aanpak en de afspraken die worden ingezet voor de versnellingsopgave van de woningbouw.

DOORBOUWAKKOORD SCHIEDAM

Het doel van het Doorbouwakkoord Schiedam is het bevorderen van de samenwerking tussen marktpartijen¹, woningcorporaties en gemeente Schiedam, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve ambities van de woningbouwopgave zo goed en snel als mogelijk worden gerealiseerd.

De partijen bereiken dit doel door:

- elkaar periodiek te ontmoeten op basis van gelijkwaardigheid, besef van wederzijds belang, onderlinge afhankelijkheid, respect voor elkaars autonomie, noodzakelijke rolzuiverheid en verantwoordelijkheid;
- de woningproductie af te stemmen op woningbouwbehoefte (voor de korte en langere termijn);
- belemmeringen voor de productie weg te nemen;

open en transparante communicatie, "het eerlijke, misschien soms ongemakkelijke, gesprek".

¹ Marktpartijen zijn ontwikkelaars, ontwikkelende aannemers, beleggers en nieuwbouwmakelaars

DOORBOUWAFSPRAKEN

1. Jaarlijkse productie en realisatieafspraken

De woningbouwopgave voor de gemeente Schiedam, in de periode van 2022 tot en met 2030, is 6000 woningen. Dit is onder te verdelen in twee grote ontwikkelingen Schieveste (3000 woningen) en Nieuw Mathenesse (1200 woningen) en daarnaast nog een opgave van 2000 woningen in verschillende projecten. Onderdeel hiervan is de sociale voorraad in aantallen op peil houden² zoals beschreven in de [Woonvisie Groei als kans voor de stad](#) ↗ (September 2020).

Daarnaast worden tenminste 1000 bestaande sociale huurwoningen door nieuwe sociale huurwoningen vervangen.

En zijn er in 2030 tenminste 2000 woningen extra (aan)gepast voor senioren, doormiddel van nieuwbouw of aanpassingen in de bestaande voorraad.

Partijen die het Doorbouwakkoord onderschrijven spreken de intentie uit om gezamenlijk te komen tot de realisatie van deze woningen, passend bij de woningbouwbehoefte en gewenste ruimtelijke kwaliteit op dat moment en die locatie.

² Sociale voorraad in Schiedam blijft gelijk aan 2018, aantallen volgens cijfers CBS met peildatum 1 januari 2018 (pagina 9 Woonvisie Groei als kans voor de stad (September 2020)) De sociale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen van de corporaties, sociale huurwoningen particuliere eigenaren en sociale koopwoningen.

Aan de hand van een publiek-private monitor wordt twee keer per jaar een analyse gemaakt van de concrete projectenplanning en meest voorkomende vertragingen. In een aparte samengestelde werkgroep van leden van de Versnellingstafel wordt deze analyse gemaakt. De belangrijkste belemmeringen worden teruggebracht naar de Schiedamse Versnellingstafel, daar besproken en voorzien van een voorstel. Dit zijn voorstellen over het wegnemen van belemmeringen en gaan bijvoorbeeld over niet helpend beleid, stapeling ambities, gebrek aan capaciteit en specifiek benodigde expertise.

2. Kwaliteit vanuit de gedachte goed is goed genoeg

Alle partijen committeren zich om kwaliteit te leveren die vereist is voor een goede en complete stad. We voorkomen dat plannen onuitvoerbaar of onbetaalbaar worden door een stapeling van eisen, ambities en wensen.

Wanneer partijen aan de Versnellingstafel constateren dat door een stapeling van eisen de financiële haalbaarheid van projecten onder druk staat en dit leidt tot vertragen dan wordt dit besproken en de gewenste actie gedefinieerd.

Indien de oorzaak ligt bij rijks- of provinciaal beleid dan ziet de Schiedamse Versnellingstafel het als haar taak om dit bij de Regionale of Landelijke Versnellingstafel te agenderen.

Voorbeeld van een acties:

Wanneer een concreet project door een stapeling van eisen, op basis van transparante cijfers van de initiatiefnemer, niet tot een sluitende businesscase komt, dan zetten betrokken partijen een onafhankelijke deskundige mediator in om gezamenlijk te zoeken naar een oplossing.

Wanneer er na een marktvraag blijkt dat de voorgestelde planning niet haalbaar is door zelf opgelegde ambities om de uitvraag te winnen treden de partijen in overleg om binnen de kaders snel tot een oplossing te komen, hierbij kan een onafhankelijke deskundige worden ingeschakeld.

3. Inzetten op ‘beleid dat werkt’

Nieuw en bestaand beleid dat van invloed is op de woningbouwproductie moet bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve ambities.

Nieuw of aanpassing van beleid is een bevoegdheid van de gemeente. Marktpartijen en de woningcorporaties aan de Schiedamse Versnellingstafel worden door de gemeente actief en tijdig betrokken bij de ontwikkeling en actualisatie van beleid. Partijen sparren vanuit partnerschap over beoogd effect en mogelijke impact op de versnelling of realisatie van de woningbouwopgave en komen zo nodig tot aanbevelingen. Partijen kunnen, indien zij in het beleid knelpunten ervaren, dit ter bespreking voordragen aan de Versnellingstafel.

4. Langjarig commitment

Het realiseren van de woningbouwopgave vraagt een lange adem van partijen. De partijen van het Schiedamse Doorbouwakkoord onderschrijven dat een langjarig commitment aan de samenwerkingsafspraken nodig is om dit te bereiken. Gemeente, marktpartijen en woningcorporaties spreken af dat zij die samenwerking op basis van gelijkwaardigheid, besef van wederzijds belang, onderlinge afhankelijkheid, respect voor elkaars autonomie, noodzakelijke rolzuiverheid en verantwoordelijkheid. Hierbij nemen alle partijen, zowel in het proces als op de inhoud, verantwoordelijkheid om tot realisatie van de woningbouwopgave te komen.

Gemeente, marktpartijen en woningcorporaties werken samen op basis van gelijkwaardigheid, besef van wederzijds belang, onderlinge afhankelijkheid, respect voor elkaars autonomie, noodzakelijke rolzuiverheid en verantwoordelijkheid. In alle bijeenkomsten is ruimte om bestaande processen en procedures van partijen tegen het licht te houden en aan de orde te stellen als dat bijdraagt aan de realisatie en versnelling van de woningbouwopgave.

5. Samenwerkings-structuur gebaseerd op (h)erkennen van partijen.

Voor een goede samenwerking tussen partijen is het herkennen en erkennen van elkaar van belang. Partijen ondersteunen het belang van een samenwerkingsstructuur (Versnellingstafel Schiedam en Regiegroep) en committeren zich aan het vitaal houden van deze structuur door deel te nemen en actief bij te dragen.

De Versnellingstafel Schiedam staat open voor alle partijen die belang hebben bij de realisatie en versnelling van de woningbouw. Naast overheden (gemeente, regio) kunnen ontwikkelende partijen met een relevante ontwikkelpositie, woningcorporaties, nieuwbouwmakelaars en institutionele beleggers die actief zijn in Schiedam, participant worden.

JAAARPROGRAMMA SCHIEDAMS DOORBOUWAKKOORD

LOOPTIJD

OKT. '24 —

OKT. '25



Hiervoor is uiteengezet dat samen optrekken van marktpartijen, corporaties en gemeente Schiedam noodzakelijk is om het tempo van de nieuwbouw te versnellen.

Jaarlijks wordt in een jaarprogramma aangegeven op welke punten partijen in dat jaar concrete resultaten willen bereiken. In het komende jaar, oktober 2024 tot oktober 2025 spitst dat zich toe op:

1. INFORMATIEVE THEMABIJEENKOMSTEN VOOR RAADSLEDEN EN LEDEN VAN DE VERSNELLINGSTAFEL

Het delen van kennis en expertise helpt om begrip en context op te bouwen en stelt partijen beter in staat om vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid te handelen en besluiten te nemen. Met het organiseren van informatieve themabijeenkomsten wordt het platform dat de versnellingstafel biedt benut om tot kennisoverdracht te komen.

Circa twee keer per jaar organiseert de Schiedamse Versnellingstafel een informatieve bijeenkomst waar raadsleden en leden van de versnellingstafel met elkaar in gesprek gaan over een actueel thema.

2. INKORTEN PROCES- EN PROCEDURETIJD

Bij het doorlopen van de benodigde, deels wettelijke, procedure van een nieuwbouwiniatief neemt de voorbereiding de meeste tijd in beslag. Dat betreft de periode van intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst, programma van eisen, stedenbouwkundig plan, participatie, omgevingsplan en omgevingsvergunning. Marktpartijen dienen te werken aan de kwaliteit van de ingediende stukken zodanig dat dit bijdraagt aan een vlotte doorlooptijd.

Een werkgroep samengesteld vanuit de gemeente en de markt onderzoekt of parallellisering van procedure onderdelen ook in Schiedam kan helpen in het verkorten van de voorbereidingstijd. De door BZK opgehaalde kennis en expertise wordt ingezet om tenminste bij één project te kijken of dit daadwerkelijk leidt tot een verkorting van de doorlooptijd (+/- 6 maand tot 2 jaar).

3. EEN PUBLIEK-PRIVATE MONITOR.

De Versnellingstafel kan haar werk alleen doen als ze werkt vanuit een gemeenschappelijk vertrekpunt. De basis hiervoor is informatie die door alle partijen wordt gedragen en herkend. Voor de meeste reële stand van zaken van projecten moeten zowel overheidsgegevens (stand van zaken omgevingsplan/bestemmingsplan, omgevingsvergunning, etc.) als informatie van de marktpartijen (businesscase, grondonderzoek, etc.) bij elkaar worden gebracht.

Regie op het woningbouwproces start bij juiste en volledige informatie over planningen en knelpunten. In deze jaarplanperiode werken partijen aan het op orde krijgen van een monitor die voorziet het gemeenschappelijk vertrekpunt. Aan het eind van deze periode is een publiek-private vorm van monitoring beschikbaar

4. WONINGGROOTTE

Verhoudingsgewijs zijn er veel kleine woningen in Schiedam. Het beleid gericht op het tegengaan van nieuwbouwwoningen kleiner zijn dan 70m² GBO wordt als belemmerend ervaren om de gestelde diversiteit, kwanti- als kwalitatieve ambities te bereiken. In een aantal gevallen blokkeert het businesscases en houdt onder andere transformaties van winkels of kantoren naar woningen tegen. Vanuit de afspraak 'Beleid dat werkt' en de spelregels rondom het langjarig commitment wordt deze belemmering aan de orde gesteld.

Mede in relatie tot nieuwe wet en regelgeving brengt de Versnellingstafel advies uit over dit beleid. Onderbouwd met voorbeelden wordt aangetoond wat de impact is van het beleid. Gezamenlijk wordt bekeken hoe beoogd effect en daadwerkelijk effect wel kunnen worden bereikt.

5. PARKEERNORMEN

De normering over het aantal benodigde parkeerplaatsen per (type) woning, is in de afgelopen jaren bij nogal wat projecten een punt van langdurige discussie geweest tussen initiatiefnemer en gemeente. En dus in die gevallen ook een verdragende discussie. Van de huidige normering kan tenminste gesteld worden dat er bij initiatiefnemers een beperkt draagvlak voor is. Landelijk is eveneens veel discussie over bijstelling van de normen. De Versnellingstafel stelt voor om in dit programmajaar in een paritair samengestelde werkgroep te onderzoeken welke parkeernormen realistisch zijn gelet op de behoefte van toekomstige

bewoners en of aanpassingen in de parkeernormen in het algemeen kan helpen om lange discussies tijdens de projectvoorbereidingen kan voorkomen.

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het grondbeleid van de gemeente is een belangrijk instrument om te komen tot realisatie. Echter het beleid kan ook leiden tot vertraging. In deze periode is extra aandacht voor transparantie in het grond beleid. Inzet is het financieel haalbaar maken van projecten en daarmee snel tot realisatie te komen.

Verkend wordt of (tijdelijke) maatregelen t.a.v. de gemeentelijke grondprijzen effectief, uitvoerbaar en betaalbaar zijn. Daarbij is het uitgangspunt dat initiatiefnemers (transparant) werken met een reële rendements- en risicopercentages, passend bij de huidige marktomstandigheden. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijkheden van fasen van projecten en fasen van betaaltermijnen.

7. PRIORITERING EN CAPACITEIT

Om de gestelde ambities te verwezenlijken is het maken van gezamenlijke woningbouw afspraken van belang. Hier gaat het zowel over de ambtelijke capaciteit als capaciteit en prioriteit van de marktpartijen. Hoe creëren we met elkaar voldoende snelheid en voortgang in de processen en onderzoeken. De gemeente zorgt voor een projectteam en reactie binnen de termijnen en de marktpartij zorgt voor kwalitatieve en uitgewerkte plannen, zorgen gezamenlijk voor voortgang en maken afspraken over de tijdsplanning van de verschillende fases.

8. MIDDELDURE HUUR

Onder de huidige omstandigheden stagneert de bouw van middeldure huurwoningen vanuit de commerciële investeerders. Corporaties willen in het algemeen wel in dat gat springen maar lopen aan tegen de onmogelijkheid om daarvoor borging te krijgen van het WSW. De Versnellingstafel Schiedam houdt de landelijke ontwikkeling van de Wet FIDO in de gaten en kijkt of dit een mogelijkheid kan zijn voor Schiedam.

9. SOCIALE HUURWONINGEN

In particuliere projecten komt vrijwel altijd een deel sociale huurwoningen. Partijen spreken af dat in deze periode extra aandacht is voor het tijdig betrekken van een toegelaten instelling. De toegelaten instelling wordt vanaf het prille begin van een initiatief betrokken bij de programmering om vertraging te voorkomen (bijvoorbeeld niet passend bij de doelgroep of financieel haalbaar).

Ingeval de initiatiefnemer een partij is die (nog) niet aan de Versnellingstafel participeert, zal de gemeente Schiedam deze initiatiefnemer wijzen op dit Doorbouwakkoord, het belang van voortgang en dus ook het tijdig maken van afspraken.

DOORBOUWAKKOORD

SCHIEDAM — OKT '24

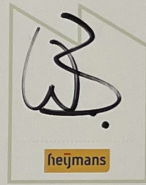
De volgende partijen onderschrijven het belang van een goede publieke-private samenwerking in Schiedam en verbinden zich daartoe aan het Doorbouwakkoord Schiedam, 15 oktober 2024:



GEMEENTE SCHIEDAM



KIKX DEVELOPMENT B.V.



HEIJMANS



ANKE BODEVES MAKELAARDIJ



BLAUWHOED GROEP B.V.



MAAS WIJK ONTWIKKELING



ERA CONTOUR



BALLAST NEDAM



BPD ONTWIKKELING



BEMOG
PROJEKTONTWIKKELING



VOLKER WESSELS
VASTGOED B.V.



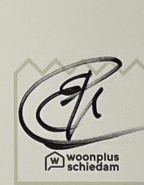
OOMS MAKELAARS SCHIEDAM
VLAARDINGEN B.V.



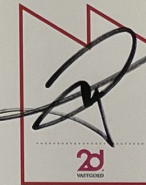
WONINGCORPORATIE SOR



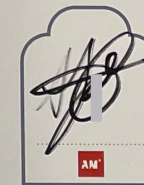
BOUW- EN AANNEMINGSBEDRIJF
VAN OMME & DE GROOT B.V.



STICHTING WOONPLUS
SCHIEDAM



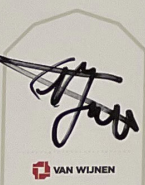
2D VASTGOED



AM



SYNCHROON
B.V.



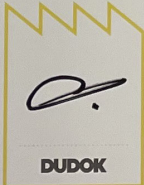
VAN WILNEN



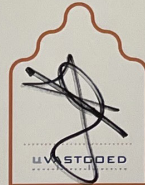
DURA VERMEER
BOUW ZUID WEST



FULLHOUSE
B.V.



DUDOK
REAL ESTATE



U VASTGOED

