

**WOON  
VISIE**

**VLD** 2021  
2030

# *Samen bouwen aan Vlaardingen*

De ambities en mogelijkheden voor Vlaardingen  
op het gebied van wonen tot 2030



Gemeente Vlaardingen



*#vlaardingswonen*

*"Prettig wonen moet voor iedereen in deze stad mogelijk zijn. Daarbij kunnen we het niet iedereen naar de zin maken. Maar we kunnen wel luisteren naar wat de omgeving vraagt en wat voor verschillende woningzoekenden een huis tot thuis maakt."*

Ivana Somers-Gardenier  
WETHOUDER BOUWEN EN WONEN

## VOORWOORD

We willen dat je in Vlaardingen als woningzoekende een goede start kunt maken en vervolgens ook een wooncarrière kunt hebben. We zijn een aantrekkelijke woongemeente voor alle inkomensgroepen met een mix van diverse soorten woningen. De huidige woningvoorraad is echter onevenredig verdeeld en er is schaarste op nagenoeg alle woningcategorieën. Hierdoor zijn de mogelijkheden om te starten op de woningmarkt, of om door te stromen naar een nieuwe woning, beperkt. Daarom gaan we bouwen én hebben we oog voor de bestaande woningvoorraad. We houden rekening met het huidige tekort, de bevolkingsprognoses en variatie in aanbod. Ook nieuwe inwoners kunnen een plek vinden in onze gemeente.

Lees het persoonlijke woonverhaal van Ivana op [vlaardingswonen.nl](http://vlaardingswonen.nl)

WOON  
VISIE  
VLD 2021  
2030

### IN DEZE WOONVISIE:

Woningvoorraad in balans	4
Ontwikkellijnen als rode draad:	6
1. Samen bouwen aan Vlaardingen	8
2. Iedereen meer op zijn plek	14
3. Extra aandacht waar nodig	24
4. Bestaande voorraad klaar voor de toekomst	28
5. Natuurlijk, Vlaardingen!	32
Verantwoording	36
Vervolg en woord van dank	38

## Samen bouwen aan Vlaardingen

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie van de gemeente Vlaardingen. Deze Woonvisie schetst de ambities en mogelijkheden voor Vlaardingen op het gebied van wonen. Het college heeft hiermee voor de komende 10 jaar een duidelijke koers uitgezet en gaat op volle kracht verder met de woningbouwopgave. De belangrijkste doelstelling van de nieuwe Woonvisie is het bieden van een gemeenschappelijk 'woonverhaal' dat de richting aangeeft om Vlaardingen tot woonstad voor iedereen te maken.

Het coronavirus heeft duidelijk gemaakt dat de toekomst onzeker en turbulent is. Met de nieuwe Woonvisie brengen we focus aan en bieden we perspectief op een wooncarrière voor Vlaardingse. Het document brengt toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen in Vlaardingen in beeld. Daarmee geldt de Woonvisie als bouwsteen voor de nieuw op te stellen Omgevingsvisie. Daarnaast biedt de Woonvisie een duidelijk kader om goede afspraken te maken met woningcorporaties, ketenpartners en marktpartijen.

# Woningvoorraad

## in balans

Nieuwe vraagstukken op de woningmarkt vragen om een nieuwe Woonvisie. Er is een grote vraag naar woningen door een gevarieerde groep woningzoekenden. Door de klimaatveranderingen is er een grote duurzaamheidsopgave. In een aantal wijken zien we dat de leefbaarheid verslechtert. Door de woningvoorraad in Vlaardingen meer in balans te brengen pakken we al deze nieuwe vraagstukken aan.

We werken al lange tijd intensief aan het herstructureren van wijken; Door kwalitatief slechte sociale huurwoningen te vervangen door koopwoningen voor gezinnen, ontstaat er meer variatie in wijken. Aanvullend hierop versnellen we de verandering van de voorraad in de wijken, door afspraken te maken over het huurbeleid. We realiseren daarnaast nieuwe woonmilieus met gebiedsontwikkeling en bieden ruimte aan initiatieven. We kijken hierbij goed naar de manier waarop de gewenste balans gevonden kan worden zowel op wijkniveau als op stedelijk niveau. We bouwen voort op de regionale afspraken wat betreft de totale en de sociale woningvoorraad in Vlaardingen. Daarbij hebben we aandacht voor de positie en mogelijkheden van de corporaties.



**Vlaardingen is in 2040 dé inclusieve woonstad in de metropoolregio.**

Er zijn woningen voor iedereen: bij de bouw van extra woningen en het opknappen en transformeren van bestaande woningen is ingezet op een gedifferentieerd en evenwichtig woningaanbod. Daarnaast is groen belangrijk in de gemeente.

Ook bij de bouw van nieuwe woningen wordt hier rekening mee gehouden, bijvoorbeeld door de aanleg van groene daken en groene gevels.

UIT: TOEKOMSTVISIE VLD.

## Ambitie: woonstad voor iedereen

*De ambitie is dat Vlaardingen in 2040 een woonstad is voor iedereen. Bij de bouw van extra woningen en het opknappen en herstructureren van bestaande woningen zetten we in op een uitgebreid en evenwichtig woningaanbod. We werken aan een woonstad in balans met mogelijkheden voor iedere Vlaardinger. We zorgen voor een gevarieerd woonprogramma in een prettige, duurzame leefomgeving.*

## Hoe doen we dat?

Om dit te bereiken maken we afspraken met markt-partijen, woningcorporaties en zorgpartijen, stimuleren we particuliere woningeigenaren tot onderhoud van hun woning en benutten we de wet- en regelgeving die hiervoor beschikbaar is. Ook de particuliere sector ziet ontwikkelingskansen in Vlaardingen en daar bieden we de ruimte voor. We werken op deze manier aan een betere spreiding over de stad van de sociale huur, de middeldure huur en diverse prijscategorieën in koop. Tegelijkertijd zetten we op kleine schaal in op nieuwe woonvormen om ook aan bijzondere doelgroepen een woning te kunnen bieden.

We voegen woningen aan de woningvoorraad toe die een maximale verhuisketen in gang zetten en daarmee de doorstroming bevorderen. Maar we zorgen ook dat er voor starters en middeninkomens nieuwe woningen worden gebouwd. Daarnaast is beleid ontwikkeld om te voorkomen dat koopwoningen tot €200.000,- WOZ-waarde worden opgekocht voor de verhuur, zodat ook starters en mensen met een lager inkomen de mogelijkheid hebben een woning te kopen.

*"Het viel niet mee om een woning te vinden (...)-Als je iets ziet, zelfs huizen waar zichtbaar iets aan mankeert, is het vaak al boven de vraagprijs verkocht voor je er bent gaan kijken."*

Eric Lorscheijd

## Extra groei van aantal woningen nodig

Er is een tekort aan woningen in alle prijsklassen in Zuid-Holland. Met de stijgende druk op de woningmarkt verhogen we de woningbouwambitie naar 39.000 woningen in 2030. Dit sluit aan bij de ambities uit het Herstelplan om tot 2030 jaarlijks gemiddeld 500 woningen te bouwen. We zorgen ervoor dat minimaal 50% van de nieuwe woningen in het duurdere koopsegment wordt gebouwd.

De voorgenomen afname van de goedkope sociale woningvoorraad (zowel huur als goedkope koop) blijven we uitvoeren met een divers pakket aan maatregelen. Deze afname kan op verschillende manieren plaatsvinden: door sloop, door huurprijsaanpassing of door verkoop. Hier staat tegenover dat andere regiogemeenten meer sociale huurwoningen gaan toevoegen, zodat de sociale woningvoorraad beter over de regio wordt gespreid. Om de totale gewenste groei naar minimaal 39.000 woningen te kunnen realiseren en meer variatie in de wijken te krijgen, bouwen we voor elke woning die we slopen een nieuwe woning in een ander

## Ambities op een rij



We groeien naar 39.000 woningen in 2030



We brengen de woningvoorraad meer in balans, ook in de wijken



We geven extra aandacht aan mensen en buurten waar dit nodig is



We verbeteren de bestaande woningvoorraad door onderhoud en verduurzaming te stimuleren



Vlaardingen is een prachtige, veelzijdige (woon)stad en dat dragen we uit!



# Ontwikkellijnen als rode draad

Op basis van vijf ontwikkellijnen werken we samen met betrokken partners om Vlaardingen te maken tot woonstad voor iedereen. Deze ontwikkellijnen zijn onmisbaar om de stad verder in balans te brengen en uitgewerkt in de volgende hoofdstukken.

## 1. Samen bouwen aan Vlaardingen

De woningnood is hoog op dit moment in onze regio. Ook in Vlaardingen merken we dat. Daarom hebben we de ambitie om van 35.470 woningen in 2020 te groeien naar 39.000 woningen in 2030. Dit betekent dat we de komende 10 jaar minstens 3.530 woningen gaan toevoegen aan de voorraad. Omdat we ook nog bijna 1.000 verouderde woningen willen gaan slopen, zal het aantal nieuw te bouwen woningen groter zijn. We geven zicht op waar we deze woningen realiseren en hoe deze bijdragen aan leefbare en gemengde wijken. De grootste kansen liggen hiervoor rondom de OV-stations. De ontwikkeling van de Rivierzone als modern nieuw woongebied in combinatie met de aanpak van de historische binnenstad, geeft Vlaardingen een nieuwe impuls met een aantrekkingskracht voor mensen en bedrijven in en buiten de stad. De bestaande wijken profiteren daar ook van.

## 2. Iedereen meer op zijn plek

In alle wijken worden nieuwe woningen gebouwd, waarbij we goed kijken wat er ontbreekt in de wijk en waar behoefte aan is. De grootste aandacht gaat uit naar de Westwijk, omdat hier de leefbaarheid het meest onder druk staat. Om de neerwaartse spiraal in de Westwijk te doorbreken en de inwoners weer perspectief te kunnen bieden, vinden we dat er stevig moet worden ingegrepen, zowel sociaal als fysiek. Dit doen we samen met de partners in de wijk. De problematiek in de Westwijk is een opgave voor de hele stad. Ook in de andere wijken worden woningen gebouwd. Door op diverse plekken locaties te verbeteren en woningen toe te voegen, zorgen we ervoor dat meer mensen op hun plek komen en meedoen.

## 3. Extra aandacht waar nodig

Om de balans in Vlaardingen terug te brengen werken we, naast het stimuleren van gewenste ontwikkelingen, ook aan het voorkomen en aanpakken van ongewenste situaties. Dit doen we preventief, door bijvoorbeeld te sturen op de instroom

van bewoners in kwetsbare gebieden en met regelgeving rondom kamerverhuur. Daarnaast zetten we in op handhaving en werken we intensief samen met betrokken partners aan een nieuwe aanpak in vier aandachtsgebieden voor kwetsbare bewoners.

## 4. Bestaande voorraad klaar voor de toekomst

Veel inwoners wonen met veel plezier in Vlaardingen. Soms al meer dan 60 jaar in hetzelfde huis. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad vraagt altijd onderhoud en niet alle particuliere eigenaren hebben hier voldoende oog voor. Met de opgave om te verduurzamen zijn er nieuwe kansen om

woningeigenaren te ondersteunen om hier verbetering in aan te brengen. We bieden met het Servicepunt Woningverbetering hulp aan Verenigingen van Eigenaren bij het onderhouden van hun appartementencomplex. We maken afspraken met de woningcorporaties over het onderhoud van hun woningbezit.

## 5. Natuurlijk, Vlaardingen!

Door nieuwe woningen te bouwen zal de stad bewoners van buiten aantrekken, maar nog belangrijker, bieden we mogelijkheden voor eigen woningzoekenden. We laten zien wat Vlaardingen biedt, zodat we voorkomen dat Vlaardingers de stad verlaten én om nieuwe bewoners aan te trekken. De haalbaarheid van de woningbouwambities wordt mede bepaald

door de afspraken die we als gemeente in de regio en met de provincie en het Rijk maken. We zien dat het Rijk en de provincie sterk inzetten op het bouwen van woningen en zorgen dat de mogelijkheden en belemmeringen van Vlaardingen goed in beeld zijn. Versnelling in de woningbouwopgave heeft ook onze prioriteit en we hebben onze ambitie verhoogd.



# 1. Samen bouwen aan Vlaardingen

De woningnood is op dit moment hoog in onze regio. Ook in Vlaardingen merken we dat. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang en de belangstelling voor nieuwbouwprojecten is groot. Het aanbod koopwoningen in de bestaande voorraad is beperkt en de koopprijzen blijven stijgen. Daarom hebben we de ambitie om tot 2030 te groeien naar 39.000 woningen in Vlaardingen. Dit zijn circa 900 woningen meer dan in 2019 met de regio was afgesproken. Dit vergroot het draagvlak voor voorzieningen in onze stad. We geven zicht op waar we deze woningen willen realiseren en hoe deze bijdragen aan leefbare en gemengde wijken.

## Ruimte voor nieuwe woningen

Er is voldoende ruimte in de stad om het benodigde aantal woningen te kunnen bouwen waarmee we de groei naar 39.000 in 2030 kunnen realiseren. We blijven hierbij oog houden voor de kwaliteit van de bestaande stad en houden rekening met de waardevolle groenstructuren. We houden de Broekpolder groen en gaan hier niet bouwen. Hoewel er voldoende ruimte is in de stad, zijn er meerdere uitdagingen om de woningbouwambitie op tijd voor elkaar te krijgen. Deze uitdagingen liggen op het gebied van milieu, personele capaciteit, het meenemen van de omgeving en voorinvesteringen in de gebieden. Om het gewenste aantal woningen te realiseren zijn meerdere verstedelijkingsstrategieën en woningbouwlocaties nodig. Niet alles hoeft in 2022 te starten.

We zetten in op een continue stroom van ontwikkelingen in alle wijken in Vlaardingen. Er zijn in Vlaardingen al veel concrete plannen om te bouwen. Uitgangspunt voor deze ontwikkelingen is dat de juiste woning op de juiste plek wordt gerealiseerd. Dit om nieuwe woonmilieus toe te voegen en bestaande woonmilieus te versterken. Door het grote aantal woningen dat we gaan toevoegen in de stad, zal ook het inwoneraantal in bepaalde delen van de stad flink toenemen. Hierdoor wordt de druk op de openbare ruimte en de wegen groter. Het is om die reden ook nodig om op sommige plekken in de stad wegen en bijvoorbeeld de riolering uit te breiden en te vernieuwen. Bepaalde voorzieningen, zoals scholen, nemen we vanaf het begin mee bij de grotere gebiedsontwikkelingen.

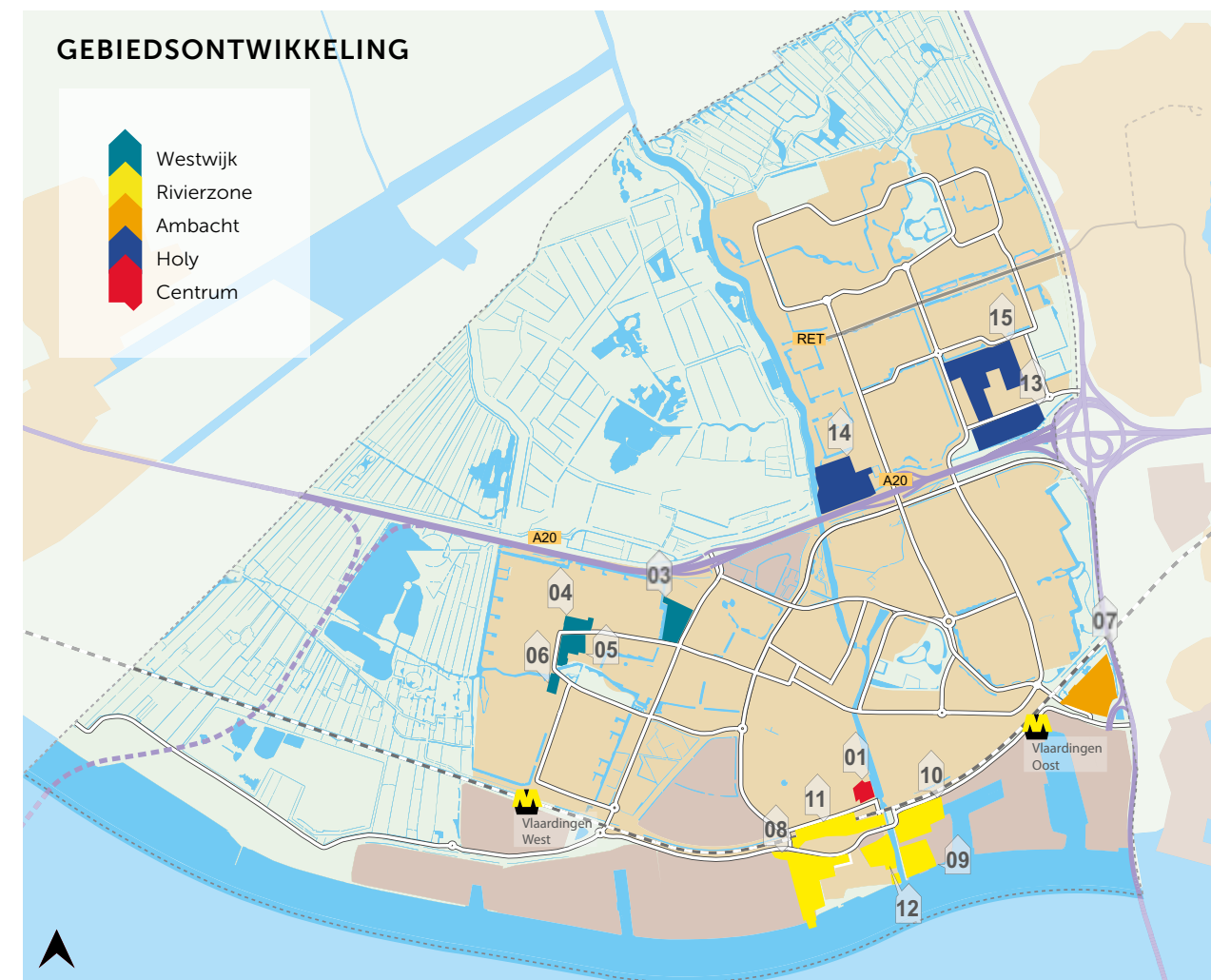
## Klimaatbestendige nieuwbouw

Door klimaatverandering wordt het weer extremer. Wateroverlast zorgt steeds vaker voor schade in en rondom woningen. Door lange droogteperiodes versnelt het bodemdalingproces en daarmee het risico op funderingschade. Het bouwen van woningen in de bestaande stad kan de gevolgen van het veranderende klimaat versterken. Deze ontwikkelingen bieden echter ook kansen. Bij het bouwen van woningen is aandacht voor groen en wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling over een lange periode. Het uitgangspunt bij alle gebiedsontwikkelingen is dat de kwetsbaarheid van het bestaande gebied niet toeneemt. Nieuwbouwprojecten dragen ook bij aan het klimaatbestendig maken van Vlaardingen. We bouwen in Vlaardingen duurzaam en klimaat adaptief. Door de natuur een volwaardige plek te geven in bouwprojecten ontstaat



een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Daarom wil Vlaardingen groen en natuurinclusief bouwen. We gaan dit dan ook opnemen in beleid. Nieuwbouwlocaties worden daarmee plekken die beter bestand zijn tegen de gevolgen van extremen door klimaatverandering. Bij het klimaatadaptief bouwen werken we samen met onze gebiedspartners. Over de benodigde maatregelen, zoals waterberging en vergroenen, maken we afspraken met de ontwikkelende partijen. Zo worden woningen voorzien van een bergingsvoorziening om hemelwater te bergen, te hergebruiken of vertraagd af te voeren. In Vlaardingen is het uitgangspunt dat daken zo volledig mogelijk ingezet worden om energie op te wekken, zowel voor warmte als voor elektriciteit, tenzij dat aantoonbaar niet kan.

	Project/gebied	Indicatie Woningaantal	Planning
Centrum	01 Museumkwartier e.o.	230	2023-2025
	02 Binnenstad	n.t.b.	n.t.b.
Westwijk	03 Marathonweg Noord	250	2025-2027
	04 Floris de Vijfdelaan	64	2022
	05 Frank van Borselenstraat	179	2024
	06 Erasmusplein	60	2023
Ambacht	07 Vijfsluizen	400	2023-2025
	08 District-U	650	2024-2030
Rivierzone	09 Flexwonen District-U	318	2022
	10 Eiland van Speyk	550	2025-2030
	11 KW-haven	270	2023-2030
	12 Stationsgebied	270	2024-2030
	13 Maaswijk	500	2025-2030
Holy	14 Zwanensingel	165	2025-2030
	15 Park Hooglede	27	2022
	15 Nieuwe Vogelbuurt	159	2023
Totaal		4.092	2021-2030



Voor meer informatie over (geplande) woningbouwprojecten, kijk op [www.vlaardingswonen.nl](http://www.vlaardingswonen.nl)



## Ontwikkelpotentie Rivierzone

In Vlaardingen zetten we maximaal in op het ontwikkelen van nieuwe woningen in de buurt van de bestaande openbaar vervoerslijnen. De gebieden in de nabijheid van de drie metrohaltes in Vlaardingen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden. De nadruk ligt op het toevoegen van een groot aantal woningen in de buurt van het metrostation Centrum, waarmee we in Vlaardingen een lang gekoesterde wens van het verbinden van de stad met de rivier kunnen vormgeven. Met de nabijheid van de rivier, de historische binnenstad, het oude havengebied met haar pakhuizen en de aanwezige recreatiemogelijkheden, biedt dit een interessant en gevarieerd woonmilieu voor diverse doelgroepen. Rond twee van de drie haltes (Oost en Centrum) zijn al veel projecten in ontwikkeling. In de directe nabijheid van de stations en vlakbij de rivier is hoogbouw en een flinke dichtheid mogelijk. Daarmee ontstaat een meer hoogstedelijk woonmilieu dat goed aansluit bij de potenties van de plek. Juist in de buitendijkse gebieden is

een appartement een passende woonvorm: uitzicht en comfort zijn belangrijke kwaliteiten. Een diversiteit in woningtypes, uitstraling en prijsklassen maakt het gebied aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen.

Ook kleine woningen kunnen een onderdeel zijn van een hoogstedelijk woonmilieu wanneer er andere kwaliteiten tegenover staan, zoals het Maaspark als plek om uit te waaien, wonen op loopafstand van je werk, een OV halte of een fijn terras om de hoek. Met de juiste voorzieningen wordt een doelgroep aangesproken die heel divers is: van senior tot starter, van Randstedeling tot Vlaardinger uit bijvoorbeeld Holy. De binnenstad en de Rivierzone zijn onlosmakelijk verbonden. De aanwezigheid van een historisch centrum met goede voorzieningen is een vestigingsfactor die van betekenis is voor de ontwikkeling van de Rivierzone. En de toevoeging van woningen in de Rivierzone zal op zijn beurt een impuls aan het centrum geven.

## Kwaliteit woningbouw

Er zijn veel verschillende partijen die willen ontwikkelen in de stad; van grote ontwikkelaars met grootschalige gebiedsontwikkelingsprojecten tot particuliere initiatiefnemers met kleinschalige projecten en alles daartussen. We vinden het belangrijk dat nieuwe woningen niet alleen in de behoeften van vandaag voorzien, maar ook in de toekomstige behoeften. We streven dan ook naar woningen met een toekomstbestendige kwaliteit. Om deze kwaliteit te borgen, stellen we randvoorwaarden aan nieuw te bouwen woningen, zoals minimale gebruiksoppervlakte en beukmaat, en toetsen we initiatieven aan de Vlaardingse pijlers voor woonkwaliteit. De randvoorwaarden voor woningbouw en de onderwerpen voor woonkwaliteit waaraan we toetsen, staan hieronder weergegeven. We kunnen gemotiveerd afwijken als dit bijvoorbeeld voor bijzondere



doelgroepen in de zorg beter passend is. Op deze manier verschaffen we helderheid aan initiatiefnemers en kunnen kwaliteitsdoelen vroegtijdig worden meegenomen in de ontwikkeling van nieuwe projecten.

### Randvoorwaarden woningbouw



Eengezinswoningen hebben een minimale **gebruiksoppervlakte** van 100m<sup>2</sup>

Eengezinswoningen hebben een minimale **beukmaat** van 4,80m



Appartementen hebben een minimale **gebruiksoppervlakte** van 50m<sup>2</sup>

#### Gemotiveerd afwijken

In overleg met de gemeente kan er bij bepaalde plannen worden afgeweken van de gestelde kaders. Denk hierbij aan woningbouw voor specifieke doelgroepen of vernieuwende woonconcepten

### Pijlers woonkwaliteit



**Gedifferentieerd** woningaanbod zowel in prijs als in grootte



Behouden en waar mogelijk versterken van het **groene karakter** van de stad



Stimuleren en faciliteren van **ontmoeting**



**Duurzaam en circulair** bouwen



**Doorstroming** bevorderen in de stad en in de wijk

*"De rivierzone is voor mij de perfecte plek om te wonen met een onbetaalbaar uitzicht. Dit is typisch zo'n buurt die de potentie heeft om helemaal hip en net zo bedrijvig als vroeger te worden. (...)"*  
 Willem Borsboom



## Nieuwe ontwikkellocaties

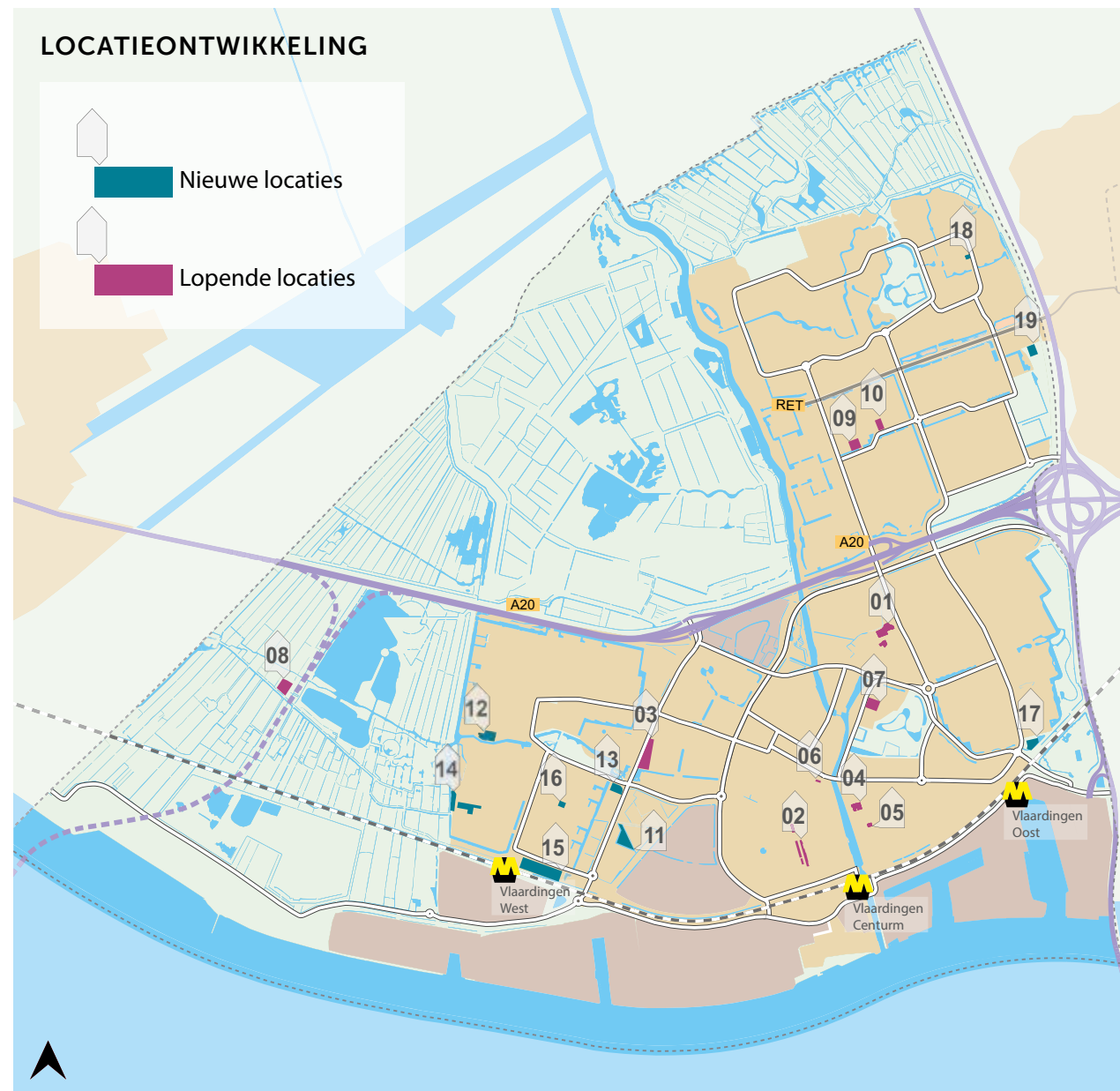
Tot 2030 en zelfs tot 2040, zijn veel nieuwe woningen nodig en daarmee samenhangend nieuwe voorzieningen en werkplekken. Het bouwen van woningen kost tijd, want gebiedsontwikkeling binnen de bestaande stad is complex. Het gaat altijd samen met onzekerheden. Om die reden is het van groot belang om voldoende plannen en locaties te hebben. Er zijn hiervoor diverse mogelijkheden op meerdere locaties verspreid over de hele stad. Extra hoogbouw wordt gerealiseerd in het centrum en op openbaar vervoerknooppunten in Vlaardingen. Bij de metrohalte in de Westwijk zijn bijvoorbeeld mogelijkheden voor verdichting. Deze worden de komende jaren verder in kaart gebracht. De wijk Holy is met tramlijn 24 goed ontsloten en is op loop- en fietsafstand van voorzieningen en werkgelegenheid. Ook in Holy zijn er mogelijkheden om op diverse plekken nieuwe woningen te realiseren. Daardoor wordt ook in het noordelijk deel van Vlaardingen ruimte gemaakt voor nieuwe doelgroepen.

Verdichting biedt kansen voor de woningbouwopgave van Vlaardingen. Door te bekijken wat de mogelijkheden zijn van woningen op bijvoorbeeld kopgevels, plinten en door extra verdiepingen toe te voegen, hoeft er minder hoogwaardig groen aangetast te worden. Dit biedt mogelijkheden om woningen te realiseren voor bijvoorbeeld studenten, starters en ouderen. Hierdoor wordt ook de doorstroom bevorderd. Er wordt daarom bekeken welke mogelijkheden verdichting kan hebben voor wijken zoals bijvoorbeeld in Vlaardingen Holy.

Er is op meerdere plekken in de stad onderzocht of er woningbouw mogelijk is. Dit heeft in 2020 geleid tot een lijst van 18 grotere en kleinere ontwikkellocaties. Onderzocht is welke daarvan in de periode tot 2030 geschikt en kansrijk zijn om op de markt te brengen voor woningbouw. Deze staan op de kaart weergegeven. Op verzoek van initiatiefnemers kunnen altijd weer nieuwe locaties in beeld komen die dan op de mogelijkheid en wenselijkheid voor woningbouw worden getoetst.

Vlaardingen zet in op een actiever grondbeleid. Daarmee kan de gemeente strategische grondposities verwerven. Hierdoor kan er meer sturing gegeven worden aan het behalen van doelstellingen, onder andere op gebied van woningbouw in Vlaardingen.

## LOCATIEONTWIKKELING



Locatie/project	Richtlijn/aantallen	Planning	Locatie/project	Richtlijn/aantallen	Planning
01 Van der Kooij locatie	37	2022	11 Zuidbuurtseweg 1	n.t.b.	n.t.b.
02 PKD	16	2022	12 Albedacollege	n.t.b.	n.t.b.
03 Floreskwartier	36	2022	13 Hoek Marnix, Marathonweg	n.t.b.	n.t.b.
04 Het Nieuwe Thuis	8	2022	14 Spiritlocaties	n.t.b.	n.t.b.
05 Hosman Frères/De Proeverij	16	2022	15 Lentiz Geuzencollege	n.t.b.	n.t.b.
06 Xenos	10	2023	16 Wijkcentrum Prof. Telderstraat	n.t.b.	n.t.b.
07 Vrrml. Brandweer	9	2023	17 Huishoudschoollocatie	n.t.b.	n.t.b.
08 Zuidbuurt	8	2023	18 Baarnhoeve	n.t.b.	n.t.b.
09 DOK99	36	2024	19 Reinwaterkelder	n.t.b.	n.t.b.
10 Jumbo/de Loper	40	2024			

## 2. Iedereen meer op zijn plek

De wijken in Vlaardingen hebben elk hun eigen karakter en bieden een grote variatie aan woonmilieus en woningtypen. In alle wijken worden nieuwe woningen gebouwd. We kijken goed wat er ontbreekt in de wijk en waar behoefte aan is. Soms worden hier woningen voor gesloopt, omdat de kwaliteit van de woningen niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet. De grootste veranderingen gaan de komende tien jaar plaatsvinden in de Rivierzone en in de Westwijk. Maar ook in de andere wijken worden woningen gebouwd en komt iedereen meer op zijn plek.

### Waardevol wonen in alle wijken

Vlaardingen is een stad met de daarbij behorende uitdagingen. Het aandeel kwetsbare inwoners in Vlaardingen is in vergelijking met een gemiddelde Nederlandse gemeente hoger. Ook trekt de stad kwetsbare inwoners van buiten Vlaardingen die zorg en aandacht van de lokale overheid nodig hebben. Dit speelt zich in het bijzonder af in buurten met een groot aandeel goedkope woningen. In het Regioakkoord is met de regio hierover de afspraak gemaakt dat het aandeel sociale woningen (zowel huur- als goedkope koopwoningen) in Vlaardingen mag afnemen en in andere gemeenten dit juist gaat toenemen. Zo wordt er regionaal voor meer evenwicht in de woningvoorraad gezorgd. Tegelijkertijd is er steeds meer krapte op de woningmarkt, dus spelen er nieuwe dilemma's. Daarom is ook lokaal gekeken hoe Vlaardingen beter in balans komt. Omdat Vlaardingen een groot aandeel corporatiewoningen heeft (43,4% in 2020, versus 29,1% in Nederland), zijn de

corporaties een belangrijke partner voor het realiseren van balans in de stad. In goede onderlinge samenwerking met de woningcorporaties Waterweg Wonen en Samenwerking is onderzocht wat er per wijk nodig is om de veerkracht in de wijken te versterken of waar nodig te herstellen. Veerkracht staat voor de mate waarin een gebied in staat is mee te bewegen met de gewenste en ongewenste en de verwachte en onverwachte ontwikkelingen. Elke wijk vraagt hierbij om een specifieke aanpak, gericht op zowel de bewoners als de woningen. We werken aan verbetering van de woningen en de woonomgeving, maar letten in sommige wijken ook op de toewijzing van leegkomende woningen, verhuisketens en waar nodig op het ondersteunen van bewoners en het versterken van onderlinge netwerken. Hiermee zorgen we gezamenlijk voor een stad in balans en waardevol wonen voor iedereen in elke wijk.



*"Een volksbuurt zoals de Westwijk heeft twee kanten (...) We maken altijd wel tijd om even koffie te drinken met de buurtes of iemand die het moeilijk heeft en ook gewoon voor de gezelligheid. En dat zullen we blijven doen. Je moet er samen het beste van maken."*

Kees en Tilly Nieuwstraten

### Particuliere initiatieven

We bieden ruimte aan particuliere initiatieven om nieuwe woningen te bouwen die passen binnen de kaders van het kwaliteitsbeleid en die een bijdrage leveren aan een stad in balans. Deze initiatieven dragen er ook aan bij om iedereen meer op zijn plek te kunnen laten landen. Het zorgt voor verdere variatie in de wijken en biedt mogelijkheden

om kleinschalig op meerdere plekken woningen te realiseren. Het uitgangspunt hierbij is dat we goede initiatieven mogelijk maken, passend binnen de gedachte van de nieuwe Omgevingswet en met behulp van onze zogenaamde intaketafel voor (woningbouw)initiatieven. Waar nodig zorgen we op locatieniveau voor specifieke kaders.





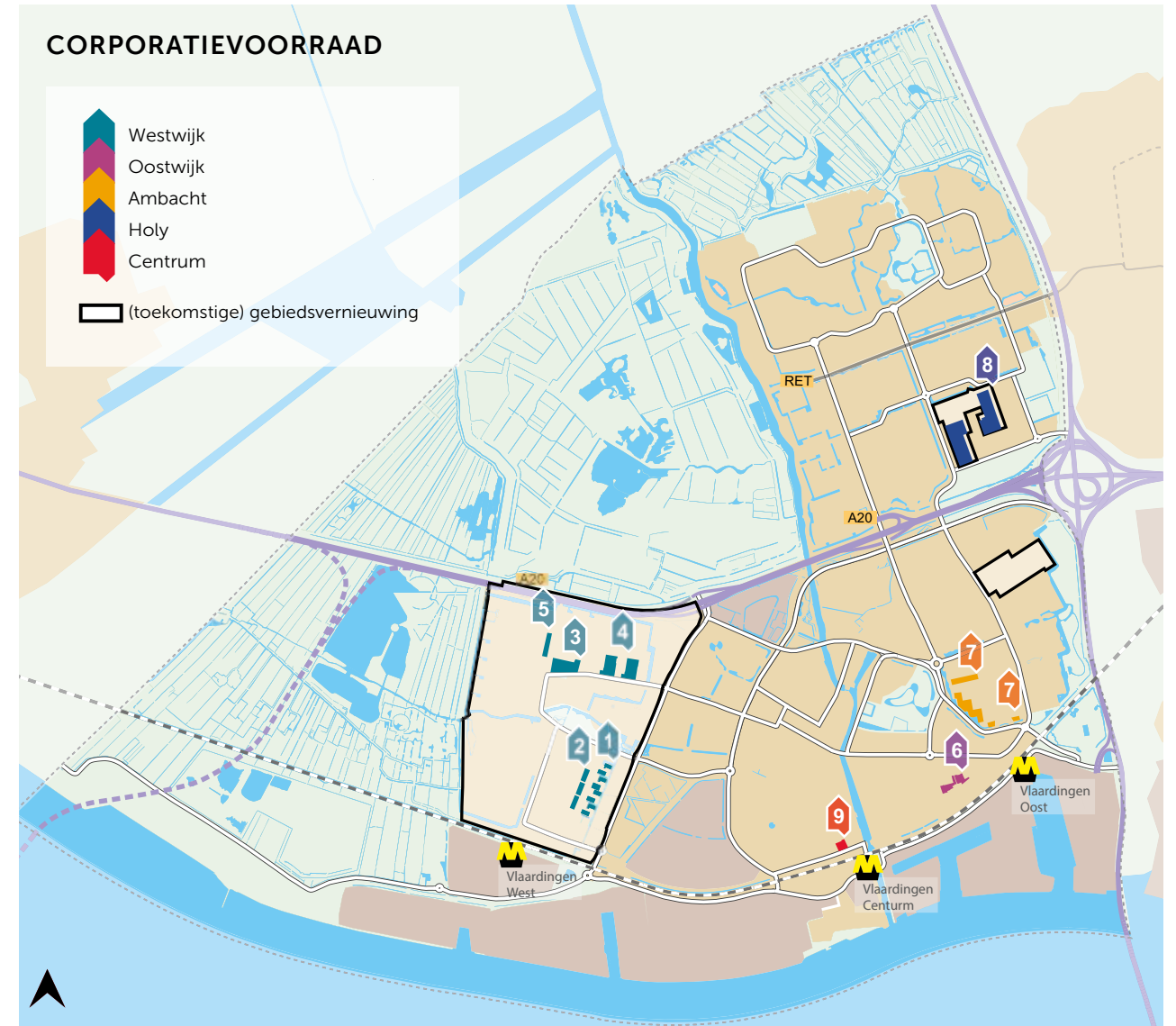
## Gezamenlijke visie op corporatievoorraad

We hebben een gedeelde visie samen met de woningcorporaties Waterweg Wonen en Samenwerking op de ontwikkeling van de corporatievoorraad tot 2030. Op basis van vijf uitgangspunten werken we aan waardevol wonen voor iedereen.

- Het gaat om de mensen, de stenen zijn het middel:** Met de juiste strategie geven we huidige en toekomstige inwoners een goede basis en maken we waardevol wonen mogelijk.
- Onder de mensen zijn dragers en vragers:** Als er onvoldoende balans is tussen zelfredzame mensen (dragere) en kwetsbare mensen (vrager), dan komt de veerkracht van de stad in het geding. Omdat in delen van de stad de balans tussen deze groepen is verstoord, werken we aan verandering van de samenstelling van woningaanbod. Een belangrijk sturingsmechanisme hiervoor is huurbeleid.
- Corporaties bieden huisvesting voor drie inkomensgroepen:** Voor lage inkomens (huurwoningen tot de aftoppingsgrens), voor de lage middeninkomens (huurwoningen tot de liberalisatiegrens) en middeninkomens (vrije sector huurwoningen). In lijn met de uitgangspunten van het Regioakkoord omvat de woningvoorraad in Vlaardingen in 2030 maximaal 25% corporatiewoningen tot de aftoppingsgrens.
- Onderdeel van een integrale aanpak voor veerkrachtige wijken:** De ontwikkeling van de corporatievoorraad heeft een relatie met maatregelen in de wijken op andere beleidsthema's. Interventies op het gebied van wonen worden daarom opgepakt in samenhang met de aanpak in het sociaal domein, onderwijs en veiligheid.
- Natuurlijk bondgenootschap:** Gemeente en corporaties zijn van elkaar afhankelijk om onze ambities voor de stad op een goede manier waar te maken.



Gemeente Vlaardingen



	Nr.	Locatie	Sloop	Nieuwbouw	Planning
Westwijk	1	De Eilandjes	135	n.t.b.	2025 - 2027
	2	Prof. Telderstraat	120	n.t.b.	2023 - 2025
	3	Floris de Vijfdelaan	-	64	2021 - 2022
	4	Van Wesembekestraat	244	n.t.b.	2028 - 2029
	5	Eijkmanstraat	64	n.t.b.	2029 - 2030
Oostwijk	6	Zeeheldenbuurt	121	n.t.b.	2022 - 2025
Ambacht	7	De Snaaijer	210	n.t.b.	2026 - 2027
Holy	8	De Nieuwe Vogelbuurt	84	-	2020 - 2025
Centrum	9	Hoogvliet	-	39	2021
Diverse nog nader te bepalen locaties				600	2022 - 2030
<b>Totaal</b>			<b>978</b>	<b>n.t.b.</b>	

Deze gedeelde visie helpt de gemeente en corporaties om nieuwe afspraken te maken over de ontwikkeling van de corporatievoorraad. Samen brengen we de woningvoorraad in de stad in balans, pakken we de woningnood aan en maken we een noodzakelijke kwaliteitsslag in de bestaande voorraad. Ook verbeteren we de samenwerking in het ondersteunen en begeleiden van kwetsbare bewoners via de benodigde sociale aanpak. Mochten er meer rijksmiddelen beschikbaar worden gesteld, dan kijken we naar mogelijkheden voor versneling van de uitvoering.



*"We houden van de buurt, dit huis en onze heerlijke tuin. Vlaardingswonen is voor ons dat je in deze stad ergens een plek vindt waarvan je denkt: 'Ik zit hier goed. Deze plek past bij mij. Voor ons is dat dit fijne huurhuis. We wonen hier in ons eigen paradijsje.'"*

Tineke Lieverst en  
Ella van Zetten

#### Deze strategie levert de volgende resultaten op:

- ✓ Voldoende én kwalitatief goede sociale huurwoningen in elke wijk, door sociale huurwoningen die geen toekomstwaarde meer hebben te vervangen (sloop/nieuwbouw) en door extra locaties aan te wijzen voor nieuwe sociale huurwoningen en midden huurwoningen in de vrije sector.
- ✓ Noodzakelijke kwaliteitsslag door bestaande corporatiewoningen te renoveren en te verduurzamen.
- ✓ Overall een prettige leefomgeving, door te sturen op onderhoud en kwaliteit van de woonomgeving, klimaat en duurzaamheid, veiligheid en de ontwikkeling van nieuwe woongebieden.
- ✓ Betere balans in de stad en in de wijken, door minder woningen te verhuren aan lage inkomens en meer woningen te verhuren aan (lage) middeninkomens, via huurbeleid en woonruimteverdeling.
- ✓ Kwetsbare bewoners worden op maat ondersteund door in elke wijk met een passende integrale (sociale) wijkaanpak te werken. Hiervoor worden wijknetwerken verstevigd, bieden we preventieve ondersteuning en stellen we een gezamenlijke sociale ontwikkelagenda op die we gaan uitvoeren.

*"Het huis is naar onze zin. Maar de omgeving is toch minstens zo belangrijk."*

Familie Lutjeboer



## Inclusieve buurten

Een ontwikkeling van de laatste tien jaar is dat steeds meer kwetsbare mensen geconcentreerd in bepaalde delen van de stad wonen. Door de ontwikkelingen in de zorg, waarbij mensen steeds langer thuis blijven wonen, wordt deze verandering versterkt. We zorgen voor een stad in balans én dat bewoners de zorg en ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Dit vraagt aanwezigheid van alle partijen in de buurt en voldoende capaciteit bij de wijkteams en de specialistische zorg. We zetten ons in voor een actieve uitstroom uit zorginstellingen, zodat bewoners een goede start hebben in een zelfstandige woning of via Begeleid Wonen. Hiervoor hebben wij, samen met de gemeenten Maassluis en Schiedam, samenwerkingsovereenkomsten gesloten met de corporaties die binnen deze gemeenten actief zijn. Deze overeenkomsten reguleren de in- en uitstroom en helpen kwetsbare bewoners met zelfstandig wonen met een zorgcontract. Zo wordt de weg naar zelfstandig wonen in Vlaardingen passend begeleid. Deze samenwerking werkt en zetten we voort.

Er is een behoefte aan een aanvullend woningaanbod met 'tussenvormen', tussen beschermd en zelfstandig wonen in. Dit speelt in op de groep mensen die geen behoefte heeft aan beschermd wonen, maar wel baat heeft bij een beschutte woonvorm. Met het grote aantal nieuw te bouwen woningen zien we mogelijkheden om initiatieven op dit gebied te ondersteunen. Als centrumgemeente voor de regiogemeenten Maassluis, Vlaardingen en Schiedam organiseren en financieren we tot op heden de maatschappelijke opvang en beschermd wonen voor de regio Waterweg Noord. We ontvangen daarvoor extra middelen van het Rijk. Per 2023 wordt het beschermd wonen een gezamenlijke taak van de drie regiogemeenten. De middelen voor maatschappelijke opvang blijven vooralsnog bij Vlaardingen als centrumgemeente. Over een periode van 10 jaar wordt toegewerkt naar een nieuw financieel verdeelmodel over de drie afzonderlijke gemeenten. Dit betekent dat de regiogemeenten hierin ieder hun eigen verantwoordelijkheid krijgen.

## Langer thuis in een eigen woning

De samenstelling van de bevolking verandert door een toename van het aandeel alleenstaanden en ouderen. Veel ouderen blijven wonen in de woning waar ze hun kinderen hebben zien opgroeien. Er zijn er ook die na het vertrek van hun kinderen graag hun wooncarrière elders voortzetten, zoals in een goed gelegen stadsappartement. Om die reden vergroten we de mogelijkheden voor *empty-nesters*, om hun woonbehoeften te vervullen. Dit biedt vervolgens andere woningzoekenden, zoals startende gezinnen, de kans om een voor hen passende woning te vinden. Onze grote nieuwbouwambitie biedt kansen om te zorgen dat er meer geschikte woningen en nieuwe woonvormen voor ouderen worden gerealiseerd. Dit zorgt voor doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van duurdere woningen heeft als doel een zo lang mogelijke verhuisketen op gang te brengen. Dit betekent dat zoveel mogelijk mensen een verhuistap kunnen maken. Iedereen die verhuist naar een andere woning laat vaak ook weer een woning achter. Zo kunnen meerdere huishoudens hun verhuisswens vervullen bij het bouwen van één nieuwe woning.

Ouderen die zorg of ondersteuning nodig hebben, bieden we de mogelijkheid om in hun vertrouwde omgeving zelfstandig oud te worden. Dit vraagt om specifieke maatregelen. Soms is daarvoor een aanpassing aan de woning nodig of het realiseren van geclusterde woonvormen. In andere gevallen heeft een verhuizing de voorkeur. Door de sterke toename van het aantal ouderen boven de 75 jaar ontstaat er een tekort aan intramurale zorgplekken in de verpleegzorg. Ook het aantal woonplekken voor ouderen met dementie moet worden uitgebreid. Om hier goed op in te kunnen spelen stellen we met de lokale zorgpartijen en woningcorporaties een gezamenlijke visie voor wonen, zorg en welzijn op. Dit met oog voor een stad in balans en waardevol wonen voor iedereen. Hierbij maken we afspraken over het aanpakken van de zorgopgave, waarbij we starten met ouderenhuisvesting. Binnen de ontwikkellocaties bieden we waar nodig ruimte aan deze behoefte, zodat ouderen in de nabijheid van hun sociale netwerk kunnen blijven wonen. Waar ze een zelfstandige woning achterlaten, brengt dit weer aanbod voor anderen op de woningmarkt.

*"We vinden het een mooie gedachte dat we met onze verhuizing van een grote naar een kleinere woning weer plaatsmaken voor jonge mensen met kinderen."*

Meneer en mevrouw Fiers



## Flexwonen en andere woonvormen

### Flexwonen

Door de grote druk op de woningmarkt is het voor verschillende woningzoekenden, zoals jongeren, studenten, gescheiden personen, personen uit de maatschappelijke opvang en tijdelijke arbeidsmigranten, lastig om een woning te vinden. De vraag naar tijdelijke huisvesting is inmiddels van structurele aard. Flexwonen biedt oplossingen om in deze specifieke woningbehoefte te voorzien. Via drie verschillende routes zorgen we voor aanvullend woningaanbod:

1. Inmiddels is een locatie in District U aangewezen waar voor maximaal 10 jaar 318 tijdelijke woningen worden geplaatst. Deze worden verhuurd met huurcontracten voor twee jaar aan starters en studenten. We hebben de afspraak gemaakt dat hier geen arbeidsmigranten gaan wonen.
2. Met de huidige grote tekorten aan personeel op de arbeidsmarkt zijn arbeidsmigranten onmisbaar in diverse maatschappelijke en economische sectoren. Om te voorkomen dat arbeidsmigranten worden uitgebuit en niet in de toch al kwetsbare wijken gaan wonen, zorgen we voor locaties met een kwalitatief goed huisvestingsaanbod op aangewezen plekken. We hebben hierover langlopende



DISTRICT-U waar 318 tijdelijke flexwoningen komen voor maximaal 10 jaar

afspraken gemaakt in een convenant met een aantal huisvesters en uitzendbureaus. Voor 2024 faciliteren we op drie locaties de bouw van 300 logiesappartementen met plek voor ruim 500-600 arbeidsmigranten.

3. Met de woningcorporaties maken we daarnaast afspraken om sociale huurwoningen, die gesloopt worden, na het uitverhuizen van de reguliere huurder, tijdelijk te verhuren als flexwoning. Hiervoor verstrekken wij een tijdelijke vergunning op grond van de Leegstandwet. Dit levert aanvullend jaarlijks gemiddeld circa 100 tijdelijke flexwoningen op voor de diverse doelgroepen. Totdat de 300 logiesappartementen voor arbeidsmigranten gerealiseerd zijn, is een derde hiervan specifiek voor arbeidsmigranten.

We realiseren hiermee binnen vier jaar meer dan 600 nieuwe flexwoningen voor diverse doelgroepen. Met deze locaties zorgen we snel voor woningaanbod, verminderen wij de druk in de bestaande woonwijken en komen er weer woningen vrij voor starters, zowel in het koop- als huursegment. Ons doel is het genoemde convenant met meer partijen uit te breiden. Daardoor komen woningen in de aandachtsgebieden vrij voor starters en kunnen de hier nu wonende tijdelijke arbeidsmigranten elders goed en betaalbaar gehuisvest worden.

We staan open voor vernieuwende bouwconcepten. Als we modulaire bouw vergelijken met de traditionele bouw, zien we dat het dezelfde kwaliteit woningen oplevert terwijl de bouwperiode aanzienlijk korter is.

In nieuwbouwprojecten sluiten we vernieuwende bouwconcepten niet uit, zolang ze verder aan alle eisen voldoen. Gecombineerd met houtbouw wordt de circulariteit van de materialen vergroot. We benutten de beschikbare beleidsruimte om opkopen, splitsen en verkamering tegen te gaan. Dit draagt bij aan een stad in balans en waardevol wonen voor iedereen.

### Woonwagens

In de wijk Holy bieden we in het woonwagencentrum ruimte aan Vlaardingers die zich in een woonwagen meer op hun plek voelen dan in een reguliere woning. We volgen de behoefte en de landelijke ontwikkelingen rondom woonwagenstandplaatsen en herzien daar waar de ontwikkelingen dat vragen ons woonwagenbeleid. De standplaatsen worden in sociale huur uitgegeven door Waterweg Wonen via Woonnet Rijnmond zoals vastgesteld in de verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020.

### Tiny Houses

Ondanks de huidige woningnood, de daarbij horende woningbouwopgave en de schaarse grond, willen wij in de toekomst de mogelijkheid blijven houden om een initiatief van Tiny Houses te faciliteren. De reden daarvoor is de duurzame bouw- en leefvorm van Tiny Houses, die bijdraagt aan het toekomstbestendig maken van onze stad.



Lees het persoonlijke woonverhaal van Angelo op [vlaardingswonen.nl](http://vlaardingswonen.nl)

*"Al die inwoners die vertellen over hun prachtige woning of buurt of juist snel klagen. Ik denk dan vanuit mijn tijdelijke woning in de Zeeheldenbuurt: zullen we eens een weekje ruilen?"*  
Angelo Arnz

## ZIA

We werken binnen de Zorg Innovatie Academie samen aan innovatieve oplossingen om het zo lang mogelijk zelfstandig wonen te ondersteunen. Met de ZIA spannen we ons in om zorgprofessionals op te leiden en hen voor de zorg te behouden. Technologische toepassingen zoals eHealth en slimme mobiliteitsvoorzieningen kunnen ouderen helpen langer zelfstandig thuis te wonen. Minstens zo waardevol zijn de mantelzorgers en vrijwilligers bij de zorg voor ouderen. Belangrijk hierbij is dat de 'zorgnetwerken' voor kwetsbare ouderen worden versterkt en dat er plekken zijn waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten. Goede voorbeelden hiervan zijn het recent gerealiseerde Erasmusplein in de Westwijk en het arrangement Prettig Wonen in bestaande wooncomplexen in Holy. Soortgelijke initiatieven kunnen rekenen op onze steun.

# 3. Extra aandacht waar nodig

Om de balans in Vlaardingen terug te brengen, werken we naast het stimuleren van gewenste ontwikkelingen ook aan het voorkomen en aanpakken van ongewenste situaties. Dit doen we door intensief met partners in de stad samen te werken in onder andere vier aandachtsgebieden, door te sturen op de instroom van bewoners in kwetsbare wijken, woonoverlast aan te pakken en (kamer)verhuur aan meer dan twee personen te reguleren. We hebben als gemeente een sturende rol in het signaleren van ongewenste ontwikkelingen en pakken deze actief aan.

## Tegengaan van woonoverlast

De toename van bewoners met persoonlijke problemen in buurten met veel sociale huurwoningen zet de leefbaarheid onder druk. Hoewel woonoverlast meerdere oorzaken en verschillende verschijningsvormen kent, heeft het altijd tot gevolg dat het woongenot van bewoners en de leefbaarheid in de wijk aangetast wordt. Om woonoverlast zoveel mogelijk te voorkomen en waar nodig te bestrijden, neemt de gemeente de regie op dit thema met de inzet van een regisseur woonoverlast. We werken hierbij nauw samen met onze partners zoals de politie, de woningcorporaties en de wijkteams. De Wet aanpak woonoverlast is hierin een belangrijk instrument. Op basis van deze wet heeft de burgemeester de bevoegdheid om bij ernstige woonoverlast specifieke gedragsaanwijzingen op te leggen aan de overlastgever in zowel huur- als koopwoningen.

Soms spelen bij overlast-situaties psychische problemen een rol. Overlastgevers of overlast gevende gezinnen zijn dan niet altijd redelijkerwijs aanspreekbaar op hun gedrag. Maar de overlast moet wel worden gestopt, zeker als die ernstig is. Met de Regisseur Woonoverlast sturen we de inzet, om bewoners te helpen hun problemen onderling op te lossen. We kunnen ook ingrijpen als bewoners er zelf niet uit komen, of als de situatie onhoudbaar of gevaarlijk is. Als woonoverlast plaatsvindt van een bewoner die een particuliere woning bezit in een Vereniging van Eigenaren (VvE), kan ook de VvE handelend optreden naar de overlastgever. Het Servicepunt Woningverbetering ondersteunt VvE's die hulp nodig hebben in dit traject.



## Duidelijke regels voor verhuur en bewoning

Steeds vaker zien we in Vlaardingen activiteiten, die in de stad voor extra druk op de leefbaarheid en woonomgeving zorgen, zoals het splitsen van woningen in kleine appartementen en de toename van de particuliere verhuur. Dit leidt tot schaarste in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Met het 'paraplubestemmingsplan Wonen' heeft Vlaardingen een eenduidige duidelijke regeling voor wonen, toepasbaar voor alle bestemmingsplannen; een woning mag bewoond worden door één huishouden of maximaal twee personen die geen huishouden vormen. We gaan de schaarse goedkope woningvoorraad verder beschermen tegen splitsen en het zogeheten verkameren met een vergunningsplicht voor splitsen en omzetten naar kamers. Met extra inzet op controle en handhaving van dit systeem, zorgen we dat de regels ook worden nageleefd. Hiermee maken we het huisjesmelkers moeilijker om kamers en appartementen tegen woekerhuren te verhuren. We zetten tevens gericht het Huurteam in om huurders die te veel betalen te ondersteunen en via de huurcommissie een lagere huur af te dwingen.

We volgen de ontwikkelingen en onderzoeken de mogelijkheden en kosten van de in voorbereiding zijnde wetgeving voor goed verhuurderschap en zelfbewoningsplicht voor de bestaande woningvoorraad. Om goed verhuurderschap te bevorderen en overtredingen en woonoverlast tegen te gaan, krijgen gemeenten de bevoegdheid om landelijke geüniformeerde voorschriften en werkwijzen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars in te stellen. Met een gebiedsgerichte vergunningsplicht voor verhuurders kan de problematiek met malafide verhuurderschap worden aangepakt.



25

*"Ik ben op mijn  
achttiende hier komen wonen.  
Nu willen mijn vriend en ik  
in de toekomst wel iets groeters.  
Ik zou het geweldig vinden  
als ik ooit bij eventuele  
verkoop 'zelfbewoningsplicht'  
zou kunnen eisen.  
Geen machtige investeerders  
in de VOP, maar plek voor  
starters en betrokken bewoners."*  
Nina Meulendijk



## Aandachtsgebieden

In Vlaardingen zijn dertig aandachtsgebieden gesignaleerd. Dit zijn gebieden waar de sociale- en leefbaarheidsproblematiek groot is. Van deze dertig zijn vier gebieden aangewezen waar een pilotaanpak is opgestart. De vier aandachtsgebieden zijn: de Zuidbuurt, de VOP, de Hoofdstedenbuurt en de MUWI in de Babberspolder. Deze pilot is gericht op een integrale en gebiedsgerichte werkwijze, om zo problemen gezamenlijk

met betrokkenen aan te pakken. Met een brede oproep binnen de gemeentelijke organisatie en vooral ook daarbuiten, zijn partijen uitgenodigd om mee te werken in vier van de meest kwetsbare gebieden. Nu bundelen maatschappelijke organisaties als woningcorporaties, buurtwerk, ouderenwerk, zorgverlening, politie, Stroomopwaarts, de gemeente en bewoners hun krachten in een vernieuwende aanpak voor deze gebieden.

*Bij ons in de  
Babberspolder*

*Bij ons  
in de  
Zuidbuurt...*

*Bij ons  
in de  
VOP...*

*Bij ons in de  
Hoofdsteden-  
buurt...*

## Sturen op *instroom*

Daar waar de concentratie van kwetsbare bewoners te groot wordt, werken we aan meer menging van verschillende prijscategorieën van woningen en een meer diverse samenstelling van bewoners. Samen met de corporaties zijn afspraken gemaakt over de mogelijkheden om vrijkomende woningen op een andere manier aan te bieden, waardoor een andere doelgroep in kan stromen. De corporaties experimenteren hierbij met de verschillende aanbodmodellen die Woonnet Rijnmond biedt. Ook is afgesproken om in huurprijzen te differentiëren, waarmee de instroom van type huurders wordt beïnvloed. Door bij mutatie de huurprijzen van corporatiewoningen op bepaalde plekken meer te verhogen dan op andere plekken, wijzigt de spreiding van het goedkope corporatiebezit. We hebben afspraken gemaakt in de regio dat een aantal gemeenten extra sociale huurwoningen gaat bouwen om de slaagkans voor de lagere inkomens

niet te verslechteren. Hiermee komt ook een bredere spreiding van sociale huurwoningen over de regio tot stand.

Sinds 2016 passen we de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek toe om te sturen op de instroom in het corporatiebezit. Hiervoor is in de Westwijk een beperkt deel van de sociale woningvoorraad van Vlaardingen (3%) aangewezen. Met deze maatregel gaan we concentraties van kwetsbare mensen tegen, door voorrang te geven aan bepaalde huishoudens voor de aangeboden woningen. De wet biedt nog meer mogelijkheden waar we nog geen gebruik van maken, zoals het screenen van woningzoekenden op overlast en criminaliteit. We onderzoeken op korte termijn of we deze mogelijkheden voor meer gebieden in de stad willen inzetten.

# 4. Bestaande voorraad klaar voor de toekomst

Veel inwoners wonen met veel plezier in Vlaardingen. Soms al meer dan 60 jaar in hetzelfde huis. In Vlaardingen staan eind 2020 ruim 35.500 woningen (CBS, peiljaar 2020). Dit aantal zal met 10% groeien naar ruim 39.000 woningen in 2030. Dat betekent dat 90% van de woningvoorraad er al staat. De kwaliteit van een deel van de bestaande woningen gaat achteruit en zal nog verder achteruit gaan. Met de opgave om te verduurzamen, zijn er kansen om woning-eigenaren te ondersteunen om hier verbetering in aan te brengen.



## De bestaande woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad vraagt altijd aandacht, vooral daar waar de onderhoudskwaliteit terugloopt. Een groot deel van de woningen in Vlaardingen is in het bezit van een woningcorporatie. Met hen hebben we afspraken over onderhoud, renovatie en verduurzaming van hun woningbezit. De uitdagingen rond de woningvoorraad in particulier bezit zijn met de duurzaamheidsopgave flink toegenomen. Er zijn in Vlaardingen in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw veel woningen gebouwd van een matige

kwaliteit. Vooral de categorie met een WOZ-waarde tot € 200.000 heeft aandacht nodig. Vaak is deze woningvoorraad niet ingericht op de energietransitie en klimaatadaptatie. Bijna twee derde van de woningvoorraad in Vlaardingen bestaat uit appartementen die onderdeel zijn van een VvE, die soms wel, maar vaak ook niet, actief is. Een kwalitatief goede particuliere woningvoorraad en een goede beheerstructuur bij een VvE zijn van groot belang om de leefbaarheid in de wijken te versterken.

*"Wij bouwen onze kluswoning duurzaam vanuit overtuiging en niet alleen vanwege het geld. Het zou wel mooi zijn als de overheid zou kijken hoe je duurzaam bouwen voor meer mensen aantrekkelijk en toegankelijker zou kunnen maken. (...) Er zijn zo veel plekken met potentie in Vlaardingen!"*  
-Familie Siadis



## Eerste Hulp Bij *Onderhoud*

Het Servicepunt Woningverbetering (SWV) is opgericht met als doel om goed functionerende en financieel gezonde VvE's te creëren. Hiervoor helpt het VvE's met vragen over bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, het maken van meerjarige onderhoudsplannen, lezen van splitsingsaktes en hulp bij voorkomen van verhuur. In een beperkt aantal gebieden maakt de gemeente leningen met een lagere rente dan de markrente mogelijk. Het SWV heeft zijn meerwaarde bewezen en is uitgegroeid tot een begrip in Vlaardingen. Met de grote voorliggende opgaves in de particuliere voorraad is het nodig dat het SWV wordt versterkt. Over deze doorontwikkeling is met beheerders en bestuurders van VvE's, makelaars, hypotheekverstrekkers en woningeigenaren van gedachten gewisseld. Ook is het internetpanel

geraadpleegd en heeft in de VOP een onderzoek naar de wensen en mogelijkheden plaatsgevonden. Uit deze inventarisatie zijn als belangrijke thema's de koppelingen met de energietransitie, de grondwaterproblematiek en veiligheid naar voren gekomen. Naast deze wensen vanuit belanghebbenden zijn er ontwikkelingen die de groei van het aantal taken voor het SWV mogelijk maken en een efficiëntieslag voor de gemeente betekenen. Zo is het mogelijk geworden om aan kleine VvE's rechtstreeks leningen te verstrekken. Ook is er rijksgeld te verwachten dat de energietransitie financieel mogelijk maakt. Op basis hiervan kan het SWV zich de komende jaren meer richten op de combinatie 'wegwerken achterstallig onderhoud' voor zowel VvE's als eengezinswoningen, en op praktische vragen rondom de energietransitie.



## Effecten van *klimaatverandering*

Door bodemdaling en klimaatverandering ontstaan op een aantal plekken in Vlaardingen problemen aan de woningen. Er kan scheefstand optreden, funderingschade en wateroverlast bij hevige regenval. Het gaat hierbij vooral om oude panden die zijn gefundeerd op staal of houten palen. In natte perioden zakken de grondwaterstanden, waardoor de bodemdaling toeneemt en houten palen kunnen rotten. Het proces van bodemdaling zet de komende jaren door. Omdat de directe omgeving hoger ligt, worden de woningen steeds kwetsbaarder voor wateroverlast. De verwachting is, dat de regenbuien de komende jaren extremer worden en de woningen nog verder wegzakken. Op verschillende locaties in Vlaardingen zien we daar de consequenties al van.

In deze kwetsbare gebieden heeft de gemeente nagenoeg de grens bereikt als het gaat om het bieden van bescherming. Het vergroten van riolen, het creëren van bergingsvoorzieningen of het ophogen van het gebied is niet of nauwelijks meer mogelijk. We zien dat er op rijksniveau meer aandacht voor dit vraagstuk komt. Zo wordt er gewerkt aan een landelijk funderingslabel en is er een rijksfonds ingesteld voor funderingsherstel. We hebben hier als gemeente een regisserende rol in en achten het noodzakelijk om de komende jaren deze vraagstukken met betrokken eigenaren te onderzoeken en hiervoor een aanpak te ontwikkelen.



## Verduurzaming

De nationale ambitie op het gebied van duurzaamheid is om in 2050 aardgasvrij te zijn. Dit betekent een grote opgave voor de bestaande wijken op het gebied van verduurzaming en dan vooral hoe de verwarming van de gebouwde omgeving plaats gaat vinden. Met de 'Transitievisie Warmte' krijgen we duidelijkheid welke wijken in Vlaardingen als eerste worden aangepakt en welke duurzame warmtebron in de verschillende wijken toegepast kan gaan worden. Dit biedt kansen om diverse vraagstukken die spelen in de bestaande woningvoorraad aan elkaar te koppelen. Na de vaststelling van de



'Transitievisie Warmte' pakken we de uitvoering hiervan op en bepalen hierin de rol van het SWV. We maken jaarlijks afspraken met de corporaties en hun huurdersorganisatie over renovatie en verduurzaming van hun woningvoorraad. Daar waar de investeringen te hoog zijn om de gewenste kwaliteit voor de langere termijn te realiseren, maken we afspraken om woningen te slopen en nieuwe woningen te bouwen.



# 5. Natuurlijk, Vlaardingen!

Als we vooruit kijken, zouden we graag zien dat Vlaardingers trots zijn op hun woonplaats en hier graag blijven wonen. Ze hebben een woning die zoveel mogelijk aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Ook buiten Vlaardingen zien mensen onze gemeente als een aantrekkelijke omgeving om te wonen. We zijn uitstekend bereikbaar, kennen voldoende stedelijke voorzieningen en we hebben een rijke historie met een binnenstad die dat uitstraalt. Het is ook bij velen bekend dat recreëren heel prettig kan in de Broekpolder, het Krabbepark, rondom de Vaart en op diverse groene en waterrijke gebieden die onze stad rijk is. We kennen een mooie mix aan wijken in de stad en zijn trots op de nieuwe Rivierzone: het is een dynamisch gebied met een (hoog-)stedelijk woonmilieu en een mix van functies. Het is kwalitatief goed wonen in Vlaardingen met prettige verbindingen van groen naar het water. Een realistisch toekomstbeeld!



## Vlaardingen in beeld

Vlaardingen is een veelzijdige stad. Als je als bezoeker de stad inkomt, merk je dat de plaats van oudsher een belangrijke relatie met het water en de industrie heeft. Zo is Vlaardingen al eeuwenlang verbonden met de haringvisserij. We gaan meer inzetten op promotie van Vlaardingen als fijne woonstad. Het goed aansluiten op de Hoekse Lijn zorgt voor nieuwe ontwikkelkansen op woongebied, met mogelijkheden voor nieuwe type werkplekken. Zo woon je zeer centraal, vlakbij de rivier, omringd door groene recreatiegebieden en in de nabijheid van grote steden als Rotterdam en Delft.

Behalve de woning zelf, zijn de voorzieningen in de wijk en de stad belangrijke overwegingen bij de keuze voor een andere woning. Om Vlaardingen te profileren als prettige woonstad, is het belangrijk om de recreatiemogelijkheden, evenementen, winkels, horeca en sportmogelijkheden onder de aandacht te brengen bij de juiste doelgroepen. We willen Vlaardingen promoten op het gebied van recreatie, toerisme en wonen en onderzoeken de mogelijkheden om dit op een goede manier uit te kunnen voeren.



## Samenwerken in de regio

Begin 2020 zijn wij samen met de gemeenten Rotterdam, Maassluis en Schiedam, de Provincie Zuid-Holland en de MRDH een samenwerking gestart onder de naam 'Hoekse Lijn Partners'. Gezamenlijk onderzoeken we de verstedelijkingsmogelijkheden langs de Hoekse Lijn. Met de in 2020 opgestelde ontwikkelvisie 'Van Strand Tot Stad, ontwikkelkansen aan de Hoekse Lijn' hebben we zicht op elkaars mogelijkheden gekregen en besloten de samenwerking voort te zetten.

In Vlaardingen hebben we al plannen voor verdere verdichting in de nabijheid van station Oost en Centrum en zien we nog mogelijkheden voor Station West. Menskracht en financiering vormen vaak een uitdaging. Met deze samenwerking en één gezamenlijk langetermijnperspectief op ruimtelijke ontwikkelingen langs de Hoekse Lijn staan we sterker richting rijk (BZK-gelden), EU, kenniscentra en ook richting marktpartijen. We zetten deze samenwerking voort en gaan de ontwikkelprincipes zoals in de bovengenoemde visie zijn opgenomen in ons beleid verankeren.



### Samenwerkingsverband Wonen

Vanwege de grote druk op de regionale woningmarkt is een goede mix tussen bereikbare koopwoningen, kwalitatief goede sociale huurwoningen en duurdere koop- en huurwoningen in de hele regio belangrijk. Voor een herstel van de regionale woningmarkt is een forse toename van het aanbod nodig. Begin 2019 heeft de gemeente Vlaardingen hiervoor het Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2018-2030 ondertekend. In dit akkoord maken de 14 gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich, samen met 25 woningcorporaties en de provincie, sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. Wonen gaat tegenwoordig niet meer alleen over het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Opgaven worden steeds meer verbonden aan thema's als zorg, mobiliteit, werken, duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie. De inzet van de regio is nodig om te komen tot een richtinggevend, samenvattend en samenhangend verhaal dat inspireert en waarin inhoudelijke uitdagingen een plek krijgen. Hiervoor is recent de Nieuwe Regionale Woonvisie 2021-2040 "Fijn wonen in een veelkleurige regio" opgesteld. Deze visie schetst een inspirerend beeld van de toekomstige woningmarkt in de regio, zoals de gezamenlijke gemeenten voor ogen hebben. De opgaven waar de regio voor staat zijn niet altijd lokaal oplosbaar maar vragen om een regionale, integrale benadering met bijbehorende oplossingsrichtingen. Bundelen van kennis en kunde en het uitwisselen tussen betrokken gemeenten en marktpartijen is een must. Hierdoor kunnen kansrijke initiatieven van de grond komen en wordt innovatie op de woningmarkt mogelijk.



*Er is een Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) met veertien gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan de IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne. Het Samenwerkingsverband richt zich op regionale samenwerking en afstemming op het brede beleidsterrein Wonen.*

# Verantwoording *Aanpak Woonvisie*

## Voortraject

- In de Procesnota is vastgelegd op welke manier we een nieuwe Woonvisie gingen opstellen en welke uitgangspunten en kaders we hierin mee hebben genomen.
- Analyse van woononderzoeken:  
In twee van deze onderzoeken is met behulp van enquêtes de mening van Vlaardingers gepeild. Ook vond een analyse op basis van prognoses plaats. We maakten gebruik van:
  - Het WOoN, over Huisvesting en betaalbaarheid, Wonen en woonomgeving, verhuizingen, woonwensen en doelgroepen (2018),
  - De Grote Omgevingstest (2018),
  - De Verkenning Woningmarkt en Wonen met Zorg Vlaardingen (2020).
- Om beter zicht te krijgen op de drijfveren van bewoners van Vlaardingen is een gemengde groep bewoners geïnterviewd over hun specifieke woon-situatie. Hiervan zijn portretten (de woonverhalen) gemaakt. Ze worden gebruikt in de Woonvisie en in de communicatie hierover.

- Er is een evaluatie opgesteld van het Actieplan Wonen en van het Servicepunt Woningverbetering.
- Om input te krijgen uit alle relevante beleidsvelden, kennis te bundelen en verbindingen te kunnen leggen tussen de verschillende beleidsterreinen, zijn in 2020 digitaal meer dan 30 interactieve workshops georganiseerd.
- In 2020 is een verdiepingstraject gestart met Samenwerking en Waterweg Wonen om gezamenlijk tot een nieuwe koers voor de corporatievoorraad voor de komende 10 jaar te komen. Hun huurdersorganisaties zijn hierin actief betrokken.
- Externe partijen hebben gevraagd en ongevraagd hun visie op ontwikkelingskansen voor specifieke plekken in Vlaardingen gegeven. Dit heeft geleid tot inspirerende studies voor ontwikkelingskansen langs de Hoekse Lijn, in de Westwijk en verdichtingsmogelijkheden in Holy.
- Voor de Rivierzone is een gebiedsvisie opgesteld en voor de Binnenstad een concept-gebiedsvisie, waarvan de uitgangspunten in de Woonvisie zijn meegenomen.



## Van contourennota naar *Woonvisie*

Het voortraject heeft geleid tot een contourennota en daarmee een verkenning op de Woonvisie. Daarmee heeft het (digitale) participatietraject plaatsgevonden om op bepaalde onderwerpen verder te kunnen verdiepen, dilemma's te kunnen bespreken en/of inzichten uit de contourennota te kunnen toetsen. Het participatietraject bestond uit de volgende activiteiten:

### 1. In gesprek met de gemeenteraad.

We hebben een aantal beeldvormende sessies met de gemeenteraad gehouden, waarin we hebben laten zien welke richting we voor ogen hadden. De gemeenteraad heeft hier vragen kunnen stellen en suggesties gedaan. Er is een raads werkgroep ingesteld, waarmee we de stand van zaken hebben besproken.

### 2. Digitale sessies met stakeholders.

Er zijn vier interactieve online sessies (dialogen) gehouden met stakeholders; de partijen die belangrijk zijn als het om wonen gaat: bewoners, huurdersorganisaties, makelaars, marktpartijen, VVE-beheerders en -bestuurders, woningcorporaties en zorgpartijen.

### 3. Vragenronde internetpanel.

Er is een uitgebreide vragenlijst voorgelegd aan het internetpanel en de vragenlijst is online gepubliceerd. Deze is in totaal door 1655 Vlaardingers ingevuld. Dit heeft een duidelijk beeld gegeven van de mening van 'de Vlaardinger' over de belangrijkste vraagstukken en opgaven op het gebied van wonen.

### 4. Polls op de website [vlaardingswonen.nl](http://vlaardingswonen.nl).

Via polls op de nieuwe website [vlaardingswonen.nl](http://vlaardingswonen.nl) en andere digitale kanalen van de gemeente, zijn een aantal korte vragen voorgelegd aan de inwoners van Vlaardingen.

Zie ook de uitgebreide participatiebijlage op [www.vlaardingswonen.nl](http://www.vlaardingswonen.nl). Daarin is verslag gelegd van wie we op welke manier en wanneer hebben betrokken en wat de resultaten hiervan zijn.



## Vervolg en woord van dank

In deze Woonvisie hebben we de ambities en mogelijkheden van Vlaardingen uiteen gezet op het gebied van wonen. De volgende fase is het concreet maken van de onderwerpen uit deze visie in een uitvoeringsplan: Wat gaan we wanneer en waar doen de komende jaren? Daarvan houden we u uiteraard op de hoogte via onze website [Vlaardingswonen.nl](https://vlaardingswonen.nl).

Deze Woonvisie is tot stand gekomen in coronatijd. De aanvankelijke beperking om onze collega's, inwoners, marktpartijen en belanghebbenden te betrekken bleek uiteindelijk een buitenkans om uitgebreide, persoonlijke gesprekken te voeren, waarbij we de tijd konden nemen om onze dilemma's te bespreken, te toetsen en waarbij we dieper op woongerelateerde onderwerpen konden ingaan. Zo heeft ieder nadeel zijn voordeel. Dat voordeel hadden we niet kunnen bereiken zonder al die mensen die hun tijd en medewerking hebben verleend: woningcorporaties, architecten, makelaars, ontwikkelaars, zorginstellingen, ambtenaren van binnen en buiten Vlaardingen, betrokken inwoners, woningzoekenden...

Dankjewel! In het bijzonder willen we de mensen bedanken die eerlijk en open hun woonverhaal met ons en u wilden delen en ons een inkijkje gaven in hun woonbehoeften, woonkeuzes en de beleving van Vlaardingen als woonstad voor iedereen. Nina, Angelo, Kees, Tilly, Femke, Nadia, Willem, Alaaddin, Tineke, Ella, Cor (in memoriam †), Diddy, Eric, de familie Siadis, de familie Lutjeboer, de familie Oortgijs, de familie van Aperen, de familie Fiers, Janny en Arnold en Sabrina. Jullie geven [Vlaardingswonen.nl](https://vlaardingswonen.nl) en deze Woonvisie letterlijk een gezicht.

*Team Wonen  
gemeente Vlaardingen*





De Woonvisie VLD  
is een uitgave van de  
gemeente Vlaardingen

TEKST EN REGIE:  
Projectteam Woonvisie  
gemeente Vlaardingen

PRODUCTIE:  
BDL communicatie en  
Studio in Vuur & Vlam

FOTOGRAFIE:  
Tamara Heck en Beeldbank  
gemeente Vlaardingen