



**WOON
VISIE**

VLD 2021
2030

Participatiebijlage

De Woonvisie kwam tot stand dankzij de medewerking van collega's uit de organisatie en de regio, inwoners, diverse professionals (makelaars, zorgpartijen, architecten, ontwikkelaars), overige marktpartijen en woningcorporaties.

Ondanks de beperkingen in coronatijd zochten we naar manieren om op zo veel mogelijk verschillende manieren met inwoners en belanghebbenden in contact te blijven. Van ronde tafelgesprek tot digitale dialoog. Van internetpanel tot polls op social media. Van woonverhaal op locatie tot telefonisch interview.

In deze bijlage leest u over de diverse (digitale) dialogen, de vragen die wij stelden en de antwoorden die we kregen terwijl we te weten wilden komen hoe men tegen 'Vlaardings Wonen' aankijkt' en waar kansen liggen.

Het participatietraject heeft ons geholpen de Woonvisie te schrijven, elementen uit de contourennota verder uit te werken en het thema wonen vanuit diverse kanten te belichten.

**DIGITALE
DIALOGEN/
PARTICIPATIE-
SESSIES**

P. 2

**INTERVIEW-
RONDE MET
EXTERNE
PARTIJEN**

P. 5

**WOON-
VERHALEN +
WEKELIJKSE
VRAGEN**

P. 4

**INTERNET-
PANEL**

P. 6

DIGITALE DIALOGEN/PARTICIPATIESESSIES

DIALOOG 1: Bouwen voor iedereen

AANTAL AANWEZIG: 23 *Onder de aanwezigen: diverse inwoners, gebiedsmanagers en adviseurs gemeente Vlaardingen, adviseurs en bewonersvertegenwoordiging van Waterweg Wonen, diverse architecten (Uno, M3), ontwikkelaars (Timpaan, Inspire Real Estate, Steenvlinder, Merstuc), afgevaardigden zorgpartijen (ROG plus, DSW), stedenbouwkundigen (Bureau de Zwarte Hond)*

In deze sessie werd er met name gesproken over hoe Vlaardingen kan bouwen, en dan ook voor iedereen. Er is een fors woningtekort en we moeten stappen zetten om meer woningen bij te bouwen. In de contourennota zijn daarvoor al uitgangspunten opgesteld. Een aantal aanbevelingen vanuit de betrokkenen in deze sessie zijn: het bieden van ruimte aan particuliere initiatieven en het durven om doelgroepen zoals jong en oud te combineren. Maar ook: minder kapitaalkrachten en starters de mogelijkheid geven om eerst een pand te huren en dan te kopen, snellere gemeentelijke procedures, en maatregelen die de verhuisketen op gang brengen. Het profiel van de stad Vlaardingen moet helder op de kaart komen en blijven.

DIALOOG 2: Hoe creëren we een woonplek voor iedereen?

AANTAL AANWEZIG: 9

Tijdens een levendig rondetafelgesprek gingen wethouder Somers (Bouwen & Wonen gemeente Vlaardingen), Marieke Kolsteeg (Waterweg Wonen), Mark van der Velde (Woningstichting Samenwerking), Reimar von Meding (KAW architecten) en Tineke Groenewegen (Projectontwikkelaar Blauwhoed) met elkaar in gesprek over hoe en of er een woonplek is voor iedereen. De volgende onderwerpen kwamen daarbij aan bod: reden van de woonvisie, woonplek voor iedereen, corporaties over 'iedereen op z'n plek', het woningaanbod voor ouderen en het eigentijds ontwikkelen. Verder aan bod kwamen: inclusieve buurten, ruimte zat in de stad, realistisch kijken, het zorgen voor woonkeuzes, starters de ruimte geven en tot slot ook kansen voor de stad.

DIALOOG 3: Wonen en Zorg

AANWEZIG: 18 PROFESSIONALS UIT DE WOON- EN ZORGSECTOR *O.a. vertegenwoordigers van Zonnehuisgroep Vlaardingen, Frankelandgroep, DSW, RVO Wonen en Zorg, ROG Plus, Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond, Waterweg Wonen, gemeente Vlaardingen*

De woningnood leidt tot een nieuwe visie op wonen. Het thema wonen en zorg is daarbij belangrijk. Door het langer zelfstandig thuis wonen en het verdwijnen van verzorgingshuizen (scheiding wonen en zorg), is het belangrijk om het thema zorg wel bij woonbeleid mee te nemen. Wethouder Somers wil bij dit thema de nadruk leggen op leefbaarheid en contacten behouden uit eigen wijk. Wethouder Silos wil graag de doelgroepen 'kwetsbare jongeren, kwetsbare volwassenen en kwetsbare ouderen' laten landen in de Woonvisie. De heer Pons (bestuurder DSW) waarschuwt voor de dubbele vergrijzing en de stijgende zorgvraag. De samenwerking tussen de verschillende partijen (gemeente, DSW, etc.) is cruciaal. In de presentatie van de gemeente wordt een beeld van vraag en aanbod geschetst o.b.v. de zogenaamde Fortuna-rapportage: de complete opgave van 1250 aan extra woningen dient geheel gerealiseerd te worden binnen de koopsector. In de huursector zijn juist minder woningen in die categorie nodig. Daarnaast wordt aangegeven dat de psychiatrische problematiek bij de intramurale zorgwoningen domineert. Verder verdient wonen in clusters aandacht. Uit de sessies volgde dat de gezamenlijke definities helder moeten zijn. Bijvoorbeeld wat is levensloopbestendigheid, intramuraal en nultredenwoning etcetera.

Het volledige gesprek en het gesprek opgeknipt per onderwerp is terug te kijken op het you-tube kanaal van gemeente Vlaardingen en via [deze link](#). Of klik op het beeldscherm om direct naar de pagina te gaan.

DIALOOG 4: Samen werken aan het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad

AANTAL AANWEZIG: 19 Diverse afgevaardigden/ voorzitters van bestaande VvE's gaven hun inbreng, maar ook VvE beheerder Verhagen Concept, Reurings Vastgoeddiensten, Beleidsadviseurs van Gemeente Schiedam en gemeente Vlaardingen, veiligheids-experts en makelaars.

Veel nieuwe woningen zijn nodig. En voor welke doelgroepen moet er gebouwd worden? Maar wat ook niet vergeten moet worden is de bestaande woningvoorraad. Deze dient toekomstigbestendig te zijn. Denk hierbij aan een goede staat van onderhoud, comfortabel, energiezuinig, levensloopvriendelijk en klimaatbestendig. De corporaties dragen zorg voor aanpassingen in de huurwoningen. Het betreft vooral de particuliere koopwoningen. Vlaardingen heeft nu een Servicepunt

Woning Verbetering (SWV), dat zich uitsluitend bezighoudt met particuliere woningverbetering. Bijvoorbeeld achterstallig onderhoud bij appartementen (verenigingen van eigenaren). Deze laatste groep was op deze avond vooral aanwezig. Er was een presentatie over de cijfers, de ontwikkelingen en de toekomstige scenario's van de bestaande woningvoorraad en de rol die SWV hierin zou kunnen spelen. In het tweede deel gingen de VvE-bestuurders, platform en makelaars met elkaar in gesprek via meerdere stellingen. Met name over de rol van de gemeente, woningcorporaties en de VvE's - gekoppeld aan toekomstscenario's. Kernwoorden: samenwerking VvE-woningcorporaties, bancaire leningen, voorlichting over VvE's, fondsen, neerwaartse spiraal van armoede, stimuleringsregelingen en een extra loket.

De poster (PDF bestand) met een beeldend verslag van deze sessies vindt u ook via [deze link](#) of klik op de bovenstaande afbeelding.

INTERVIEWRONDE MET EXTERNE PARTIJEN

Samenvatting van de antwoorden op hoofdlijnen

Vraag: *Welke marktontwikkelingen?*

De grootste ontwikkelingen die de partijen in de markt zagen, zijn met name de starters die buiten de boot vallen. Zij zijn kansloos op de lokale woningmarkt. Dit komt mede door het feit dat eigen geld noodzakelijk is. Verder zijn Vlaardingers vooral honkvast en willen met name de senioren iets met hun overwaarde. Door de toenemende vergrijzing zal met name de vraag naar ouderenhuisvesting toenemen. Echter, door de dure bouwgrond hebben ontwikkelaars hoog rendement nodig, waardoor ze graag dure woningen bouwen. De verkoopprijzen stijgen niet alleen, maar ook de bouwkosten. En door de verdichting is er meer druk op de buitenruimte en dient er meer aandacht te komen voor de kwaliteit van de buitenruimte. De woningvoorraad groeit daarbij scheef. Dit onder andere door de opkoop van particuliere voorraad. Vlaardingen is in vergelijking met de regio nog enigszins betaalbaar waardoor Vlaardingers zelf worden overboden door instroom van buiten.

Vraag: *Waar moeten we op inzetten?*

Er moeten meer appartementen komen voor senioren, meer prefab-woningen en ook meer aanbod van kleinere woningen onder de vijftig vierkante meter (met gezamenlijke formules). Woonconcepten zoals Knarrenhofjes zijn daarbij ook interessant. Vlaardingen moet zijn positie als stad in de regio verder versterken en gebruik maken van de partners. Dit vraagt om inzet op deelmobiliteit (in combinatie met verdichten), het beter gebruiken van data beter gebruiken waarmee thema's zoals wonen en zorg inzichtelijker worden en lokaal ondernemerschap gestimuleerd kan worden. Zelfbewoningsplicht, doorstroming en verdichting zijn daarbij belangrijke kernwoorden.

Kijk ook goed naar de bestaande woningvoorraad en wat daaraan toegevoegd dient te worden. Ook de doelgroep jongeren kan interessant zijn (kijkend naar de zogeheten 'early adopters').

Vraag: *Hoe kunnen we versnellen?*

Versnelling kan worden bereikt door sterker in te zetten op prefab-woningen, andere materialen (zoals hout) te gebruiken en de focus ook te leggen op zogeheten *greenfield* en *greyfields*. De financiële en personele capaciteiten van de gemeente dient daarbij op orde te zijn en de focus moet liggen op de belangrijke projecten. De woningen die de grootste inzet vragen zijn met name appartementen. Dit om de doorstroming te bevorderen en woningen voor de startersdoelgroep beschikbaar te maken.

Vraag: *Wat moet de gemeente doen/wat heeft de markt nodig van de gemeente?*

De gemeente moet vooral sturen op de ontwikkelingen en marktpartijen uitdagen om met goede oplossingen te komen; meer luisteren naar de markt en openstaan voor marktinitiatieven. De gemeente moet daarbij niet teveel zelf de regie pakken. Er is verder visie, focus, lef en flexibiliteit nodig. Zorg voor snelle procedures en monitor actief op woningproducten en doelgroepen. Wat wordt er al gebouwd? Wat staat er op de planning? Wat is er meer nodig? Het is daarnaast essentieel om het imago van Vlaardingen sterker neer te zetten (zogeheten 'city branding'), maar ook dat van ontwikkelgebieden zoals de Rivierzone. De markt heeft daarbij van de gemeente vooral nodig: nauwe samenwerking en samen optrekken met de ontwikkelaars om plannen te maken.

Voor deze interviews spraken we met circa 20 marktpartijen waaronder: een hypotheekadviseur van Hypotheker Vlaardingen, een adviseur van Fundament Advies, een projectontwikkelaar van Heijmans, een adviseur wonen bij ING, een ontwikkelmanager, een directeur en een vastgoedontwikkelaar bij Dura Vermeer, een vastgoedontwikkelaar bij Inspire, een projectontwikkelaar van ABB Bouwgroep B.V, een marketing manager van Blauwhoed. En we spraken, met dank aan het makelaarsoverleg, diverse makelaars en taxateurs van Van Driel Makelaardij, Heintz, De Witte Garantimakelaars, Vlietlanden, Bouman Makelaardij, en Borgdorff. Vanwege de geldende AVG-regels kunnen we hier geen namen noemen, maar we danken alle geïnterviewden voor hun tijd en betrokkenheid bij de woonvragen en de onderwerpen.

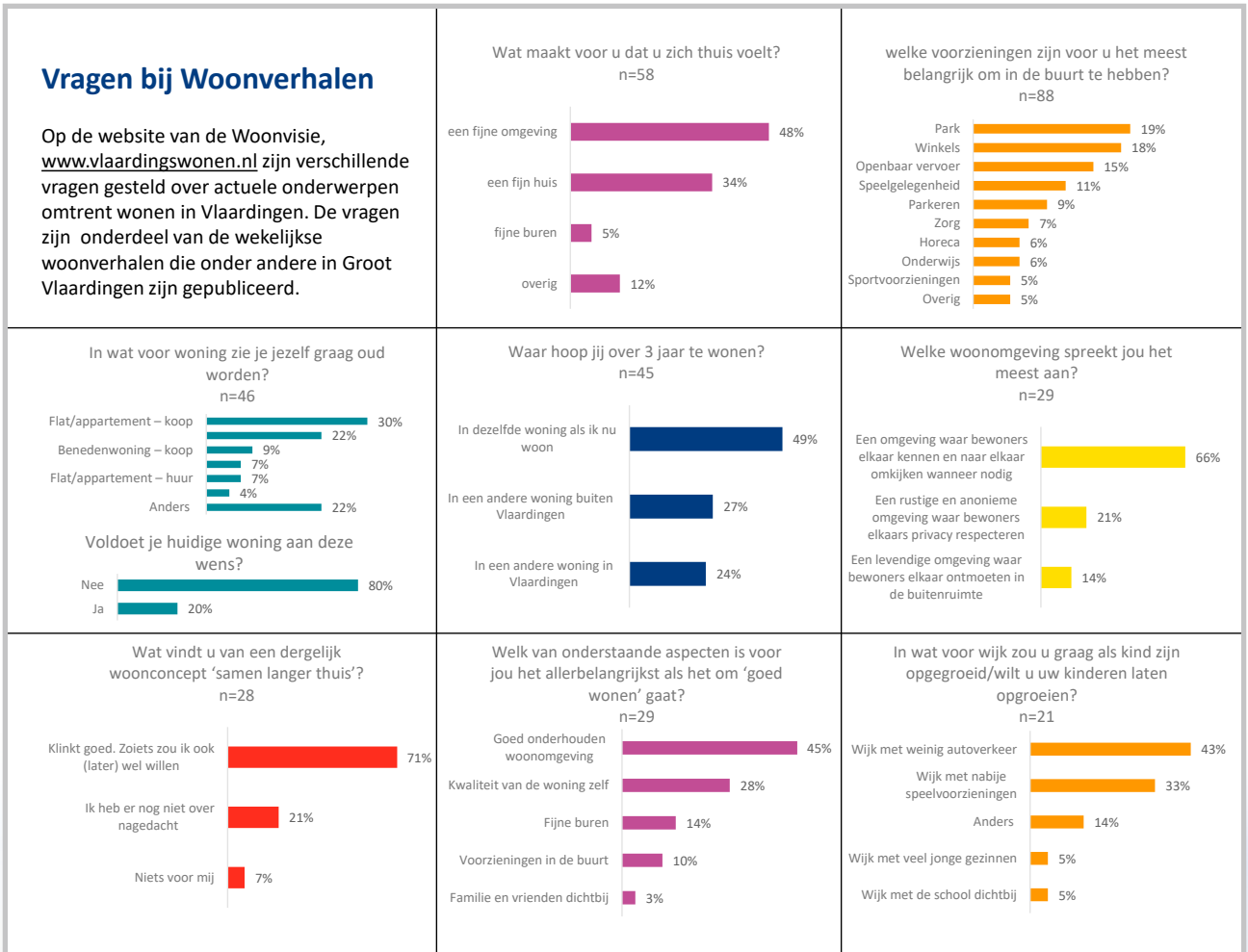
WOONVERHALEN + WEKELIJKSE VRAGEN

Voor de Woonvisie maakten we ook diverse woonverhalen voor en door inwoners. Hoe kijken bestaande en nieuwe inwoners aan tegen wonen in Vlaardingen? Gezinnen en alleenstaanden, stadsmensen en natuurliefhebbers, oud en jong, starters en doorstromers, allemaal hebben ze hun eigen unieke woonverhaal en hebben ze een eigen kijk op wonen in Vlaardingen.

De woonverhalen geven de Woonvisie letterlijk een gezicht. Interviews met mensen uit verschillende wijken, in verschillende levensfasen en met een verschillende visie op wonen, de kansen en bedrei-

gingen, hielpen ons een beeld te vormen van wat mensen belangrijk vinden als het om de toekomst van wonen in Vlaardingen gaat.

In het voorjaar van 2021 hebben we wekelijks een verhaal uitgelicht in de Groot Vlaardingen. Daarbij stelden we dan in de krant én op de website vlaardingswonen.nl en via onze social media gelijktijdig een korte pollvraag aan de lezers. Wat is/ was hun kijk op een bepaald woonthema? De vragen en antwoorden op die pollvragen zijn hier kort weergegeven. Alle woonverhalen zijn nog terug te lezen op: www.vlaardingswonen.nl.



INTERNETPANEL

De gemeente heeft ook meerdere vragen naar een internetpanel uitgestuurd. De respons was hierbij erg hoog, te weten: 1.655 mensen. De volgende vragen zijn hierbij gesteld; wat moet er vooral gebouwd worden? Waar moeten rekening mee worden gehouden? Welke positieve en welke negatieve kanten zitten aan Vlaardingen? Wie moet niet worden vergeten bij Vlaardingen als woonstad? Waarin onderscheidt Vlaardingen zich van andere steden? Hoe wil je betrokken blijven tijdens het proces van woningbouw in de directe omgeving? Van de antwoorden is een bijkomende analyse gemaakt:

Resultaten Enquête
Internetpanel + Open link

WOON VISIE
VLD 2021-2030

Gemeente Vlaardingen

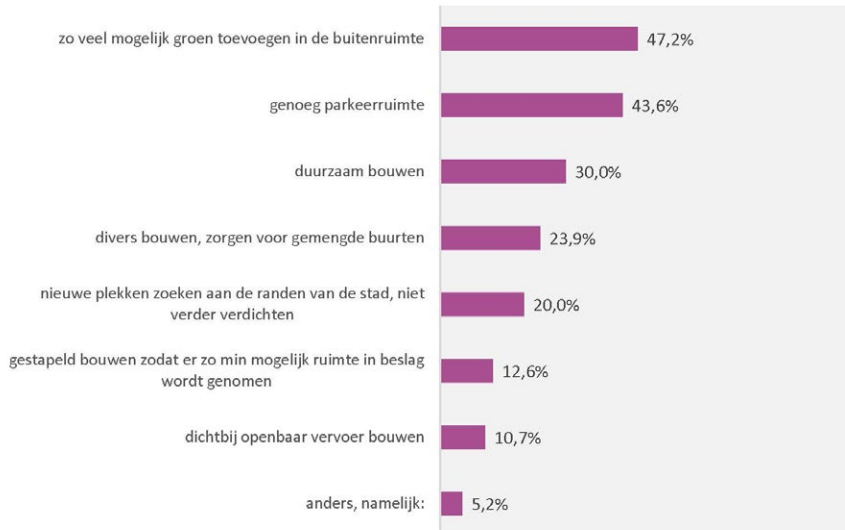
“Vlaardingen heeft mooie buitengebieden. Dat zie je niet veel in de randstad. Hopelijk blijft dit zo!”

“Besteed meer aandacht aan jonge Vlaardingse gezinnen die geen goede woonruimte kunnen kopen of huren.”

Nederland heeft een behoorlijke woningbouwopgave de komende jaren om alle huishoudens van een woning te kunnen voorzien, ook in Vlaardingen komen er woningen bij.
Wat moet er vooral gebouwd worden in Vlaardingen?
 (kies er maximaal 3)



Wanneer er woningen worden toegevoegd aan de stad, waar moet dan zeker rekening mee worden gehouden?
 (kies er maximaal 2)



Wanneer een familielid, vriend of goede kennis overweegt naar Vlaardingen te verhuizen, welke positieve / negatieve punten zou je dan noemen van de stad?

Positieve punten	Negatieve punten
Groen omgeving, vooral Broekpolder	Centrum/binnenstad, vooral door leegstand
Bereikbaarheid	Armoede / verpaupering
Centrale ligging, vooral t.o.v Rotterdam	Criminaliteit
Gemoedelijk, rustig, dorps, gezellig	Overlast geluid en stank door m.n. industrie en verkeer
Goede voorzieningen	Parkeerbeleid en betaald parkeren
Mooi / historisch centrum/haven	

Vlaardingen wil graag een woonstad zijn voor iedereen, wie moeten daarbij zeker niet worden vergeten?
(n=1.222)

"De ouderen die nu in een te grote woning wonen en graag voor een redelijk bedrag willen verhuizen naar een appartement, Nu zijn de appartementen veel te duur en heeft het geen zin om over te stappen"

"Mensen met midden inkomens Er zijn sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen .Genoeg huizen voor zeer hoge inkomens .Voor midden inkomens zijn koophuizen bijna onbetaalbaar en ook weinig huur mogelijkheden"

1. Jongeren (starters) (Vlaardingse jeugd)
2. Senioren (doorstroom)
3. Voor Vlaardingers (voorrang)
4. Mensen met laag inkomen
5. Alleenstaanden
6. Betaalbare woningen (niet te duur), middeninkomens
7. Jonge gezinnen

"De jeugd die opgroeit in Vlaardingen en graag op zichzelf wil gaan wonen in deze mooie stad. Er is helaas niets betaalbaar voor ze te vinden en dus blijven ze noodgedwongen, soms erg lang, thuis wonen"

Waarin onderscheidt vlaardingen zich van andere steden volgens jou?
(N=1.063)

Veel respondenten hebben hier geen antwoord op of zeggen dat Vlaardingen zich niet onderscheidt

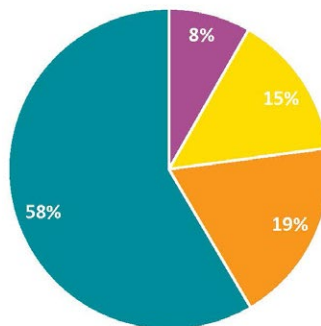
Groen wordt vaak genoemd net als bij positieve punten

Opvallend genoeg wordt bereikbaarheid of centrale ligging hier heel weinig genoemd

Stad met dorps gevoel wordt ook redelijk vaak genoemd (gemoedelijk, gezellig)

Deze vraag wordt ook door velen gebruikt om iets negatiefs te melden. (achteruitgang, wanbestuur leegloop/leegstand, etc.)

Wanneer er plannen zijn voor woningbouw in mijn directe woonomgeving, wil ik graag tijdens het gehele proces:



actief advies geven geraadpleegd worden
mee beslissen geinformeerd worden

RESPONS

1.655

Respons per wijk (aantal)	
Centrum (+ Vetteoordse Polder)	303
Westwijk	174
Oostwijk	212
Vlaardinger Ambacht	220
Holy Zuid	195
Holy Noord	310
Onbekend	241

